



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-05-25

MSN 2018/16

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Sicklaön 339:2, Saltsjöbadsvägen 20 på Sicklaön

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 339:2.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas under kvartal 3 2022. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



*Fastigheten
Sicklaön 339:2
markerad med blått
och dess läge i
kommunen på den
mindre kartbilden.*



Sammanfattning

Planenheten mottog den 12 februari 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 339:2. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar utveckla fastigheten och bygga ungdomsbostäder samt utöka bruttoarean.

Fastigheten omfattas av en detaljplan som inbegriper endast Sicklaön 339:2. Den anger kontorsverksamhet och/eller småindustri samt parkering.

Planenheten bedömer att det är lämpligt att påbörja ett planarbete men att den omfattning som ansökan avser inte kan rymmas inom fastigheten med hänsyn till bland annat dess begränsade yta och bullerförhållanden.

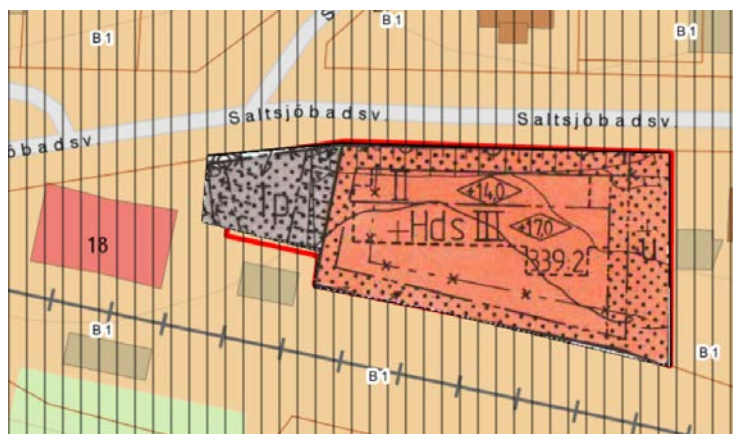
Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är belägen alldeles intill Saltsjö-Duvnäs station och omfattar 1834 kvadratmeter. Den sluttar ner mot söder, det vill säga från Saltsjöbadsvägen, mot spårområdet med cirka en våning. För fastigheten gäller en detaljplan (Stadsplan 344) som vann laga kraft 17 mars 1986 och där genomförandetiden gått ut. Detaljplanen inbegriper endast Sicklaön 339:2 och anger kontorsverksamhet och/eller småindustri samt parkering. Byggnad får vara högst tre våningar utöver suterrängvåning. Den sammanlagda bruttoarean får uppgå till högst 1500 kvadratmeter. Därutöver fodras "Särskild uppmärksamhet med hänsyn till kulturmiljön". I planbeskrivningen beskrivs en byggnad i tre våningar som trappas till två våningar mot Saltsjöbadsvägen samt med en suterrängvåning mot söder och spårområdet. Byggnaden bör utformas med träkaraktär.

Inom område "Tp" som får användas endast för parkeringsändamål, står i planbeskrivningen att "några platser avses för angoring till stationen".

Fastigheten belastas av ett servitut för väg till förmån för Sicklaön 76:1 som ägs av Nacka kommun. En förrättning avseende fastighetsreglering och ledningsrättsåtgärd gjordes den 9 mars 1990.



Gällande detaljplan, Stadsplan 344.



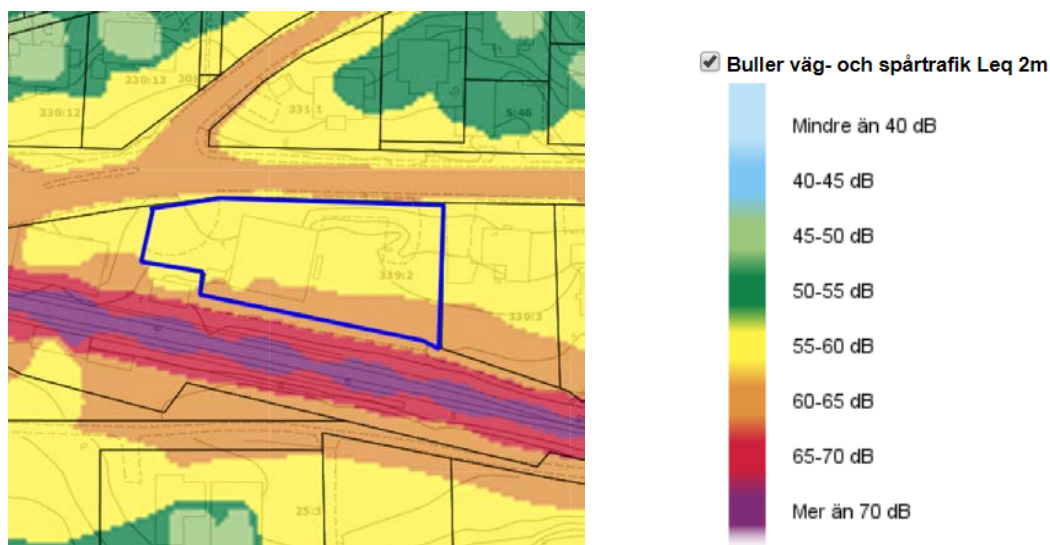
Flygfoto med fastigheten Sicklaön 339:2 inom röd linje.

Nacka översiktsiktplan anger gles blandad bebyggelse och de områdesvisa riktlinjerna (Bg4) nämner att vissa kompletteringar kan vara aktuella i anslutning till Saltsjöbanan.

Kringliggande bebyggelse består mot söder av spårområde för Saltsjöbanan, åt väster mot Saltsjö-Duvnäs stationshus och mot norr och öster av villabebyggelse på tomter med storlekar på i huvudsak 800-1000 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.

Fastigheten är bullerutsatt från både Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan vilket innebär en viss problematik att åstadkomma en tyst sida. Men så som framgår av bullerillustration avseende endast vägtrafik framgår att det är främst Saltsjöbanan som bullrar. Det betyder att om bebyggelsen utgör en skärm mot Saltsjöbanan bedöms det möjligt att åstadkomma bostäder och uteplats som inte överskrider gällande riktvärden.



Översiktlig bullerutredning väg- och spårtrafik Leq 2m med fastigheten markerad med blå linje.



Översiktlig bullerutredning vägtrafik Leq 2m med fastigheten markerad med blå linje.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 12 februari 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 339:2. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar utveckla fastigheten och bygga ungdomsbostäder om cirka 35-45 kvadratmeter samt utöka boarean till cirka 1600 kvadratmeter.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012, avseende att vissa kompletteringar kan vara aktuella i anslutning till Saltsjöbanan.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

Lämplighetsbedömning

Utbyggnad i den omfattning som ansökan anger bedöms inte vara möjlig. Ny bebyggelse ska samspela med och komplettera befintlig bebyggelse även om det i detta fall avser ett mindre flerbostadshus eller radhusbebyggelse. Förutom trafikförhållanden, parkering, kulturmiljö med mera behöver skyddsavstånd och buller från i huvudsak Saltsjöbanan beaktas och utredas under planarbetet.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya 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 överensstämmer med riktlinjerna utifrån kommunens översiktsplan och att gällande detaljplan endast omfattar denna fastighet och därmed inte påverkar ett större antal i samma situation. Planenheten bedömer att förslaget 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.

Planenheten

Love Edenborg
Tillförordnad biträdande planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Bilagor

– Sökandens skrivelse