

Ändring av del av detaljplan för Järsla sjö (DP 236), för fastigheterna Sicklaön 145:2, 145:16, 145:19 och 145:20, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planändringens huvudsakliga syfte är 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.

Planområdet är beläget i Järsla sjö på västra Sicklaön, mellan Järslaleden och Saltsjöbanan i norr, och Järslasjön i söder. Planområdet omfattar i huvudsak de privatägda fastigheterna Sicklaön 145:2, 145:16, 145:19 och 145:20.

Planförslaget innebär att varsamhetsbestämmelser införs för kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse som bedöms sakna tillräckligt skydd i gällande plan. För särskilt värdefull bebyggelse införs även skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Planförslaget säkerställer därmed ett långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram. Tillåten markanvändning för bostäder föreslås begränsas vid befintligt torg för att säkerställa en blandning av bostäder och verksamheter, i enlighet med underliggande detaljplans syfte. Outnyttjade byggrätter föreslås även anpassas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet och torgets utformning och publika funktion. 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 som planändringen kan medföra. Synpunkter från fastighetsägare inom planområdet berör främst begränsning och upphävande av byggrätter. Inkomna synpunkter har föranlett en revidering av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt förtydliganden i planbeskrivningen. Avgränsningen för planändringen har även justerats genom att ett område för outnyttjad byggrätt har utgått, och ett område med befintlig bebyggelse har tillkommit. I övrigt har mindre justeringar av gränser gjorts i plankartan.

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

Planenheten har för avsikt att skicka ändringen av detaljplanen för granskning mellan december 2020 – januari 2021

Ärendet

Planområdet är beläget i Järla 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 de privatägda fastigheterna Sicklaön 145:2, 145:16, 145:19 och 145:20, samt delar av fastigheten Sicklaön 145:1 som ägs av Järla Sjö samfällighetsförening. Under samrådet omfattades även ett område med outnyttjad byggrätt inom fastigheten Sicklaön 145:1.

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 Järla 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. Framst gäller detta byggnadernas yttre utformning, men även viktiga element i interiören.

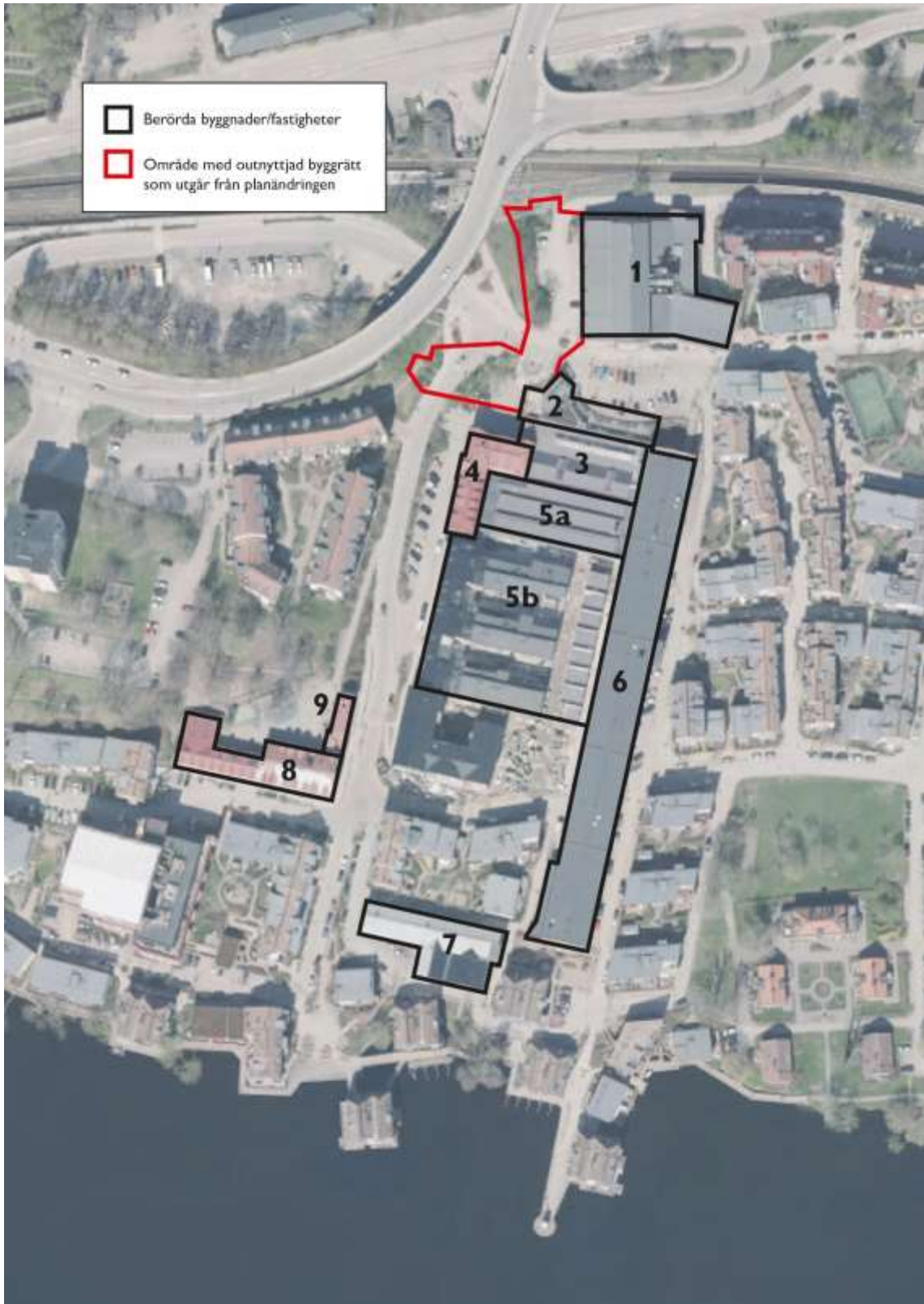


Bilderna visar industribyggnader som saknar skyddsbestämmelser i gällande plan (till vänster, det så kallade Gjuteriet och till höger det så kallade Pumphuset).

Tillåten markanvändning för bostäder föreslås upphävas på fastigheterna Sicklaön 145:20 (Gjuteriet) samt 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, där den äldre industribebyggelsen idag inhyser olika verksamheter såsom butik, skola och restaurang. Detta för att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, i enlighet med underliggande detaljplans syfte. Outnyttjad byggrätt vid torget (vid befintlig pergola) inom fastigheten Sicklaön 145:19 föreslås även begränsas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet, och torgets utformning och publika funktion.

Planbestämmelse om högsta tillåtna våningsantal i gällande detaljplan föreslås ersättas med bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Detta för att säkerställa att industribebyggelsens ursprungliga volym och höjd inte förändras vid eventuella ombyggnader, samt att viktiga siktlinjer bibehålls. För byggnader inom fastigheterna Sicklaön 145:2 (F.d. industribyggnad), 145:16 (Pumphuset) och 145:20 (Gjuteriet) innebär detta en minskad byggrätt på höjden mot gällande plan.

Kartillustrationen och tabellen på sida 4–5 visar på planändringens huvuddrag och vad det innebär för de fastigheter och byggnader som berörs av planändringen.



Byggnad/fastighet	Huvudsakliga planändringar
1. Gjuteriet (Sicklaön 145:20)	<ul style="list-style-type: none"> – Skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelse om rivningsförbud införs – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs som innebär minskad byggrätt på höjden – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – Planstridig byggnadsdel bekräftas
2. Entrébyggnad (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Planstridig byggnadsdel bekräftas – Outnyttjad byggrätt begränsas – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – Skyddsbestämmelse ersätts med utformningsbestämmelse
3. F.d. lagerbyggnad/järnvägshall (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – q-bestämmelse ersätts med varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs
4. Ritningskontoret (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs
5a. 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
5b. Del av f.d. maskinverkstad (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med varsamhetsbestämmelse
6. 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
7. Pumphuset (Sicklaön 145:16)	<ul style="list-style-type: none"> – Skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelse om rivningsförbud införs – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs som innebär minskad byggrätt på höjden
8. 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
9. 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 fastighetsägare till de byggnader som berörs av skyddsbestämmelser, rivningsförbud och/eller begränsning av byggrätt. Tillkommande skyddsbestämmelser kan innebära tillkommande underhållskostnader för berörda fastighetsägare. Rätten till ersättning för skador på grund av detaljplanen 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. I planarbetet har hänsyn tagits till att planändringarna inte ska förhindra nuvarande markanvändning. 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 samrådet inkom totalt 9 stycken 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 verksamhetsbestämmelser reviderats i plankartan, och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen. Avgränsningen för planändringen har även justerats. Ett område för outnyttjad byggrätt (upp till 5 våningar) inom fastigheten Sicklaön 145:1 ingår inte längre i planändringen, se kartillustration på sida 4. Detta med anledning av inkomna synpunkter från fastighetsägaren Järta sjö samfällighetsförening. Enligt samfälligheten finns ingen avsikt att nyttja byggrätten för bostäder, däremot finns ett behov av att uppföra komplementbyggnader för återvinning inom det aktuella området. Samfälligheten vill även avvakta ett ställningstagande med anledning av pågående diskussioner med kommunen om övertagande av vissa allmänna platser inom området. Även om byggrätten inte omfattas i planändringen bedömer planenheten det som svårt att fullt ut kunna nyttja byggrätten enligt gällande plan. Detta med anledning av att det inom det aktuella området finns utbyggda vägar, och att synpunkter gällande olämpligheten till att uppföra byggnader intill närliggande spårområde även har inkommit från Trafikförvaltningen.

Planområdet har även utökats till att omfatta en del av den påbyggda industribebyggelsen inom fastigheten Sicklaön 145:19 (5b. i kartillustrationen/tabellen på sida 4–5). I övrigt har mindre justeringar av gränser gjorts i plankartan.

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 mellan december 2020 – januari 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	december 2020
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	mars 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	
✓	Detaljplan, antagande		MSN	

