

2015-08-28

Rev. 2015-09-30

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2015/61-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 363:2 och 363:3, i kommundelen 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 353:2 och 363:3 på västra Sicklaön. Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2019.

Ärendet

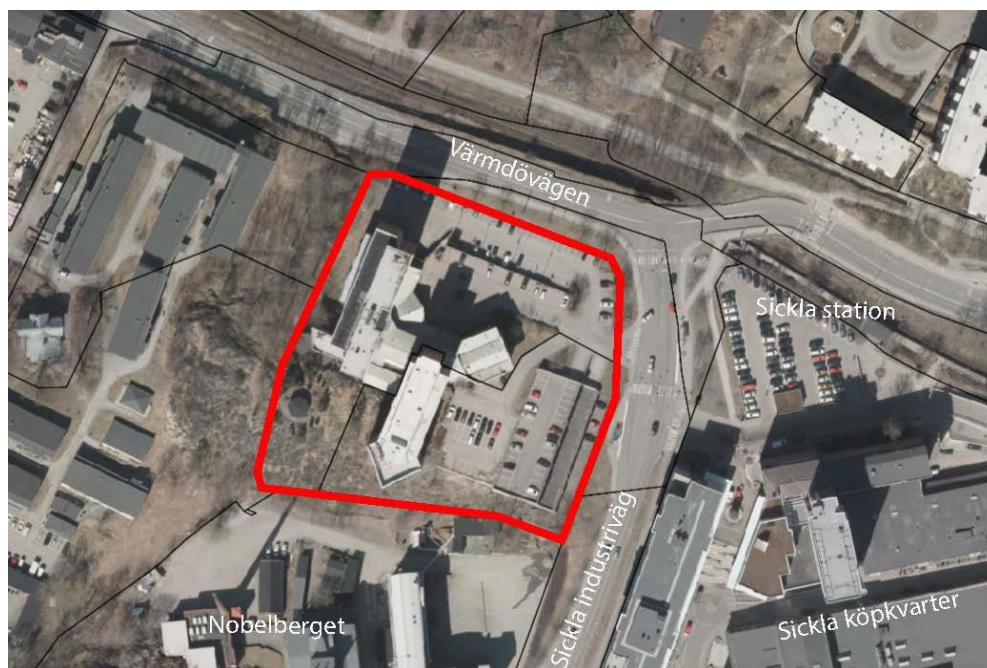
Bakgrund

Planenheten mottog den 6 augusti 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 353:2 och 363:3. Området som begäran om planbesked berör ligger i korsningen Värmdövägen-Sickla industriväg, omfattar en kontorsbyggnad och Quality Hotel. Sökande tillika fastighetsägare är Fastighets AB Balder. Begäran avser förtätning av den befintliga bebyggelsen på fastigheterna med i huvudsak bostäder.

I Nackas översiktsplan är det aktuella området markerat som tät stadsbebyggelse. Området ligger i direkt anslutning till den planerade tvär- och tunnelbanestationen i Sickla, till handels- och arbetsplatsområdet Sickla, liksom till Nobelberget som planläggs för tät och

blandad bebyggelse för i huvudsak bostäder, men också för förskoleverksamhet och möjlighet till kontor och handel.

Gällande plan är detaljplan 292 som vann laga kraft 2002. Området har markanvändningen *Hotell* respektive *Kontor*. Bebyggelsen begränsas till en sammanhängande byggrätt med högsta tillåtna höjd +55 och +51 meter över nollplanet. Denna är med dagens bebyggelse utnyttjad. Därtill omfattar planen en byggrätt i samma läge som dagens parkeringsgarage, med högsta tillåtna höjd +43 meter över nollplanet och största bruttoarea 2500kvm ovan mark. Denna byggrätt är inte fullt utnyttjad. Planens genomförandetid gick ut 2012.



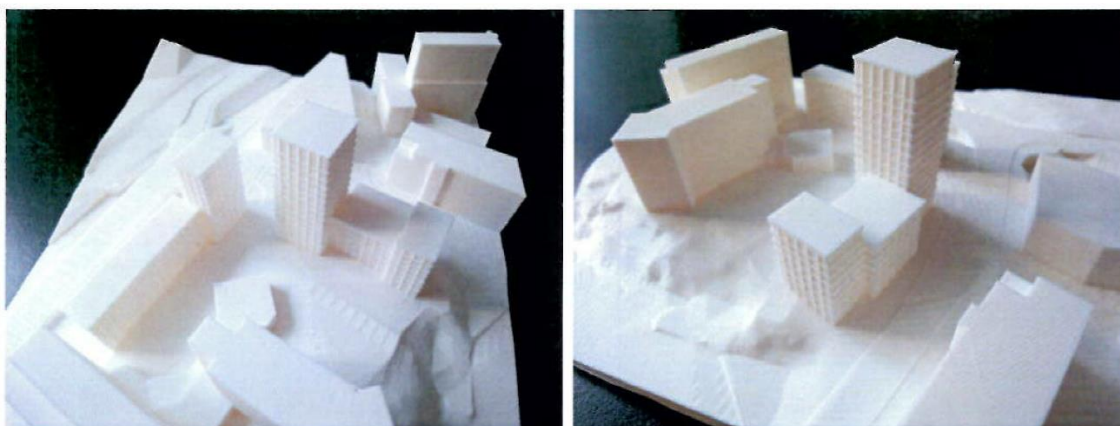
Aktuellt område

Sökandens förslag

Sökanden föreslår en förtätning av de befintliga fastigheterna med ca 160 bostäder. Den föreslagna exploateringen omfattar två byggnadskroppar. Den ena förläggs i samma läge som parkeringsgaget utmed Sickla industriväg. Den andra på den hårdgjorda parkeringsytan utmed Värmdövägen och den nya sträckningen för Tvärbanan. Byggnadskropparna fördelas på tre trapphus vardera och delas upp i mindre men sammanhängande volymer, där våningsantalet varierar mellan 5 och 16 våningar för att skapa variation i siluetten och accentuera platsen runt det nya resecentrumet i Sickla station. Verksamheterna i de befintliga husen föreslås fortsätta som tidigare. De nya husen får alla garage och lokaler för exempelvis butiker i bottenplan.



Illustrationsplan, 1-3 visar befintlig bebyggelse, A-F den föreslagna (Kontur Arkitektkontor)



Modellfotografi från sydväst (t.v) och från sydost (t.h) (Kontur Arkitektkontor)

Planenhetens bedömning

Planenheten bedömer att det är lämpligt att förtäta fastigheterna. Närheten till goda kommunikationer, service, skolor, handel och arbetsplatser gör platsen särskilt passande för bostadsändamål.

Förtätningen ska ske med hänsyn till de övergripande målen och behoven för Nacka stads utveckling, men också till befintlig bebyggelse och angränsade funktioner. Bebyggelsens gräns mot Sickla industriväg kan fastställas först när framkomlighet och angoring för gång-, cykel- och busstrafik mm vid Sickla station är säkrad. Kvarterets utformning, byggnadernas höjd m.m. kommer att bearbetas och prövas i kommande planarbete.

Generellt ser vi dock positivt på förslaget att placera byggnaderna direkt mot fastighetens gräns och den angränsade gatan. På så sätt säkras gårdsytor för de boende, samtidigt som gaturummet utanför fastigheten tydliggörs.

Att låta kvarteret vara öppet mot söder är positivt eftersom gårdsmiljön på så sätt förser med både goda ljusförhållanden och utsikt. Planheten ser också positivt på föreslagen variation i skala och att pröva lämpligheten i att låta någon del av kvarteret få en högre byggnad. Även om den befintliga kvartersformen ändras och nya högre byggnader tillkommer så är det viktigt att den befintliga kontors- och hotellbyggnaden förblir avläsbar i stadsbilden.

Utbyggnaden måste samordnas med och ta stor hänsyn till arbetena med Tvärbanans förlängning till Sickla, tunnelbanans förlängning och planläggningen av Nobelberget.

Planprocessen kan planeras utifrån att antagande sker under 2019.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Christian Rydberg
Planarkitekt