

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sickla stationshus, Sicklaön 83:42, Sickla industriväg, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Planområdet är beläget invid Sickla station och Sickla köp kvarter. Planområdet omfattar cirka 1 700 kvadratmeter. Planförslaget syftar till en utökad bygggrätt för en ny, hög och väl gestaltad byggnad för centrum- och stationsändamål. Planförslaget ger även planstöd åt tunnelbanan.

Detaljplanen för Sickla stationshus var ute på samråd mellan den 26 november 2020 och den 8 januari 2020. Under samrådet inkom synpunkter från remissinstanser avseende dagvattenhantering, parkeringsbehov och skydd mot störningar från vibrationer och stomljud. Från allmänheten inkom främst synpunkter avseende försämrade solljus- och utsiktsförhållanden på grund av byggnadens höjd och volym. Planförslaget var utsänt på granskning mellan den 29 maj och 13 juli 2020. Under granskningsperioden inkom totalt 30 skrivelser med synpunkter. Av dessa var 7 synpunkter från remissinstanser och nämnder varav 2 remissinstanser inte hade någon erinran. Från allmänheten har 23 skrivelser med synpunkter inkommit under granskningen, varav de allra flesta från boende på Alphyddan. Så gott som samtliga anger en försämring på en eller flera av följande punkter som skäl till sin inläga: minskat solljus, minskad utsikt, ökad insyn, förändrade vindförhållanden samt en förväntad värdeminskning av bostadsrätten.

Inför antagande har planförslaget justerat angående omfattningen av schaktdjupsbestämmelser. Bestämmelser avseende skydd mot störningar och utformningsbestämmelser har även justerats. Därutöver har redaktionella ändringar utförts.

Planförslaget möjliggör att en idag obebyggd yta som i viss utsträckning kan upplevas som otrygg kan bebyggas med en attraktiv byggnad. Planförslaget innebär sammantaget positiva konsekvenser för barn genom att området kan utvecklas till en mer levande, tillgänglig och trygg stadsmiljö.

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

Planarbetet har fram till tillstyrkan inför antagande kostat cirka 4 612 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

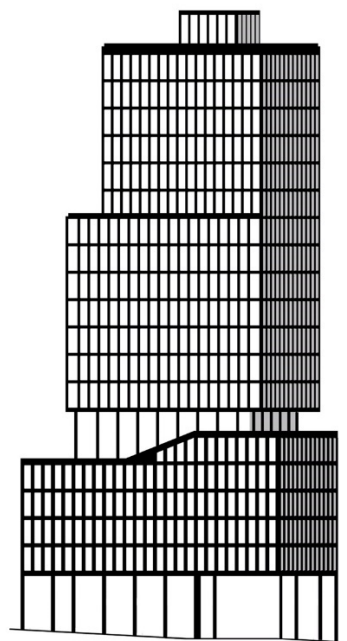
Ärendet

Planområdet är beläget invid Sickla station och Sickla köp kvarter. Marken är obebyggd och har tidigare varit en av handelsområdets parkeringsytor. Planområdet omfattar cirka 1 700 kvadratmeter. För planområdet medger gällande detaljplan DP 564 en byggrätt om cirka 4-5 våningar för centrum- och stationsändamål. Den nya detaljplanen kommer att ersätta DP 564 inom aktuellt område. Planområdet överlappar även del av planerat område för tunnelbanan och dess västra stationsentré för station Sickla. Detta innebär att den nya detaljplanen kommer släcka ut motsvarande område i *ändring av gällande detaljplaner för tunnelbana i Nacka DP 625 Ä* men innehålla relevanta bestämmelser så att planstöd för tunnelbanan kvarstår. Flera stadsbyggnadsprojekt pågår i området.

Planförslaget syftar till att ge en utökad byggrätt för en ny, hög och väl gestaltad byggnad som förutom centrum- och stationsändamål även kan inrymma kontor, handel och hotell. Planförslaget innebär i sin helhet cirka 550 nya arbetsplatser i området.

Det nya stationshuset är utformat som en modern tolkning av den äldre industriarkitekturen i området men anspelar även på tidig modernism. För att säkra att byggnaden utformas i enlighet med föreslagna gestaltungsambitioner kompletteras detaljplanen med ett gestaltungsprogram som ligger till grund för de gestaltungsriktlinjer som planförslaget har utformats med, se nedan.

- **Karaktär**
 - Landmärke i stadslandskapet
 - En entrébyggnad till Sickla köp kvarter
- **Byggnadsvolym**
 - Vertikalitet
 - Skulptural form
 - Volymer vridna till varandra
 - Byggnad utformad med synliga terrasser
 - Tydlig midja
 - Markerad sockelvåning
 - Sockelvåning indragen vid entré mot korsningen Sickla industriväg/Smedjegatan
- **Fasader**
 - Fasader i metall, glas eller tegel
 - Fasader med djup – reliefverkan. Skimrande
 - I huvudsak uppglasad sockelvåning
- **Terrasser**
 - Terrasser ska utformas med gröna inslag
- **Kulör**
 - Kopparröda fasader – en varm och dämpad ton



Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 26 november 2019 och den 8 januari 2020. Under samrådet inkom synpunkter från remissinstanser avseende dagvattenhantering, parkeringsbehov och skydd mot störningar från vibrationer och stomljud. Från allmänheten inkom främst synpunkter avseende försämrade solljus- och utsiktsförhållanden på grund av byggnadens höjd och volym. Efter samrådet kompletterades planförslaget bland annat med en lokalklimatutredning, en trafikutredning och en vibrations- och stomljudsutredning. Utifrån inkomna synpunkter och de uppdaterade och nya utredningarna reviderades planförslaget. Bland annat utökades markanvändningen för tunnelbaneändamål till att omfatta hela byggrätten. Planbestämmelser avseende skydd mot störningar kompletterades. Vidare justerades gestaltungsriktlinjerna.

Planförslaget var utsänt på granskning mellan den 29 maj och den 13 juli 2020. Under granskningsperioden inkom totalt 30 skrivelser med synpunkter. Av dessa var 7 synpunkter från remissinstanser och nämnder varav 2 remissinstanser inte hade någon erinran. Trafikförvaltningen framförde bland annat att enhetliga schaktdjupsbestämmelser bör gälla för hela byggrätten inom planområdet. Trafikverket framförde att en geohydrologisk utredning bör tas fram inför antagandet av detaljplanen.

Från allmänheten har 23 skrivelser med synpunkter inkommit, varav de allra flesta från boende på Alphyddan. Så gott som samtliga anger en försämring på en eller flera av följande punkter som skäl till sin inlägga: minskat solljus, minskad utsikt, ökad insyn, förändrade vindförhållanden samt en förväntad värdeminskning av bostadsrätten. Många anser att ett genomförande av planen leder till en försämrad boendemiljö och minskad trivsel i området, och efterlyser därför en grundlig konsekvensstudie gällande risker avseende psykisk hälsa. Många anser även att det planerade stationshuset inte passar in i sammanhanget med låg industribebyggelse, med andra material, och föreslår en maximal byggnadshöjd motsvarande det nuvarande Curantenhuset.

Inför antagande har planförslaget justerats. Schaktdjupsbestämmelserna har justerats i enlighet med Trafikförvaltningens önskemål. Planbestämmelser avseende skydd mot störningar har kompletterats. Planförslaget har även kompletterats med utformningsbestämmelser för föreslagna byggnadsentré invid korsningen Sickla industriväg/Smedjegatan. Därutöver har redaktionella ändringar utförts.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget möjliggör att en idag obebyggd yta som i viss utsträckning kan upplevas som otrygg kan bebyggas med en attraktiv byggnad. Det föreslagna stationshuset med ny tunnelbaneentré innebär att platsen får liv och rörelse under fler av dygnets timmar genom hotell, kontor, restauranger och butiker. Föreslagna stationsbyggnad ska utformas med en publik bottenvåning som ger stöd åt gaturummet vilket innebär ett mer omslutande och sammanhängande stadsrum i den aktuella delen av Sickla.



Tidplan

Samråd	kvartal 4 2019
Granskning	kvartal 2 2020
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2020
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga kostnader hänförliga till exploateringen bekostas av exploatören, fastighetsägare Atrium Ljungberg AB. Detaljplanen omfattar inga allmänna anläggningar. Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Detaljplaneavtalet reglerar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras fastighetsägaren.

Planarbetet har fram till tillstyrkan inför antagande av detaljplanen kostat cirka 4 612 000 kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär sammantaget positiva konsekvenser för barn genom att området kan utvecklas till en mer levande, tillgänglig och trygg stadsmiljö.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Gestaltningprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

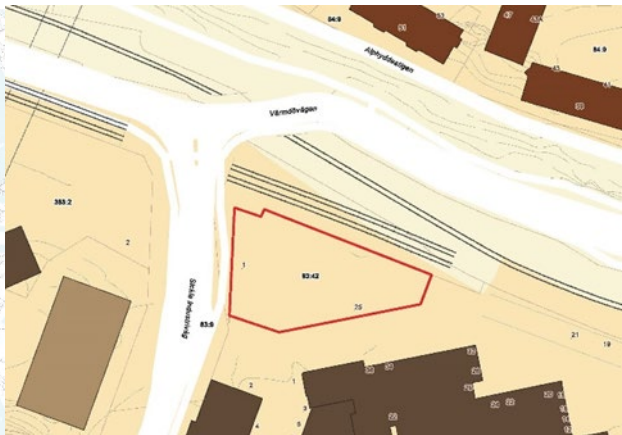
Terese Karlqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Sickla stationshus, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	20180502	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	20181011	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	20190828	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	20191119	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	20200121	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	20200513	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	20201021	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	



Översiktskarta



Karta med planområdet markerat med röd linje.

Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 3 500 000 kr Exploateringsenheten: 1 000 000 kr Planenheten: 1 700 000 kr Övriga enheter: 800 000 kr
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör samt kostnad för samrådsfolder.	Samrådsfolder 30 000 kr
Utredningar och underlag	Totalt: 500 000 kr <ul style="list-style-type: none"> - Dagvatten: 200 000 kr - Lokalklimatutredning: 300 000 kr Plansamordningskostnader: 500 000 kr Övriga planutredningar framtagna av exploatör: <ul style="list-style-type: none"> - Flyghinderanalys - Gestaltningprogram - Markteknisk undersökningsrapport - Trafikbuller - Trafik - Risk - Solstudier - Vibrations- och stomljudsutredning
Grundkarta	70 000 kr
Fastighetsförteckning	12 000 kr
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan av detaljplanen	4 612 000 kr
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	<i>Komplex projekt Stor opinion i samband med samråd och granskning. Parallella uppdrag - Arkitektävling</i>