

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-08-16

MSN 2017/82

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:48, Finnbergsvägen 1 på västra Sicklaön

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 37:48.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 2, år 2021. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



Berörd fastighet Sicklaön 37:48 på västra Sicklaön markerat i rött ovan

Sammanfattning

Planenheten mottog den 11 april 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:48 belägen på västra Sicklaön. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökande föreslår en ny bostadsbebyggelse med 2 punkthus i 10 respektive 12 våningar. I omkringliggande område pågår förtätning och bostadsplanering. På rubricerad fastighet finns ett befintligt tegelhus från 1947 av kulturhistoriskt värde.

Då fastigheten är belägen inom ett område där exploatering för bostadsändamål är aktuellt samt att den redan är i anspråkstagen för samma ändamål anses det rimligt att se över möjligheterna till ytterligare bostäder i en framtida planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 37:48, som ägs av Skanska Sverige AB, är belägen på den västra delen av Sicklaön, inom Nacka Stad. Den utgörs till största delen av ett befintligt flerbostadshus (Finnbergsvägen 1) i 2 våningar med tillhörande gårdsplan, vegetation samt lättare kuperad terräng. Fastighetens totala yta är cirka 2300 kvm och omringas av en sprängd bergskant

intill Kvarnholmsvägen i söder och i övrigt av Finnbergsvägen. I området finns en relativt nybyggd flerbostadshusbebyggelse på Finnberget i norr samt befintliga verksamheter söder om Kvarnholmsvägen vid Svindersviken. Höjdskillnaderna mellan de olika bebyggelseområdena varierar mycket på grund av den kuperade terräng som råder i området.

I översiktsplanen från 2012 anges det berörda området på västra Sicklaön som tät och blandad stad. Området beskrivs där ha unika kvaliteter och är av riksintresse för kulturmiljövården. I den utvecklade strukturplanen för Nacka stad från november 2016 avses Kvarnholmsvägen på sikt utvecklas till en stadsgata med ny planerad bebyggelse söder och öster om dess sträckning. Öster om fastigheten pågår planläggning som syftar till en omfattande förtätning hörande till Kvarnholmen, etapp 6. Väster om fastigheten, inom Sicklaön 37:40 på Finnberget, finns ett positivt planbesked från våren 2017 för att pröva en ny bebyggelse längs med Kvarnholmsvägen.

Någon detaljplan för fastigheten finns inte. Intill finns dock en gällande detaljplan för Finnbergsvägen (B 41) som har användningen gata. Planens genomförandetid har gått ut.



Berörd fastighet 37:48 i rött med omkringliggande framtida bebyggelse i gult enligt Strukturplan (2016) samt tidigare planbeskedsområde för fastighet 37:40 i väst inom inringat område (MSN 2016/233)

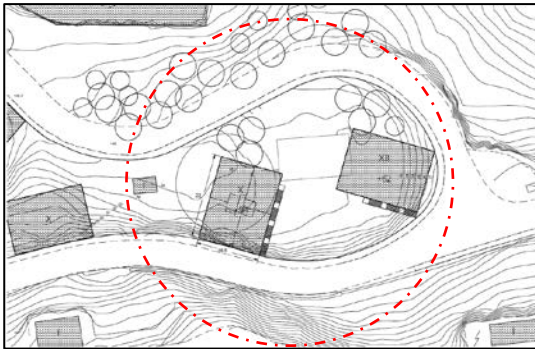
Flerbostadshuset, som är beläget på fastigheten, var tidigare en förmansbostad och är en av få bevarade objekt som kan berätta om den f.d. superfosfatfabriken som tidigare funnits i området. Byggnaden har ett industri- och samhällshistoriskt värde. Byggnaden är också ett

exempel på tegelarkitektur från 1900-talets mitt och har ett arkitekturhistoriskt värde, se bilaga 2.

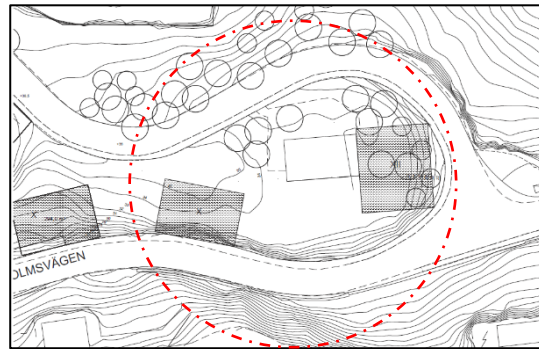
Sökandes förslag

Planenheten mottog den 11 april 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Kompletterande handlingar inkom den 26 juni 2017. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökandes förslag innebär byggande av två nya flerbostadshus och de presenteras i två olika alternativ nämnda alternativ A) och alternativ B) nedan.

Båda förslagen innefattar två punkthus i 10 respektive 12 våningar. Punkthusen har placerats lite olika i förslagen, där alternativ B möjliggör ett bevarande av befintlig byggnad.



Alternativ A, där röd markering avser föreslagen bebyggelse



Alternativ B, där röd markering avser föreslagen bebyggelse

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012 med en tät bebyggelse på västra Sicklaön. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess.

Lämplighetsbedömning

Med anledning av att området runt rubricerad fastighet föreslås förtätas anses även denna fastighet kunna förtätas med en bebyggelse som bidrar med en mer enhetlig stadsbild. Att fastigheten redan är i anspråkstagen för bebyggelse stöder en utveckling av fastigheten. En utmaning är en ny bebyggelse som trots de topografiska skillnaderna förhåller sig till Kvarnholmsvägens nivåer på ett tilltalande sätt för de som rör sig utmed Kvarnholmsvägen. I planbeskedet tar kommunen endast ställning till att platsen är lämplig att pröva för ny bebyggelse. Byggnadernas placering, utformning och höjd måste provas i ett planarbete.

Vid en framtida planering bör det studeras hur den nya bebyggelsen ska utformas och placeras på bästa sätt för att få en levande stadsgata längs Kvarnholmsvägen.

Då området berörs av riksintresse för kulturmiljövården utgör det ytterligare skäl till varför utformning samt den arkitektoniska gestaltningen noggrant bör undersökas i planprocessen

men även för att inte medföra negativ påverkan på områdets karaktär, som grönområden och befintlig bebyggelse. Vid framtida planering bör befintligt flerbostadshus om möjligt bevaras på grund av kulturhistoriskt värde (se kommunantikvarisk bedömning).

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

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 detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna eftersom de följer översiktsplanens inriktning om en tät och blandad bebyggelse på västra Sicklaön samt strukturplanens intention att göra Kvarnholmsvägen till en stadsgata.

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. Faktura skickas separat.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tim Kahlbom
Planarkitekt

Bilagor

1. Sökandes förslag
2. Kommunantikvarisk bedömning