

2026-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2026-00084

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 151:2, Värmdövägen 197 på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen för den kommunägda fastigheten Sicklaön 151:2. Detaljplanen ska pröva lämpligheten för bostäder, handel, kontor, centrum, hotell eller andra typer av verksamheter som kan bidra till en levande och trygg närmiljö. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefull kultur- och naturmiljö.

Fastigheten innehåller en befintlig byggnad i form av en villa uppförd 1905. I dagsläget står byggnaden tom men den har tidigare använts som bland annat enbostadshus, fritidsgård, förskola, och gruppbostad. Planområdet ingår i Storängens riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaden är i behov av upprustning och kan ha kulturhistoriska värden som är värdefulla att bevara. Inom fastigheten finns även ett antal större träd. Lämpliga skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för byggnaden och träd ska utredas under planarbetet.

Befintlig byggnad är avsedd att bevaras och ingen ny bebyggelse avses tillkomma, utöver eventuella komplementbyggnader. Lämplig markanvändning behöver studeras vidare under planarbetet och kan påverkas av förutsättningar kring bland annat buller, parkering och trafik.

Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms kunna bedrivas med standardförfarande och antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Planarbetet bekostas av kommunens fastighetsenhet. En eventuell framtida försäljning av fastigheten skulle medföra intäkter till kommunen.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen för den kommunägda fastigheten Sicklaön 151:2. Detaljplanen ska pröva lämpligheten för bostäder, handel, kontor, centrum, hotell eller andra typer av verksamheter som kan bidra till en levande och trygg närmiljö. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefull kultur- och naturmiljö.

Lämplig användning och därmed antalet möjliga bostäder eller arbetsplatser kan variera beroende på områdets förutsättningar avseende bland annat buller, trafik och parkering, vilket behöver utredas inom planprocessen.



Figur 1. Ortofoto över planområdet och angränsande fastigheter. Röd linje visar fastighetsgräns för fastigheten Sicklaön 151:2 och planområdets preliminära avgränsning.

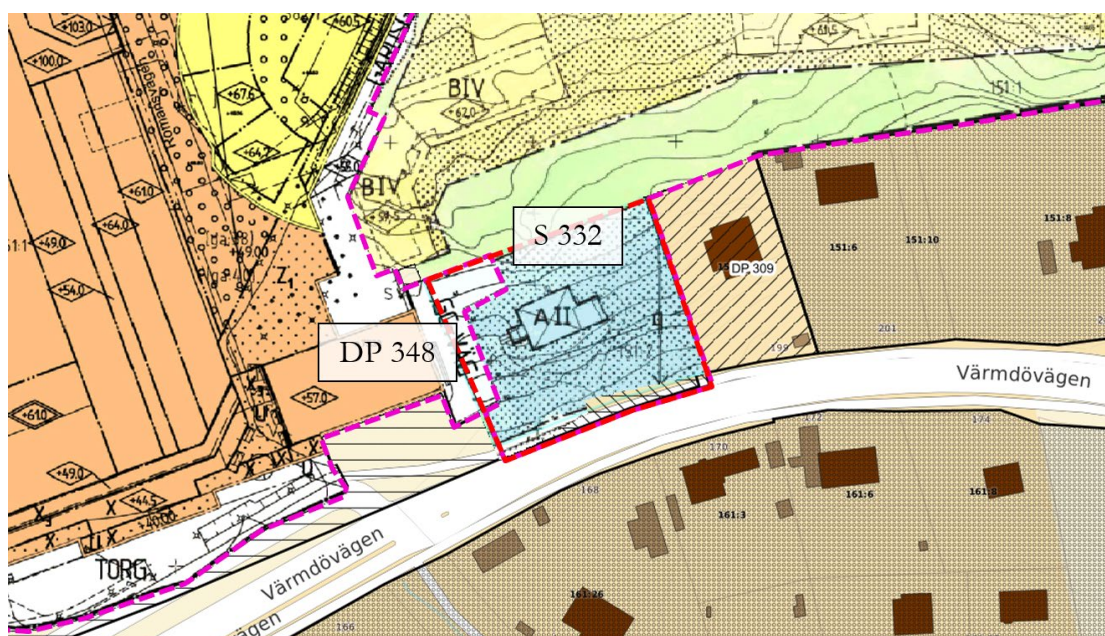
Planförutsättningar och bakgrund

Planområdet utgör drygt 3200 kvadratmeter och omfattar fastigheten Sicklaön 151:2 som ägs av Nacka kommun. Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och ingår i området Centrala Nacka. Fastigheten ligger på Värmdövägen 197, strax öster om Nacka Forum. Mot norr angränsar fastigheten mot flerbostadshus på Romansvägen uppförda under tidigt 1990-tal. Mot öster angränsar fastigheten mot en privatägd villa. Planområdet ingår i Storängens riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap, 6 § miljöbalken.

Fastigheten omfattas av två olika gällande detaljplaner. Största delen av fastigheten omfattas av stadsplan för del av Nacka centrum (S 332) som vann laga kraft 1983. Stadsplanen reglerar användningen för fastigheten till *Allmänt ändamål, särskild miljöhänsyn*, vilket betyder att området endast får användas för allmänt ändamål (en äldre

bestämmelse som omfattar välfärdsfastigheter som exempelvis skolor, förskolor, vård, kultur och andra typer av funktioner inom offentlig verksamhet) samt att *förändring av befintlig byggnad ej får vidtas som förvanskar dess form och allmänna karaktär*. Byggrätten är reglerad med ett högsta våningsantal om två våningar.

Fastighetens västra del omfattas av detaljplanen för Forum Nacka (DP 348) som vann laga kraft 2005. Denna detaljplan reglerar markanvändningen inom aktuellt planområde till allmän platsmark för *GC-VÄG* (Gång- och cykeltrafik). Tanken under arbetet med detaljplanen för Forum Nacka var att en trappa skulle uppföras mellan Romanstorget och Värmdövägen. Trappan och tillhörande fastighetsreglering har dock aldrig blivit genomförd. Samtliga gällande planers genomförandetid har gått ut.



Figur 2. Detaljplaner inom och angränsande till planområdet. Fastigheten Sicklaön 151:2 omfattas till största del av stadsplan S 332, och en mindre del av fastigheten omfattas av detaljplan DP 348. Planområdesgränser är redovisade med rosa linje. Röd linje visar aktuellt planområdes preliminära avgränsning.

Enligt gällande översiktsplan ligger fastigheten inom ett område som karaktäriseras som *mångfunktionell bebyggelse* med karaktären *livfulla stadsmiljöer*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att dessa områden utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. Ny bebyggelse i dessa områden bör ske med hänsyn till befintliga värden och allmänhetens tillgång.

Fastigheten innehåller en befintlig byggnad i form av en villa uppförd 1905. Villan användes som enbostadshus fram till 1950-talet då den blev tjänstebostad för AB de Laval's ångturbin. Kommunen köpte byggnaden 1961 och den har därefter inrymt bland annat fritidsgård, förskola och gruppboende. I dagsläget står villan tom på grund av sitt

dåliga skick. Fastighetsenheten bedömer att kommunen inte har något behov av byggnaden och att möjligheten att sälja fastigheten är begränsad på grund av användningen allmänt ändamål. Byggnaden kan ha kulturhistoriska värden som är värdefulla att skydda. Inom fastigheten finns även ett antal större träd.



Figur 3. Bild på befintlig byggnad tagen från Värmdövägen. Foto: Planenheten 2026

Planförslaget

Planområdet avses få markanvändning som möjliggör för utveckling av fastigheten. Befintlig byggnad är avsedd att bevaras och inga nya byggnader avses tillkomma, utöver eventuella komplementbyggnader. Planområdet angränsar till både befintliga bostäder och köpcentrum vilket betyder att flera olika typer av markanvändning kan passa på platsen. Vilken markanvändning som är lämplig ska studeras vidare under planarbetet, men bedöms initialt kunna vara bostäder, handel, kontor, centrumändamål eller hotell. Lämplig markanvändning bedöms främst påverkas av platsens bullerutsatta läge, vilket kommer utredas under planarbetet. Parkeringsbehovet för olika typer av markanvändning, och påverkan på Värmdövägen och närliggande busshållplatser behöver också utredas under planarbetet.

Befintlig byggnad bedöms kunna ha kulturmiljövärden som behöver bevaras. Träden på fastigheten bedöms också kunna vara värdefulla både för kultur- och naturmiljö. Behov av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för byggnaden och befintliga träd ska utredas under planarbetet.

Inom ramen för planarbetet ska det även utredas om det är lämpligt att fortsatt möjliggöra för en koppling för gående och/eller cyklister från Värmdövägen till Romanstorget genom eller förbi fastigheten. I dag finns en koppling för gående cirka 50 meter västerut, i form av trappa mellan Värmdövägen och Romanstorget.

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

Fastigheten är i dagsläget oanvänd och obefolkad. En förändrad markanvändning kan ge förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd	Kvartal 1 2027
Granskning	Kvartal 3 2027
Antagande	Kvartal 4 2027

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunen och planavtal har tecknats med fastighetsenheten. Planarbetet uppskattas kosta cirka 750 000 kronor. En eventuell framtida försäljning av fastigheten skulle medföra intäkter till kommunen.

Konsekvenser för barn

Planförslaget kan innebära att en idag obefolkad plats tillgängliggörs för fler personer, vilket kan utgöra en positiv konsekvens för barn. Skydd av befintliga värden, särskilt platsens grönska, kan bidra med positiva konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Planförslaget innebär främst att befintliga förhållanden bekräftas och bedöms därmed inte medföra någon större påverkan på klimat och miljö, utöver den trafikallsträng som en förändrad markanvändning kan medföra, samt klimatpåverkan från kommande renoveringsarbete på befintlig byggnad.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 augusti 2026

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef
Planenheten

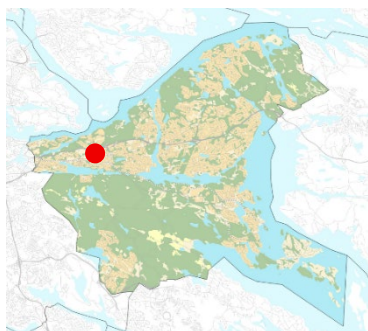
Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt Detaljplan för fastigheten Sicklaön 151:2, Värmdövägen 197, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Detaljplaneavtal	2026-06-16	Gruppchef	Delegationsbeslut
☐	Planuppdrag i MSN		MSN	
☐	Detaljplan, samråd		MSN	
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		MSN	



Figur 4. Kartan visar planområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.