

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sicklaön 339:2 samt del av Sicklaön 76:1, Saltsjöbadsvägen 20 på Sicklaön, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att på fastigheten Sicklaön 339:2 möjliggöra ett flerbostadshus om cirka 30-35 stycken små lägenheter, som gestaltningsmässigt är anpassat till befintlig kulturmiljö och intilliggande villabebyggelse. En bebyggelsehöjd om 2-4 våningar mot Saltsjöbadsvägen föreslås prövas. Kommande detaljplaneförslag syftar till att ersätta användningsbestämmelsen för kontorsverksamhet med bestämmelse för bostäder och parkering.

Nyckelfrågor i arbetet med ny detaljplan kommer att vara hantering av buller- och riskfrågor i förhållande till Saltsjöbanan samt anpassning till befintlig kulturmiljö (stationshuset) och intilliggande villabebyggelse. Möjligheten att upphäva de servitut som belastar fastigheten kommer också att ha betydelse för den nya bebyggelsens utformning.

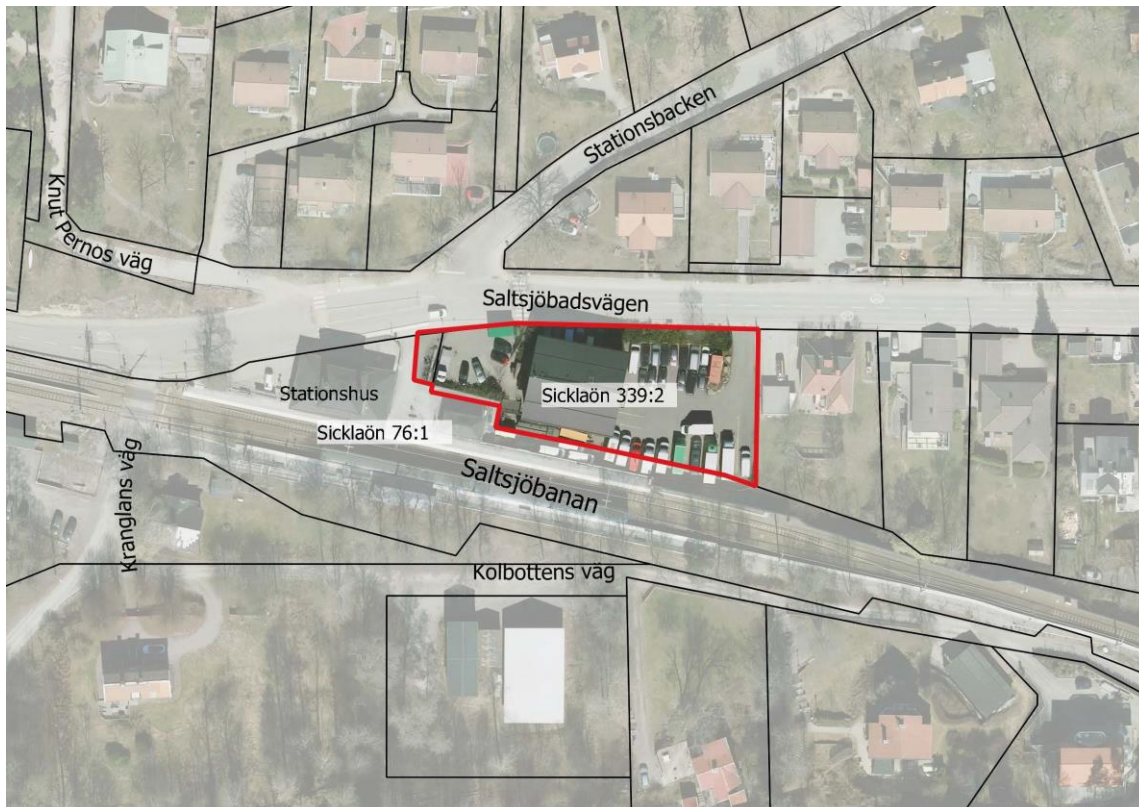
Planområdets avgränsning kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked den 20 juni 2018. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att på fastigheten Sicklaön 339:2 Saltsjö-Duvnäs möjliggöra ett flerbostadshus om cirka 30-35 små lägenheter (à 35 kvadratmeter) som gestaltningsmässigt är anpassat till befintlig kulturmiljö och intilliggande villabebyggelse. Kommande detaljplaneförslag syftar till att ersätta användningsbestämmelsen för kontorsverksamhet med bestämmelse för bostäder och parkering.

Saltsjö-Duvnäs är ett renodlat villaområde med mycket lågt bestånd av lägenheter. Projektet möjliggör för personer som inte kan eller vill bo i villa, och som kan tänka sig att bo i en mindre lägenhet, att flytta till eller bo kvar i området.



Kartan visar preliminär plangräns samt del av planområdets omgivning

Planområdet ligger på Sicklaön mellan Saltsjöbanan och Saltsjöbadsvägen alldeles intill Saltsjöbanans stationshus i Saltsjö-Duvnäs. Kringliggande bebyggelse består av villabebyggelse om 1-2 våningar med uppvuxna trädgårdar. Området ligger inom den del av Saltsjö-Duvnäs som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården. Intilliggande stationshus är utpekad som kulturminne i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

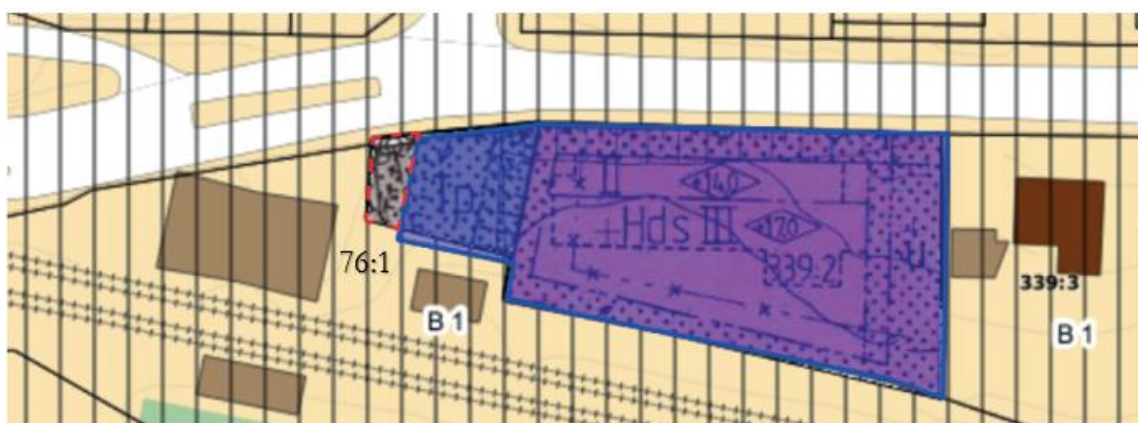
Möjligheterna till resor med kollektivtrafik från och till området är goda. I Saltsjöbadsvägen, strax norr om planområdet, ligger dessutom ett regionalt cykelstråk, dock i blandtrafik. Området har relativt nära till rekreativmöjligheter så som badplats 1,2 km norrut vid Långsjön, Nackareservatet på andra sidan Saltsjöbadsleden. Båtplatser samt mindre parker och naturmark ligger i närområdet. Området har inget eget centrum utan närmaste service med bibliotek, mataffär och dylikt ligger i Nacka Forum knappt 3 km norrut. Liknande service finns också i Sickla köp kvarter som nås med Saltsjöbanan. Närmaste grundskola ligger en dryg halvkilometer norrut vid Duvnäs vägen medan gymnasieskola finns på Järlahöjden. Förskola samt lekplats finns att tillgå knappt 1 km respektive drygt en halv kilometer norrut.

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 339:2 samt del av fastigheten Sicklaön 76:1 och utgör 1834 kvadratmeter. Befintlig bebyggelse består av en byggnad i två våningar samt suterrängvåning med en bruttoarea om cirka 950 kvadratmeter. Befintlig verksamhet är bland annat biluthyrning och eventföretag. Större delen av gården är hårdgjord.



Bilderna visar befintlig kontorsbyggnad på Saltjöbadsvägen 20. Bilden till vänster visar fasad mot Saltjöbadsvägen och bilden till höger visar byggnaden med suterrängvåning mot söder. Utdrag från hitta.se april 2020.

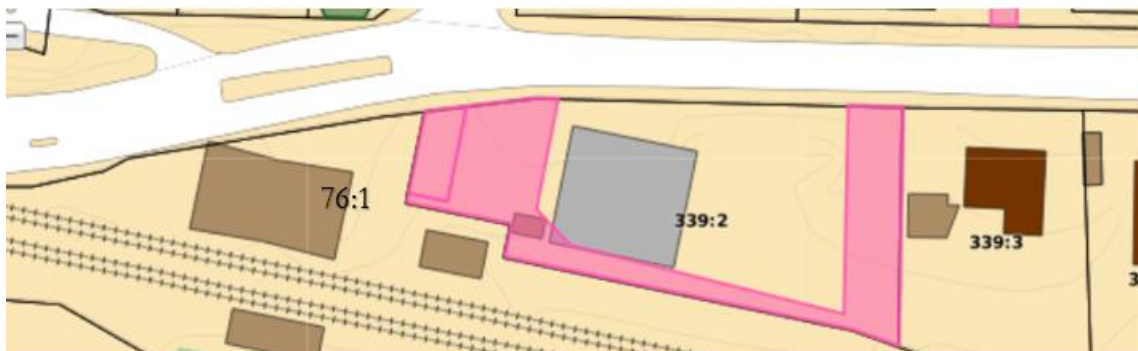
För området gäller Stadsplan 344 som vann laga kraft den 17 mars 1986 och där genomförandetiden gått ut. Stadsplanen omfattar Sicklaön 339:2 samt en mindre del av fastigheten Sicklaön 76:1. Stadsplanen anger att marken ska användas för kontorsverksamhet samt parkering. Byggnad får vara högst tre våningar utöver suterrängvåning. Den sammanlagda bruttoarean får uppgå till högst 1500 kvadratmeter. Plankartan reglerar att ”Särskild uppmärksamhet med hänsyn till kulturmiljön” fordras inom planområdet.



Blå yta motsvarar fastigheten Sicklaön 339:2. Underliggande lager visar stadsplan 344. Grå yta inringad med streckad röd linje visar del av fastigheten Sicklaön 76:1 som ingår i planområdet och som är planlagd för parkering. Utdrag ur InternGIS 2020.

Fastigheten Sicklaön 339:2 belastas av ett servitut för väg till förmån för Sicklaön 76:1 som ägs av Region Stockholm och som avser infartsparkering för resenärer med Saltjöbanan.

En förrättning avseende fastighetsreglering och ledningsrättsåtgärd gjordes den 9 mars 1990. Det är i dagsläget oklart om behovet av detta servitut kvarstår och frågan kommer att utredas vidare under planarbetet. Fastigheten belastas även av ett servitut till förmån för fastigheten Sicklaön 339:3. Syftet med det servitutet är att låta fastigheterna samnyttja utfarten på Sicklaön 339:2 för att minska antalet utfarter mot Saltsjöbadsvägen. Det föreligger dock inte längre något behov av servitutet då fastigheten Sicklaön 339:3 idag har egen utfart.



Rosa markering visar del av fastigheten Sicklaön 339:2 som idag belastas av servitut till förmån för intilliggande fastigheter Sicklaön 76:1 respektive Sicklaön 339:3. Utdrag ur InternGIS 2020.

Bakgrunden till behovet av ny detaljplan är den ansökan om planbesked som inkom den 12 februari 2018 från fastighetsägaren Negam i si AB. Ansökan för fastigheten Sicklaön 339:2 avsåg önskan om att bygga bostäder samt utöka bruttoarean. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 20 maj 2018 (MSN 2018/16, §146).

Planenhetens bedömning är att ny bebyggelse kan inrymma cirka 30-35 lägenheter om 35 kvadratmeter och bör ha ett våningstal i paritet med befintlig bebyggelse om än något högre. En bebyggelsehöjd om 2-4 våningar mot Saltsjöbadsvägen kan prövas. Gestaltningen bör anpassas till intilliggande stationsbyggnad samt intilliggande villor, vilket innebär att ny bebyggelse bör utformas med sadeltak och röd slamfärgad träpanel. Förslagsvis kan ny bebyggelse utformas i stil med en enkel magasinsbyggnad, vilket är en förekommande bebyggelse längs Saltsjöbanan. Planområdets exakta avgränsning är inte fastställt i dagsläget. Under det kommande planarbetet kommer det att utredas huruvida del av grannfastigheten Sicklaön 76:1 ska ingå i den nya detaljplanen eller ej.

Nyckelfrågor i arbetet med ny detaljplan kommer att vara anpassning till befintlig kulturmiljö (stationshuset) och intilliggande villabebyggelse, samt hantering av buller- och riskfrågor i förhållande till Saltsjöbanan. Trafikverkets rekommenderade skyddsavstånd från järnväg vad gäller bostäder är 30 meter från spårmittpunkt. Möjliga avsteg från detta kommer att prövas under det fortsatta planarbetet i dialog med trafikförvaltningen. Behovet av pendelparkeringsplatser kommer också att vara en viktig fråga.



En konsekvens av planen är att servitut till förmån för fastigheten Sicklaön 339:3 upphävs då det inte längre finns något behov av det. Möjligheten att även upphäva servitut till förmån för fastigheten Sicklaön 76:1 kommer att undersökas under planarbetet. Servitutet är kopplat till behovet av pendelparkeringsplatser i anslutning till Saltsjöbanans stationshus.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	februari 2021
Granskning	maj 2021
Antagande	oktober 2021

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska tecknas med fastighetsägaren.

I området ingår ingen allmän platsmark och därmed tillkommer inga kostnader för kommunen gällande anläggning eller drift.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att nya bostäder ersätter befintlig kontorslokal, vilket medför att den tyngre trafik som idag går till och från planområdet med anledning av eventverksamheten, upphör. Detta är positivt för de barn som rör sig i området.

Planförslaget innebär att små lägenheter byggs i ett bullerutsatt område, vilket kan vara negativt för de barn som flyttar dit.

Emma Cirkastberg
Gruppchef
Planenheten

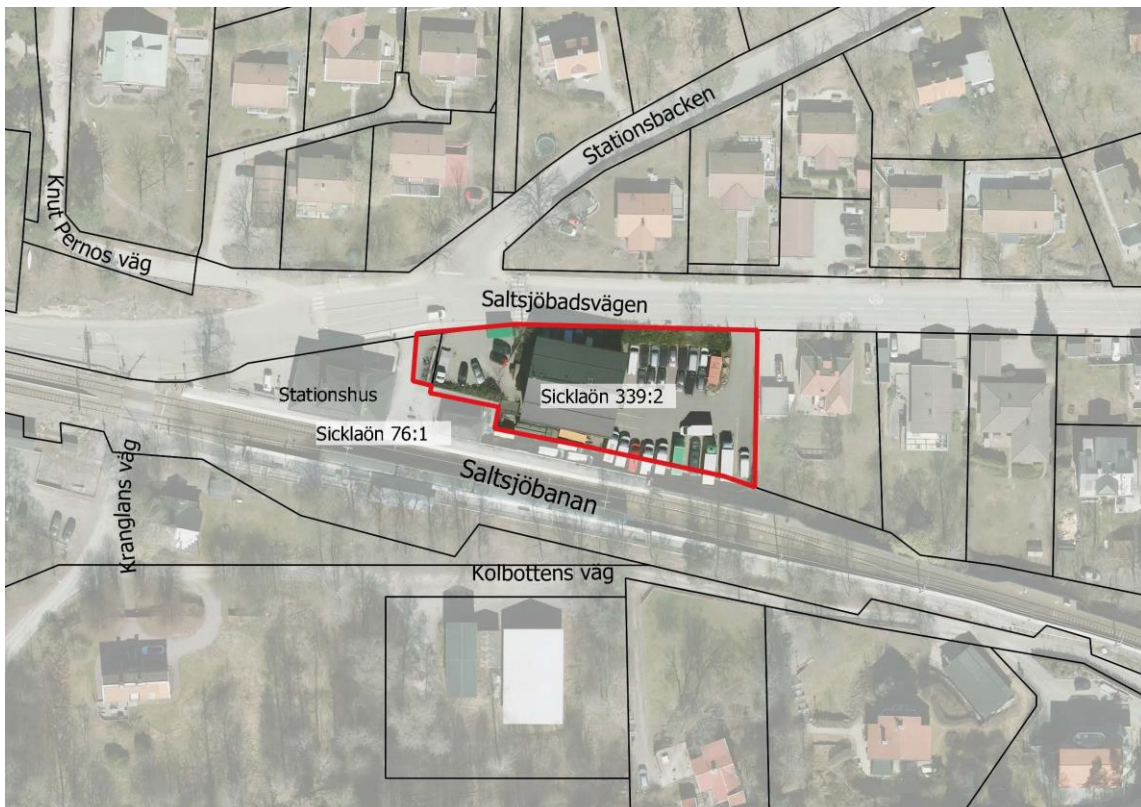
Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten



Bilaga:

Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 20 juni 2018 § 146.

Preliminär plangräns



Den stora kartan visar preliminär plangräns, den lilla kartan visar ungefärlig lokalisering i kommunen.