

Ändring av del av detaljplan för Järla sjö (DP 236), för fastigheten Sicklaön 145:1 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2020

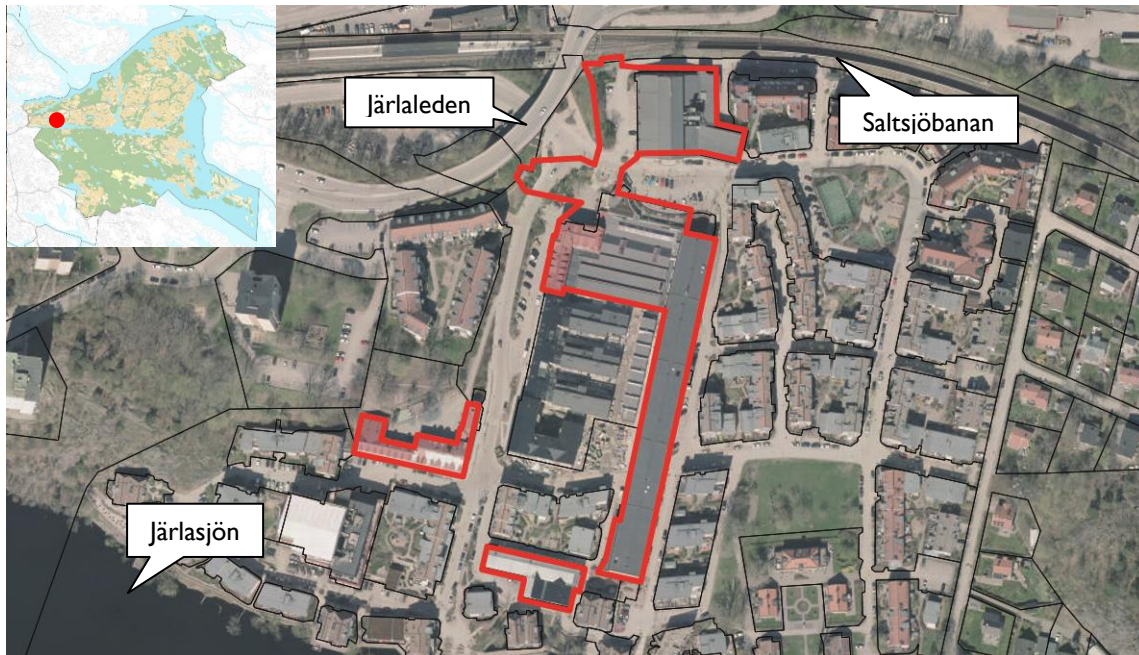
Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 4 oktober 2017, §220. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

Läge, areal och markägoförhållanden



Den lilla kartan visar planområdets läge i kommunen. Den större kartan visar med röd streckad linje det område som planändringen avser.

Planområdet är centralt beläget inom Järsla sjö på västra Sicklaön, mellan Järslaleden och Saltsjöbanan i norr och Järslasjön i söder. I väster gränsar området till bostadsområdet Ekudden, i öster till bostadsbebyggelsen i Järsla sjö. Planområdet omfattar cirka 3 hektar.

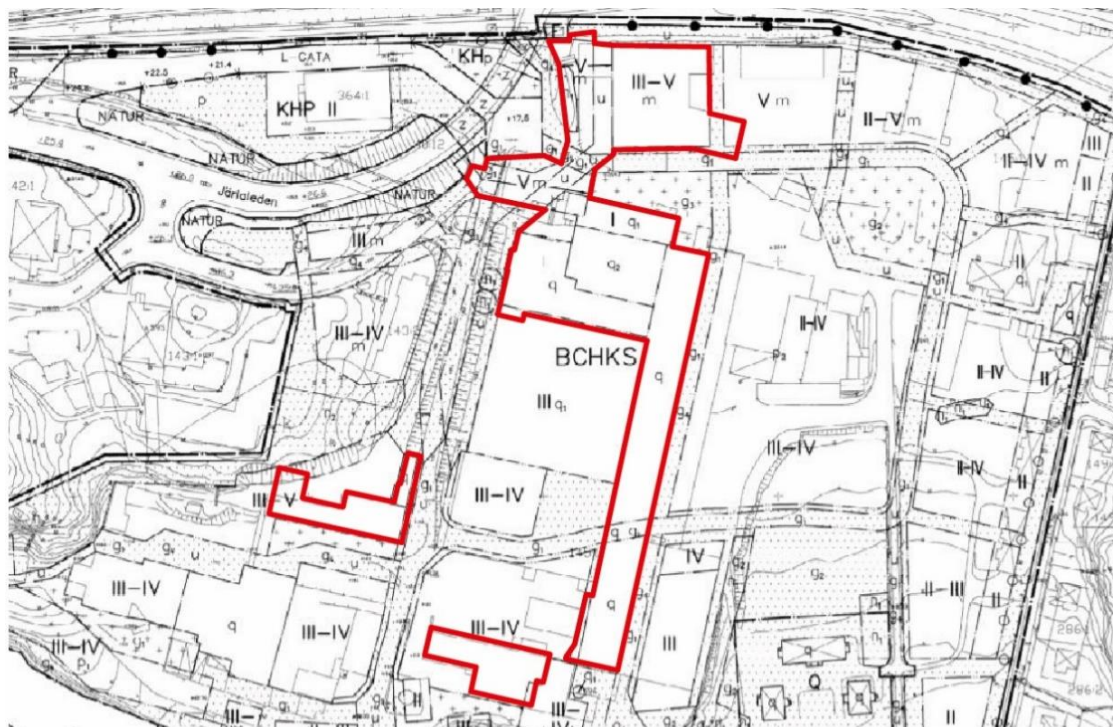
Planområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 145:1 som ägs av Järsla Sjö samfällighetsförening samt de privatägda fastigheterna Sicklaön 145:2, 145:16, 145:19 och 145:20.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 236 (DP 236) som vann laga kraft den 20 juni 2000. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen reglerar för planområdet markanvändningen (B) bostäder, (C) centrum, (H) handel och restaurang, (K) kontor och verksamheter samt (S) skola. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Inom planområdet regleras högsta tillåtna antal våningar till mellan en till fem våningar. En stor del av den äldre industribebyggelsen inom planområdet omfattas av skyddsbestämmelser.

Denna ändring av detaljplan kommer att gälla tillsammans med underliggande detaljplan (DP 236). På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 236 och ändrade och tillkommande bestämmelser, som gäller för planområdet.



Utklipp ur plankartan till gällande detaljplan 236 (DP 236) där röd linje visar planändringens avgränsning. Kartan är inte skalenlig.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, antagen 2018, anges för planområdet markanvändningen ”tät stadsbebyggelse”, där viss komplettering av ny bebyggelse kan vara aktuell. Industribebyggelsen i Järsla sjö anges vara av lokalt intresse för kulturmiljövården, där förändringar bör göras med omsorg och med respekt för den historiska avläsbarheten. Vidare anges att det vid detaljplanläggning bör införas skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser för kulturvärden som idag saknar planskydd.

I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är förhållningssättet att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag i Järsla sjö bevaras och att variationerna i storlek, volymer, takutformning, takmaterial, fasadmateriäl och formspråk behålls. Möjligheten till förtätning inom området uppges vara starkt begränsad.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 4 oktober 2017, § 220, planenheten i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan 236 (DP 236), avseende fastigheten Sicklaön 145:1 med flera. Bakgrunden till planuppdraget är två politikerinitiativ som noterades på miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 september 2017, § 211, § 212.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med rivningsförbud. Vidare är syftet att främja en blandning av bostäder och verksamheter samt säkerställa den kulturhistoriska miljöns avläsbarhet, genom att se över användningsbestämmelser och outnyttjade byggrätter.

Planförslaget innebär att bestämmelser om skydd av kulturvärden införs samt uppdateras för delar av industribebyggelsen som bedöms sakna tillräckligt skydd i gällande detaljplan. Skyddsbestämmelserna (**q**) syftar till att bevara industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag som är viktiga för det kulturhistoriska värdet. Främst gäller detta byggnadernas volym och yttre utformning men även viktiga element i interiören. Rivningsförbud (**r**) införs för byggnader som bedöms som särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §. Varsamhetsbestämmelser (**k**) införs även för att säkerställa att ändringar genomförs varsamt, så att byggnadernas historiska karaktär och arkitektoniska uttryck bibehålls. Användnings- och egenskapsgränser justeras i syfte att bättre överensstämma med befintliga fastighetsgränser och byggnadernas fotavtryck.

Bestämmelse i gällande detaljplan om högsta tillåtna våningsantal ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Detta för att säkerställa att industribebyggelsens ursprungliga volym och höjd inte förändras vid eventuella ombyggnader, och att viktiga siktlinjer bibehålls. För en del fastigheter inom planområdet innebär detta en minskad byggrätt, läs vidare under rubriken *Konsekvenser för fastighetsägare*.

Gällande detaljplans (DP 236) huvudsakliga syfte var att åstadkomma en småskalig stadsdel där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från industriepoken. Detaljplanens användningsbestämmelser var flexibelt utformade för att låta efterfrågan styra fördelningen mellan bostäder respektive lokaler. Då planområdet är centralt beläget inom kommunen råder det ett högt exploateringsstryck. Detta har under senare år resulterat i att allt fler lokaler för verksamheter omvandlats till bostäder.

Planförslaget innebär att användningsbestämmelse för bostäder utgår på två fastigheter (Sicklaön 145:20 samt del av Sicklaön 145:19) som angränsar till Gustav de Laval's torg, där den äldre industribebyggelsen idag inhyser olika verksamheter såsom butik, skola och restaurang. Planförslaget säkerställer därmed att verksamheter även fortsättningsvis kan samverka i bostadsmiljön och stärka torgets publika funktion. Vidare föreslås outnyttjade byggrätter vid Gustav de Laval's torg, inom fastigheterna Sicklaön 145:1 och Sicklaön 145:19, att utgå i syfte att bevara den befintliga torgmiljön och säkra möjligheten till viktiga synintryck av den äldre industribebyggelsen.

Ändring av bestämmelser för bevarande av kulturmiljön

Industribebyggelsen inom planområdet som är uppförd från 1890-talet och framåt utgör en värdefull kulturmiljö och ingår i en helhetsmiljö med höga kulturhistoriska värden. Här utvecklade Gustaf Dalén flera av sina berömda uppfinningar och ångturbiner tillverkades efter Gustaf de Laval's uppfinning. Byggnadernas fortbestånd bedöms vara av stor vikt för förståelsen av samhällets historia och utveckling, inte endast lokalhistoriskt utan även industrihistoriskt på ett riksplan.

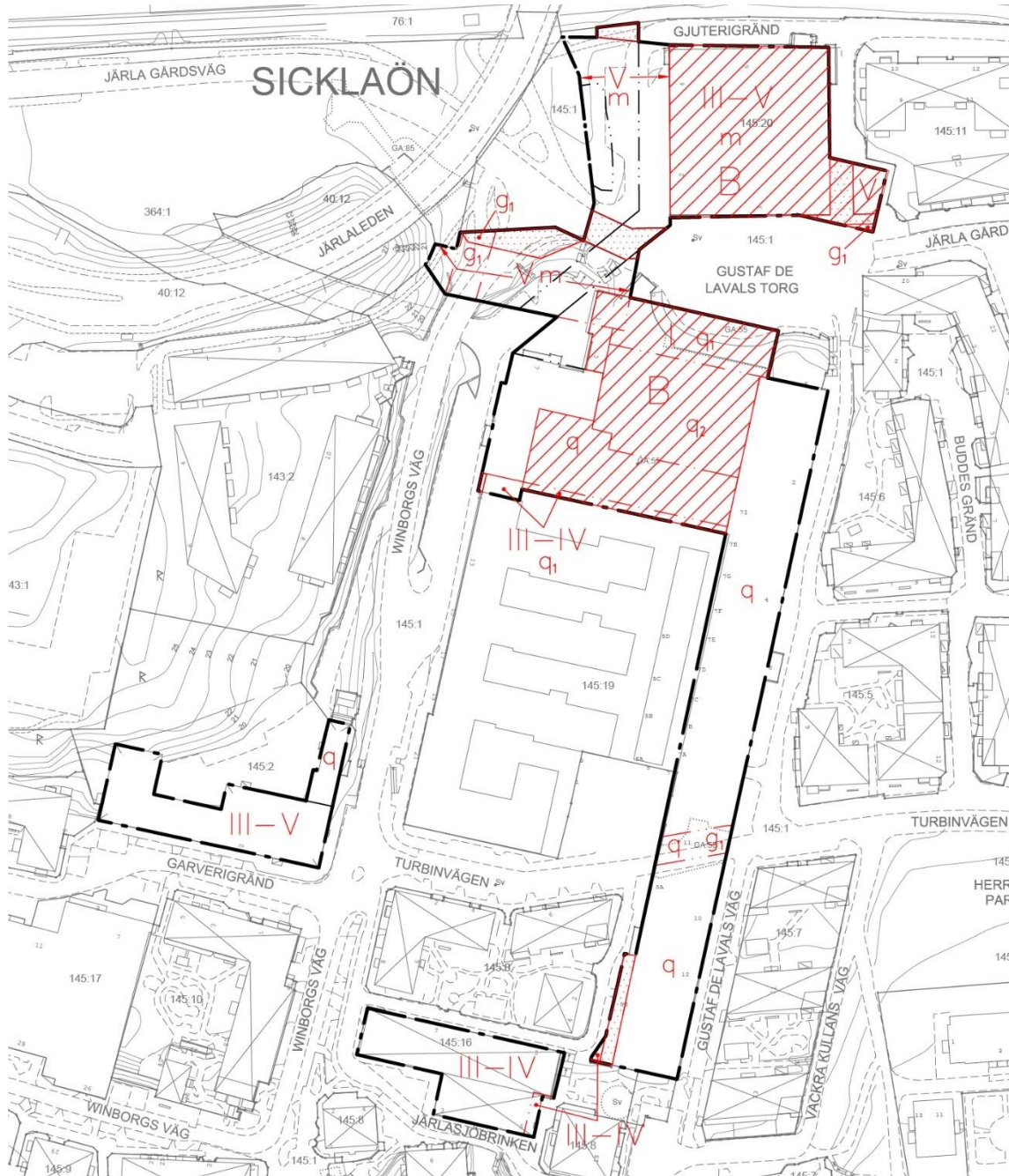
Gällande detaljplan möjliggjorde bevarandet av större delen av den äldre industribebyggelsen i området genom att införa skyddsbestämmelser (q). Som underlag för gällande detaljplan gjordes en kulturhistorisk utredning av bebyggelsen i Järsla sjö som var vägledande vid valet av bevaransvärda objekt. Även om det fanns en uttalad ambition om att bevara den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen har det visat sig saknas tillräckligt skydd i gällande detaljplan.

Under slutet av 1990-talet påbörjades en omvandling och förtätning av området med ny bostadsbebyggelse. Den första utbyggnadsetappen skapade en småskalig och varierad stadsmiljö omkring den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Under 2000-talet har delar av den ursprungliga industribebyggelsen rivits, blivit påbyggd eller ombyggd till bostäder. Detta har i viss utsträckning påverkat den kulturhistoriska miljön negativt. Två välbevarade industribyggnader (se *Gjuteriet* och *Pumphuset* nedan), som i den kulturhistoriska utredningen från 1988 bedömts som omistliga, saknar även skydd för kulturvärden i gällande detaljplan.

Planförslaget säkerställer ett långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram. Tidigare genomförd utredning från 1988 och kommunantikvarisk bedömning har varit vägledande i planarbetet för aktuell planändring.

På följande sidor 5–7 redovisas förslagen till ändring av bestämmelser.

Nedan redovisas i rött vilka planbestämmelser från gällande detaljplan (DP 236) som utgår:



--- Egenskapsgräns som utgår



Användningsbestämmelse för bostäder utgår



Marken får inte bebyggas

II-V Högsta tillåtna antal våningar. Därutöver får källargarage anordnas där markens lutning så medger.

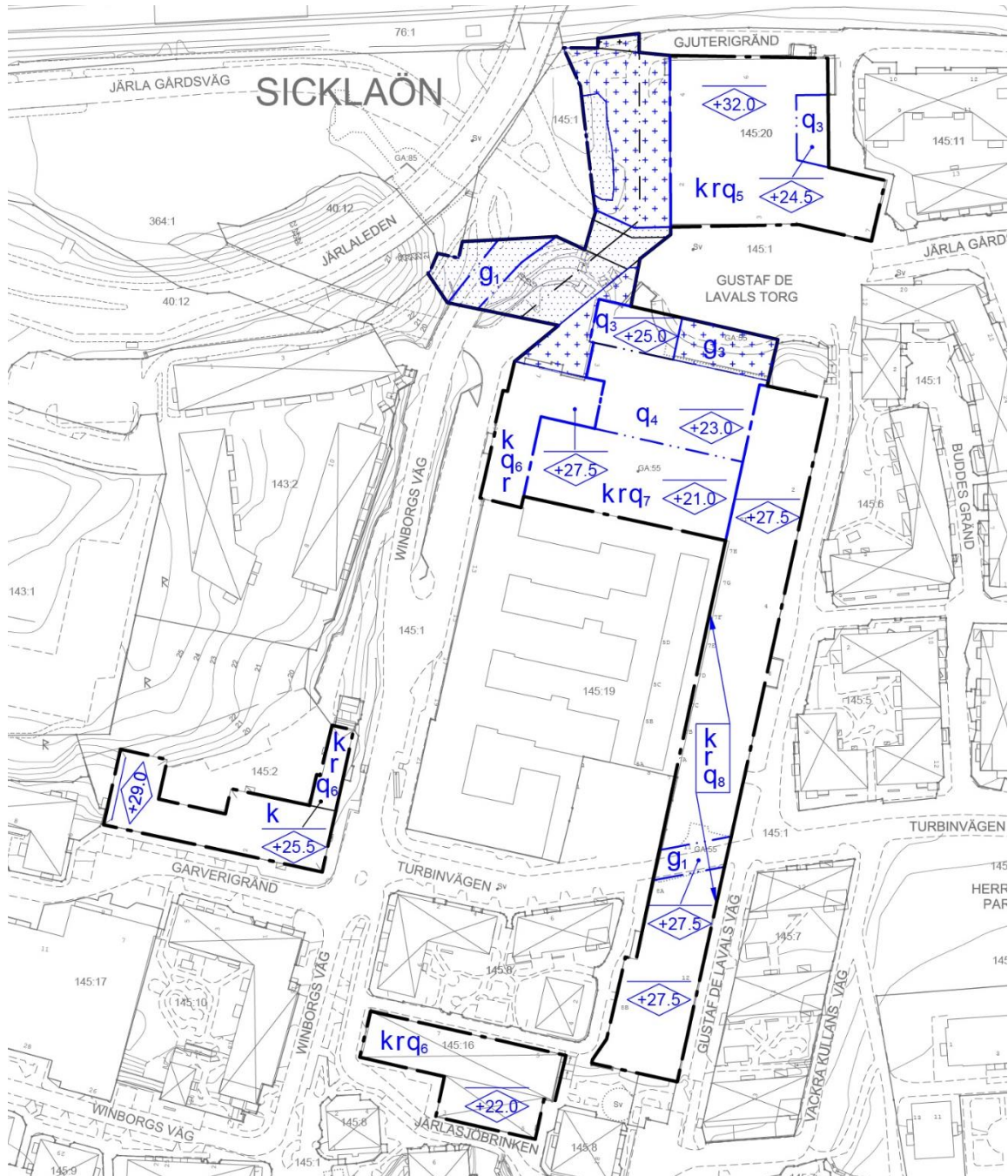
m Bostadshus och uteplats skall placeras och utformas med beaktande av bullersituationen. För ny bostadsbebyggelse får den ekvivalenta ljudnivån ej överstiga 55 dB(A) utanför fönster och för uteplats. Inomhus får högsta ekvivalenta ljudnivån ej överstiga 30 dB(A). Högsta maximalnivå inomhus är 45 dB(A).

q Byggnaden får ej rivras. Byggnadens yttre form och karaktär får ej förvanskas.






q₁ Vid byggnadsåtgärder skall hänsyn tagas till miljön i området

q₂ Vid byggnadsåtgärder skall hänsyn tagas till miljön i området. Uppfartsramp får anordnas.

Nedan redovisas i blått vilka planbestämmelser som tillkommer i och med planändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller för planområdet.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Användningsgräns som tillkommer
	Egenskapsgräns som tillkommer
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
<i>Skydd av kulturvärden</i>	
q ₃	Vid byggnadsåtgärder ska hänsyn tas till miljön i området, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
q ₄	Byggnadens industrihistoriska karaktär med sin volym och takform ska bevaras. Vid byggnadsåtgärder ska hänsyn tas till miljön i området. Uppfartsramp får anordnas., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
q ₅	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadens industrihistoriska karaktär med sin volym, fasad- och fönsterutformning samt takform ska bevaras. Interiört ska byggnadens lanterniner och takkonstruktion inklusive traverser bevaras., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
q ₆	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadens industrihistoriska karaktär med sin volym, fasad- och fönsterutformning samt takform ska bevaras., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
q ₇	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadens industrihistoriska karaktär med sin volym och takform med lanterniner ska bevaras., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
q ₈	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadens industrihistoriska karaktär med sin volym, fasad- och fönsterutformning samt takform ska bevaras. Interiört ska traverser och rumsöjden innanför norra respektive södra gavelfasaden bevaras., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
<i>Rivningsförbud</i>	
r	Byggnad får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.
<i>Varsamhet</i>	
k	Underhåll och ändring ska utföras varsamt och beakta byggnadens historiska karaktär och arkitektoniska uttryck, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Nedan redogörs för viktiga karaktärsdrag och kulturhistoriska värden för varje enskild byggnad/byggrätt som omfattas av planändringen.

1. Entrétorget (outnyttjade byggrätter)

I gällande detaljplan medges en byggrätt för uppförandet av en fem våningar hög byggnad. I planbeskrivningen uppges att entrébyggnaden var tänkt att inhysa kommersiella lokaler och kontor, och byggas på pelare för att möjliggöra angöring under byggnaden in till området. I gällande detaljplan medges även en byggrätt på del av torget vid befintlig pergola.

Båda dessa byggrätter bedöms som olämpliga och föreslås utgå i syfte att säkra synintrycket och upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen. Entrétorgets funktion och rumsbildning bevaras därmed, och sambandet mellan industribebyggelsen och järnvägen bibehålls. Områdena där byggrätterna utgår ges bestämmelsen ”prickmark”, det vill säga mark som inte får förses med byggnad, respektive ”korsmark”, det vill säga mark där endast komplementbyggnad får placeras. Ett mindre område i norra delen, som i gällande detaljplan regleras med ”prickmark”, ersätts med ”korsmark” för att möjliggöra uppförande av ett miljöhus eller motsvarande.

2. Gjuteriet

Byggnaden uppfördes 1917 och utgör en betydelsefull del av industribebyggelsen i området. Byggnaden ska bevara sin industriella karaktär med sin volym, karaktäristiska takutformning, ursprungliga fasader av rött fogstruket tegel med dess dekorationsmurningar och tegelförband, utspringande murpelare samt betongsockel. Byggnadens stora industrifönster i metall och trä med tunt profilerad spröjsning är även viktiga att bevara.

Interiört ska byggnaden bevara den stora rumsvolymen, den synliga takkonstruktionen, lanterningen samt traversbanan.

3. F.d. lagerbyggnad och järnvägshall

Den f.d. lagerbyggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. Järnvägshallen är uppförd 1939. Taket och dess former som berättar om den tidigare användningen är viktiga karaktärsdrag som ska bevaras, speciellt lagerbyggnadens sadeltak med öppen takstolskonstruktion.

För senare tillkommen byggnadsvolym mot torget ersätts bestämmelse om högsta våningsantal med bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

4. Del av f.d. maskinverkstad

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. Taket och dess former som berättar om den tidigare användningen är viktiga karaktärsdrag som ska bevaras. Byggnaden ska bevara sin industriella karaktär med det ursprungliga sågtandstaket med lanterniner. Fönstren i taket är utbytta på 1900-talet och ny fasad är uppförd mot söder i samband med 2000-talets ombyggnader.

5. Ritningskontoret

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. De karakteristiska särdrag som ska bevaras är byggnadens volym och exteriör med den ursprungliga fönsterutformningen, fasader av fogstruket rött tegel med dess förband och mönstermurningar, takutförande av falsad svartmålad plåt, och sockel i fogstruken granit. Samtliga fönster i byggnadens fasad är utbytta i sen tid.

6. Turbinhallen

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. Förändringar och tillägg har skett från olika tider. Byggnaden ska bevara sin industriella karaktär med sina långa sidor och monumentala volym, ursprungliga fasader med den representativt utformade gaveln mot norr och den konstruktivt redovisande gaveln mot söder, putsade och avfärgade betongpelare, samt tegelmurar med kryssförband. Byggnadens flacka enhetliga tak och fönstersättning med industrifönster med smäcker småspröjsning är även viktiga karaktärsdrag som ska bevaras.

Interiört ska byggnaden bevara den ursprungliga rumsöjden innanför norra respektive södra gavelfasaden samt traverser.

7. Pumphuset

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. Byggnaden har byggts om och till genom åren, men har behållit sina huvudsakliga karaktärsdrag. Byggnaden ska bevara sin industriella karaktär med sin volym i sin helhet, ursprungliga fasader av fogstruket rött tegel med murpelare samt profilerade lister, förband och mönstermurade gavlar samt stensockel. Byggnadens sadeltak i plåt samt stora välvda industrifönster med tunn spröjsning är även viktiga att bevara.

8. Industribyggnad

Byggnaden ingår i en bebyggelsemiljö med höga kulturhistoriska värden och ska ses som en del i en helhetsmiljö, där variation av olika slags industribyggnader av olika storlekar är viktiga karaktärsdrag. Tillbyggnad har skett under senare tid. Byggnadens enkla tidstypiska exteriör och sadeltak i röd plåt med takkupor är viktiga karaktärsdrag att bevara.

9. Kontorshuset

Den lilla kontorsbyggnaden utgör en betydelsefull del av industribebyggelsen i området. Byggnaden ska bevara sin karaktär med sin volym i sin helhet, ursprungliga fasader i rött tegel och delar i vitputsat tegel, sadeltak i röd plåt, samt den karaktäristiska grunden uppförd i fogstruken fältsten.

Behovsbedömning

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär ingen förändring av dagens markanvändning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska

unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6 §.

Planavgift

Planarbetet bekostas av kommunen och någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget medför konsekvenser för fastighetsägare till de byggnader som berörs utav aktuell planändring. I planarbetet har hänsyn tagits till att planändringarna inte ska förhindra nuvarande markanvändning eller innebära omfattande kostnader. Strävan är att kulturhistoriskt intressanta byggnaderna fortsatt kan få en meningsfull användning, och att olika verksamheter även fortsättningsvis ska ha möjlighet att anpassa lokalerna efter sina behov.

Tabellen nedan redovisar de konsekvenser som planändringen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Fastighet	Byggnad/byggrätt	Konsekvenser
Sicklaön 145:1 (Järla sjö samfällighetsförening)	Outnyttjade byggrätter	Byggrätter utgår och ersätts med ”prickmark” och ”korsmark”
Sicklaön 145:2	Industribyggnad/ Kontorshuset	Minskad byggrätt på höjden Varsamhetsbestämmelse (k) införs och skyddsbestämmelse uppdateras (q ₆) samt kompletteras med rivningsförbud (r)
Sicklaön 145:16	Pumphuset	Skyddsbestämmelser (q ₆), rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k) införs Minskad byggrätt på höjden
Sicklaön 145:19	Outnyttjad byggrätt/F.d. lagerbyggnad och järnvägshall/Del av f.d. maskinverkstad/	Outnyttjad byggrätt vid torget utgår och ersätts med ”korsmark” Varsamhetsbestämmelse (k) införs och

	Ritningskontoret/ Turbinhallen	skyddsbestämmelse uppdateras (q ₃ , q ₄ , q ₆ , q ₇ , q ₈) samt kompletteras med rivningsförbud (r) Användningsbestämmelse för bostäder utgår på del av fastigheten
Sicklaön 145:20	Gjuteriet	Skyddsbestämmelser (q ₅ , q ₃), rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k) införs Användningsbestämmelse för bostäder utgår Minskad byggrätt på höjden

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Samråd	maj 2020
Granskning	oktober 2020
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	december 2020

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt