

2024-02-26

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00302

Detaljplan för Hantverkshuset, Sicklaön 37:45

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 26 februari 2024.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nytt flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 37:45 samtidigt som kulturhistoriska värden och sammanhang samt naturmiljön värnas. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa en befintlig gång- och cykelväg och därmed möjliggöra en framtida förlängning av den österut. Planområdet ligger inom Nacka stad och omfattas av det bostadsåtagande som Nacka kommun tagit på sig inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling.

Planförslaget har utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen. Kostnaden för planarbetet ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Hantverkshuset, Sicklaön 37:45 vid Kvarnholmsvägen på Västra Sicklaön på remiss under samrådstiden, 8 februari 2024 till och med 21 mars 2024. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för. Kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. I yttrandet behandlas vissa av dessa frågor. Detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning behandlas däremot inte i yttrandet.

Planförslagets syfte och omfattning

Planområdet ligger på västra Sicklaön mellan Henriksdal och Gäddviken. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nytt flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 37:45 samtidigt som kulturhistoriska värden och sammanhang samt naturmiljön värnas. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa en befintlig gång- och cykelväg och därmed möjliggöra en framtida förlängning av den österut.

Inom planområdet finns idag på fastigheten Sicklaön 37:45 en byggnad från 1980-talet med en snickeriverksamhet. I anslutning till byggnaden finns tillhörande parkeringsytor och gård. Inom planområdet finns även gatumark, naturmark och en gång- och cykelväg. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården: Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo -Älrvik -Vaxholm-Oxdjupet -Lindalssundet-Norra Värmdölandet, även kallat Stockholms farled och inlopp. Riksintresset är stort och innehåller många olika uttryck som fortsatt behöver vara avläsbara för att riksintresset inte ska skadas.

Planförslaget omfattar framför allt ny bebyggelse för bostäder inom fastigheten Sicklaön 37:45 men även del av Kvarnholmsvägen och del av befintlig gång- och cykelväg. Gränsen mellan gata (Kvarnholmsvägen) och kvartersmark för bostadsändamål är anpassad för att ge tillräckligt utrymme för de funktioner som behövs i gaturummet, här tillåts byggnadens fasad gå i liv med fastighetsgräns. I de andra delarna säkerställs i stället utrymme mellan byggnad och värdefulla inslag i landskapet runtom. I söder är bebyggelsen anpassad så att skyddsvärda träd och kulturhistoriskt värdefulla stenmurar kan bevaras och bli en del av gestaltningen. I öster är bebyggelsen anpassad så att befintlig biotopskyddad lindallé på grannfastigheten inte påverkas. I väster och i nordvästra hörnet är bebyggelsen anpassad så att befintliga ekar och bergklack kan bevaras. Den befintliga gång- och cykelvägen sydväst om fastigheten avses inte ändras men ingår i planen för att säkerställa dess nuvarande sträckning och därmed möjliggöra för en framtida förlängning.

Ett inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget fattades 2022. Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i två detaljplaner: Hantverkshuset respektive Utblicken och Förmansbostaden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Översiktsplanens markanvändning för det aktuella området är utpekad som tät stadsbebyggelse.

Planområdet ligger inom Nacka stad och omfattas av det bostadsåtagande som Nacka kommun tagit på sig inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling.

Planförslaget har utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun.

Transportinfrastruktur

Kvarnholmsvägen utgör huvudgata i området och försörjer planområdet med samtliga trafikslag: gång, cykel, kollektivtrafik, biltrafik, leveranser och angöring. Aktuell del av Kvarnholmsvägen är idag ej planlagd. I och med planförslaget möjliggörs en breddning av gatumarken söderut för att ge mer utrymme åt gång, cykel och angöring. Inom planarbetet för Gäddviken är förslaget att dubbelriktad cykelbana anläggs norr om körbanan. Av den anledningen föreslås dubbelriktad cykelbana på norra sidan även inom planförslaget för Hantverkshuset.

Välfärdsfastigheter

I inriktningsbeslutet framgår att ett projektmål är att tillgodose behovet av förskoleplatser inom någon av de två detaljplanerna men att enheten behöver vara tillräckligt stor för att kunna drifas ur ett affärsmässigt perspektiv. I detaljplanen för Hantverkshuset finns inget förslag på lokaler för förskola. I detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden undersöks möjligheten att tillgodose förskolebehovet. Därutöver utreds möjligheten att tillgodose behovet inom det angränsande stadsbyggnadsprojektet Gäddviken.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under fjärde kvartalet 2024, kommunfullmäktiges antagande är beräknat till andra kvartalet 2025. Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvarterersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen. Kostnaden för planarbetet ska i sin helhet täckas av intäkter från exploitören. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi. I genomförandet av detaljplanen kommer kommunen ha kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats och därefter drifts- och underhållskostnader för gata och GC-väg som utgör allmän plats. Projektet får intäkter från exploateringsersättning Kvarnholmsvägen samt tunnelbaneersättning.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms få små konsekvenser för barn som idag bor och vistas intill planområdet. En positiv konsekvens är att Kvarnholmsvägen planeras att få mer

utrymme för gång och cykel. För barn som kommer bo i de nya bostäderna inom planområdet kommer bostadsgården vara relativt liten. Lekplatser finns cirka en kilometer från planområdet, dels österut på Kvarnholmen, dels västerut på Henriksdalsberget. Natur med möjlighet till lek finns dikt an planområdet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 februari 2024

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Plankarta

Bilaga 3 Planbeskrivning

Bilaga 4 Tjänsteskrivelse information om samråd

Ann-Christin Rudström

Enhetschef

Enhet för strategisk stadsutveckling

Jacob Hort

Stadsutvecklingsstrateg

Enheten för strategisk stadsutveckling