

2015-03-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2014/159-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 134:26, Järla skolväg 23 "elverkshuset", Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 134:26 i kommundelen Sicklaön. Planarbete bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2017.

### **Sammanfattning**

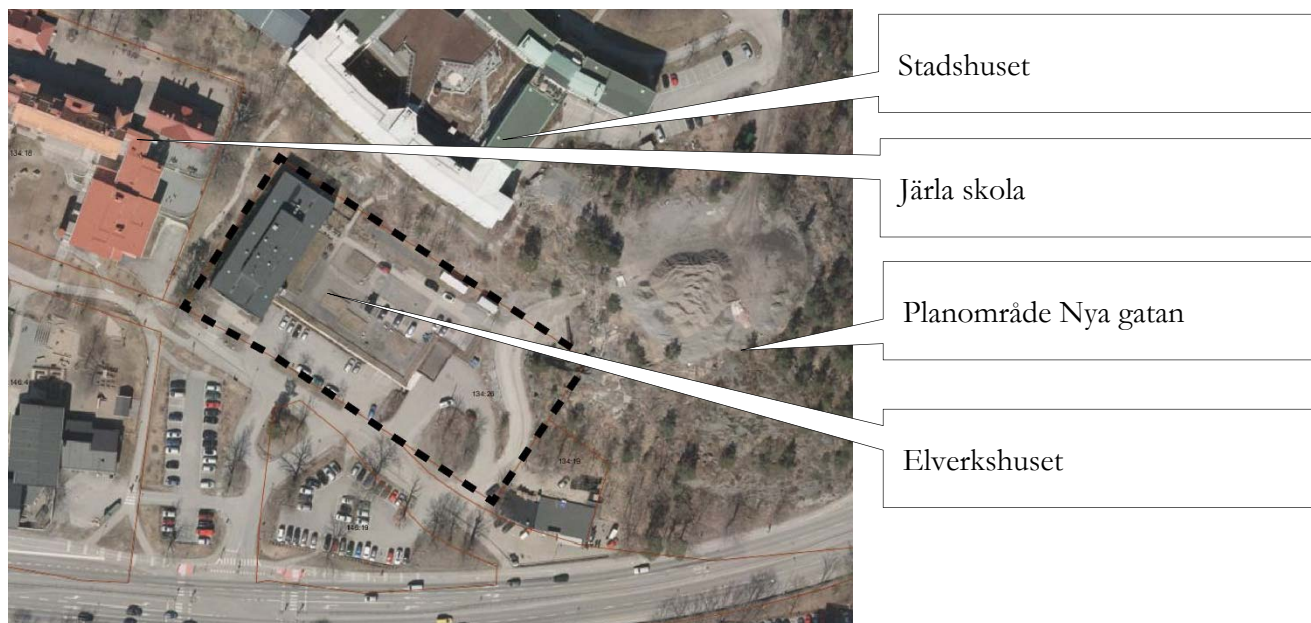
Planenheten mottog den 18 mars 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 134:26 i kommundelen Sicklaön. Sökanden önskar riva befintlig byggnad och istället bebygga fastigheten med främst bostäder. Men även med inslag av verksamheter för mindre serviceföretag, kontor och försäljning. Planenheten bedömer att fastigheten är lämplig att utveckla i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Sökandens skrivelse bifogas.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Fastigheten är belägen på Järla skolväg 23 i centrala Nacka. Fastighetsägare är Elverkshuset AB som förvärvade fastigheten 2006. Fastigheten är drygt 6 000 kvm stor. På fastigheten finns två sammanbyggda volymer i tegel. Den ena volymen är två våningar med garage i botten och på taket och den andra har fyra våningar och innehåller främst kontorslokaler. Öster om byggnaden slingrar sig en väg i den branta terrängen så att fordon kan nå taket. Vägen går även till en mindre sandficka som ligger på kommunens intilliggande fastighet Sicklaön 134:1. Väster om fastigheten ligger Järla skola och mellan dessa två går en trappa upp till stadshuset. Norr om ligger stadshuset och i söder finns en infartsparkering och flera gamla ekar. Marken runt om fastigheten ägs av Nacka kommun. För fastigheten gäller detaljplan 408 som vann laga kraft 2007, genomförandetiden gick ut år 2012. Detaljplanen

anger markanvändning kontor, lager, utbildningslokaler och garage och innehåller ledningsrätt för va-ledningar som främst ligger i Järta skolväg.



I en kulturmiljöinventering (Stockholms länsmuseum, 2007) för delar av centrala Nacka pekas bland annat elverkshuset som är byggt i slutet av 1960-talet ut som ”enskilda eller sammanhängande byggnader med kulturhistorisk relevans, arkitektoniska kvaliteter eller med betydande representativitet” samt att det tillsammans med stadshuset bildar en sammanhängande miljö med betydelse för områdets karaktär. Tillsammans nyttjar byggnaderna nivåskillnaderna i terrängen och de är båda utformade med omsorg och en representativ och tidstypisk tegelarkitektur som avser att spegla funktionen och ställningen hos byggnaderna. Vidare beskrivs att vid komplettering av bebyggelsen i området så bör stadshusets skala, material och position i terrängen beaktas och att fasaderna mot norr och söder framhållas.

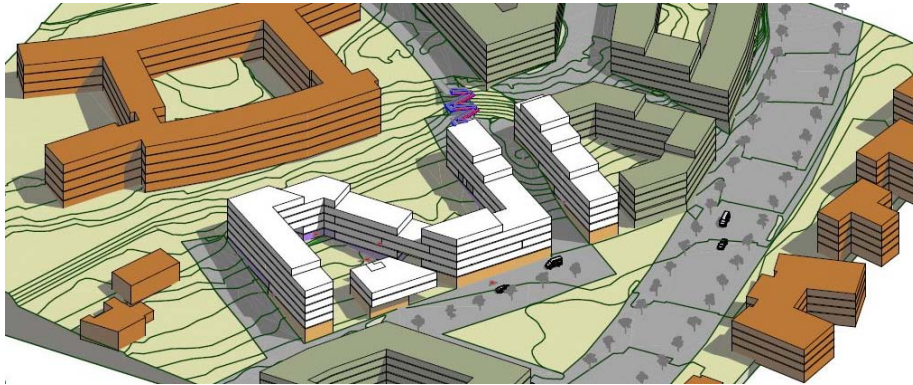
### Detaljplaneprogram för centrala Nacka

Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Syftet är också att ta ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlätta för kommande detaljplaner. Elverkshuset ingår i etapp 1B i programmens etappindelning och detaljplaneringen är tänkt att starta omgående. Programmet pekar ut kvarteret som lämpligt för bostadsbebyggelse med verksamheter i de nedersta våningarna.

### Sökandens förslag

Planenheten mottog begäran om planbesked för fastigheten den 18 november 2014. En dialog om fastighetens utveckling har också pågått under en längre tid. Idag innehåller byggnaderna lokaler för Nacka energi, musikskola och flera organisationer samt garage. Fastighetsägaren önskar riva befintlig byggnad på fastigheten och uppföra främst bostäder

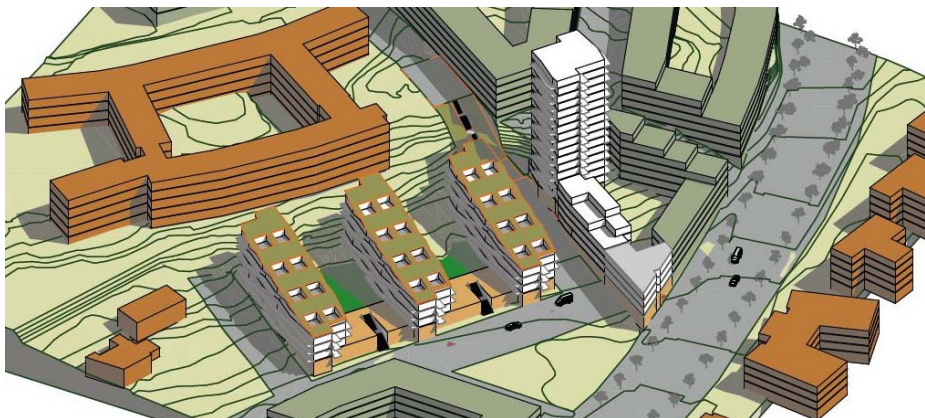
men även till viss del lokaler för verksamheter så som kontor och handelslokaler mm. I planbeskedet finns tre förslag till bebyggelsestruktur och ungefärlig omfattning på den nya bebyggelsen, se bilder nedan. Förslagen innehåller mellan 18 000 – 30 000 kvm fördelat på bostäder, lokaler och parkering. Av de tre förslagen förordar fastighetsägaren själv alternativ 3 men kan tänka sig en fortsatt studie av samtliga förslag. Sökandens begäran bifogas.



*Alternativ 1. Tengbom arkitekter.*



*Alternativ 2. Tengbom arkitekter.*



*Alternativ 3. Tengbom arkitekter.*



## **Planenhetens bedömning**

Planenheten är positiv till förslagens inriktning med en blandning av bostäder och verksamheter/lokaler. Det är även positivt att alternativ 1 och 3 har en struktur där byggnaderna möter upp gatan för ett tydligt gaturum med bottenvåningar för verksamheter och handel. Detta är en princip som genomsyrar planprogrammet och som är mycket viktig för att skapa en levande och trygg miljö i centrala Nacka. Förslagen har även potential att bidra till att skapa en sammanhängande stadsmiljö längs Värmdövägen då det förtätas på ömse sidor, vilket är positivt. Platsen/torget mellan Värmdövägen och bebyggelsen har förutsättningar att utvecklas till ett intimt stadsrum med kvartersbildningar runt om som sluter gaturummet med mindre butiker och lokaler i bottenplan. Planenheten har svårt att se att den lokala miljön runt fastigheten skulle vinna på ett högt hus på platsen, men det får utredas vidare under planarbetet. Även tillgänglighet behöver fortsatt utredning.

I och med att Elverkshuset föreslås rivas kommer det att få konsekvenser för kulturmiljövärden i området då en del av den utpekade helhetsmiljön försvinner. Förhållandet och avvägningar mellan den nya bebyggelsen och stadshuset måste studeras ur kulturmiljösynpunkt i det fortsatta planarbetet.

Planenheten tar i detta skede inte ställning till vilket av de tre förslagen som man bör gå vidare då detta kommer att vara beroende av planeringen i närområdet, t.ex. Nya gatan samt att ett flertal frågor behöver dock utredas i det fortsatta arbetet och då är det en fördel om fler alternativ finns att arbeta vidare med.

## **Ekonomiska konsekvenser**

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Angela Jonasson  
T.f. planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt

## **Bilagor**

Sökandens skrivelse.  
Kartöversikt.

## Kartöversikt

