

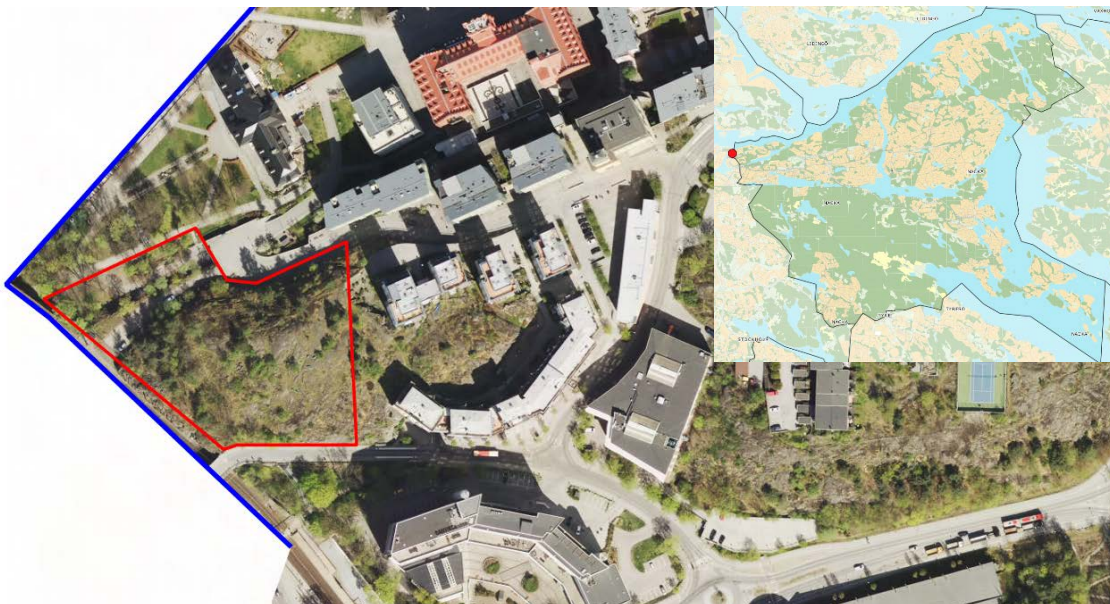
Planbesked för del av fastigheten Sicklaön 37:4, Sjökvarnsbacken på västra Sicklaön

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.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2025. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige.



Röd markering illustrerar planbeskedets läge i kommunen. Röd linje illustrerar planbeskedets avgränsning, blå linje Nackas kommungräns.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 21 november 2016 en begäran om planbesked för del av fastigheten Sicklaön 37:4. Aktuellt område utgörs av kraftigt kuperad naturmark. Fastighetsägaren föreslår ny bostadsbebyggelse med trappade höjder i 6-13 våningar för totalt cirka 200 bostäder.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslagets genomförbarhet är avhängd av ett strandskyddsupphävande. Frågan om upphävande av strandskydd ska prövas i samband med detaljplanarbetet. Utformning, höjd och gestaltning av tillkommande bebyggelse ska vidare utredas under detaljplanarbetet med hänsyn till bland annat riksintresset, befintliga natur- och kulturvärden, planerad bebyggelse i området och entréläget vid kommungränsen.

Ärendet

Bakgrund

Planbeskedet omfattar del av fastigheten Sicklaön 37:4 belägen vid Värmdövägen och gränsen mot Stockholms kommun. Aktuell del av fastigheten omfattar Bageriberget som är belägen i området Saltsjöqvarn mellan Hästholmsvägen, Sjökvärnsbacken och Värmdövägen/Saltsjöbanan. Söder om berört område ligger Danviks center, i öst ligger flerbostadshus och i norr ligger Hospitalparken. Planbeskedsområdet omfattar cirka 8000 kvadratmeter. Naturmarken inom området är kraftigt kuperad och höjdskillnaderna inom området är cirka 25 meter. Aktuellt område ligger på en lokal högpunkt med fina utblickar över Stockholms inlopp. På berget växer blandad lövvegetation med inslag av barrträd.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra tät stadsbebyggelse.

Planbeskedet angränsar till planprogram för Henriksdal. Planprogrammet syftar till att utveckla området till en mer sammanhängande stadsmiljö och en naturlig del av Nacka stad. Kommunen ställde ut planprogrammet för samråd våren 2017. I samrådsförslaget föreslås tillkommande bebyggelse i angränsning till Danviks center, söder om aktuellt område.

Projektet Danvikslösen syftar till att möjliggöra utbyggnad av nya väg- och spårtrafikanläggningar längs gränsen mellan Stockholm och Nacka från Danvikstull i nordväst till Lugnets trafikplats i sydost. Stockholms stad planerar i nuläget att återuppta projektet.

Värmdövägen utgör på berörd sträcka sekundärled för farligt gods. En mindre del av planbeskedsområdet ligger inom hänsynszon för Henriksdals reningsverks skorsten.

Aktuellt område ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled. De kala, obebyggda bergshällarna utgör ett uttryck för riksintresset, i vilken skärgårdskaraktären



utgör en del. Planbeskedet angränsar även till en del av Saltsjöqvarn som pekas ut i kommunens kulturmiljöprogram som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Karakteristiskt för Saltsjöqvarn är den höga, täta bebyggelsen och variationen av material och färger på fasaderna.

Del av aktuellt område ligger inom 100 meter från strandlinjen, inom vilket strandskydd återinträder vid planläggning.



Rosa yta visualiserar område där strandskyddet återinträder vid planläggning

Planbeskedsområdet ingår i detaljplan för Saltsjöqvarn, Dp 393, som vann laga kraft den 15 november 2001 och medger användning hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang samt kontor för aktuellt område. Marken får inte bebyggas inom området.

Planbeskedsområdet omfattas även av en ändring till detaljplan, Dp 393, som vann laga kraft 15 juli 2006. Genomförandetiden har gått ut. Ändringen syftar till att möjliggöra fortsatt genomförande i enlighet med detaljplanens intentioner och innebär för aktuellt område att byggrätten för två byggnader i slutningen mot Hospitalparken utgår.

En del av planbeskedsområdet omfattas även av ändring till detaljplan, Dp 472, som vann laga kraft 24 september 2009. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med planändringen är att omvandla kvartersmark till allmän platsmark. Den östra delen av aktuellt område är planlagd som trafikområde för väg- och spårtrafik. Av planändringen framgår att trafikområdet bör betraktas som ett reservat och att detaljplanen sannolikt kommer att ändras i samband med detaljprojekteringen av de nya broarna över Danvikskanalen, vilka ingår i Danvikslösenprojektet. Del av fastighet Sicklaön 37:4 har sedan planändringen vann laga kraft inte överlåtits till kommunen.

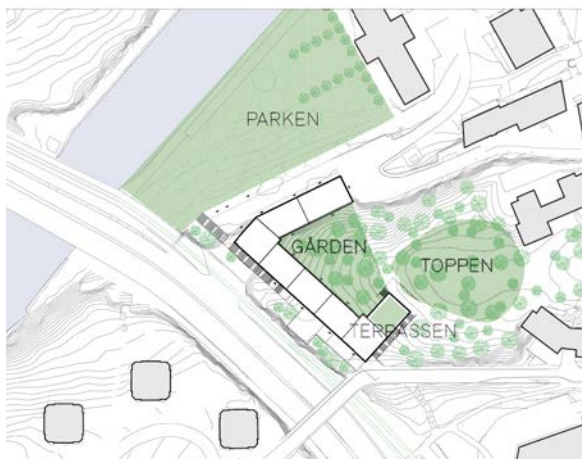
Sökandes förslag

Planenheten mottog den 21 november 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Planenheten mottog även kompletterande handlingar den 9 januari 2017, 19 januari 2017 samt 27 april 2017. Sökande är fastighetsägaren Bonava Sverige AB. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökande föreslår ny bostadsbebyggelse med trappade höjder i 6-13 våningar för totalt cirka 200 bostäder.

Förslaget förhåller sig till de höjder som föreslås i planprogram för Henriksdal i anslutning till Danviks center. Lokaler föreslås i bottenplan, främst lokaliserade mot Sjökvärnsbacken, med en sammantagen BTA på cirka 15 000. Bebyggelsen föreslås utformas som ett kvarter med uppbrutna volymer som placeras längs med Värmdövägen och ansluter runt en halvöppen gård. Kvartersform och planlösningar skapar tyst sida mot kullen, samtidigt som den högsta delen av befintligt berg bevaras och skyddas mot buller.

Parkeringen föreslås förläggas i två plan under byggnaden mot Sjökvärnsbacken. En ny koppling föreslås förbinda Hästholmsvägen med Sjökvärnsbacken och bebyggelsen föreslås angöras från Sjökvärnsbacken samt Hästholmsvägen.

ÅF har på uppdrag av sökanden utrett olycksrisker med hänsyn till intilliggande transportled för farligt gods. Enligt framtagen utredning så kan en acceptabel risk uppnås under förutsättning att ett antal riskreducerande åtgärder genomförs.



Sökandes förslag, uterum och trafik



Sökandes förslag, vy från väster



Sökandes förslag, vy från Sjökvärnsbacken under bron

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012 och förslaget är i linje med kommunens planer om utveckling av Henriksdal.



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

En del av föreslagen bebyggelse ligger inom område där strandskyddet återinträder vid planläggning och därmed är förslaget genomförbarhet beroende av ett strandskyddsupphävande. Frågan om upphävande av strandskydd ska prövas i samband med detaljplanarbetet.

I samband med detaljplanarbetet bör det studeras hur stråk och flöden kan förstärkas och förbättras på platsen. Allmänhetens tillgång till bergets högre delar, vilka erbjuder fina utblickar, bör bevaras och tillgängliggöras. I detaljplanarbetet bör det även studeras hur tillkommande bebyggelse kan bidra till att öka tryggheten vid brofundamenten och Hospitalparken. Detaljplanarbetet ska samordnas med eventuella planer för projekt Danvikslösen.

Angöring och placering av parkering för tillkommande bebyggelse ska studeras under detaljplanarbetet. Vidare ska utformning av bebyggelsen studeras med hänsyn till riskfrågor och bullerproblematik. Inom detaljplanarbetet bör det även utredas hur den nya bebyggelsen kan visa hänsyn till Nackas topografiska egenart samt hur tillkommande bebyggelse sätt kan balansera volymerna på Danviksklippan samt Danvikens hospitals småskalighet. Bebyggelsen bör utformas och gestaltas med hög ambitionsnivå med hänsyn till befintlig och planerad bebyggelse, riksintresse och entréläget vid kommungränsen.

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 detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram eller annat dokument eller politiskt beslut som gäller kommunens utveckling av territoriet (t.ex. bostäder, arbetsplatser, infrastruktur och rekreationsområden). 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

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Sökandes kompletteringar till inkommen skrivelse
- Antikvariskt utlåtande