

2026-02-03

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2026-00007

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:41, vid Granithöjden, på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig byggrätt inom fastigheten med markanvändning för bostäder med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen ska bidra till en levande, trygg och väl gestaltad stadsmiljö. Planområdet är beläget på Västra Sicklaön vid torget Granithöjden intill Nacka stadshus. Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan och planprogrammet för Centrala Nacka.

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 134:41 som idag är planlagd för ändamålen centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Planområdet har de senaste åren använts som etableringsyta. Fastighetsägaren har i begäran om planbesked önskat komplettera befintlig byggrätt med markanvändning för bostadsändamål. Kommunstyrelsen fattade beslut om positivt planbesked den 2 februari 2026, § 23.

Planförslaget omfattar ett lamellhus i sju våningar med verksamhetslokaler, bostadsentré och parkeringsgarage i bottenvåningen. Totalt bedöms cirka 35 nya bostäder kunna tillskapas. Bebyggelsens utformning och omfattning behöver studeras vidare i planarbetet med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och torg samt stadshusets kulturhistoriska värden. Bebyggelsens höjd och antalet våningar kan därmed komma att justeras.

Detaljplanen och dess genomförande ska följa kommunens miljö- och klimatambitioner och sträva efter en låg klimatpåverkan.

Planarbetet bekostas av exploatören. Exploatören ska även erlagga exploateringsersättning för utbyggda allmänna anläggningar och bekosta eventuell om-, ny- eller tillbyggnad allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploatören ska även erlagga medfinansieringsersättning för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Ärendet

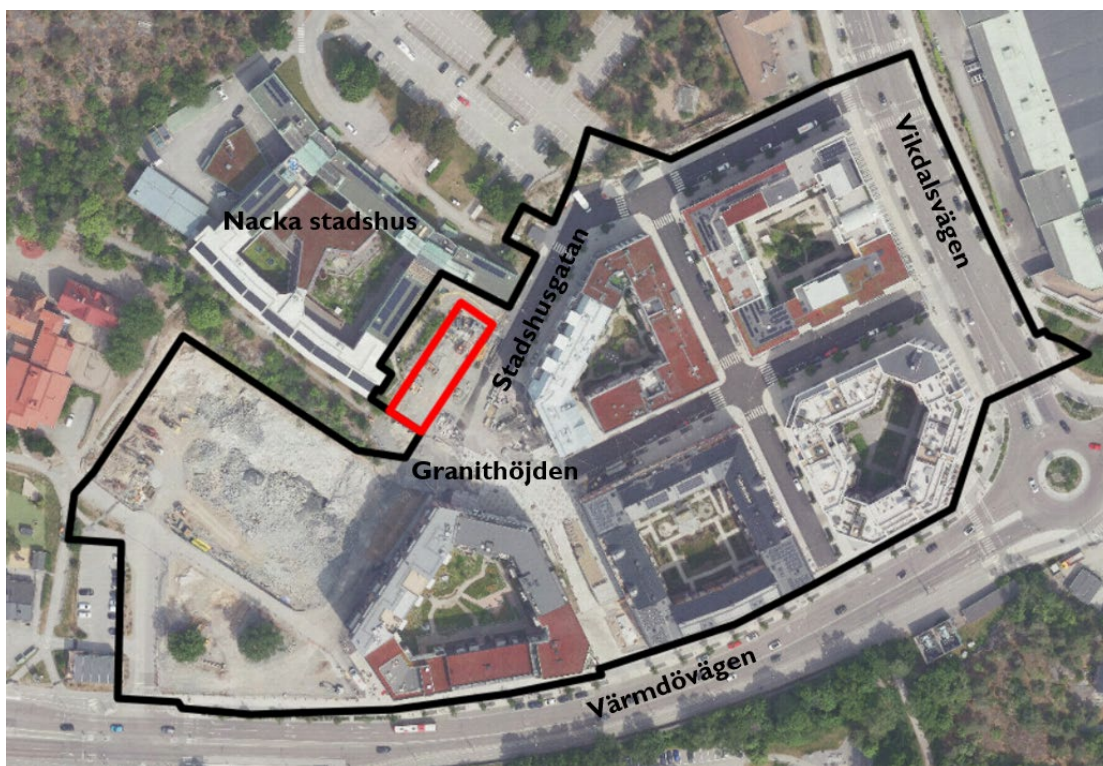
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig byggrätt inom fastigheten med markanvändning för bostäder med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen ska bidra till en levande, trygg och väl gestaltad stadsmiljö.

Detaljplanen bedöms resultera i cirka 35 nya bostäder och cirka 150 kvadratmeter lokalyta för verksamheter. Bebyggelsens omfattning och utformning behöver studeras i kommande planarbete vilket kan påverka antalet bostäder och möjlig lokalyta för verksamheter.

Planförutsättningar och bakgrund

Planområdet utgör 600 kvadratmeter och omfattar fastigheten Sicklaön 134:41 som ägs av Hemsö Fräsen 1 AB. Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och ingår i området för Centrala Nacka och stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, där en utveckling sker med en tät och funktionsblandad bebyggelse samt offentliga rum, i enlighet med detaljplaneprogram för Centrala Nacka från 2015. Planområdet ligger i direkt anslutning till Nacka stadshus och gränsar till torget Granithöjden.

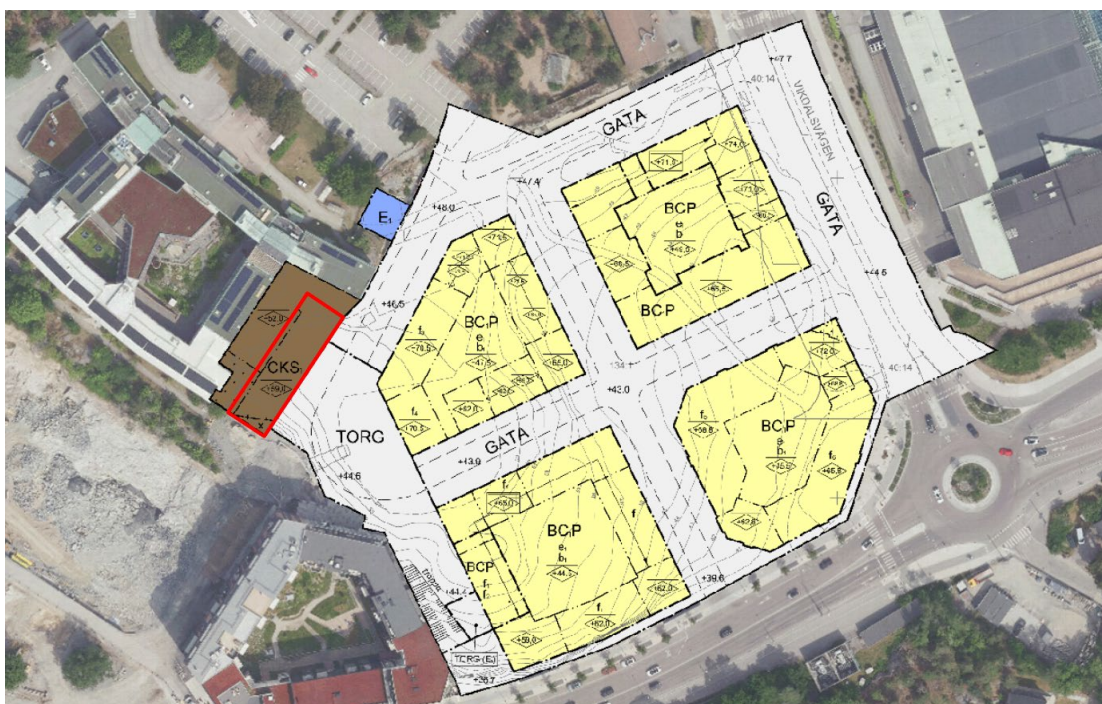


Figur 1. Flygfoto över området för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan som är markerat i svart linje. Röd linje visar fastighetsgräns för Sicklaön 134:41 och planområdets preliminära avgränsning.

I Nacka kommuns *Översiktsplan 2050* anges för området inom Västra Sicklaön målbilden *Livfulla stadsmiljöer*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att området utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar

med områdets karaktär. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och planprogrammet för Centrala Nacka.

För planområdet gäller detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet (DP 612) som vann laga kraft 2018 och vars genomförandetid har gått ut. Aktuell fastighet är planlagd för ändamålen centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Byggrätten är reglerad med en högsta nockhöjd om +59,0 meter över nollplanet, vilket möjliggör en byggnadsvolym om cirka 3 våningar från den angränsande marknivån +45,0 meter vid Granithöjden. En del av byggrättens hörn är reglerad med x-område, vilket innebär att utrymmet ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik med en fri höjd om minst 3,5 meter.



Figur 2. Gällande detaljplan DP 612. Berörd fastighet visas med röd linje.



Figur 3. Illustrationer av möjlig byggnadsvolym och utformning enligt gällande detaljplan DP 612. Bild: Marge Arkitekter

Kvarteren och allmän platsmark inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatans första etapp (stadshusområdet) är näst intill fullt utbyggt. Inom aktuell fastighet har dock inte någon

byggnad uppförts. I samband med utbyggnaden i området har bergssågning skett inom planområdet som förberedelse för ny bebyggelse, och planområdet har de senaste åren använts som etableringsyta.

Nacka stadshus, som ligger i direkt anslutning till planområdet, uppfördes år 1961 och utgör lokalt intresse för kulturmiljövården. I planbeskrivningen till gällande detaljplan så framgår att tillkommande bebyggelse inte får förvanska stadshusets kulturhistoriska värden. De avverkningar, bergsschaktningar och byggnationen som har skett de senaste åren har inneburit negativa konsekvenser för dess kulturhistoriska värden då den historiska och topografiska avläsbarheten har påverkats negativt. Tidigare låg Nacka stadshus monumentalt och fritt placerat på Järlahöjden.

Fastighetsägaren inkom den 6 november 2025 med en begäran om planbesked (KFKS-2025-01121) med förslag om att komplettera befintlig byggrätt med markanvändning för bostadsändamål inom fastigheten. Anledningen är att fastighetsägaren inte har hittat en aktör för en sådan typ av verksamhet som avses i gällande detaljplan. Kommunstyrelsen fattade beslut om positivt planbesked den 2 februari 2026, § 23, om att pröva åtgärden i en planprocess med följande tillägg:

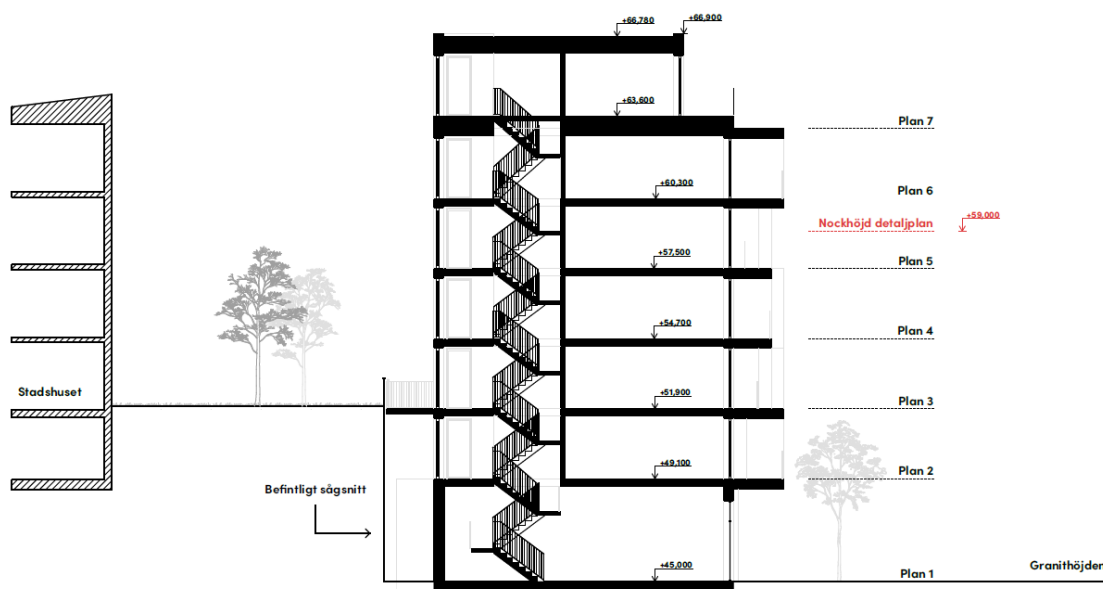
- Kommunstyrelsen beslutar att fortsätta inriktningen på gestaltningen ska utgå från ett klassiskt, stadsmässigt och tidlöst arkitektoniskt uttryck med inspiration från traditionell europeisk stadsbebyggelse. Taket ska utformas som en tydligt artikulerad takstruktur med lutning och takkupor, och utgöra en aktiv del av byggnadens arkitektoniska helhet. Bottenvåningen ska ges en särskild bearbetad och stadsmässig utformning där fönster och dörrar uppförs med välvda, runda eller profilerade öppningar.

Planförslaget

I ansökan om planbesked har sökanden inkommit med ett förslag på en lamellvolym i sju våningar, med ett fasadindrag mot Granithöjden för den översta våningen. I bebyggelseförslaget föreslås verksamhetslokaler, bostadsentré och parkeringsgarage i entréplan mot Granithöjden. För de resterande sex våningarna föreslås bostadslägenheter med loftgångar mot stadshuset och balkonger mot Granithöjden. Planförslaget bedöms resultera i cirka 35 nya bostäder och cirka 150 kvadratmeter lokalyta för verksamheter. Utöver parkering inom den berörda fastigheten föreslås befintliga parkeringsplatser vid angränsande bostadskvarter inom fastigheten Sicklaön 134:35 samnyttjas. Förslaget redovisar en nockhöjd på +66,9 meter över nollplanet, vilket är 7,9 meter högre än vad som regleras i gällande detaljplan. Då det inte finns tillräckligt med ytor för att ordna bostadsgård inom fastigheten redovisas möjligheten till en gemensam takterrass.



Figur 4. Situationsplan från ansökan om planbesked som visar föreslagen bebyggelse med angöring från Granithöjden/Stadshusgatan. Bild: Enter Arkitektur



Figur 5. Sektion från ansökan om planbesked som redovisar föreslagen bebyggelse. Till vänster stadshuset och till höger Granithöjden/Stadshusgatan. Röd markering redovisar högsta nockhöjd i gällande detaljplan DP 612. Bild: Enter Arkitektur

Planprocessen ska pröva lämpligheten med ändrad markanvändning för bostadsändamål på platsen. I det kommande planarbetet behöver bebyggelsens höjd, volym och gestaltning studeras vidare med hänsyn till stadsbilden, omkringliggande bebyggelse och stadshusets kulturhistoriska värden. Bebyggelsens placering mot torget Granithöjden

innebär att bebyggelsens utformning och innehåll behöver stärka platsens funktion som torg och bidra till en levande, trygg och väl gestaltad stadsmiljö.

Med hänsyn till bebyggelsens närhet till stadshusets fasad (mellan 7–11 meter) behöver frågor som berör insyn och ljusinsläpp studeras. Eventuellt fläktljud från stadshuset och de brandtekniska förutsättningarna för bostäder på platsen behöver även studeras närmare. Vidare bör möjligheten till samnyttjande av parkeringsplatser inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan studeras för att möjliggöra större ytor för verksamhetslokaler i entréplan samt minska antalet trafikrörelser med bil vid torget. I planarbetet behöver även möjligheten till friytor säkerställas för att tillgodose behovet av utevistelse för tillkommande bostäder. Vidare behöver frågor som berör bland annat omhändertagande av dagvatten, avfallshantering samt kapacitet på vatten- och avloppsledningar studeras i det kommande planarbetet.

Planområdet är en del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka där stadsutvecklingen ska präglas av det dynamiska mötet mellan stad och natur. Det ska i planarbetet studeras hur planförslaget kan bidra till den naturbana stadsdelen genom att exempelvis möjliggöra växtlighet på tak och fasader. Samordning behöver även ske med aktuella angränsande stadsbyggnadsprojekt avseende bland annat behov av förskoleplatser samt pågående och kommande utbyggnad av allmän plats i anslutning till planområdet.

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom:

- planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- översiktsplanen är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag
- planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och utformning av bebyggelsen, behöver beaktas i det kommande planarbetet och detaljplanens genomförande.

Tidplan

Samråd	augusti–september 2026
Granskning	mars 2027
Antagande	sep 2027

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska tecknas med exploatören.

Exploatören ska bekosta eventuell om-, ny- eller tillbyggnad av allmänna anläggningar som kommunen är huvudman för och som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen. Planförslaget bedöms inte medföra något genomförande av lokala allmänna anläggningar. Däremot ska exploatören till kommunen erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar enligt det beslut om exploateringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal. I exploateringsavtalet ska exploateringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande regleras. Exploatören ska även erlagga medfinansieringsersättning enligt det/de beslut för medfinansieringen av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal. Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande ska slutligen slås fast i kommande avtal.

Konsekvenser för barn

Fastigheten är idag planlagd för bland annat utbildning och fritidsverksamhet. Att ta fram en ny detaljplan för bostäder med verksamhetslokaler i bottenvåning innebär att ytor som skulle kunna användas för barn- och ungdomsverksamhet minskar. Att fastigheten, som är placerad vid bostäder och torgsmiljö, fortsatt skulle användas som etableringsyta bedöms dock som negativt för barn. En väl gestaltad boendemiljö bedöms medföra positiva konsekvenser för en större allmänhet, vilket innefattar barn och unga i området. Tillkommande bostäder kommer att ha gångavstånd till skola, grönområden, parker samt idrotts- och fritidsaktiviteter. Konsekvenser för barn kommer att utredas vidare i planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Planförslaget innebär att befintliga hårdgjorda ytor inom planområdet kan nyttjas mer effektivt vilket är positivt ur ett klimat- och miljöperspektiv. Detaljplanens genomförande kommer att innebära en klimat- och miljöpåverkan genom förbrukning av byggmaterial och transporter som medför utsläpp av växthusgaser. Val av klimatsmarta material, återbruk och återvinning i byggskedet kan minska påverkan och bidra till en cirkulär ekonomi. Inslag av växtlighet på bebyggelsens fasad och tak kan bidra till viktiga ekosystemtjänster och en attraktiv boendemiljö. Bostäder i ett kollektivtrafiknära läge kan även minska behovet av biltransporter vilket är positivt ur ett klimat- och miljöperspektiv. Att arbeta med mobilitetstjänster och samnyttja parkeringsplatser med ett redan utbyggt parkeringsgarage kan även minska detaljplanens klimatpåverkan.

Kommunens miljö- och klimatprogram samt strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen ska vara vägledande i arbetet med detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 3 februari 2026

Bilaga 1. Protokollsutdrag från beslut om planbesked i kommunstyrelsen, den 2 februari
2026 § 23

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt fastigheten Sicklaön 134:41, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Program, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
☒	Planbesked	2026-02-02	KS	§ 23
☐	Planuppdrag i MSN	2026-02-18	MSN	
☐	Detaljplaneavtal		Gruppchef	Delegationsbeslut
☐	Detaljplan, samråd		MSN	
☐	Detaljplan, yttrande samråd		KSSU	
☐	Särskilt beslut avseende betydande miljöpåverkan		MSN	
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		MSN	

