

Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl., Finnbergsvägen-Kvarnholmsvägen på 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 berörd del av fastigheterna Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:11.

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



De berörda delarna av fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:11 är markerade i rött ovan

Sammanfattning

Planenheten mottog 2016-07-11 en begäran om planbesked för del av fastigheterna Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:11. Det aktuella området är beläget på västra Sicklaön och utgörs huvudsakligen av naturmark med kraftiga bergsbranter och gles vegetation. Föreslagen markanvändning är bostäder och förskola samt park/natur. Förslaget innehåller sammantaget ca 250 nya bostadslägenheter samt en förskola med 10 avdelningar. Del av naturmarken föreslås bevaras och tillgängliggöras samt ges nya rekreativa funktioner.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan om en tät och blandad stad på västra Sicklaön samt kan bidra till att tillgängliggöra naturmark som idag är otillgänglig. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella delen av fastigheten Sicklaön 37:40 (Holmenkvarnen 1 AB) är belägen på västra Sicklaön, inom Nacka Stad, och utgörs huvudsakligen av naturmark med kraftiga bergsbranter och gles vegetation. En liten del av den kommunala fastigheten Sicklaön 37:11, längs med Kvarnholmsvägen, ingår också i det föreslagna planområdet. Området är inte bebyggt i dagsläget. Området avgränsas i öst/nordöst av Finnbergsvägen och flerbostadshusbebyggelsen på Finnberget, i söder av Kvarnholmsvägen vars södra sida på sikt planeras bebyggas, i sydväst av en grupp med f.d. arbetarbostäder byggda 1904-1907 av kulturhistoriskt intresse, och i norr av naturmark med storslagna vyer över Nacka och Stockholms inlopp.



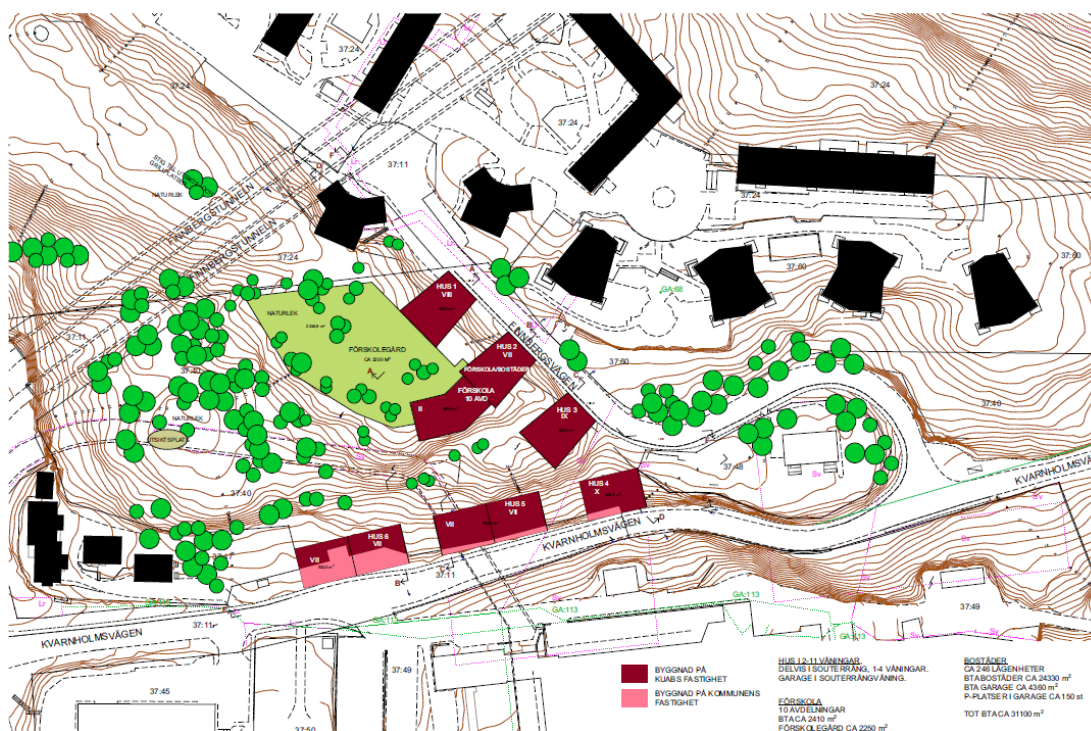
Området i relation till framtida stadsbebyggelse såsom illustrerad i den utvecklade strukturplanen (2016)

Översiktsplanen för Nacka anger det berörda området som tät stadsbebyggelse, inom området planeras för nya bostäder, arbetsplatser och service. I den utvecklade strukturplanen för Nacka från november 2016 är området utpekad som en ”grönnya av betydelse”. Området berörs av riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön in till Stockholm samt riksintresse för kust och skärgård. Området kan också komma att beröras av en framtida Östlig förbindelse.

Inom fastigheten Sicklaön 37:40 pågår, ca 100 m längre österut, planarbete för Kvarnholmen etapp 6. För Finnbergsvägen finns en gällande detaljplan, B 41, som anger användningen gata. Planens genomförandetid har gått ut. I övrigt saknas idag detaljplaner för det berörda området.

Sökandes förslag

Planenheten mottog 2016-07-11 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Kompletterande handlingar inkom 2017-01-18. Föreslagen markanvändning är bostäder och förskola samt park/natur. Förslaget innehåller sammantaget ca 250 nya bostadslägenheter i 6 stycken flerbostadshus som placeras längs med Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. Byggnaderna föreslås uppföras i ca 7-10 våningar, av vilka ett antal utgörs av suterrängvåningar. Utöver bostäder föreslås även en förskola med 10 avdelningar samt att delar av naturmarken bevaras och tillgängliggörs. Naturmarken föreslås kompletteras med nya rekreativa funktioner såsom utsiktsplatser och naturlek. Sökandens förslag är att den friliggande förskola som är tänkt att placeras inom Kvarnholmen etapp 6 istället placeras inom det aktuella området vilket kan prövas inom ramen för ett planarbete.



Tidig skiss över den föreslagna nya bebyggelsen



Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012 då det ligger inom område som avses att utvecklas till en tät och blandad stadsmiljö. Den föreslagna bebyggelsen finns dock inte med i kommunens utvecklade strukturplan från 2016 där det berörda området pekats ut som "grönyta av betydelse". Planenheten bedömer trots detta, med nedanstående motivering, att förslaget är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess.

Området är centralt beläget i nära anslutning till kollektivtrafik, samt med närhet till vatten och grönska, varför det bedöms lämpligt att pröva för bostäder och förskola. Kvarnholmsvägen ska på sikt utvecklas till en stadsgata med ny bebyggelse planerad söder om gatan. Bebyggelse även på norra sidan av gatan, i enlighet med förslaget, bedöms kunna stödja den utvecklingen och bidra till ett väl gestaltat och levande gaturum. En utveckling av området med ny bebyggelse bedöms också kunna bidra till att kvarvarande naturmark, som idag är otillgänglig, blir mer tillgänglig och får nya rekreativa funktioner.

I planprocessen behöver dock bebyggelsens utbredning och höjd studeras vidare med hänsyn till natur och vegetation, närliggande grannar samt till de riksintressen som berörs av bebyggelsen. Bebyggelsen bör placeras så att naturmarken i så hög grad som möjligt kan bevaras och tillgängliggöras. För ny bebyggelse längs med Kvarnholmsvägen krävs särskild omsorg kring den arkitektoniska gestaltningen så att byggnaderna bidrar till en levande och varierad stadsgata. Bottenvåningar mot Kvarnholmsvägen bör inrymma verksamhetslokaler. Även buller bedöms som en viktig fråga att studera i det fortsatta arbetet.

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.

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

Nina Åman
Planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens förslag