

2026-05-26

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2020-00321

Utökat förfarande

Detaljplan för Tryckluftsfabriken, del av fastigheterna Sicklaön 83:22 m.fl.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar om rättelse av planbestämmelse för stömljudsnivå från 35 dBA till 32 dBA på plankartan, ”Byggnader med bostäder och hotell ska grundläggas och utformas: - så att maximal stömljudsnivå, i bostadsrum samt rum för sömn och vila, ej överskrider 32 dBA FAST vid tågpassage.”, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad 2026-05-26. Motsvarande uppgift ändras även i planbeskrivningen på sidan 56, stycke 6, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad 2026-05-26.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplan för Tryckluftsfabriken, del av fastigheterna Sicklaön 83:22 m.fl., på Sicklaön.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Tryckluftsfabriken, del av fastigheterna Sicklaön 83:22 m.fl., på Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tät stadsmiljö med arbetsplatser, bostäder, verksamheter och offentliga rum, gator och stråk i direkt anslutning till kommande tunnelbanestation i Sickla. Bebyggelsen och dess struktur med gator och platser ska bidra till ökade stadskvaliteter, koppla samman området med sin omgivning, öka tryggheten samt förmedla avläsbarhet som en ny årsring i den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön. Vidare är det viktigt att kvarteren upplevs som en sammanhållen helhet avseende material och färg.

Efter beslut om tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden inför antagandet har planenheten upptäckt att planbestämmelsen för stömljud felaktigt anger 35 dBA FAST

istället för 32 dBA FAST. Värdet var korrekt vid detaljplanens granskning och planenheten föreslår därför att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar om rättelse av planbestämmelse till det korrekta värdet 32 dBA.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och bidrar till att uppfylla Nacka kommuns arbetsplatsmål samt i mindre utsträckning även bostadsmålen. Innehållet i aktuellt planförslag skiljer sig från start-PM vilket beror på att planområdet delats upp i två delar på grund av riksintresset för Östlig förbindelse. Planförslaget medger cirka 0-330 bostäder och cirka 3 700-5 200 arbetsplatser till skillnad från start-PM som angav cirka 500 bostäder och cirka 7 000 arbetsplatser. Förskola och LSS-boende inkluderas inte i aktuell planetapp. I övrigt ligger planförslag i linje med de mål och den huvudinriktning som angavs i start-PM.

Planen bedöms medföra positiva konsekvenser för dagvattenhantering, vattenkvalitet, markmiljö, lokalklimat och skyfallshantering. Den nödvändiga marksaneringen och byggandet av underjordiska garage har inneburit att det inte ansetts tekniskt eller ekonomiskt rimligt att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader, med negativa konsekvenser för kulturmiljön som följd.

Fastighetsägaren ska erlagga exploateringsersättning, bekosta kommunala anläggningar inom planområdet och medfinansiera tunnelbanans utbyggnad. Projektet medför årliga drift- och avskrivningskostnader för kommunen, men beräknas samtidigt ge ett positivt netto på 186,6 miljoner kronor.

Kommunen beslutade den 6 december 2023 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

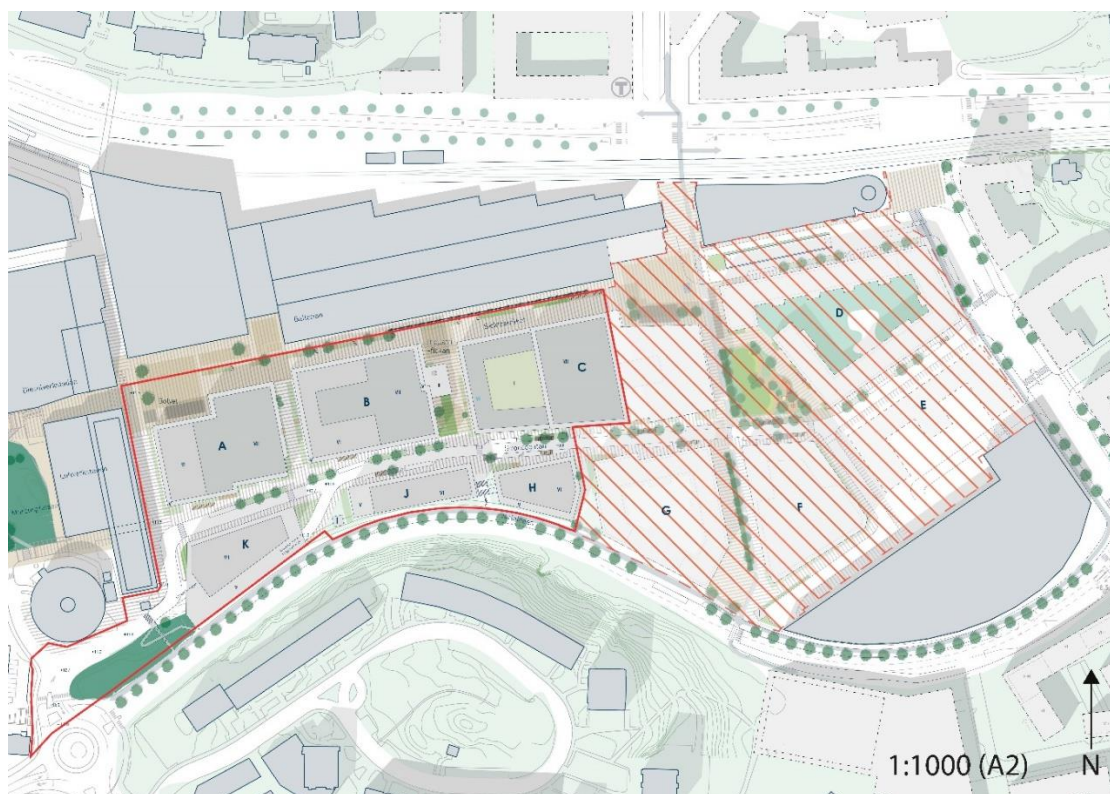
Detaljplaneförslaget för Tryckluftsfabriken, del av fastigheterna Sicklaön 83:22 m.fl., på Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår även planläggning av området öster om aktuellt planområde. Planläggning sker på i huvudsak privatägd mark.

Kommunstyrelsen antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken den 7 juni 2021, § 208. Projektmålen i start-PM handlar om att skapa en attraktiv och urban stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser och bostäder där tyngdpunkten på bostäder ska vara i öster, utanför aktuellt planområde. Lokaler ska finnas i bottenvåningarna. Cirka 500 bostäder, 7 000 arbetsplatser, förskola och platser för LSS-boende bedömdes kunna rymmas inom projektområdet. Vidare angavs vikten av en lämplig uppdelning mellan kvartersmark och allmän plats och vikten av att stärka kopplingarna till omgivningen. Efter samrådet delades detaljplanen upp i två planområden, detta västra område samt ett område i öster, till följd av att det östra området påverkas av riksintresset för Östlig förbindelse på ett sådant sätt att det området inte kan planläggas i dagsläget. Under

granskningsperioden bedömde Trafikverket att förslaget till detaljplan, som endast inkluderar det västra området, inte innebär att genomförandet av riksintresset Östlig förbindelse påtagligt försvåras. Nu aktuellt planförslag, som omfattar det västra området, avviker därför från de numerära målen i start-PM för bostäder, arbetsplatser, förskola och LSS. I övrigt ligger planförslag i linje med de mål och den huvudinriktning som angavs i start-PM.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tät stadsmiljö med arbetsplatser, bostäder, verksamheter och offentliga rum, gator och stråk i direkt anslutning till kommande tunnelbanestation i Sickla. Bebyggelsen och dess struktur med gator och platser ska bidra till ökade stadskvaliteter, koppla samman området med sin omgivning, öka tryggheten samt förmedla avläsbarhet som en ny årsring i den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön. Vidare är det viktigt att kvarteren upplevs som en sammanhållen helhet avseende material och färg.

Huvuddragen i detaljplanen är att befintliga parkeringsytor och byggnader i huvudsak ersätts med ny tät stadsbebyggelse där ett viktigt stråk från väst till öst planläggs som allmän plats. Bebyggelsen som helhet planeras med en blandning av funktioner med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna. Detaljplanen medger en flexibilitet som innebär att både bostäder och kontor tillåts i två av kvarteren. Detta medför att det för detaljplanen som helhet kan innebära cirka 0–330 bostäder och cirka 3 700–5 200 arbetsplatser. Bilparkering möjliggörs i garage under jord.



Figur 1. Detaljplaneområdet markerat med röd linje. Skrafferat område i öster visar de delar som kommer hanteras genom separat planläggning.



Figur 2. Vy över torg i västra delen av planområdet. Ny bebyggelse till vänster i bild och befintliga Luftverkstaden i fonden av torget. Bilden visar en möjlig utformning av ny bebyggelse. Bild: Henning Larsen, 2023.

Efter beslut om tillstyrkan inför antagandet i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har planenheten upptäckt att bestämmelsen om stomljud felaktigt anger värdet 35 dBA FAST istället för 32 dBA FAST. Värdet var korrekt angivet till 32 dBA FAST vid detaljplanens granskning och påverkar endast fastighetsägaren, som inte har någon synpunkt på att planbestämmelsen justeras till det korrekta värdet 32 dBA FAST. Därmed är justeringen mer av redaktionell karaktär och bedöms inte innebära påverkan för allmänheten. Planenheten föreslår därför att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar om rättelse av planbestämmelse för stomljuds nivå från 35 dBA till 32 dBA på plankartan, så att planbestämmelsens lydelse blir ”Byggnader med bostäder och hotell ska grundläggas och utformas: - så att maximal stomljuds nivå, i bostadsrum samt rum för sömn och vila, ej överskrider 32 dBA FAST vid tågpassage.”, enligt bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse daterad 2026-05-26. Motsvarande uppgift ändras även i planbeskrivningen på sidan 56, stycke 6, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad 2026-05-26.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Den 6 december 2023 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen ligger inom Västra Sicklaön där översiktsplanen (2026) anger karaktären ”Livfulla stadsmiljöer” och inom ett område som pekats ut för markanvändningen ”Mångfunktionell bebyggelse”, vilket är områden som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. I den tidigare översiktsplanen (2018), som gällde under planprocessen, ingick planområdet i den del av Nacka som pekades ut som tät stadsbebyggelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i såväl nuvarande som tidigare översiktsplan, genom att den bidrar till att knyta samman omkringliggande områden samt bidrar till en mer variationsrik och tät stadsdel. Planen möjliggör ett tillskott av främst arbetsplatser och i mindre omfattning bostäder, samtliga i ett kollektivtrafiknära läge. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Målet gäller för kommunen som helhet. Detaljplanen förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål.

I Nacka kommuns översiktsplan (2026) redovisas Sickla som en före detta industrimiljö av lokalt intresse för kulturmiljövården vilket motsvarar särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt 8 kap. 13 § PBL. Delar av planområdet, med före detta industribyggnader, ingår i utpekade område. Planområdets värden har vidare utretts genom en kulturmiljöanalys som tillsammans med kommunens kunskapsunderlag för kulturmiljö och analyser i projektgruppen ligger till grund för bedömningar och avvägningar i detaljplanen. Sammantaget minskar de kulturhistoriska värdena något, men de arkitektoniska och miljöskapande värdena bedöms vara oförändrade eller öka.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms innebära en märkbar förbättring sett ur brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Idag utgörs planområdet av öppna parkeringsytor och låga handelsbyggnader. Med den föreslagna täta strukturen och blandade funktioner kommer stadsrummen befolkas av fler människor under stora delar av dygnet vilket är positivt för tryggheten. Även närheten till kollektivtrafik, inte minst tunnelbanan, gör att stråk kommer befolkas mer än idag. Detaljplanen är flexibel avseende användningarna i två kvarter. Blir det bostäder i dessa kvarter ökar flödet av människor i området under dygnets alla timmar vilket är positivt för tryggheten. Blir det endast kontor finns risk att området upplevs tomt under sena kvällar efter handelns stängning.

Avvägningar mellan motstående intressen

Detaljplanen innebär få grönytor inom planområdet trots en hög täthet av bostäder och arbetsplatser. Bedömningen är ändå att detta är en lämplig avvägning eftersom området har mycket god kollektivtrafikförsörjning och ligger förhållandevis nära flera grönområden med vattenkontakt samt Nackareservatet.

Den nödvändiga marksaneringen och byggandet av underjordiska garage bedöms vara tekniskt komplicerat och kostsamt. Därför har det inte ansetts tekniskt eller ekonomiskt

rimligt att samtidigt bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, vilket medför negativa konsekvenser för kulturmiljön.

I detaljplanen har en avvägning gjorts mellan behovet av allmän plats och fastighetsägarens vilja att behålla kontrollen över områdets obebyggda ytor. Det stråk som bedömt som viktigast att säkerställa som allmänt tillgängligt, det öst-västliga stråket via Siroccogatan blir allmän plats, medan övriga gator och torg fortsatt planeras som kvartersmark.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige

september 2026

Laga kraft tidigast*

oktober 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Start-PM angav antagande under kvartal 4 år 2023. Avvikelsen från tidplanen beror huvudsakligen på avtalsförhandlingar som pågått sedan tillstyrkan i juni 2024. Därutöver har detaljplanen behövt delas upp i två delar efter samrådet med anledning av påverkan från riksintresset Östlig förbindelse. Fastighetsägaren valde även att pausa planarbetet under cirka tre månader. Den förändrade förutsättningen till följd av att projektet Saltsjöbanans upphöjning lagts ned har också påverkat tidplanen i viss utsträckning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet uppgick till cirka 9,7 miljoner kronor fram till tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. De fortsatta avtalsförhandlingarna efter tillstyrkan har medfört ytterligare kostnader, vilket innebär att kostnaden för planarbetet nu uppgår till cirka 12,2 miljoner kronor. Arbetet bekostas av exploatören.

Fastighetsägaren ska erlagga exploateringsersättning för allmänna anläggningar utanför detaljplaneområdet samt svara för faktiska kostnader för kommunala allmänna anläggningar inom planområdet. Fastighetsägaren ska även medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Planens genomförande innebär ökade driftkostnader för kommunen som bedöms uppgå till cirka 0,3 miljoner kronor per år. Driftkostnaderna består av skötsel och underhåll av den nya lokalgatan, parken samt gång- och cykelbana utmed Järlaleden. Projektet kommer även generera kostnader för avskrivningar av lokalgatan och parken. Dessa bedöms uppgå till cirka 1,2 miljon kronor per år. Enligt nuvarande prognos väntas projektet generera ett positivt netto för kommunen om 186,6 miljoner kronor. Detaljplanen väntas på sikt medföra ökade fastighetsvärden inom området då detaljplanen möjliggör för fler bostäder, arbetsplatser, service och handel i ett mycket kollektivtrafikhärläge.

Konsekvenser för barn

Planområdet innehåller ingen park och boende behöver därför hänvisas till omgivningen. En mindre del parkmark planläggs i västra delen av planområdet men den smala ytan ligger mellan två vägar och avsikten är inte att programmera den för vistelse. Området

behöver dock ses i ett större sammanhang där en mycket hög bebyggelsetäthet kan förväntas i Sickla, med sitt centrala läge och sin mycket goda kollektivtrafikförsörjning. Inom några hundra meter från planområdet finns grönområden med vattenkontakt och på promenadavstånd nås även Nackareservatet. Även om det inte existerar allmänna grönytor inom nu aktuellt planområde bedöms det i ett helhetsperspektiv vara en rimlig avvägning mellan berörda intressen. En park föreslås i den östra delen som kommer planläggas separat. Brist på friytor innebär risk för högt slitage, sämre kvalitet och höga driftkostnader för de grönytor som erbjuds. På det stora hela bedöms planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med gång- och cykelprioriterade stråk, innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens miljö. Ett viktigt stråk, det så kallade Vattenstråket, ligger öster om planområdet och planeras utvecklas. Stråket kopplar bland annat söder ut till Sickla skola och vidare till Sicklasjön, och norr ut mot Svindersviken. Om någon ny detaljplan för de östra kvarteren som lyftes ur denna detaljplan efter samråd inte tagits fram vid trafikstart för tunnelbanan behöver Vattenstråket få en tillfällig dragning. Detta säkerställs i exploateringsavtalet. Stråket ska vara tillgängligt och kommunen och fastighetsägaren ser att det är viktigt att det tillskapas ytor för vistelse längs med stråket.

Konsekvenser för klimat och miljö

Planen innebär ett effektivt markutnyttjande där ett gammalt industri- och handelsområde omvandlas till tät stadsbebyggelse för arbetsplatser, bostäder, handel och service kring en nod i kollektivtrafiken. Detaljplanen innebär positiva konsekvenser vad gäller rening av dagvatten, och därmed även positiva konsekvenser för Järlasjöns vattenkvalitet. Planen innebär att förorenad mark hanteras och åtgärdas för att uppfylla kraven för föreslagen markanvändning, vilket är positivt för grundvattensituationen, närliggande sjöar och för miljö och hälsa generellt.

Detaljplanen säkerställer en säker skyfallsavledning nedströms. Vad gäller lokalklimat innebär detaljplanen möjlighet att utforma stadsmiljön med träd, planteringar och skuggningar så att höga temperaturer kan hanteras bättre än i dagens asfalterade och solexponerade situation. Buller från väg- och spårtrafik bedöms kunna hanteras med bebyggelsens utformning och anpassningar av planlösningar.

Planförslaget innebär att två industribyggnader rivs. En panncentral och transportlave förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen möjliggör en flexibel användning av ny bebyggelse. Uppförande av nya byggnader inklusive drift innebär alltid stora utsläppsposter av CO₂e. Fastighetsägarens ambition är att ny bebyggelse ska uppföras med trästommar vilket är positivt för att minska klimatpåverkan. Fasadmateriäl ska utgöras av trä och material med varm rödbrun färgskala vilket möjliggör återbruk av tegel.

Detaljplanen bygger på en struktur som syftar till att länka samman området med sin omgivning och stärka kopplingarna till omgivande natur och vatten. Som del av

stadsbyggnadsprojektet ligger fokus på att utveckla Sicklastråket och Vattenstråket i takt med utbyggnadens olika faser.

Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt med uppsatta miljö- och klimatambitioner.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 maj 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Bilaga 4. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2024-06-19

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

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emilie Warsell
Tf gruppchef
Planenheten

Matilda Nilsson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Kommunfullmäktiges beslut expedieras enligt sändlista.



Planområdet markerat med röd linje. Planområdets läge i kommunen markerat med röd cirkel i bilden till höger.