

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2021-05-05

Dnr MSN 2017/169

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

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 syftar planändringen till att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, genom att se över användningsbestämmelser och outnyttjade byggrätter.

Detaljplanen var ute på granskning under februari – april 2021. Under granskningen har 7 yttranden inkommit från remissinstanser, varav 2 har synpunkter på planförslaget. Synpunkter har även inkommit från 1 fastighetsägare inom planområdet samt 1 fastighetsägare angränsande till planområdet. Lantmäterimyndigheten har synpunkter som berör beskrivning av konsekvenser efter justering av bestämmelser för ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

Fastighetsägaren (Gjuteriet) inom planområdet har synpunkter som berör begränsning av befintlig byggrätt och upphävande av tillåten markanvändning för bostäder. Fastighetsägaren (BRF Vasagården) som angränsar till planområdet har synpunkter på outnyttjade byggrätter samt säkerställande av markanvändning för verksamheter inom området. Inkomna synpunkter har inte föranlett några justeringar av planförslaget utöver mindre förtydliganden i planbeskrivningen.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Ändringen av detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa varsamhetsbestämmelser för byggnader som bedöms sakna tillräckligt skydd i gällande plan. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. I syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet och den befintliga torgmiljön föreslås outnyttjade byggrätter vid Gustav de Lavals torg upphävas. Byggrätten

begränsas även för vissa byggnader genom att högsta tillåtna våningsantal ersätts med högsta tillåtna nockhöjd.

Vidare är syftet att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, i enlighet med underliggande detaljplans syfte. Tillåten markanvändning för bostäder föreslås därmed utgå på två fastigheter som angränsar till Gustav de Laval's torg.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2021. Granskningstiden varade mellan den 23 februari 2021 och 6 april 2021, sammanlagt 6 veckor. Under granskningstiden fanns förslaget tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15 samt på Nacka kommuns hemsida.

Planförslaget var utsänt på samråd under maj – juni 2020. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 29 januari 2021. Synpunkter från remissinstanser under samrådet berörde formulering av skyddsbestämmelser och förtydliganden av konsekvenser i planbeskrivningen. Synpunkter från fastighetsägare inom planområdet under samrådet berörde främst begränsning och upphävande av byggrätter. Inkomna synpunkter föranledde en revidering av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt förtydliganden i planbeskrivningen. Planområdet utökades även efter samrådet till att omfatta påbyggd industribebyggelse inom fastigheten Sicklaön 145:19. Mindre justeringar av gränser och egenskapsbestämmelser gjordes även för att bättre överensstämma med befintliga förhållanden.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Nacka vatten och avfall AB
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvärsförbund
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Trafikförvaltningen Region Stockholm

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 1 av planområdets 5 fastigheter samt från 1 fastighetsägare angränsande till planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några synpunkter på planförslaget.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** vill återigen uppmärksamma att g₁-bestämmelse som omfattar en byggnadsdel bör avgränsas i höjdded. Vidare uppmärksammas att grundkartan bör innefatta hela texten *Järlasjön*.

Lantmäterimyndigheten anser vidare att det i planbeskrivningen bör framgå vilka konsekvenserna blir efter justering av område för u- och g₁-bestämmelse i plankartan, och om u-området läggs ut för befintliga eller nya ledningar. Vidare anses att syftet med att g₁-bestämmelse tas bort från vissa områden bör framgå.

Lantmäterimyndigheten anser även att det bör framgå om befintliga rättigheter inom planområdet påverkas av planändringen.

Planenhetens kommentar. Aktuell g₁-bestämmelse som omfattar en byggnadsdel är en kvarstående planbestämmelse enligt underliggande detaljplan. För kvarstående bestämmelser enligt underliggande detaljplan 236 görs ingen ny prövning eller förtydliganden i aktuell planändring.

I planbeskrivningen framgår att områdena för u- och g₁-bestämmelse justeras för att överensstämma med befintlig ledningsdragnings och utbyggda gator. Efter granskningen har planbeskrivningen kompletterats med ett förtydligande kring konsekvenserna för den befintliga gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:55 gällande justering av område för u- och g₁-bestämmelse. Texten i grundkartan har även justerats.

Planenhetens bedömning är att planförslaget inte innebär några konsekvenser för övriga befintliga rättigheter inom planområdet.

3. **Nacka vatten och avfall AB** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Nacka vatten och avfall inte har några synpunkter på planförslaget.

4. **Trafikverket** har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Trafikverket inte har några synpunkter på planförslaget.

5. **Trafikförvaltningen** noterar ändringen från korsmark till prickmark närmast Saltsjöbanan enligt trafikförvaltningens krav i samrådsyttrandet.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Trafikförvaltningens inkomna synpunkter under samrådet anses ha tillgodosetts i granskningsförslaget.

6. **Stockholm Exergi** har inget att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Stockholm Exergi inte har några synpunkter på planförslaget.

7. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Södertörns brandförsvarsförbund inte har några synpunkter på planförslaget.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

8. **Ägaren till fastigheten Sicklaön 145:20 (Gjuteriet)** anser att det inte är rimligt eller önskvärt att helt ta bort tillåten användning för bostäder från fastigheten. Fastighetsägaren anser att den östra längan av befintlig byggnad är väl lämpad för påbyggnad av bostäder, och anser därmed att det inte är motiverat att skydda byggnadens volym i sin helhet. Fastighetsägaren har inkommit med en egen förstudie (*Möjlig påbyggnad av Gjuteriet, 2021-04-06, Elding Oscarson arkitekter*) som visar på hur en påbyggnad av bostäder kan utföras. I förstudien framförs även argumentet att den östra längans tak och volym inte bör tillskrivas samma bevarandevärde som övriga byggnaden.

Vidare anser fastighetsägaren att det är viktigt att se till de olika förutsättningar som kan finnas inom en fastighet/byggnad, och att skydds begränsningar noga måste beaktas då det kan få kontraproduktiva konsekvenser och begränsa framtida tillskott. Fastighetsägaren anser att begränsningar av byggrätten är ett intrång som bör ske med stor försiktighet, och efterlyser en konstruktiv dialog för att säkerställa en hållbar utveckling av fastigheten.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkter om att markanvändningen för bostäder bör kvarstå på en del av fastigheten. En påbyggnad på befintlig byggnad bedöms dock inte som lämpligt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Planenheten sammantagna bedömning är att det allmänna intresset av att bevara byggnadens kulturhistoriska värde, samt säkerställa en blandning av verksamheter och bostäder i området, väger tyngre än det enskilda intresset att på sikt kunna ändra befintlig markanvändning till bostäder inom del av fastigheten.

Gjuteriet utgör en betydelsefull del av industribebyggelsen i Järla sjö, och bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §. Den östra vinkelbyggnaden är en del av byggnadens karaktäristiska lägre sidopartier och särskiljs därmed inte från byggnaden som helhet. Planförslagets bestämmelser syftar bland annat till att säkerställa bevarandet av byggnadens ursprungliga volym, och därmed säkerställa avläsbarheten för den karaktäristiska industribyggnaden och dess historiska användning. I gällande detaljplan ligger delar av den befintliga östra byggnadsdelen dessutom inom område reglerat med ”prickmark”, vilket innebär att byggnaden delvis är planstridig. I aktuell planändring bekräftas nuvarande markanvändning och befintlig byggnad i sin helhet.

I planarbetet har hänsyn tagits till att tillkommande skydds- och varsamhetsbestämmelser inte ska förhindra nuvarande markanvändning, och att olika verksamheter fortsatt ska ha möjlighet att anpassa lokalerna efter sina behov.

Planenheten har haft en dialog med fastighetsägaren under planprocessen om planändringens innebörd och de huvudsakliga skäl som ligger till grund för olika bedömningar. Möjlighet har även funnits att komma med synpunkter på utformningen av planändringens skydds- och varsamhetsbestämmelser under samråds- och granskningsskedet. I det inkomna yttrandet framgår inte på vilket sätt planförslagets skyddsbestämmelser anses kunna medföra kontraproduktiva konsekvenser. Inga justeringar av skydds- eller varsamhetsbestämmelser har gjorts efter granskningen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

9. **BRF Vasagården, ägare till fastigheten Sicklaön 145:10 (söder om F.d. industribyggnad vid Winborgs fabrik och Kontorshus till Winborgs fabrik)** anser att outnyttjad byggrätt (byggnation om 3 – 5 våningar) inom fastigheten Sicklaön 145:2 ska upphävas, med hänvisning till planändringens syfte att se över användningsbestämmelser och outnyttjade byggrätter. Bostadsrättsföreningen anser att ytterligare bebyggelse i anslutning till den äldre industribebyggelsen (F.d. industribyggnad vid Winborgs fabrik och Kontorshus till Winborgs fabrik) som omfattas av planändringen skulle motverka planändringens syfte att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Bostadsrättsföreningen anser att marken istället bör förses med prickmark och/eller korsmark med hänvisning till skydd för kulturmiljön och registrerade fornlämningar inom det aktuella området.

Vidare anser bostadsrättsföreningen att markanvändningen för bostäder även ska utgå på fastigheterna Sicklaön 145:2 (F.d. industribyggnad vid Winborgs fabrik och Kontorshus till Winborgs fabrik) och Sicklaön 145:16 (Pumphuset), med hänvisning till planändringens syfte att säkerställa en blandning av verksamheter och bostäder i området. Bostadsrättsföreningen anser att det är viktigt att kommunen säkerställer att det kan finnas kvar verksamheter även i den västra och sydvästra delen av området, och att det är en brist att endast fokusera på de centrala delarna vid Gustav de Laval's torg när det gäller ändring av användningsbestämmelser.

Bostadsrättsföreningen anser att detta strider mot likabehandlingsprincipen.

Bostadsrättsföreningen anser även att det är viktigt att tillbyggnaden i nordvästra delen på den så kallade f.d. industribyggnaden vid Winborgs fabrik (inom fastigheten Sicklaön 145:2) ges ett skydd mot förvanskande exploatering. Det föreslås att denna del av byggnaden ges utformningsbestämmelse (f) så att tillbyggnaden inte ska konkurrera med de äldre industribyggnaderna när det gäller skala, volym, höjd och siktlinjer.

Bostadsrättsföreningen anser även att planförslaget är otydligt vad gäller takets karaktärsegenskaper och värdebärare på den f.d. industribyggnaden vid Winborgs fabrik (sida 16 i planbeskrivningen). Bostadsrättsföreningen anser att det bör tydliggöras att det endast är takkuporna som undantas från skyddet.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. Syftet med planändringen är inte att se över samtliga outnyttjade byggrätter i Järla sjö. Planenheten bedömer att den outnyttjade byggrätten inom fastigheten Sicklaön 145:2 inte påtagligt skulle påverka avläsbarheten eller det kulturhistoriska värdet för den äldre industribebyggelsen som omfattas av planändringen, vid en förändring. I planbeskrivningen till gällande detaljplan framgår att stor hänsyn ska tas till befintlig kulturhistorisk intressant bebyggelse, och att hushöjderna för tillkommande bebyggelse ska underordna sig den befintliga industribebyggelsen. Det innebär att det redan finns ett hänsynstagande enligt gällande detaljplan, som måste beaktas.

Alla fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. 6 § i kulturmiljölagen och får inte skadas. Vid prövning av bygglov ska hänsyn tas till bland annat kulturvärdena på platsen samt förekomsten av registrerade fornlämningar.

Planenheten bedömer att det är mest angeläget att begränsa markanvändningen för bostäder vid den mer publika delen vid Gustav de Laval's torg. Planenheten bedömer att planförslaget uppfyller planens syfte att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området.

Även om den senare tillbyggnaden av f.d. industribyggnaden vid Winborgs fabrik inte tillskrivs ett högt kulturhistoriskt värde så omfattas denna del även av varsamhetsbestämmelse (k) samt bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd, motsvarande befintlig höjd. Enligt varsamhetskravet i 8 kap. 17 § plan- och bygglagen ska en ändring av en byggnad alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag, vilket prövas i bygglovsskedet. Planenheten bedömer därmed att eventuella ändringar på den senare tillbyggnaden inte riskerar att förvanska den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen.

Efter granskningen har aktuell mening om karaktärsegenskap gällande takets form på sida 16 i planbeskrivningen korrigerats enligt inkomna synpunkter.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring konsekvenserna för den befintliga gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:55 efter justering av område för u- och g₁-bestämmelse.
- Rättelse av mening som beskriver karaktäregenskap gällande takets form på sida 16 i planbeskrivningen har gjorts.
- I övrigt har justering av redaktionell karaktär gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt