

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-10-29 rev. 2021-11-10

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2020/321

Utökat förfarande

### Information inför samråd

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

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en stadsutveckling i enlighet med Nacka kommuns översiktsplan. Detaljplanen syftar därmed till att möjliggöra att planområdets befintliga parkeringsområden och låga handelsbyggnader omvandlas till en tät stadsmiljö med arbetsplatser, bostäder, verksamheter och offentliga rum, gator och stråk.

Planområdet omfattar de sydöstra delarna av Sickla köp kvarter. En utveckling föreslås där dagens handelsområde omvandlas till en tät blandad stadsmiljö i mycket kollektivtrafiknära läge, med cirka 500 nya bostäder och preliminärt upp till cirka 7000 arbetsplatser. Detaljplanen innehåller även offentliga rum, gator och park samt möjlighet till förskola. Bebyggelsen föreslås i en kvartersstruktur med byggnader med mellan 4 och 7 våningar.

Planförslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen och utvecklad strukturplan för Nacka stad. Då området redan är ianspråktaget innebär förslaget få konsekvenser för naturvärden. Några större konsekvenser av planen är den ökade bebyggelsetätheten där nya hus kommer bli synliga från omgivningen och från närbelägna bostäder, samt att bebyggelse med kulturhistoriska värden föreslås rivas samt att friytorna inom området kommer begränsas jämfört med idag. Det bedöms vara positivt att redan ianspråktagen mark i mycket kollektivtrafiknära läge nyttjas till tät stadsbebyggelse, en utveckling som bland annat innebär att dagvattnet som avleds till Järlasjön beräknas bli renare än i dagsläget och att markföroreningar åtgärdas.

Projektets utbyggnad beräknas vara kostnadsneutral för kommunen. Utbyggnad enligt detaljplanen innebär dock ökade driftkostnader för kommunen för skötsel och underhåll av de nya allmänna anläggningarna, samt ökade kapitaltjänstkostnader.

## Ärendet

Planområdet ligger i Sickla, på västra Sicklaön, och omfattar de sydöstra delarna av Sickla köp kvarter. Planområdet avgränsas av Järlaleden i söder, Planiavägen i öster, Sickla Galleria i norr och Smedjegatan väster. Området omfattar cirka 7 hektar och ägs, bortsett från viss kommunal mark, av Sickla Industrifastigheter KB, ett bolag som ägs av Atrium Ljungberg AB. Planiavägen och Järlaleden ligger inom fastighet ägd av Nacka kommun.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en stadsutveckling i enlighet med Nacka kommuns översiktsplan. Detaljplanen syftar därmed till att möjliggöra att planområdets befintliga parkeringsområden och låga handelsbyggnader omvandlas till en tät stadsmiljö med arbetsplatser, bostäder, verksamheter och offentliga rum, gator och stråk.

I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen och rådande förhållanden, samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, utförande, gestaltungsfrågor och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Vidare syftar planen till att möjliggöra cirka 500 nya bostäder och cirka 7000 tillkommande arbetsplatser i direkt anslutning till kommande tunnelbanestation i Sickla. Detaljplanen möjliggör även att förskoleplatser kan tillkomma för att möta det behov som uppstår i och med den nya bebyggelsen. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Planiavägen och möjliggöra en framtida anslutning av Planiavägen till Värmdövägen. Planen syftar även till att utreda och reglera frågor som omgivningsbuller, dagvattenhantering, markförorenningar, kulturmiljö och trygghetsfrågor med mera så att en långsiktigt god miljö uppnås.

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

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under december 2021/januari 2022. För att ge goda möjligheter för närboende, allmänhet och remissinstanser att delta i processen, trots jul och nyårshelger, planeras en längre samrådstid än normalt. Samrådstiden planeras förlängas från den lagstadgade minimittiden om 3 veckor till 7 veckor.

## Förutsättningar

Planförslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen och utvecklad strukturplan för Nacka stad. Förslaget bedöms också, i berörda delar, överensstämma med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet. Planförslaget avviker från översiktsplanen vad gäller antalet arbetsplatser som i översiktsplanen anges till 2 500, i jämförelse med de cirka 7 000 arbetsplatser som preliminärt bedöms inrymmas enligt detaljplanen. I översiktsplanen finns även

en skrivning, som refererar till utvecklad strukturplan för Nacka stad. Där anges att ett lämpligt huvudsakligt våningsantal i Nacka stad är 5–6 våningar, men att högre hus kan vara lämpligt på flera platser. Den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen, med sina 4–7 våningar, avviker delvis från det huvudsakliga våningsantalet som refereras till i översiktsplanen.

Området har ett mycket bra kollektivtrafikläge idag, som blir ännu bättre med framtida tunnelbana som kommer få en entré vid planområdets norra del. Området ligger i närheten av lokala och regionala cykelstråk samt huvudstråk för buss- och biltrafik. Saltsjöbanan som ligger direkt norr om planområdet utgör en barriär mot Alphyddan och Finntorp. Planering pågår för en upphöjning av Saltsjöbanan genom Sickla, något som vid ett genomförande skulle knyta ihop Sicklas norra och södra delar samt lösa flera stora infrastrukturfrågor. Aktuell detaljplan bedöms dock kunna fungera även om en upphöjning av Saltsjöbanan skulle skjutas på framtiden.

Sicklaområdet är ett före detta industriområde som succesivt har utvecklats till ett handels- och arbetsplatsområde med stor andel markparkering. Områdets kulturmiljövärden beskrivs i Nackas kulturmiljöprogram. I planområdet finns tre låga industrihallar som har byggts om, byggts till och byggts ut genom åren och som idag används för handel. Befintlig bebyggelse utgörs även av det så kallade Glashuset vid Järlaleden, en tornliknande transportlave i områdets sydvästra del samt en före detta panncentral med skorsten. Till följd av tidigare industriverksamhet är marken i området förorenad. Området innehåller inga naturvärden av betydelse, även om vissa planteringar finns. Befintliga hårdgjorda ytor med bilparkering innebär en föroreningsbelastning på Järlasjön.

## **Planförslaget**

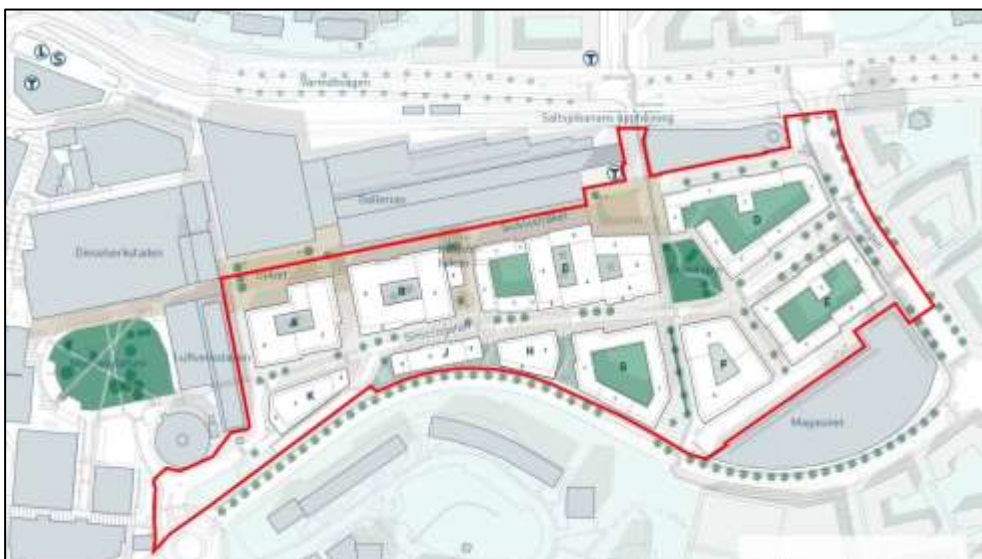
### **Kvartersstruktur**

Föreslagen bebyggelsestruktur förutsätter att befintliga låga handelsbyggnader och Glashuset rivs och ersätts med ny tätare bebyggelse. En tornliknande transportlave och den före detta panncentralen föreslås dock bevaras. Den föreslagna nya bebyggelsen har sin utgångspunkt i områdets historiska stråk och riktningar. I planområdets norra del föreslås rätvinkliga kvarter medan den södra delen anpassas efter Järlaledens svängda utformning. Bebyggelsen föreslås ha blandade funktioner, där planområdets västra del huvudsakligen innehåller verksamheter och den östra delen innehåller bostäder med inslag av verksamheter i bottenvåningarna. Dagens bilparkeringsytor föreslås ersättas med parkeringsgarage under marknivå. Antal bil- och cykelparkeringsplatser för bostäder ska följa Nackas beslutade parkeringstal, för verksamheter och arbetsplatser har parkeringsbehovet beräknats i en trafikutredning. Blandningen av bostäder och verksamheter möjliggör att delar av parkeringsplatserna kan samnyttjas. Antalet nya bilparkeringsplatser som kommer iordningsställas kommer prövas i varje enskilt bygglov.

En ny öst-västlig lokalgata, nya Siroccogatan, föreslås som ett huvudsakligt allmänt stråk för områdets angöring. Längs lokalgatan utformas bebyggelsen med ett antal hörn som skapar ett händelserikt och slutet gaturum, se illustrationsplan nedan. I nord-sydlig riktning föreslås ett

genomgående allmänt gång- och cykelstråk som bidrar till att knyta ihop området och den framtida tunnelbaneentrén med övriga Sickla. Stora delar av den allmänna platsen föreslås kunna underbyggas med privat parkeringsgarage, exakt utbredning av garage under allmän plats kommer studeras vidare och preciseras till detaljplanens granskningsskede. Vid flera av kvarteren föreslås privat förgårdsmark mellan fasad och allmän plats, dessa zoner kan utformas av respektive fastighetsägare och möjliggör exempelvis planteringar, entréfunktioner och uteserveringar. I delar av området föreslås gågator, torg och gränder inom privat kvartersmark, likt dagens situation. Bebyggelsen ska utformas med verksamhetslokaler i delar av bottenvåningarna.

Planförslaget föreslår bebyggelse inom det område som av Trafikverket pekats ut som framtida läge för underjordiska vägtunnlar till Östlig förbindelse. I aktuella delar föreslås planbestämmelser som hindrar schaktning under vissa angivna nivåer, detta bedöms vara ett rimligt sätt att hantera intresset av att bebygga området samtidigt som behovet av framtida vägtunnlar beaktas.



Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse i vitt. Preliminär plangräns markeras med röd linje. Kvarter D, E och G, samt västra delen av kvarter C, som illustreras med gröna innergårdar är föreslagna bostadskvarter. Resterande bebyggelse föreslås för verksamheter.



Samma illustrationsplan som ovan, men med föreslagen allmän plats markerat med grönt.

### Våningar och gestaltungsbestämmelser

Detaljplanen föreslår en tät stadsbebyggelse av innerstadskarakter, med cirka 4–7 våningar. Bebyggelsen utformas i huvudsak med fem våningar som bas mot gata, och med ytterligare en eller två indragna våningar. De indragna våningarna styrs med nockhöjder och utformningsbestämmelser i detaljplanen. Nockhöjderna är anpassade för att möjliggöra en högre våningshöjd än normalt för att på så sätt skapa förutsättningar för byggande med trästomme om det skulle bli aktuellt. En generell planbestämmelse anger att området som helhet är av kulturhistoriskt intresse och att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till områdets industrikaraktär och egenart. Vidare anges att bebyggelsen ska utformas med varierande fasader, så att kvarteren upplevs bestå av flera olika hus. Även balkongers och burspråks utkragning, karakter och höjd över mark styrs med planbestämmelser. Vidare regleras att delar av bottenvåningarna ska utgöras av verksamhetslokaler men att delar av bottenvåningarna även kan innehålla bostäder.



**Exempel på gatusektion inom planområdets västra del. Till vänster i sektionen ses en kontorsbyggnad i genomskärning, där är våningshöjden högre än i bostadshuset till höger.**

Som underlag till detaljplanen har ett gestaltungsprogram tagits fram som beskriver mer om områdets förutsättningar och karakter samt hur förslaget utformats utifrån dessa. Av gestaltungsprogrammet framgår bland annat idéer för de offentliga rummen, principer om bottenvåningar, fasader och takvåningars gestaltung.



Illustration av möjlig framtida stadsmiljö i planområdets västra del, i anslutning till Sickla Galleria. Den höga byggnaden i bildens vänstra del ingår inte i detaljplanen utan prövas i den separata detaljplanen Traversen.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Trygghet och säkerhet är viktiga frågor i hela området. I västra delen med mestadels arbetsplatser finns risk att området upplevs tomt under sena kvällar efter handelns stängning, något som behöver vägas in när bebyggelsens och de offentliga rummen studeras vidare inför genomförandet. Generellt är det viktigt att vid framtida projektering göra aktiva val avseende siktlinjer, belysning, vegetation och annan detaljutformning för att öka känslan av trygghet. Stora parkeringsgarage är miljöer som kan kräva särskild omsorg för att inte upplevas otrygga.

Eftersom en tunnelbanestation kommer finnas vid planområdets norra del innebär det stora flöden av verksamma, boende och besökare under stora delar av dygnet. Platser som många rör sig vid är särskilt viktiga från trygghetsperspektiv. Som en del i framtagandet av detaljplanen har trygghetsfrågor utvärderats och analyserats särskilt i en trygghetskonsekvensanalys. Där bedöms planförslaget som helhet fungera väl från trygghetsperspektiv. Bedömningsaspekten om tydlighet som används i analysmodellen har dock fått något lägre bedömning. Bland annat till följd av att det i planskedet är svårt att bedöma alla konsekvenser men också för att de föreslagna privatägda gatorna kan leda till en otydlighet vad gäller ansvar, ägande och rättigheter.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan:

- Samråd: december-januari 2021/2022
- Granskning: kvartal 3-4 2022
- Tillstyrkan och antagande: kvartal 3-4 2023
- Laga kraft: kvartal 4 2023 (under förutsättning att detaljplanen inte överklagas)
- Etappvis utbyggnad: 2024 - cirka 2030

## Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför att allmän plats kommer att byggas ut för att bidra till en ökad tillgänglighet, nya rekreationsytor och bättre trafiksäkerhet för gående och cyklister i anslutning till den nya bebyggelsen och den framtida tunnelbanestationen. Planförslaget i stort bedöms innebära mycket goda förutsättningar för kollektivt resande för boende, verksamma och besökare. Den nya bebyggelsen bedöms också ge goda förutsättningar för verksamheter, handel och lokal service vilket är positivt för Nackas näringsliv.

Fastighetsägaren ska antingen genom exploateringsbidrag ersätta kommunen för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen, alternativt, om kommunen finner det motiverat, på egen bekostnad bygga ut de lokala anläggningarna och sedan överlämna dessa till kommunen. Utöver detta ska fastighetsägaren erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan och Saltsjöbanans upphöjning. I sin helhet beräknas projektets utbyggnad därigenom vara kostnadsneutral för kommunen. Utbyggnad enligt detaljplanen innebär dock ökade driftkostnader för kommunen för skötsel och underhåll av de nya allmänna anläggningarna. Drifts- och underhållskostnaderna för allmän plats bedöms uppgå till cirka 1,2 miljoner kronor per år men behöver studeras och preciseras ytterligare i det fortsatta arbetet. Projektet kommer även att generera kapitaltjänstkostnader till följd av utbyggnad av allmän plats. Kapitaltjänstkostnaderna beräknas uppgå till cirka 4,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter succesivt till följd av avskrivningar. Även dessa kostnader behöver utredas och preciseras ytterligare i det fortsatta arbetet.

## Konsekvenser för barn

Till följd av detaljplanens omfattning och läge i förhållande till befintliga bostäder, idrottsanläggningar, skolor och förskolor har barnperspektivet analyserats närmare i ett PM som utgör underlag till planen. Detta som ett sätt att adressera viktiga frågor för barn och ungas bästa och utifrån deras rättigheter enligt barnkonventionen och stadsbyggnadsprojektets mål. Den största utmaningen som lyfts fram är att skapa tillräckliga friytor såväl på förskolegården och bostadsgårdar som i det offentliga rummet. Brist på friytor innebär risk för högt slitage, sämre kvalitet och höga driftkostnader för de grönytor som erbjuds. På det stora hela bedöms dock planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med gång- och cykelprioriterade stråk, innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens miljö.

Planenheten

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Jerk Allvar  
Planarkitekt  
Planenheten



## Översikt Tryckluftsfabriken Sickla, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneprogram (för mindre del av planområdet)	2016-10-24	KS	§299 Endast Planiavägen i planområdets östra del ingår i detaljplaneprogram för Planiaområdet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Inriktningsbeslut (inkluderar beslut om start-PM för stadsbyggnadsprojektet)	2021-06-07	KS	§208
<input checked="" type="checkbox"/>	Principöverenskommelse	2021-06-14	KF	§373
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2021-06-07	KS	§208
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2021-08-09	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
<input type="checkbox"/>	Utbyggnads-PM		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

