



22 januari 2014

13 (54)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

§ 4

 MSN  
 Dnr KFKS-2013/121-214

## Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1, Nacka forum, Vikdalsvägen/Forumvägen på Sicklaön

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och lokaler för verksamheter på fastigheten Sicklaön 151:1 i en planprocess.

Planarbetet ska bedrivas med normalt förfarande med program. Fastigheten ska ingå i program för centrala Nacka. Beslut att anta detaljprogrammet bedöms tidigast kunna fattas hösten 2014.

### Ärendet

#### Bakgrund

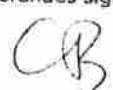
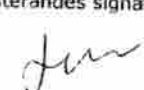

Nacka forum är beläget mellan Värmdövägen i söder och Skvaltans väg i norr. Centrumet har även fasad och entré mot Vikdalsvägen och Forumvägen. I centrumet finns idag främst handel men även kontor, främst i den högre byggnaden. Längs Forumvägen finns två mindre torg, Romanstorget och ett till där en trappa går upp till bostadsbebyggelsen öster om Forum mot Skvaltans.

#### Gällande planer

För fastigheten gäller tre detaljplaner och en stadsplan. Två av planerna har pågående genomförandetid till år 2015. Den senare av detaljplanerna (Ädp 405) innehåller mindre justeringar av ursprungsplanen från 2005. Markanvändningen för det aktuella området är centrumverksamheter. På flera ställen föreskriver detaljplanen att vissa områden ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik under överenskomna tider. Områdena markeras med x och z på plankartan.

#### Program för centrala Nacka och tunnelbana

Uppdraget att ta fram ett program för centrala Nacka gavs i KSSU 2012-03-26, § 54. Programområdet gränsar till det aktuella planändringsområdet. En annan på senare tid tillkommen planeringsförutsättning är tunnelbana till Nacka. En av stationerna längs med den beslutade sträckningen ligger troligtvis i Nacka forums närområde. Det gör även den planerade nya bussterminalen som behöver komma till i samband med tunnelbaneutbyggnaden.

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

EU



22 januari 2014

14 (54)

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

**Sökandens förslag**

Fastighetsägaren, Rodamco Nacka Forum, har begärt planändring för att möjliggöra följande förändringar på sin fastighet:

- Ändrad användning i "höghuset" från kontor till bostäder (vån. 8-20) samt en påbyggnad med ytterligare fyra våningar. Totalt ca 55 bostäder.
- Påbyggnad på taket med bostäder i form av radhus ca 7 st. och studentbostäder ca 60-80 st.
- Påbyggnad på västra fasaden längs Vikdalsvägen med flerbostadshus i 8 våningar, ca 50-100 bostäder.
- Framtida överdäckning/inbyggnad av Forumvägen med park på taket och utbyggnad av butiker i gatuplanet.

**Planenhetens bedömning**

Planenheten ställer sig generellt positiv till en tätare bebyggelse invid Nacka forum. En förtätning i området kan skapa en mer blandad bebyggelse än dagens situation och bidra till en mer stadslik karaktär på området än vad som är fallet idag. Det är dessutom mycket positivt att förtäta i närheten av de kommande tunnelbanestationslägena för att underlätta att fler resor sker med kollektivtrafik. Dagens miljö runt Forum är storskalig och centrumets fasader är slutna. Strukturen medför även att gangtrafik genom Forum inte är möjlig under hela dygnet. Runt om Forum präglas området av trafikleder för bil- och busstrafik och det är en bullrig miljö på grund av detta. Forumvägen är en gangväg men används sparsamt Forumvägen är dessutom mycket blåsigt och saknar i stor utsträckning inslag av grönska.

Planenhetens bedömning är att det aktuella området bör tas med i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka utreds för närvarande stationslägen för tunnelbana, placering av ny bussterminal och en bebyggelsestruktur för området där ca 3 600 bostäder och ca 8 000 arbetsplatser bedöms kunna tillkomma. Stora förändringar kommer att ske i området inom en inte alltför lång tid. Rörelsemönstren och flöden av människor kommer med största sannolikhet att ändras och det är viktigt att programmet får se till områdets helhet som framtida stadsdel.

Att nyttja tak och bygga på redan befintliga byggnader är ett smart sätt att förtäta som inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Det kan dock vara problematiskt att få till bostadsnära utevistelse för de nya bostäderna. Förslaget redovisar till viss del gröna gårdar på tak som är ett sätt att lösa detta. Planenheten har sett liknande i exempel i t.ex. Almere, Nederländerna i Unibail Rodamcos bestånd där. För att förslaget ska kunna realiseras är det viktigt att detta genomförs så att attraktiva boenden skapas i Nacka.

Samtidigt som det är viktigt att få till fler bostäder är det viktigt att arbetsplatserna blir fler och att befintliga utvecklas och placeras i strategiskt bra lägen. Om höghuset ska byggas om till bostäder är det därför viktigt att utreda om dessa arbetsplatser kan lokaliseras i andra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



22 januari 2014

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

byggnader alternativt om en del av höghuset kan byggas om så att centrala Nacka blir en levande stadsdel dygnet runt och att andelen arbetsplatser fortsatt kan vara hög.

En annan viktigt aspekt är i vilken ordning och i samband med vilka andra projekt som genomförandet av dessa förslag sker. En förtätning längs Vikdalsvägen är mycket positiv då ett attraktivare stadsrum kan skapas och Vikdalsvägen kan utvecklas till en stadsgata. Att utveckla "forumsidan" samtidigt som andra sidan av Vikdalsvägen, tillsammans med stadshusets närområde kan vara en samordningsvinst då gaturummet m.m. kan gestaltas i ett sammanhang. Denna del av förslaget anser planenheten är den viktigaste att genomföra då detta kan påverka den offentliga miljön runt Forum på ett positivt sätt. Tillsammans med en förändring av Forumvägens utformning och gestaltning finns potential att integrera Forum på ett bättre sätt i den stadsstruktur som är önskvärd att skapa. Detta bör prioriteras framför en påbyggnad av taket i kommande planarbete.

Att bygga in hela Forumvägen och därmed göra hela gagatan till en del av shoppingcentret skulle innebära att Forum som byggnadskvarter blir väldigt stort (283 m långt mot Skvaltans väg). Detta kan i sin tur ytterligare begränsa genomströmningen i området och ytterligare ge området karaktären av att vara en anläggning mer än en del i en stad.

Den föreslagna bebyggelsen på Forumvägen längs Forums fasad, i den föreslagna inbyggnaden, kan i sig bidra till en förbättring av miljön och mikroklimatet oavsett om det tillkommer ett tak över eller ej. Men för att faktiskt bli ett livfullare stråk är Forumvägen även beroende av ett större flöde av gångtrafikanter.

Parken på taket är i sig ett spännande förslag som kan bli en målpunkt och en attraktiv miljö. Men inbyggnadens och parkens påverkan på helheten och rörelsemönstren i området bör utredas inom programmet innan frågan om inbyggnad kan avgöras.

### Ekonomiska konsekvenser

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

Detta beslut går inte att överklaga.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-12-16

Bilagor:

Sökandens skrivelse

### Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EV



22 januari 2014

16 (54)

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

### Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det är mycket glädjande att ett positivt planbesked kan ges för denna fastighet som rimligen kan få en ny utformning och användning bland annat såsom ett resultat av den beslutade T-bane utbyggnaden. Särskilt positivt är att det verkar finnas utrymme för att ordna studentbostäder där kraven t.ex. på bullernivaer inte behöver ställas lika högt som för mer permanent boende. Mindre positivt är att arbetsplatser konverteras till bostäder och mot bakgrund av att fastigheten gränsar till motorvägen borde det finnas ytor för arbete som kan ställas i ordning.

En nyckelfråga att lösa är var omstigning från bussar till T-bana ska ske den dagen då denna nya infrastruktur är på plats. Om denna ska äga rum vid Forum måste rimligen T-banan och bussarna samordnas vilket kan kräva en hel del ombyggnader. Alternativet är att detta sker vid Järla men då går centrumanläggningen miste om en naturlig resandeström. De kommersiella intressena ska givetvis i hög grad vara delaktiga i finansieringen av denna koppling.”

Leif Holmberg (C), Björn Strehlenert (C), Bjarne Hanson (FP) och Birgitta Berggren Hedin (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Torget mellan husen vid Nacka Forum borde vara en angenäm plats. Tyvärr är det ett blåshål. De omkringliggande byggnaderna förstärker vindar och gör att det väldigt sällan blir en skön plats att sitta på. Nacka Forum som är en central plats i Nacka borde vara en viktig mötespunkt, inte bara i gallerian utan även i en attraktiv utemiljö. När nu området ska omplaneras och få kompletterande bebyggelse är det viktigt att åtgärder vidtas för att bygga bort blåsten och att det skapas en attraktiv grönare utemiljö. Idag dominerar sten, men genom att torget får ytterligare grönska kan det bli mer levande. Kanske kan man ange en grönytefaktor som aktörerna sedan får uppfylla med gröna väggar, buskar och träd. När blåsten på torget kan minska finns potentialen för Nacka Forum att bli en attraktiv samlingsplats i en framväxande stadskärna.”

Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi gillar iden på bostäder mot Vikdalsvägen som kan ta hand om den anskrämliga fasaden ovan inlastningen samt ge liv till Vikdalsvägen. Viktigt här är att första att Vikdalsvägen kommer att bli en av Nacka stads huvudgator och dess kanter bör noga studeras.

Vi gillar inte förslaget på att bygga in Forumvägen med en park på taket. Forumvägen har potential att bli ett välbehövt skyddat stadsrum och stråk i det framtida centrala Nacka. Staden byggs med öppna allmänna rum och inte med slutna jättegallerior med enbart kommersiella strävanden. Kanske skulle Forumvägen istället bytas till kommunal mark, kanske skulle den göras mer parklik och inbjudande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



22 januari 2014

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Det är också svårt att diskutera Nacka Forum med omnejd utan att ha koll på den framtida tunnelbanans uppgångar samt därtill kommande bussanslutningar och garage. ”

Thomas Josefsson (S), Maria Lähetkangas (S), Björn Strehlenert (C) och Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det finns nu ett första utkast till strukturplan för Västra Sicklahalvön. I detta utkast väcks många frågor men konkreta svar är långt ifrån klara. Det finns många komplicerade och grundläggande strukturfrågor på Västra Sicklahalvön som måste lösas - var ska kommande tunnelbana gå, var ska tunnelbanestationerna och deras uppgångar placeras, hur ska framtidens busslinjer dras, vad ska hända med Saltsjöbanan och tvärsparbanan, hur ska vägnätet se ut, ska Värmdöleden däckas över etc.

Dessa grundläggande strukturer måste åtminstone i stora drag vara klara innan man går vidare med mindre detaljplaner på Västra Sicklahalvön. Nacka säger sig vilja ”bygga stad” men är på väg att bygga en planlöst ostrukturerad förort. Arbetet med de större frågorna och med mer detaljerade planer kan i viss mån ske parallellt men all nybyggnation måste vara delar av en sammanhängande, miljöanpassad och allsidig stadsplanering. I detta ärende - liksom i andra liknande ärenden - måste man ha en bild för framtiden, t.ex. var bostäder ska placeras, var det ska vara arbetsplatser, var grön- och fritidsytor ska vara. Idag är det oklart för berörda områden; därför bör man avvakta med större nybyggnationer tills de grundläggande strukturerna är mer klargjorda och beslutade. ”

Thomas Josefsson (S) och Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi har samma grundläggande synpunkter som i föregående ärende 6. Avsaknaden av tillräckligt färdiga planer för den övergripande infrastrukturen är dock inte lika kritisk i föreliggande ärende. Det är främst förslaget till en utbyggnad längs Vikdalsvägen som kan påverkas av var t.ex. den framtida t-banestationen kommer att ligga. Innan detta är klarlagt bör utrymme för en t-banecuppgång reserveras i södra delen av huset längs Vikdalsvägen, kanske också en ”biljetthall” under Vikdalsvägen ihop med nuvarande gångrunnel.

Den framtida trafikmängden på Vikdalsvägen avgör hur mycket buller det blir där och i vilken utsträckning det är lämpligt med bostäder mycket nära Vikdalsvägen. Trafikmängderna påverkas bl.a. av en bussterminals placering. Men också av Järaledens framtid och trafikströmmarna i övrigt kring centrala Nacka. Infrastrukturfrågorna måste således få sina svar innan planeringen fortskrider.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



2013-12-16

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2013/121-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1, Nacka forum, Vikdalsvägen/Forumvägen på Sicklaön

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och lokaler för verksamheter på fastigheten Sicklaön 151:1 i en planprocess.

Planarbetet ska bedrivas med normalt förfarande med program. Fastigheten ska ingå i program för centrala Nacka. Beslut att anta detaljprogrammet bedöms tidigast kunna fattas hösten 2014.

### Sammanfattning

Planenheten mottog i oktober 2013 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1. Föreslagen **markanvändning** är en blandning av bostäder och handel runt Nacka forum och på byggnadens tak. Planenheten är i det stora hela positiv till förslagen och föreslår att området ska ingå i det pågående arbetet med **detaljplaneprogram** för centrala Nacka. Detta för att området ska kunna planeras som en helhet samt att samtliga delar i förslaget blir genomförda så att en attraktiv stadsmiljö ska kunna skapas i centrala Nacka. Sökandens skrivelse bifogas.

### Ärendet

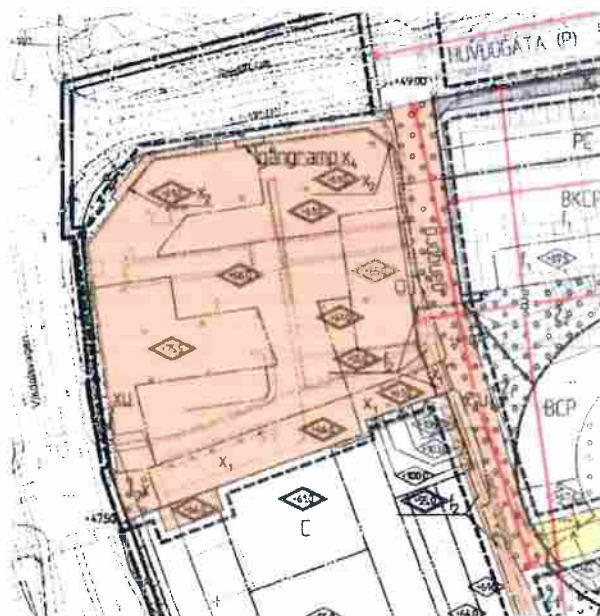
#### Bakgrund

Nacka forum är beläget mellan Värmdövägen i söder och Skvaltans väg i norr. Centrumet har även fasad och entré mot Vikdalsvägen och Forumvägen. I centrumet finns idag främst handel men även kontor, främst i den högre byggnaden. Längs Forumvägen finns två mindre torg, Romanstorget och ett till där en trappa går upp till bostadsbebyggelsen öster om Forum mot Skvaltans.



### Gällande planer

För fastigheten gäller tre detaljplaner och en stadsplan. Två av planerna har pågående genomförandetid till år 2015. Den senare av detaljplanerna (Ådp 405) innehåller mindre justeringar av ursprungsplanen från 2005. Markanvändningen för det aktuella området är centrumverksamheter. På flera ställen föreskriver detaljplanen att vissa områden ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik under överenskomna tider. Områdena markeras med x och z på plankartan, se bild till höger.



### Program för centrala Nacka och tunnelbana

Uppdraget att ta fram ett program för centrala Nacka gavs i KSSU 2012-03-26, § 54. Programområdet gränsar till det aktuella planändringsområdet. En annan på senare tid tillkommen planeringsförutsättning är tunnelbana till Nacka. En av stationerna längs med den beslutade sträckningen ligger troligtvis i Nacka forums närområde. Det gör även den

EU

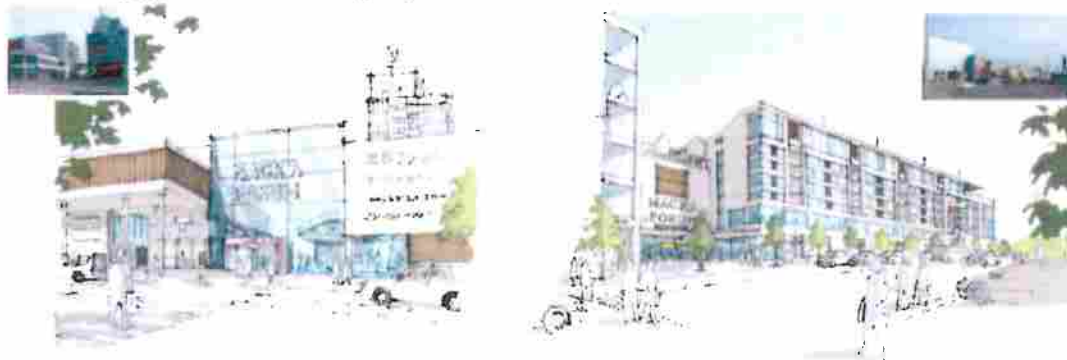


planerade nya bussterminalen som behöver komma till i samband med tunnelbaneutbyggnaden.

### Sökandens förslag

Fastighetsägaren, Rodamco Nacka Forum, har begärt planändring för att möjliggöra följande förändringar på sin fastighet:

- Ändrad användning i "höghuset" från kontor till bostäder (vån. 8-20) samt en påbyggnad med ytterligare fyra våningar. Totalt ca 55 bostäder.
- Påbyggnad på taket med bostäder i form av radhus ca 7 st. och studentbostäder ca 60-80 st.
- Påbyggnad på västra fasaden längs Vikdalsvägen med flerbostadshus i 8 våningar, ca 50-100 bostäder.
- Framtida överdäckning/inbyggnad av Forumvägen med park på taket och utbyggnad av butiker i gatuplanet.



Skisser på nya entréer från Skvältans väg respektive Vikdalsvägen (BAU och Strabag).



EU





*Vybild från öst med påbyggnader och vybild från väst med dagens förhållanden.*



### Planenhetens bedömning

Planenheten ställer sig generellt positiv till en tätare bebyggelse invid Nacka forum. En förtätning i området kan skapa en mer blandad bebyggelse än dagens situation och bidra till en mer stadslig karaktär på området än vad som är fallet idag. Det är dessutom mycket positivt att förtäta i närheten av de kommande tunnelbanestationslägena för att underlätta att fler resor sker med kollektivtrafik. Dagens miljö runt Forum är storskalig och centrumets fasader är slutna. Strukturen medför även att gångtrafik genom Forum inte är möjlig under hela dygnet. Runt om Forum präglas området av trafikleder för bil- och busstrafik och det är en bullrig miljö på grund av detta. Forumvägen är en gångväg men används sparsamt. Forumvägen är dessutom mycket bläsigt och saknar i stor utsträckning inslag av grönska.

Planenhetens bedömning är att det aktuella området bör tas med i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka utreds för närvarande stationslägen för tunnelbana, placering av ny bussterminal och en bebyggelsestruktur för områden där ca 3600 bostäder och ca 8000 arbetsplatser bedöms kunna tillkomma. Stora förändringar kommer att ske i området inom en inte alltför lång tid. Rörelsemönstren och flöden av människor kommer med största sannolikhet att ändras och det är viktigt att programmet får se till områdets helhet som framtida stadsdel.

Att nyttja tak och bygga på redan befintliga byggnader är ett smart sätt att förtäta som inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Det kan dock vara problematiskt att få till bostadsnära utevistelse för de nya bostäderna. Förslaget redovisar till viss del gröna gårdar på tak som är ett sätt att lösa detta. Planenheten har sett liknande i exempel i t.ex. Almere, Nederländerna i Unibail Rodamcos bestånd där. För att förslaget ska kunna realiseras är det viktigt att detta genomförs så att attraktiva boenden skapas i Nacka.

Samtidigt som det är viktigt att få till fler bostäder är det viktigt att arbetsplatserna blir fler och att befintliga utvecklas och placeras i strategiskt bra lägen. Om höghuset ska byggas om till bostäder är det därför viktigt att utreda om dessa arbetsplatser kan lokaliseras i andra byggnader alternativt om en del av höghuset kan byggas om så att centrala Nacka blir en levande stadsdel dygnet runt och att andelen arbetsplatser fortsatt kan vara hög.



En annan viktig aspekt är i vilken ordning och i samband med vilka andra projekt som genomförandet av dessa förslag sker. En förtätning längs Vikdalsvägen är mycket positiv då ett attraktivare stadsrum kan skapas och Vikdalsvägen kan utvecklas till en stadsgata. Att utveckla "forumsidan" samtidigt som andra sidan av Vikdalsvägen, tillsammans med stadshusets närområde kan vara en samordningsvinst då gaturummet mm kan gestaltas i ett sammanhang. Denna del av förslaget anser planenheten är den viktigaste att genomföra då detta kan påverka den offentliga miljön runt Forum på ett positivt sätt. Tillsammans med en förändring av Forumvägens utformning och gestaltning finns potential att integrera Forum på ett bättre sätt i den stadsstruktur som är önskvärd att skapa. Detta bör prioriteras framför en påbyggnad av taket i kommande planarbete.

Att bygga in hela Forumvägen och därmed göra hela gågatan till en del av shoppingcentret skulle innebära att Forum som byggnadskvarter blir väldigt stort (283 m långt mot Skvaltans väg). Detta kan i sin tur ytterligare begränsa genomströmningen i området och ytterligare ge området karaktären av att vara en anläggning mer än en del i en stad.

Den föreslagna bebyggelsen på Forumvägen längs Forums fasad, i den föreslagna inbyggnaden, kan i sig bidra till en förbättring av miljön och mikroklimatet oavsett om det tillkommer ett tak över eller ej. Men för att faktiskt bli ett livfullare stråk är Forumvägen även beroende av ett större flöde av gångtrafikanter.

Parken på taket är i sig ett spännande förslag som kan bli en målpunkt och en attraktiv miljö. Men inbyggnadens och parkens påverkan på helheten och rörelsemönstren i området bör utredas inom programmet innan frågan om inbyggnad kan avgöras.

## Ekonomiska konsekvenser

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

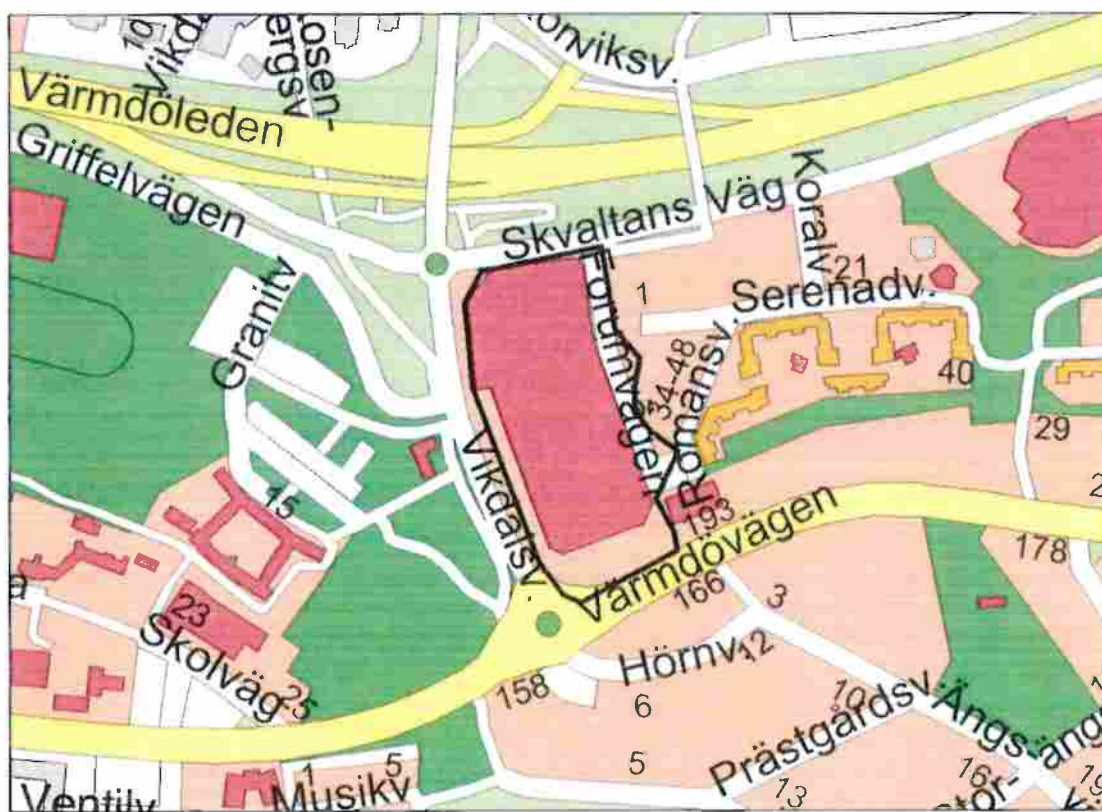
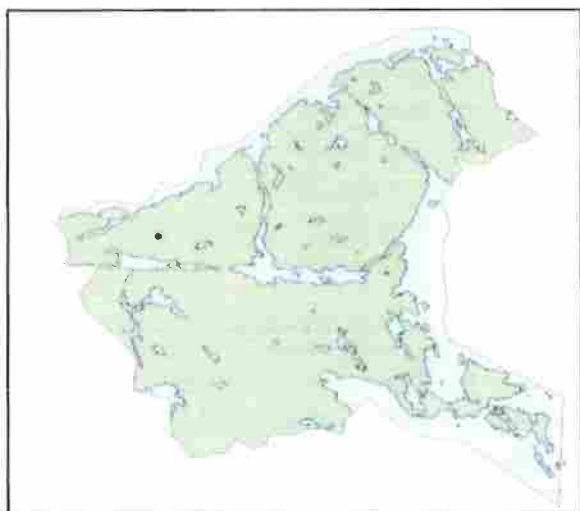
## Bilagor

Sökandens skrivelse.

EV



Kartöversikt



EU