

2024-01-11
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: MSN 2023-00200
KFKS 2022-00299

Standardförfarande

Information inför samråd

Detaljplan för Hantverkshuset, fastigheten Sicklaön 37:45 och del av fastigheten Sicklaön 37:1 I vid Kvarnholmsvägen, Nacka stad

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål 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. Detaljplanen säkerställer även mer utrymme för gång, cykel och angöring på Kvarnholmsvägen. Viktiga värden som detaljplanen ska förhålla sig till är framförallt kopplade till riksintresse för kulturmiljövärden avseende skärgårdslandskapet och industrimiljöns uttryck.

Planförslaget omfattar framförallt ny bebyggelse för bostäder inom fastigheten Sicklaön 37:45 men även en utveckling av Kvarnholmsvägen och del av befintlig gång- och cykelväg. Den planerade bebyggelsen kommer bli mer påtaglig än befintlig, både i utbredning och höjdmässigt. Planförslaget möjliggör cirka 90 lägenheter och lokaler för centrumändamål. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett halvslutet kvarter och ett gårdshus som byggs samman av ett garageplan med bostadsgård ovanpå. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Den högsta delen är i västra delen av kvartershuset mot cirkulationsplatsen och gång- och cykelvägen. I den östra delen sänks byggnaden för att anpassas till den befintliga disponentvillan. En viktig utgångspunkt för

volymhanteringen har varit anpassning till landskapet och kulturmiljön, skalan på omkringliggande bebyggelse samt naturmiljön.

Kostnaden för planarbetet ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari 2024.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsändamål 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. Detaljplanen säkerställer även mer utrymme för gång, cykel och angöring på Kvarnholmsvägen. Viktiga värden som detaljplanen ska förhålla sig till är framförallt kopplade till riksintresse för kulturmiljövården avseende skärgårdslandskapet och industrimiljöns uttryck.

Planområdet ligger på västra Sicklaön mellan Henriksdal och Gäddviken. Planområdet består av fastigheten Sicklaön 37:45 som ägs av Genova Kvarnholmen Fastighet AB samt del av Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun.

I översiktsplanen Hållbar framtid för Nacka anges planområdet som tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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 -Älvvik -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.

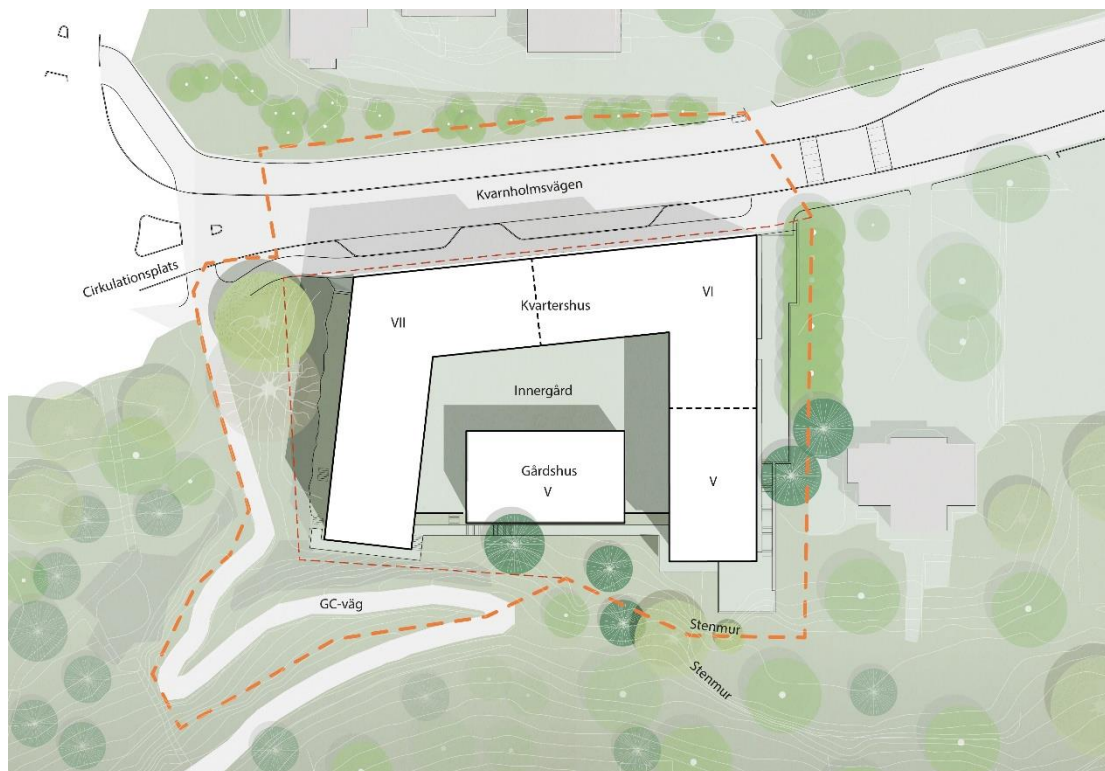
Ett av uttrycken som berörs av detaljplanen är den sprickdalsbetonade skärgårdsterrängen, därför är det viktigt att minimera påverkan på naturmarken med dess berg hållar och stora tallar. Ett annat uttryck som berörs av detaljplanen är industrimiljön, arbetarbostäderna i norr och disponentvillan i öster med koppling till den tidigare superfosfatfabriken. Även stenmurarna som finns inom och intill planområdet och lindallén intill disponentvillan utgör uttryck för den gamla industrimiljön. Vidare är Svindersviks gård på andra sidan av Svindersviken särskilt utpekad som ett av uttrycken för sommarlantgårdarna från 1700-talet och 1800-talets första hälft. Då planområdet ligger relativt nära och hamnar i blickfånget från Svindersviks gård berörs dess uttryck.

I stort har planområdet lågt naturvärde men sex skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd finns inom eller precis på gränsen till planområdet. Strandskydd råder inom större delen av planområdet. För kvartersmarken och befintlig gång- och cykelväg finns beslut om dispens från strandskyddet. I planförslaget upphävs strandskyddet inom kvartersmarken, det särskilda skäl som åberopas är att marken redan är ianspråktagen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari 2024.

Planförslaget

Planförslaget omfattar framförallt 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 istället 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.



Planförslagets övergripande struktur

Planförslaget möjliggör cirka 90 lägenheter och lokaler för centrumändamål. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett halvslutet kvarter och ett gårdshus som byggs samman av ett garageplan med bostadsgård ovanpå. En viktig utgångspunkt för volymhanteringen har varit anpassning till landskapet och kulturmiljön, skalan på omkringliggande bebyggelse samt naturmiljön. Kvarteret öppnar upp sig mot söder med gavlar och ett gårdshus vilket relaterar till skalan hos intilliggande bebyggelse. Den halvöppna strukturen skapar också utblickar och ljusinsläpp mot söder. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Den högsta nockhöjden är i västra delen av kvartershuset mot cirkulationsplatsen och GC-vägen. Norra delen mot Kvarnholmsvägen trappas ner mot öster för att följa topografin hos bakomliggande berg och minska skalan i mötet med den byggnad som ligger längs österut av arbetarbostäderna. I kvartershusets östra gavel sänks byggnaden ytterligare för att anpassas till disponentvillan. Volymerna placeras så att värdefulla träd och stenmurar bevaras. Mot Kvarnholmsvägen bidrar kvarteret till att skapa ett tydligt stadsrum med fasaden dikt an fastighetsgräns. Mot naturmarken är gården upphöjd vilket ger en tydlig privat karaktär. I västra delen av planområdet säkerställs en del av befintlig gång- och cykelväg och därmed möjliggörs en framtida förlängning av den österut.



Flygvy över bebyggelseförslaget och dess omgivning

Utifrån landskapet, den kulturhistoriska miljön och naturmiljön har gestaltungsprinciper tagits fram. Principerna utgår även ifrån att nya stadskvaliteter ska tillföras. Den tillkommande volymen är relativt stor bland de befintliga småskaliga byggnaderna intill och därför är det viktigt att den utformas så att den ändå passar in i sitt sammanhang och inte sticker ut på ett främmande vis. Material, kulör, form och proportion spelar in för att ge ett lugnt intryck. Det ska även vara tydligt att en ny årsring tillförs i området så att befintliga årsringar fortsatt är avläsbara.



Fasadelevation från norr respektive väster. Bilderna visar möjlig utformning som följer gestaltungsprinciperna.



Fasadelevation från söder respektive öster. Bilderna visar möjlig utformning som följer gestaltungsprinciperna.

Bebyggelsens gestaltning styrs genom följande planbestämmelser:

- Antal våningar
- Nockhöjder
- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda
- Fasaders färgsättning ska utföras med dova kulörer
- Loftgångar får inte anordnas (gäller ej för gårdshuset)
- Balkonger på utsidan av kvartershuset, på västra och östra sidan, ska utföras indragna
- Fasader i entrévåning mot Kvarnholmsvägen ska utföras med markerade entréer och uppglasade fasadpartier vid lokaler. Entréer och garageportar ska utföras med särskild kvalitet avseende material och detaljer. Om del av byggnaden mot ett hörn utformas utan entréer eller fönster ska fasaden i den delen gestaltas med särskild kvalitet avseende material och detaljer.

De planerade bostäderna utsätts för trafikbuller från Kvarnholmsvägen i norr och från Värmdöleden i söder. Bebyggelsen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA vid norra fasaden mot Kvarnholmsvägen samt för en del av fasaden mot väst. Vid övriga fasader beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli högst 60 dBA.

Ett förslag på planlösningar för de olika våningsplanen har tagits fram som innebär att 87% av lägenheterna klarar gällande bullerriktvärden. För resterande lägenheter behöver antingen tekniska lösningar såsom inglasade balkonger utföras eller så behöver planlösningarna och storlekarna på lägenheterna justeras. Detta ska studeras närmre till granskningskedet.

Den föreslagna bebyggelsetypologin med ett halvslutet kvarter och ett gårdshus till förmån för ett helt slutet kvarter innebär utmaningar med att skapa en ljuddämpad sida. Strukturen är däremot positiv utifrån riksintresset för kulturmiljö då det uppbrutna kvarteret innebär att volymen bryts upp mot Svindersviken samt att skalan bryts ner och möter kringliggande byggnaders skala. De olika höjderna på kvarteret är särskilt anpassade efter landskapet och intilliggande bebyggelse genom sin nedtrappning från väster till öster. I avvägningen mellan dessa intressen bedöms strukturens utformning utifrån kulturmiljön väga tyngst på grund av riksintresset. Att kvarteret är öppet mot söder är även positivt utifrån sol- och dagsljusförhållanden.

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära påverkan på terrängen i form av sprängning för gata och byggnad. Projektet har tagit fram miljö- och klimatambitioner samt åtgärder för att uppnå ambitionerna, vilka till viss del kompenserar för planens miljö- och klimatpåverkan. Åtgärderna innebär bland annat att koncentrera bebyggelsen till i första hand ianspråktagen mark, hålla skyddsavstånd till den kommunala

naturmarken söder om planområdet samt skapa en grön bostadsgård med minst grönytefaktor 0,6.

En fågelinventering och en fladdermusinventering har tagits fram vilka visar att tre prioriterade fågelarter och sex fladdermusarter finns inom eller intill planområdet. Inför granskning ska artskyddsutredningar med förslag på åtgärder tas fram.

Inom planområdet finns markföroreningar som innebär att de generella riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning) överskrids inom södra delen av marken som planläggs för bostäder och inom en liten del av marken som planläggs för natur. På vilket sätt och till vilken nivå som markföroreningarna bör avhjälpas ska utredas vidare i en fördjupad riskbedömning. Marken som är förorenad utgörs idag av naturmark med skyddsvärda träd som avses bevaras. Därmed kan det vara aktuellt med plats specifika riktvärden.

Detaljplanen innebär konsekvenser på kulturmiljön då landskapet påverkas genom att bebyggelsens höjd och skala ökar. Den nya bebyggelsen kommer synas från flera platser längs Svindersviken och tillsammans med andra pågående planprojekt tillföra en ny årsring i området. Påverkan i landskapsskalan minimeras genom anpassade nockhöjder, bevarande av stora träd, samt material- och kulörval. Bebyggelsen anpassas till landskapet så att den inbäddande grönskan som bidrar till skärgårdslandskapets läsbarhet fortfarande är avläsbar. Även topografin inom riksintresset kommer fortsatt vara avläsbar. Sammantaget bedöms planförslaget ha en liten till måttlig negativ påverkan på riksintresset och inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Bedömningen är även att planförslaget inte hindrar utveckling inom stadsbyggnadsprojekten intill.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Den nya bebyggelsen bedöms påverka tryggheten i området positivt genom en ökad befolkningstäthet och entréer till kvarteret som kan skapa mer liv och rörelse i området. Bebyggelsen innebär även mer uppsikt mot Kvarnholmsvägen, gång- och cykelbanan och naturmarken runtom vilket kan öka tryggheten. Tryggheten på Kvarnholmsvägen bedöms påverkas positivt genom att mer utrymme ges för gående och cyklister vilket minskar risken för konflikter och trängsel.

Tidplan

Samråd	februari – mars 2024
Granskning	november 2024
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2025
Laga kraft*	juli 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planförslaget innebär att det tillskapas en byggrätt för bostäder på mark som idag är bebyggd med en industri- och kontorsbyggnad. Byggrätten som skapas genom detaljplanen innebär ett högre markvärde och kommande intäkter för exploatören.

I planförslaget ingår en utbyggnad av del av Kvarnholmsvägen som avses bli allmän plats. Kostnaden för utbyggnad, projektering och avtalsuppföljning av allmänna anläggningar uppskattas till cirka 10 miljoner kronor varav cirka 4 miljoner kronor för ledningar. Driftkostnader för allmänna anläggningar uppskattas till cirka 150 000 kronor per år.

Projektet får intäkter från exploateringsersättning Kvarnholmsvägen samt tunnelbaneersättning. Projektet i sin helhet förväntas generera ett positivt netto till kommunen om cirka 12 miljoner kronor genom att erhålla cirka 15 miljoner kronor i exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt cirka 7 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbana.

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 2024-01-11

Bilaga Utkast till plankarta

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Sofia Gregorsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Hantverkshuset, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
Detaljplaneavtal	2022-04-21	Gruppchef	Delegationsbeslut
Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2022-06-13	KS	
Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
Detaljplan, granskning		MSN	
Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
Detaljplan, antagande		KF	



Planområdets avgränsning. Lilla bilden visar var i Nacka kommun området ligger.