

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:45, Kvarnholmsvägen 52, Sicklaön, Nacka kommun

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 37:45 i kommundelen Sicklaön. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2018.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 3 september 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:45 i kommundelen Sicklaön. Ärendet kompletterades den 18 december 2014 vilket gjorde begäran komplett. Föreslagen markanvändning är bostadsbebyggelse. Sökanden vill riva befintlig bebyggelse på fastigheten och uppföra ett flerbostadshus med plats för cirka 130 lägenheter, lokaler för verksamheter och en förskola. Planenheten anser att ett planarbete för området med utgångspunkt i planbeskedet kan inledas. Förslagets karaktär, i huvudsak ny bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark, överensstämmer med kommunens översiktsplan och stadsbyggnadsstrategin att förtäta redan bebyggd miljö på västra Sicklaön. Fastigheten är vidare belägen inom ett område utpekad som förtätningsområde i översiktsplanen, och förslaget är förenligt med kommunens åtagande vad gäller bostadsbyggande i relation till tunnelbaneavtalet. Flera aspekter ur natur- och kulturmiljösynpunkt, trafiksynpunkt och arkitektonisk synpunkt har identifierats som viktiga att beakta och diskutera i planarbetet. Sökandens begäran bifogas.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 37:45 är belägen på Kvarnholmsvägen 52. Fastighetsägare är Fastighets AB Hebek, Öhmans Bygg & Fastighets AB, som förvärvade fastigheten 2004. Fastigheten är nästan 4000 kvadratmeter stor. På fastigheten ligger idag en byggnad uppförd i 2 våningar mot Kvarnholmsvägen och 3 våningar i souterräng ner mot Svindersviken söder om

fastigheten. Fasaden är till större delen i plåt. Mot Kvarnholmsvägen ligger en markparkering på fastigheten och in- och utfart sker i fastighetens nordöstra hörn. På fastighetens södra sida slutar byggnaden i brant terräng och ett altandäck i sydöst ger utblick över Svindersviken nedanför. Byggnaden på fastigheten inrymmer idag kontorslokaler i den norra delen och ett vandrarhem i den södra delen.

Söder om fastigheten sluttar terrängen brant ner mot Svindersviken och mellan vattnet och fastighet Sicklaön 37:45 finns en gångväg och en småbåtshamn som arrenderas ut av kommunen. I norr gränsar fastigheten till Kvarnholmsvägen. På andra sidan vägen ligger tre röda trähus, före detta arbetarbostäder, som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet anger att ”arbetarvillorna” är byggda 1904-1907 av Gäddvikens superfosfatfabrik. Längre norrut ligger också bostadsområden på Finnberget och i Finnboda. Öster om fastigheten finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse, bland annat en stor gul villa som idag inrymmer flera lägenheter, men som tidigare varit disponentbostad för ägaren till superfosfatfabriken. Även Operans ateljélokaler i KF:s kafferosteri från år 1970 ligger öster om fastigheten. I väster finns ett större grönområde som ingår i nuvarande programarbete för Henriksdal. Mellan grönområdet i väster och Kvarnholmsvägen finns också anläggningar för Nacka energi.

Nacka kommun äger marken norr, väster och delvis söder om fastigheten. Marken öster och sydost om fastigheten ägs av en bostadsrättsförening och Vasakronan. För fastigheten finns ingen detaljplan. Rondellen nordväst om fastigheten ingår i detaljplan 313 för Finnboda varv som vann laga kraft 2003. Nästan hela Sicklaön 37:45 ligger inom strandskyddat område, inom 100 meter från Svindersviken. Fastigheten är också belägen inom riksintresse för kulturmiljövården. Vidare har naturvärdesträd inventerats i samband med programarbetet för närliggande Henriksdal, och två ekar vid fastighetens nordvästra hörn har identifierats som viktiga att bevara. Längs Kvarnholmsvägen norr om fastigheten pågår en utbyggnad för gång- och cykelväg.



Läge och omgivning. Den aktuella fastigheten Sicklaön 37:45 är inringad med röd streckad linje

Sökandens förslag

Planenheten mottog den 3 september 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:45 i kommundelen Sicklaön. Ärendet kompletterades den 18 december 2014 vilket gjorde begäran komplett. Sökandens förslag innebär att befintlig byggnad, som idag inrymmer kontorslokaler och vandrarhem, rivs och ersätts av ett flerbostadshus i slutna kvartersstruktur. Kvarteret föreslås uppföras i olika höjder, upp till 13 våningar. De högre delarna av byggnaden föreslås utmed Kvarnholmsvägen. I fastighetens södra del föreslås en lägre radhuslänga som ramar in innergården. Totalt omfattar förslaget 133 lägenheter. Lokaler för verksamheter och en förskola föreslås i entréplan mot Kvarnholmsvägen. Garage uppförs under bostäderna och infart till garaget föreslås i fastighetens nordvästra del, en lösning som innebär uppförande av väg på kommunal mark väster om fastigheten. Se bilder nedan för förslagets omfattning. Sökandens begäran bifogas.



Vy från Svindersviken mot norr med sökandes förslag till vänster och KF:s kafferoasteri till höger i bild.



Vy från Kvarnholmsvägen mot sydöst.



Skiss över entré- och gårdsplan. Kvarnholmsvägen löper i öst-västlig riktning norr om fastigheten. In- och utfart till garage föreslås ske från väster. Fastighetsgräns syns i röd streckad linje.

Planenhetens bedömning

Planenheten anser att ett planarbete för området med utgångspunkt i planbeskedet kan inledas. Förslagets karaktär, i huvudsak ny bostadsbebyggelse på redan ianspråktagen mark, överensstämmer med kommunens översiktsplan och stadsbyggnadsstrategin att förtäta redan bebyggd miljö på västra Sicklaön. Fastigheten är vidare belägen inom ett område utpekad som förtätningsområde i översiktsplanen, och förslaget är förenligt med kommunens åtagande vad gäller bostadsbyggande i relation till tunnelbaneavtalet. Flera aspekter ur natur- och kulturmiljösynpunkt, trafiksynpunkt och arkitektonisk synpunkt har identifierats som viktiga att beakta och diskutera i planarbetet. Dessa redovisas nedan.

Fastigheten ligger idag nästan helt inom strandskyddat område, inom 100 meter från Svindersviken, men marken är redan ianspråktagen av bebyggelse och ingen förändring av allmänhetens tillgång till strandlinjen bedöms ske i och med sökandens förslag.

Utformning av bebyggelsen på fastigheten är delvis beroende av hur närområdet och omkringliggande fastigheter kan komma att utvecklas. Höjden på bebyggelsen i sökandens förslag, 13 våningar vid den högsta delen, bedöms påverka helhetsmiljön i området. Framförallt förändras landskapsvyn från söder om Svindersviken mot norr avsevärt. Höjden och utformningen av bebyggelsen bör anpassas med hänsyn till kringliggande kulturhistorisk miljö. Fastigheten är vidare bullerstörd från Kvarnholmsvägen och från Värmdöleden. Höjd och utformning bör därför studeras vidare i planarbetet, både med anledning av förändrade siktlinjer, relationen till kulturhistorisk bebyggelse i närområdet samt att lägenheter ska kunna utformas så att de uppfyller krav på bullermiljö för bostäder. Det är därför troligt att lägre bebyggelse uppförs än vad som föreslås av sökanden.

Placering av in- och utfart till fastigheten och dess garage behöver studeras vidare i planarbetet. I sökandens förslag föreslås detta ske i fastighetens nordvästra hörn. Detta läge är problematiskt då värdefulla ekar kan behöva fällas. Vidare kräver en sådan placering av in- och utfart ett större berguttag, och en sådan vägdragnings försvårar en eventuell framtida bebyggelse väster om fastigheten. Trafiklösningen i sökandes förslag förutsätter anslutning till rondell nordväst om fastigheten. Vid en sådan vägdragnings skulle in- och utfart behöva ledas genom ett område där gällande detaljplan 313 (detaljplan för området nordväst om fastigheten) anger markreservat arbets-/etableringsområde för en eventuell framtida utbyggnad av Österleden.

Det behöver utredas om behovet av förskola finns på platsen. Säker avlämning och hämtning ska i så fall kunna anordnas och plats för varutransporter och gårdsmiljö möjliggöras. Under planarbetet bör även den föreslagna huskroppens norra delar, som i sökandens förslag angränsar fastighetens gräns, studeras vidare i förhållande till Kvarnholmsvägens nya utformning. I samband med planarbetet behöver också ett eventuellt förändrat behov av tekniska anläggningar för Nacka energi väster om fastigheten beaktas.



Ekonomiska konsekvenser

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse
Kartöversikt

Kartöversikt

