

2023-11-16

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN 2023-00151

KFKS 2023-00401

Standardförfarande

Information inför samråd

Detaljplan för Parkkvarter 2, del av fastigheten Sicklaön 134:1 och 40:14 på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsättning på den täta kvartersstrukturen inom Nya Gatan med en byggnad innehållande cirka 145 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka. Marken anvisades genom en naturban markanvisningstävling 2021 där förslaget Grønn vann. Planområdet angränsas av Tor Boijes gata i söder, Nacka Forum i öster och stadshusets parkering i väster. Planområdet inkluderar, förutom bostadskvarteret, även en del av Vikdalsvägen. Ett torg planeras norr om kvarteret i anslutning till Vikdalsvägen.

Den föreslagna byggnaden kommer vara som högst, nio våningar, i hörnet mot Vikdalsvägen i nordöst. Den trappas sedan successivt ner till som lägst tre våningar mot Stadshusparken i väster. Mot parken föreslås en gemensamhetslokal i form av ett växthus. Byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig naturban identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur. Fasader ska i huvudsak utföras i trä med ett ramverk som skapar djupverkan. De utanpåliggande balkongerna ska vara en del av detta ramverk, och varje lägenhet ska ha inbyggda planteringslådor. På taken finns takterrasser med pergolor. De delar av taken som inte utgörs av terrasser ska utföras som vegetationstak. Detaljplanen reglerar höjd, våningsantal, fasadmaterial, ramverk i trä och inbyggda planteringslådor samt centrumverksamhet i bottenvåningen.

Planarbetet bekostas i sin helhet av exploatören och belastar inte kommunens ekonomi. Detaljplanen förväntas generera ett positivt netto till kommunen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsättning på den täta kvartersstrukturen inom Nya Gatan med en byggnad innehållande cirka 145 bostäder samt lokaler för centrum verksamhet i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en levande och attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka. Byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig naturban identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur.

Marken inom Parkkvarter 2 anvisades genom en naturban markanvisningstävling under hösten 2021. Syftet med tävlingen var att hitta en byggaktör som vill utveckla kvarteret till ett naturbant stadskvarter i ett attraktivt läge mitt i den framväxande stadsdelen Centrala Nacka. Selvaag Bostad AB vann markanvisningstävlingen med förslaget Grønn.

KS fattade beslut om start-PM för ett större planområde som innefattade Parkkvarter 1 (Sveafastigheter) och Parkkvarter 2 (Selvaag). Planområdet har nu delats upp i två detaljplaner, en för Parkkvarter 1 och en för Parkkvarter 2. Anledningen till detta är att planfrågorna inom Parkkvarter 2 bedöms vara mindre komplexa och arbetet med förslaget har kommit längre än i Parkkvarter 1. För att kunna bibehålla framdriften av Parkkvarter 2 delades detaljplanen.

Planområdet är beläget i centrala Nacka och avgränsas i öster av Nacka Forum, i söder av Tor Boijes gata och de nya bostadskvarteren Nya Gatan, i norr av Vikdalsvägen (genom den temporära cirkulationsplatsen och vägdragningen utgör denna del av Griffelvägen nu del av Vikdalsvägen) och ett arbetsområde för tunnelbanan samt i väster av parkeringen tillhörande Nacka stadshus. Inom planområdet ligger idag en byggnad som inrymmer tvåans Fritidsgård. Övrig mark inom planområdet utgörs av naturmark och gatumark. Naturmarken avslutas mot Tor Boijes gata med en hög bergvägg. I planområdet ingår Vikdalsvägen norr om infarten till Tor Boijes gata fram till mötet med den tidigare cirkulationsplatsen vid Skvaltans väg.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Sicklaön 134:10 och Sicklaön 40:14. All mark inom området ägs idag av Nacka kommun.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under januari till februari 2024.



Planområdet idag, sett från Vikdalsvägen. Foto: Nacka kommun



Planområdet idag, sett från Tor Boijes gata mot Nacka Forum. Foto: Nacka kommun

Planförslaget

Parkkvarter 2 utgör en fortsättning norrut på den kvartersstruktur som återfinns inom Nya Gatan och är en del av omvandlingen av Vikdalsvägen till stadsgata. Kvarterets fasad mot Vikdalsvägen ligger i linje med fasaderna på de två kvarteren i söder. Den föreslagna byggnaden sluter även gaturummet längs Tor Boijes gata och ersätter nuvarande

bergvägg med mer levande bottenvåning. Norr om kvarteret föreslås ett torg. Kvarteret vetter i väster mot den framtida Stadshusparken.

Parkkvarter 2 möjliggör en byggnad innehållande cirka 145 lägenheter. Parkeringsgarage finns i entréplanet med infart från Tor Boijes gata. Eftersom marknivån är högre mot parken än mot Tor Boijes gata och Vikdalsvägen ligger parkeringsgaraget delvis i suterräng. Parkeringsgaraget ligger inte i fasad mot Tor Boijes gata. Mot gatan finns bostadsentréer, cykelgarage med uppglasade fasader, miljörum samt verksamhetslokal.



Illustrationsplan över planförslagets kvartersmark som visar möjlig utformning av tak och gård samt hur kvarteret möter den framtida Stadshusparken i väster och torget i norr (röd linje visar kvartersmarkens gräns mot allmän plats). På taket finns takterrasser tillhörande de intilliggande lägenheterna. De delar av taken som inte utgörs av terrasser ska utföras som vegetationstak. På taket till den högsta byggnadsdelen, mot Vikdalsvägen, föreslås solpaneler. Bild: Urbio, 2023.

Den föreslagna byggnaden kommer vara som högst i hörnet mot Vikdalsvägen och torget, nio våningar. Den trappas sedan successivt ner till som lägst tre våningar mot Stadshusparken. Mot Vikdalsvägen, Torget, och delvis mot Tor Boijes gata ska lokaler för centrumverksamhet finnas i bottenvåningen. Bostäder får inte finnas i bottenvåningen mot gata och torg. Mot torget kommer det vara möjligt med uteserveringar.

Det naturbana gestaltningskonceptet är nyskapande med kontraster och mångfald som syftar till att byggnaden ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur. Det är medvetna naturbana och hållbara materialval och en mänsklig skala. Växtlighet integreras i byggnadens gestaltning och återfinns på exempelvis fasader, terrasser, tak och vintergröna rum. Förgårdsmarken mot gata och torg får grön karaktär genom växtbäddar. Taklandskapet varierar i uttryck och funktion. Det är nära till det gröna och lätt att vistas och umgås för de boende året runt på gemensamma gårdar och mötesplatser, på egna balkonger och terrasser. Här är det nära till både naturens lugnt och stadens puls.

Bebyggelsen ska stärka platsen och stödja ett aktivt stadsliv där människor och verksamheter kan mötas och utvecklas. Genom aktiva bottenvåningar med publika mötesplatser och verksamheter som butiker, kontor, caféer och bostäder (mot parken) som integrerar med stadsrummen och skapar liv och puls. Bottenvåningarna utformas med omsorg med välkomnande entréer och grönska som möter stadsrummet. Innehåll och gestaltning bidrar till levande, trygga och attraktiva gaturum och platser.



Illustration som visar möjlig utformning av Parkkvartier 2, vy från sydväst. Byggnaden är som högst i hörnet mot Vikdalsvägen/torget och trappar sig ned mot parken och är här tre till fem våningar hög. Mot parken ligger den uppglasade gemensambetsbyggnaden, det så kallade växthuset. Växthuset har till större delen uppglasade fasader och tak. Vita byggnader i illustrationen är uppskattade volymer utifrån intilliggande stadsbyggnadsprojekts start-PM. Bild: Belatchev, 2023.



Illustration som visar möjligt utformning av Parkkvarter 2, vy från nordost, hörnet mot Vikdalsvägen och torget. Ramverket i trä med dess inbyggda balkonglådor är karaktärsskapande och bärande gestaltungsidé. Takterrassernas pergolor har samma proportioner som fasadernas ramverk. Bild: Belatchew, 2023.



Illustration som visar möjlig utformning av Parkkvarter 2, fasad mot Tor Boijes gata. Till höger går Vikdalsvägen och till vänster ligger Stadsbusparken med ett framtida trapp- och ramplöp. Ramverket i trä inrymmer mot Tor Boijes gata och mot parken balkonger med inbyggda balkonglådor och vinterträdgårdar (inglasade balkonger). Bild: Belatchew, 2023.



Illustration som visar Parkkvarter 2, vy från gångbanan utanför Nacka Forum mot hörnet Vikdalsvägen och Tor Boijes gata. Till höger illustreras en hög byggnad inom Parkkvarter 1 vars planarbete pågår. Bild: Belatchew, 2023.

Norr om Tor Boijes gata och Stadshusplatsen, väster om Parkkvarter 2, planläggs marken som Park. I gällande detaljplan för Nya Gatan är delar av denna yta planlagd som Gata eftersom tanken tidigare var att Stadshusgatan skulle fortsätta förbi Parkkvarter 2 upp mot det som nu planläggs som Torg. Den gatan har utgått och kvarteret kan i stället ansluta direkt mot Park, vilket ur naturban synvinkel är positivt. En trappa/förbindelse kommer delvis ligga inom området som regleras som Park. Projektering och utformning av denna ingår i stadsbyggnadsprojektet för Stadshusparken.

För torget pågår arbete med förslag till gestaltning. Till detaljplanens granskning kommer ett gestaltungsprogram för torget redovisas. Vikdalsvägen, vars norra del ingår i detaljplanen, ska utvecklas till en attraktiv stadsgata i likhet med den redan genomförda södra delen.

Byggnadens gestaltning och utformning styrs genom följande planbestämmelser:

- Våningsantal
- Totalhöjder

- Utformning av entréväning mot gata och torg som i huvudsak ska vara uppglasad och utformas med särskild arkitektonisk omsorg.
- Utformning av fasader som i huvudsak ska utföras i trä med ett ramverk som skapar djupverkan/reliefverkan.
- Pergolor ska utföras i trä och i samma dimensioner som fasadens ramverk.
- De delar som inte utgörs av terrasser ska utföras som vegetationstak.
- Ramverk i trä för balkonger ska anordnas.
- Gemensamhetsdelen (växthuset) ska utföras med uppglasade fasader och tak.

Ett genomförande av planförslaget medför att befintlig naturmiljö inom och i direkt anslutning till kvartersmark försvinner. Genom att gatan väster om kvarteret som tidigare fanns med i strukturplanen har utgått och ersatts av park minskar de negativa konsekvenserna på naturmiljön. Detta genom mindre bortsprängning av berg. Målet är att inom parkmark bevara så många av befintliga träd som möjligt.

Förslaget medför påverkan på intilliggande bostadsbebyggelse genom minskad utsikt mot naturmark. Eftersom kvarteret ligger norr om befintlig bebyggelse blir det ingen påverkan i form av ökad skuggning.

Ur ett socialt perspektiv får detaljplanen positiva konsekvenser. Lokaler i bottenvåningen bidrar till en mer levande och trygg stadsmiljö med fler möjligheter till möten och vistelse. Bergväggen längs Tor Boijes gata upplevs idag som en barriär. Genom att byggnaden med en relativt öppen och levande bottenvåning ersätter bergväggen minskar upplevelsen av en barriär. Ett nytt trapp- och ramplöp från Tor Boijes gata upp till den framtida Stadshusparken kommer att erbjuda en ny koppling från Nya Gatan till stadshusområdet. Bostäderna i kvarteret bidrar till att levandegöra parken och indirekt skapa förutsättningar för en tryggare parkmiljö.

Parkkvarter 2 ligger i ett relativt bullerutsatt läge. Genom att ha genomgående lägenheter eller lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter där genomgående lägenheter inte är möjligt klarar alla lägenheter utom tre bullerriktvärdena utan tekniska lösningar.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Den nya bebyggelsen bidrar till en mer sammanhållen stadsstruktur med fler människor i rörelse vilket troligtvis är positivt för den upplevda tryggheten.

Tidplan

Planarbete

Samråd	januari – februari 2024
Granskning	kvartal 4 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2 2025
Laga kraft*	kvartal 3 2025

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 3,9 miljoner kronor och ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planförslaget innebär en byggrätt på mark som idag är icke planlagd, och som ägs av Nacka kommun. Det markanvisningsavtal som har tecknats med exploatören reglerar dennes ekonomiska åtaganden för utveckling av kommunens mark och priset vid en framtida överlåtelse av marken. Kommunens bedömda försäljningsintäkt uppgår i detta skede till cirka 240 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Planförslaget genererar ett behov av fler förskoleplatser. Ingen förskola möjliggörs inom Parkkvarter 2 utan behovet behöver täckas av befintliga förskolor samt eventuellt inom kommande detaljplaner inom Centrala Nacka.

Den naturmark inom planområdet som försvinner nyttjas idag i liten omfattning för lek och rekreation. Möjligheter till lek kommer att finnas i den framtida Stadshusparken. Idrottsverksamheter kommer även att finnas på Järlahöjden.

Närheten till den kommande tunnelbanan samt till bussar ger resmöjligheter i vardagen för större barn, och för mindre barn tillsammans med föräldrar.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse 2023-11-16
- Utkast till plankarta

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Tove Mark
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Parkkvarter 2, kommunala beslut och detaljplaneområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input type="checkbox"/>	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§114
<input type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt för Parkkvarteren	2019-08-29	Planchef	
<input type="checkbox"/>	Naturban markanvisningstävling	2021-09-06	KS	§277
<input type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut markanvisningstävling	2022-01-24	KS	§7
<input type="checkbox"/>	Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren, inklusive revidering av Start-PM	2022-12-05	KS	§320
<input type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal Parkkvarter 2		Gruppchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan Parkkvarter 2, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan Parkkvarter 2, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan Parkkvarter 2, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan Parkkvarter 2, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan Parkkvarter 2, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan Parkkvarter 2, antagande		KF	

