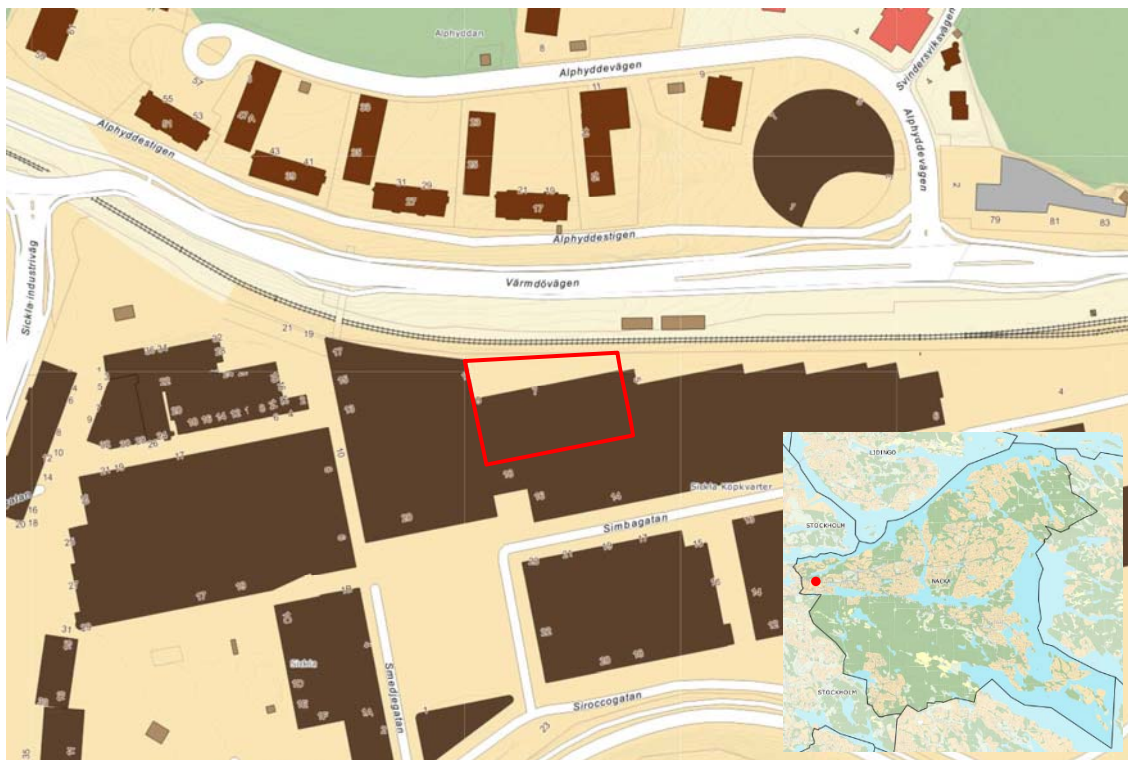


Ändring av

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av del av detaljplan 451 för Sicklaön 83:22 m.fl., Sickla köpkvarter och del av Sickla industriområdet, på Sicklaön

Upprättad på planenheten i februari 2017



Den stora kartan visar planområdet, den lilla kartan visar lokaliseringen i kommunen

Handlingar

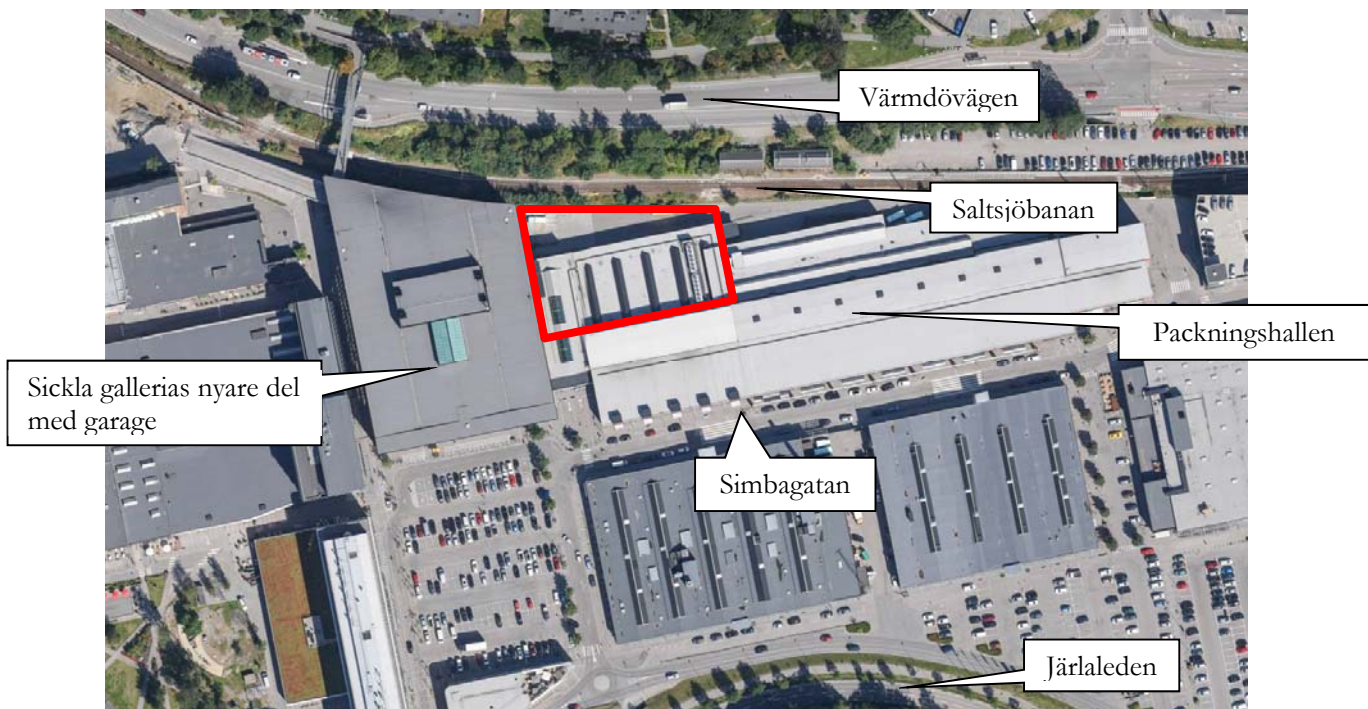
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 31 augusti 2016, § 180. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Ändringen för det på kartan markerade området gäller tillsammans med underliggande detaljplan 451 för Sickla köpkvarter.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivningen
2. Plankarta med planbestämmelser

Läge, areal och markägförhållanden

Planändringen omfattar del av detaljplan 451 och fastigheten Sicklaön 83:22, som ägs av Atrium Ljungberg AB. Planområdet är beläget mellan Simbagatan och Saltsjöbanan i den norra delen av Sickla köp kvarter, i kommundelen Sicklaön. Mer specifikt omfattar planändringen en yta på cirka 3300 kvadratmeter, med den nyare delen av Sickla galleria (etapp II) i väster och den långsträckt s.k. packningshallen i öster. Planområdet gränsar i norr mot Trafikförvaltningens fastighet Sicklaön 76:1 för Saltsjöbanan, följt av Nacka kommuns fastighet Sicklaön 40:11 som är planlagt för gata, park och plantering. Fastigheten belastas av ett servitut för ledningsrätt. Denna påverkas inte av planändringen.

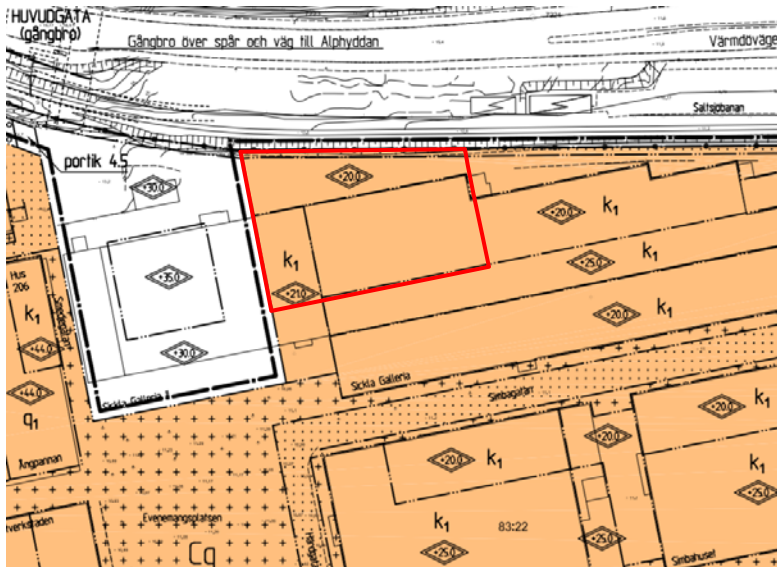


Ortofoto över området. Den röda markeringen visar planområdet.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan 451 från 2008, som reglerar användning och utformning av handels- och arbetsplatsområdet Sickla köp kvarter. Området har markanvändningen C *Område för centrumändamål exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning m.m.*, och får bebyggas till en högsta höjd på +20, +21 och inom ett mindre område +25 meter över nollplanet (RH00). För den aktuella byggnadsdelen gäller varsamhetsbestämmelsen k₁, *Kulturbistoriskt eller arkitektoniskt intressant byggnad/ byggnadskomplex vars bevarande är motiverat. Karaktärsdrag och värden skall beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad.* Delar av byggrätten inom området, framför allt närmast Saltsjöbanan, är i dagsläget outnyttjade. Planens genomförandetid går ut 2018.

Fastigheten ligger på västra Sicklaön som i Nacka kommuns översiktsplan (2012) anges som tät och blandad bebyggelse.



Utklipp ur plankartan till gällande dp 451, där röd linje visar planändringens avgränsning.

Fastighetsägaren, Sickla Industrifastigheter KB, helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB, inkom den 13 maj 2014 med en begäran om planbesked för åtgärden. Planenhetens bedömning var att det är möjligt att göra en tillbyggnad utan att skada byggnadens och områdets kulturhistoriska värden, samt att syftet att tillgodose det växande området och dess verksamheter med centralt belägen parkering är relevant. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 26 augusti 2015, § 155. Den 31 augusti 2016, § 180, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring av del av detaljplan 451.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att inom det 3300 kvadratmeter stora planområdet ändra höjdbestämmelsen för byggrätten, från gällande +20, +21 och inom ett mindre område +25 meter, till +30 meter (högsta totalhöjd över nollplanet). Höjden motsvarar den i väster angränsade byggnadsdelen av Sickla galleria. Planändringen möjliggör en tillbyggnad i höjddel som ska förse de växande verksamheterna i handels- och arbetsplatsområdet som helhet med cirka 220 centralt belägna parkeringsplatser, fördelade på två plan. Parkeringarna kommer bland annat nyttjas för kommande kontor och vårdverksamheter i den ännu outnyttjade byggrätten mellan Järnvägsgatan och Smedjegatan. Trots god kollektivtrafikförsörjning i och med utbyggd tunnelbana, Saltsjöbanan och förlängd tvärbana, kommer parkeringarna även behöva nyttjas för handel och kontor i byggrätten vid Sickla station. På grund av bestämmelse om begränsat schaktdjup och föreslagen uppgång för tunnelbanan och stationsmiljö för tunnelbanan, Tvärbanan och Saltsjöbanan, kan denna byggrätt svårigen förse tillräckligt antal parkeringsplatser på plats. Med hänsyn till de personrörelser som den nya stationsmiljön beräknas medföra bedöms det därtill, ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, lämpligt att förse verksamheterna med parkering på annan plats.

Genom föreslagen tillbyggnad av parkeringsgarage kan gällande krav på parkering säkerställas inom ett rimligt avstånd, medan plats bereds för stationsmiljön vid Sickla station. I och med det anses planändringen vara nödvändig på grund av förhållanden av allmän vikt, för verksamhetsområdets utvecklingsmöjligheter liksom för kollektivtrafiken, som inte fullt kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen.

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med skyddszonen för den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. För att inte omöjliggöra utbyggnaden av tunnelbanan tillförs för denna yta en bestämmelse som tillåter tunnelbana i tunnel, liksom begränsar schaktdjupet i enlighet med tunnelbanans skyddszon. Även prickmarken som i gällande detaljplan ligger mot plan- och fastighetsgränsen i norr, omfattas av denna bestämmelse och begränsning, men påverkas i övrigt inte.

I övrigt fortsätter användningen C, *Område för centrumändamål exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning m.m.* att gälla för hela området, liksom samtliga till DP 451 hörande handlingar.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Förslaget är förenligt med översiktsplanen, är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 6§.

Bebyggelse

Sickla galleria karaktäriseras av industriepokens rustika material, strukturer och volymer, som i etapper har anpassats för handelsändamål. Den för planändringen aktuella byggnadsdelen används idag för handel med en yta fördelad på 2300 kvadratmeter i markplan och 270 kvadratmeter på andra våningen. Gällande byggrätt utnyttjas inte helt. Fullt utbyggd i höjd och mot norr skulle byggnadsdelen rymma två våningar på 3300 kvadratmeter vardera.

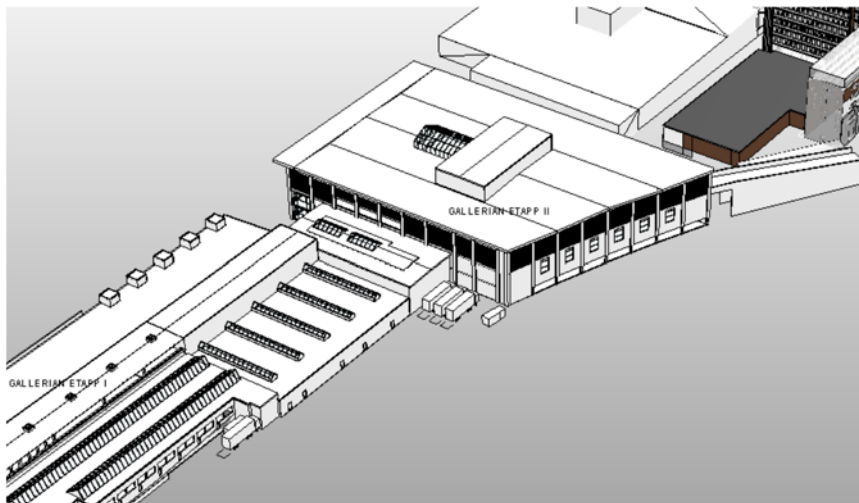
2009 invigdes Sickla galleria etapp II, en byggnad med handel i två våningar och över dem två våningar parkering. Avsikten var att fortsätta industriestetikens koncept, med material och färgsättning som framhäver byggandens volymer. Gallerian kom att bilda en fond mot Saltsjöbanan och Värmdövägen, med fasad bestående av tegel, svart plåt och glasplank i höjd med parkeringen, med syfte att visa byggnadens funktion och lysa upp fasaden under dygnens mörka timmar.



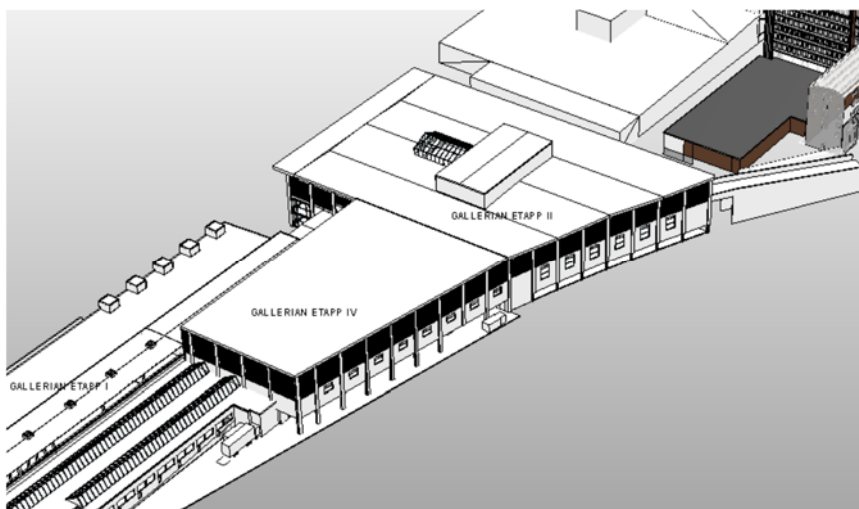
*Material och utförande på Sickla galleria
etapp II, fasad mot Saltsjöbanan*

Den nu föreslagna tillbyggnaden, etapp IV, bygger vidare på samma koncept och gestaltning. Planändringen medger en utbyggnad med en ny totalhöjd på +30 meter, jämfört med dagens +20, +21 och +25 meter. Höjden motsvarar den för Sickla galleria etapp II som angränsar i väster. I och med tillbyggnaden kommer våning två byggas ut tillfullo och rymma 3300 kvadratmeter handel. Planändringen möjliggör att däröver bygga två våningar för parkering, å 3300 kvadratmeter vardera, motsvarande sammanlagt cirka 220 parkeringsplatser. Den nya parkeringen byggs samman med den befintliga parkeringsytan i väster och samutnyttjar befintlig in- och utfart via körramper mot Smedjegatan och Sickla industriväg på ett optimalt sätt. Byggnaden får en ny fasad mot Saltsjöbanan, sammanbyggd och i linje med byggnaden i väster. Varuintaget kommer därmed att byggas in.

Entréfasaden mot Simbagatan och prickmarken mot plangränsen i norr påverkas inte av tillbyggnaden.



Volymstudie Sickla galleria före utbyggnad, vy från nordost. Bild: Nyréns arkitektkontor



Volymstudie Sickla galleria efter utbyggnad, vy från nordost. Bild: Nyréns arkitektkontor

Kulturmiljö och landskapsbild

Byggnaden omfattas i gällande detaljplan av varsamhetsbestämmelsen k₁, *Kulturbistoriskt eller arkitektoniskt intressant byggnad/ byggnadskomplex vars bevarande är motiverat. Karaktärsdrag och värden skall beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad.*

Den berörda byggnadens kulturhistoriska värden uppbärs av de industrihistoriska karaktärsdragen. Till detta hör de kompakta fasaderna av tegel, takkonstruktionen med överljus samt byggnadskomplexets väst- östliga utsträckning längs med Saltsjöbanan.

I och med utbyggnaden ändras takets utformning och byggnaden får en ny fasad mot norr. Det innebär att den karaktäristiska takkonstruktionen försvinner. Takkonstruktionen har dock ett undanskynt läge och ett bevarande är inte avgörande för att områdets kulturhistoriska värden skall bevaras.

Den historiska industribbyggelsen består av rektangulära byggnadsvolymer, placerade i västöstlig riktning. För att följa formen på garagebyggnaden direkt i väster får tillägget en diagonal planform mot norr, vilket innebär en mindre avvikelse mot den befintliga formen. Den tillkommande volymen följer dock i huvudsak den västöstliga riktningen i området.

Industrimiljöns karaktärsdrag beaktas främst genom att tillägget kan läsas in och förstås i den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön som helhet. Det är därför betydelsefullt att tillägget utförs i rationell tegelarkitektur, vidmakthåller den västöstliga linjen, samt att byggnadskomplexets östra del, utanför planområdet, bevaras framgent för att områdets grundstruktur skall framgå tydligt.

Nya bestämmelser i detaljplan syftar till att värna områdets *övergripande* industrihistoriska karaktär och struktur. Bestämmelser syftar därtill att tillbyggnad utförs med hänsyn till den f.d. industrimiljöns övergripande kulturhistoriska värden i struktur och karaktärsdrag. Varsamhetsbestämmelsen k₁ upphör därmed att gälla och ersätts med följande:

k₃ -Kulturbistoriskt värdefull f.d. industrimiljö vars grundläggande funktionella tydlighet och struktur skall bevaras.

f - Tillbyggnad skall utformas med hänsyn till områdets industribistoriska karaktär. Detta innebär att tillkommande volymer skall beakta den industribistoriska bebyggelsens väst- östliga utsträckning liksom horisontella uttryck. Fasader skall i huvudsak uppföras av tegel men ges ett samtida uttryck.

Kulturmiljön som helhet beskrivs i underliggande detaljplan 451. Gestaltningssprogrammet för Sickla köp kvarter gäller för denna planändring på samma sätt som för underliggande detaljplan 451.

Gator, trafik och parkering

Det ökade antalet p-platser påverkar trafikallstringen till och från garaget och därmed belastningen på in- och utfarten via korsningen Sickla industriväg – Smedjegatan. Kapaciteten i denna korsning har analyserats (Ramböll, oktober 2016). Sammanfattningsvis görs bedömningen att utbyggnaden inte kommer generera några kapacitetsproblem i korsningen.

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. I det berörda området ligger tunnelbanan helt under mark, med spår på ett djup om cirka 35 meter under markytan. Det berörda området ligger inte ovanför själva tunneln för tunnelbanan utan ovanför den skyddszon som omger tunneln. Tunnelbanan planläggs genom en järnvägsplan som Stockholms läns landsting ansvarar för. Eftersom en järnvägsplan inte får strida mot en gällande detaljplan vidtas dock följande åtgärder i denna planändring för att inte omöjliggöra kommande tunnelbaneutbyggnad:

- Användningen T, *Tunnelbana i tunnel*, läggs till i ändringen av detaljplanen.
- Lägsta schaktdjup begränsas med en bestämmelse till +2,5 meter över nollplanet (RH00). Höjdmåttet motsvarar med cirka 0,5 meters marginal gränsen för tunnelbanans skyddszon i höjdd. Eftersom den slutgiltiga gränsen för tunnelbanans utbredning ännu inte är beslutad, sätts ovan nämnda bestämmelser till en yta som med 5 meters marginal i plan omfattar tunnelbanans skyddszon.

Upphöjningen av Saltsjöbanan, som planeras strax nordost om planområdet, påverkas inte av planändringen.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Tidplan

Samråd	kv 4 2016
Granskning	kv 1 2017
Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kv 2 2017

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Någon planavgift kommer inte tas ut i samband med bygglov.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är samma som för underliggande detaljplan 451 (PBL 4 kap § 21) och löper ut den 28 augusti 2018.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Christian Rydberg Dahlin
Planarkitekt