

19 oktober 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 181

KFKS 2016-00888

Detaljplan för Järla stationsområde norr, Sicklaön 36 I:1, del av Sicklaön 40:1 I, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet, kring kollektivtrafiknoden Järla Station. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ny tunnelbaneentré genom bostadsbebyggelsen. Planområdet är beläget i södra Centrala Nacka, direkt öster om Nacka kyrka.

Planförslaget möjliggör för två kvarter om cirka 390 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenvåningen varav det ena ligger på kommunal mark som har markanvisats. I det ena kvarteret ingår en högdal om 16 våningar samt en tunnelbaneentré. Parkeringsstalet är 0,21 vilket motiveras av det kollektivtrafiknära läget och kompenseras av mobilitetsåtgärder.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för den befintliga natur- och kulturmiljön men sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts av bebyggelseförslaget till att påverkan på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder, verksamhetslokaler och torgytor samt en mer stadsmässig miljö runt en kollektivtrafiknod i det kommande Centrala Nacka.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Genomförandet av detaljplanen medför ett överskott för kommunen. Exploatören bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen.

Detaljplanen var utställd för samråd under januari-februari 2020. Under samrådet inkom omfattande synpunkter både från remissinstanser och privatpersoner på bebyggelseförslagets utformning och efter samrådet omarbetades bebyggelseförslagets volym och struktur och detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden september till oktober 2021. Under granskningen inkom drygt 100 yttranden. Dessa gällde framför allt parkeringstal, dagvatten, skyfall, markföroreningar, buller samt bebyggelseförslagets volymer och deras påverkan på natur- och kulturmiljö. Länsstyrelsen hade synpunkter på buller, miljö kvalitetsnormer för vatten, markföroreningar och översvämning. Efter granskningen utvidgades planområdet i sydväst och i norr på privat mark. De ändringar som gjordes bedömdes vara så omfattande att en andra granskning krävdes. Detaljplanen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

19 oktober 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

var därför utställd för en andra granskning under perioden 20 maj 2022 till 3 juni 2022. Under granskningstiden inkom 130 synpunkter och efter granskningstidens slut ytterligare 10 synpunkter. Merparten av synpunkterna kom från privatpersoner och bostadsrättsföreningar, till största delen i Järla sjö men även några från det närliggande Birkaområdet. De främsta synpunkterna rörde parkering, bebyggelseförslagets volymer (utbredning och höjd), tillgång till och påverkan på natur- och kulturmiljö, hantering av dagvatten och skyfall samt markföreningar. Länsstyrelsen framförde en synpunkt gällande buller. Region Stockholm framförde synpunkter gällande tillgänglighet, gestaltning, avtal, buller och stomljud. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter på redovisningen av dagvatten- och skyfallshantering respektive parkeringstal. Den kommunala lantmäterimyndigheten framförde synpunkter på planbestämmelsers utformning, mindre plantekniska respektive redovisningstekniska frågor.

Efter den andra granskningen har planbestämmelse gällande buller respektive stomljud införts. Texter om dessa bestämmelser har tillkommit i planbeskrivningen, dessutom har text om att elnätsstationen avses styckas av tillkommit. Planbestämmelse gällande användning C(P) har justerats så att även bostadsgård på tak är möjlig. Planbestämmelse e₁ gällande takvinkel i det västra kvarteret har justerats. Bestämmelse om utformning av fasad tillhörande tunnelbaneutrymme har justerats. Text om att Saltsjöbanan utgör ett riksintresse har tagits bort då den inte längre är det enligt underlag från Trafikverket daterat den 26 september 2022.

Mindre planktekniska justeringar har gjorts.

Begreppet utbyggnadsavtal har tagits bort. Planbeskrivningen har även förtydligats vad gäller tunnelbanans öppettider.

I fastighetskonsekvensbeskrivningen har kartmaterial förtydligats och texter justerats.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 11 oktober 2022

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande 2

Bilaga 5. Gestaltningsprogram kvartersmark

Yrkanden

Peter Zethraeus (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C) och Anders Tiger (KD), bifall till enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

19 oktober 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Henrik Unosson (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL), avslag på enhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde sitt bifallsyrkande mot Henrik Unossons avslagsyrkande och fann att nämnden beslutat i enlighet med sitt yrkande om att bifalla enhetens förslag till beslut.

Tim Sundberg (M), Johan Westerlund (MP) och Caroline Westerståhl (C) anmälde jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Reservationer

Henrik Unosson (S) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Även i denna version av detaljplanen saknas en tillgänglighetsanpassad och trafiksäker lösning för gångtrafikanter mellan t-banestationen och Järla Sjöstad/Ekudden samt för omstigning till Saltsjöbanan. Rörelsehindrade måste – om inga åtgärder görs söder om Värmdövägen - ta en rejäl omväg via Järla gårdsväg och Järlabron över Värmdövägen. Denna omväg har dessutom stora höjdskillnader plus en mycket smal gångbana på Järlabron. Till Saltsjöbanan är det omöjligt att ta sig för rörelsehindrade, utan en ombyggnad av Saltsjö Järla station.

Dessa tillgänglighetsfrågor ligger visserligen till största delen utanför det aktuella planområdet, men de är så viktiga att de inte borde ha hanterats separat. Det borde ha skett en samordning med detaljplanen söder om den nu aktuella, dvs ’Järla stationsområde Mitt’. Vi kan nu konstatera att det var mycket olämpligt att kommunen vilandeförklarade planarbetet för detta område. Detta arbete borde ha fortsatt dels för koordineringen av tillgänglighetsfrågorna, dels för att nödvändiga arbeten vid Saltsjö Järla station skulle kunna genomföras under åren 2023-2026, då Saltsjöbanan ändå planeras vara avstängd i stor utsträckning. Det är inte acceptabelt med ytterligare avstängningar när Saltsjöbanan har ’nyöppnats’ i sin helhet.

Med denna bristande samordning med arbetena avseende intilliggande detaljplaner borde det åtminstone ha skapats ordentlig flexibilitet i den nu aktuella planen, för att möjliggöra någorlunda acceptabla lösningar för tillgänglighet. Man borde t.ex. ha utformat platsen närmast Värmdövägens övergångsställe så att det blir möjligt att ha även en tunnel där som fortsätter under Saltsjöbanan mot Järla Sjöstad. Vi socialdemokrater har påpekat detta vid tidigare möten, men önskemålen har inte beaktats. Nu finns risken att det inte ens blir en halvbra lösning på tillgänglighetsproblemet. Vi ställer oss faktiskt frågan om det är lämpligt att redan nu överlämna ärendet till kommunfullmäktige.

Kommunen borde därför omgående återuppta arbetet med detaljplanen för ’Järla stationsområde Mitt’ för att åstadkomma en bra lösning för tillgängligheten till/från t-banan och Saltsjöbanans station Saltsjö Järla.

Vi reagerar också med oro på det faktum att det blir mycket begränsad mark för barn och ungdom i form lekplatser och andra friytor där barn kan vistas och utvecklas. Totalt finns i planområdet endast ca 1700 kvm gårdsyta fördelad mellan de planerade bostadshusen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

19 oktober 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detta motsvarar inte mer än fem à sex villatomter om 300 kvm, för alla boende i planerade 275 - 390 lägenheter. Det närmaste grönområdet är kyrkogården till vilket området gränsar. I handlingarna hänvisas till kommunal lekplats/friyta på Birkaberget som finns ca 650 meter bort, för alla barn oavsett ålder. Vi misstänker att de barn som kommer att bo inom planområdet sällan får tillfälle att vistas på denna hänvisade lekplats, framförallt om barnens vårdnadshavare är ensamstående eller att båda arbetar. Vår andra farhåga gäller förskola. I detaljplanen saknas i stort sett möjligheten att inrymma en förskola inom detaljplanen. En förskola avsedd för de boende inom planområdet behöver enligt Boverkets rekommendation 3 200 kvm friyta till 80 barn. För att de boendes livspussel ska fungera måste därför kommunen säkerställa att det finns geografiskt lämpligt placerade förskolor i angränsande områden, där vårdnadshavare smidigt kan lämna och hämta på väg till och ifrån sitt arbete. Vi är således tveksamma till om Lagen om barnens rätt kommer att uppfyllas då området exploateras med så tät bebyggelse att utemiljön knappast kan ge tillräcklig stimulans och utvecklingsmöjligheter för de som skall bo där.”

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Nackalistan yrkar avslag och reserverar sig mot förslag till beslut angående detaljplanen för denna del av Järla stationsområde. Anpassningen till omkringliggande befintligt bostadsområde har under en process förbättrats vad gäller husens utformning men har en del fortsatta problem. Ett av dessa är höghuset i öster som avviker höjdmässigt mot omgivningarna. Att byggföretaget vill maximera sitt byggande är inte ett gångbart argument. Ett annat problem är att det nya området inte har stipulerade 300 m till ett grönområde.

Detaljplanen saknar även en bra tillgänglighetsanpassad och trafiksäker lösning för gång och cykeltrafikanter mellan Järla station och Järla sjö/Ekudden, till och från den gemensamma lekparken i Järla sjö samt för omstigning till Saltsjöbanan. Järlabron har en mycket smal gångbana och saknar helt cykelbana. Den gångtunnel som idag går under Saltsjöbanan är i mycket dåligt skick, otrygg, blir vattenfylld vid regn och är ej tillgänglighetsanpassad varför den inte kan passeras med barnvagn, rullstol eller cykel. Det är inte lämpligt att leda en stor mängd gångtrafikanter till denna gångtunnel, vilket denna detaljplan gör genom det breda övergångsstället. Detta har Nackalistan upprepade gånger påpekat. Lösningen för gång- och cykeltrafik ligger delvis utanför planområdet men är så viktigt för området att det borde ha hanterats i ett sammanhang före enskilda detaljplaners antagande.

Anpassningen till Birkaområdets karaktär i den tänkta utformningen är nu aningen bättre de övriga husen borde också kortas en våning och det är Nackalistas rekommendation. Vidare så behöver mark frigöras, om inte närbelägen mark kan tas i anspråk på denna sida av Värmdövägen, genom att låta en huslänga etc utgå ur planen för att skapa en mindre gårdspark för barn och vuxna. Detta försenar projektet, men att ändra projektet i denna riktning behöver inte innebära att man börjar helt om utan tillgodogör sig alla delar som man kan i det nedlagda arbetet. Det är tyvärr sant att tunnelbanebygget kan försenas ett antal månader pga våra förändringsförslag men denna kritik har framförts tidigare utan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

19 oktober 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

resultat och därmed har man gjort valet att inte lyssna och riskera en försening. Birkaområdets speciella karaktär behöver adresseras bättre än vad som görs i denna plan med den arkitektur och historiska arv som området kännetecknas av.”

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Vänsterpartiet har inget emot att det byggs bostäder i det aktuella området. Den nu lagda detaljplanen har dock ett antal brister som gör att den inte är acceptabel. Tillgängligheten till tunnelbanan är dålig. Det gäller både för den som ska byta till eller från Saltsjöbanan som för den som ska till eller från området Järla sjö. Detta omfattas inte av denna detaljplan men utan att ha den omgivningen planerad vet vi inte om lösningarna inom den här detaljplanen är acceptabla. Motsvarande gäller förutsättningar för lektytor för barn. I planen hänvisas till lekplatsen i Järla sjö men det är orimligt långt dit och något annat alternativ ges inte. Inom planen är grönytor och lektytor synnerligen begränsade. Utan vetskap om detta kan lösas på något annat sätt än inom planen i näraliggande kommande planområden kan inte planen anses uppfylla ens lågt ställda krav för barn. Ett alternativ är där självklart omarbetning av planen för att uppnå goda miljöer för barn. Av kulturhistoriska skäl vill vi att huskropparna i planens västra del som ligger mot Kyrkstigen och mot begravningsplatsen reduceras i höjd. I den aktuella planen har höjderna sänkts från det ursprungliga förslaget men vi menar att sänkning med ytterligare en våning borde göras.”

Protokollsanteckningar

Peter Zethraeus för Moderaterna, Johan Krogh för Centerpartiet, Martin Säaf för Liberalerna och Anders Tiger för Kristdemokraterna lät anteckna följande:

”Det känns lite märkligt att S, V och NL väljer att yrka avslag på tillstyrkan i ett skede där planen har varit ute på samråd, granskning 1 och granskning 2. Efter så många beslutspunkter utan tidigare ställningstagande känns inte ett avslagsyrkande seriöst. Det är viktigt att detta projekt nu kommer vidare.

Omdaning av Värmdövägen till en levande stadsboulevard och tunnelbaneutbyggnaden kommer att skapa ett attraktivt läge och bli en viktig del i det nya Nacka. Närhet till kollektivtrafik och till flertalet områden för lek och rekreation, som Ryssbergens naturreservat och badbryggan i Kyrkviken med den planerade parken är positiv både för barn och vuxna. Till det ska också föras potentialen i ett genomförande med lekmöjligheter på kvarterens gårdar.

De framtida GC- flödena mellan Järla station norr, Järla stn Saltsjöbanan, Järla sjöstad, Sickla mm behöver prioriteras i den fortsatta planeringen.”

Desha Svenneborg för Miljöpartiet lät anteckna följande:

”Förslaget ser bra ut och platsen är bra med tanke på det extremt tunnelbanenära läget. Miljöpartiet applåderar tydliga gröna ambitioner i planarbetet med medskicket att redovisa kompensationsåtgärder samt hur minskad grönyta ersätts så det blir tydligt på vilket sätt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

19 oktober 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

exploatering och markutnyttjande kan bidra positivt till utveckling av natur och ekosystem. Då möjligheterna till traditionella lekplatser i detaljplanen är små vill vi ändå skicka med betydelser av lekfulla gårdar. Det kan vara gårdar som utformas med rörelse och lekfullhet i åtanke, med buskar som tål att springas runt och mellan, stenar som kan hoppas till och från, en liten sandlåda, en koja... gårdar och miljöer som stimulerar lek och fantasi, för barn och vuxna.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------