

2023-11-22

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN 2023-00147

Dnr: KFKS 2020-321

Utökat förfarande

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet är beläget i Sickla, på västra Sicklaön. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tät stadsmiljö med arbetsplatser, bostäder, verksamheter och offentliga rum, gator och stråk i direkt anslutning till kommande tunnelbanestation i Sickla. Huvuddragen i planförslaget är att befintliga parkeringsytor och byggnader i huvudsak ersätts med ny tät stadsbebyggelse där ett viktigt stråk från väst till öst planläggs som allmän plats. Bebyggelsen som helhet planeras med en blandning av funktioner med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna. Detaljplanen medger en flexibilitet som innebär att både bostäder och kontor tillåts i två kvarter. Detta medför att det för detaljplanen som helhet kan innebära cirka 0–330 bostäder och cirka 3700–5200 arbetsplatser. Bilparkering möjliggörs i garage under jord.

Detaljplanen var på samråd mellan den 30 november 2021 och den 18 januari 2022. Under samrådet inkom 27 yttranden, varav sex var från bostadsrättsföreningar och privatpersoner. De frågor som flest haft synpunkter kring gäller påverkan på Östlig förbindelse, bebyggelsehöjder, buller, dagvatten- och skyfallsfrågor, trafik och framkomlighet och behov av friytor.

För att kunna gå vidare med planläggningen har kommunen valt att dela upp planområdet efter samråd och gå vidare med de sex västra kvarteren vilka inte är lika mycket påverkade av Östlig förbindelse. De östra delarna utgår ut granskningshandlingarna och planeras planläggas i separat detaljplaneärende. Planförslaget som ställs ut för granskning har i vissa delar en mer regelbunden

byggnadshöjd och rätare fotavtryck än i samrådsförslaget. Ett koncept för gestaltningen har arbetats fram. Föreningssituationen har utretts vidare och platsspecifika riktvärden har tagits fram. Planhandlingarna har kompletterats avseende risk för översvämning. Bullerutredningen har kompletterats i linje med inkomna synpunkter, bland annat med tydligare förutsättningar för Saltsjöbanan och den planerade upphöjningen. Planhandlingarna har även kompletterats med höjddreglering där allmän plats och kvartersmark överlagras för att underlätta/möjliggöra efterföljande fastighetsbildning.

Detaljplanen bedöms innebära en märkbar förbättring sett ur brottsförebyggande och trygghetskapande perspektiv i och med förvandlingen till en tät stadsmiljö. På det stora hela bedöms planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med gång- och cykelprioriterade stråk, innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens miljö.

Fastighetsägaren ska erlægga exploateringsersättning för allmänna anläggningar utanför detaljplaneområdet samt svara för faktiska kostnader för kommunala allmänna anläggningar inom planområdet. Fastighetsägaren ska även medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan och Saltsjöbanans upphöjning. Planens genomförande innebär ökade driftkostnader och kostnader för avskrivningar av den nya lokalgatan.

Ärendet

Planområdet är beläget i Sickla, på västra Sicklaön, och omfattar de centrala delarna av Sickla köp kvarter. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tät stadsmiljö med arbetsplatser, bostäder, verksamheter och offentliga rum, gator och stråk i direkt anslutning till kommande tunnelbanestation i Sickla. Bebyggelsen och dess struktur med gator och platser ska bidra till ökade stadskvaliteter, koppla samman området med sin omgivning, öka tryggheten samt förmedla avläsbarhet som en ny årsring i den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön. Vidare är det viktigt att kvarteren upplevs som en sammanhållen helhet avseende material och färg.

Sickla är en del av ett större utvecklingsområde på västra Sicklaön, kallat Nacka stad, och områdets utveckling relaterar till övrig stadsutveckling samt till utbyggnad av tunnelbana och annan infrastruktur. Området är ett storskaligt handelsområde och före detta industriområde. Tidigare industrier har medfört att föreningar finns i marken, men också bidragit med byggnader och miljöer med vissa kulturhistoriska värden. Området är utpekade i kulturmiljöprogrammet vilket innebär att det bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefullt bebyggelseområde.

Huvuddragen i planförslaget är att befintliga parkeringsytor och byggnader i huvudsak ersätts med ny tät stadsbebyggelse där ett viktigt stråk från väst till öst planläggs som allmän plats. Bebyggelsen som helhet planeras med en blandning av funktioner med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna. Detaljplanen medger en flexibilitet som

innebär att både bostäder och kontor tillåts i två kvarter. Detta medför att det för detaljplanen som helhet kan innebära cirka 0–330 bostäder och cirka 3700-5200 arbetsplatser. Bilparkering möjliggörs i garage under jord.

Mellan samråd och granskning har ett omfattande arbete skett gällande gestaltningen. De övergripande gestaltungsriktlinjerna är att Luftverkstaden, belägen strax utanför planområde, ska få sticka ut. Den föreslagna gestaltningen baseras på industrins enkla uttryck och ska därför vara sammanhållen, lugn och rationell.

- Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelsen högsta nockhöjd. Principen för höjdsättning är att nockhöjderna motsvarar sex till sju våningar med träbjälkstomme, där de en till två översta våningarna är indragna från fasadliv.
- Enligt framtaget koncept, kallat smakklockorna, regleras för respektive kvarter hur mycket trä och material i rödbrun färgskala som ska framträda i fasaden vilket ger en gestaltungsreglering på principnivå utan att styra allt för mycket.
- Fasader ska vara uppbyggda med en strukturell tydlighet, helt eller i huvudsak. Med detta menas att den rytm som byggnadens bärande stommar har inte dolts utan snarare lyfts fram i fasadens gestaltning. Detta kan göras via en reliefverkan eller materialbyten i fasad. Ett annat sätt är att jobba med en tydlig element- eller modulindelning.
- Kvarteren ska utformas med en sammanhållen gestaltning. Med detta menas bland annat att det inte är lämpligt att ett hus helt gestaltas i trä och två andra i tegel och således blir svår läsbara ihop och i stället ses som solitärer intill varandra i samma kvarter.
- Fasadgestaltningen ska vara rationell där funktioner tillåts uttrycka sig i fasaden. Med detta menas att fasadgestaltningen ska vara vilande. Den vilande kompositionen kan beskrivas som en balans mellan horisontalitet och vertikalitet. Händelser i fasader kan beskrivas som det som bryter en vilande komposition. På så sätt skapas en variation i fasadgestaltningen vilket är viktigt för att bidra till en intressant stadsmiljö. Exempel på händelser kan vara en avvikande fasadgestaltning vid ljusgård i fasad, vid entresolplan, vid terrass, vid indragna balkonger, sockelvåning med dubbel höjd med mera.
- Utformningen av sockelvåningar regleras. Sockelvåningarna ska bland annat upplevas som en sammansatt helhet tillsammans med fasadmaterial i byggnadskroppen. En avvikande sockelvåning likt stenstaden hör inte hemma i den kulturhistoriska industrimiljön.
- Balkonger och burspråk regleras. Mot de känsliga befintliga miljöerna (Luftverkstaden, traversen i norr och panncentralen) medges inte utstickande

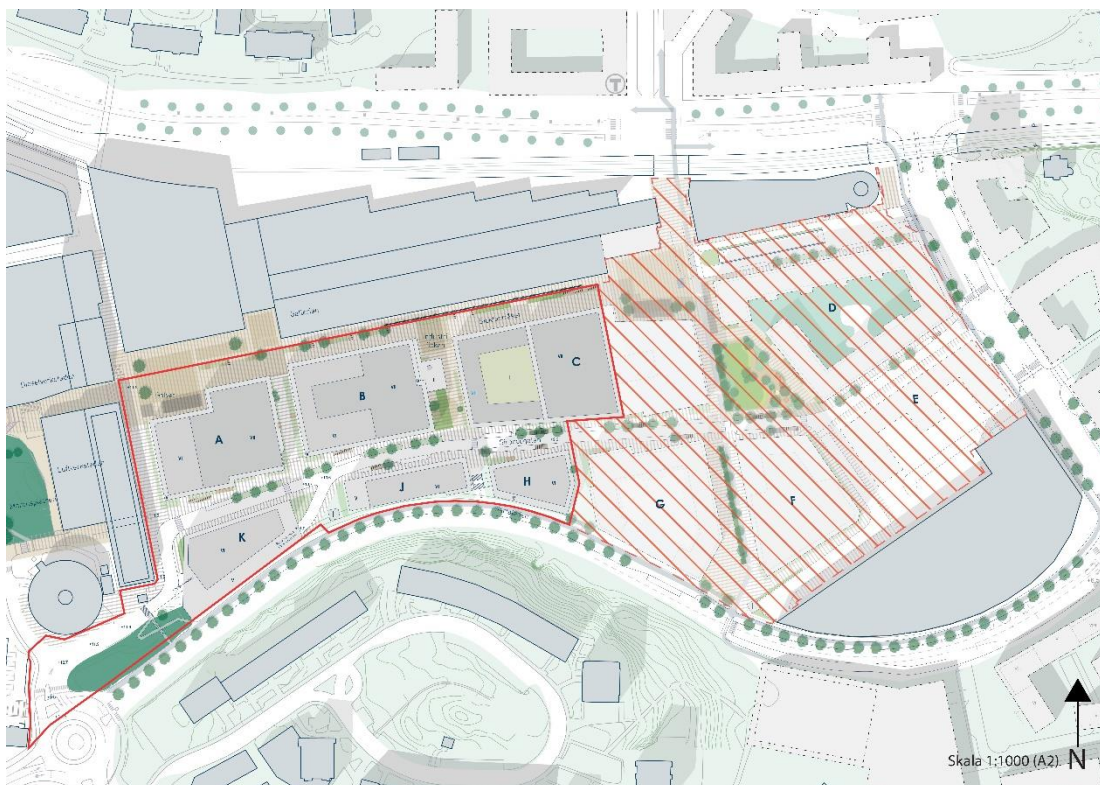
balkonger. På övriga platser medges utstickande balkonger och burspårk i olika omfattning beroende på användning.



Vy över torg i västra delen av planområdet. Ny bebyggelse till vänster i bild och Luftverkstaden i foden av torget. Bilden visar en möjlig utformning av ny bebyggelse. Bild: Henning Larsen, 2023.

Detaljplanen var på samråd mellan den 30 november 2021 och den 18 januari 2022. Under samrådet inkom 27 yttranden, varav sex var från bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Kommunstyrelsen tillstyrkte detaljplanens samrådsförslag. Länsstyrelsen lyfte behov av kompletterande utredningar avseende föroreningar och dess spridningsrisk. Vidare ansåg länsstyrelsen att planförslaget behövde bearbetas avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, luftkvalité och översvämningsrisk. Länsstyrelsen hade rådgivande synpunkter kopplat till bland annat kulturmiljö. Kulturnämnden ställde sig i stort sett positiv till detaljplanen men hade ett antal kommentarer. Trafikverket bedömde att förslaget till detaljplan innebar att genomförandet av riksintresset Östlig förbindelse påtagligt försvåras. Länsstyrelsens yttrande låg i linje med detta. Lantmäterimyndigheten lyfte bland annat behov av tydligare höjddreglering där allmän plats och kvartersmark överlagras. De privatpersoner och bostadsrättsföreningar som yttrade sig har framför allt synpunkter kring bebyggelsehöjder, trafik- och framkomlighetsfrågor samt störningar under byggtiden.

För att kunna gå vidare med planläggningen har kommunen valt att dela upp planområdet efter samråd och gå vidare med de västra kvarteren vilka inte är lika mycket påverkade av Östlig förbindelse. De östra delarna utgår ut granskningshandlingarna och planeras planläggas i separat detaljplaneärende.



Detailplaneområdet markerad med röd linje. Skrafferat område i öster omfattar de delar som kommer hanteras i separat detalplaneärende.

Planförslaget som ställs ut för granskning har i vissa delar en mer regelbunden byggnadshöjd och rätare fotavtryck. Ett koncept för gestaltningen har arbetats fram. Konceptet beskrivs i planbeskrivningen och flera gestaltungsbestämmelser har adderats till plankartan för att säkerställa hänsynstagande till kulturmiljön.

Föroreningsituationen har utretts vidare och nya rapporter bifogas granskningshandlingarna, bland annat en riskbedömning. Platsspecifika riktvärden har tagits fram. Spridningsrisker till omgivande mark samt till Järlasjön redovisas, riskerna bedöms vara låga. Planhandlingarna har kompletterats avseende risk för översvämning. Kommunen tydliggör i planbeskrivningen hur skyfallslösningar utanför planområdet ska säkerställas. Planbestämmelser har tillkommit på plankartan avseende skyfallshantering och dagvattenhantering. Bullersituationen för de kvarter som ställs ut för granskning är mer gynnsam än för de östra delarna som utgår ur planområdet. Bullerutredningen har kompletterats i linje med inkomna synpunkter, bland annat med tydligare förutsättningar för Saltsjöbanan och den planerade upphöjningen. Planhandlingarna har även kompletterats med höjdregering där allmän plats och kvartersmark överlagras för att underlätta/möjliggöra efterföljande fastighetsbildning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Idag är i princip hela området planlagt som kvartersmark för centrumändamål ”kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning mm”. Detaljplanen innebär att bostäder möjliggörs i delar av planområdet, i övrigt innebär detaljplanen inte några större förändringar mot gällande detaljplan och nuvarande markanvändningars ändamål. De förändringar som detaljplanen anger sker inom mark som sedan länge är ianspråktagen för verksamheter, bebyggelse och parkering. Den största förändringen sker genom att två industribyggnader från efterkrigstiden och Glashuset rivs och ersätts med ny tät stadsbebyggelse med annan karaktär och volym, samt att bostäder tillåts inom området.

Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Vidare berör inte planförslaget områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och tillhörande underlag. Inom detaljplanen bedöms påverkan på kulturmiljö, markföroreningar, buller från väg och järnväg samt dagvattenhantering vara av särskild vikt att utreda, analysera, reglera och konsekvensbedöma. Som underlag för planbeskrivningen tas en separat miljöredovisning fram som redovisar bedömningar vad gäller miljökonsekvenser.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms innebära en märkbar förbättring sett ur brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Idag utgörs planområdet av öppna parkeringsytor och låga handelsbyggnader. Med den föreslagna täta strukturen och blandade funktioner kommer stadsrummen befolkas av fler människor under stora delar av dygnet vilket är positivt för tryggheten. Även närheten till kollektivtrafik, inte minst tunnelbanan, gör att stråk kommer befolkas mer än idag. Detaljplanen är flexibel avseende användningarna i två kvarter. Blir det bostäder i dessa kvarter ökar flödet av människor i området under dygnets alla timmar vilket är positivt för tryggheten. Blir det endast kontor finns risk att området upplevs tomt under sena kvällar efter handelns stängning.

Tidplan

Samråd	30 november 2021 – 18 januari 2022
Granskning	15 december 2023 – 26 januari 2024
Antagande	kvartal 2 2024

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren ska erlægga exploateringsersättning för allmänna anläggningar utanför detaljplaneområdet samt svara för faktiska kostnader för kommunala allmänna anläggningar inom planområdet. Fastighetsägaren ska även medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan och Saltsjöbanans upphöjning. Planens genomförande innebär ökade driftkostnader för kommunen som bedöms uppgå till cirka 0,3 miljoner kronor per år. Driftkostnaderna består av skötsel och underhåll av den nya lokalgatan. Projektet kommer även generera kostnader för avskrivningar av den nya lokalgatan. Dessa bedöms uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor. Detaljplanen väntas på sikt medföra ökade fastighetsvärden inom området då detaljplanen möjliggör för fler bostäder, arbetsplatser, service och handel i ett mycket kollektivtrafiknära läge.

Konsekvenser för barn

Planområdet som granskningen omfattar innehåller ingen park och boende behöver därför hänvisas till omgivningen. Mindre del parkmark planläggs i västra delen av planområdet men den smala ytan ligger mellan två vägar och avsikten är inte att programmera den för vistelse. Området behöver dock ses i ett större sammanhang där en mycket hög bebyggelsestäthet kan förväntas i Sickla, med sitt centrala läge och sin mycket goda kollektivtrafikförsörjning. Inom några hundra meter från planområdet finns fina grönområden med vattenkontakt och på promenadavstånd nås även Nackareservatet. Genom Saltsjöbanans upphöjning tillgängliggörs även grönområden norr om Värmdövägen. Även om det inte existerar allmänna grönytor inom nu aktuellt planområde bedöms det i ett helhetsperspektiv vara en rimlig avvägning mellan berörda intressen. En park föreslås i den östra delen som kommer planläggas i separat detaljplaneärende. Brist på friytor innebär risk för högt slitage, sämre kvalitet och höga driftkostnader för de grönytor som erbjuds. På det stora hela bedöms planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med gång- och cykelprioriterade stråk, innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens miljö. Ett viktigt stråk, det så kallade sjö till sjö stråket, ligger inom området som utgått ur granskningsförslaget. Stråket kopplar bland annat söder ut till Sickla skola och vidare till Sicklasjön, och norr ut mot Svindersviken. Om detaljplan för de östra delarna inte tagits fram vid trafikstart för tunnelbanan till Nacka ska stråket få en tillfällig dragning, detta säkerställs i exploateringsavtalet. Stråket ska vara tillgängligt och kommunen och fastighetsägaren ser att det är viktigt att det tillskapas ytor för vistelse längs med stråket.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-22
- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser

- Samrådsredogörelse

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Matilda Nilsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Tryckluftsfabriken, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
Start-PM stadsbyggnadsprojekt	7 juni 2021	KS	
Detaljplaneavtal	9 augusti 2021	Planchef	Delegationsbeslut
Detaljplan, samråd	17 november 2021	MSN	Information om samråd
Detaljplan, samråd	24 november 2021	Planchef	Delegationsbeslut
Detaljplan, granskning		MSN	
Detaljplan, tillstyrkan		MSN	

