

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1, Nacka forum, Vikdalsvägen/Forumvägen på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och lokaler för verksamheter på fastigheten Sicklaön 151:1 i en planprocess.

Planarbetet ska bedrivas med normalt förfarande med program. Fastigheten ska ingå i program för centrala Nacka. Beslut att anta detaljprogrammet bedöms tidigast kunna fattas hösten 2014.

Sammanfattning

Planenheten mottog i oktober 2013 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1. Föreslagen markanvändning är en blandning av bostäder och handel runt Nacka forum och på byggnadens tak. Planenheten är i det stora hela positiv till förslagen och föreslår att området ska ingå i det pågående arbetet med detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detta för att området ska kunna planeras som en helhet samt att samtliga delar i förslaget blir genomförda så att en attraktiv stadsmiljö ska kunna skapas i centrala Nacka. Sökandens skrivelse bifogas.

Ärendet

Bakgrund

Nacka forum är beläget mellan Värmdövägen i söder och Skvaltans väg i norr. Centrumet har även fasad och entré mot Vikdalsvägen och Forumvägen. I centrumet finns idag främst handel men även kontor, främst i den högre byggnaden. Längs Forumvägen finns två mindre torg, Romanstorget och ett till där en trappa går upp till bostadsbebyggelsen öster om Forum mot Skvaltans.



Gångbro över
Skvaltans väg och
Värmdöleden

Vikdalsvägen

Påbyggnad med
bostäder på tak
föreslås här.

Programområde
Centrala Nacka

Påbyggnad fasad
föreslås här.



Skvaltans väg

Torg/platsbild
ning med
trappa

Forumvägen,
gångväg

Höghuset med
kontor

Torg/
Platsbildning

Värmdövägen

Bussterminal

Gällande planer

För fastigheten gäller tre detaljplaner och en stadsplan. Två av planerna har pågående genomförandetid till år 2015. Den senare av detaljplanerna (Ädp 405) innehåller mindre justeringar av ursprungsplanen från 2005. Markanvändningen för det aktuella området är centrumverksamheter. På flera ställen föreskriver detaljplanen att vissa områden ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik under överenskomna tider. Områdena markeras med x och z på plankartan, se bild till höger.

Program för centrala Nacka och tunnelbana

Uppdraget att ta fram ett program för centrala Nacka gavs i KSSU 2012-03-26, § 54. Programområdet gränsar till det aktuella planändringsområdet. En annan på senare tid tillkommen planeringsförutsättning är tunnelbana till Nacka. En av stationerna längs med den beslutade sträckningen ligger troligtvis i Nacka forums närområde. Det gör även den



planerade nya bussterminalen som behöver komma till i samband med tunnelbane-utbyggnaden.

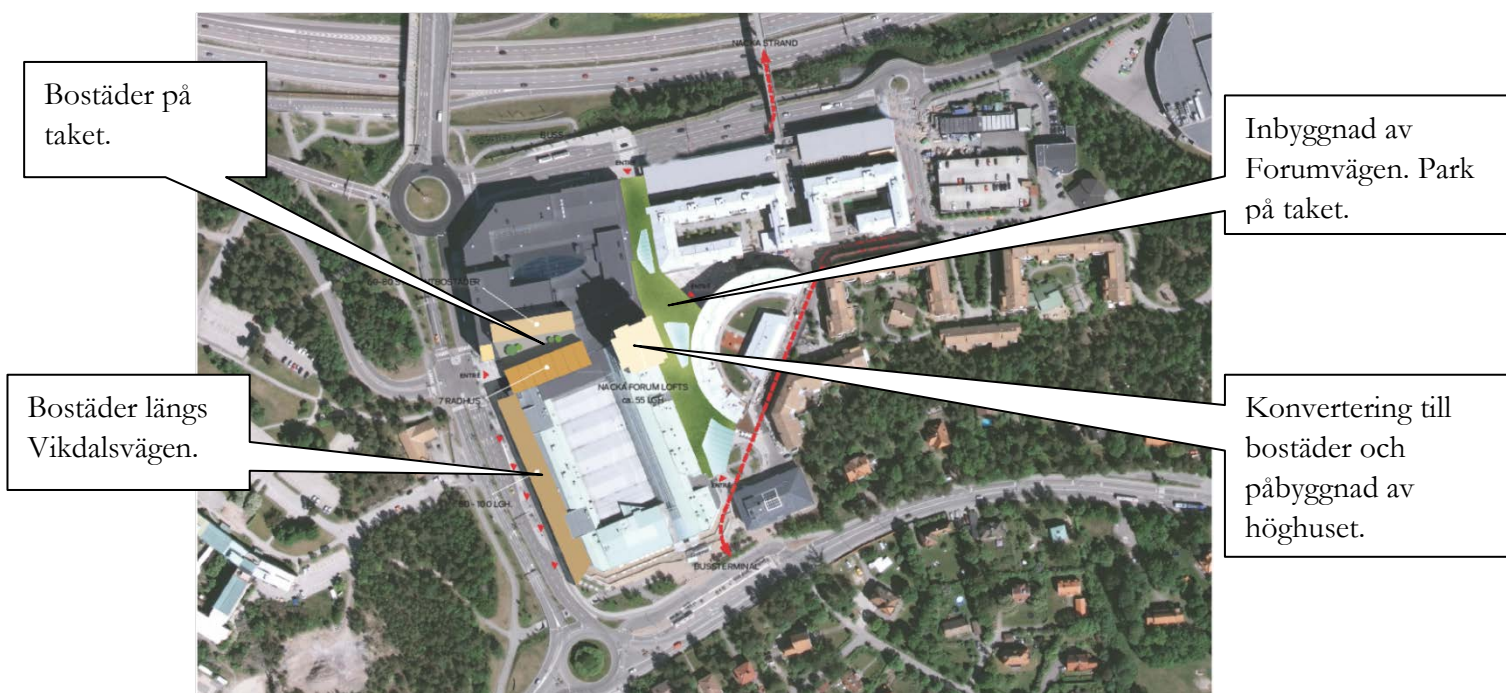
Sökandens förslag

Fastighetsägaren, Rodamco Nacka Forum, har begärt planändring för att möjliggöra följande förändringar på sin fastighet:

- Ändrad användning i "höghuset" från kontor till bostäder (vån. 8-20) samt en påbyggnad med ytterligare fyra våningar. Totalt ca 55 bostäder.
- Påbyggnad på taket med bostäder i form av radhus ca 7 st. och studentbostäder ca 60-80 st.
- Påbyggnad på västra fasaden längs Vikdalsvägen med flerbostadshus i 8 våningar, ca 50-100 bostäder.
- Framtida överdäckning/inbyggnad av Forumvägen med park på taket och utbyggnad av butiker i gatuplanet.



Skisser på nya entréer från Skvaltans väg respektive Vikdalsvägen (BAU och Strabag).



Vybild från öst med påbyggnader och vybild från väst med dagens förhållanden.



Planenhetens bedömning

Planenheten ställer sig generellt positiv till en tätare bebyggelse invid Nacka forum. En förtätning i området kan skapa en mer blandad bebyggelse än dagens situation och bidra till en mer stadslig karaktär på området än vad som är fallet idag. Det är dessutom mycket positivt att förtäta i närheten av de kommande tunnelbanestationslägena för att underlätta att fler resor sker med kollektivtrafik. Dagens miljö runt Forum är storskalig och centrumets fasader är slutna. Strukturen medför även att gångtrafik genom Forum inte är möjlig under hela dygnet. Runt om Forum präglas området av trafikleder för bil- och busstrafik och det är en bullrig miljö på grund av detta. Forumvägen är en gångväg men används sparsamt. Forumvägen är dessutom mycket blåsig och saknar i stor utsträckning inslag av grönska.

Planenhetens bedömning är att det aktuella området bör tas med i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka utreds för närvarande stationslägen för tunnelbana, placering av ny bussterminal och en bebyggelsestruktur för området där ca 3600 bostäder och ca 8000 arbetsplatser bedöms kunna tillkomma. Stora förändringar kommer att ske i området inom en inte alltför lång tid. Rörelsemönstren och flöden av människor kommer med största sannolikhet att ändras och det är viktigt att programmet får se till områdets helhet som framtida stadsdel.

Att nyttja tak och bygga på redan befintliga byggnader är ett smart sätt att förtäta som inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Det kan dock vara problematiskt att få till bostadsnära utevistelse för de nya bostäderna. Förslaget redovisar till viss del gröna gårdar på tak som är ett sätt att lösa detta. Planenheten har sett liknande i exempel i t.ex. Almere, Nederländerna i Unibail Rodamcos bestånd där. För att förslaget ska kunna realiseras är det viktigt att detta genomförs så att attraktiva boenden skapas i Nacka.

Samtidigt som det är viktigt att få till fler bostäder är det viktigt att arbetsplatserna blir fler och att befintliga utvecklas och placeras i strategiskt bra lägen. Om höghuset ska byggas om till bostäder är det därför viktigt att utreda om dessa arbetsplatser kan lokaliseras i andra byggnader alternativt om en del av höghuset kan byggas om så att centrala Nacka blir en levande stadsdel dygnet runt och att andelen arbetsplatser fortsatt kan vara hög.

En annan viktig aspekt är i vilken ordning och i samband med vilka andra projekt som genomförandet av dessa förslag sker. En förtätning längs Vikdalsvägen är mycket positiv då ett attraktivare stadsrum kan skapas och Vikdalsvägen kan utvecklas till en stadsgata. Att utveckla "forumsidan" samtidigt som andra sidan av Vikdalsvägen, tillsammans med stadshusets närområde kan vara en samordningsvinst då gaturummet mm kan gestaltas i ett sammanhang. Denna del av förslaget anser planenheten är den viktigaste att genomföra då detta kan påverka den offentliga miljön runt Forum på ett positivt sätt. Tillsammans med en förändring av Forumvägens utformning och gestaltning finns potential att integrera Forum på ett bättre sätt i den stadsstruktur som är önskvärd att skapa. Detta bör prioriteras framför en påbyggnad av taket i kommande planarbete.

Att bygga in hela Forumvägen och därmed göra hela gågatan till en del av shoppingcentret skulle innebära att Forum som byggnadskvarter blir väldigt stort (283 m långt mot Skvaltans väg). Detta kan i sin tur ytterligare begränsa genomströmningen i området och ytterligare ge området karaktären av att vara en anläggning mer än en del i en stad.

Den föreslagna bebyggelsen på Forumvägen längs Forums fasad, i den föreslagna inbyggnaden, kan i sig bidra till en förbättring av miljön och mikroklimatet oavsett om det tillkommer ett tak över eller ej. Men för att faktiskt bli ett livfullare stråk är Forumvägen även beroende av ett större flöde av gångtrafikanter.

Parken på taket är i sig ett spännande förslag som kan bli en målpunkt och en attraktiv miljö. Men inbyggnadens och parkens påverkan på helheten och rörelsemönstren i området bör utredas inom programmet innan frågan om inbyggnad kan avgöras.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse.

Kartöversikt

