

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-04-28

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2018/443

Projekt 9235

Standardförfarande

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

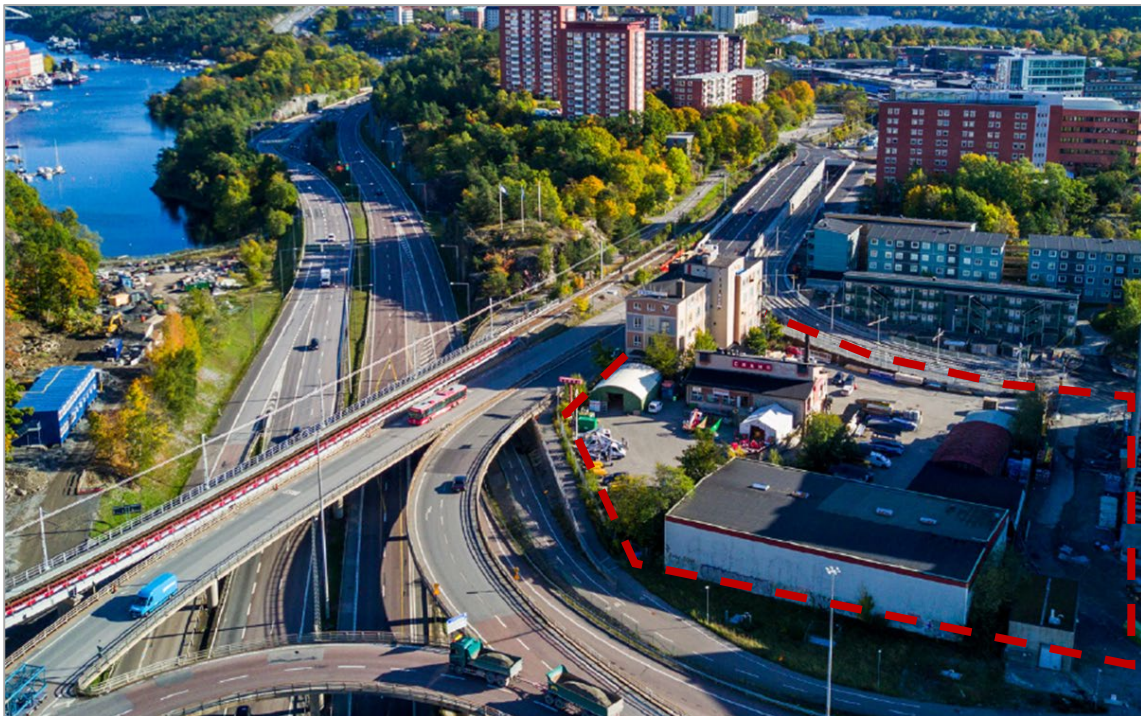
Planens syfte är att skapa ett levande stadskvarter och en ny attraktiv entré till Nacka samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras. Planen möjliggör för cirka 250 nya lägenheter. Förslaget medger även cirka 380 nya arbetsplatser inom kontor och service samt omvandlar en inhägnad industrimiljö till ett öppet kvarter med blandad stadsbebyggelse. Förslaget har två höga byggnadsdelar med 30 respektive 40 våningar som blir synliga vida omkring i stadslandskapet.

Planområdet ligger intill Lugnets trafikplats strax intill gränsen mot Stockholm och utgörs av ett befintligt verksamhetsområde på privatägd mark. Då endast små områden med allmän plats tillskapas innebär förslaget inga investeringar i allmänna anläggningar. De allmänna platser som tillkommer genererar endast en marginell 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 antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Ingen naturmark tas i anspråk.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att skapa ett levande stads kvarter och en ny attraktiv entré till Nacka samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla färgfabriken Klinten bevaras. Detaljplanen ska bidra till bostadsförsörjningen med cirka 250 lägenheter samt möjliggöra för lokaler med kontor och verksamheter som innebär ca 380 arbetsplatser inom området. Målet är ett välkommande stads kvarter 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 Tingsrättens parkeringsgarage 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 utbredning.

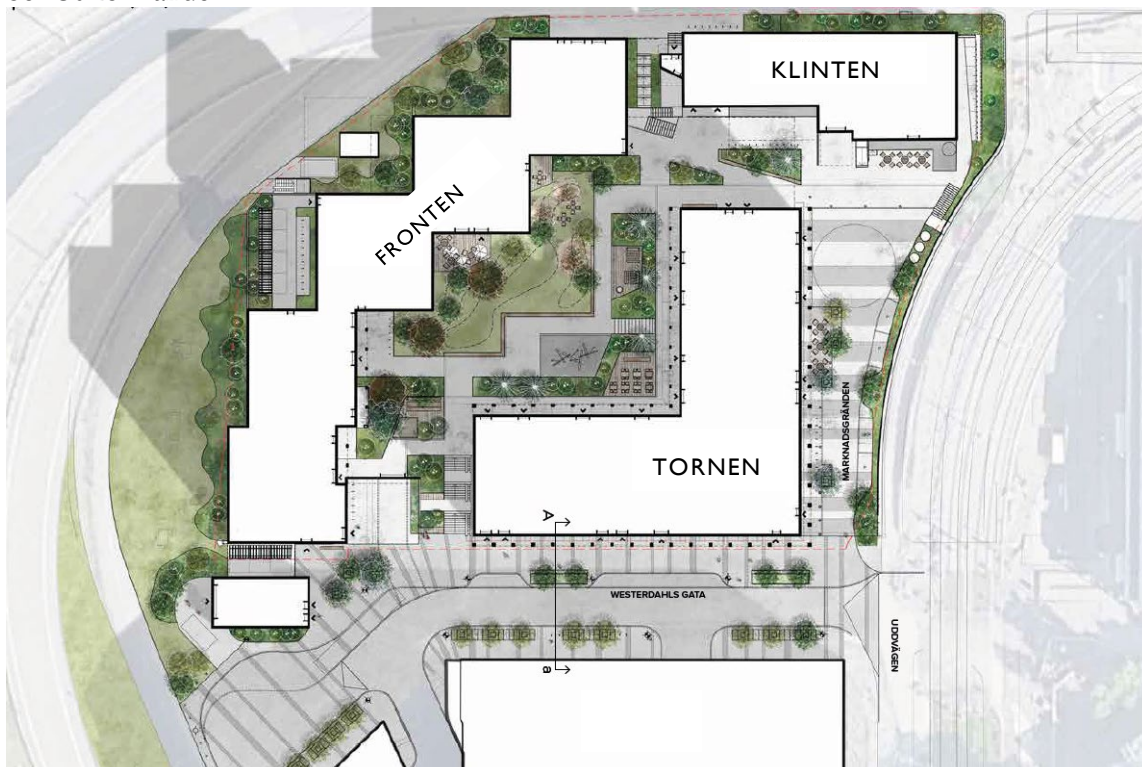
Detaljplanen är en del i kommunens åtagande i de avtal om att bygga nya bostäder för att möjliggöra tunnelbanans utbyggnad till Nacka. Enligt översiktsplanen ska området utvecklas från slutet verksamhetsområde till en del av en sammanhängande stadsdel där arbetsplatser, service och bostäder blandas.

Planområdet ligger i ett utsatt läge intill omfattande trafikinfrastruktur som orsakar buller och skapar barriärer i stadsväven. Placeringen skapar utmaningar för projektet samtidigt som platsen bedöms central att utveckla för att skapa en sammanhållen stad. Intill projektet passerar ett av de centrala stråken mellan Nacka och Stockholm genom en miljö som idag är både otrugg och

ogästvänlig. En bärande idé för stadsutvecklingen i området är att skapa en sammanhängande stadsväv från Södermalm via Sickla och därefter vidare till centrala Nacka. Utifrån detta perspektiv bedöms den aktuella platsen i gränslandet mot Hammarby sjöstad som viktig att tillföra en blandad stadsbebyggelse som skapar stadsliv och trygghet en stor del av dygnet. Planförslaget medger uppförande av två höga byggnadsvolymer som blir synliga från flera platser i Stockholm och övriga regionen.

Stadsbyggnadsprojekt Nacka Port kvarteret Klinten ersätter tidigare projekt Klinten (med start-PM daterat 2014-09-02). Nytt start-PM beslutas den 18 september 2018 för att bland annat nya riktlinjer för buller. En process med parallella arkitektuppdrag genomfördes med flera skissförslag på ny bebyggelse under 2018. Det vinnande förslaget har sedan vidareutvecklats och bland annat blivit högre men bygger på samma principer och kvaliteter som 2018. Planarbetet pausades under ett drygt år 2020-2021 då byggaktören behövde se över projektekonomi. Platsen har bedömts lämplig för att pröva högre bebyggelse enligt dokumentet Höga hus i Nacka stad, antaget av kommunstyrelsen 11 januari 2016.

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 27 000 kvadratmeter BTA bostad, 7 500 kvadratmeter BTA kontor samt 900 kvadratmeter BTA lokaler för handel och service i bottenvåning. Antalet bostäder är sammantaget cirka 250 för ”Tornen” och ”Fronten” men i fronten som är den lägre byggnadskroppen är detaljplanen flexibel och det är möjligt att enbart ha kontor eller centrumverksamhet där. Antalet arbetsplatser uppskattas till cirka 350 för kontor och 30 för handel.



Situationsplan. Planförslaget kan beskrivas som tre delar; Klintens färgfabrik som bevaras och de två nya byggnadselementen fronten och tornen som tillkommer. Tornen utgörs av två höjdelar som blir ett nytt landmärke som markerar entrén till Nacka. Fronten ramar in kvarteret och blir Nackas möte Stockholm på gatunivå. Urbio, 2022.



Klintens färgfabrik från Värmdövägen. Byggnaden bestod ursprungligen av ett magasin som sedan byggdes till i flera omgångar för att inrymma bland annat kemiskt och tekniskt laboratorium, verkstad, kontor och personalrum. Färgtillverkningen upphörde 1993. Byggnaden är till stora delar välbevarad men i stort behov av renovering. Foto: Gunnar Sillén, 1993. Källa Nacka lokalhistoriska arkiv.

Med projektet ges den gamla industribyggnaden från 1950-talet ett nytt sammanhang. Två nya byggnadselement, Tornen respektive Fronten tillskapas vars karaktär båda präglas av flera sammanbyggda volymer. Torndelen avger kvarteret dess unika uttrycksfullhet. De höga tornen på 30 respektive 40 våningar trappas gradvis nedåt, mot sydöst, och förenas i en gemensam bas i byggnadens hörn vid korsningen Uddvägen/Westerdahls gata. Gatuhörnet som skapas blir en urban mötesplats som definierar gatan och bidrar till stadsliv och ett mer levande och tryggt stråk mellan Sickla och Hammarby sjöstad.

När en massiv byggnadsform delas upp blir den lättare att visuellt ta in samtidigt som storskaligheten bryts upp. Tornvolymen är därför uppdelad i mindre, vertikala delar med proportioner, som ska bidra till en positiv upplevelse av skalan. I markplan och reglerar planen att det ska vara centrumverksamhet och i våningarna där ovanför bostäder.

Klintens färgfabrik uppfördes i flera omgångar mellan åren 1947 och 1955 av Klint, Bernhardt & Co. Fabriksbyggnaden är utpekad i Nackas kulturmiljöprogram och är en del av Sicklas industrihistoriska arv. Den rutmålade fasaden blev karaktäristisk för färgfabriken och var tillsammans med företagets skyltning ut mot Värmdövägen ett sätt att synas i infrastrukturlandskapet. Den rutmönstrade fasaden anknyter till 1950-talets förkärlek för geometriska mönster. Planförslaget innebär rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnaden. Bestämmelserna innebär att färgfabriken ska behålla sin nuvarande karaktär inklusive fasadernas rutmönster. Tillåtna användningar för byggnaden är kontor och verksamheter.



Volymen med två högdelar sett från söder med Westerdahls gata i förgrunden. Till vänster syns delar av Fronten och till höger sticker Klintens färgfabrik fram. Illustration: Kjellander Sjöberg, 2022.



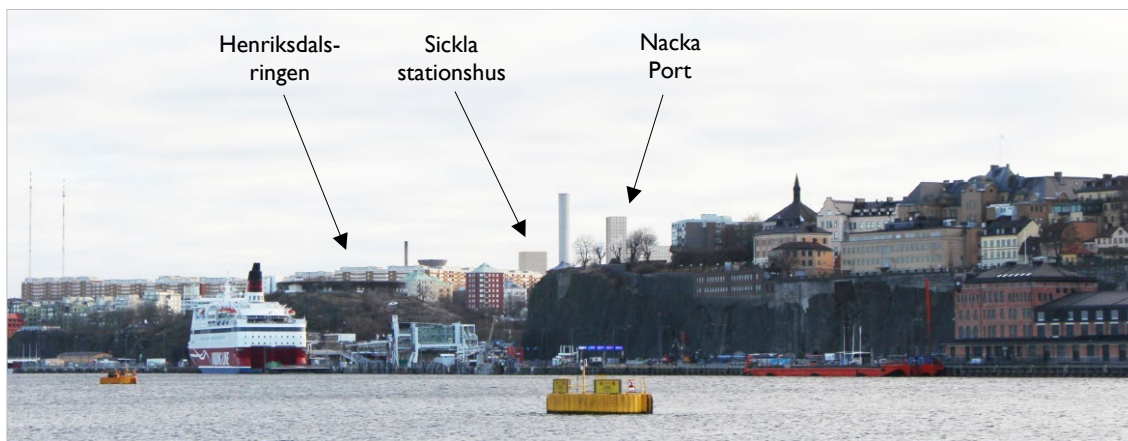
Vy från Värmdövägen i nordväst. Fronten, den yttre delen av bebyggelseförslaget mot nordväst förhåller sig till omgivande stadsskala och skapar en inre skyddad bostadsgård. Byggnaden är uppbyggd av fem volymer med varierande takhöjd. Tornen sticker upp på andra sidan av kvarterets gård. Illustration: Kjellander Sjöberg, 2022.

I nordväst ligger de varierade volymerna mot trafikplatsen. Tillsammans med tornen skapar de en helhet åt kvarteret och ger de höga volymerna en referenspunkt att landa i. De skyddar också kvarteret från trafikens buller och bidrar genom förskjutningar mellan volymerna till att skapa urbana rumsligheter. Volymerna varierar i våningshöjd vilket tillsammans med förskjutningarna bidrar till en mer lättfattlig upplevelse av skala och storlek. Byggnaden varierar mellan 6 till 9 våningar och de tre volymerna närmast Värmdövägen har användningarna kontor och centrumverksamhet. De två volymerna mot Westerdahls gata i söder har användningarna bostäder kontor och centrumverksamhet. Dessa två volymer kan med andra ord användas för antingen bostäder eller centrumverksamhet/kontor.

Platsen är mycket bullerutsatt med påtagliga bullerkällor från tre sidor av kvarteret. Den ljudkälla som orsakar mest buller är Saltsjöbanan vars äldre vagnpark skapar mycket höga nivåer när tågen passerar. Situationen gör det svårt att skapa tysta sidor vilket annars är brukligt i den här typen av miljöer. Den del av bebyggelsen som kallas fronten kommer att utgöra en barriär för buller in mot bostadsgården och tillsammans med en bullerskärm mellan planerad nybyggnation och färgfabriken Klinten skapas en bra och skyddad ljudmiljö på markplan och en bit upp. De två tornen kommer dock på den övre delen utsättas för nivåer som gör att en stor andel lägenheter behöver inglasade balkonger för att klara gällande bullerkrav. Detta går därmed utanför den praxis som succesivt etablerats de senaste åren. Byggnaderna är dock utformade för att ha delvis inglasade balkonger vilket varit en del

av gestaltningskonceptet från det att förslaget ursprungligen togs fram 2018. Inglasningarna är därmed inte i första hand en teknisk lösning för att klara bullerkraven.

Parkering med 150 bilplatser anordnas i ett gemensamt garage under bostadsgården som ligger upphöjt i förhållande till Westerdahls gata i söder. Cykelplatser för cirka 800 cyklar planeras i cykelförråd samt i viss utsträckning utomhus. Enstaka bilparkeringsplatser för tillgänglighet och snabba besök till centrumverksamheter kommer finnas. Angöring till kvarteret sker från Westerdahls gata. För att tillgodose tillräcklig bredd på gatan 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, 2022.

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 mindre 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 från slutet av maj och över sommaren 2022. 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	juni - augusti 2022
Granskning	april - maj 2023
Antagande	februari 2024

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen förutom de marginellt ökade kostnader för drift och underhåll som en mindre utökning av allmän plats innebär. 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 för kommunen. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då det nya kvarteret bidrar till en attraktivare och tryggare stadsmiljö samt 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 och vissa delar av taken tillgängliga för utevistelse. Gården är dock liten i förhållande till antalet bostäder och arbetsplatser som planeras och den kommer mestadels ligga i skugga. Enligt Nackas grönstrukturprogram bör en bostadsgård vara lummig, grön samt innehålla en lekplats. Den rekommendationen uppnås och grönytefaktor (GYF) tillämpas i projektet. Däremot blir utemiljöerna för lek och rekreation ganska begränsade.

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.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Anders Nordenskiöld
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Nacka Port kvarteret Klinten, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	18 september 2018, § 171	KSSU	
✓	Principöverenskommelse	20 december 2021	KF	
✓	Detaljplaneavtal	22 februari 2022	Gruppchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	18 maj	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Projektet avslutas			

