

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad mars 2026, justerad augusti 2026
Förenklat standardförfarande

Dnr: MSN-2025-00067

Ändring av del av stadsplan S 296

Ändring av del av stadsplan S 296, fastigheterna Sicklaön 359:1 och 151:26 på Västra Sicklaön,
Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ändringens syfte.....	4
Planhandlingar	4
Underlag.....	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	4
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägförhållande.....	5
Statliga och regionala intressen	6
Kommunala intressen.....	6
Förutsättningar	8
Bebyggelse.....	8
Ändringens innehåll	8
Ändring av detaljplan	8
Bebyggelse.....	9
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Så genomförs planen	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsbildning inom kvartersmark	10
Ekonomiska frågor	10
Konsekvenser av ändringen och dess genomförande	10
Konsekvenser på kulturmiljö.....	10
Sociala konsekvenser.....	10
Ekonomiska konsekvenser	10
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	11

Sammanfattning

Avsikten med ändringen är att upphäva tomtindelningen för fastigheterna Sicklaön 359:1 och Sicklaön 151:26 för att möjliggöra för en avstyckning av planerad fastighet för en fördelningsstation.

Planområdet ligger vid Värmdövägen/Saltsjöbadsleden och omfattar cirka 5 000 kvadratmeter. Berörda fastigheter ägs av Nacka Energi AB (via helägt bolag) och Telia Sverige Net Fastigheter AB. Kommunen äger kringliggande gatumark. Området är idag bebyggt med verksamhetsbyggnader, parkeringsytor och mindre grönytor.

Planområdet omfattas av stadsplan S 296 (småindustri) och tomtindelningen Cylindern (0182K-12220). Enligt plan- och bygglagen tolkas tomtindelningen som planbestämmelser i stadsplanen och därför behöver de upphävas genom en ändring. Ändringen påverkar i övrigt inte gällande stadsplan.

Planområdet ingår i utvecklingsinriktningen på Västra Sicklaön som ska planeras som livfulla stadsmiljöer med närhet till grönska. Västra Sicklaön ska utvecklas med en tät och funktionsblandad bebyggelse med urbana förtecken och kommunen ska verka för utbyggnad och modernisering av elnätet för att möta ökad efterfrågan och säkerställa elförsörjning. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025. Ändringen handläggs med förenklat standardförfarande med samråd i april 2026 och antagande i kvartal 3 2026. Undersökning enligt miljöbalken visar att ändringen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Inga riksintressen berörs och inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas. Exploatören bekostar förrättningskostnader och planarbete enligt planavtal.

Ändringens syfte

Avsikten med ändringen är att upphäva tomtindelningen för fastigheterna Sicklaön 359:1 och Sicklaön 151:26 för att möjliggöra för en avstyckning av planerad fastighet för en fördelningsstation.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025. Ändringen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är bygglovhandläggare, exploateringsingenjör, karttekniker, kommunikatör, lantmätare, projektledare och projektkoordinator.

Ändringen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Ändringen grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2026-03-27*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2026-08-28*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till ändringen (*Nacka kommun, 2026-03-27*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Ändringen överensstämmer med gällande översiktsplan. Ändringen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Ett genomförande av ändringen innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Ändringen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av ändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av ändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för ändringen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ändringen är en förutsättning för att planlägga för en ny fördelningsstation som säkrar elförsörjningen i Centrala Nacka. Det betyder att Centrala Nacka kan utvecklas i en hållbar riktning med nya bostäder och verksamheter. Ändringen påverkar inte andra planer negativt. Ändringen medför ingen klimatpåverkan eftersom den inte innebär några fysiska förändringar. Avsikten med ändringen är att upphäva tomtindelningen. Övriga planbestämmelser såsom prickmark och byggrätt kommer fortsatt att gälla för fastigheterna enligt stadsplan S 296.

De berörda fastigheterna är redan ianspråktaga och detaljplanen innebär ingen större förändring mot nuvarande markanvändning. Platsen där fördelningsstationen föreslås uppföras är idag en hårdgjord yta för parkering med viss växtlighet och träd mot Värmdövägen. I framtiden, om den separata detaljplanen antas och genomförs, kommer platsen kunna förses med en ny byggnad för elförsörjning.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget vid Värmdövägen/Saltsjöbadsleden och omfattar fastigheterna Sicklaön 359:1 och 151:26 som ägs av Nacka Sicklaön 359:1 AB (helägt bolag till Nacka Energi AB) respektive Telia Sverige Net Fastigheter AB. Nacka kommun äger kringliggande gatumark som omfattar del av Telefonstigen. Planområdet omfattar en yta av cirka 5000 kvadratmeter och berörda fastigheter är bebyggda med varsin huvudbyggnad och utöver det finns parkeringsplatser, asfaltsytor samt mindre gröna ytor inom fastigheterna.



Figur 1: Bild som redovisar planområdet (röd linje) som omfattar fastigheterna Sicklaön 151:26 och Sicklaön 359:1. (Nacka kommun, 2026)

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Storängen, som berörs av riksintresse för kulturmiljövården, är beläget i anslutning till planområdet, söder om Värmdövägen. Riksintresset bedöms inte påverkas av ändringen.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell ändring.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

Planområdet ingår i utvecklingsinriktning på Västra Sicklaön och innebär att platser ska planeras som livfulla stadsmiljöer med närhet till grönska. Västra Sicklaön ska möjliggöras för en tät och

funktionsblandad bebyggelse med urbana förtecken och kommunen ska verka för utbyggnad och modernisering av elnätet för att möta ökad efterfrågan och säkerställa elförsörjning.

Ändringen är förenlig med översiktsplanen (2026). När ändringen påbörjades gällde översiktsplan från 2018. Planförslaget överensstämde även med tidigare översiktsplanens intentioner och berörd del av den översiktsplanen var aktuell vid planarbetets påbörjande.

Området berörs inte av några kulturmiljövärden utpekade i översiktsplanen och inte heller av några rekreationsvärden eller upplevelsevärden enligt grön- och blåstrukturprogrammet (2025).

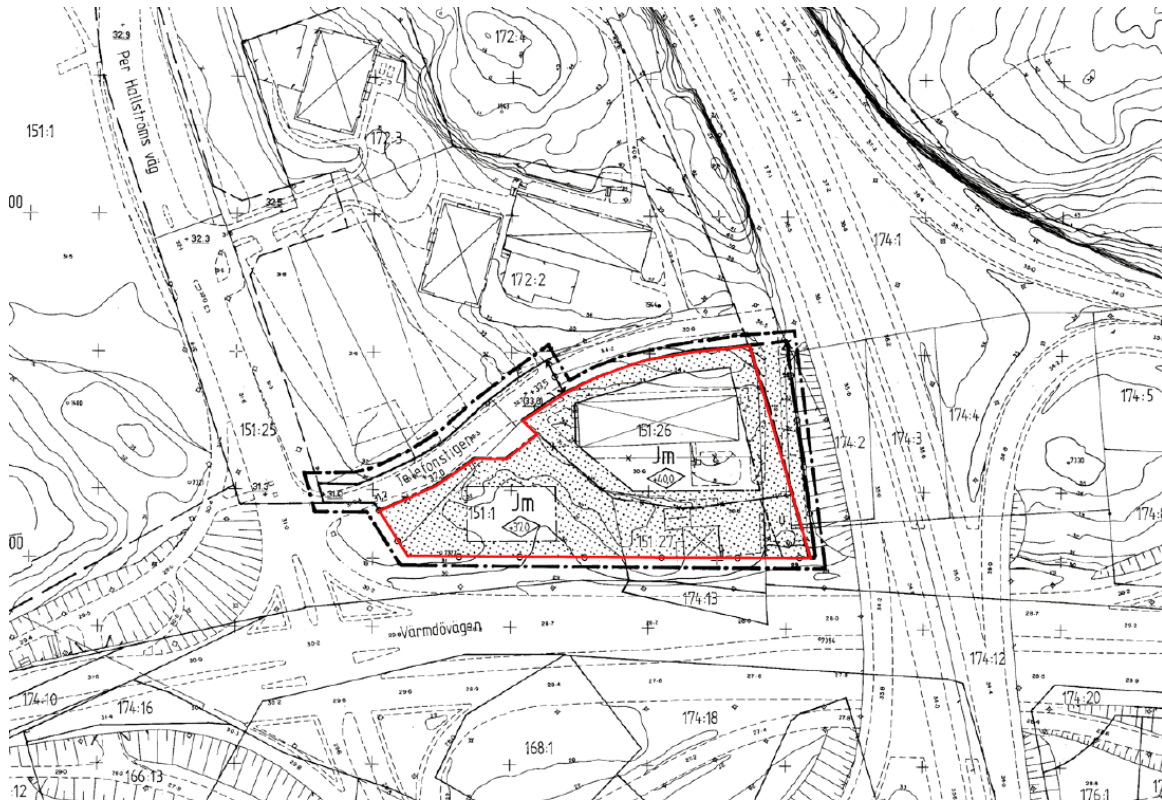
Andra projekt/beslut som berör planen

Kommunstyrelsen beslutade den 28 oktober 2024, § 276 att anta startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltán med diarienummer KFKS 2021-00841. Projektet omfattar del av fastigheten Sicklaön 359:1 m.fl. och syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny fördelningsstation för att tillgodose behoven av framtida elförsörjning och effektbehov främst inom Västra Sicklaön. För att en ny fastighet för fördelningsstationen ska kunna styckas av från fastigheten Sicklaön 359:1 i enlighet med intentionerna i stadsbyggnadsprojektet behöver gällande tomtindelning upphävas. Av plantekniska skäl behöver upphävandet hanteras som en separat detaljplaneändring då den föreslagna detaljplanen för fördelningsstationen inte omfattar hela den yta som berörs av tomtindelningen. Enligt plan- och bygglagen gäller tomtindelningen som planbestämmelser i gällande stadsplan och därför behöver de upphävas genom en ändring av stadsplanen. Upphävandet av tomtindelningen påverkar i övrigt inte stadsplan S 296.

Gällande detaljplaner

För fastigheterna gäller stadsplan S 296 (0182K-11968) som anger markanvändningen småindustri. Stadsplanen fastställdes den 3 juni 1980. Fastigheterna omfattas även av tomtindelningen Cylindern (0182K-12220), fastställd den 15 april 1982. Tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser och reglerar fastighetsindelningen inom området.

Denna detaljplaneändring kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande stadsplan S 296.



Figur 2: Urklipp ur stadsplan S 296 med ändringsområdet markerat i rött. (Nacka kommun, 2026)

Förutsättningar

Bebyggelse

Fastigheten Sicklaön 359:1 rymmer en byggnad för olika slags verksamheter med en tillhörande parkeringsyta om cirka 40 parkeringsplatser. Sicklaön 151:26 tillhör Telia och rymmer en byggnad för företagets verksamhet med tillhörande parkeringsytor.

Ändringens innehåll

Ändring av detaljplan

Avsikten med ändringen är att upphäva tomtindelningen. Ändringen är förenlig med den gällande stadsplanens syfte och tomtindelningen är inaktuell då fastighetensindelningen inte längre avses genomföras på det sätt som tomtindelningen reglerar.

Ändringen är också nödvändig för att möjliggöra att stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltán kan genomföras.

Bebyggelse

Upphävandet av tomtindelningen möjliggör i sig ingen ny bebyggelse men möjliggör att en detaljplan med byggrätt för en fördelningsstationens kan antas.

Motiv till detaljplanens regleringar

Ett upphävande av tomtindelningen är nödvändigt för att möjliggöra en delning av fastigheten Sicklaön 359:1, något som bedöms kunna bidra till en utveckling av området.

Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur ändringen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av ändringen. Ändringen genomförs med så kallat förenklat standardförfarande vilket kan användas vid upphävande av en tomtindelning inom en detaljplan förutsatt att genomförandetiden gått ut och om upphävandet av detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet innebär att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet och att kommunen därefter kan gå direkt till beslut om antagande av ändringen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	maj-juni 2026
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kvartal 3 2026
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2026

**Under förutsättning att ändringen inte överklagas.*

Genomförande

Ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder kan ske när upphävandet vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om antagande av ändringen, det vill säga upphävandet av tomtindelningen, vinner laga kraft.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Avstyckning

Fastigheten Sicklaön 359:1 ska i ett separat planärende, detaljplan för ny fördelningsstation i Skvaltán, prövas för avstyckning vilket är syftet med ändringen. Ändringen möjliggör genomförandet av den detaljplan som avser att en ny fördelningsstation kan uppföras.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av ändringens genomförande.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av ändringens genomförande.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram ändringen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser av ändringen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av ändringen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Konsekvenser på kulturmiljö

Ändring av detaljplanen syftar till att upphäva tomtindelningen och har inga konsekvenser på kulturmiljön.

Sociala konsekvenser

Ändring av detaljplanen syftar till att upphäva tomtindelningen och har inga direkta sociala konsekvenser. Indirekt bidrar ändringen till att möjliggöra att en ny fördelningsstation kan uppföras på platsen vilket bidrar till en utveckling av Centrala Nacka vilket kan få positiva konsekvenser på klimatet och människors närmiljö i ett framtida hållbart och grönt Centrala Nacka.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av Nacka Energi AB och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med Nacka Energi AB inom ramen för pågående detaljplanearbete.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* men sammanfattas här.

Detaljplanen innebär att Tomtindelning kvarteret Cylindern (0182K-12220) upphävs. Tomtindelningen omfattar fastigheterna Sicklaön 151:26 och 359:1. Genom upphävande av tomtindelningen möjliggörs en framtida avstyckning från fastigheterna, vilket bekostas av fastighetsägarna. Inom gällande stadsplan finns ett u-område - mark tillgänglig för underjordiska ledningar - med ledningsrätt (0182K-86/130.1). Ändringen innebär ingen påverkan på befintliga ledningar eller u-område.

Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt