

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, Sicklaön 134:26 m.fl., på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen. Förslaget syftar till att skapa förutsättningar för en tät stadsbebyggelse med allmänna platser, bostäder och verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar två nya kvarter i 6–10 våningar som bland annat ersätter det befintliga Elverkshuset. Huvuddelen av det östra kvarteret är kommunägd mark som avses upplåtas med tomträtt för hyresrätter, medan resterande kvartersmark är privatägd. Området bedöms inrymma cirka 580 bostäder och cirka 1500 kvadratmeter för verksamheter. Planen följer huvudsakligen det antagna detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, bortsett från att våningsantalet är högre än de 5-6 våningar som anges som en inriktning i programmet. Detaljplanen omfattar allmän platsmark i form av gata, torg och trappor. Förslaget möjliggör att dagens parkering kan bli ett södervänt torg till nytta för ett större område.

Förslaget till detaljplan var utsänt för samråd under mars/april 2017 och efterföljande granskning genomfördes i oktober/november 2017. Under samråd och granskning inkom ett antal synpunkter som medförde mindre justeringar i förslaget. I februari 2018 fattade sedan miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om tillstyrkan inför antagande.

Antagande av detaljplanen har sedan inte skett i enlighet med avsedd tidplan då det saknats förutsättningar för överenskommelser om exploateringsavtal. Då detta dragit ut på tiden har förändringar i bostadsmarknad och konjunktur medfört att exploatören på den privatägda marken har sett över sitt bebyggelseförslag. I stora drag liknar det nya förslaget det som tidigare varit utsänt, men förändringarna bedöms trots allt vara så pass stora att detaljplanen behöver genomgå en ny granskning innan den kan antas. Planförslaget bedöms inte ha några större negativa konsekvenser för det brottsförebyggande arbetet. De negativa

konsekvenserna för barn och unga bedöms främst uppstå under projektets genomförande för att efter utbyggnad överväga mot positiva konsekvenser.

## Ärendet

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Värmdövägen, öster om Järla skola och förskolan Kristallen. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att Elverkshuset och ett idag obebyggt område i anslutning till byggnaden förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för att anlägga ett allmänt torg på ytan söder om Elverkshuset som idag utgörs av bilparkering och körytor. Detaljplanen medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i 6–10 våningar. Förslaget bedöms resultera i cirka 580 bostäder och cirka 1500 kvadratmeter för verksamheter. Slutligt antal bostäder är dock starkt beroende av vilka lägenhetsstorlekar som blir aktuella i bygglovskedet. Nuvarande byggaktör i det västra kvarteret har en inriktning mot lägenheter för mindre hushåll, små ettor och tvåor. Huvuddelen av det östra kvarteret är kommunal mark som avses upplåtas med tomträtt för hyresrätter i enlighet med genomförd markanvisningstävling 2016, upplåtelseformen kan dock inte regleras genom detaljplanen utan säkerställs genom avtal.

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



Illustrationsplan över förslagna kvarter, kv. Brytaren (1) och kv. Brytaren mindre (2), samt en perspektivbild i östra delen längs Värmdövägen som illustrerar en möjlig gestaltning av det östra kvarteret, kv. Brytaren mindre.



## Tidigare process

### Samråd

Förslaget till detaljplan var utsänt för samråd under kvartal mars/april 2017. De flesta remissinstanser ställde sig positiva till förslaget, de synpunkter och kommentarer som framfördes handlade bland annat om behovet av samordning i genomförandefrågor, ledningsomläggningar och relation till omgivande projekt. Synpunkter inkom även kring natur och vegetation, tillgänglighet, dagvattenhantering och transporter. Enstaka yttranden med kritik mot planförslaget inkom, där framhölls bland annat att bebyggelsen är för tät och bör anpassas till topografin på ett bättre sätt. Synpunkterna har sammanfattats och kommenterats i en samrådsredogörelse.

### Granskning 1

Den efterföljande granskningen genomfördes i oktober/november 2017. Under granskningen inkom 15 yttranden från remissinstanser samt en villaägareförening, varav ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Inga yttranden inkom från berörda fastighetsägare, närliggande skolor, närboende eller allmänheten i övrigt. Länsstyrelsen hade inget att erinra mot detaljplanen men framförde rådgivande kommentarer avseende översvämningsrisker och avledning av extremregn. Lantmäterimyndigheten lämnade synpunkter kring fastighetsrättsliga frågor samt om redovisning och tydlighet i planhandlingarna. Nacka Miljövårdsråd lämnade in ett yttrande där de är positiva till vissa delar och kritiska mot andra, exempelvis exploateringsgraden, dagvattenhantering och redovisning av trafikfrågor. Flera yttranden, bland annat från ledningsägare och trafikförvaltningen (SLL), framförde inga direkta synpunkter på förslaget men uttryckte behov av nära samordning under projektering och utbyggnadsskede. Nysätra villaägareförening framförde synpunkter som handlar om dagvattenhantering.

En mer detaljerad redovisning av inkomna synpunkter under granskningen och planenhetens kommentarer hittas i granskningsutlåtandet.

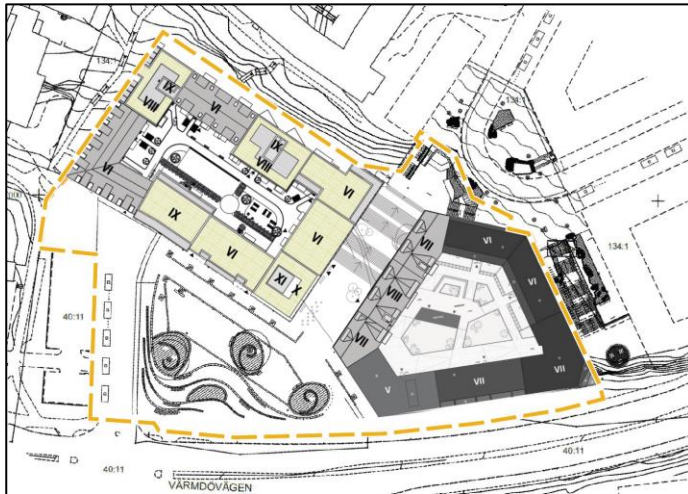
### Beslut om tillstyrkan inför antagande och ny granskning

I februari 2018 fattade miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om tillstyrkan inför antagande. Antagande av detaljplanen har sedan inte blivit av i enlighet med dåvarande tidplan då kommunen och en av exploatörerna inte kommit överens om exploateringsavtal. Då avtalsförhandlingarna dragit ut på tiden har förändringar i bostadsmarknad och konjunktur medfört att exploatören på den privatägda marken har sett över sitt bebyggelseförslag. I stora drag liknar det nya förslaget det som tidigare varit utsänt på samråd och granskning, men förändringarna bedöms trots allt vara så pass stora att detaljplanen behöver genomgå en ny granskning innan den kan antas. Förslag till beslut innebär alltså ett steg bakåt i planprocessen, men bedöms vara en förutsättning för att komma vidare mot ett antagande.

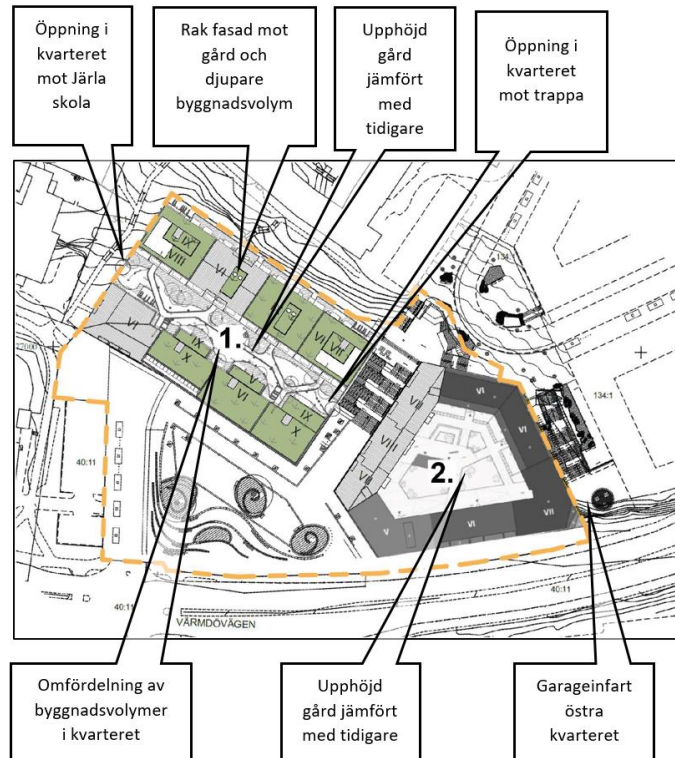
## Förändringar inför ny granskning

### Jämförande illustrationer

Illustrationsplan vid granskning 1



Större ändringar i förslag till granskning 2





### Tidigare förslag



### Nytt förslag



Jämförelsen ovan visar att det på översiktlig nivå handlar om mindre justeringar.

### Tidigare förslag



### Nytt förslag



Jämförande vy från föreslaget torg vid Värmdövägen. Byggnadsvolymer är i stort jämförbara med tidigare förslag. Volymer och gestaltning har reviderats men med motsvarande grundidé som tidigare. I denna vy skimtas att det västra kvarteret öppnats upp mot kortsidan, dock med bibehållen sockel som gräns mot allmän plats. Se textruta i högra bilden.

### Tidigare förslag



### Nytt förslag



Jämförande fasadbild av det västra kvarterets kortsida nämns ovan.

Tidigare förslag



Nytt förslag



Jämförande vy söder om Nacka stadshus. Byggnadsvolymerna är i stort jämförbara med tidigare förslag. Volymer och gestaltning har reviderats men med motsvarande grundidé som tidigare. I denna vy framgår att det västra kvarterets kortsida mot Järla skola öppnats upp, dock men med bibehållen sockel som gräns mot allmän plats.

### Större förändringar

- Jämfört med tidigare förslag har byggrätten i det västra kvarteret justerats för att bli mer genomförbar sett till dagsljusförhållanden, byggteknik och effektivitet. Byggnadsvolymerna har omfördelats vilket innebär att vissa höjder har ökat och andra har minskat jämfört med tidigare förslag. Förändringarna av byggrätten innebär en bredare bostadsgård i öst-västlig riktning vilket ger ett öppnare kvarter på kortsidorna, gården blir dock smalare i nord-sydlig riktning jämfört med tidigare förslag.
- I det västra kvarterets norra del utgår en tidigare föreslagen mindre byggnadsvolym som i tidigare förslag visades upphöjd från mark på pelare.
- Tidigare föreslogs ett gemensamt garage för hela planområdet, nu föreslås istället två separata garage, ett garage per exploatör, bland annat för att minska beroendena mellan exploatörerna och ge en robustare parkeringslösning. Garage tillåts dock fortsatt anläggas under trappan mellan kvarteren. Ytterligare en infart behöver därför möjliggöras från Värmdövägen till planområdets östra kvarter. Eftersom garagen då inte behöver sitta ihop långt ned under mark ges möjlighet att placera garagen högre upp i terrängen. Bostadsgårdarna blir då upphöjda i förhållande till Värmdövägens nivå. Detta är positivt eftersom behovet av långa garageramper minskar och omfattningen av bergsprängning minskar avsevärt. Upphöjda gårdar innebär dock att de behöver nås via hiss/trappa och därmed försvåras nyttjande för exempelvis cykelparkering. De upphöjda gårdarna medför även större behov av noggrant utformade lösningar för avledning av skyfallsregn.
- Nockhöjd i det östra kvarterets sydvästra hörn har justerats till +58,5 efter att tidigare felaktigt varit angiven som +52,9. Detta var ett ritfel som uppmärksammats och inte någon förändring sett till illustrerad bebyggelse eller underlag i övrigt.

### Mindre förändringar

- Illustrationer av fasader och perspektivbilder i planbeskrivningen har uppdaterats så att de överensstämmer med exploatörens nuvarande skisser, illustrationerna är dock exempel på en möjlig bebyggelseutformning och inte något som är detaljreglerat.
- Utformningsbestämmelse  $f_1$ , angående taklutning på översta våning, ändras så att brantare tak medges än tidigare.
- Kompletterande utredningar för dagvatten, trafikbuller och solljus har tagits fram till följd av det förändrade bebyggelseförslaget.
- Utbredningen av detaljplanens bestämmelse om lokalkrav ( $BC_1$ ) justeras så att det inte krävs verksamhetslokaler vid de icke tillgängliga sidorna mot trappan.
- Samtliga planbestämmelser har setts över, vissa har kvarstår oförändrade medan andra formulerats på ett mer långsiktigt fungerande sätt samt i bättre överensstämmelse med Boverkets rekommendationer, exempelvis vad gäller indrag av översta våningar och betydelsen av ringmark.
- Plangränsen i områdets södra del, mellan torget och Värmdövägen har justerats marginellt för att anpassa förslaget till angränsande redan gällande detaljplaner.
- Plushöjder på allmän plats har justerats marginellt för att överensstämma med planerade marknivåer.
- I båda kvarteren har nockhöjder justerats marginellt, så att de anges i hela och halva meter och inte med den tidigare noggrannheten på decimeternivå.
- Regleringen av balkonger och andra utkragande byggnadsdelar har justerats, tillåtet balkongdjup över allmän plats ändras från 1 till 1,5 meter.
- Plangränsen vid planerad trappa i planområdets nordöstra del har justerats något som en anpassning till projekterad trappa.
- Tidigare utformningsbestämmelse om byggnadsvolymer på tak har ändrats och föreslås istället regleras med nockhöjder istället för utformningsbestämmelse. I samband med detta har även antalet uppstickande byggnadsvolymer på tak minskats i det västra kvarteret och medges nu bara i den norra delen och inte mot det södra torget.
- Tidigare tillåten gårdsbyggnad om 50 kvadratmeter, utöver övrig byggrätt, inom det västra kvarteret utgår till följd av att gårdens yta redan minskats i och med det nya bebyggelseförslaget.
- Bestämmelse om villkor för bygglov kompletteras så att även marklov omfattas.
- Tidigare hänvisning från plankartan till planbeskrivning om verksamhetsbuller utgår.
- Illustrationstext med våningsantal har lagts till på plankartan.

### Detaljplanens reglering av gestaltning

Detaljplanen reglerar inte en exakt gestaltning av framtida byggnader. Däremot regleras vissa generella och specifika principer som kan komma att tolkas inom giva ramar i den framtida bygglovprocessen. Det som regleras specifikt har till stor del att göra med byggnadsvolymer och vad som händer längst ned i sockelvåningen och högst upp vid de översta våningsplanen. Nedanstående utformningsbestämmelser finns i planen.





- f1 – taklutning
- f2 – indrag av översta tre våningarna mot allmän plats
- f3 – två våningars sockelvåning mot torg
- f4 – indrag av översta våningen mot allmän plats
- f5 – indrag av översta våningen mot allmän plats och mot gård
- Bebyggelsen ska utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus.
- Markering av sockelvåning och omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
- Balkonger får kraga ut 1,5 meter och övriga byggnadsdelar 1 meter över allmän plats.
- Fritt utkragande balkonger ska ha en öppen karaktär
- Mot Värmdövägen ska fasaderna utformas med få utskjutande byggnadsdelar.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget innebär krav på verksamhetslokaler mot Värmdövägen och det södra torget vilket kan vara positivt för att möjliggöra en levande stad där människor vill uppehålla sig, vilket kan vara positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Detaljplanen bedöms dock inte ha några större konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv, detaljplanen och regleringen av markens användning är en av många faktorer som har inverkan på det brottsförebyggande arbetet. Exakt utformning av slutlig stadsmiljö påverkas dock till stor del av vilka lösningar som tas fram vid framtida bygglov och projektering av allmän plats.

### **Tidplan**

Granskning: preliminärt juli - september 2020

Antagande: kvartal 4 2020/kvartal 1 2021

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdets östra del har kvartersmark markanvisats till ett privat byggbolag. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska erlagga exploateringsersättning för finansiering av allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen fastställs i exploateringsavtal. Därmed ska kommunen genom exploateringsersättning finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska även erlagga medfinansiering till tunnelbanan enligt kommunens vid tidpunkten fastställda beslut.

Genomförandet av planen och de nya allmänna anläggningarna med torg och trappor som det innebär medför ökade kostnader för kommunens drift, underhåll och kapitalkostnader. Planområdet utgör en framtida tät stadsmiljö, de allmänna platserna behöver utformas utifrån detta och ges en utformning, innehåll och kvalitet som motsvarar de mål som uttrycks i detaljplaneprogram och andra mål för den fysiska miljön. Området är så pass kuperat att relativt omfattande allmänna trappor föreslås, översiktligt bidrar det till högre driftkostnader jämfört med ett flackt område utan trappor. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.





## Konsekvenser för barn

Sett till barnkonventionen och särskilt viktiga områden för barn kan planen innebära både positiva och negativa konsekvenser. Det bedöms vara positivt att det tillkommer bostäder i närheten av skolor, förskolor, närservice och kollektivtrafik. Närheten till Järla skola och Kristallens förskola innebär dock att unga barns dagliga skolmiljö kommer att påverkas och störas under projektets genomförande. Exakt hur genomförandet ska gå till och vilka åtgärder som kan vidtas för att mildra negativa effekter regleras dock inte i detaljplanen utan kommer bli en viktig fråga för kommande genomförandeplanering och uppföljning.

Efter genomförd detaljplan bedöms detaljplanen i huvudsak innebära positiva konsekvenser för barn och unga, exempelvis genom förbättringar av trafikmiljö och nyskapade vistelseytor på allmän plats.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 1

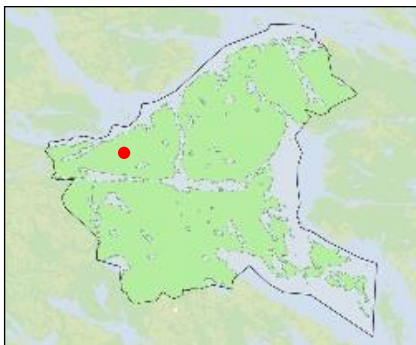
Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Jerk Allvar  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Nya gatan, Elverkshuset, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-01-28	MSN	§ 14
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-02-10	KSSU	§ 14
✓	Detaljplaneavtal	2016-06-08	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2017-03-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2017-04-11	KSSU	§ 73
✓	Detaljplan, granskning	2017-10-11	MSN	§ 219
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2018-02-21	MSN	§ 33
✓	Detaljplan, granskning 2		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 2		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Detaljplanens läge i kommunen och ungefärliga avgränsning.