

2026-01-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00162

Planbesked för fastigheten Sicklaön 13:135, Augustendalsvägen på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte lämpligt att pröva åtgärden i en separat planprocess, åtgärden bedöms däremot lämplig att prövas inom pågående planarbete Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen.



Röd markering visar berörd fastighet Sicklaön 13:135, blå ruta motsvarar planbeskedets ungefärliga omfattning. Liten karta visar planbeskedets läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 4 juli 2025 en begäran om planbesked för del av fastigheten Sicklaön 13:135, belägen vid kajområdet i Nacka strand på Sicklaön. Ansökan avser att möjliggöra befintlig uteservering som enligt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i tillsynsärende behöver rivas. Uteserveringen är placerad på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas med uteservering. För att möjliggöra uteserveringen krävs en ny detaljplan. Den berörda delen av fastigheten omfattar cirka 220 kvadratmeter och ligger på ett gång- och cykelstråk som knyter samman Vikdalen och Ellensvik.

Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en separat planprocess. Huvudskälet är att det pågår ett detaljplanearbete för Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen, som omfattar den aktuella delen av fastigheten. Förslaget är i linje med gällande översiktsplan antagen 2025 och innebär ingen förändring i markanvändning. En ny mindre detaljplan för det begränsade området som sökande föreslår skulle däremot riskera att försvåra det pågående detaljplanearbetet och skapa planeringskonflikter genom att låsa markanvändningen och minska flexibiliteten att anpassa området till framtida behov som ännu inte är kända, exempelvis behov av allmän plats eller ledningsreservat. Vidare skulle framtida genomförandetid riskera att påverka tidplanen för den pågående detaljplanen. Den långsiktiga utvecklingen på fastigheten behöver ses över i ett samlat perspektiv för att säkerställa en långsiktigt hållbar planering, frågan om uteservering bör därför hanteras inom ramen för den pågående detaljplanen.

Ärendet

Bakgrund

Sökande skickade in en planbeskedsansökan 2021 avseende utveckling av kajområdet samt vattenområdet intill kajen med caféer, restauranger och andra typer av verksamheter. Förslaget omfattade utöver Sicklaön 13:135 även fastigheten Sicklaön 14:1 som ägs av Nacka kommun, se figur 1. Med anledning av att förslaget bedömdes få påverkan på det pågående stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, kajen (KFKS 2015-00870) avbröts handläggningen av planbeskedet. Det bedömdes lämpligt att hantera projektiden inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet i stället.



Figur 1: Situationsplan som visar projektförslaget enligt planbeskedsansökan 2021. Fastigheten Sicklaön 13:135s ungefärliga gränser har markerats med streckad röd linje.

En skrivelse från miljötillsynsenheten inkom till bygglovsenheten den 29 november 2023 avseende en pergola och frågan om bygglovsplikt. Efter tillsyn konstaterades att en mur, en markiskonstruktion och en altan hade uppförts på fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 april 2025, § 89, att dessa konstruktioner skulle tas bort inom två månader från att beslutet vunnit laga kraft. Föreläggandet förenades med vite. Beslutet överklagades av fastighetsägaren till Länsstyrelsen som ännu inte fattat beslut i ärendet.

Förutsättningar

Berörd fastighet, Sicklaön 13:135, ligger i Nacka strand på Sicklaön i direkt anslutning till farleden och Stockholms inlopp. Fastigheten omfattar totalt cirka 45 000 kvadratmeter, varav cirka 12 000 kvadratmeter landareal och 33 000 kvadratmeter vattenareal. Den nu aktuella planbeskedsansökan omfattar endast ett område om cirka 220 kvadratmeter av fastigheten, se figur 2. På fastigheten finns ett flertal byggnader av olika karaktär som används för flera olika ändamål såsom restaurang, skola, hamnverksamhet, spa, kontor, gym och sportaktiviteter. Inom den del av fastigheten som berörs av planbeskedsansökan ligger en restaurang med tillhörande uteservering.



Figur 2: Den berörda fastigheten Sicklaön 13:135 inringad med heldragen röd linje. Den del av fastigheten som den aktuella planbeskedsansökan avser är inringad med streckad röd linje.

Uteserveringen består av en markiskonstruktion, höj- och sänkbara väggar, mur och altan. Den är belägen på ett gång- och cykelstråk som binder samman Vikdalen i väster med Ellensvik i öster, se figur 3.

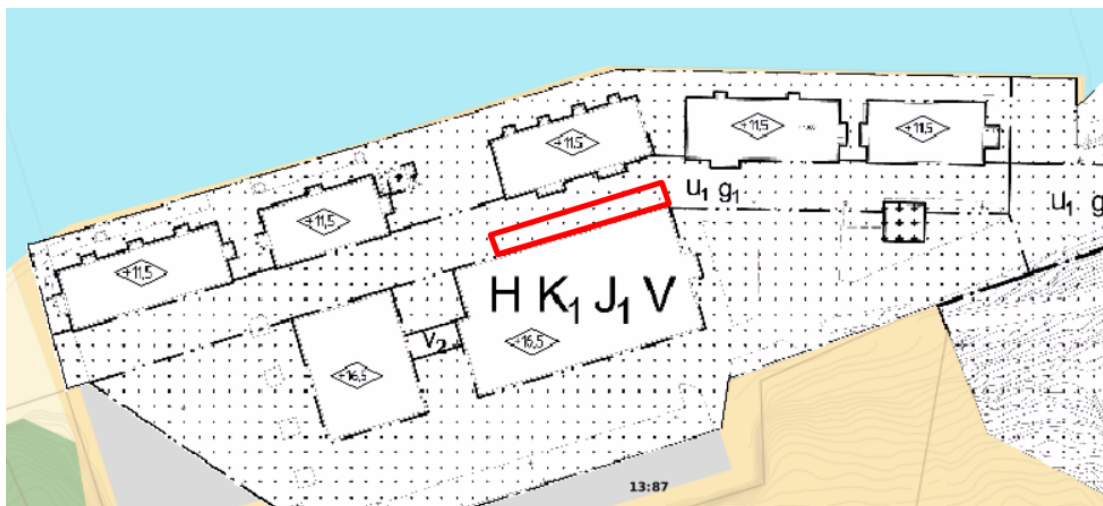


Figur 3: Befintlig uteservering längs gång- och cykelstråket. Uteserveringen är inringad med heldragen röd linje.

Gällande planer och övergripande intressen

I kommunens översiktsplan *Översiktsplan för Nacka kommun 2050* som antogs i december 2025 är den övergripande målbilden *Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn*. Aktuell fastighet ligger inom karaktärsområdet *Livfulla stadsmiljöer*. Målbilden för karaktärsområdet är en naturlig del av huvudstaden med en urban miljö med puls och ett dynamiskt nöjes- och näringsliv. För området mb5 Nacka strand och Jarlaberg, där den berörda fastigheten ingår, anges markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att området utvecklas med en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

För fastigheten gäller detaljplan 4 som antogs 1988 samt en ändring genom detaljplan 439 från 2008. Markanvändningen för fastigheten som helhet är handel, kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet, småindustri, samt sjötrafik och hamn. Den berörda delen av fastigheten är reglerad som mark som inte får bebyggas (prickmark) samt med beteckningarna g_1 och u_1 , vilka innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning samt utgöra ledningsområde allmänna ledningar under mark. I planbeskrivningen till detaljplan 439 framgår att området ingår i ett sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafik som knyter samman Nacka Strand med Nyckelviken, Jarlaberg, Vikdalen och Nacka centrum. Utefter strandlinjen finns dessutom ett stråk som förbinder Ellensvik i öster med Vikdalen i väster, vilket i gällande plan är säkrat genom område för gemensamhetsanläggning (g_1).



Figur 4: Kartan visar gällande detaljplan 439. Det ungefärliga område som planbeskedet omfattar är inringad med heldragen röd linje.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövården som avser farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm, vilket innebär att förändringar inom området ska ske med hänsyn till kulturhistoriska värden. För fastigheten har strandskyddet upphävts i detaljplanen, men vid detaljplaneläggning återinträder strandskyddet.

För Nacka strand finns ett detaljplaneprogram från år 2014 (KFKS 2012/495–214). Den berörda fastigheten ingår i programmet inom Delområde 5 – Bebyggelse på västra kajen. Tanken med utvecklingen på fastigheten är att utgå från befintlig bebyggelsestruktur och komplettera den nuvarande småskaliga strukturen, att dölja sprängkanten med ny bebyggelse samt skapa ett antal mindre platser för aktivitet på kajen. Delområde 5 bedöms enligt programmet kunna rymma cirka 85 nya lägenheter och cirka 500 kvadratmeter verksamheter.



Figur 5: Volymskiss över delområde 5 i Program för Nacka strand.

Detaljplanen Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen (KFKS 2015–00870) omfattar fastigheten. Byggaktören i detaljplanen är även sökande i detta planbesked. Detaljplanen är del av ett större stadsbyggnadsprojekt som delats in i två detaljplaner, Kajen och Berget. Ett start-PM för stadsbyggnadsprojektet antogs den 16 december 2025, men planarbetet för den berörda fastigheten har aldrig kommit i gång på byggaktörens initiativ. För den andra detaljplanen, Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget (KFKS 2019–00313) pågår detaljplanearbete. Syftet med planen för Berget är att möjliggöra cirka 100 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.

Öster om fastigheten pågår detaljplanen Östra Nacka strand, detaljplan 6. Granskning är planerad till kvartal 2, 2026. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 100 bostäder samt förskola för cirka 120 barn.



Figur 6: I kartan visas intilliggande pågående detaljplaner.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 4 juli 2025 en begäran om planbesked för del av rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 4 september 2025. Sökande önskar att planarbete inleds för att möjliggöra befintlig uteservering som enligt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden behöver rivas.

Ansökan omfattade tidigare även den byggnad till vilken uteserveringen är tillbyggd. Syftet med ansökan var då även att bekräfta befintlig skol- och vårdverksamhet som bedrivs i byggnaden. Verksamheterna har givits bygglov genom avvikelse från detaljplanen. Ansökan kompletterades sedan till att endast omfatta uteserveringen.

Planenhetens utredning och bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Sammantaget bedöms förslaget inte vara lämpligt att pröva i en separat planprocess. Huvudskälet är att det pågår ett detaljplanearbete för Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen, som omfattar den aktuella delen av fastigheten. Fastigheten har komplexa förutsättningar med flera befintliga verksamheter, ledningsområde, gång- och cykelstråk som knyter an till allmän strandpromenad samt ett strategiskt läge vid kajen. En ny detaljplan för ett begränsat område med syfte att möjliggöra befintlig uteservering skulle riskera att motverka intentionerna i det pågående planarbetet och skapa planeringsmässiga konflikter. En mindre detaljplan för den sökta åtgärden kan leda till följande konsekvenser för den pågående detaljplanen Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen:

- den pågående detaljplanen inte kan antas på grund av framtida genomförandetid för den mindre detaljplanen,
- mark som kan behöva planläggas som allmän plats inte kan användas för sitt syfte,
- befintliga markreservat för allmännyttiga ledningar tas bort, vilket kan riskera att försvåra ledningsförläggning,
- framtida behov kopplade till den pågående detaljplanen som idag inte är kända inte kan tillgodoses.

Sammanfattningsvis är förslaget inte lämpligt att pröva i en separat planprocess eftersom det skulle riskera att försvåra för pågående detaljplanearbete på fastigheten (Västra Nacka strand, detaljplan 5, Kajen). Åtgärden i sig bedöms dock inte olämplig, då den bedöms kunna bidra till livfulla stadsmiljöer med ett dynamiskt nöjes- och näringsliv som eftersträvas i översiktsplanen. Frågan bör dock hanteras inom ramen för den pågående detaljplanen för att säkerställa en sammanhållen och långsiktigt hållbar planering.

Det är inte möjligt att uppföra en bygglovsbefriad tillbyggnad om max 30 kvadratmeter enligt 10 kapitlet 2a § plan- och bygglagen utan ny detaljplan eftersom undantaget från planenlighet vid tillämpning av bestämmelser om bygglovsbefriad tillbyggnad endast gäller för en- och tvåbostadshus, inte verksamhetsbyggnader.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av sökandes förslag skulle kunna leda till ökad upplevelse av trygghet längs kajområdet och gång- och cykelstråket då en uteservering befolkar området på kvällstid, vilket leder till fler ögon på gatan. Den befintliga restaurangen har dock fönster mot gång- och cykelstråket även i dagsläget.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. Riktlinjerna antogs 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. För den berörda fastigheten pågår redan ett planarbete för att möjliggöra bostäder och verksamheter, och planenheten bedömer att den föreslagna åtgärden kan prövas inom ramen för pågående detaljplanearbete. Kommunens avsikt är vidare att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner snarare än kortsiktiga lösningar på uppkomna problem. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en separat planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Ett genomförande av sökandes förslag bedöms inte ha några direkta konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av sökandes förslag kan vara positivt ur ett klimatperspektiv då befintlig uteservering inte behöver rivas, vilket innebär hushållning med resurser.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 9 januari 2026

Ansökan den 4 juli 2025

Skrivelse den 4 juli 2025

Situationsplan den 4 juli 2025

Komplettering av ansökan den 4 september 2025

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Tove Mark
Tf Gruppchef
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande