

2020-03-31

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2017/540Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplan för bostäder, Traversen

*Yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse daterad den 31 mars 2020.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Traversen på remiss för yttrande under samrådstiden 9 mars till och med 20 april 2020. Detaljplanen omfattar östra delen av Sickla köp kvarter inom del av fastigheten Sicklaön 83:22. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en väl gestaltad tillbyggnad på del av det östra hörnet av Sickla galleria. Bottenplan planeras för centrumverksamhet och i de övre våningsplanen möjliggörs cirka 80 bostäder. Planområdet upptar cirka 300 kvadratmeters yta och föreslagen byggrätt motsvarar cirka 16 våningar. Planförslaget är i huvudsak förenligt med översiktsplanen och andra övergripande kommunala mål. Fastighetsägaren bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka kommun vilket medför att detaljplanen förväntas bidra med ett överskott.

Detaljplanens samrådsförslag har i huvudsak utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun. I det föreslagna yttrandet föreslås kommunstyrelsen anföra att det är positivt att Sickla köp kvarter kan utvecklas med bostäder i ett högt landmärke kring den kommande östra entrén för Sickla tunnelbanestation. Boende kan ge upphov till mer liv och rörelse i området under andra tider än under köp kvarterets öppettider. I anslutning till planområdet behöver trygga ytor/stråk för barn och övriga säkerställas mellan föreslagen byggrätt och parkering i angränsande byggnad. För att uppnå målen i majoritetsprogrammet är det viktigt att anta detaljplanen enligt tidplanen.

### Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Traversen på remiss för yttrande under samrådstiden 9 mars till och med 20 april 2020. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.



### Planens syfte och omfattning

Detaljplanen omfattar östra delen av Sickla köp kvarter inom del av fastigheten Sicklaön 83:22. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en väl gestaltad tillbyggnad på del av det östra hörnet av Sickla galleria. Bottenplan planeras för centrumverksamhet och i de övre våningsplanerna möjliggörs cirka 80 bostäder. Planområdet upptar cirka 300 kvadratmeter yta och föreslagna byggrätt motsvarar cirka 16 våningar. Byggnaden som möjliggörs genom föreslagna detaljplan kommer att markera platsen för en av tunnelbaneentréerna till station Sickla och verka som ett landmärke i stadsbilden. Planförslaget medger nya bostäder och en publik bottenvåning som bidrar till att levandegöra omkringliggande gaturum. Föreslagna byggnad ska anpassas och samspela med omgivande kulturmiljövärden och bidra till att området utvecklas till en mer attraktiv, tillgänglig och trygg stadsmiljö. Detaljplanen består endast av kvartersmark.

Bilparkering och cykelparkering enligt Nacka kommuns parkeringsnorm för bostäder erbjuds och reserveras inom befintligt parkeringsgarage utanför planområdet i intilliggande parkeringshus.

### Gällande detaljplan och föreslagna förändringar

För planområdet gäller detaljplan DP 451. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen omfattar stora delar av Sickla köp kvarter. Planområdet ligger inom kvartersmark med användningsbestämmelsen C, ”område för centrumändamål, exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning mm”. Den äldre industribyggnaden som numera inrymmer Sickla galleria omfattas av bestämmelsen k1 vilket innebär att byggnaden är kulturhistoriskt eller arkitektoniskt intressant och att karaktärsdrag och värden ska beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad.

Delar av planområdet berörs även av detaljplan, DP 625Ä, Ändring av gällande detaljplaner för tunnelbana i Nacka, vilken inom aktuellt område ger planstöd för tunnelbanans östra stationsentré på station Sickla. Planändringens genomförandetid går ut den 18 oktober 2023. Den nya detaljplanen kommer släcka ut motsvarande område i DP 625Ä, men plockar upp dess planbestämmelser till aktuell detaljplan. Den nya detaljplanens framtagande ska samordnas med tunnelbaneutbyggnaden.

### Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Översiktsplanen anger området som ”Tät stadsbebyggelse” (Bt3 Sickla) och har bäring på strategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”.

Detaljplanen uppfyller de syften som fastslagits i startpromemorian och den bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål om att 13 500 bostäder ska tillkomma på västra Sicklaön till 2030. Planförslaget uppskattar att cirka 80 bostäder kan tillkomma i ett kollektivtrafiknära läge, som en del av bostadsmålet.

I den utvecklade strukturplanen för Nacka stad anges en huvudsaklig bebyggelsehöjd på 5–



6 våningar, men högre hus är lämpliga på flera platser. Dokumentet "Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad" medger att höga hus kan prövas i en detaljplaneprocess, bland annat kring de planerade tunnelbaneentréerna såsom i aktuellt planförslag. Strukturplanen anger vidare att planområdet ska innehålla blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter. Då detaljplanen främst kommer innehålla bostäder, med möjlighet till butiker och café/restaurang i de nedre våningsplanen, bedöms den inte ge något betydande tillskott avseende arbetsplatsmålet om 10 000 arbetsplatser i Nacka stad till 2030.

Ett av målen i mål och budget 2019-2021 är att en tredjedel av de nya bostäderna på kommunalt anvisad mark ska bli hyresrätter. Målet gäller för kommunen som helhet. Fastighetsägaren har inte beslutat vilken upplåtelseform som kan bli aktuell.

Planområdet ligger inom "Sickla-Marcusplatsen" som i kulturmiljöprogrammet är utpekad som område med lokalt intresse för kulturmiljövården. Sicklaområdet är ursprungligen en industrimiljö präglad av Atlas Copcos verkstadsindustri på 1890-talet som omvandlats till nutida Sickla köp kvarter. Industribebyggelsen hade ursprungligen en lägre skala men områdets horisontella struktur är fortfarande avläsbar. Karaktäristiskt för Sickla är bebyggelsens höga arkitektoniska kvaliteter och områdets täta bebyggelse.

Planförslaget är i huvudsak förenligt med översiktsplanen och andra övergripande kommunala mål.

### **Välfärdsfastigheter**

Detaljplanen planeras inte innehålla några kommunala välfärdsändamål. Detaljplanen föreslås inrymma en hög andel små lägenheter, vilket förmodas ge upphov till färre förskole- och skolplatser i jämförelse med stora lägenheter. Förskole- och skolbehovet bedöms kunna lösas inom andra enheter.

### **Tidplan och genomförande**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under det fjärde kvartalet 2020 och antagande i kommunfullmäktige beräknas ske under det andra kvartalet 2021. Tidpunkten för detaljplanens antagande har skjutits fram cirka ett år i förhållande till tidplanen i startpromemorian.

Detaljplanen medför att kommunen och fastighetsägaren ska ingå exploateringsavtal för att tydliggöra förutsättningar för kommande byggnation samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska erlagga medfinansiering till tunnelbanan samt exploateringsersättning till kommunen. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Bygg- och anläggningsåtgärder samt vidare drift och underhåll inom kvartersmarken bekostas av fastighetsägaren.

Samordning krävs mellan fastighetsägaren och Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana, bland annat för att säkra tillgängligheten till tunnelbaneentrén. Det krävs också

att fastighetsägaren samordnar sina arbeten med kommunen då byggnads- och infrastrukturprojekt planeras i närområdet de kommande åren.

I dagsläget finns ett avtalsservitut upprättat som medger rätt för allmänt gång- och cykelstråk genom Simbagatan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör fler bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge och den medför inga kostnader för kommunen. Genom att fastighetsägaren bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka kommun förväntas den nya detaljplanen bidra med ett överskott. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då den nya byggnaden möjliggör fler bostäder.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget har ingen direkt påverkan för barn och unga. En indirekt konsekvens av planförslaget kan vara att byggrätten med cirka 80 bostäder kan ge upphov till trygghet en större del av dygnet, något som också gynnar barn och unga som bor eller vistas i området. Området kring entréer och gatan behöver utformas med stor omsorg, särskilt med tanke på framtida högre flöden av fotgängare och cyklister. Gatan mellan föreslagen byggrätt och bil/cykelgarage trafikeras av varutransporter till Sickla galleria. Förslagsvis upphöjs gatan för att få ner hastigheterna för varutransporterna samt för att underlätta för fotgängare att korsa gatan. Detta för att säkerställa en trafiksäker och trygg miljö för barn och övriga.

### **Handlingar i ärendet**

1. Förslag till yttrande enligt enheten för strategisk stadsutveckling
2. Missiv
3. Planbeskrivning
4. Plankarta

Frida Foley  
T.f. enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling