

2024-06-04

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00065

Planbesked för fastigheten Sicklaön 73:127, Solsundavägen 16B på Sicklaön



Figur 1: Röd markering visar fastighetsgräns. Den lilla kartan visar fastighetens läge i kommunen.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 27 februari en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 73:127 på Solsundavägen. Ansökan innebär att den sökande vill bebygga fastigheten med 23 radhus.

Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Bebyggelseförslaget bedöms inte vara i enlighet med intentionen i översiktsplanen. Förslagets våningsantal och täthet avviker jämfört med områdets karaktär och den befintliga närliggande bebyggelsen med enbostadshus. Om en utveckling av fastigheten ska ske bör bebyggelsen placeras på fastighetens norra del. Platsen skulle kunna prövas för några stycken villatomter om de utformas så att de kompletterar och efterliknar karaktären på omkringliggande villabebyggelse.

Fastigheten ligger mellan två kulturhistoriskt värdefulla miljöer, Skuruborgen och Skuru Gård, även kallad Solsundahemmet. En utbyggnad skulle kunna påverka landskapet och siktlinjerna dem emellan på ett negativt sätt.

Planenheten bedömer att den bullerutredning som gjorts för fastigheten innefattar flera osäkerheter. I bullerutredningen har endast ett tvåvåningshus beaktats, medan kommunen bedömer förslaget till tre våningar. I och med att bullernivån ökar med höjden kan den planerade tredje våningen göra att man där överstiger 60 dBA. Bulleravskärmningen från Värmdöleden utgör en viktig åtgärd för att uppnå riktvärdena för buller, och då dessa inte uppförts ännu finns en osäkerhet med avseende på om riktvärdena kommer att nås.

Ärendet

Bakgrund

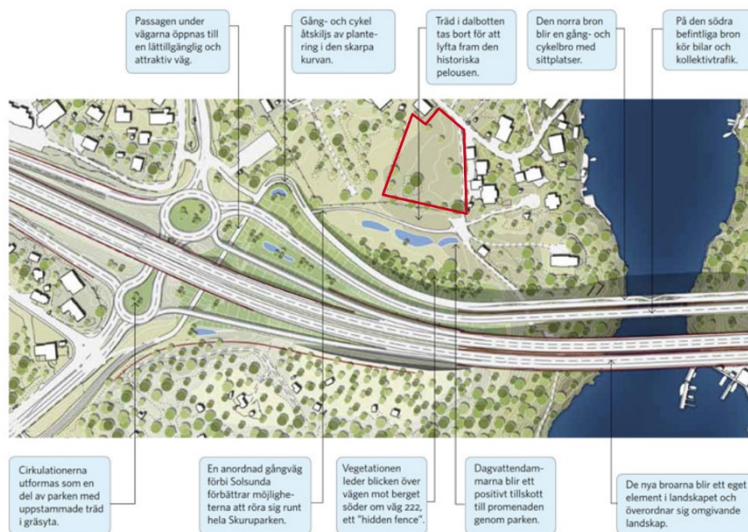
Sicklaön 73:127 är en nybildad fastighet som avstyckades från stamfastigheten Sicklaön 73:122 under hösten 2023. Ärendet handlades av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden yttrade sig i ärendet 2023-09-14. I ärendet framkom det att den sökande önskar stycka fastigheten Sicklaön 73:122 i två delar och bebygga styckningslotten med ett enbostadshus, vilket nämnden inte någon erinran emot. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden hade vid tidpunkten tidigare lämnat förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Den berörda fastigheten ligger inom planlöst område.

Bostadsbebyggelsen i närområdet utgörs av fristående villor. Den största gällande planen i intilliggande område är byggnadsplan B6 från år 1937. Planen anger bland annat att minsta fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter. Intill berörd fastighet ligger Skuru gård, även kallad Solsundahemmet på en fastighet om 15 000 kvadratmeter. Byggnaden är en av de första som uppförts i området och den beskrivs i Nackas kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefull. Sydost om fastigheten ligger Skuruborgen som omges av en engelsk park och idag nyttjas som en privat bostad, även denna omnämns i kulturmiljöprogrammet.



Figur 2: Den berörda fastigheten visas med röd linje. Även del av gatan ingår i fastigheten. Stamfastigheten Sicklaön 73:122 och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna Solsundahemmet och Skuruborgen ingår också i illustrationen. Längst ner i bilden syns väg 222.

Fastigheten ligger strax norr om gamla Skurubron, som delvis utgörs av ett arbetsområde. Området vid brofästet utvecklas och nya gång- och cykelvägar kommer att anläggas eftersom en majoritet av biltrafiken flyttats till den nya Skurubron. Detta innebär att bullerstörningarna på den berörda fastigheten förväntas minska till år 2030. En anordnad gångväg förbi Solsunda förbättrar möjligheterna att röra sig runt hela Skuruparken. Dagvattendammar anläggs och träd i dalbotten tas bort för att lyfta fram den historiska pelousen i Skuruparken. Dessa åtgärder kommer att göras inom Trafikverkets fastigheter, Sicklaön 73:120 och 73:6. Projektet benämns som ”Skuru Trafikplats” och visas i figur 3.



Figur 3: Illustrationen visar Skuru Trafikplats. Ungefärlig fastighetsgräns för den berörda fastigheten visas med röd linje.

Ungefär 1 km bort i västlig riktning pågår planarbete med en detaljplan för idrottshall vid Ektorpsvägen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad för idrottsverksamhet samt möjliggöra parkering till denna. En hallbyggnad för tennis och padel med tillhörande verksamheter såsom café/butik föreslås. Antagande beräknas i juni 2024.

Som ett led i projektet att åtgärda omoderna planer har miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattat beslut den 24 maj 2023, § 96 om att prioritera planläggning av Södra Skuru. Planenheten föreslår parallellt med detta ärende att planarbete för Södra Skuru, som angränsar direkt i norr till fastigheten Sicklaön 73:127, ska påbörjas. Syftet med planarbetet är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Ny detaljplan syftar till att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning i förhållande till vad gällande planer medger. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd.

Förutsättningar

Fastigheten är cirka 5149 kvadratmeter stor och utgörs av naturmark av trädgårdskaraktär med ett mindre antal träd. Stamfastigheten med en befintlig villa är cirka 750 kvadratmeter stor, vilket är relativt vanligt i närområdet. Aktuell fastighet är flack med höjdskillnader på cirka 2,5 meter. Fastigheten är en av åtta villafastigheter som inte är detaljpanelagda. Fastigheten ligger också nära Skurusundet.

Väg 222, Värmdöleden, är en transportled för farligt gods. Delar av fastigheten ligger inom zonen 100 - 150 meter från närmsta vägkant på väg 222, varvid en riskanalys skulle bli aktuell för att säkerställa den föreslagna bebyggelsen.

Buller

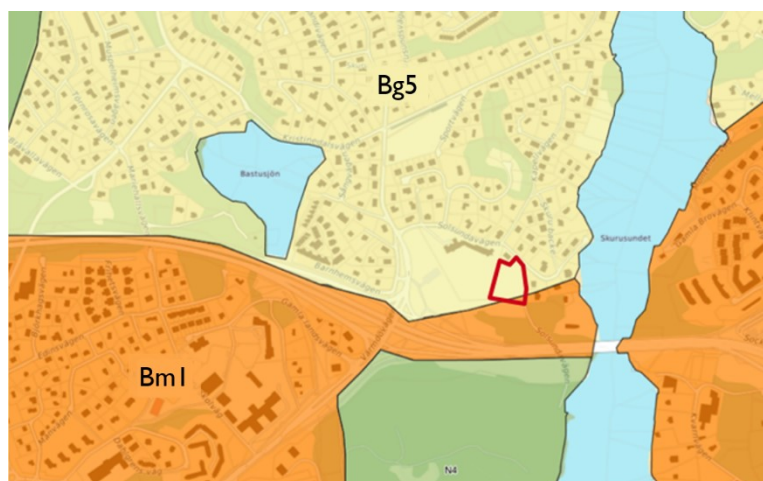
Fastigheten ligger ungefär 100 meter norr om Värmdöleden, vilket kan innebära bullerproblematik. En bullerutredning har utförts av den sökande för att utreda detta.

Utredningen beskriver att bullerskärmar längs Skurubron och anslutande vägar får bra effekt tack vare att fastigheten ligger lägre än vägarna, vilket stämmer. I dagsläget är bullerskärmar inte utförda. I bullerutredningen har ett tvåvåningshus studerats, medan kommunen bedömer förslaget till tre våningar. I och med att bullernivån ökar med höjden kan den planerade tredje våningen göra att man där överstiger 60 dBA, vilket innebär ytterligare en osäkerhet.

Dessutom baseras bullerutredningen på trafikprognoser för år 2030. Trafiksiffror och hastigheter för omgivande vägar som använts i beräkningen har hämtats ur Trafikverkets trafikbullerutredning för nya Skurubron från 2015. Prognosen är alltså närmare 10 år gammal, vilket skapar ytterligare osäkerheter.

Gällande planer och övergripande intressen

Fastigheten ligger inom delområdet så kallad *gles samlad bebyggelse*, Bg5 Skuru/Duvnäs utskog, i översiktsplanen från 2018. Avseende *utveckling av mark och bebyggelse* anger översiktsplanen att området omfattar friliggande och gruppbyggda småhus från början av 1900-talet till vår tid. Områdets karaktär och skala bör behållas, enligt översiktsplanen. Viss nybebyggelse är möjlig, främst i Duvnäs utskog som ligger i den norra delen av Bg5, och området bör kunna kompletteras med 100-150 bostäder i form av radhus, mindre flerbostadshus eller friliggande småhus. Området berörs av riksintressen för kommunikationer i form av farled, Skurusundet i öst och Värmdöleden i söder. Fastigheten berörs inte av strandskydd.



Figur 4: Illustrationen visar översiktsplanens områdesvisa riktlinjer för markanvändningen. Aktuell fastighet är markerad i rött och ligger inom Bg5, gles samlad bebyggelse. Det orange området, Bm1 Skogalund/Ekorp/Saltängen, definieras som medeltät stadsbebyggelse.

Intill fastigheten finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse: Skuru gård, även kallad Solsundahemmet, och Skuruborgen. Ur landskapsbild- och kulturmiljösynpunkt är det betydelsefullt att kopplingarna mellan Solsundahemmet och Skuruborgen bevaras och att eventuell ny bebyggelse inte skymmer byggnaderna och siktlinjerna dem emellan. Solsundahemmet fick under år 2024 bygglov för att riva del av befintlig byggnad och återuppföra en större volym. Byggnadsarean ökar, liksom våningshöjden för tillbyggnaden. Användningen är begränsad till vård- och korttidsboende.

Värmdöleden omfattas av riksintresse för kommunikationer.



Figur 5: Illustrationen visar aktuella projekt i närområdet. Planuppdrag för Södra Skuru har inte antagits och den avgränsning som visas i illustrationen är ungefärlig. Aktuell fastighet är markerad med röd linje.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 28 februari 2024 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Den sökandes förtätningsförslag innebär uppförande av 23 radhus på fastigheten. Radhusen har tre våningar (sökanden anger 2,5 våningar, men i plan- och bygglagens mening definieras det som tre våningar) och en bostadsyta om 145 kvm. Totalt har radhusen cirka 115 kvadratmeter uteplatser, terrasser och förgårdsmark per radhus. Föreslaget parkeringstal är 1,5 bilar per lägenhet. Den sökande hänvisar till att fastigheten ligger inom området BM1 i översiktsplanen, vilket inte stämmer: den ligger till största del inom BG5, *gles samlad bebyggelse*.



Figur 6: Illustrationen visar sökandens förslag i beige och brunt. Till vänster i bild ligger radhusen närmast väg 222. Till höger syns stamfastigheten med befintlig villa längst Solsundavägen, likaså är de vita villorna i förgrunden befintliga. I bakgrunden syns Solsundahemmet, som också är en befintlig byggnad.

Planenhetens bedömning

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

Bebyggelseförslaget bedöms inte vara i enlighet med intentionen i översiktsplanen. Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslagets våningsantal och täthet avviker jämfört med den befintliga närliggande bebyggelsen med enbostadshus.

Vidare ligger fastigheten mellan två kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader, Skuruborgen och Skuru Gård, även kallad Solsundahemmet. Det är betydelsefullt att kopplingarna mellan Solsundahemmet och Skuruborgen bevaras i landskapet och att eventuell ny bebyggelse inte skymmer byggnaderna och siktlinjerna dem emellan.

Planenheten bedömer att den bullerutredning som gjorts för fastigheten innefattar flera osäkerheter. I bullerutredningen har endast ett tvåvåningshus beaktats, medan kommunen bedömer förslaget till tre våningar. I och med att bullernivån ökar med höjden kan den planerade tredje våningen göra att man där överstiger 60 dBA. Bulleravskärmningen från Värmdöleden utgör en viktig åtgärd för att uppnå riktvärdena för buller, vilken ännu inte uppförts. Avseende trafikbuller är det osäkert huruvida fastigheten är lämplig för bostäder och det ställer höga krav på utformning och placering.

Lämplighetsbedömning

Stor del av fastigheten blir hårdgjord och bebyggd, och befintliga träd kommer behöva tas ned vid genomförandet. Området har idag en öppen och parkliknande utformning. Bebyggelsen i närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse. Därmed kommer karaktären att förändras.

Förslaget innebär ökade trafikflöden på Solsundavägen, som är en förhållandevis smal väg.

Förslaget bedöms inte överensstämma med intentionerna i översiktsplanen. Sammantaget bedömer planenheten att det på grund av bullerproblematik, kulturmiljö och landskapsbild samt att förslaget avviker avseende karaktär, inte är lämpligt att exploatera enligt sökandes förslag.

Om en utveckling av fastigheten ska ske bör bebyggelsen placeras på fastighetens norra del. Platsen skulle kunna prövas för några stycken villatomter om de utformas så att de kompletterar och efterliknar karaktären på omkringliggande villabebyggelse.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Sökandes förslag bedöms inte ha någon större påverkan ur ett brottsförebyggande perspektiv.

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 är i enlighet med riktlinjerna eftersom förslaget inte överensstämmer med översiktsplanen. 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 det möjligen få negativa konsekvenser i och med mer trafik på Solsundavägen. En positiv konsekvens kan vara att fler barn ger större möjlighet till lek och social samvaro.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse 2024-06-17
- Ansökan
- Bilaga till ansökan med förslag och ritning

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten