

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-09

MSN 2017/80-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för del av fastigheten Sicklaön 83:22, Sickla stationshus

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 83:22 i Sickla.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 2, 2020. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige.



Kartan visar var i Sickla del av Sicklaön 83:22 är belägen.

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167

Sammanfattning

Planenheten mottog av fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB den 19 april 2017 en begäran om planbesked för del av fastigheten Sicklaön 83:22. Det område som planbeskedsansökan avser är beläget i anslutning till Sickla Industriväg och till Tvärbanans kommande stationsläge för hållplats Sickla.

Föreslagen markanvändning är tunnelbanestation, vänthall, handel, service och café/restaurang i en öppen bottenvåning. Längre upp föreslås byggnaden innehålla bland annat bostäder, kontor och hotell. Sökande önskar uppföra en byggnad om ca 20-23 våningar.

Planenheten föreslår att en prövning av byggnadshöjden sker i samband med detaljplanearbetet, med utgångspunkten att förhållningssättet i kommunens dokument om höga hus ska följas, samt att höjden ska studeras tillsammans med övrig planerad bebyggelse i närområdet. Som princip gäller att bebyggelse som överstiger 16 våningar alltid ska föregås av parallella uppdrag eller arkitekttävling.

Planområdet ligger delvis eller helt inom planområdet för tunnelbanan och dess västra stationsentré för Sickla station, där planarbetet för närvarande pågår och avses antas under första kvartalet 2018. I kommande planprocess måste det säkerställas att den nya detaljplanen för Sickla västra stationshus plockar upp tunnelbanedetaljplanens bestämmelser så att erforderligt planstöd för tunnelbanan kvarstår. Detaljplanen ska samordnas med planarbetet för tunnelbanan.

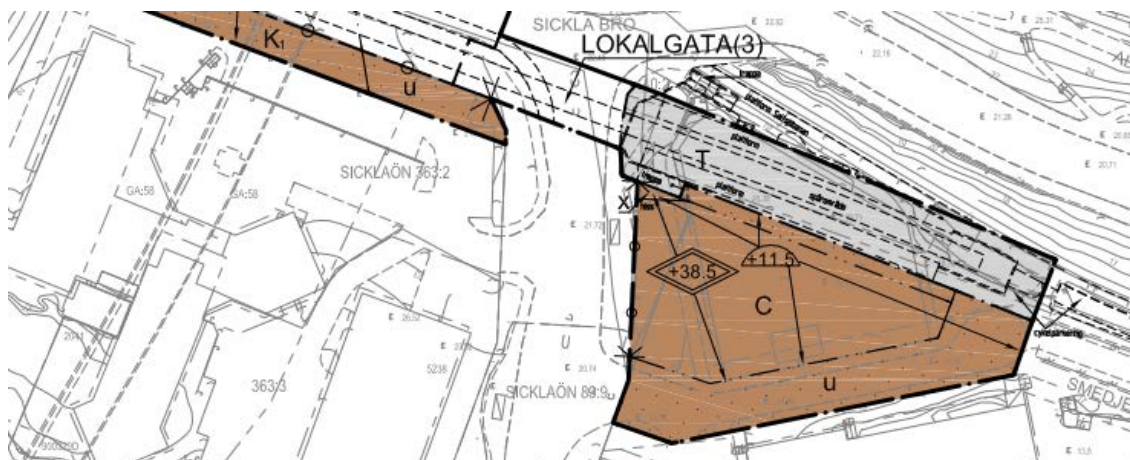
Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Området som fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB söker planbesked på är ca 4000 kvm och är en del av fastigheten Sicklaön 83:22. Fastigheten Sicklaön 83:22 är ca 16 hektar och innefattas bland annat av handel och parkeringar. Det område som planbeskedsansökan avser är beläget i anslutning till Sickla Industriväg och till Tvärbanans kommande stationsläge för hållplats Sickla som kommer att tas i drift under hösten 2017. På platsen finns idag inga byggnader, utan marken används som etableringsområde och byggarbetsplats i samband med utbyggnaden av Tvärbanans förlängning från Sickla Udde.

För området gäller detaljplan DP 564. Detaljplanen togs fram för tvärbanans förlängning till Sickla och inkluderar en byggnad för centrumändamål och omfattar en byggrätt om ca 4 våningar. Planen har pågående genomförandetid fram till 2020-03-27. Det är samma yta som utgör byggrätt i gällande detaljplan som Atrium Ljungberg AB nu söker planbesked för.



Gällande detaljplan DP 564

Området som fastigheten ligger inom är den del av samordningsprojektet Sickla-Plania som i sin tur är en del av Nacka stad. Nacka stad är namnet på det nya, täta och blandade området som växer fram på västra Sicklaön. Här ska 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser tillkomma fram till 2030 -utmed den planerade tunnelbanelinjen.

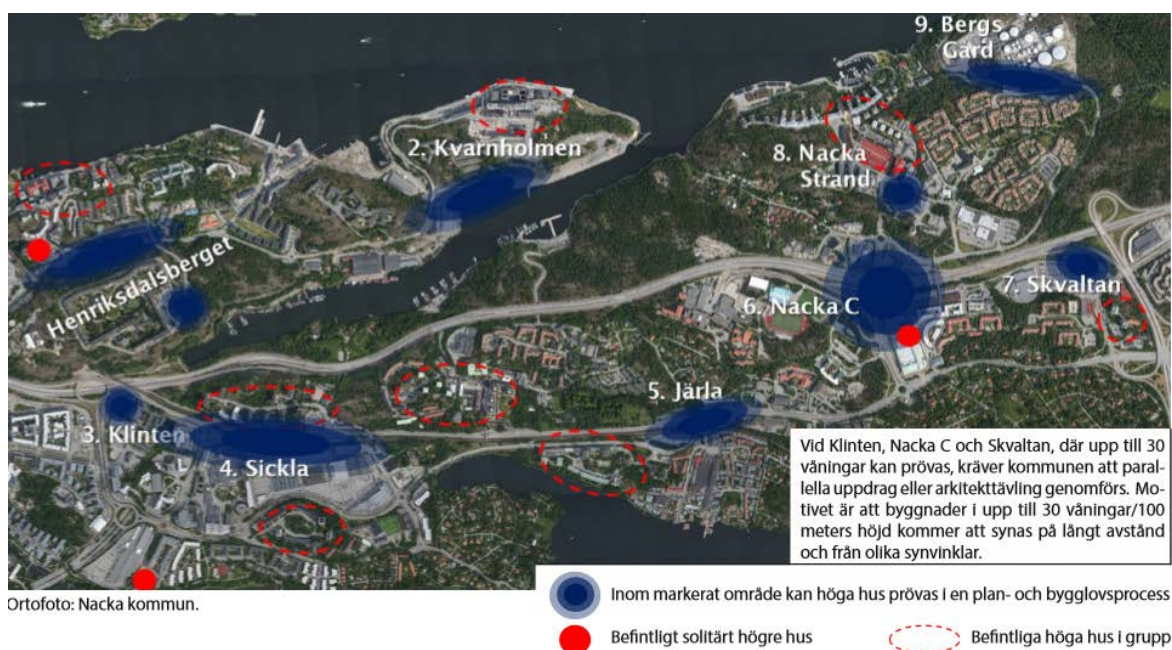
Det rubricerade området planeras inrymma den planerade tunnelbanestationen Sicklas västra uppgång och entré. En stor del av bottenvåningen behöver därför inrymma funktioner kopplat till entrén. T-baneentréer planeras mot Saltsjöbanans och Tvärbanans plattformar i norr respektive mot Sickla Industriväg i byggnadens sydvästra hörn.

Sickla Industriväg föreslås byggas om till stadsgata och längs stora delar av sträckan föreslås ny bostadsbebyggelse med entréer och lokaler i byggnadernas bottenvåningar.



Utvecklad strukturplan reviderad november 2016

Kommunstyrelsen antog 2016 dokumentet ”Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad”. Syftet med dokumentet är att bidra till ett genomtänkt förhållningssätt till om och i så fall var och hur högre bebyggelse är lämplig och kan tillföra något i Nacka stad. Den aktuella platsen ligger inom ett område utmed Värmdövägen i Sickla, där högre hus bedöms kunna förstärka stråket och markera noderna vid tunnelbanans framtida uppgångar och anses därmed lämplig att pröva i en planprocess. Med högt hus menas i detta avseende generellt 12-16 våningar. Högre hus än så (upp till 30 våningar) föranleder arkitekttävling eller parallella uppdrag och föreslås prövas vid entréerna till Nacka stad: Klinten, Skvaltån och Nacka C.



Karta från dokumentet Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad

Sökandes förslag

Planenheten mottog 2017-04-19 en begäran om planbesked för rubricerat område från fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB. Föreslagen markanvändning är tunnelbanestation, vänthall, handel, service och café/restaurang i en öppen bottenvåning. Längre upp föreslås byggnaden innehålla bland annat bostäder, kontor och hotell. Sökande önskar bygga 20–23 våningar. Nedan visas en volymstudie av byggnaden samt olika tänkbara användningar.

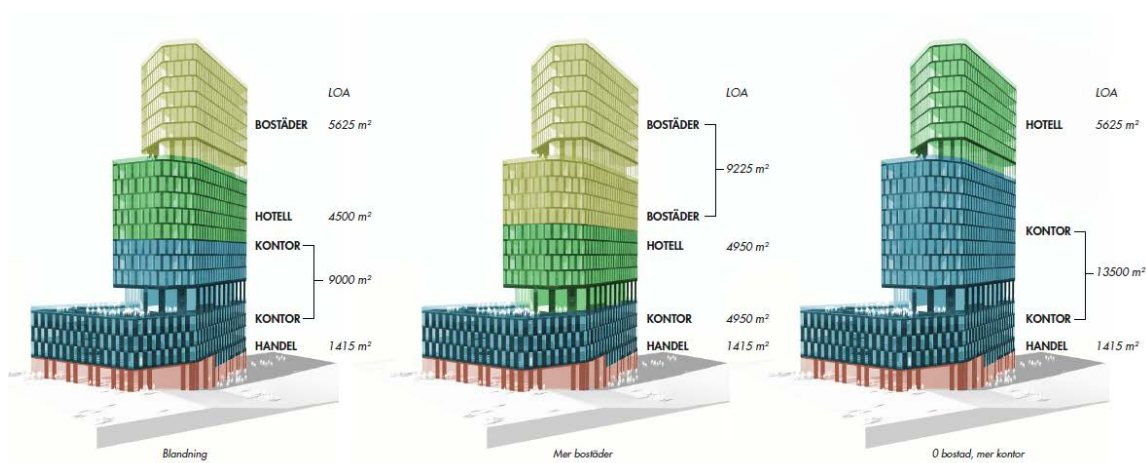


Illustration: Scheinwiller Svensson Arkitektkontor AB

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad där området anses vara lämpligt för ny bebyggelse. Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, medan slutlig utformning och omfattning utreds under planprocessen.

I det av kommunstyrelsen antagna dokumentet "Förhållningssätt till höga hus" (KS 2016-01-11) anges att det på platsen kan vara lämpligt med ett högt hus (12-16 våningar) med hänsyn till läget som kollektivtrafiknod samt till den omgivning (Alphyddan och Sickla köp kvarter) som idag bland annat består av byggnader om cirka 12-15 våningar. Ett fåtal platser har i dokumentet pekats ut som lämpliga för byggnader högre än 16 våningar och då i egenskap av enstaka solitärer i Nackas entrélägen. Planenheten föreslår att en prövning av byggnadshöjden sker i samband med detaljplanarbetet, med utgångspunkten att förhållningssättet i dokumentet ska följas, samt att höjden ska studeras tillsammans med övrig planerad bebyggelse i närområdet. Som princip gäller att bebyggelse som överstiger 16 våningar alltid ska föregås av parallella uppdrag eller arkitektävling.

Med hänsyn till det mycket goda kollektivtrafikläget bedömer planenheten att fastigheten kan lämpa sig för bostadsbebyggelse, men av samma anledning är platsen också strategisk för service eller kontor för att stadsdelen ska vara levande större delen av dygnet. Förutom entré till kollektivtrafiken är det även av vikt att bottenvåningen innehåller verksamheter som vänder sig utåt för allmänheten.

Gällande detaljplan har pågående genomförandetid till 2020-03-27. Att planlägga för nya bostäder bedöms inte ha ett sådant allmänt intresse att det är möjligt att anta en ny detaljplan innan genomförandetiden gått ut. Aktuellt område berörs även av ett pågående detaljplanarbete för den kommande tunnelbanan till Nacka. Detaljplanen för tunnelbanan beräknas skickas ut på granskning hösten 2017 och antas under första kvartalet 2018 och föreslås få en genomförandetid på fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. I kommande planprocess måste det säkerställas att den nya detaljplanen för Sickla stationshus

innehåller tunnelbanedetaljplanens bestämmelser så att erforderligt planstöd för tunnelbanan kvarstår. Då de tillkommande bestämmelserna till stöd för tunnelbanan kommer ha pågående genomförandetid fram till cirka 2023 (beroende av när detaljplanen vinner laga kraft) kan antagandet av ny detaljplan för Sickla stationshus eventuellt försenas till följd av detta.

Området är bullerutsatt. En förutsättning för att kunna bygga bostäder på platsen är att dessa klarar riktvärden för buller, det vill säga tyst sida, tyst bostadsgård och acceptabla inomhusmiljöer. Detta bör därför utredas i ett tidigt skede för att kunna utesluta bostäder om riktvärden inte uppnås. En viktig del för att kunna tillskapa bostadsgårdar är att utnyttja taken i enlighet med det Atrium Ljungberg AB beskriver i sin ansökan.

Inom området blir det svårt att tillskapa det antal parkeringsplatser som behövs för föreslagna verksamheter. Atrium Ljungberg AB skriver i sin ansökan att parkeringar för den nya byggnaden löses genom en nyligen genomförd planändring avseende utbyggnad av parkeringshuset ovanför Sickla galleria. Planändringen vann laga kraft den 21 april 2017. Planenheten bedömer att parkeringsfrågan ska belysas tidigt i planprocessen, för att säkerställa en långsiktigt hållbar parkeringslösning.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa.

Planenheten

Angela Jonasson

Biträdande planchef

Jenny Nagenius

Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens ansökan