

2021-01-29

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2017/169
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av detaljplan för Järla sjö (DP 236), för fastigheten Sicklaön 145:1 m.fl., på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för granskning.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Järla sjö på västra Sicklaön. Planändringens syfte är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Planförslaget säkerställer därmed ett långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram. Vidare syftar planändringen till att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, genom att upphäva tillåten markanvändning för bostäder vid befintligt torg. Outnyttjade byggrätter föreslås även upphävas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet och den befintliga torgmiljön. Byggrätten begränsas även för vissa byggnader då högsta tillåtna våningsantal föreslås ersättas med högsta tillåtna nockhöjd.

Synpunkter från remissinstanser under samrådet berör främst formulering av skyddsbestämmelser och förtydliganden av konsekvenser i planbeskrivningen. Synpunkter från fastighetsägare inom planområdet berör främst begränsning och upphävande av byggrätter. Inkomna synpunkter från remissinstanser har föranlett en revidering av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt förtydliganden i planbeskrivningen. Avgränsningen för planändringen har även utökats till att omfatta den påbyggda industribebyggelsen inom fastigheten Sicklaön 145:19. Mindre justeringar av gränser och egenskapsbestämmelser har även gjorts i plankartan för att bättre överensstämja med befintliga förhållanden.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet den 18 november 2020, § 258, för att även innefatta området för outnyttjad byggrätt inom fastigheten Sicklaön 145:1, som inför beslut om granskning föreslagits utgå från planområdet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka ändringen av detaljplanen för granskning i mars 2021.

Ärendet

Planområdet är beläget i Järsla sjö på västra Sicklaön, mellan Järlaleden och Saltsjöbanan i norr och Järlasjön i söder. I väster gränsar planområdet till bostadsområdet Ekudden, i öster till Lillängens småhusområde. Planområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 145:1 som ägs av Järsla Sjö samfällighetsförening samt de privatägda fastigheterna Sicklaön 145:2, 145:16, 145:19 och 145:20.

Ändringen av detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Vidare är syftet att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, genom att se över användningsbestämmelser och outnyttjade byggrätter.

Industribebyggelsen inom planområdet i Järsla sjö är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011, tidigare genomförd kulturhistorisk utredning från 1988 och en uppdaterad kulturmiljöutredning, har varit vägledande i planarbetet för aktuell planändring. För planområdet gäller detaljplan 236 (DP 236) vars genomförandetid har gått ut. Detaljplanens syfte var att åstadkomma en småskalig stadsdel där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från industriepoken. Detaljplanen möjliggjorde bevarandet av större delen av den äldre industribebyggelsen genom att införa skyddsbestämmelser. Det har dock visat sig saknas tillräckligt skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, vilket föranlett aktuell planändring. Området är centralt beläget på västra Sicklaön där ett högt exploateringsstryck råder, och allt fler lokaler för verksamheter har under senare år omvandlats till bostäder.

Planförslaget innebär att varsamhetsbestämmelser (k) införs i plankarta för kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse som idag bedöms sakna tillräckligt skydd i gällande plan. Skyddsbestämmelser (q) och rivningsförbud (r) införs även för byggnader som bedöms som särskilt värdefulla. Planbestämmelserna innebär att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag vad gäller utformning och volymer ska bevaras. Främst gäller detta byggnadernas yttre utformning, men även viktiga element i interiören.



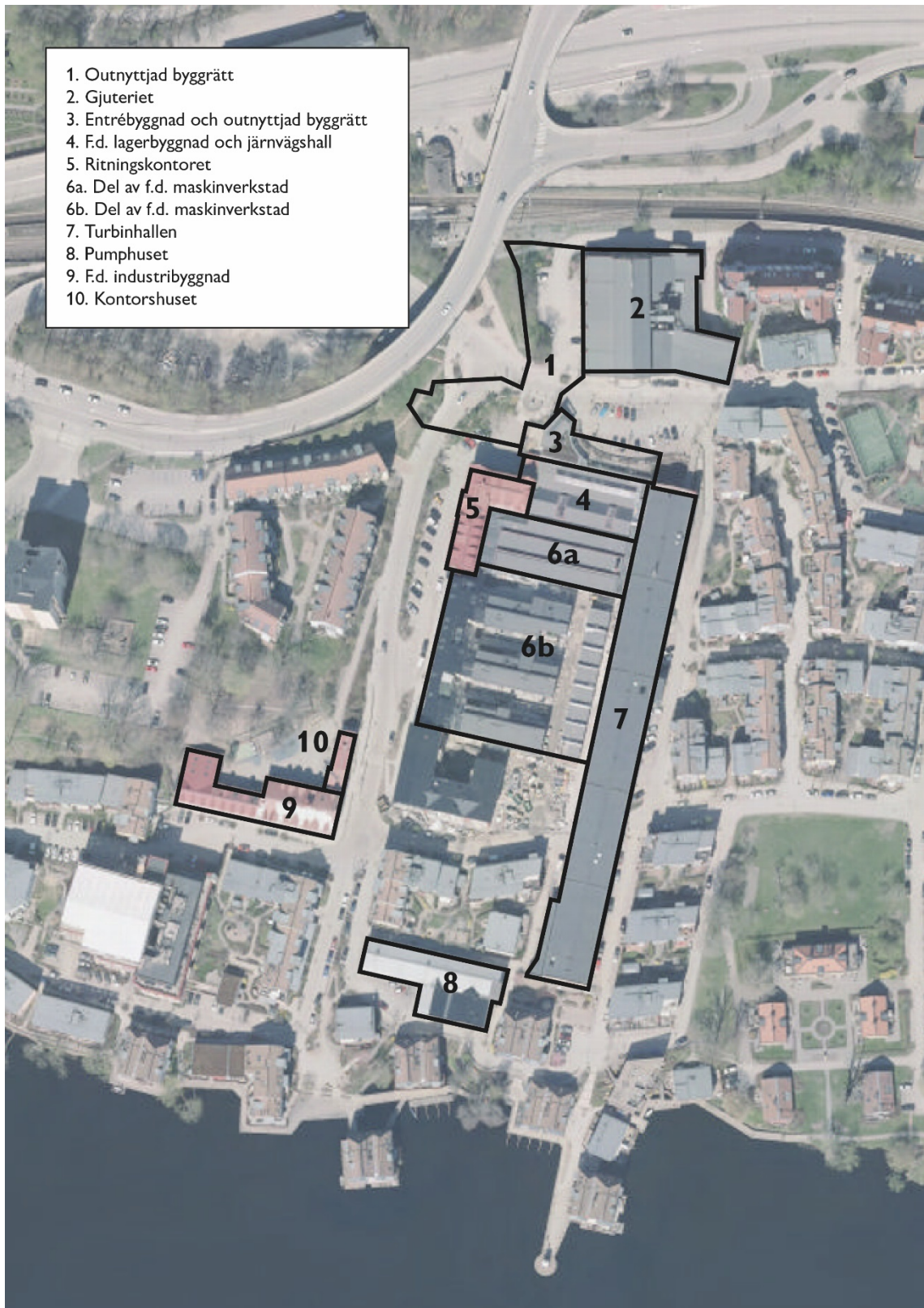
Bilderna visar industribyggnader som saknar skyddsbestämmelser i gällande plan (till vänster, det så kallade Gjuteriet och till höger det så kallade Pumphuset).

Planbestämmelse om högsta tillåtna våningsantal i gällande detaljplan ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Detta för att säkerställa att den kulturhistoriska värdefulla industribebyggelsens ursprungliga volym och höjd inte förändras vid eventuella ombyggnader. För fastigheterna Sicklaön 145:2 (f.d. industribyggnad), 145:16 (Pumphuset) och 145:20 (Gjuteriet) innebär detta en minskad byggrätt på höjden.

Outnyttjade byggrätter inom fastigheterna Sicklaön 145:1 och 145:19 vid entréområdet och Gustav de Laval's torg föreslås upphävas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet samt torgets utformning och publika funktion. Planförslaget innebär även att användningsbestämmelse för bostäder utgår på fastigheterna Sicklaön 145:20 (Gjuteriet) och del av Sicklaön 145:19 (entrébyggnad, f.d. lagerbyggnad och järnvägshall samt del av f.d. maskinverkstad) som angränsar till Gustav de Laval's torg. Detta för att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, i enlighet med underliggande detaljplans syfte.

I övrigt justeras användnings- och egenskapsgränser i syfte att bättre överensstämja med befintliga förhållanden. Planstridiga byggnadsdelar bekräftas även med byggrätt.

Kartillustrationen och tabellen på sida 4–5 visar på planändringens innebörd för de fastigheter och byggnader som berörs av planändringen.



Orienteringskarta som visar på berörda byggnader/byggrätter.

Byggnad/fastighet	Huvudsakliga planändringar
1. Outnyttjad byggrätt (Sicklaön 145:1)	<ul style="list-style-type: none"> – Byggrätt för 5 våningar hög byggnad upphävs
2. Gjuteriet (Sicklaön 145:20)	<ul style="list-style-type: none"> – Rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser införs – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs som innebär minskad byggrätt på höjden – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – Planstridig byggnadsdel bekräftas
3. Entrébyggnad och outnyttjad byggrätt (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Planstridig byggnadsdel bekräftas – Outnyttjad byggrätt upphävs inom del av befintligt torg – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – Skyddsbestämmelse ersätts med utformningsbestämmelse
4. F.d. lagerbyggnad och järnvågshall (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – q-bestämmelse ersätts med varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs
5. Ritningskontoret (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs
6a. Del av f.d. maskinverkstad (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – Skyddsbestämmelser ersätts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs
6b. Del av f.d. maskinverkstad (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med varsamhetsbestämmelse
7. Turbinhallen (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs – Planstridig byggnadsdel bekräftas
8. Pumphuset (Sicklaön 145:16)	<ul style="list-style-type: none"> – Rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser införs – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs som innebär minskad byggrätt på höjden
9. F.d. industribyggnad (Sicklaön 145:2)	<ul style="list-style-type: none"> – Varsamhetsbestämmelse införs – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs som innebär minskad byggrätt på höjden
10. Kontorshuset (Sicklaön 145:2)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs



Planförslaget säkerställer ett långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön i enlighet med Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011. Vidare säkerställer planförslaget att verksamheter även fortsättningsvis kan samverka i bostadsmiljön och stärka torgets publika funktion.

Planändringen medför konsekvenser för ägare till de fastigheter som berörs av skyddsbestämmelser, rivningsförbud och upphävande av byggrätt. Tillkommande varsamhets- och skyddsbestämmelser kan innebära tillkommande underhållskostnader för berörda fastighetsägare. I planarbetet har hänsyn tagits till att planändringarna inte ska förhindra nuvarande markanvändning. Rätt till ersättning för skador på grund av detaljplanen enligt plan- och bygglagen gäller dock endast om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras, och om den skada ett rivningsförbud medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Då genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut kan kommunen ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan hänsyn till de rättigheter som uppkom genom detaljplanen, enligt 4 kap. 40 § plan- och bygglagen.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 8 maj 2020 och 18 juni 2020. Under samrådstiden inkom totalt 9 yttranden, varav 4 stycken utan erinran. Synpunkter från remissinstanser berör främst formulering av skyddsbestämmelser och förtydliganden av konsekvenser som planändringen kan medföra. Synpunkter från fastighetsägare inom planområdet berör främst begränsning och upphävande av byggrätter.

Efter samrådet har skydds- och varsamhetsbestämmelser reviderats i plankartan, och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen. Avgränsningen för planändringen har även utökats till att omfatta om- och påbyggd industribebyggelse inom fastigheten Sicklaön 145:19 (se 6b. i kartillustrationen/tabellen på sida 4–5), samt en befintlig planstridig byggnadsdel vid Gustav de Lavals torg. Område för bestämmelse om ”korsmark” vid torget har justerats så att verksamheter kan inrymmas på platsen för befintlig pergola. I övrigt har mindre justeringar av egenskapsgränser gjorts i plankartan för att bättre överensstämja med befintliga förhållanden.

Planförslaget togs upp för beslut om granskning i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 november 2020, § 258. Dock återremitterades ärendet för att även innefatta området för outnyttjad byggrätt inom fastigheten Sicklaön 145:1 i den nordvästra delen, som inför beslut om granskning föreslagits utgå från planområdet. Planförslaget återgår därmed till inriktningen i samrådsförslaget om att upphäva den outnyttjade byggrätten.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka ändringen av detaljplanen för granskning i mars 2021.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 4 oktober 2017, § 220, samt att planarbetet ska bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner. Bakgrunden till planuppdraget var två politikerinitiativ från Moderatgruppen och Miljöpartiet som noterades på miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 september 2017, § 211 och § 212.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget möjliggör en fortsatt blandning av verksamheter och bostäder vilket kan bidra till att människor uppehåller sig inom området under större delen av dygnet. Detta skulle kunna få positiva konsekvenser för den upplevda tryggheten i närområdet samt fungera brottsförebyggande.

Tidplan

Granskning	mars 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	maj 2021

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Konsekvenser för barn

Planförslagets genomförande innebär inte några negativa konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Översikt ändring av del av detaljplan för Järla sjö, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag	2017-10-04	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2019-08-28	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2020-04-23	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2020-11-18	MSN	Återremiss
✓	Detaljplan, granskning	2021-02-17	MSN	
✓	Detaljplan, antagande		MSN	

