

2025-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00149

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

Förslag till beslut

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

Planarbetet bedöms kunna inledas kvartal 3 2026. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 2 2028. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att påbörja planarbete för att möjliggöra bostadsbebyggelse av 7 parhus har inkommit. Planenheten mottog i februari 2024 en ansökan om planbesked för samma fastighet vilket då inbegrep 23 radhus. Detta förslag avslogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024.

Sammantaget är bedömningen att förslaget delvis är lämpligt att pröva i en planprocess. Bebyggelseförslaget i ansökan bedöms vara för omfattande så som illustrerat i ansökan. En lämplig exploatering kan vara 3 parhus med hänsyn till att attefallsåtgärder inte kan hindras vilket därmed kan öka antalet bostäder och behov av parkeringsplatser väsentligt. Aktuell fastighet ligger inom planlöst område. Förslaget bedöms överensstämma med både intentionen i gällande översiktsplan från 2018 och förslag till ny översiktsplan. Bebyggelsen bör placeras på fastighetens norra del. I det kommande planarbetet behöver en kulturmiljöutredning tas fram som analyserar kopplingarna till de två kulturhistoriskt värdefulla miljöerna Skuru gård och Skuruborgen, och därmed landskapet mellan dessa. Även trafikbullersituationen vid Värmdöleden är en av frågorna som måste beaktas och utredas.

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 hade någon erinran emot. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden hade vid tidpunkten tidigare lämnat positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Den berörda fastigheten ligger inom planlöst område.

Planenheten mottog den 27 februari 2024 en ansökan om planbesked för samma fastighet vilket då inbegrep 23 radhus. Detta förslag avslogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 juni 2024, § 131.

Förutsättningar

Fastigheten, vilken är obebyggd, är cirka 5149 kvadratmeter stor och utgörs av naturmark av trädgårdskaraktär med ett antal träd i dess södra del. Stamfastigheten Sicklaön 73:122, 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. I södra delen finns uppväxta träd. Fastigheten ligger relativt nära Skurusundet i öster. Längs fastighetens östra sida ingår en del av Solsundavägen i fastigheten. Den är bildad som en gemensamhetsanläggning (GA:49) och belastar aktuell fastighet och den kommunala

fastigheten Sicklaön 40:14. Den fungerar som angöringsväg till några intilliggande fastigheter vilka är delägare i gemensamhetsanläggningen.



Flygfoto där den berörda fastigheten visas med röd linje. Även del av angöringsgatan (i fastighetens östra del) 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.

Gällande planer och övergripande intressen

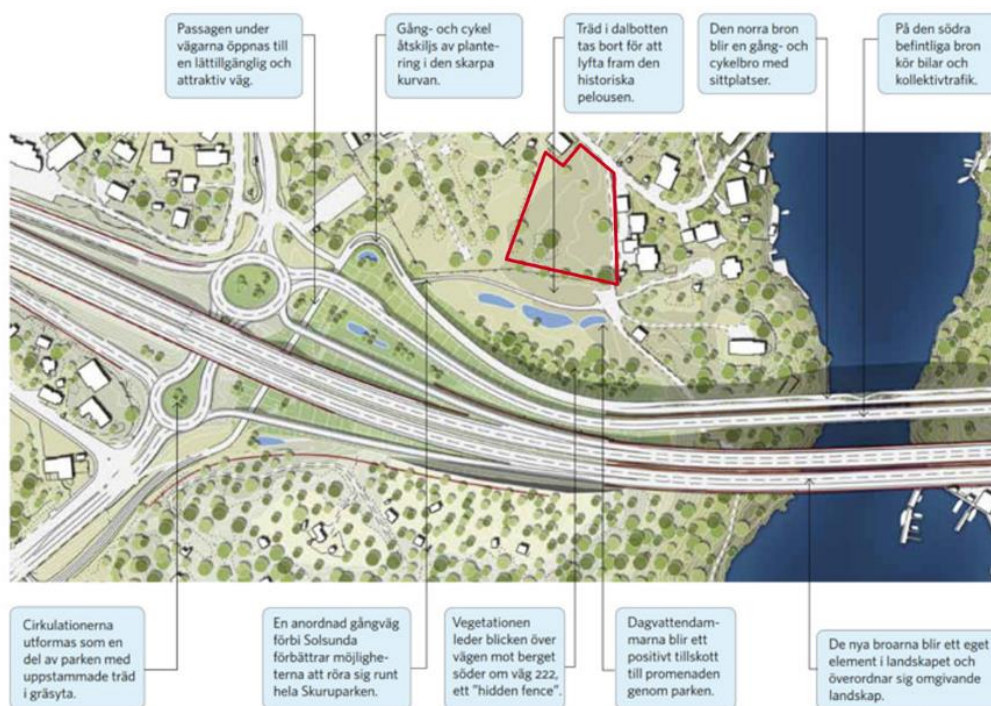
Fastigheten är en av åtta villafastigheter i området som inte är detaljplanelagda. Bostadsbebyggelsen i närliggande delar utgörs av fristående villor. Den största gällande planen i intilliggande område är byggnadsplan B6 från år 1937. Planen anger bland annat att minsta fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter.

I gällande översiktsplan från 2018 ligger fastigheten inom område med så kallad *gles samlad bebyggelse*, Bg5 Skuru/Duvnäs utskog, 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. Förslag till ny översiktsplan för Nacka var ute på granskning mellan april-juni 2025. Fastigheten ligger inom område enligt den nya översiktsplanen betecknat som *sammanhållande bostadsbebyggelse - befintlig användning*, Sb6 Skuru, Duvnäs utskog. ”Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma.”

Området berörs av riksintressen för kommunikationer i form av farled, Skurusundet i öst och Värmdöleden i söder. Fastigheten berörs inte av strandskydd.

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 trafikbullerstörningarna på den berörda fastigheten förväntas minska till år

2030. En anordnad gångväg förbi Solsundahemmet förbättrar möjligheterna att röra sig runt hela Skuruparken. Dagvattendammar anläggs och träd i dalbotten tas bort för att lyfta fram den historiska pelousen (större gräsyta) i Skuruparken. Dessa åtgärder kommer att göras inom Trafikverkets fastigheter, Sicklaön 73:120 och 73:6. Projektet benämns som "Skuru Trafikplats". Väg 222, Värmdöleden, och är en transportled för farligt gods. Delar av fastigheten ligger inom zonen 100 - 150 meter från närmsta vägkant på väg 222, varvid en riskanalys eventuellt kan bli aktuell för att säkerställa den föreslagna bebyggelsen.



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

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. Syftet 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. Arbetet med dessa planer håller på att ses över med anledning av kommande ny lagstiftning för äldre planer med planstridigheter.



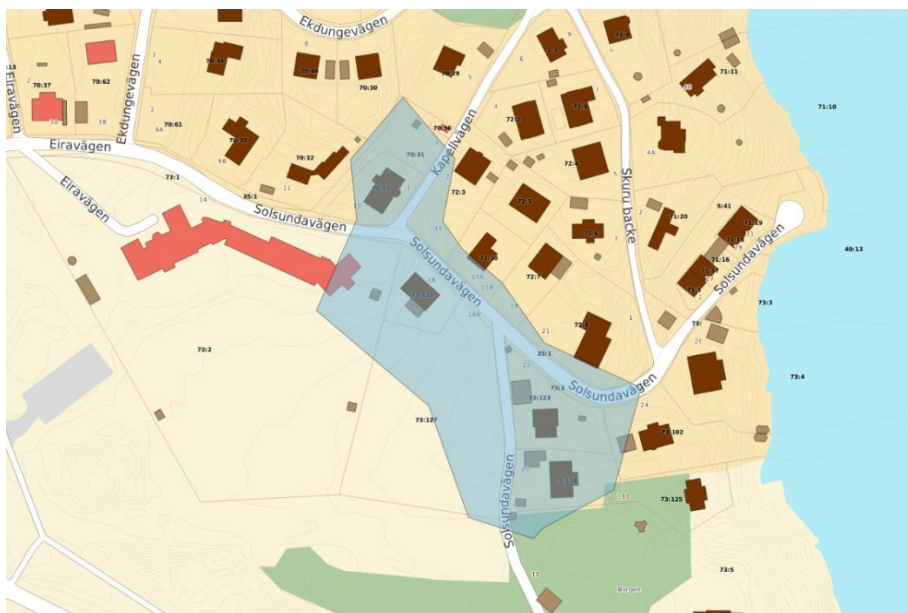
Illustrationen visar aktuella projekt i närområdet. Planuppdrag för Södra Skuru har inte antagits och den avgränsning som visas i illustrationen är ungefärlig. Aktuell fastighet är markerad med röd linje.

Intill aktuell fastighet ligger Skuru gård, även kallad Solsundahemmet, på en fastighet om 15 000 kvadratmeter. Herrgården är en av de första som uppfördes i området och är utpekad i Nackas kulturmiljöprogram. Sydost om fastigheten ligger Skuruborgen som omges av en engelsk park och idag nyttjas som en privat bostad, även denna är utpekad i kulturmiljöprogrammet. Herrgården, Skuruparken och Skuruborgen har ett kulturhistoriskt och landskapligt sammanhang. De är alla delar i herrgårdsmiljön som dock inte värnats så väl under åren, men sammanhanget mellan herrgården och Skuruborgen finns fortfarande kvar. Eftersom Skuruborgen är en paviljong i parken så hör träden till kulturmiljön. En kulturmiljöutredning som analyserar herrgårdsmiljön, de värdefulla delarna och de kulturhistoriska sammanhangen behöver tas fram tidigt under planprocessen för att bedöma hur mycket ny bebyggelse området tål och vilken struktur som är lämplig.



Illustration som visar kopplingarna mellan Skuru gård, Skuruborgen och Skuruparken.

Enligt kartunderlag från SGU (Sveriges geologiska undersökning) visar det att del av fastigheten ligger inom område med risk för ras och skred. Fastighetens topografi förefaller dock vid besök inte utgöra någon risk ur det hänseendet, men frågan bör utredas i planarbetet.



Schematisk illustration i blått som visar område med risk för ras och skred.

Fastigheten ligger ungefär 100 meter norr om Värmdöleden, vilket kan innebära bullerproblematik från trafik. En bullerutredning har vid tidigare planbeskedsansökan utförts av den sökande för att utreda detta. Utredningen beskriver att planerade

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. Bullerutredningen baseras 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 viss osäkerhet. En trafikbullerutredning kommer att krävas som underlag i detaljplanearbetet.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 28 maj 2025 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 73:127 på Solsundavägen. Ansökan innebär att den sökande vill bebygga fastigheten med 7 parhus. Ansökan var komplett den 1 september 2025. Bedömningen om möjlig exploateringsgrad har krävt en mer omfattande dialog med flera delar inom kommunen vilket lett till längre handläggning. Föreslagen markanvändning är bostäder.

Sökanden föreslår 7 parhus i 2-3 våningar och beskriver det som breda/kvadratiska husformer med en gestaltning som större ”klassiska” villor. I skala och volymer ska de likna omgivande bebyggelse.



Förslag till fastighetsindelning och bebyggelsestruktur. (AQ Arkitekter)



Illustration av tänkt bebyggelse (AQ Arkitektur)

Planenhetens bedömning

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

Förslaget bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018, som anger gles blandad bebyggelse. Likaså överensstämmer förslaget med inriktningen i förslag till ny översiktsplan. Förslaget behöver bearbetas avseende hänsyn till kulturmiljön i vilken ingår främst Skuru gård, Skuruborgen och Skuruparken, och sammanhanget dem emellan.

Beslutet innebär att förslaget behöver bearbetas avseende exploateringsgrad. En lämplig sådan kan möjligen vara 3 parhus. Att beakta är att ett parhus, enligt attefallsreglerna, kan betyda att ytterligare två bostäder/lägenheter kan tillkomma invändigt och därutöver två attefallshus. Det innebär att 6 bostäder inom ramen för ett parhus inte kan hindras vid genomförandet, om det kan visas att behovet av parkeringsplatser kan lösas inom tomtmark. Förutom de utredningar som oftast krävs, till exempel dagvattenutredning, kommer bland annat en trafikbullerutredning och kulturmiljöutredning att krävas. Planenheten bedömer att bebyggelsen ska placeras i den norra delen av fastigheten bland annat ur kulturmiljöhänsyn, därutöver kan vegetation i form av till exempel uppvuxna träd sparas samt att det skapar en sammanhållen gemensam vistelseyta.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

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 nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. 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. Fastighetens individuella förhållanden utifrån läge och storlek gör att den har förutsättningar att planläggas om lämplig skala, nivå av exploatering och hänsyn till kulturmiljövärden tas. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms vara kostnadsneutralt för kommunen, eftersom exploatören bekostar planläggning och utbyggnad. Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

En förtätning innebär troligen att fler barnfamiljer bosätter sig i området vilket kan vara positivt. Det innebär dock ökad trafik vilket är negativt. En återhållsam exploatering i den norra delen innebär att en större sammanhållen yta kan sparas som vistelse- och lekyta men om däremot en högre exploatering tillåts så begränsas denna möjlighet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av sökandens förslag skulle innebära en klimat- och miljöpåverkan genom nybyggnation och ökad andel hårdgjorda ytor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 24 oktober 2025

Bilaga ansökan planbesked (28 maj 2025)

Bilaga illustrationer till ansökan om planbesked (28 maj 2025)

Bilaga protokollsanteckning beslut om negativt planbesked den 19 juni 2024, § 131

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande