

Ändring av del av detaljplan för Järla sjö (DP 236), för fastigheten Sicklaön 145:1 m.fl., på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Järla sjö på västra Sicklaön. Planändringens syfte är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Byggrätten begränsas även för vissa byggnader då högsta tillåtna våningsantal ersätts med högsta tillåtna nockhöjd. Vidare syftar planändringen till att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området genom att begränsa tillåten markanvändning för bostäder. Outnyttjade byggrätter föreslås även upphävas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet och den befintliga torgmiljön.

Under samrådet hade remissinstanser synpunkter som berörde formulering av skyddsbestämmelser, byggnation intill Saltsjöbanan samt förtydliganden av konsekvenser. Synpunkter från fastighetsägare inom planområdet berörde begränsning och upphävande av byggrätter. Inkomna synpunkter föranledde en revidering av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planområdet utökades även till att omfatta påbyggd industribebyggelse, och byggrätt justerades inom område för befintlig pergola vid torget. Bestämmelser om korsmark, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning justerades även inom område för outnyttjad byggrätt.

Under granskningen har synpunkter inkommit från lantmäterimyndigheten som berör konsekvenser efter justering av bestämmelser för ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter har även inkommit från fastighetsägaren till Gjuteriet inom planområdet samt en fastighetsägare (BRF Vasagården) som angränsar till planområdet. Synpunkterna berör begränsning av byggrätt, outnyttjade byggrätter samt säkerställande av markanvändning för verksamheter. Inkomna synpunkter under granskningen har inte föranlett några justeringar av planförslaget utöver mindre förtydliganden i planbeskrivningen.



Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Ärendet

Planområdet är beläget i Järsla 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 del av fastigheten Sicklaön 145:1 som ägs av Järsla Sjö samfällighetsförening samt de privatägda fastigheterna Sicklaön 145:2, 145:16, 145:19 och 145:20.

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 Järsla 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. Främst 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).

Planbestämmelse om högsta tillåtna våningsantal i gällande detaljplan ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Detta för att säkerställa att den kulturhistoriska värdefulla industribyggelsens ursprungliga volym och höjd inte förändras vid eventuella ombyggnader. För fastigheterna Sicklaön 145:2 (f.d. industribyggnad), 145:16 (Pumphuset) och 145:20 (Gjuteriet) innebär detta en minskad byggrätt på höjden.

Outnyttjade byggrätter inom fastigheterna Sicklaön 145:1 och 145:19 vid entréområdet och Gustav de Laval's torg föreslås upphävas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet samt torgets utformning och publika funktion. Planförslaget innebär även att användningsbestämmelse för bostäder utgår på fastigheterna Sicklaön 145:20 (Gjuteriet) och 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. Detta för att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, i enlighet med underliggande detaljplans syfte.

I övrigt justeras användnings- och egenskapsgränser i syfte att bättre överensstämja med befintliga förhållanden. Planstridiga byggnadsdelar bekräftas även med byggrätt.

Kartillustrationen och tabellen på sida 4–5 visar på planändringens innebörd för de fastigheter och byggnader som berörs av planändringen.



Orienteringskarta som visar på berörda byggnader/byggrätter.

Byggnad/fastighet	Huvudsakliga planändringar
1. Outnyttjad byggrätt (Sicklaön 145:1)	<ul style="list-style-type: none"> – Byggrätt för 5 våningar hög byggnad upphävs
2. Gjuteriet (Sicklaön 145:20)	<ul style="list-style-type: none"> – Rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser införs – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs som innebär minskad byggrätt på höjden – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – Planstridig byggnadsdel bekräftas
3. Entrébyggnad och outnyttjad byggrätt (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Planstridig byggnadsdel bekräftas – Outnyttjad byggrätt upphävs inom del av befintligt torg – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – Skyddsbestämmelse ersätts med utformningsbestämmelse
4. F.d. lagerbyggnad och järnväghall (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Användningsbestämmelse för bostäder upphävs – q-bestämmelse ersätts med varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs
5. Ritningskontoret (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs
6a. 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
6b. Del av f.d. maskinverkstad (Sicklaön 145:19)	<ul style="list-style-type: none"> – Skyddsbestämmelse uppdateras och kompletteras med varsamhetsbestämmelse
7. 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
8. Pumphuset (Sicklaön 145:16)	<ul style="list-style-type: none"> – Rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser införs – Bestämmelse om högsta nockhöjd införs som innebär minskad byggrätt på höjden
9. 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
10. 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 ägare till de fastigheter som berörs av skyddsbestämmelser, rivningsförbud och upphävande av byggrätt. Varsamhets- och skyddsbestämmelser kan innebära tillkommande underhållskostnader för berörda fastighetsägare. I 14 kap. plan- och bygglagen finns bestämmelser om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Rätt 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, och att olika verksamheter fortsatt ska ha möjlighet att anpassa lokalerna efter sina behov. 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.

Under samrådet inkom lantmäterimyndigheten med synpunkter som berörde förtydliganden av konsekvenser i planbeskrivningen. Länsstyrelsen inkom med synpunkter som berörde formulering av skydds- och varsamhetsbestämmelser, och Trafikförvaltningen hade synpunkter på att komplementbyggnader möjliggjordes inom område som angränsar till Saltsjöbanan. Synpunkter från fastighetsägare inom planområdet berörde främst begränsning och upphävande av byggrätter. Inkomna synpunkter föranledde en revidering av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt förtydliganden i planbeskrivningen. Planområdet utökades även till att omfatta påbyggd industribebyggelse inom fastigheten Sicklaön 145:19, och byggrätt för verksamheter möjliggjordes inom område för befintlig pergola vid torget. Område för bestämmelser om korsmark, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning justerades även enligt befintliga förhållanden, och med hänsyn tagen till Trafikförvaltningens synpunkter.

Under granskningen har synpunkter inkommit från lantmäterimyndigheten som berör konsekvenser efter justering av bestämmelser för ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter har även inkommit från en fastighetsägare inom planområdet (Gjuteriet) samt från en fastighetsägare (BRF Vasagården, söder om område 9 och 10) som angränsar till planområdet. Inkomna synpunkter från fastighetsägaren till Gjuteriet berör begränsning av byggrätt och upphävande av tillåten markanvändning för bostäder. Synpunkter från BRF Vasagården angränsande till planområdet berör att fler outnyttjade byggrätter bör upphävas, samt att tillåten markanvändning för bostäder bör begränsas ytterligare inom planområdet. Inkomna synpunkter under granskningen har inte föranlett några justeringar av planförslaget utöver mindre förtydliganden i planbeskrivningen.



Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

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.

Planarbetets bedrivande

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.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under maj – juni 2020 och ställdes ut på granskning under februari – april 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 650 000 kronor. Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas översikt över detaljplanens kostnader.

Angela Jonasson
 Biträdande enhetschef
 Planenheten

Magnus Bohman
 Planarkitekt
 Planenheten



Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	597 000 kr
Utredningar och underlag	11 000 kr (kulturmiljöutredning)
Grundkarta	29 000 kr
Fastighetsförteckning	13 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	650 000 kr