

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-10-18
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2019-00313
Standardförfarande

Information inför samråd

Detaljplan för Berget, del av fastigheten Sicklaön 13:24 m.fl. vid Fabrikörvägen, västra Nacka strand, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra flerbostadshus med totalt cirka 100 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Detaljplanen syftar även till att ge skydd åt naturmark samt att möjliggöra en utbyggnad av Fabrikörvägen och ett kommunalt övertagande av den. Planområdet är beläget vid Fabrikörvägen i västra Nacka strand och utgörs av orörd naturmark med höga naturvärden. Detaljplanen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Ny bebyggelse ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet som i volymer och gårdsgestaltning tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Byggnaderna kommer från Fabrikörvägen att upplevas som maximalt 7 våningar och från naturmarken i söder som maximalt 3 våningar, och ska ha en trappande siluett som följer bergets topografi. Fasader ska utföras i tegel, trä och/eller betong, i dova, matta och mörka färger. Detaljplanen reglerar gestaltningen med våningsantal, fasadmaterial och fasadkulör samt totalhöjder. Planarbetet bekostas i sin helhet av exploatören och belastar inte kommunens ekonomi. Bedömningen är att detaljplanen förväntas generera ett positivt netto till kommunen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra flerbostadshus om totalt cirka 100 bostäder, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet som i volymer och gårdsgestaltning tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Vidare syftar detaljplanen till att ge skydd åt värdefull natur samt att bygga ut Fabrikörvägen och låta den övergå till kommunal ägo. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Planområdet är beläget i västra Nacka strand, vid Fabrikörvägens vändplan i väster.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, i skärningspunkten mellan den framväxande täta och blandade stadsmiljön i Nacka strand och ett stort område med bevarad skärgårdsnatur, den framtida Västra Hällmarksparken. Skärgårdslandskapet är framträdande och utgör den så kallade "gröna fot" som den befintliga bebyggelsen står i. Området är relativt lugnt utan genomfartstrafik och med närhet till skog och hav (Saltsjön). Här finns gångstråk som leder vidare västerut, bland annat till en närliggande lekplats, och söderut in i skogsmarken. Området ligger vid en vändplan och genomkorsas inte av något stort gångstråk vilket skulle kunna innebära att det upplevs otryggt kvälls- och nattetid. Dock finns gatubelysning och befintlig bebyggelse med fönster och balkonger mot gatan vilket brukar medföra ökad trygghet. Terrängen är kuperad och sluttar ner mot Fabrikörvägen, höjdskillnaden är som mest 23 meter.

Mitt emot planområdet, på den norra sidan av Fabrikörvägen, står fyra punkthus uppförda under 1990-talet.



Bild till vänster: Fabrikörvägen med intilliggande punkthus. Bild till höger: Naturmiljö i planområdet. Foto: Nacka kommun, 2023

Området omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:24, del av fastigheten Sicklaön 13:138 och del av fastigheten Sicklaön 369:38 som alla är i privat ägo. De två första avstår mark till allmän plats,

park. Den senare ägs av bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 som har sitt miljörum på fastigheten Sicklaön 369:38 inom detaljplanen. Detaljplanen föreslår enbart mindre ändringar vad gäller fastigheten Sicklaön 369:38 som är med enbart av plantekniska skäl. Planområdet omfattar även del av fastigheten Sicklaön 14:1 som tillhör Nacka kommun. En del av Fabrikörvägen ingår i planområdet, resten består av orörd natur av hällmarkskaraktär som till stor del är planlagd som kvartersmark.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november 2023 till januari 2024.

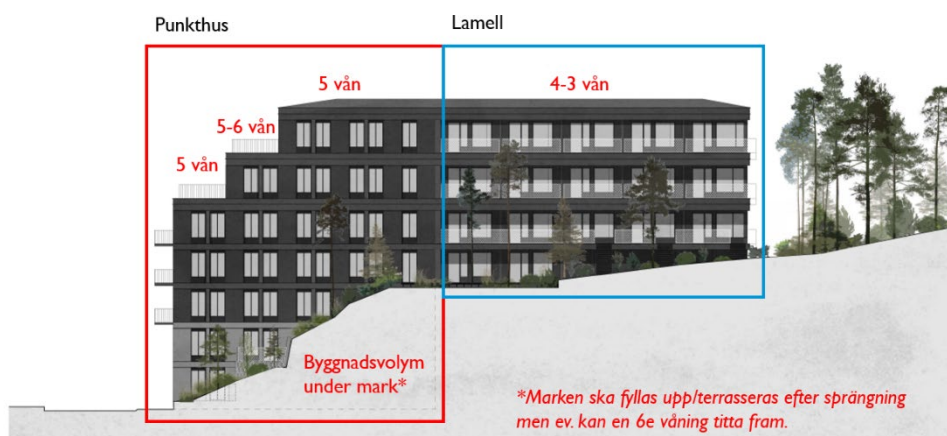
Planförslaget

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av fyra byggnader i 3 -7 våningar, varav 2 i souterräng, placerade mitt emot punkthusen på norra sidan Fabrikörvägen. Avsikten med placeringen är att, med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, minska byggnadernas synlighet från farleden och i stället synliggöra naturmarken som sparas mellan de mittersta husen. Bestämmelsen om fasadernas kulör syftar också till att anpassa förslaget till den omkringliggande naturmarken och göra den mindre synlig från farleden.



Övergripande illustrationsplan för planområdet, föreslagna nya byggnader i vitt med svart kontur. Befintliga punkthus på norra sidan av Fabrikörvägen. Observera att vändplanens utformning inte motsvarar detaljplanens avgränsning. Fabrikörvägens och vändplanens utformning kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet. Bild: White arkitekter.

Byggnaderna utformas med en trappande siluett, som följer landskapets naturliga topografi och underordnar sig den befintliga skogens trädtag. Byggnaderna kommer som mest att upplevas som 7 våningar (varav 2 indragna), sett från Fabrikörvägen. Från baksidan i söder, sett från naturmarken, upplevs de som 3 våningar. Byggnaderna avses uppföras i trä och/eller tegel och/eller betong samt i dova, matta och mörka kulörer.



Hus C, fasad mot väst. Bilden visar hur byggnaden klättrar på berget, byggnadens två indragna våningar, dess främre punkthusdel och dess bakre lamelledel. Trädens höjder är ungefärliga. Bild: White 2023



Till vänster: Hus D, fasad mot öster. Till höger: Bilden visar hus B och C med fasader mot fabrikörvägen samt gattet mellan husen och dess terrassering mot Fabrikörvägen. Bilder: White, 2023.

Planförslaget får negativ påverkan på kulturmiljön då skärgårdslandskapets läsbarhet minskar. Anpassningar har gjorts av bebyggelsens utformning och placering som medför att genomförandet av detaljplanen endast bedöms få måttliga konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården.

Bebyggelsens gestaltning styrs genom följande planbestämmelser

- Våningstal
- Totalhöjder

- Fasader ska utföras i tegel och/eller trä och/eller betong
- Sockel ska särskilja sig i fasadmaterial
- Fasader ska färgsättas med dova, matta och mörka kulörer
- Balkong får kruga ut över prickmark med ett maximalt djup om maximalt 1,5 meter
- Balkong får kruga ut över allmän plats, med ett maximalt djup om 1,5 meter och med en minsta frihöjd på 5,0 meter
- Stödmur får vara högst 4,5 meter hög. Stödmur ska uppföras i natursten eller likvärdigt.

Planförslaget medför negativa konsekvenser för de ekologiska värdena då detaljplanens genomförande innebär att orörd naturmark tas i anspråk och naturvärdena minskar. Samtidigt medför planförslaget att mark som tidigare var kvartersmark planläggs som parkmark, vilket medför ett långsiktigt skydd för de naturvärden som finns där.

Planförslaget får konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Möjligheten till rekreation på platsen minskar men samtidigt medför förslaget att en synlig entré till Västra Hällmarksparken avses genomföras öster om bostäderna. Projektet bidrar på så vis till trygga och sammanhållande stråk i Nacka strand och tillgängligheten till ett större naturområde på berget söder om planområdet ökar. Dessutom förväntas förslaget medföra ökad trafiksäkerhet och ökad upplevd trygghet kvällstid eftersom Fabrikörvägen byggs ut med gångbana och fler människor kommer att ha utblick över och röra sig i området.

Planförslaget medför påverkan på befintlig bebyggelse och lokal kulturmiljö i form av skuggning, minskad utsikt mot naturmark och minskad tillgång till rekreation, samt ett mindre synligt skärgårdslandskap i stadsmiljön. Den nya bebyggelsen bedöms dock inte medföra betydande olägenhet för de befintliga byggnaderna.

På fastigheten förekommer markföroreningar. Bedömningen är att markföroreningarna med vissa åtgärder kan hanteras.

Sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts i form av skydd av befintlig natur samt volymernas placering, struktur och gestaltning till att påverkan på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder samt en tätare och mer blandad stadsdel med ett sammankopplat och integrerat stadsrum i ett framväxande Nacka strand.

Detaljplanen bidrar till uppfyllelse av målen i både beslutade styrdokument och Stockholmsförhandlingen. Hänsyn och anpassning till befintlig miljö har tagits.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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

Tidplan

Planarbete

Samråd	november 2023 – januari 2024
Granskning	kvartal 4 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2025

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 7,0 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 planlagd som prickmark, mark som inte får bebyggas. Byggrätten som skapas genom detaljplanen innebär intäkter för exploatören.

I planförslaget ingår en utbyggnad av Fabrikörvägen som avses bli allmän plats. Kostnaden för utbyggnad, projektering och avtalsuppföljning av allmänna anläggningar uppskattas till cirka 45 miljoner kronor varav cirka 20 miljoner kronor för ledningar. Driftkostnader för allmänna anläggningar uppskattas till cirka 150 000 kronor per år.

Projektet får intäkter från exploateringsersättning för lokala, sekundära och primära anläggningar och för brygga i Nacka strand samt tunnelbaneersättning. Projektet i sin helhet förväntas generera ett positivt netto till kommunen om cirka 30 miljoner kronor genom att erhålla cirka 23 miljoner kronor i exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar utanför planområdet samt cirka 7 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbana.

Konsekvenser för barn

En enkät av mindre omfattning skickades ut till 5 skolor och 3 förskolor i Nacka strand. Enkäten gällde om och i så fall hur planområdet används av skolorna och förskolorna idag. Tre skolor svarade, men ingen förskola. Av svaren framkom att två skolor använder området under idrottslektioner men även för rastutflykter i skogen. Ingen av skolorna anslöt via Fabrikörvägen. Att större delen av naturmarken inom planområdet försvinner får negativa konsekvenser för de skolelever och de närboende barn som använder området. Det är dock positivt att en del kvartersmark överförs till kommunen för att bli en del av den framtida Västra Hällmarksparken. Bostadsgårdarna är små och möjligheterna till lek på gårdarna begränsad men den direkta närheten till naturmark och lekplats utanför planområdet kompenserar till viss del. Generellt är tillgången till rekreation och friluftsliv god i området. Utbyggnaden av Fabrikörvägen får positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv då trafiksäkerheten ökar, men också negativa då den medför minskad naturmark samt att vändplan för dagligvarutransporter bidrar till fler trafikrörelser.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 18 oktober 2023
- Utkast till plankarta

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

Översikt detaljplan 5, Berget, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Program, antagande	2014-06-02	KS	§ 138
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-16	Planchef och exploateringschef på delegation	Med stöd i KSs beslut 2014-06-02 § 138.
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2022-04-13	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	



Ortofotot visar planområdets avgränsning.