

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2018/443  
Projekt 9235  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information inför samråd

# Detaljplan för Nacka Port kvarteret Klinten, fastigheten Sicklaön 82:1 m.fl., Uddvägen 11 på västra Sicklaön

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra cirka 240 nya lägenheter, en ny attraktiv entré till Nacka samt att bevara den kulturhistoriskt värdefulla Färgfabriken Klinten. Förslaget medger även cirka 300 nya arbetsplatser inom kontor och service samt omvandlar en inhägnad industrimiljö till ett öppet kvarter med blandad stadsbebyggelse. Förslaget har två höga byggnadsdelar med 30 respektive 38 våningar som blir synliga vida omkring, varför samråd hålls även med grannkommuner.

Planområdet vid Lugnets trafikplats och gränsen mot Stockholm utgörs av ett befintligt verksamhetsområde på privatägd mark. Då endast små områden med allmän plats tillskapas innebär förslaget inga investeringar i allmänna anläggningar. Allmänna platser som tillkommer genererar endast en liten ökning av kommunens kostnader för drift och underhåll. Samtliga kostnader för planarbete och utbyggnaden inom den nya detaljplanen bekostas av exploitören. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Dess genomförande kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Ingen naturmark tas i anspråk.

## Ärendet

Detaljplanens syfte är att bidra till bostadsförsörjningen med cirka 240 lägenheter, möjliggöra en ny attraktiv entré till Nacka kommun samt att bevara den kulturhistoriskt värdefulla Färgfabriken Klinten. Därutöver möjliggörs för lokaler för verksamheter och kontor inom området. Målet är ett välkomnande stadskvarter med varierad men ändå

sammanhållen bebyggelse, där verksamheter vänder sig mot omgivande gator samtidigt som både bostäder och arbetsplatser erbjuds i ett kollektivnära läge.

Planområdet är beläget i den allra västligaste delen av Nacka kommun, ungefär 50 meter från kommungränsen mot Stockholm. Planområdet avgränsas i norr av Värmdövägen, i öster av Uddvägen och Tvärbanan, i söder av Westerdahls gata samt i väster av Sicklavägen.



*Flygfotot från nordväst visar planområdets geografiska läge. Mot Värmdövägen i norr syns Klintens färgfabrik som avses bevaras. Röd linje markerar planområdets två delar. Den mindre delen till höger i bild avser kommunal kvartersmark som behöver övergå till allmän plats för att medge en utvidgad vändplan nödvändig för transporter till den föreslagna nya bebyggelsen.*

Detaljplanen är en del i kommunens åtagande i avtal att bygga nya bostäder för att tunnelbanan ska byggas ut till Nacka. Enligt översiktsplanen ska området förändras från ett slutet verksamhetsområde till en del av en sammanhängande stadsdel där arbetsplatser, service och bostäder blandas. Områdets kontakt med kringliggande miljöer är viktig, exempelvis Hammarby Sjöstad, Nobelberget och Sickla köpkvarter.

Planområdet ligger nära kommungränsen till Stockholms stad. Samarbete har därför i tidigt skede inletts med stadsbyggnads- exploaterings- och trafikkontoren i Stockholm inom ramen för utveckling av angränsande Nordöstra sjöstaden. En bärande idé för denna samverkan har varit en sammanhängande stadsväv från Södermalm till Sickla. Planförslaget medger uppförande av två höga byggnadsvolymer som blir synliga från flera platser i Stockholm och på Lidingö. Samråd om planförslaget hålls därför även med berörda kommuner.

Stadsbyggnadsprojekt Nacka Port kvarteret Klinten ersätter tidigare projekt Klinten (med start-PM daterat 2014-09-02). Ett nytt start-PM beslutas den 18 september 2018 bland annat för att senare riktlinjer för buller möjliggör bostäder på platsen.

Ett parallellt uppdrag har genomförts med skissförslag på ny bebyggelse då platsen är lämplig för att pröva högre bebyggelse på enligt dokumentet Höga hus i Nacka stad antagen av kommunstyrelsen den 11 januari 2016. Höga byggnader ska föregås av parallella uppdrag eller arkitekttävlingar med motivet att höga byggnader syns på långt avstånd. Det parallella uppdraget har genomförts av exploatören i samråd med Nacka kommun.

Inom planområdet finns, efter mångårig industriverksamhet, markföroreningar som behöver omhändertas innan byggnation kan påbörjas. Ingen värdefull naturmark tas i anspråk. Totalt avses att planläggas för bebyggelse omfattande cirka 22 000 kvadratmeter ljus BTA för bostad, 7 500 kvadratmeter BTA för kontor samt 2 000 kvadratmeter BTA lokaler för handel. Antalet bostäder är sammanlagt cirka 240 för ”Tornen” och ”Fronten”. Antalet arbetsplatser uppskattas till cirka 375 för kontor och 40 för handel.



*Situationsplan. Planförslaget kan beskrivas som tre delar; Klintens färjfabrik bevaras och två nya byggnader tillkommer. ”Tornen” är en byggnad med två högdelar som markerar entrén till Nacka och ”Fronten” blir Nackas möte Stockholm på gatunivå. Dagens vändplan i slutet av Westerdahls gata behöver utökas för att lastbilar till Nacka Port ska kunna vända på gatan. Illustration: Urbio, 2020.*



*Klintens färgfabrik från Värmdövägen. Foto: Gunnar Sillén, 1993. Källa Nacka lokalhistoriska arkiv.*

Klintens färgfabrik har kulturhistoriska värden och är en del av Sicklas industrihistoriska arv. Fabriksbyggnaden är omnämnd i Nackas kulturmiljöprogram. Den rutmönstrade fasaden anknyter till 1950-talets förkärlek för geometriska mönster men var samtidigt en tydlig reklampelare för verksamheten. Planförslaget anger rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för att byggnaden ska bevaras. Färgfabriken ska i huvudsak behålla sin nuvarande karaktär inklusive fasadernas rutmönster i olika färgfält med företagsnamn. Tillåtna användningar för byggnaden är kontor och verksamheter.

Volymen med två torn består av två högdelar med olika höjder, som ger en unik och uttrycksfull form. De höga tornen trappas gradvis nedåt, mot parken i sydöst, och förenas i en gemensam bas i byggnadens hörn vid korsningen Uddvägen/Westerdahls gata. Gatuhörnet som skapas blir en urban mötesplats som tydligt definierar gatan. En massiv byggnadsform som delas upp, blir lättare att visuellt ta in och uppskatta. Tornvolymen är därför uppdelad i mindre, vertikala delar med vackra proportioner, som bidrar till en positiv upplevelse av skalan. Högdelarna är 30 respektive 38 våningar höga. I markplan medges centrumverksamhet och i våningarna ovanför bostadsanvändning.



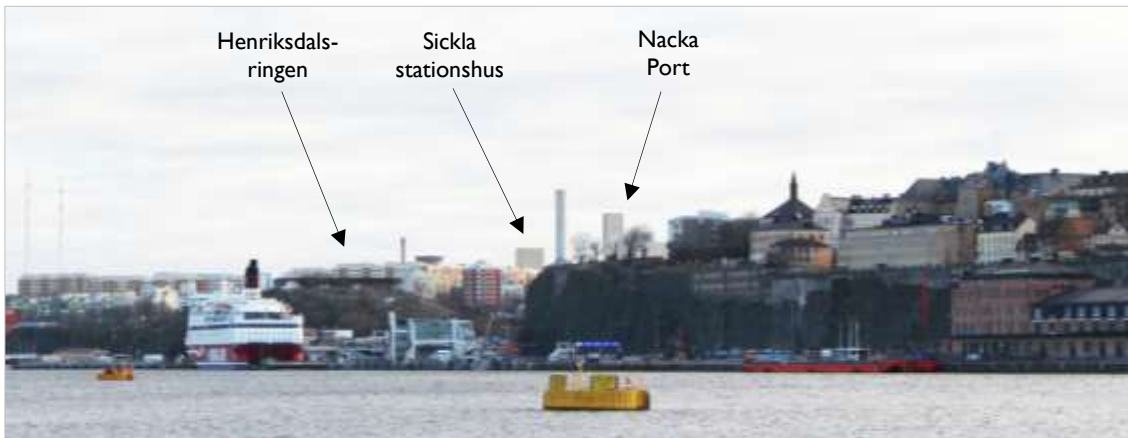
*Volymen med två högdelar sett från öster. Till vänster i bilden syns Villa Fanny udde och Nacka Tingsrätt. Till höger Klintens färgfabrik med Henriksdalsringen i bakgrunden. Illustration: Kjellander Sjöberg, 2020.*



*Vy från Värmdövägen i nordväst. "Fronten" är en byggnad med fem volymer med varierande takhöjd. "Tornen" sticker upp på andra sidan av kvarterets gård. Illustration: Kjellander Sjöberg, 2020.*

I nordväst ligger de varierade volymerna mot trafikplatsen. Tillsammans med tornen skapar de en helhetlig komposition, som ger de höga volymerna en referenspunkt att landa i. De skyddar också kvarteret från trafikens buller och bidrar till att skapa urbana rumsligheter mellan byggnadsvolymerna. Volymerna varierar i våningshöjd och är något förskjutna i förhållande till varandra, vilket ger en lättare upplevelse av skala och storlek. Våningstalen är 6, 8 och 10 våningar. De tre volymerna närmast Värmdöleden i norr har användningarna kontor och centrumverksamhet. De två volymerna mot Westerdahls gata i söder har användningarna bostäder och centrumverksamhet.

Parkering med 175 platser anordnas i garage under mark samt på enstaka parkeringsplatser främst för besök till centrumverksamheter. Angöring till kvarteret sker från Westerdahls gata. För att tillgodose tillräcklig bredd för vändplan på Westerdahls gata planeras en reglering av cirka 50 kvadratmeter mark från Exploatörens fastighet Sicklaön 82:1 till kommunens fastighet 40:12.



*Vy mot Nacka Port från Skeppsbron i Gamla stan, Stockholm. Fotomontage: Kjellander Sjöberg, 2020.*

Ett genomförande av planförslaget innebär att stadsbilden påverkas. Vidare kommer den historiska kopplingen till Sicklas gamla industrimiljö att bli mindre påtaglig genom att markområdet bebyggs med kontor och bostäder och att äldre industribyggnader försvinner. Klintens färgfabrik som är av kulturhistoriskt intresse kommer dock att bevaras. Förslaget medger en hög byggnad i en stadsmiljö där förtätning pågår. Nacka kommun arbetar med att bygga ut tunnelbanan till Nacka och att skapa en tätare stad. Detta innebär att stadsmiljön kommer att förändras och en viss påverkan för omgivningen bedöms vara godtagbar.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen på samråd under januari-februari 2021. Planenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget leder till att området befolkas av fler människor under dygnets alla timmar. Dagens inhägnade verksamhetsområde utvecklas till ett kvarter med bostäder, arbetsplatser och service. Bostadsfönster och lokaler vänder sig utåt mot omgivande gator som idag endast har slutna fasader, baksidor och stängsel. Klintens färgfabrik rustas upp och kvarteret öppnas upp mot både norr och söder. Planförslaget innebär därför att Nackas mål för trygghet och säkerhet uppnås.

### **Tidplan**

Samråd	januari-februari 2021
Granskning	maj-juni 2021
Antagande	december 2021

## Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen förutom små ökade kostnader för drift och underhåll av utökad allmän plats. Samtliga kostnader för planarbete och utbyggnaden inom den nya detaljplanen bekostas exploatören. Genom att exploatören bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra med ett överskott till kommunen. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då den nya byggnaden möjliggör för fler arbetsplatser och service.

## Konsekvenser för barn

Kvarterets nya bebyggelse uppförs i en tät stadsmiljö på redan hårdgjord mark. Inom kvarteret planeras en sammanhållen lekyta på gården mellan bostadshusen. Dessutom blir olika delar av taken tillgängliga för utevistelse, exempelvis med plats för odling, barnkalas och lek för de minsta. Gården är liten i förhållande till antalet bostäder och arbetsplatser som planeras. Enligt Nackas grönstrukturprogram bör en bostadsgård vara lummig, grön samt innehålla en lekplats. Den rekommendationen uppnås i förslaget. En starkt bidragande orsak till denna höga kvalitet är att exploatören valt att tillämpa grönytefaktorn (GYF). Det är mycket positivt ur ett rekreativt perspektiv.

Rekommenderat avstånd till närmaste park är enligt Nackas grönstrukturprogram maximalt 300 meter. Grönstrukturprogrammet anger också 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 för Nacka port uppfyller inte dessa mål. Närmaste parkyta blir en minipark på Nobelberget. Avståndet till den är mindre än 300 meter, men då den är enbart cirka 600 kvadratmeter stor uppfyller den inte storlekskravet.

Det finns dock flera större grönytor på lite längre avstånd i både Nacka och Stockholm:

- Grönya nedanför Henriksdal, cirka 400 meter.
- Sickla strandpark, cirka 900 meter.
- Marcusplatsen, cirka 500 meter (på kvartersmark men uppfattas som allmänt tillgänglig).
- Triangelparken i Hammarby sjöstad, cirka 350 meter.
- Ekbacken i Hammarby sjöstad, cirka 600 meter.

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för barn genom att nya bostäder tillskapas samt att området utvecklas till en attraktiv, levande och trygg stadsmiljö.

Planenheten

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Peter Bergqvist  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Nacka Port kvarteret Klinten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneavtal	27 oktober 2014	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	18 september 2018, § 171	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Principöverenskommelse		KF	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Projektet avslutas			

