

2024-05-30

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2023-00147

KFKS 2020-00321

Utökat förfarande

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Tryckluftsfabriken, del av fastigheterna Sicklaön 83:22 m.fl., på Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken.

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.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och bidrar till att uppfylla Nacka kommuns arbetsplatsmål och sannolikt även bostadsmål. Innehållet i aktuellt planförslag skiljer sig från start-PM vilket beror på att planområdet delats upp i två delar på grund av riksintresset för Östlig förbindelse. Planförslaget medger cirka 0-300 bostäder och cirka 3700-5500 arbetsplatser till skillnad från start-PM som angav cirka 500 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Förskola och LSS-boende inkluderas inte i aktuell planetapp. I övrigt ligger planförslag i linje med de mål och den huvudinriktning som fastslagits i start-PM.

Kommunen beslutade den 6 december 2023 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

De övergripande gestaltningsriktlinjerna bygger på att Luftverkstaden, belägen strax utanför planområdet, ska få sticka ut. Den föreslagna gestaltningen baseras på industrins

enkla uttryck och ska därför vara sammanhållen, lugn och rationell. För respektive kvarter regleras 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. Principen för höjdsättning är att nockhöjderna motsvarar sex till åtta våningar med träbjälkstomme, där de en till två översta våningarna är indragna från fasadliv. Genom detaljplanens gestaltungsbestämmelser säkerställs att ny bebyggelse visar hänsyn till kulturmiljö samt stads- och landskapsbild. Två befintliga byggnader, panncentral samt transportlave, skyddas i detaljplanen genom rivningsförbud.

I granskningen framförde länsstyrelsen synpunkter gällande föroreningar, industribuller och skyfall. Trafikverket bedömde i granskningen att förslaget till detaljplan inte innebär att genomförandet av riksintresset Östlig förbindelse påtagligt försvåras. Inför antagandet har utredningar uppdaterats och planhandlingarna justerats i enlighet med inkomna synpunkter samt den förändrade förutsättningen att Saltsjöbanan inte längre planeras höjas upp på en bro. I samrådet inkom synpunkter kring riksintresset för Östlig förbindelse vilket föranledde att kommunen valde att dela upp planområdet och gå vidare med de sex västra kvarteren vilka inte är lika mycket påverkade av riksintresset. De östra delarna planeras planläggas i separat detaljplaneärende.

Ärendet

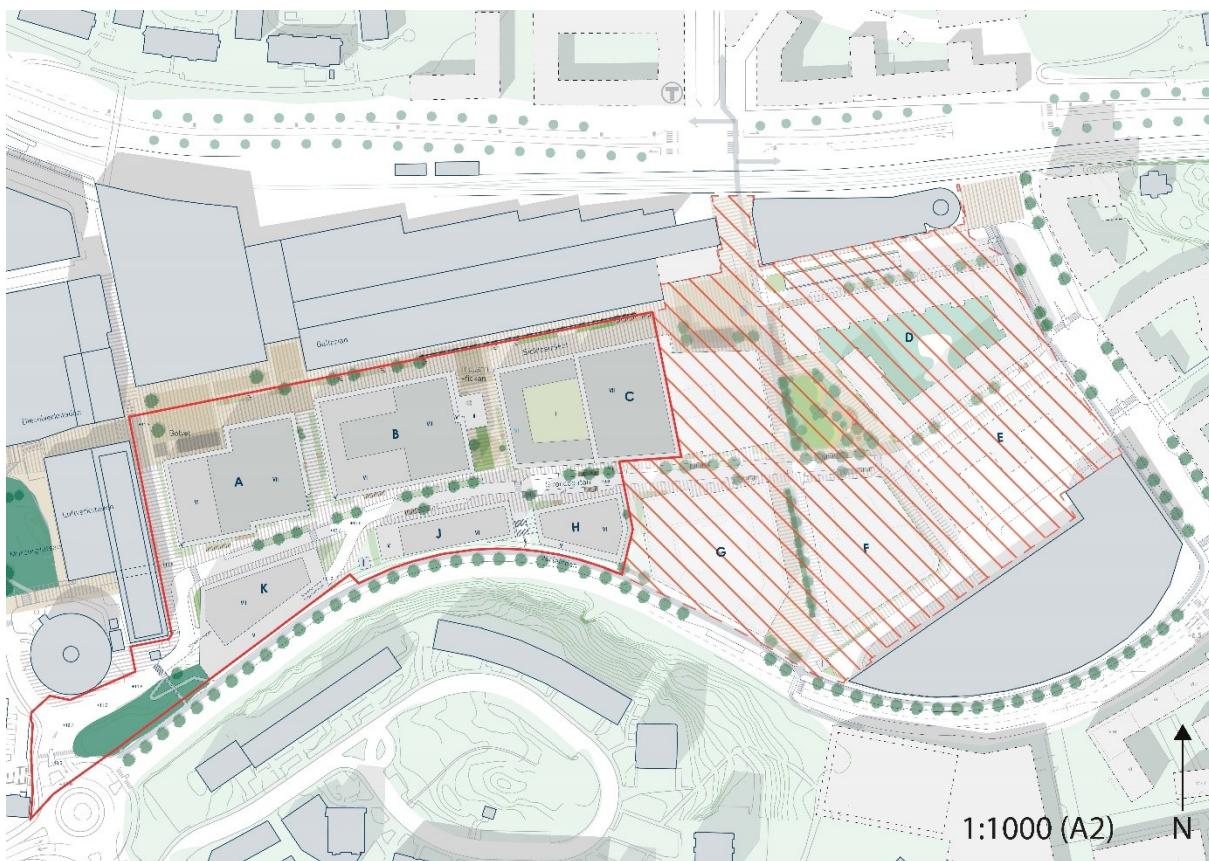
Detaljplaneförslaget för Tryckluftsfabriken, del av fastigheterna Sicklaön 83:22 m.fl., på Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ytterligare en detaljplan vilket avser den östra delen kopplat till uppdelningen av två planområden efter samråd. Planläggning sker på i huvudsak privatägd mark.

Kommunstyrelsen antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken 7 juni 2021, §208. Projektmålen i start-PM handlar om att skapa en attraktiv och urban stadsmiljö med en blandning av arbetsplatser och bostäder där tyngdpunkten på bostäder ska vara i väster. Lokaler ska finnas i bottenvåningarna. Cirka 500 bostäder, 7000 bostäder, förskola och platser för LSS-boende bedömdes kunna rymmas inom planområdet. Vidare angavs vikten av en lämplig uppdelning mellan kvartersmark och allmän plats och stärka kopplingarna till omgivningen. Nu aktuellt planområde avviker från de numerära målen för bostäder, arbetsplatser, förskola och LSS då planområdet delats upp i två delar på grund av riksintresset för Östligt förbindelse. I övrigt ligger planförslag i linje med de mål och den huvudinriktning som fastslagits i start-PM.

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.

Huvuddragen i detaljplanen 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 av kvarteren. 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.



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

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Den 6 december 2023 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

De övergripande gestaltningsriktlinjerna bygger på att Luftverkstaden, belägen strax utanför planområdet, 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 åtta 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 gestaltningsreglering 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 utgör 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 burspråk i olika omfattning beroende på användning.



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

Under granskningsperioden inkom sammanlagt 26 yttranden varav 21 från remissinstanser och 5 från privatpersoner. Länsstyrelsen framför synpunkter gällande föroreningar (kvicksilver), industribuller och skyfall. Mot bakgrund av resultatet av den genomförda kvicksilverutredningen bedömer kommunen att halten kvicksilver inte begränsar planerad markanvändning. Bullerutredningen har uppdaterats med beräkningar avseende industribuller och en planbestämmelse har tillkommit på plankartan inför antagandet. Den tillfälliga skyfallslösningen har beskrivits i utredning och i planbeskrivningen och nya planbestämmelser avseende skyfall har tillkommit på plankartan. Trafikverket bedömer att förslaget till detaljplan inte innebär att genomförandet av riksintresset Östlig förbindelse påtagligt försvåras. Planbeskrivningen har justerats avseende den förändrade förutsättning att Saltsjöbanan inte längre planeras att höjas upp på en bro genom Sickla. Trafikbullerutredning har uppdaterats och kompletterande PM för trafik upprättats för att visa att detaljplanen är genomförbar med den förändrade förutsättningen. De privatpersoner som yttrat sig har bland annat synpunkter kring gestaltning och bebyggelsens skala, cykel- och biltrafik samt brist på allmänna platser, samhällsfunktioner och grönytor. Rekommenderat avstånd till närmaste park är enligt Nackas grönstrukturprogram 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 och platser för lugn och ro. Detaljplanen för Tryckluftsfabriken uppfyller inte dessa mål, då ingen park planeras i planområdet samt på grund av att närmaste parkyta är mindre än 1 ha. Den östra delen som planläggs i separat detaljplan innehåller allmän plats i form av park och torg.

I samrådet inkom synpunkter kring påverkan på Östlig förbindelse, bebyggelsehöjder, buller, dagvatten- och skyfallsfrågor, trafik och framkomlighet och behov av friytor. Efter samrådet valde kommunen att dela upp planområdet och gå vidare med de sex västra kvarteren vilka inte är lika mycket påverkade av Östlig förbindelse. De östra delarna planeras planläggas i separat detaljplaneärende.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Planområdet ligger inom vad översiktsplanen definierar som område för tät stadsbebyggelse vilket planförslaget utformning och innehåll ligger i linje med. Detaljplanen kommer i hög utsträckning bidra till kommunens arbetsplatsmål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön. Detaljplanen medger cirka 3700-5200 arbetsplatser. Detaljplanen kan i mindre utsträckning bidra till kommunens bostadsmål om 20 000 nya bostäder varav 13 500 på västra Sicklaön. Beroende på val av markanvändning kan det tillkomma cirka 0-330 bostäder. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Målet gäller för kommunen som helhet. Detaljplanen förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål.

I Nacka kommuns kulturmiljöprogram identifieras området Sickla-Marcusplatsen som en industrimiljö av lokalt intresse för kulturmiljövården vilket motsvarar särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt 8 kap. 13 § PBL. Delar av planområdet, med före detta industribyggnader, ingår i utpekade område. Planområdets värden har vidare utretts genom en kulturmiljöanalys som tillsammans med kommunens kulturmiljöprogram och analyser i projektgruppen ligger till grund för bedömningar och avvägningar i detaljplanen. Bebyggelsestruktur och gestaltning grundar sig i områdets kulturhistoriska värden, landskaps- och stadsbild. De norra kvarteren respekterar de parallella och mer strikta riktningarna och i områdets södra del ges stråk och stadsrum mer friare former. Den föreslagna gestaltningen baseras på industrins enkla uttryck och ska därför vara sammanhållen, lugn och rationell. Gestaltningen regleras delvis på plankartan.

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

Antagande i kommunfullmäktige

september 2024

Laga kraft (tidigast)

oktober 2024

Start-PM angav antagande kvartal 4 2023. Avvikelse beror framför allt på att detaljplanen fick delas upp i två delar efter samrådet på grund av påverkan från riksintresset Östlig förbindelse. Fastighetsägaren valde också att pausa planarbetet under cirka 3 månader under en period. Den förändrade förutsättningen med nedläggningen av projektet Saltsjöbanans upphöjning har också påverkat tidplanen i viss utsträckning.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren ska erlagga exploateringsersättning för allmänna anläggningar utanför detaljplaneområdet samt svara för faktiska kostnader för kommunala allmänna anläggningar inom planområdet. Fastighetsägaren ska även medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. 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, parken samt gång- och cykelbana utmed Järlaleden. Projektet kommer även generera kostnader för avskrivningar av lokalgatan och parken. Dessa bedöms uppgå till cirka 1,2 miljon kronor per år. Detaljplanen väntas på sikt medföra ökade fastighetsvärden inom området då detaljplanen möjliggör för fler bostäder, arbetsplatser, service och handel i ett mycket kollektivtrafiknära läge.

Kostnaden för planarbetet väntas preliminärt uppgå till cirka 9,7 miljoner kronor fram till tillstyrkan. Arbetet bekostas via planavtal. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Planområdet innehåller ingen park och boende behöver därför hänvisas till omgivningen. En 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 bebyggelsetäthet 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. 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 Vattenstråket, ligger öster om planområdet. Stråket kopplar bland annat söder ut till Sickla skola och vidare till

Sicklasjön, och norr ut mot Svindersviken. Om någon ny detaljplan för de östra kvarteren som lyftes ur denna detaljplan efter samråd inte tagits fram vid trafikstart för tunnelbanan behöver Vattenstråket få en tillfällig dragnig. 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 den 30 maj 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

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

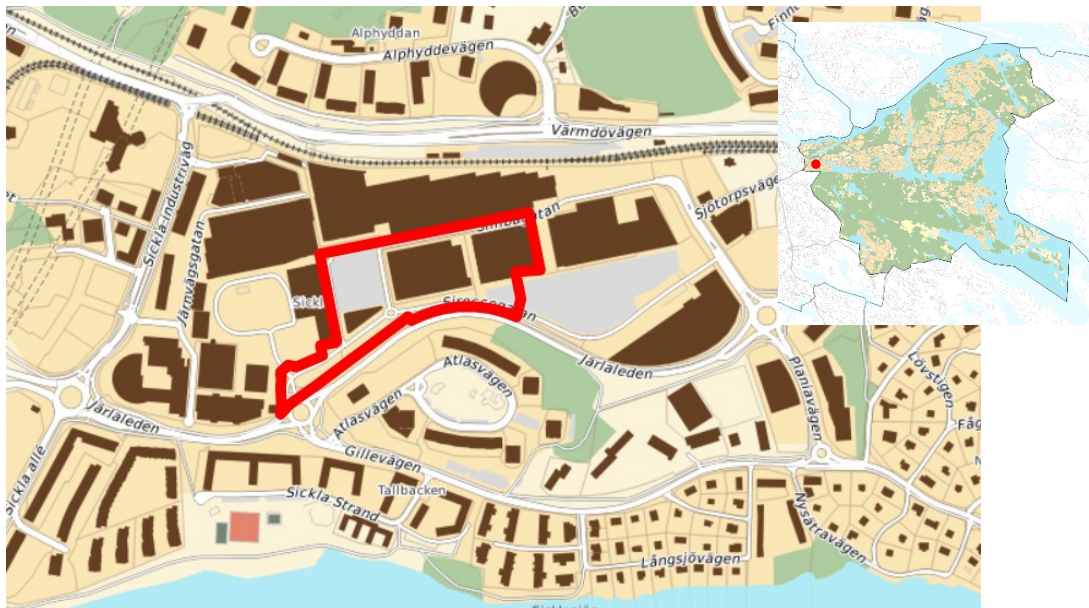
Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Anders Nordenskiöld
Planarkitekt
Planenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Inriktningsbeslut (Start-PM, principöverenskommelse, markanvisningsavtal, budget)	7 juni 2021	KS	
✓	Detaljplaneavtal	9 augusti 2021	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	24 november 2021	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, granskning	6 december 2023	MSN	Beslut om granskning
✓	Genomförandebeslut (exploateringsavtal, budget)		KF	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Detaljplan, laga kraft			
✓	Slutredovisning, projektavslut		KS	



Planområdet markerat med röd figur. Planområdets läge i kommunen markerat med röd cirkel i bilden till höger.

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: 7 650 000 kr Exploateringsenheten: 2 150 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 3 550 000 kr (detaljplanering, plan-, o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 1 950 000 kr (miljö-, bygglov-, trafik-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs m.fl.)
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör samt kostnad för digitalt samrådsmöte.	110 000 kr
Utredningar och underlag	Kommunen har inte beställt några utredningar. 1 880 000 kr tas ut i samordningskostnader baserat på antal BTA i detaljplanen.
Grundkarta	14 000 kr
Fastighetsförteckning	35 000 kr
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan	9 700 000 kr
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning	545 kr/kvm Detaljplanen innehåller en stor andel kontor som inte speglas i siffran ovan.
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande verksamheter exkl. välfärdsfastigheter	125 kr/kvm Pris avser kontor.

Särskilda händelser som påverkat
plankostnaden

Detaljplanen delades i två delar efter samrådet. Detta ställde nya krav på omtag av utredningar och internt arbete för att säkerställa att detaljplanen är lämplig att genomföra i sin nya form. Tryckluftsfabriken – östra delen, ryms inte om detaljplanens budget om 9,7 miljoner kr.