

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-08-10

MSN 2018/63

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:49, Kvarnholmsvägen 56 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 37:49.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i första kvartalet 2022. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige.



Sicklaön 37:49 markerad i rött ovan.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 31 maj 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:49. Det aktuella området är beläget på västra Sicklaön invid Svindersviken/Gäddviken och utgörs huvudsakligen av industrilokaler vilka idag hyrs av bland annat Operan och Dramaten. Föreslagen markanvändning är bostäder med tillhörande service och förslaget innehåller sammantaget ca 500–600 nya bostadslägenheter i flerbostadshus. Längs med vattnet föreslås ett tillgängliggörande av Svindersvikens strandlinje genom en strandpromenad.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och bidrar till kommunens mål om nya bostäder inom den kommande tunnelbanans influensområde. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Sicklaön 37:49 (KB Radio Östra) är belägen på västra Sicklaön inom Nacka Stad och utgörs av industrilokaler vilka idag hyrs av bland annat Operan, Dramaten och Kvarnholmens bryggeri. Fastigheten avgränsas i norr av Kvarnholmsvägen samt i söder av Svindersviken. Området ligger strax söder om Finnberget och sluttar i sydlig riktning ner mot vattnet med en höjdskillnad på totalt 25 meter. Viss vegetation finns inom fastigheten; dels ett grönområde invid vattnet i fastighetens sydvästra del, vilket är del av ett större grönområde som sträcker sig runt Svindersviken, samt ett antal medelstora träd längs med Kvarnholmsvägen. Fastighetens area uppgår till dryga 53 000 kvm. Befintliga byggnader har en bruttoarea på drygt 30 000 kvm utöver garage, och utgörs främst av två större huvudbyggnader.



Sicklaön 37:49 sett från Svindersviken och Nacka Båtklubb

Området har en lång historia av industriverksamhet och har bland annat huserat en superfosfatfabrik. En kulturhistoriskt intressant rest från denna period finns inom angränsande fastighet Sicklaön 37:30 i form av en disponentvilla uppförd 1929. Nuvarande lokaler uppfördes 1970, då som kafferosteri av Kooperativa Förbundet. Verksamheten lades dock ner under 1990-talet.

Idag omfattas fastigheten inte av någon detaljplan. Omkringliggande område är i huvudsak inte tidigare planlagt, med undantag för del av Kvarnholmsvägen där det finns en gällande detaljplan (B 41) som anger användningen gatumark. Planens genomförandetid har gått ut. Översiktsplanen för Nacka anger området som tät stadsbebyggelse, och i kommunens uppdaterade strukturplan från 2016 är fastigheten utpekad för bostadsutveckling. Inom närområdet finns ett antal fastigheter som tidigare fått positiva planbesked för bostadsutveckling, samt pågående planarbete. Se karta nedan.



Intilliggande positiva planbesked (markerade i blått) och pågående planarbete (markerat i grönt).

Nästan hela fastigheten ligger inom idag strandskyddat område inom 100 meter från Svindersviken, men en stor del av marken bedöms redan vara ianspråktagen av bebyggelse. På andra sidan vattnet, söder om fastigheten ligger Svindersvik, ett sommarnöje uppfört i början av 1740-talet. Nackas kulturmiljöprogram beskriver Svindersvik som ett av Stockholmstraktens äldsta och bäst bevarade sommarnöjen. Det finns därmed ett stort bevarandebeslut för Svindersvik och antikvarisk medverkan rekommenderas vid åtgärder som kan påverka miljön. Svindersviken inrymmer fyra båtklubbar med totalt 380 båtplatser. Den äldsta båtklubben har funnits i viken sedan 1911.

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården som omfattar Stockholms farled och inlopp. Området kan vidare komma att påverkas av ett framtida riksintresse för Östlig förbindelse, vilket är under utredning.

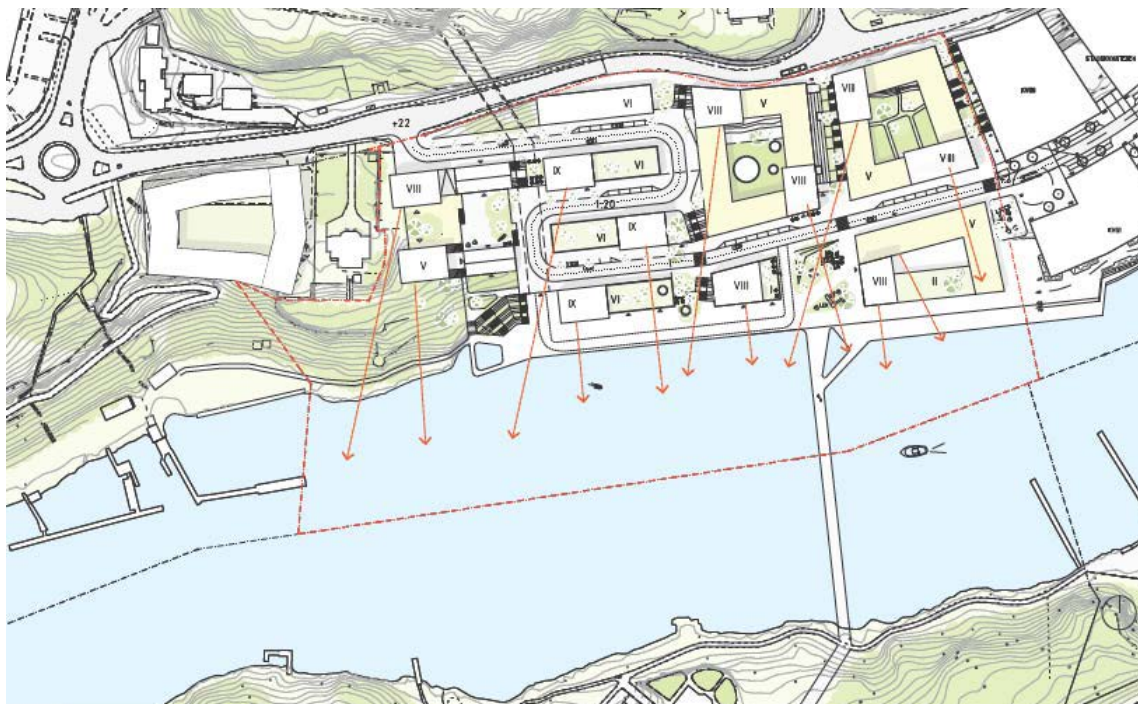


Sicklaön 37:49, ovan markerad i rött från *Utvecklad strukturplan för Nacka Stad, uppdaterad november 2016*.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 31 maj 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder med tillhörande service och förslaget innehåller sammantaget ca 500–600 nya bostadslägenheter i 10 flerbostadshus. Byggnaderna föreslås uppföras i mellan 2–9 våningar, av vilka ett antal utgörs av suterrängvåningar. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse i huvudsak rivs, med undantag för två mindre tegelhus i fastighetens västra del. Längs med vattnet föreslås en strandpromenad samt en ny gångbro

över Svindersviken. En övergripande undersökning av markföroreningar på fastigheten är gjord, och sökanden har i ansökan bifogat ett utkast till provtagningsplan. Sökanden ser med fördel att fastigheten utvecklas tillsammans med angränsande fastigheter för att skapa en sammanhållen stadsdel och möjliggöra miljömässigt goda helhetslösningar.



Sökandes förslag på ny bebyggelse

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 då det ligger inom område som avses att utvecklas till en tät och blandad stadsmiljö.

Lämplighetsbedömning

Att omvandla den storskaliga industriella bebyggelsen på fastighet Sicklaön 37:49 till en tät, stadsmässig bebyggelse med flerbostadshus överensstämmer med intentionerna i både översiktsplan och i kommunens utvecklade strukturplan för Nacka stad. Tillgängliggörandet av strandlinjen längs med Svindersviken bedöms också vara lämpligt, dock behöver ett antal aspekter utredas i kommande planarbete. Dessa redovisas nedan.

Den föreslagna gångbro som korsar Svindersviken skulle möjliggöra en nedkortad gång- och cykelsträcka till tunnelbanan, samt stärka kopplingarna mellan flera närliggande områden. Det behöver dock utredas hur kulturmiljön runt Svindersviks sommarstuga skulle påverkas av en ny bro. Kulturmiljöprogrammet rekommenderar antikvarisk medverkan vid åtgärder som kan påverka Svindersviks gård. Det bör vidare utredas huruvida åtkomst till de båtklubbar som ligger längre in i viken försvåras, då majoriteten båtplatser som finns i

Svindersviken är belägna innanför planområdet. Placering och teknisk utformning av en eventuell bro kommer därmed behöva studeras vidare i planarbetet.

Stora markföroreningar finns sannolikt i både mark och vatten och föroreningssituationen är en viktig fråga att utreda vidare under planprocessen. En övergripande undersökning av markföroreningar på fastigheten är gjord, och sökanden har i ansökan bifogat ett utkast till provtagningsplan. Vidare samverkan kan behöva ske med pågående planering av angränsande fastighet Sicklaön 37:40 för att undvika risk för återkontaminering mellan fastigheterna. Även buller bedöms som en viktig fråga att studera i det fortsatta arbetet då fastigheten är bullerstörd från Kvarnholmsvägen och Värmdöleden.

Fastigheten ligger nästan helt inom idag strandskyddat område. Strandskyddet bedöms kunna upphävas på stora delar av fastigheten med hänvisning till att en stor del av marken redan är ianspråktagen av bebyggelse. Vidare skulle förslaget innebära att angelägna allmänna intressen tillgodoses gällande bostadsutveckling och tillgängliggörande av strandlinjen, samt en eventuell ny viktig koppling över Svindersviken i form av föreslagen gångbro.

I sökandes förslag rivs större delen av fastighetens befintliga byggnader och ersätts med ny bebyggelse. De två mindre tegelhus som står i fastighetens västra del bedöms ha ett högt bevarandevärde för att det i framtiden ska vara möjligt att läsa tidigare lager av platsens historia. Särskild hänsyn bör tas till dessa två byggnader i framtida planarbete. 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 då förslaget överensstämmer med översiktsplanen och bedöms kunna bidra till samhällsutvecklingen. 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

Love Edenberg
Tillförordnad biträdande planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse