

2025-11-13

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00192

Planbesked för fastigheten Sicklaön 373:1, Bråvallavägen 11-13 på Sicklaön

Förslag till beslut

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



Röd markering motsvarar planansökans omfattning, fastigheten Sicklaön 373:1, och den mindre kartan visar fastighetens läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 19 september 2025 en ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av 3 småhus på varsin tomt inom den nuvarande fastigheten Sicklaön 373:1. Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

För fastigheten finns en gällande detaljplan från 1981 med användningen allmänt ändamål där detaljplanen syftade till att möjliggöra förskola. På fastigheten finns idag två byggnader som används som korttidsboende för ungdomar. Kommunen har ett hyreskontrakt, med fastighetsägaren Mofast Invest AB, som enligt uppgift från fastighetsenheten inte avses förlängas.

Fastigheten är belägen på södra sidan av Bråvallavägen, direkt öster om gränsen till Nyckelvikens naturreservat och norr om gällande detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen, som inte har genomförts. Topografin vid Bråvallavägen kan beskrivas som en platt dalsänka i södra änden av en sprickdal som mynnar ut från Nyckelvikens naturreservat. Vid kraftig nederbörd kan vatten bli stående längs med Bråvallavägen och en skyfallsprognos vid ett 100 års-regn indikerar möjliga vattennivåer längs med Bråvallavägen på över 2 meter.

Med anledning av dalsänkan föreslår sökande att bostäderna placeras i södra delen av fastigheten i högre terräng för att undvika högt stående vatten. En planläggning som möjliggör nya bostäder med den översvämningssproblematik som finns i området riskerar att strida mot plan- och bygglagens krav enligt 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion., och Bråvallavägen utgör enda angöringsväg till fastigheterna. Förslaget bedöms också påverka ett biologiskt svagt spridningssamband och rekreativa samband negativt.

Gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan ger begränsat stöd avseende markanvändningen och inriktningen för utveckling av mark och bebyggelse i denna specifika situation. Fastigheten har ingått i planarbetet för att modernisera Södra Skurus äldre planer. På grund av uppmärksammas skyfallsproblematik med svårighet att bekräfta befintlig användning, föreslås fastighetens användning prövas separat, genom ett planbesked. Planenheten bedömer sammantaget att de negativa riskerna för framtida fastighetsägare med anledning av översvämning överväger nyttan av 3 nya småhus, varför förslaget bedöms olämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 373:1 ingår i planarbetet för att modernisera de äldre planerna för Södra Skuru. Syftet är främst att bevara befintlig bebyggelse och åtgärda planstridigheter. I planarbetet har denna del av planområdet uppmärksammas för sin skyfallsproblematik och de svårigheter som kan finnas med att bekräfta befintlig användning. Därmed kan

finnas behov av att pröva denna del av planområdet separat. Mot bakgrund av att fastighetsägaren vill utveckla fastigheten inkom sökande med en planbeskedsansökan den 24 januari 2025 för fastigheten Sicklaön 373:1, Bråvallavägen 11 och 13. Ansökan gällde 14 radhus. I maj 2025 hölls ett möte mellan planenheten och fastighetsägaren där budskapet var att 14 radhus inte var möjligt inom fastigheten då översvämningsproblematiken är påtaglig på platsen. Sökande kom in med en ny begäran om planbesked den 19 september 2025, nu med en bostadsbebyggelse i form av 3 småhus på varsin tomt, där bebyggelsen placerats inom fastighetens mer högre belägna delar.

På fastigheten finns idag två byggnader som används som korttidsboende för ungdomar. Kommunen har ett hyreskontrakt med fastighetsägaren. Det är ett femårsavtal, som enligt uppgift från fastighetsenheten inte avses förlängas.

Förutsättningar

Fastigheten omfattar 4 687 kvadratmeter och är belägen på södra sidan av Bråvallavägen, direkt öster om gränsen till Nyckelvikens naturreservat. Bråvallavägen nås via Ektorpsvägen och ligger cirka 150 meter norr om Värmdöleden. Topografin vid Bråvallavägen kan beskrivas som en platt dalsänka i södra änden av en sprickdal som mynnar ut från Nyckelvikens naturreservat. På norra sidan om Bråvallavägen ligger en handfull småhus placerad längs med vägen men med indrag från vägen och högre upp i terrängen, i relation till dalsänkan och Bråvallavägen.

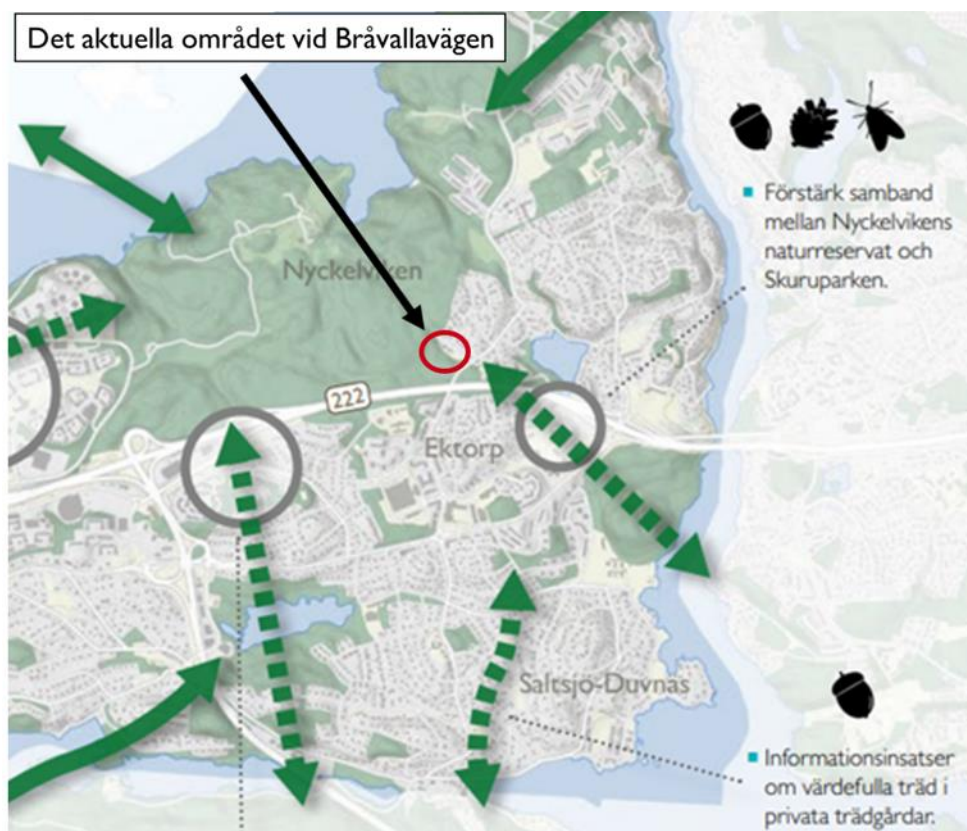


Bilden visar Bråvallavägen sett från öster. Blå streckad linje visar de befintliga byggnaderna på fastigheten Sicklaön 373:1.

Spridningssamband

I Nackas naturvårdsplan, antagen i juni 2025, framgår bland annat biologiska spridningssamband och biologiskt svaga spridningssamband för respektive kommunedel.

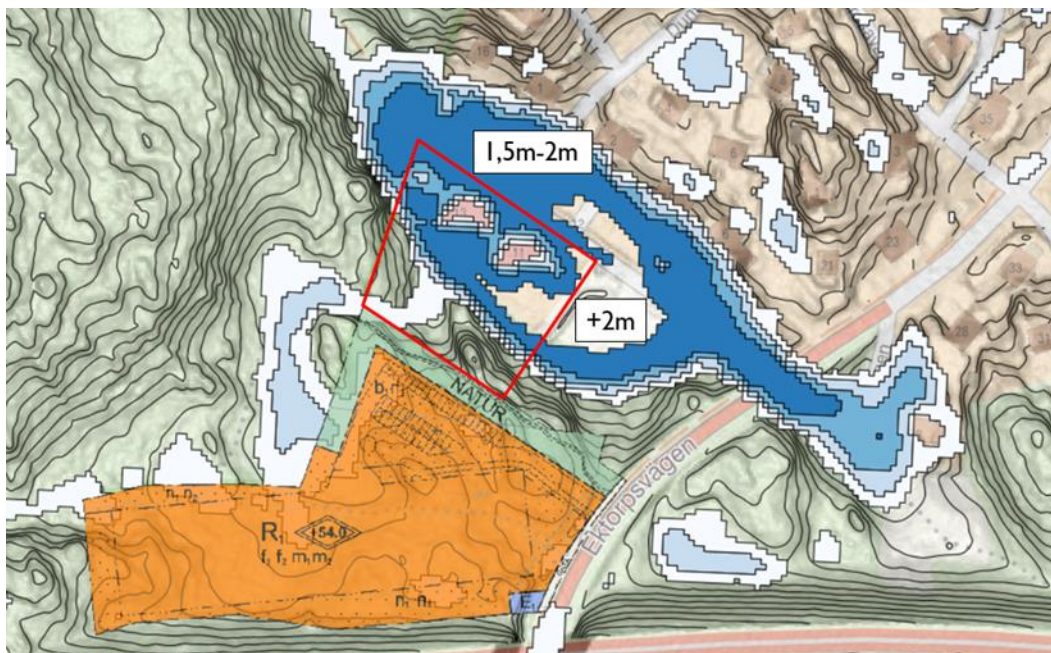
Det aktuella området är del i ett svagt biologiskt spridningssamband. I planbeskrivningen till detaljplanen för Idrottshallar vid Ektorpsvägen framgår att det är negativt att planområdet tar i anspråk höga naturvärden och att planområdet ingår i ett biologiskt spridningssamband mellan främst Skuruparken och Nyckelviken.



Utdrag ur naturvårdsplanen där spridningssamband och svaga spridningssamband framgår på Sicklaön. Det aktuella området vid Bråvallavägen är markerat med röd cirkel.

Skyfall och översvämningsproblematik

Bråvallavägen är som nämnts tidigare en platt dalsänka i änden av en sprickdal. Tillrinning sker till området från omgivande höjder i nordväst och syd och kan ansamlas på dalsänkans plana yta. Området är instängt och det finns ingen naturlig kontinuerlig avrinning vid stora nederbörds mängder. Vatten kan därför bli stående längs med Bråvallavägen. Av Länsstyrelsens skyfallsprognos från 2021 vid ett 100 års-regn med klimatfaktor 1,3 och varaktighet på 6 timmar kan vattennivåer bli stående enligt bilden nedan, vilket indikerar möjliga vattennivåer längs med Bråvallavägen på över 2 meter. Ett av tillrinningsstråken till den instängda lågpunkten vid Bråvallavägen går igenom den södra delen av fastigheten, där flöden upp till omkring 100 liter per sekund och meter kan uppstå enligt Länsstyrelsens skyfallskartering.

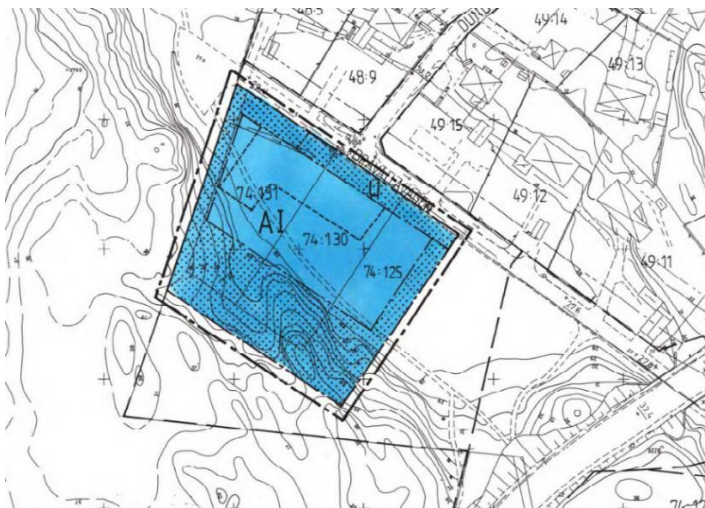


Av bilden framgår prognostiserade vattennivåer vid ett skyfall motsvarande ett 100 års-regn med klimatsfaktor 1,3 och 6 timmars varaktighet (källa: Länsstyrelsens skyfalls-kartering från 2021). Fastighetsgränsen för Sicklaön 373:1 markerat med röd linje. Söder om fastigheten ses detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen genomskinlig mot underliggande karta.

Gällande planer och övergripande intressen

I förslag till ny översiktsplan som förväntas antas i december 2025 ingår fastigheten i delområde Sb6 Skuru, Duvnäs utskog. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. I översiktsplan från 2018 anges motsvarande inriktning för delområdet.

För den aktuella fastigheten gäller stadsplan S315 som vann laga kraft den 13 augusti 1981. Detaljplanen omfattar endast den nuvarande fastigheten Sicklaön 373:1 och anger användningen kvartermark för allmänt ändamål. Planläggningen av området avsåg att möjliggöra barnstuga/förskola. Byggrätten reglerades relativt flexibelt med att bebyggelse fick uppföras i en (1) våning men inte högre än 4,6 meter inom den plana delen av tomten och med prickmark (mark som inte får bebyggas) mot söder och den bergiga terrängen.



Gällande detaljplan, stadsplan S315, där fastigheten angränsar i väster till Nyckelvikens naturreservat.

I söder angränsar fastigheten Sicklaön 373:1 mot detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen, som vann laga kraft den 18 juli 2024. Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vann laga kraft. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad för idrottsverksamhet samt tillhörande parkering. Detaljplanen syftar också till att säkra allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat. Detaljplanen har inte genomförts ännu, varken med ny bebyggelse, parkeringsytor eller iordningsställande av naturmark med omlagd gångstig i den norra delen.



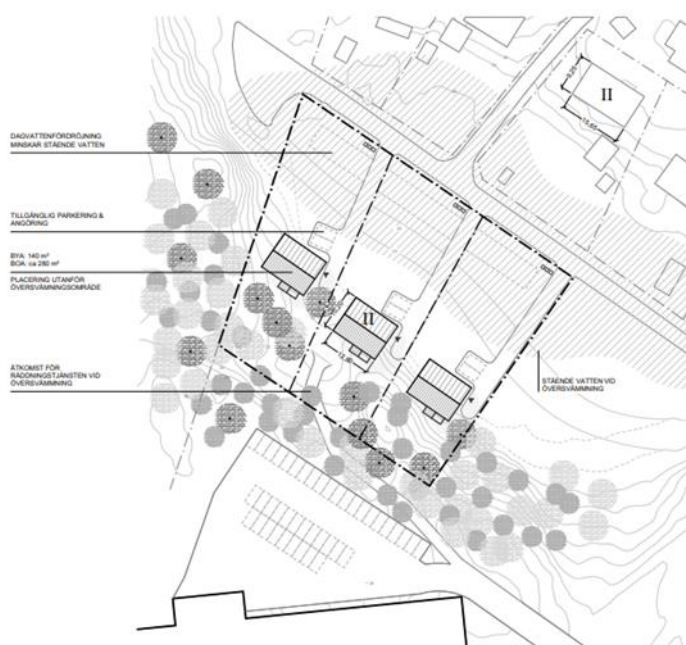
Bilden till vänster visar fastigheten Sicklaön 373:1, markerat med röd linje, och dess läge i förhållande till Nyckelvikens naturreservat, som är markerat med svart linje. Den vänstra och högra bilden visar också planområdet för detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen. Bilden till höger visar närmare fastighetens läge i relation till detaljplanen för Idrottshall vid Ektorpsvägen. I bilden har även höjdkurvor lagts till.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 19 september 2025 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 19 september 2025.

Ansökan innehåller ett genomarbetat koncept där ett antal förutsättningar är översiktligt beskrivet. Förslaget innefattar 3 småhus på varsin tomt. Husen anges spegla områdets typologi och föreslås med två och ett halvt plan i suterräng, placerade på tomtens södra bergiga sluttning. Placeringen av husen är anpassad för att undvika stående vatten och översvämning vid skyfall.

Husen föreslås angoras från Bråvallavägen. Vid högt stående vatten föreslås en möjlig angöringsväg för räddningstjänst som kan dras från den planerade idrottshallens parkering söder om fastigheten.



Situationsplan för tre tomter med småhus, i ansökan angivet som 2 1/2-plan i suterräng.

Planenhetens utredning och bedömning

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

Gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan ger begränsat stöd avseende markanvändningen och inriktningen för utveckling av mark och bebyggelse i denna specifika situation, där Bråvallavägen utgör enda angöringsväg. En ändrad användning från allmänt ändamål till bostäder överensstämmer inte heller med inriktningen för att modernisera planerna i Södra Skuru, som främst syftar till att bekräfta dagens användning. Så som fastigheterna används idag, som bostäder för korttidsanvändning, är det tveksamt om det är möjligt att bekräfta nuvarande användning i en ny detaljplan med hänsyn till skyfallssituationen, eftersom de befintliga bostäderna står i dalsänkan som kan

översvämmas. Förslaget i planarbetet för Södra Skuru har hittills varit att utelämna fastigheterna, eller att försöka omvandla användningen för att kunna ta hand om dagvatten och skyfall.

Den föreslagna extra angöringsvägen för räddningstjänsten ligger utanför fastigheten inom allmän plats naturmark i en nyligen antagen detaljplan, vilket innebär att marken varken är lämplig eller kan prövas för extra angöringsväg. Detaljplanen har pågående genomförandetid och kan inte ändras.

Biologiskt svaga spridningssamband

Den södra delen av fastigheten Sicklaön 373:1 som föreslås för bostadsändamål bedöms ha en viktig funktion för det nämnda biologiskt svaga spridningssambandet. Ett genomförande av detaljplanen för idrottshall innebär att kvarstående natur och vegetation i området får större betydelse för det biologiskt svaga spridningssambandet. En väsentlig påverkan genom bostadsexploatering på bergsbranten och den befintliga vegetationen i den södra delen av fastigheten bedöms få negativ påverkan på det biologiskt svaga spridningssambandet. En negativ påverkan skulle riskera att försämra eller eventuellt helt bryta vissa biologiska samband. Den nuvarande orörda delen av fastigheten har därför en viktig biologisk funktion och är del av en skyddsvärd skogsmiljö.

I detaljplanen för Idrottshall vid Ektorpsvägen ska den återstående smala remsan av naturmark i detaljplanens norra del säkra utrymme för en allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat. Naturmarken är därför avsedd att bevaras som ett grönt stråk och entrépunkt till Nyckelviken och har därför en stor betydelse som rekreativt samband. Den aktuella marken är reglerad som allmän plats natur och ska därför inte vara möjlig att ta i anspråk för annat ändamål.

Skyfall och översvämningsproblematik

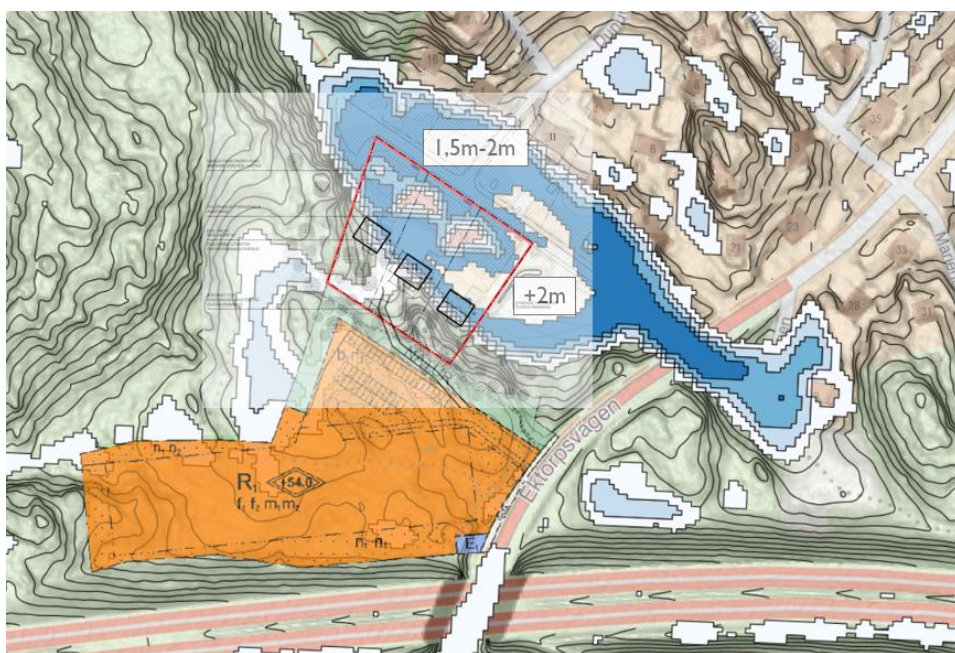
Klimatförändringar förväntas medföra ökade och mer intensiva nederbördsmängder, vilket för den aktuella fastigheten innebär en ökad risk för översvämnningar, tillfälligt högt stående vatten och kraftig tillrinning i och intill området. Enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark, som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat jord, berg och vattenförhållanden, och för risken för olyckor, översvämning och erosion.

En planläggningsprocess för området skulle kräva omfattande utredningar för att uppfylla kommunens skyldighet enligt plan- och bygglagen att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse. Även om bostäder föreslås i högre terräng, ovanför nivåer med tillfälligt stående vatten, kan betydande risker kvarstå. Ett av tillrinningsstråken till den instängda lågpunkten vid Bråvallavägen går rakt igenom den föreslagna bebyggelsen, där flöden upp till omkring 100 liter per sekund och meter kan uppstå enligt Länsstyrelsens skyfallskartering för ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,3 och varaktighet på 6 timmar.

Angöring via Bråvallavägen kommer att vara mycket svårt eller omöjligt vid översvämning vid kraftiga skyfall, vilket kan medföra bristande tillgänglighet och otillräckliga utrymningsmöjligheter. I planprocessen ingår också att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte medför en ökad översvämningssrisk i området. Eventuella åtgärder såsom uppfyllnad eller schaktning av tomtmark och husgrunder kan potentiellt förvärra risken för översvämning, för andra delar av området.

I ett eventuellt planläggningsarbete kan det inte heller uteslutas att föreslagen bebyggelse behöver justeras ytterligare söderut, för att placeras i högre terräng och därigenom uppnå långsiktig lämplighet med hänsyn till översvämningssrisken. En sådan justering skulle dock medföra ökad påverkan på det gröna och rekreativa sambandet längs med entrépunkten till Nyckelvikens naturreservat.

En planläggning som möjliggör nya bostäder med de redogjorda förutsättningarna kan strida mot plan- och bygglagens krav på säkerhet och lämplighet enligt 2 kap. 3 § och 5 §. Det kan dessutom inte uteslutas att kommunen senare kan åläggas kostnader för att åtgärda översvämningssproblem kopplade till nya bostäder. Vidare kan enskilda fastighetsägare riskerar att drabbas av oväntade och betydande kostnader orsakade av översvämningssproblematik som inte är möjliga att förutse vid förvärvstillfället.



Bilden visar situationsplanen tillsammans med höjdkurvor i området, vattennivåer vid 100 års-regn samt detaljplanen för Idrottsbhall vid Ektorpsvägen. Angöringsväg för räddningstjänst via naturmarken från parkeringen vid idrottsbhallen är förstärkt med svart linje liksom de tre föreslagna husens fotatryck.

Sammantaget bedöms det inte lämpligt att påbörja ett planarbete för nya bostäder inom det aktuella området. En planläggning av den aktuella fastigheten med byggrätt för allmänt ändamål, förskola, hade utifrån dagens förutsättningar och kunskap troligen inte heller bedömts lämpligt.

Konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv

Om sökandes förslag genomförs bedöms det inte generera några betydande konsekvenser 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. Gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan ger begränsat stöd avseende markanvändningen och inriktningen för utveckling av mark och bebyggelse i denna specifika situation. Det är ett allmänt intresse att bevara den del av fastigheten som inte är exploaterad. Planenheten bedömer sammantaget 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 innebär det fler bostäder vilket kan vara positivt för barn. Det skulle däremot innebära att brant och delvis bergig naturmark inom fastigheten som kan vara en stimulerande utemiljö tas i anspråk, vilket kan vara negativt för barn. Det rekreativa sambandet vid entrépunkten till Nyckelvikens naturreservat försvagas vid ett genomförande av förslaget, vilket är negativt för barns rekreation.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett negativt planbesked innebär inte någon påverkan på klimat och miljö.

Om sökandes förslag genomförs skulle det innebära klimatpåverkan i byggskedet avseende transporter, materialåtgång, sprängning och genererat avfall. Hur förslag till nya bostadstomter påverkar alstring av dagvatten och översvämningsproblematik vid Bråvallavägen, och vilka risker det skulle innebära behöver i så fall utredas närmare. Sökandes förslag bedöms påverka lokala naturvärden och ett biologiskt svagt spridningssamband negativt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga: Ansökan (19 september 2025)

Bilaga: Presentation av förslag (19 september 2025)

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande