

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Information inför samråd

## **Detaljplan för Svindersberg, fastigheten Sicklaön 89:1 och del av fastigheten Sicklaön 40:1 I på Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att tillskapa bostäder och verksamheter. Byggnationen är centralt placerad på västra Sicklaön mellan Värmdövägen och Värmdöleden. Byggnaderna är placerade till stor del på en höjd och i närheten av Svindersviks gård, vilket gör att gestaltningen blir mycket betydelsefull. En trapp- och hissförbindelse knyter samman ny bebyggelse på höjden samt Finntorp med torg och framtida intilliggande tunnelbaneentré vid Värmdövägen/Alphyddevägen. Ett befintligt bergtrum ska fortsättningsvis kunna nyttjas för publika ändamål tillsammans med anslutande byggrätt för verksamheter. Ett naturområde i områdets östra del sparas dels för sina nuvarande kvalitéer och dels för att skapa ett avstånd till befintlig bebyggelse. Gestaltningen styrs genom ett antal bestämmelser och beskrivningar som samtidigt ger byggherren ett handlingsutrymme. Planområdet har utökats från startpromemorian vilken förutsatte en uppdelning i två delområden/detaljplaner.

Planområdet ligger på kort avstånd från riksintresse för kulturmiljövården. En miljökonsekvensbeskrivning har genomförts vilken visar på stora negativa konsekvenser på landskapsbilden och kulturmiljön. Vidare är bedömningen att planförslaget medför måttliga till stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Planenheten bedömer sammantaget i en avvägning mellan olika allmänna intressen att föreslagen exploatering är lämplig. Landskapsbilden påverkas redan idag av storskalig befintlig bebyggelse och ny exploatering på både Kvarnholmen och västra Sicklaön. Kulturmiljön vid Svindersviks gård är i nuläget till betydande del påverkad av till exempel Värmdöleden. Bostadsförsörjningen är ett stort allmänintresse och området ligger utanför riksintresseavgränsningen. Funktionen som spridningsväg för ädellövträd begränsas av både Värmdövägen, Saltsjöbanan och



Värmdöleden. Därutöver utgör området större del som exploateras av obeväxt berg i dagen samt områden utan ädellövträd.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram för Planiaområdet (2016) och beslut i markanvisningstävling i juni 2017. Förslaget bedöms medföra positiva konsekvenser både ur ett brottsförebyggande perspektiv och konsekvenser för barn.

Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Svindersberg medför ett betydande överskott för kommunen. Dels genom köpeskillingar för markanvisningar, dels att exploatören på fastigheten Sicklaön 89:1 också betalar exploateringsersättning, medfinansiering till tunnelbanan samt bidrar ekonomiskt till upphöjningen av Saltsjöbanan för utvecklandet av den egna fastigheten. Kommunen kommer att ha framtida drift- och kapitalkostnader för blivande allmän platsmark.

## Ärendet

Planområde är beläget vid Värmdövägen mellan Alphyddan och Finntorp i Sickla. Detaljplanens övergripande syfte är att bidra till bostadsförsörjningen med cirka 850 lägenheter samt bil- och cykelparkering. Därutöver möjliggörs för lokaler för verksamheter/kontor/korttidsboende inom området.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram för Planiaområdet (2016) och beslut i markanvisningstävling i juni 2017.

Förslaget skiljer sig från startpromemorian, beslutad i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 juni 2016 §103, på så sätt att området då planerades att genomföras i två etapper (två detaljplaner) eftersom Sicklaön 89:1 är en privatägd fastighet (Olofsson bil). Därutöver var en förutsättning att bergrumsgarage skulle anordnas för den nya bebyggelsen men även möjliggöra parkering för närliggande områden. Målet var att planlägga för cirka 500 bostäder i de tre delområdena. Även möjligheten till ett kontorshus vid Värmdöleden skulle utredas. Planeringen tog stöd i detaljplaneprogram för Planiaområdet som antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016. Bland annat anpassades bebyggelsen efter den naturinventering som togs fram i samband med detta. En markanvisningstävling genomfördes november-december 2016 i vilken togs beslut i kommunstyrelsen den 19 juni 2017 §201, att tilldela Småa AB markanvisningen (Småa AB har därefter genomgått en bolagsfusion med ALM Equity och heter nu ALM Småa Bostad AB). Den 3 september 2019, § 132, tog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslut om utökat förfarande på grund av att kommunen bedömde att detaljplanen skulle kunna innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför behövdes tas fram.

Huvudsakliga skillnader mellan planförslaget och startpromemorian:

- I ett tidigt skede inledde ALM Småa dialog med Olofsson bil om en överenskommelse avseende exploatering. En principöverenskommelse mellan kommunen och Olofsson bil har avsevärt försenat tidsplanen flertalet gånger, men i slutet av augusti 2020 var parterna överens. Därmed görs en detaljplan istället för två, men den södra delen får en förskjuten genomförandetid som innebär att byggnation blir möjlig först efter tunnelbanans utbyggnad.
- Idén med garage i bergrum övergavs redan i markanvisningen, vilket visade sig väsentligt då förslag till Östlig förbindelse senare presenterades av Trafikverket som skulle omöjliggjort detta.
- Antalet lägenheter beräknas till närmare 850 stycken men förklaras till övervägande del av mindre lägenhetsstorlekar då byggnadsvolymer överlag med tävlingsbidraget i markanvisningstävlingen.
- Kontorshus på kommunal mark vid Värmdöleden var inte möjligt på grund av förslaget till Östlig förbindelse. Detta har dock ersatts med en mindre byggnad vid Värmdövägen som dessutom kan nyttja befintligt bergrum i direkt anslutning till byggrätten.

Planförslaget bygger till stor del på tävlingsförslaget i markanvisningstävlingen med stadsmässiga kvarter som samtidigt tar hänsyn till befintlig terräng samt ett gångstråk mellan berget och framtida tunnelbanan. Bebyggelsen är flerfamiljshus om 4-9 våningar, på norra sidan mot Värmdöleden nyttjas suterrängvåningar i flera plan för verksamheter och garage. Lokaler i bottenvåningen föreslås längs Värmdövägen och runt torget. Planförslaget innebär att berget till stora delar blir kvar och att bebyggelsen har två nivåer – en längs Värmdövägen och en uppe på berget.



*Illustration från Värmdövägen mot nordost med nedre torget i förgrunden. Arkitekt The HEADS AB.*



Illustrationsplan över området. Arkitekt The HEADS AB.

Gestaltningen ska hålla en hög nivå med omsorg i detaljutförande. Gårdar ska inbjuda till lek och utevistelse med bland annat planterbara bjällklag samt berg i dagen och sparad natur i så hög utsträckning som möjligt. Fasader ska delvis utföras i trämaterial, företrädesvis i partier mot gårdar. Gestaltningen ska vara sammanhållet varierad. Fasaden mot Värmdövägen kan utföras med balkonger och ska ha en förhöjd sockelvåning som i huvudsak ska inrymma verksamhetslokaler. De en till två nedersta våningarna för verksamheter (eventuellt i form av entresolplan) utförs som sockelvåning i ett avvikande manér som både accentuerar användningen samt visuellt bidrar till att byggnaden kan upplevas lägre än den är. En mindre byggnad i områdets östra del (kommunal mark) ska rymma verksamheter och/eller lokaler för publik verksamhet. Den är placerad framför ingången till ett befintligt bergtrum. Avsikten är att bergtrummet ska användas för publika





ändamål. En trapp- och hissförbindelse knyter samman det övre belägna området och Finntorp med ett lägre beläget torg och framtida intilliggande tunnelbaneentré vid Värmdövägen/Alphyddevägen. Med hänsyn till närheten till tunnelbanan med flera kollektivtrafikmedel tillåts en tät stadsbebyggelse som kommer innebära att viss värdefull natur tas bort. Så långt som möjligt ska natur bevaras och återplantering ske på gårdar och som gatuträd. Den bevarade naturen innebär i praktiken ett sammanhållet område i den östra delen av planområdet som sparas dels för sina nuvarande kvalitéer dels för att skapa ett avstånd till befintlig bebyggelse.

Gestaltningen styrs till exempel på dessa sätt i detaljplanen:

- Med bestämmelser på plankartan avseende utformning av sockelvåningar, fasader mot Värmdövägen, torg och Bergknallestigen, balkongplacering, fasadmateriäl, placering av entréer, fasader i dämpade kulörer, ej obruten vit. Fasadmateriäl kan utgöras av trämateriäl, tegel, puts, sten, betong eller metall. Balkonger föreslås tillåtas mot allmän plats, men i storlek och antal som inte dominerar fasadens visuella helhet. Loftgångar får ej anordnas mot allmän plats Gata eller Torg.
- Med bestämmelse att om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används så ska dessa utgöra en del i en väl utförd och medveten utformning/gestaltning.
- Med ett gestaltningsprogram.
- Med en illustrationsplan i planbeskrivningen som anger antal våningar samt en beskrivning av hur dessa definieras.

Under framtagandet av planförslag har de huvudsakliga knäckfrågorna berört:

- Naturvärden och spridningssamband
- Indirekt påverkan på riksintressena Stockholms farled och inlopp samt riksintresset för kulturmiljövärden
- Östlig förbindelse
- Sulfidberg (den 29 maj gav dock länsstyrelsen nya direktiv beträffande hantering av sulfid i planområden efter gemensamt ställningstaganden med Boverket, Naturvårdverket och SGU att sulfidberg inom ett planområde inte kan utgöra en prövningsgrund enligt 11 kap 10§ PBL)

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är den samlade bedömningen att planförslaget medför stora negativa konsekvenser på landskapsbilden och kulturmiljön. Det är landskapsbilden från vissa delar av Stockholms farled och inlopp samt på riksintresseuttrycket Svindersviks gård som förändras. Vidare är bedömningen att planförslaget medför måttliga till stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Planförslaget medför dels förlust av områden med höga naturvärden av regionalt intresse innehållande naturvärdesträd samt rödlistade arter. Dels kan planförslaget medföra att de befintliga regionala spridningssambanden för arter knutna till ädellövträd samt gammal barrskog försvagas.

Området ligger utanför riksintresset Stockholms farled och inlopp samt riksintresset för kulturmiljövården. Planenheten bedömer sammantaget i en avvägning mellan olika allmänna intressen att föreslagen exploatering är lämplig. Från inloppet är bebyggelsen inte synlig förutom vid passage av Svindersviken (under Kvarnholmsbron). Landskapsbilden domineras främst av den storskaliga bebyggelsen på Kvarnholmen och Henriksdalsberget. Den nya bebyggelsen inordnar sig i en bebyggelsestruktur som löper längs hela södra sidan av Värmdöleden. Den visuella helhetsupplevelsen av Svindersvik kan inte ensidigt beskrivas sett från norr, då ett ytterst fåtal anländer vattenvägen som förr. En betydligt mer dominant inslag är Dramatens verkstäder på andra sidan Svindersviken vilket möter alla besökare som kommer landvägen från söder. Avseende områdets funktion som spridningskorridor för ädellövträd så avgränsas det idag av Värmdöleden som i aktuellt snitt består av åtta filer (cirka 37 meter) och i söder av Värmdövägen och Saltsjöbanan (cirka 40 meter). Största delen av ytan som bebyggs består av berg i dagen och glest växande barrträd (se flygfoto nedan). Gatuplantering av ek avses på nya lokalgator. Så långt som möjligt ska natur bevaras och återplantering ske på gårdar.



*Illustrationer av bebyggelseförslaget. Övre bilden sett från Kvarnholmen. Undre bilden sett från inloppet till Svindersviken med Sickla stationshus och Klinten medtaget.*



Planförslaget frångår Trafikverkets förslag till skyddszon i den tidigare riksintressepreciseringen för Östlig förbindelse. Trafikverket har föreslagit 25 meter skyddszon för att ha marginal då sträckningen inte projekterats. Andra liknande anläggningar för vägtunnlar såsom Södra länken har 10 meter skyddszon och är alltså ett vedertaget mått. Nacka kommun bedömer att förutsättningarna är lika på denna plats. Vidare har Trafikverket fått ett generellt uppdrag av regeringen om att se över riksintressepreciseringar med utbredningsområden, denna utredning pågår. Östlig förbindelses aktuella alternativ ”Kanelbullen” har en fast förutsättning i att avfarten från väg 222 måste passera under Svindersviksvägen vilken i sin tur passerar under väg 222. Detta sammantaget ger en fast förutsättning i höjddled för en framtida Östlig förbindelse. Nacka kommun vill därför pröva ett samrådsförslag för detaljplan med som minst 10 meters skyddszon på en begränsad del, därefter med ökande mått. Planförslaget bedöms inte hindra utbyggnaden av Östlig förbindelse.



*Flygfoto från söder med Värmdövägen i norr och bebyggelsen i Finntorp i öster.*

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under december-januari



2020-2021. De huvudsakliga frågorna för samrådet kommer sannolikt handla om påverkan på riksintresse kulturmiljö och landskapsbild, spridningssamband, skyddszon för Östlig förbindelse och påverkan för intilliggande privata bostadsfastigheter.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget möjliggör att området bebyggs med bostäder vilket innebär att området befolkas av fler människor en större del av dygnet. Bottenvåningar mot Värmdövägen och torget vid tunnelbaneentrén möjliggör publika verksamheter vilket skapar social närvaro och ögon på platserna. Bergknallestigen utformas med anslutande bebyggelse för verksamheter och bostäder. Utmed Bergknallestigen samt även längs med kvartersgatorna i området placeras entréer till bostäderna. Närvaron av entréer och fönster från bostäderna samt verksamheter bidrar till att skapa trygga och säkra gator och torg. Entréer kommer också att placeras mot bostadsgårdarna vilket bidrar till ökad känsla av trygghet även där.

Ett genomförande av planförslaget ökar sammanfattningsvis den upplevda tryggheten i området.

### **Tidplan**

Samråd	kv 4 år 2020
Granskning	kv 2-3 år 2021
Antagande	kv 1 år 2022

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Svindersberg medför ett betydande överskott för kommunen. Detta genom att exploatören ALM Småa erlägger köpeskilling för markanvisningen för delområde 1 och att exploatören Olofsson bil erlägger köpeskilling för markanvisningen för delområde 2. Olofsson bil betalar också exploateringsersättning, medfinansiering till tunnelbanan samt bidrar ekonomiskt till upphöjningen av Saltsjöbanan för utvecklandet av den egna fastigheten. Båda exploatörerna åtar sig därtill att medfinansiera ”konsten att skapa stad”. Planarbetet för ALM/Småas del räknas av köpeskillingen för markanvisningen, och Sicklaön 89:1 betalar en procentuell del av den totala plankostnaden.

I det fall det blir tomträtter på del av markanvisningarna kommer kommunen få inkomst i form av tomträttsavgäld.

Kommunen kommer att ha framtida drift- och kapitalkostnader för blivande allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

### **Konsekvenser för barn**

De bostadslägenheter som planeras har tillgång till bostadsnära natur. I detta område planeras även en mindre lekplats. På gångavstånd från planområdet finns lekytor vid Alphyddan och Finntorpsparken samt grönområde och strandpromenad vid Svindersviks gård. Bostadsgårdar utformas för närlek. En trapp- och hissförbindelse knyter samman det





övre belägna området med torg och tunnelbaneentré vid Värmdövägen vilket minskar korsningspunkter med biltrafik. Planförslaget innebär sammanfattningsvis positiva konsekvenser för barn genom att området utvecklas till en attraktiv, levande och trygg stadsmiljö.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse

Planenheten

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Alexander Erixson  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Svindersberg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program för Planiaområdet på västra Sicklaön, antagande	24 oktober 2016	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	14 juni 2016, § 103	KSSU	
✓	Markanvisningstävling	19 juni 2017, § 201	KS	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	21 oktober	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektet avslutas			

