

2024-10-18

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2020-00053

## Detaljplan för Saltsjöbadsvägen 20, Sicklaön 339:2 m.fl., på Sicklaön

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

### Sammanfattning av ärendet

Planområdet utgörs av fastigheten Sicklaön 339:2, som är i privat ägo, samt del av fastigheten Sicklaön 76:1, som tillhör Region Stockholm. Det är beläget mellan Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen strax öster om Saltsjöbanans station i Saltsjö-Duvnäs. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering till den befintliga byggnaden med bostäder och lokaler i suterrängplan samt att möjliggöra en konvertering av befintlig byggnad från verksamhetslokal till bostäder. Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att säkerställa att bebyggelsen volymmässigt och gestaltningsmässigt anpassas till befintlig kulturmiljö (stationsmiljön) och till intilliggande villabebyggelse, samt säkerställa att bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt för hanteringen av skyfall. Utöver detta är ett syfte med detaljplanen att bekräfta befintlig markanvändning i form av parkering på fastigheten Sicklaön 76:1.

Planförslaget möjliggör cirka 30 lägenheter, till största delen små lägenheter om maximalt 35 kvadratmeter, samt totalt cirka 400 kvadratmeter i suterrängvåning för bostadskomplement och/eller centrumverksamhet i form av restaurang, handel och kontor.

Bostadshuset ska vad gäller gestaltning och volym vara anpassat till befintlig kulturmiljö som utgörs av Saltsjöbanans stationsmiljö och intilliggande villabebyggelse.

Den nya bebyggelsen bidrar till en mer sammanhållen stadsstruktur med fler människor i rörelse vilket troligtvis är positivt för den upplevda tryggheten. Ett genomförande av detaljplanen medför inte att några värden för rekreation och lek försvinner men inte medför inte att några värden för rekreation och lek försvinner men inte heller att några

nya tillkommer eftersom planområdet är utsatt för buller från Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen och ligger inom dess riskavstånd.

Planavtal har tecknats med exploatören. Planarbetet och dess genomförande bekostas av exploatören och påverkar därmed inte kommunens ekonomi. Kommunens ekonomi påverkas inte heller av några drift- eller underhållskostnader.

## Ärendet

Planområdet utgörs av fastigheten Sicklaön 339:2 som är i privat ägo, samt del av fastigheten Sicklaön 76:1, som tillhör Region Stockholm. Det är beläget mellan Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen strax öster om Saltsjöbanans station i Saltsjö-Duvnäs. På fastigheten Sicklaön 339:2 finns en befintlig kontors- och verksamhetslokal.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering till den befintliga byggnaden med bostäder och lokaler i suterrängplan samt att möjliggöra en konvertering av befintlig byggnad från verksamhetslokal till bostäder. Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att säkerställa att bebyggelsen volymmässigt och gestaltningsmässigt anpassas till befintlig kulturmiljö (stationsmiljön) och till intilliggande villabebyggelse, samt säkerställa att bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt för hanteringen av skyfall. Utöver detta är ett syfte med detaljplanen att bekräfta befintlig markanvändning i form av parkering på fastigheten Sicklaön 76:1.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked den 20 juni 2018. Beslut om planuppdrag fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2020.

Planförslaget möjliggör knappt 2200 kvadratmeter bruttoarea (BTA), fördelat på cirka 30 lägenheter i de två sammanlänkade byggnaderna. Lägenheterna utgörs framför allt av mindre bostäder om maximalt 35 kvadratmeter, som avses uppföras som seniorbostäder. Att det är just seniorbostäder regleras dock inte i plankartan. I suterrängvåningarna möjliggörs för lokaler om totalt cirka 400 kvadratmeter i för bostadskomplement och/eller centrumverksamhet i form av restaurang, handel och kontor.

Bostadshuset ska vad gäller gestaltning och volym vara anpassat till befintlig kulturmiljö som utgörs av Saltsjöbanans stationsmiljö och intilliggande villabebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen motsvarar två våningar och inredd vind mot Saltsjöbadsvägen, och ytterligare en våning i suterräng mot spåren i söder. Våningstal regleras dock inte i plankartan.

Planområdet är utsatt för buller från Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen och ligger inom dess riskavstånd. Det bullerutsatta läget gör att det endast är möjligt att uppföra lägenheter mindre än 35 kvadratmeter i en del lägen, vilket regleras på detaljplanen.

Fastigheten Sicklaön 339:2 belastas av ett servitut för infart till förmån för fastigheten Sicklaön 76:1. På Fastigheten Sicklaön 339:2 finns en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar, där det inte ligger några ledningar idag. Bedömningen är att marken kan nyttjas på ett lämpligare vis och planförslaget möjliggör därför att fastighetsägaren kan ansöka om att ompröva ledningsrätten samt ansöka om en fastighetsreglering som medför att servitutet upphävs.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren, planavgift ska inte tas ut.

En förutsättning för fastighetsägaren har varit att befintlig byggnad ska behållas samt byggas ut, för bostadsändamål. Detta har varit styrande och dimensionerande för bebyggelseförslaget. Det har medfört att föreslagen bebyggelse har en relativt hög sockel, då den befintliga byggnaden har det. Bjälklagen i den befintliga byggnaden styr på vilken nivå bjälklagen i den tillkommande östra byggnaden hamnar, eftersom utrymme för hiss ska vara tillgängligt för båda delar. Vinden är inredd. Att befintlig byggnad bevaras kan inte regleras i detaljplanen, enbart möjliggöras.



*Till vänster: Vy från öster. Illustrationen visar möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen. Planbestämmelser styr att fasaderna utformas i trä i saluröd kulör samt att taket utförs som sadeltak med falsad plåt. Till höger: Vy från väster. (ES-A Arkitekter, 2024)*

Detaljplanen ställer höga krav på anpassning till den kulturhistoriska miljön genom planbestämmelser om gestaltning. Bestämmelserna reglerar följande:

- Nockhöjd
- Tekniska anläggningar ska inordnas under tak och inte vara synliga
- Tak ska mestadels vara sadeltak, platta tak tillåts inte
- Tak ska utföras i falsad plåt i mörk
- Solcellspaneler får endast uppföras på tak mot söder
- Takvinkel ska vara 40-45 grader på större tak, 10-13 grader på mindre tak tillhörande befintlig byggnad

- Takkupor eller frontespiser tillåts ej mot gata eller spår
- Fasader ska utföras i trä i matt faluröd kulör (generellt krav som även gäller komplementbyggnader)
- Huvudbyggnaden ska utformas så att byggnaden inklusive taken uppfattas som minst tre olika huskroppar som alla är avläsbara från varandra.
- Fasadparti mot öster ska vara indragen och av glas
- Balkonger får inte uppföras åt norr mot Saltsjöbadsvägen eller åt väster mot stationsbyggnaden
- Balkongers djup får maximalt vara 1,5 meter
- För komplementbyggnad är största byggnadsarea 30 kvadratmeter och högsta nockhöjd 4,5 meter
- Krav på att komplementbyggnad (miljöhus) ska placeras med hänsyn till omkringliggande kulturmiljö

Genom de föreslagna anpassningarna bedöms förslaget medföra måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

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. Nya bostäder medför även ökad social kontroll i området vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv då det minskar möjligheterna att begå brott.

### **Tidplan**

#### **Planarbete**

Samråd	Kvartal 4 2024
Granskning	Kvartal 2 2025
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	Kvartal 4 2025

Laga kraft tidigast\* Kvartal 4 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

## Ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats med exploatören. Planarbetet och dess genomförande bekostas av exploatören och påverkar därmed inte kommunens ekonomi. Kommunens ekonomi påverkas inte heller av några drift- eller underhållskostnader.

Detaljplanen väntas medföra ökat fastighetsvärde för fastigheten Sicklaön 339:2 då detaljplanen möjliggör en knapp dubbling av byggrätten samtidigt som användningsändamålet ändras från kontor till bostäder och centrumverksamhet vilket har ett högre ekonomiskt värde. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv bidrar ett genomförande av planförslaget till ett mer effektivt nyttjande av marken, då asfaltsytor för parkering ersätts av bostäder, dessutom av en typ som det är ont om i området, det vill säga mindre lägenheter. Att bostäderna föreslås i ett mycket kollektivtrafikhärläge möjliggör även för dem som inte har tillgång till bil, eller som inte vill använda bil, att bo i området.

Förslaget medför även att åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten genomförs vilket bidrar till så väl miljömässig som ekonomisk hållbarhet.

## Konsekvenser för barn

Planområdet utgör idag ingen yta som används av barn och ett genomförande av detaljplanen medför inte att några värden för barn försvinner. Planförslaget medför inte heller några nya möjligheter för barn till rekreation och lek, då utemiljön är bullerutsatt och begränsad av riskavstånd till Saltsjöbanan. Bullersituationen medför också att det framför allt är små lägenheter som kan tillskapas. Troligtvis kommer det inte att bo några barnfamiljer i den föreslagna bebyggelsen, alternativt enbart ett fåtal. Planförslaget får dock indirekta effekter på barns vardag då det innebär att den tyngre trafik som idag går till och från upphör. Detta är positivt för de barn som rör sig i området.

## Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 18 oktober 2024
- Planbeskrivning inklusive fastighetskonsekvensbeskrivning
- Plankarta

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Anna Hall  
Planarkitekt  
Planenheten