

Kommunstyrelsen

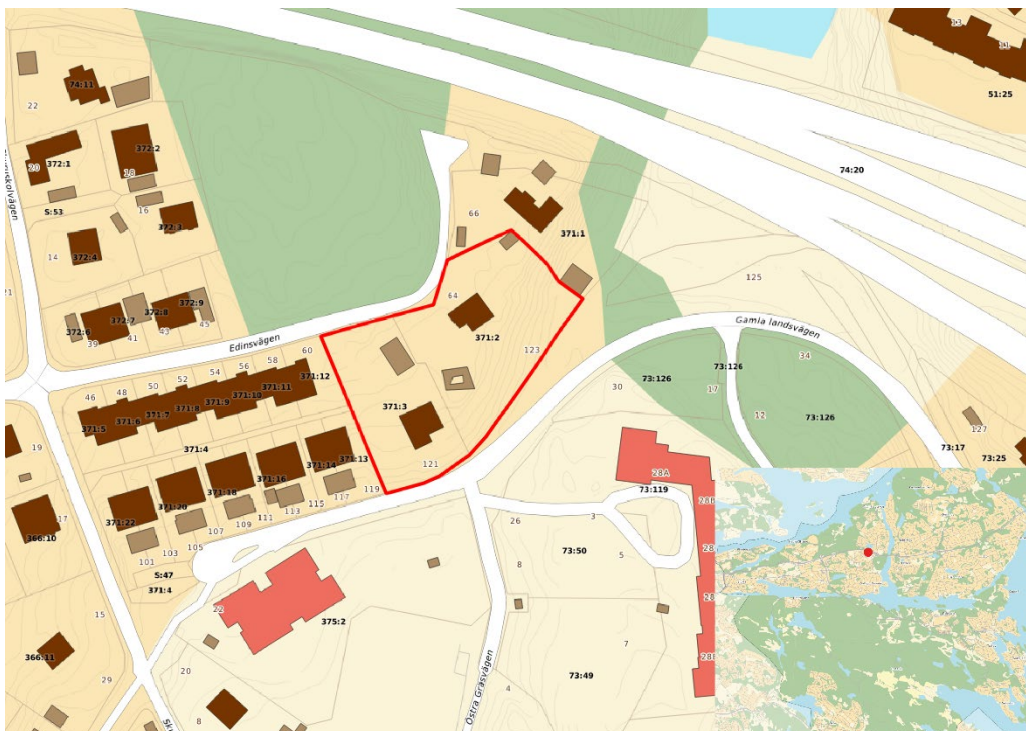
2023-05-04  
TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2022-01185

## Planbesked för fastigheterna Sicklaön 371:2 och Sicklaön 371:3, Edinsvägen 64 / Gamla landsvägen 121 på östra Sicklaön

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut:

Kommunstyrelsen beslutar att det är inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.



Figur 1: Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och den lilla kartan visar läge i kommunen.

## Sammanfattning

En ansökan om att påbörja arbete med en ny detaljplan har inkommit för rubricerade fastigheter för att möjliggöra flerbostadshus om cirka 45 lägenheter. Fastigheterna är i dagsläget bebyggda med villor och ligger inom en struktur bestående av villor och radhus i låg skala. Terrängen är starkt kuperad med en höjdskillnad som uppgår till cirka 10 meter. Sökanden har för avsikt att riva befintlig bebyggelse för att uppföra nya byggnader i upp till 7 våningar.

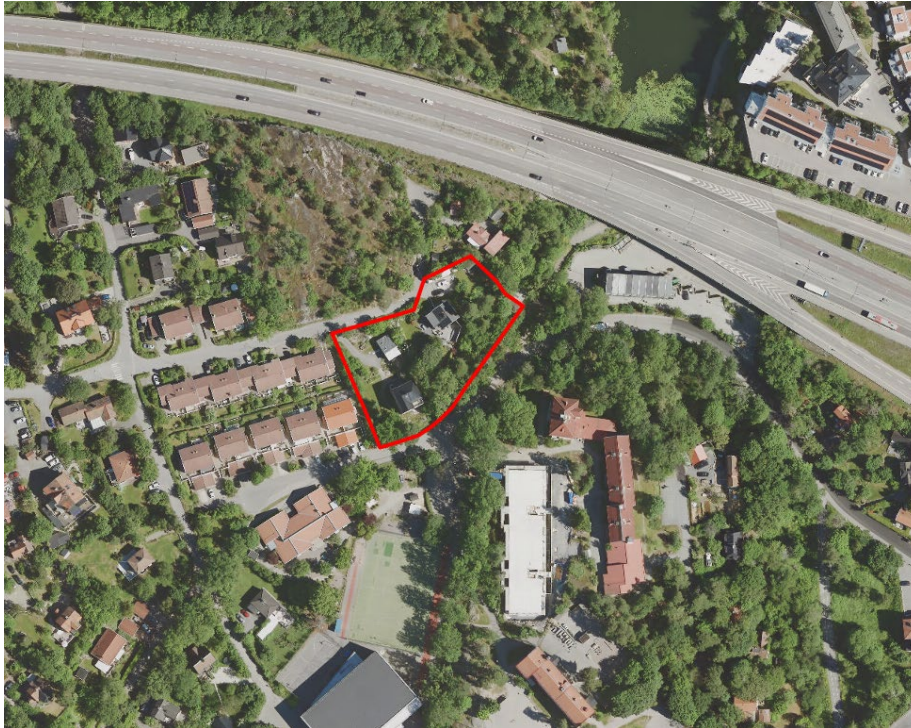
Sammantaget är bedömningen att fastigheterna inte är lämpliga att planlägga med flerbostadshus. Förslaget överensstämmer delvis med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Även om det i översiktsplanen framgår att viss ytterligare bostadsbebyggelse skulle kunna vara aktuell i området Skogalund/Ekorp/Saltängen (Bm1) är planenhetens bedömning att föreslagen exploatering inte är lämplig på platsen med hänsyn till den befintliga strukturen och skalan i det bebyggelsemässiga sammanhang som fastigheterna tillhör. Fastigheterna bedöms tillhöra ett sammanhang av småhusbebyggelse som enligt översiktsplanen bör bevaras. För att genomföra förslaget krävs omfattande sprängning och troligen ny lokalgata på vad som idag är en gång- och cykelväg.

Sökandes förslag överensstämmer inte heller med gällande översiktsplans mål att värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald. Det berörda området ligger i en smal spridningskorridor för ädellövträd som är utpekad i översiktsplanen och som bör beaktas i planeringen. Fastigheternas lummiga karaktär bedöms viktig för att upprätthålla spridningskorridorens funktion. Planenhetens bedömning är att förslaget kan leda till negativa konsekvenser för spridningen av och den ekologiska funktionen i livsmiljöer med gammal ek och tall på Sicklaön.

## Ärendet

### Förutsättningar

De berörda fastigheterna, Sicklaön 371:2 och Sicklaön 371:3, utgör totalt cirka 3700 kvadratmeter. Fastigheten Sicklaön 371:2 är bebyggd med en villa om cirka 120 kvadratmeter samt en komplementbyggnad om cirka 65 kvadratmeter. Fastigheten Sicklaön 371:3 är bebyggd med en villa om cirka 100 kvadratmeter samt en komplementbyggnad om cirka 20 kvadratmeter. Båda fastigheterna ligger i kuperad terräng med en höjdskillnad som uppgår till cirka 10 meter. På den södra delen av fastigheten Sicklaön 371:3 finns en gammal stödmur i natursten av visst kulturhistoriskt intresse. Muren vittnar om den historiska bebyggelsestruktur som växt fram längs Gamla Landsvägen i Ekorp. Tomterna är av lummig karaktär med rik vegetation bestående av bland annat ek, tall och lövträd. Fastigheterna angörs idag via Edinsvägen som är en smal kvartersgata.



Figur 2: Ortofotobild över de berörda fastigheterna.

Värmdöleden ligger cirka 50 meter från det berörda området vilket orsakar höga bullernivåer på platsen. Bullerproblematiken skulle behöva utredas och hanteras i ett eventuellt planarbete och kan få konsekvenser för utformningen av sökandes förslag. Värmdöleden är en rekommenderad primär led för farligt gods, vilket innebär att riskutredning för farligt gods kan behöva göras eftersom fastigheterna ligger inom 150 meter från vägbanan.

### **Gällande planer och övergripande intressen**

För området gäller stadsplan 345 som vann laga kraft 1986. Genomförandetiden har gått ut. Planen medger bostadsanvändning med fristående hus i upp till två våningar. Vindsinredning är förbjuden och bebyggelsen ska ta hänsyn till trafikbuller som uppstår från Värmdöleden.

Strax söder om fastigheterna gäller DP656, detaljplan för Östra Gräsvägen, som är i genomförandeskede. Planen möjliggör för cirka 130 nya bostäder samt skyddar värdefulla träd och sammanhängande vegetation. Sydväst om fastigheterna pågår planarbete för Ektorps centrum där cirka 170 nya bostäder planeras samt planarbete för Gamla Landsvägen som syftar till att möjliggöra ytterligare flerbostadshus intill centrumet. Ett planförslag för Ektorps centrum var på samråd under våren 2022 och Gamla Landsvägen är i tidigt skede före samråd. Söder om Ektorps centrum pågår stadsbyggnadsprojektet Fasanvägen som möjliggör för ett flerbostadshus med cirka 50 nya bostäder. Projektet befinner sig i granskningskede.

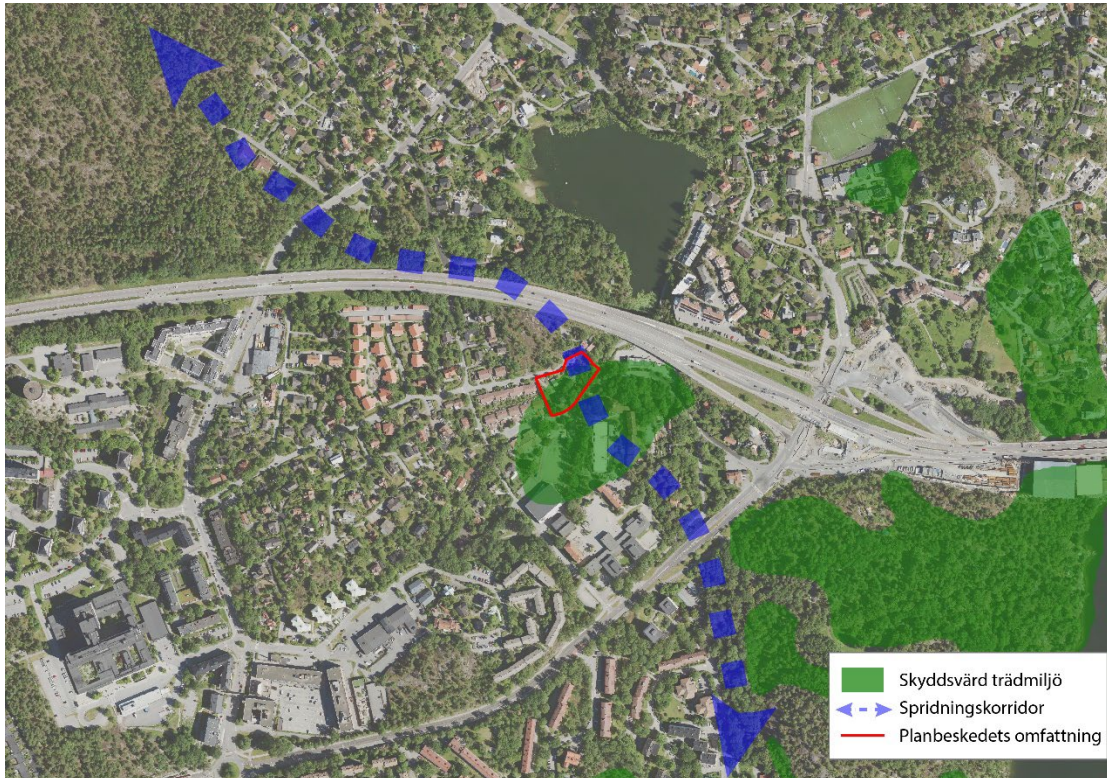




Figur 3. Kartan visar pågående stadsbyggnadsprojekt i närheten av det berörda området. Röd markering visar de berörda fastigheterna, orange färg innebär samrådsskede, gul färg granskningsskede och blå färg genomförandeskede.

I kommunens gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka*, antagen 2018, ligger de berörda fastigheterna inom området Skogalund/Ektorp/Saltängen (Bm1) och anges som medeltät stadsbebyggelse. Den medeltäta stadsbebyggelsen anges generellt beskriva den huvudsakliga inriktningen för ny bebyggelse. Inom medeltät bebyggelse anges inriktningen för nybebyggelse vara mellan 2–6 våningar men högre hus kan vara lämpliga i vissa lägen, särskilt i lokala centrum. Inom områden för medeltät stadsbebyggelse förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som bör bevaras, men hänvisning ges också till respektive delområdes utveckling. Enligt den områdesvisa riktlinjen för Skogalund/Ektorp/Saltängen framgår av beskrivningen för utveckling av mark och bebyggelse att viss ytterligare bostadsbebyggelse skulle kunna vara aktuell till år 2030.

I översiktsplanen finns också ett svagt samband i grönstrukturen i form av en spridningskorridor för ädellövträd som passerar de berörda fastigheterna, denna bör enligt översiktsplanen beaktas i planeringen. En spridningskorridor binder samman olika grönområden och fungerar som spridningsväg för träd, växter och djur. Fastigheterna ligger även delvis inom ett område utpekade som skyddsvärd trädmiljö av Länsstyrelsen.



Figur 4. Kartan visar spridningskorridorens ungefärliga dragning samt skyddsvärd trädmiljö enligt Länsstyrelsens inventering. Röd linje visar planbeskedets omfattning.

Strandskyddet runt Bastusjön är upphävt för de berörda fastigheterna. Upphävande av strandskyddet behöver således omprövas vid eventuell planläggning, eftersom strandskyddet återinträder om gällande detaljplan ersätts.

### Sökandes förslag

Sökanden inkom med ansökan om planbesked den 14 december 2022. Ärendet var komplett 24 januari 2023. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande önskar inleda planarbete för att möjliggöra flerbostadshus samt par och/eller radhus om totalt cirka 45 lägenheter. Befintlig bebyggelse på fastigheterna är tänkt att rivas. Exploatering föreslås i upp till sju våningar i den södra delen av området och upp till tre våningar i den norra delen. Förslaget omfattar totalt cirka 6485 kvadratmeter bruttoarea. Byggnaderna föreslås huvudsakligen angöras från Gamla Landsvägen, men viss angöring föreslås även från Edinsvägen. Parkering avses lösas i garage i bottenplan samt genom markparkering.

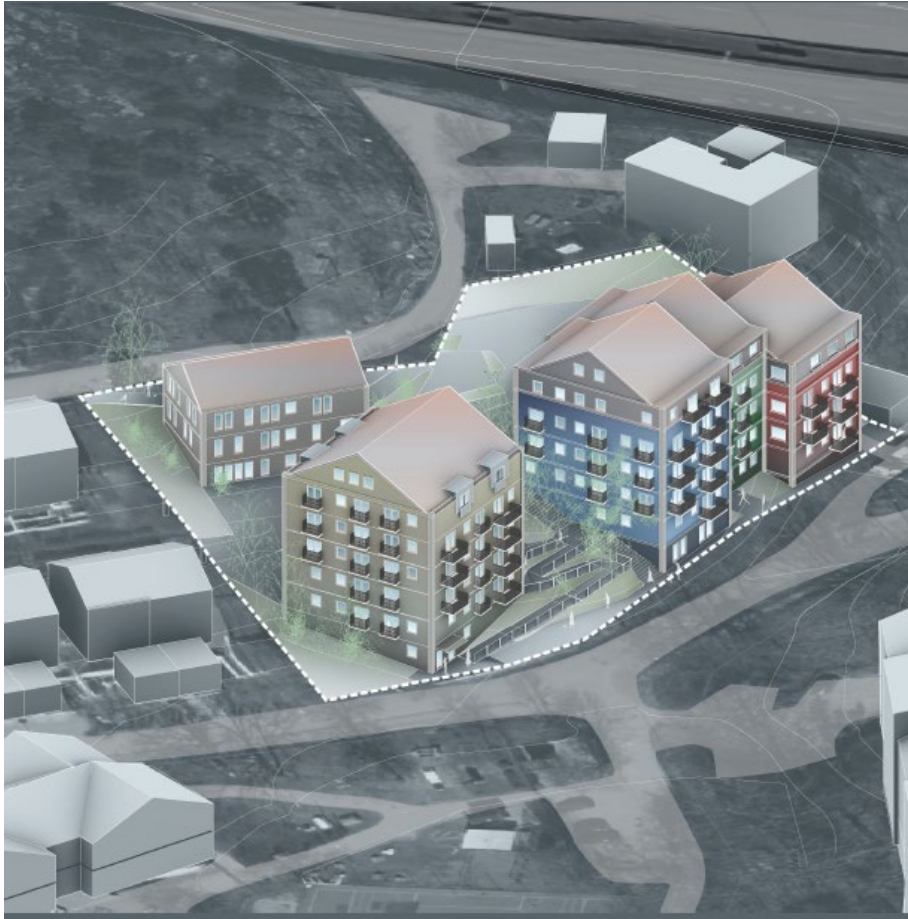
Sökanden framför att pågående bostadsexploatering vid Östra Gräsvägen samt Värmdöleden som avgränsning gör det lämpligt att överväga tätare bebyggelse på de berörda fastigheterna. Vidare menar sökande att den tilltänkta bebyggelsen kan möta skalan på den blandade bebyggelsen längs Gamla Landsvägen. Som vision förklarar sökande att de vill riva befintliga bostadsbyggnader för att möjliggöra en mångsidig bebyggelsemiljö genom att låta olika



boendeformer mötas och skapa en passage mellan dessa. Storlek och skala på ny bebyggelse ska harmonisera med omgivningen.



Figur 5: Sökandes förslag, situationsplan.



Figur 6: Sökandes förslag i axonometriskt perspektiv. Omkringliggande volymer är placerade av sökande och kan skilja sig från verkligheten.

### Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer delvis med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Även om det i översiktsplanen framgår att viss ytterligare bostadsbebyggelse skulle kunna vara aktuell i området Skogalund/Ekorp/Saltängen (Bm1) är planenhetens bedömning att föreslagen exploatering inte är lämplig på platsen med hänsyn till den befintliga strukturen och skalan i det bebyggelsemässiga sammanhang som fastigheterna tillhör. Fastigheterna bedöms tillhöra ett sammanhang av småhusbebyggelse som enligt översiktsplanen bör bevaras. I översiktsplanen finns en utpekad spridningskorridor för ädellövträd som går genom fastigheterna, denna bör enligt översiktsplanen beaktas i planeringen. Vidare är ett av målen i gällande översiktsplan att värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald. Planenhetens bedömning är att sökandes förslag riskerar att påverka spridningskorridoren vilket kan leda till negativa konsekvenser för spridningen av och den ekologiska funktionen i livsmiljöer med gammal ek och tall på Sicklaön. I detta avseende överensstämmer förslaget således inte med intentionerna i

kommunens översiktsplan. Fastigheterna ligger dessutom inom ett område utpekad av Länsstyrelsen som särskilt skyddsvärd trädmiljö.

### Planens aktualitet

Då gällande detaljplan tillstyrktes/vann laga kraft år 1986 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planen medger. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

### Lämplighetsbedömning

De berörda fastigheterna ligger inom en struktur bestående av villor och radhus i låg skala om 1 – 2 våningar (se Figur 7). I området karaktäriseras villatomterna av rik vegetation och naturligt kuperad terräng. Sökandes förslag innebär en exploatering i upp till sju våningar, vilket bedöms frångå den befintliga strukturen och inte vara anpassad till omgivningens skala, vegetation och topografi.

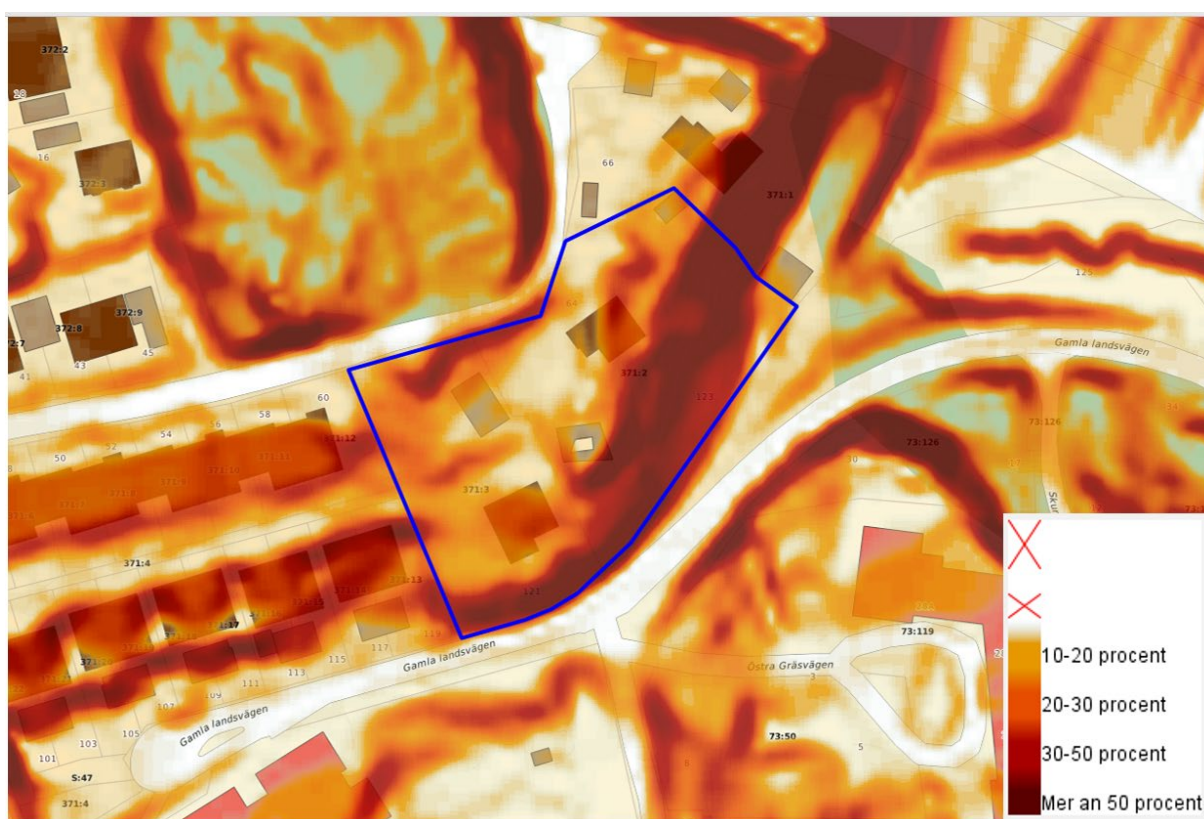


Figur 7. Kartan visar det sammanhang av lägre bebyggelse i 1-2 våningar som fastigheterna tillhör.

Höjdskillnaden på tomterna uppgår till cirka 10 meter och lutningen är kraftig (se Figur 8). Den befintliga kulturhistoriskt intressanta stödmuren på fastigheten Sicklaön 371:3 tar upp en del av höjdskillnaden och skapar terrassering så att villatomten är mer brukbar. Genomförandet av sökandes förslag skulle innebära ett stort ingrepp på den naturliga topografin och kräva stora



sprängningsarbeten, vidare skulle muren behöva tas bort. Den höga exploateringen som föreslås skulle även kunna innebära olägenhet för grannar i form av utsiktsförlust, ökad insyn samt skuggning vilket i rättsfall visat sig vara grund för att upphäva detaljplaner. Planenheten delar inte sökandes bild av att föreslagen exploatering kan möta kommande bebyggelse vid Östra Gräsvägen då den tillhör ett annat sammanhang, vilket förstärks av topografin. De berörda fastigheterna ligger på en högre nivå än kommande bebyggelse vid Östra Gräsvägen och angörs dessutom via Edinsvägen.



**Figur 8:** Kartan visar lutningen i området. Mörkare färger indikerar kraftigare lutning. De berörda fastigheterna är inringade i blått.

Av ansökan framgår det att bebyggelse och garage inom fastigheten Sicklaön 371:2, den östra tomten, ska angöras via kommunal mark som idag används som gång- och cykelväg. Det får antas att kommunal mark skulle behöva planläggas som lokalgata för att kunna angöra fastigheten. Någon dialog om detta har dock inte förts mellan sökanden och kommunen ännu. Den trafiktekniska kopplingen till Gamla Landsvägen är oklar. Edinsvägen bedöms ha klart begränsad kapacitet för ökad trafik.

Utöver olämpligheten i förhållande till befintlig struktur och skala finns även andra skäl som gör sökandes förslag olämpligt. Fastigheterna är belägna mellan Nyckelvikens naturreservat och Skuruparken, två större områden med höga ek- och tallvärden. Mellan områdena går en

spridningskorridor för ädellövträd. De lummiga villatomterna längs Gamla Landsvägen bedöms viktiga för att upprätthålla spridningskorridorens funktion. Länsstyrelsen har även pekat ut större delen av de berörda fastigheterna som skyddsvärd trädmiljö. Föreslagen exploatering av de berörda fastigheterna skulle innebära en risk att spridningskorridoren påverkas negativt, vilket kan leda till konsekvenser för spridningen av och den ekologiska funktionen i livsmiljöer med gammal ek och tall på Sicklaön.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare fastigheter med liknande förutsättningar inom närområdet skulle kunna förtätas. Detta skulle leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som präglas av lägre bebyggelse och lummiga tomter. Förändringen skulle även leda till konsekvenser på andelen hårdgjorda ytor, växtlighet, påverkan på trafik, dagvattenflöden, behov av förskolor med mera. Spridningskorridoren som redan är svag skulle även påverkas ytterligare negativt. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang samt med utgångspunkt i översiktsplanarbete.

#### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Om sökandes förslag genomförs skulle det kunna leda till ökad närvaro och aktivitet i området, vilket kan vara positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv då det bidrar till naturlig övervakning.

#### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Förslaget bedöms inte överensstämma med gällande översiktsplan. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.



## Konsekvenser för barn

Om sökandes förslag genomförs kan en ny byggrätt för flerbostadshus tillskapas, vilket möjliggör bostäder som kan vara lämpliga för barnfamiljer. Förslaget innebär att befintlig tomtyta för lek och utevistelse minskar för de aktuella fastigheterna.

## Bilagor

- Sökandes ansökan 2022-12-14
- Sökandes komplettering 2023-01-13

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Carl Arvidsson  
Planarkitekt  
Planenheten