

2022-08-30  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS 2022-739

## **Detaljplan för Nacka Port kvarter Klinten**

### **Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 30 augusti 2022.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

#### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Nacka Port kvarter Klinten på remiss för att yttra sig under samrådstiden den 17 juni till och med 19 september 2022.

Planens syfte är att skapa ett nytt levande stads kvarter som blir en attraktiv entré till Nacka samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras. Utvecklingen av kvarteret ska bidra till kommunens övergripande strategi att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Förslaget möjliggör för cirka 250 lägenheter samt 380 nya arbetsplatser inom kontor och service.

Detaljplaneförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med kommunens översiktliga planer och strategier samt de syften som fastslagits i projektets start-PM.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

#### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Nacka Port kvarter Klinten på remiss under samrådstiden. Kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. I yttrandet behandlas vissa av dessa frågor. Detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning behandlas däremot inte i yttrandet.

### **Planförslagets syfte och omfattning**

Planens syfte är att skapa ett nytt levande stads kvarter som blir en attraktiv entré till Nacka samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras. Utvecklingen av kvarteret ska bidra till kommunens övergripande strategi att skapa en sammanhängande stad på västra Sicklaön. Intentionen med Nacka Port är att tillföra en varierad, men ändå sammanhållen, bebyggelse med ett meningsfullt landmärke som stärker platsens identitet och förtydligar berättelsen om platsen i ett större sammanhang. Målet är att skapa en lokal nod och tydlig entré till kommunen.

Vidare möjliggör detaljplanen för cirka 250 lägenheter och cirka 380 nya arbetsplatser. Totalt planläggs för bebyggelse omfattande cirka 27 000 kvadratmeter BTA bostad, 7 500 kvadratmeter BTA kontor samt 900 kvadratmeter BTA lokaler för handel och service i bottenvåning. Planen innebär också att den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras och ges ett planmässigt skydd.

Planområdet ligger i Sicklas nordvästra kant vid Lugnets trafikplats, strax söder om Henriksdalsberget och gränsar mot Hammarby Sjöstad i Stockholms stad. Planområdet avgränsas av Värmdövägen i norr, av Uddvägen och Tvärbanan i öster, av Lugnets trafikplats/Sicklavägen i väster samt ett kontorskvarter i söder. Planområdet ligger i ett utsatt läge intill omfattande trafikinfrastruktur som orsakar buller och skapar barriärer i staden. Placeringen skapar utmaningar för projektet samtidigt som platsen bedöms central att utveckla för att skapa en sammanhållen stad.

Planområdet ligger inom cirka 300 meters gångavstånd till Sickla station där kollektivtrafik i form av tvärbana, bussar, saltsjöbana finns och där den framtida tunnelbanestationen byggs. Två regionala cykelstråk sammanstrålar strax väster om kvarteret och möjliggör smidiga gång- och cykelförbindelser med Stockholm och övriga Nacka.

Planområdet är om cirka 9 000 kvadratmeter och omfattar fastigheten Sicklaön 82:1 där Klint Bernhardts färgfabrik ligger. Området ägs av bolaget Nacka Port fastighets AB (nedan kallad exploatören) som är initiativtagare tillika byggaktör. Planområdet omfattar också fastigheten Sicklaön 82:3 där en teknikbyggnad tillhörande Nacka vatten och avfall AB samt Nacka Energi finns. I planområdet ingår även Westerdahls gata som är en del av en större kommunal gatufastighet, Sicklaön 40:12.

### **Riksintressen som angränsar till eller kan påverkas av projektet**

Planområdet angränsar till de statliga vägarna Sicklavägen (väg 260), Värmdöleden (väg 222) och Saltsjöbanan. I planområdets närhet finns även Södra länken och reservatet för en framtida Östlig förbindelse som också är utpekade riksintressen. Planförslaget bedöms inte försvåra nyttjandet av dessa anläggningar. Inflygningskorridoren till Bromma flygplats är av riksintresse för kommunikationer och går över planområdet varför en

flyghinderanalys har tagits fram och samrått med Bromma flygplats. Ingen påverkan har identifierats utifrån den framtagna analysen.

Riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp är känsligt för bebyggelse och anläggningar som höjer sig över skärgårdslandskapets silhuett med trädtopparna. Det är också känsligt för bebyggelse och anläggningar som ligger antingen mellan de avgränsade bebyggelseenheter eller bakom dessa - för att på så sätt minska avläsbarheten i topografin, områdets bebyggelsestruktur eller de befintliga bebyggelseområdenas karaktär. Genom planområdets relativt låglänta läge och de markanta höjder som avgränsar planområdet från Nackas norra kust kommer bebyggelsen troligen uppfattas som skild från bebyggelsefronten mot inloppet. Förslaget bedöms medföra vissa negativa effekter på riksintresset Stockholms farled och inlopp.

Riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad ligger längre från planområdet men påverkas på grund av tornbyggnadernas höjd. De föreslagna byggnadsvolymer om 30 respektive 40 våningar kommer att bli ett nytt påtagligt inslag i stadsbilden, både sett från delar av Stockholms innerstad såsom Skeppsbron, Nybroviken, Strandvägen och Solliden och från stora delar av Stockholms inlopp. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset Stockholms innerstad trots att de föreslagna volymer blir ett nytt inslag kring Stockholms vattenrum. Volymer uppförs utanför staden och innebär inte en direkt påverkan på Stockholms front mot vattnet eller stadens siluett.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

I Nacka kommuns översiktsplan har området som motsvarar planförslaget pekats ut som ”tät stadsbebyggelse”. Detaljplaneförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med kommunens översiktliga planer och strategier samt de syften som fastslagits i projektets start-PM.

Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nackas bostadsmål genom att planförslaget möjliggör för cirka 250 nya bostäder. Planens genomförande bidrar också med sina 380 arbetsplatser till kommunens arbetsplatsmål.

I strukturplanen för Nacka stad anges en huvudsaklig bebyggelsehöjd på 5–6 våningar, men högre hus kan vara lämpliga på flera platser. I förhållningssätt till höga hus i Nacka stad pekas aktuellt planområde ut och beskrivs som ”ett mycket storskaligt landskapsrum i ett utsatt hörn med en stor trafikplats och vidsträckt trafikleder. Klinten upplevs som en hård miljö som skulle må bra av ett ordentligt objekt, ett riktmärke och markör, västlig entré till Nacka Stad.”

Planområdet är högexploaterat och tillgången till vistelseytor per boende blir relativt begränsad varför tillgång till park och natur med rekreativa kvaliteter utanför området är av stor betydelse. De parktyper som finns inom rekommenderat avstånd (max 300 meter)

är små och uppfyller inte storleken för en grannskapspark. Inom ytterligare några hundra meter finns däremot fina promenadstråk med vattenkontakt längs Svindersviken och natur i Trollskogen vid Henriksdal, vattenkontakt och bad vid Sickla strand samt park och lek vid Marcusplatsen i Sickla köp kvarter. I närheten byggs totalt cirka 550 bostäder på Nobelberget och planläggning pågår av Norra Nobelberget med omkring 260 bostäder. Dessa områden innehåller också en begränsad andel vistelseytor, varför det är viktigt att kommunen säkrar tillgången till natur, parker och promenadstråk samt bostadsnära grönstruktur med en växande befolkning på västra Sicklaön i allmänhet och Sickla i synnerhet. Detta för att bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö för nackaborna – nuvarande och kommande.

### **Välfärdsfastigheter**

Planförslaget innehåller inga välfärdsfastigheter. Det saknas en beskrivning hur förskolebehovet som de nya bostäderna ger upphov till ska lösas.

### **Tidplan och genomförande**

Detaljplanen bedöms kunna gå ut på granskning under april-maj 2023 och därefter antas i kommunfullmäktige i februari 2024. Planen kan då, under förutsättning att den inte överklagas, vinna laga kraft i mars 2024. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnad av allmänna anläggningar i Westerdahls gata samordnas med exploatörens utbyggnad på kvartersmark. Vändplanen i Westerdahls gata planeras färdigställas innan inflyttning kan ske. Exploatören uppskattar att det tar cirka 5–6 år från lagakraftvunnen detaljplan innan inflyttning kan ske i den nya bebyggelsen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Mellan exploatören och kommunen finns ett tecknat detaljplaneavtal som reglerar kostnaderna för arbetet av denna detaljplan. Kostnader för att planlägga för bostäderna förväntas därmed inte belasta kommunens ekonomi. Genom att fastighetsägarna bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka kommer den nya detaljplanen bidra med intäkter till kommunen för finansiering av allmän plats och tunnelbana. Kommunen bekostar och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats, vars kostnader ökar marginellt i och med planförslagets genomförande. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då den föreslagna bebyggelsen tydliggör platsen och skapar nya stadsmässiga kvaliteter samtidigt som det möjliggörs för fler arbetsplatser och service. Planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad.

## Konsekvenser för barn

Enligt Nackas grönstrukturprogram bör en bostadsgård vara lummig, grön samt innehålla en lekplats. Den rekommendationen uppnås och grönytefaktorn (GYF) tillämpas i projektet. I kvarteret planeras en sammanhållen lekyta på gården mellan bostadshusen och vissa delar av taken är tillgängliga för utevistelse. Gården är dock liten i förhållande till antalet planerade bostäder och arbetsplatser och den kommer mestadels ligga i skugga och därmed blir utemiljöerna för lek och rekreation begränsade.

Rekommenderat avstånd till närmaste park är enligt Nackas grönstrukturprogram maximalt 300 meter. Grönstrukturprogrammet anger att storleken på parken bör vara minst 1–5 hektar för att kunna rymma rekreativa värden som lekytor samt plats för samvaro samt platser för lugn och ro. Detaljplanen uppfyller inte dessa mål. Närmaste parkyta är en minipark på Nobelberget som ligger inom 300 meters avstånd, men den uppfyller inte storlekskravet. Den begränsade tillgången till gröna vistelseytor bidrar till en hög grad av samnyttjande av de få närliggande grönytorna utanför aktuellt planområde. Till följd av planerad och tillkommande bebyggelseförtätning kommer parkytan per barn kraftigt minska i Sickla. Det är därför viktigt att Sicklaområdets tillgång till grönområden och parkytor utvecklas.

Säkra och trygga gångstråk för barn och övriga behöver säkerställas inom projektet och dess kopplingar till omgivningen.

## Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Planbeskrivning
Bilaga 3	Plankarta

Charlotte Persson  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling