

Kommunstyrelsen

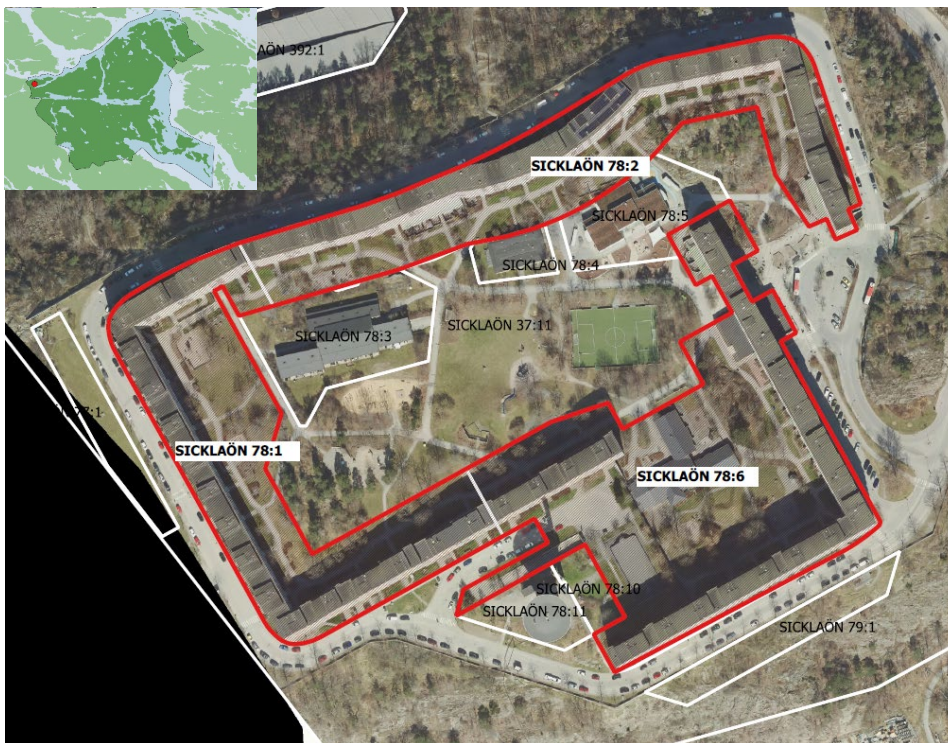
2023-02-23
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2023-00031

Planbesked för fastigheterna, Sicklaön 78:1-78:2 och 78:6, Henriksdalsringen, på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Planarbetet bedöms kunna inledas kvartal 3 2024. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas kvartal 3 2027. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



Flygfoto med aktuella fastigheter markerade med röstreckad linje och den lilla kartan markerar läge i kommunen.

Sammanfattning

Ansökan omfattar en planändring för att omvandla takförråd till cirka 85 bostäder, ovanpå befintliga bostäders tak. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Föreslagen ombyggnad påverkar bebyggelsens karaktärsdrag genom en ny takutformning som kommer synas i stadslandskapet. Då åtgärderna prövas för bebyggelsemiljön som helhet bedöms förslaget vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen och angivna förhållningssätt i kulturmiljöprogrammet.

Berörda fastigheter Sicklaön 78:1-78:2 och 78:6 ligger på Henriksdalsberget och omfattar en areal om totalt cirka 48 800 kvadratmeter. Fastigheterna innehåller bostadsbebyggelsen på Henriksdalsberget, en borgliknande bebyggelse på ett berg som främst omges av orörd naturmark.

Om förslaget genomförs tillskapas fler bostäder utan att ny mark behöver tas i anspråk för bebyggelse. Föreslagen ombyggnad kan möjliggöra att byggnaderna förädlas och upprustas vilket är positivt för att skapa ett mer trivsammare område. Fler bostäder innebär sannolikt fler barn vilket i sin tur kan leda till ökad nyttjandegrad och slitage av lekytor inom framför allt Henriksdalsparken.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheterna ligger inom område som omfattas av planprogram för Henriksdal som antogs 2018. Redan under planprogramarbetet fanns idéer på att utveckla takförråden på Henriksdalsberget till bostadslägenheter. En ansökan om planbesked inkom hösten 2021 för en av de tre fastigheterna på Henriksdalsberget. I den prövning som ärendet genomgick skedde underhandsdialog med sökande. Då kommunen såg positivt på att pröva åtgärden för bebyggelsen som helhet utökades ansökan även med de övriga två fastigheterna.

Förutsättningar

Berörda fastigheter Sicklaön 78:1-78:2 och 78:6 ligger på Henriksdalsberget och omfattar en areal på totalt cirka 48 800 kvadratmeter. Fastigheterna innehåller bostadsbebyggelsen på Henriksdalsberget. Bostadsområdet byggdes 1968-1970 inom ramen för miljonprogrammet. Området rymmer cirka 750 lägenheter och bebyggelsen består av två sammanhängande skivhus i 6-8 våningar, placerade runt en inre parkliknande gård, Henriksdalsparken. Karaktäristiskt för tiden är trafiksepareringen med en yttre gata i ring kring bebyggelsen, garagens placering i en undre våning med infart från gatan, de genomgående trapphusen som underlättar rörelse inom området och den bilfria innergården. Inom bostadsområdet finns även ungdomsbostäder och Henriksdals förskola. Vid bostadsområdets huvudentré invid Henriksdalsbacken finns ett visst

utbud av service. Inom fastigheten finns även en tidigare förskolebyggnad som idag används som föreningslokal med diverse verksamheter.

Henriksdalsbergets förskola har en fördelaktig placering inom den lugna Henriksdalsparken. Inom ramen för pågående detaljplan för Henriksdalsbacken planeras för en ny förskola med fyra till sex avdelningar. Invid Kvarnholmsvägen ligger Vilans skola.

Henriksdalsberget utmärker sig – mest framträdande är områdets höjdskillnader, som både skapar utsiktspunkter och blickfång. En borgliknande bebyggelse på ett berg som omges av orörd naturmark.

Gällande planer och övergripande intressen

Bebyggelsen framträder i stadslandskapet och är tongivande invid riksintresseområde för kulturmiljövården – Stockholms farled och inlopp.



Foto - Vy från Waldemarsudde, 2022

Området ingår i den del som är utpekad i översiktsplanen som ”Tät stadsbebyggelse” och har bäring på strategin ”skapa en tätare och blandad stad” på västra Sicklaön. Vidare pekas Henriksdal ut som ett förtättningsområde och bebyggelsen på Henriksdalsberget lyfts fram som ett värde att beakta. Henriksdalsberget är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger följande förhållningssätt:

- Innergårdens öppna karaktär med naturmark och grönytor respekteras.
- Byggnadernas tidstypiska drag respekteras.
- Vattentornets skulpturala verkan i landskapet respekteras.

Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för bebyggelsen:

- Byggnadsform och karaktär, till exempel horisontalitet
- Byggnadshöjd
- Takform och takfotsutseenden
- Fönsterutformning, placering i förhållande till fasadliv, kulör
- Balkongutformning, balkonginglasningarnas utseenden, kulör
- Fasadmaterial och kulör, ockragul puts utåt och grå puts inåt gården.
- Entrépartier.



Bilden visar entrén till området.



Bilden visar innergården - Henriksdalsparken



Bilden visar bebyggelsen på Henriksdalsberget, fasader mot sydväst. Skorstenen och vattentornet utgör landmärken synliga från långt håll.

Fastigheterna omfattas i huvudsak av gällande detaljplan Förslag till stadsplan för Henriksdalsberget (stadsplan 42 från 1965). Markanvändning är i huvudsak bostadsändamål och parkmark. Detaljplanens bestämmelser begränsar bland annat våningsantal och byggnadshöjd. Detaljplanen innehåller inget juridiskt skydd av kulturvärden vilket kan förklaras av att detaljplanen är samtida med bebyggelsen.

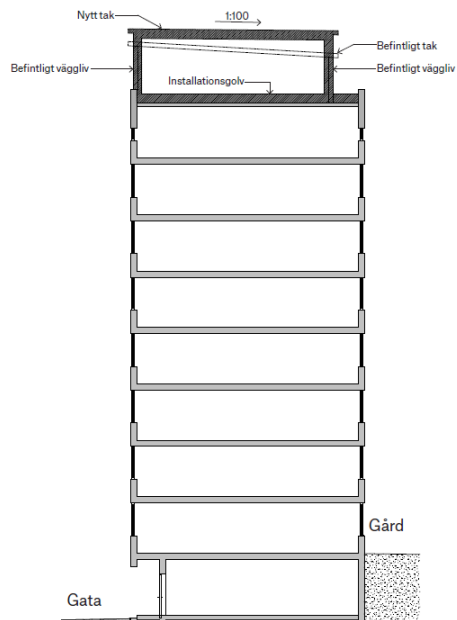
Området ingår även inom detaljplaneprogram för Henriksdal där stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden utgör detaljplaneprogrammets första etapper av detaljplaner. Plansamråd för Henriksdalsbacken skedde under 2022. I detaljplaneärendet Henriksdalshöjden ingår den tidigare förskolebyggnad som ligger på innergården i bostadsområdet och som nu utgör lokaler för diverse verksamheter. Syftet med detaljplanen är att den tidigare förskolebyggnaden rivs och istället möjliggör ett nytt bostadshus om cirka 50 lägenheter. Detaljplaneärendet befinner sig i tidigt skede av detaljplaneprocessen och någon aktuell tidplan för ärendet finns inte upprättad.

Sökandes förslag

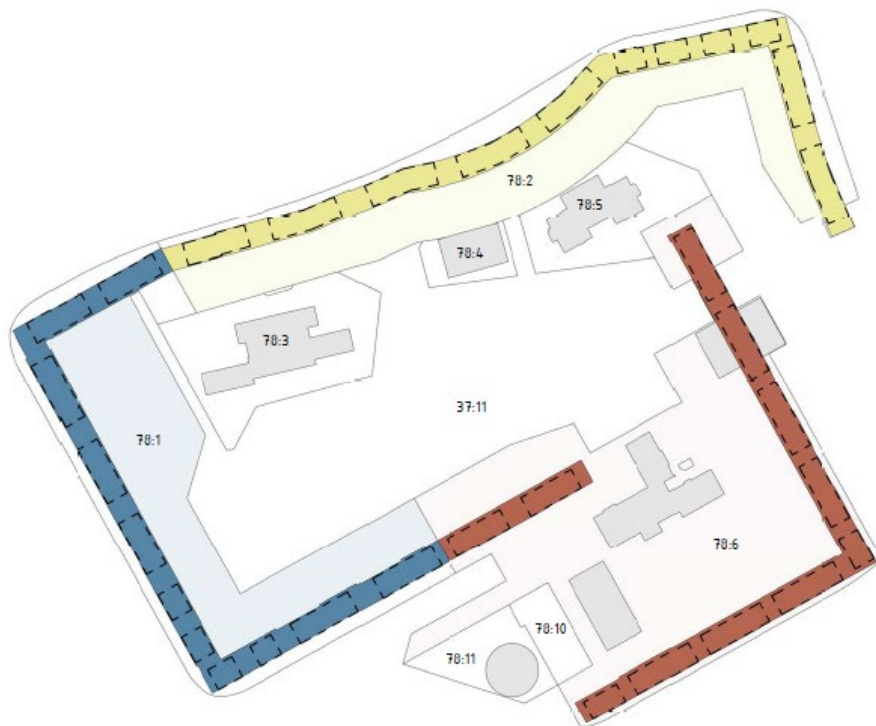
Planenheten mottog den 28 september 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 78:6. Ansökan har utvidgats till att även omfatta fastigheterna Sicklaön 78:1-78:2. Ansökan var komplett den 10 januari 2023. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål.

Sökandena önskar utöka det befintliga detaljplaneärendet Henriksdalshöjden för fastigheten Sicklaön 78:1-78:2 och 78:6, genom att delar av Henriksdalsbergets skivhus även ingår i planområdet. Ombyggnad föreslås utföras genom att skivhusens befintliga takpåbyggnader, som idag rymmer lägenhetsförråd, omvandlas till bostäder. I förslaget uppskattas cirka 85 tillkommande bostäder på taket, utöver de 50 som tidigare har angivits inom detaljplaneärendet Henriksdalshöjden, vilka föreslås uppföras på innergården. Fastigheten har idag utrymme i befintligt garage och källare som kan inrymma tillkommande bilplatsbehov, jämte omlokalisering av fastighetsförråd.

Sökandenas förslag innebär en ändring av gällande detaljplan. Syftet med planändringen är att tillåta fler bostadsvåningar, när förrådspåbyggnader omvandlas till bostäder. Vidare anges i sökandens förslag att en planändring även kan ge möjlighet att införa skyddsbestämmelser, för bevarande av bebyggelsens kulturvärden.



Illustrationen visar sökandens föreslagna ombyggnad av takförråd till bostadslägenheter.



Bilden visar Henriksdalsbergets bebyggelse i grått. Färgmarkerade byggnadsvolymer motsvarar ansökans omfattning och visar placering av föreslagen ombyggnad av takförråd. De tre kulörerna gul, blå och röd markerar de olika fastigheterna/ bostadsrättsföreningarna.



Fotomontage – Kvällsvy från Waldermarsudde. Fotomontaget visar Henriksdalsbergets bostadsbebyggelse med nya lägenheter som inretts inom befintliga vindar.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och kulturmiljöprogram. Förslaget bidrar med fler bostäder vilket kan möjliggöra att västra Sicklaön utvecklas till en tätare stadsmiljö i enlighet med översiktsplanens ambitioner. Föreslagen ändring av bebyggelsen kan genom planändringen prövas samtidigt som de kulturhistoriska värdena för bebyggelsen säkras genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser.

Föreslagen ombyggnad påverkar bebyggelsens karaktärsdrag genom en ny takutformning som kommer synas i stadsbilden. Då åtgärderna prövas för bebyggelsemiljön som helhet bedöms förslaget vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen och angivna förhållningssätt i kulturmiljöprogrammet. Förändringen som föreslås bedöms initialt vara möjlig att genomföra utan negativ konsekvens för närliggande riksintresse.

Förslaget innebär att Henriksdalsberget bebyggelse utvecklas med lägenheter som har ett extraordinärt läge och en spektakulär utsikt vilket stärker områdets attraktivitet.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Pågående planering

Fastigheten Sicklaön 78:6 omfattar detaljplaneärende Henriksdalshöjden. När detaljplaneärendet aktualiseras bör möjligheten att utvidga ärendet med aktuell förrådspåbyggnad övervägas. Alternativt kan aktuellt förslag prövas genom separat detaljplaneläggning.

Planens aktualitet

Då gällande detaljplan vann laga kraft år 1965 (Stadsplan 42) kan det finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser som planen medger. I detta fall skulle föreslagen åtgärd prövas för samtliga fastigheter som omfattar Henriksdalsbergets värdefulla bebyggelse. Detta med hänsyn till påverkan av kulturmiljövärden för en utpekad helhetsmiljö samt frågor som omgivningspåverkan.

Lämplighetsbedömning

Henriksdalsbergets borgliknande bebyggelse syns vida i stadslandskapet och särskilt takutformningen är ett viktigt karaktärsskapande element. Den modernistiska bebyggelsen utgör en utpekad helhetsmiljö där alla större förändringar bör prövas i ett sammanhang för att inte påverka kulturmiljövärden negativt. Förslaget har goda kvalitéer då ombyggnadsförslaget bygger på ett varsamt förhållningssätt där endast en viss justering av taklutning påverkar byggnadsvolymer. Bedömningen grundar sig på föreslagna ritningar där inga eventuella hisschakt överskrider vad som angivits för justering av taklutningen. Om förrådsvolymerna omvandlas till bostäder kan det dock innebära en stor förändring genom större fönsterytor i sammanhängande partier som påverkar helhetsintrycket och upplevelsen av bebyggelsen, särskilt under dygnets mörka timmar. Annan aspekt att beakta är en lämplig utformning av eventuella balkongräcken som kan behövas för de nya taklägenheterna. Dessa aspekter är särskilt viktiga att studera under planarbetet för att säkerställa att föreslagna förändringar av bebyggelsen inte påverkar uttrycket mot farledsmiljön negativt. Åtgärden bedöms kunna genomföras utan att negativ konsekvens på närbeläget riksintresse uppkommer.

Bebyggelsen ligger på ett berg och området som helhet har svårigheter att hantera dagvatten. Förslaget innebär inte att mer yta blir hårdgjord men dagvattenfrågorna är en särskilt viktig aspekt att beakta vid framtida planändringar i området.

Bostadsområdet har stora utrymmen för bilparkering under mark. Det parkeringsbehov som de nya bostadslägenheterna genererar bedöms väl kunna tillgodoseas genom befintligt garage. När befintliga förrådsutrymmen på taken försvinner kan de ersättas i anslutning till bilparkering under mark.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om förslaget genomförs tillförs fler bostäder i området, vilket är positivt. Föreslagen ombyggnad kan även innebära viss upprustning av befintlig bebyggelse. Detta kan innebära att mer liv och rörelse tillförs området samtidigt som trivseln kan öka genom en mer omhändertagen bebyggelsemiljö. Sammantaget bedöms dessa aspekter öka tryggheten i området.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit 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 i huvudsak med riktlinjerna. Förslaget överensstämmer med kommunens övergripande styrdokument såsom översiktsplan och kulturmiljöprogram då förslaget bedöms vara förenligt med angivna förhållningssätt. 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.

Konsekvenser för barn

Genom ombyggnad av takförråd till nya bostadslägenheter tillskapas fler bostäder utan att ny mark behöver tas i anspråk för bebyggelse. Föreslagen ombyggnad kan möjliggöra att byggnaderna förädlas och upprustas vilket är positivt för att skapa ett mer trivsammare område. Fler bostäder i en stadsmiljö är positivt då befintlig infrastruktur kan nyttjas och de nya bostäderna även kan ge underlag för eventuellt nya investeringar och förbättringar i området.

Henriksdalsberget är som bostadsområde relativt avskuret från övriga områden genom de topografiska naturförhållandena. De branta sluttningarna som omger bebyggelsen är i stor utsträckning svårtillgängliga. På gångavstånd ligger Trolldalen som rymmer större sammanhängande partier av naturlig skog. Även i detta område finns branter och svårtillgängliga partier. Henriksdalsbergets bebyggelse ramar in en parkliknande storgård. Fler bostäder innebär sannolikt fler barn i området vilket i sin tur kan leda till ökad nyttjandegrad av lekytor inom framför allt storgården. Detta kan innebära mer slitage och trängsel. Dessa aspekter är sammantaget negativa för barn.

Henriksdalsberget är som en helhetsmiljö utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården. Föreslagen ombyggnad påverkar bebyggelsens karaktärsdrag vilket kan minska kulturmiljövärdet om det inte sker varsamt. För dagens barn och unga samt framtida generationer är det viktigt att kunna ta del av och läsa stadens historia även genom ett modernt kulturarv såsom Henriksdalsberget utgör.

Bilagor

- Sökandes ansökan, 2022-12-10
- Sökandes komplettering, 2023-02-20
- Sökandes underlag, 2022-10-10

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Terese Karlqvist
Planarkitekt
Planenheten