

PLANBESTÄMMELSER


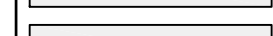
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

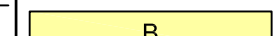
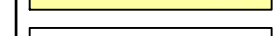
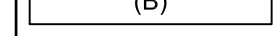
-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ gräns
-  Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.



-  Lokalgata
-  Lokalgata som får urholkas av bostäder.

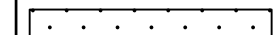
Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

-  Bostäder
-  Bostäder
-  Teknisk anläggning, elnätstation

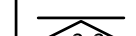
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning


-  Bostäder mellan +30,5 och +54,5 meter över angivet nollplan, i övrigt gäller GATA₂. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.


 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.


 Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Minsta takvinkel i grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.


Utformning

 Byggnad ska utformas enligt gestaltungsprinciper i planbeskrivningen på sidan 15 och i huvudsak enligt illustration på sidan 16. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

 Byggnad ska utformas enligt gestaltungsprinciper i planbeskrivningen på sidan 16 och i huvudsak enligt illustration på sidan 17. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utöver angiven högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel skorstenar, mindre ventilationsutrymmen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.


Utförande


 Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag är vända bort från Värmdöleden och placerade så långt från vägen som möjligt. Placering på tak kan accepteras. Möjlighet till central nödavgångning av ventilationen ska finnas.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

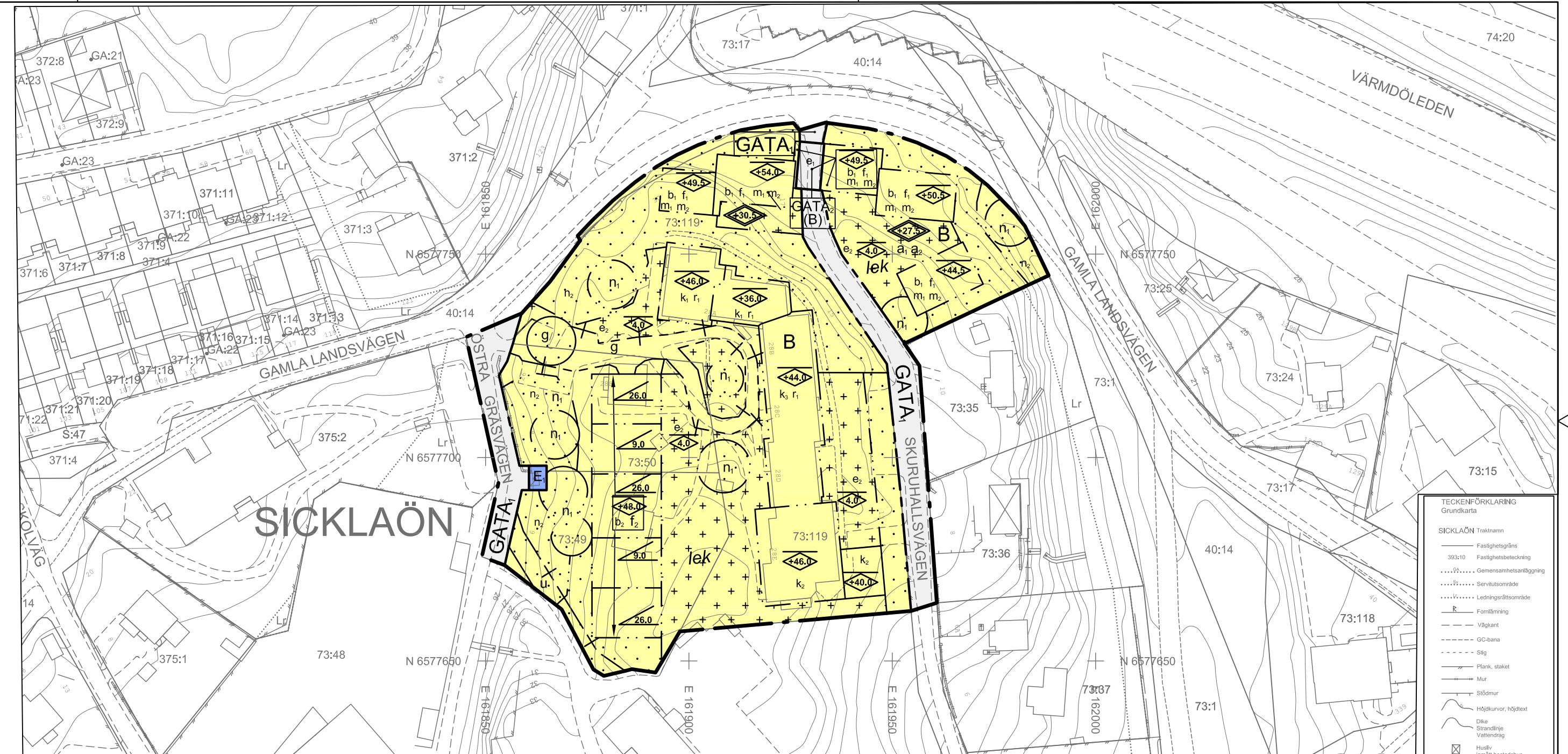
 Dagvatten ska avledas till makadamdike eller annan likvärdig metod för rening.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markytan ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation


 Värdefullt träd som ska bevaras. Trädet får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom kan det efter lovprövning få fällas. Vid eventuell fällning av riskräd ska återplantering ske på platsen med motsvarande trädslag. 4 kap. 10 §

 Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom kan det efter lovprövning få fällas.. 4 kap. 10 §





Nya byggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi så långt det går för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete.

Rivningsförbud


 Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.


Varsamhet

 Byggnadens karaktärsdrag skall bevaras vid ändring och ombyggnad enligt varsamhetsbestämmelsen i planbeskrivningen på sidan 18. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

 Tillbyggnad eller påbyggnad skall utföras varsamt gentemot de värden och karaktärsdrag som 1940-tals byggnaden bevarar. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Skydd mot störningar

 Glasytor i fasad som ligger inom 30 meter och vetter direkt mot Värmdöleden ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

 Fasader som vetter mot Värmdöleden ska utföras i icke brännbara material med en konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:
 - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider (vid lägenheter större än 35 kvm). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
 - Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Utrymning ska vara möjlig bort från Värmdöleden för byggnader inom 70 meter från Värmdöleden.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark inom område betecknat med n₂. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.


Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark inom område betecknat med n₁. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.


Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark inom område betecknat med n₂. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.


Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för lov

 Marklov får inte ges för markarbeten förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
























 Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Markreservat

 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

 Illustrationstext

Grundkarta: Östra Gräsvägen, uppdatering
 Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
 Höjdsystem: RH2000
 Upprättad: 2019-05-24
 Reviderad: 2020-02-03
 Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.
 Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

| TECKENFÖRKLARING Grundkarta | |
|---|---------------------------------|
|  | SICKLAÖN Trakasmärke |
|  | Fastighetsgräns |
|  | Fastighetsbeteckning |
|  | Gemensamhetsanläggning |
|  | Servitutmärke |
|  | Leadsgränsmärke |
|  | Förämning |
|  | Väglinje |
|  | GC-bana |
|  | Slip |
|  | Plank, staket |
|  | Mur |
|  | Södmur |
|  | Höjdskuror, höjdst |
|  | Dike |
|  | Ständigt vattendrag |
|  | Hus |
|  | Hus |
|  | Hus |
|  | Täkt |
|  | Kartred byggad från primärkarta |
|  | Södmärke |
|  | Trappa |

UPPLYSNINGAR:
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för Östra Gräsvägen, Sicklaön 73:49 m.fl., på Sicklaön Nacka kommun Standardförfarande Planenheten i april 2020, justerad i januari 2021

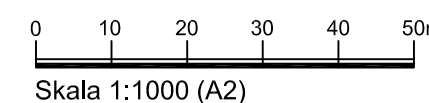
Angela Jonasson
 Biträdande planchef

Emilie Hellström
 Planarkitekt

KFKS 2016/1078
 Projekt: 9266

Tillstyrkt av MSN 2021-02-17 § 30
 Antagen av KF 2021-04-12 § 188
 Laga kraft 2021-05-13

DP 656

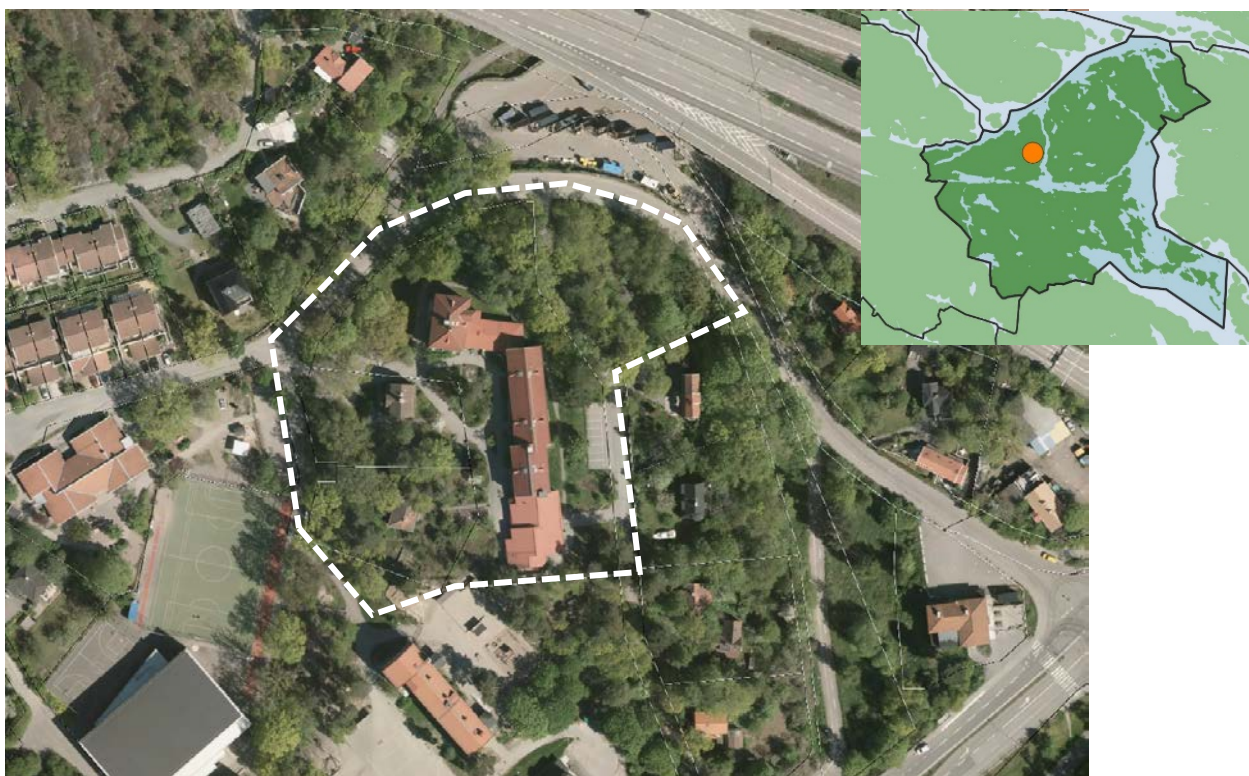


Planbeskrivning
DP 656
Upprättad april 2020
Justerad januari 2021
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2016/1078
Projekt: 9266
0182K-P2021/656

Östra Gräsvägen

Detaljplan för Östra Gräsvägen, fastigheterna Sicklaön 73:49 m.fl., på
Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets ungefärliga avgränsning. Den lilla kartan visar var planområdet ligger i Nacka kommun.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillskapa olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafikhärläge. Inom den kvarstående obebyggda marken syftar detaljplanen till att skydda både enskilda särskilt värdefulla träd och mer sammanhängande vegetation för att bevara biologisk mångfald och underlätta biologiska spridningssamband.

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är sedan tidigare inte planlagt. Det är beläget i östra delen av Ektorps mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola. Idag är området delvis bebyggt och delvis naturmark. Bebyggelsen består av två privatägda villor och ett befintligt flerbostadshus, med lokal för en mindre daglig verksamhet i byggnadens södra del. De två privatägda byggnaderna kommer att rivas men det befintliga flerbostadshuset kvarstår. För en mindre del av det befintliga flerbostadshuset, som byggts till under senare tid, föreslås en utökad byggrätt. Planförslaget föreslår en utbyggnad av cirka 50 nya bostäder inom de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 samt cirka 70 hyresrätter och 10 gruppboheter på de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119. Den nya byggnationen regleras med bestämmelser om bland annat högsta nockhöjd, takvinkel och gestaltning. Bestämmelserna som styr gestaltningen anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Bestämmelserna är speciellt framtagna för respektive hus inom de olika delarna av planområdet. Gestaltning av bebyggelsens utformning regleras även i ett exploateringsavtal som reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt kostnadsansvar.

Del av den föreslagna bebyggelsen ligger inom ett område som delvis omfattas av strandskydd om 100 meter från Bastusjön. Strandskyddet föreslås upphävas med det särskilda skälet att området anses vara väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Bebyggelsen planeras utföras med stor hänsyn till de träd som är utpekade i framtagen trädinventering, genom att betydelsefulla träd säkerställs med planbestämmelse. Planområdet ligger nära Värmdöleden och målet är att den nya bebyggelsen i planområdet ska klara de rekommenderade riktvärdena för trafikbuller.

Kostnader för att planlägga bostäderna inom de privata fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 bekostas av exploitören medan kommunen bekostar planläggning inom de kommunala fastigheterna. För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119. På sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Syfte | 4 |
| Bakgrund och huvuddrag | 4 |
| Planhandlingar och underlag | 4 |
| Plandata och tidigare ställningstaganden..... | 5 |
| Läge, areal & markägoförhållande | 5 |
| Statliga och regionala intressen..... | 6 |
| Kommunala intressen | 7 |
| Behovsbedömning..... | 8 |
| Förutsättningar och planförslag | 9 |
| Övergripande struktur och historik | 9 |
| Offentliga rum och grönområden..... | 10 |
| Bebyggelse | 13 |
| Kulturmiljö och landskapsbild..... | 19 |
| Teknisk infrastruktur..... | 20 |
| Störningar och risker | 23 |
| Markens beskaffenhet | 28 |
| Markföroreningar..... | 29 |
| Dagvatten, grundvatten och skyfall | 30 |
| Vattenområden..... | 32 |
| Strandskydd..... | 33 |
| Så genomförs planen | 34 |
| Organisatoriska frågor..... | 34 |
| Ansvarsfördelning..... | 35 |
| Avtal | 35 |
| Tekniska frågor..... | 37 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 38 |
| Ekonomiska frågor | 40 |
| Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande..... | 42 |
| Avvikelse från översiktsplanen | 42 |
| Miljökonsekvenser | 42 |
| Sociala konsekvenser..... | 44 |
| Ekonomiska konsekvenser..... | 44 |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning | 45 |
| Medverkande i planarbetet..... | 45 |

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra för olika typer av nya bostäder med god gestaltning i ett kollektivtrafikhärläge. Inom den kvarstående obebyggda marken syftar detaljplanen till att skydda både enskilda särskilt värdefulla träd och mer sammanhängande vegetation för att bevara biologisk mångfald och underlätta biologiska spridningssamband.

Projektets mål är:

- Byggrätt för nya bostäder på privat mark.
- Skapa flera mindre bostäder genom på-/tillbyggnad av befintlig byggnad respektive förtätning på kommunens mark med hyresrätter.
- Samordna infart och angöring för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön.

Bakgrund och huvuddrag

År 2014 förvärvade kommunen fastigheten Sicklaön 73:119 av Locum AB samtidigt som de två villatomterna på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 såldes till fastighetsutvecklaren Aros Bostad. Aros Bostad fick i november 2014 positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder.

Den 22 februari 2017 fattade kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslut om att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet Östra Gräsvägen i Ektorp. I start-PM beslutades det även att pröva bostäder på kommunens fastigheter Sicklaön 73:119 och 40:14. Den planerade befolkningsökningen i Nacka kommun medför ett ökat behov av välfärdsfastigheter och olika typer av hyresbostäder, vilket till viss del kan tillgodoses inom det aktuella planområdet.

Planen var ute på samråd under juni till augusti 2019 och på granskning mellan juni till september 2020. Efter granskning upptäcktes att byggnadshöjder reglerats felaktigt i plankartan och behövde ändras. Ändringen ansågs inte vara av den omfattning att den kan uppfattas som mindre revidering. Planförslaget behövde därmed ställas ut för ny granskning. Planen var ute för granskning 2 mellan december 2020 och januari 2021.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 februari 2017.

Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Situationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Behovsbedömning (maj 2019)
- Trädinventering (*Calluna*, december 2017)
- Naturvärdesinventering (Pro Natura 2020)
- Miljöredovisning (maj 2020)
- Bullerutredning (*Akustikkonsulten*, november 2020)
- Luftkvalitetsutredning (*SLB-analys*, november 2019)
- Dagvattenutredning (*Structor*, april 2020)
- Samrådsredogörelse (maj 2020)
- Granskningsutlåtande 1 (november 2020)
- Granskningsutlåtande 2 (januari 2021)

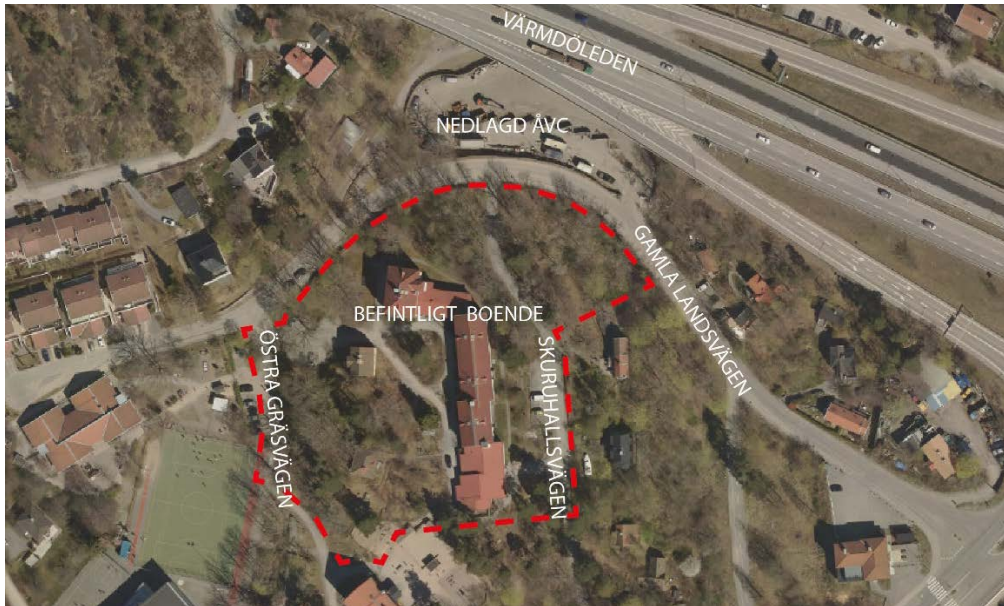
Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och är sedan tidigare inte planlagt. Det är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden och Skuru skola. Området omfattar fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 som ägs av Aros Bostad samt fastigheterna Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14 som ägs av Nacka kommun.

Området angränsar till Skuru skola i söder och befintlig bostadsbebyggelse i öst och väst. Planområdet avgränsas i norr mot Gamla landsvägen och en inhägnad nedlagd återvinningscentral (ÅVC). ÅVC:n angränsar vidare till Bastusjön samt Värmdöleden. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form av två villor samt ett flerbostadshus. I området finns även Skuruhallsvägen och Östra Gräsvägen, ett stort antal träd med högt bevarandevärde, parkeringsytor och obebyggda grönytor. I direkt anslutning till planområdet i sydvästlig riktning ligger Skuru skola och ett idrottsplatsområde med fotbollsplan, basketplan, sporthall och sportcenter.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Regional utvecklingsplan

Planområdet för Östra Gräsvägen är i RUFS 2050 markerat som ett strategiskt stadsutvecklingsområde. Förhållningssätt som rekommenderas för områden inom strategisk stadsutveckling är bland annat att prioritera för en mångsidigt och funktionsblandad stads och bebyggelsemiljö. Att planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar ha möjlighet att bo samtidigt som det hålls en hög ambitionsnivå i arkitekturen.

Detaljplanen stödjer i RUFS 2050 mål om en god livsmiljö genom att öka bostadsbyggandet i kollektivtrafknära läge. Vidare föreslår detaljplanen för olika stora bostäder i nära läge till både förskola, skola, idrott och kollektivtrafik vilket bidrar till målen om en mångsidig och funktionsblandad bebyggelsemiljö. Något som bidrar till samma mål är de olika boendeformerna; bostadsrätt, hyresrätt samt gruppboende om cirka 10 lägenheter för personer med funktionsnedsättning, som bostäderna kommer uppföras i. Vidare anordnas cykelparkering inomhus och området har sedan innan bra gång- och cykelkopplingar åt olika stråk som de boende kan nyttja för att stärka utvecklingen av en resurseffektiv och resilient region utan klimatpåverkande utsläpp.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Området ligger inte inom något riksintresse men angränsar till Värmdöleden som är utpekad som riksintresse för befintlig väg. Värmdöleden är den enda vägen till kommundelen Boo och Värmdö kommun, som är helt beroende av Värmdöleden för transporter och arbetspendling. Vägen är även viktig för turism, då den är en av vägarna till och från

skärgården. Vägen utgör också primär transportväg för transporter av farligt gods. Vägen ingår i nätet med viktiga regionala vägar, som pekats ut i systemanalysen för Stockholm-Mälarenregionen och Gotland. Dess funktion är att upprätthålla godtagbar tillgänglighet i den centrala delen av storstadsregionen genom att värna om kapacitet och minimera störningskänslighet. Vägen, framförallt Skurubron, är en av de mest sårbara vägarna i regionen enligt rapporten Sårbarhetskarta (Transek 2006). Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Vatten

Dagvatten från detaljplaneområdet avrinner till vattenförekomsten Skurusundet (SE591800-181360). Enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) statusklassning har Skurusundet måttlig ekologisk status och uppnår god kemisk status, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Nacka kommun har tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Skurusundet. Åtgärdsprogrammet beskriver de åtgärder som krävs för att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna efterlevas. En förutsättning för att miljö kvalitetsnormerna även framgent ska kunna efterlevas är att planerad bebyggelse byggs ut med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i enlighet med Nacka kommuns dagvattenstrategi.

Dagvattenutredningen visar att förutsättningar finns att minska belastningen av fosfor, kväve, metaller och andra ämnen från exploateringarna inom planområdet förutsatt att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Miljö kvalitetsnormen kommer klaras inom planområdet.

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på den intilliggande Värmdöleden. Värdena för partiklar och kvävedioxidier är dock inte så höga att miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxidier överskrids i planområdet. Trafikmängden som de cirka 130 nya bostäderna kommer att tillföra, är så pass liten, att den i sig inte bidrar till en försämrad luftkvalitet. Området planeras dock nära Värmdöleden, som i sig är hårt trafikerad.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller för Bastusjön 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. På grund av det kollektivtrafiknära läget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och bidrar till att uppfylla översiktsplanens tredje stadsbyggnadsstrategi, att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Vidare pekar översiktsplanen ut det aktuella området som ett svagt samband i grönstrukturen mellan Nyckelviken–Skuruparken–Tollare.

Gällande detaljplaner

Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt, som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och hanteras
- En god ljudmiljö
- En levande kulturmiljö

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Behovsbedömning

Detaljplanen innebär att strandskyddet inom planområdet måste upphävas. Detaljplanen medför viss påverkan på befintlig natur samt innebär en omgivningspåverkan i och med att ett obebyggt område, som utpekats i översiktsplanen som ett svagt grönt samband mellan Nyckelviken–Skuruparken–Tollare tas i anspråk. Dock bedöms inget av ovanstående vara av en sådan art eller omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Beskrivning av konsekvenser och förslag på åtgärder hanteras inom detaljplanarbetet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur och historik

Skurus omvandling till ett villaområde startade på 1890-talet, då marken köptes och styckades av för villabebyggelse av grosshandlare Per Edin. Området vid Östra Gräsvägen fördelades i tomter omkring 1910 under namnet Skuruhall. Platsen var då belägen intill den dåvarande landsvägen och här uppfördes därför både villor, mindre hyreshus, lokaler och en skola. Idag består planområdet av en kommunal-, och två privatägda fastigheter. Flerbostadsbyggnaden på den kommunala fastigheten uppfördes på sent 1940-tal och fungerade då som ett pensionärshem. Byggnaden byggdes till 1990 och gjordes då om till ett behandlingshem men som idag omvandlats till vanliga bostäder. En lokal i byggnadens södra del omfattar idag en daglig verksamhet.

De två privatägda fastigheterna är bebyggda med varsin villa var av den ena, kallad Gula villan, är uppförd omkring 1910 och den andra, Röda villan, är en standardvilla från 1930-talets mitt. Båda villorna har byggts om på sent 1940-tal för att anpassas till den dåvarande pensionärsverksamheten. Idag är ingen av villorna i bruk utan är obebodda. Den befintliga byggnaden på kommunens fastighet ligger idag på en höjd i fritt landskap med de två villorna lite nedanför. Marken i övrigt sluttar, i vissa delar kraftigt ner från bebyggelsen mot angränsande vägar. Planområdet omgärdas av ett flertal vägar – Gamla landsvägen i norr, Östra Gräsvägen i väster och Skuruhallsvägen i öster. Samtliga vägar är försedda med belysning men endast Gamla landsvägen har gångbana. Omkringliggande bebyggelsen består i huvudsak av friliggande enbostadshus på en till tre våningar samt radhus.

Området har ett kollektivtrafiknära läge och även närhet till servicefunktioner. Inom cirka 1,5 kilometer från planområdet finns ett flertal dagligvaruaffärer. I Ektorps centrum finns ett utbud av såväl offentlig som kommersiell service. Både förskola och grundskola angränsar direkt till planområdet.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar och området behandlas inte i kommunens kulturmiljöprogram.

Detaljplanens indelning av allmänplatsmark och kvartersmark följer den befintliga strukturen och inga nya gatusträckningar planeras. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

Planförslaget föreslår en nybyggnation om cirka 130 nya bostäder med olika upplåtelseformer. Del av bebyggelsen föreslås inom redan ianspråktagen mark, medan andra delar föreslås inom del av grönområde, som idag omfattas av strandskydd. I bedömningen

har aspekter så som befintliga fastigheters form/storlek, höjdförutsättningar, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller samt dagvattensituationen vägt in. Uppdateringar av framtagna utredningar har gjorts efter samråd, då förutsättningar för den planerade bebyggelsen ytterligare har klargjorts. En del inom planområdets norra del utsätts för högre bullernivåer än resterande delar och lämpar sig därmed för en högre och tätare bebyggelse, för att uppnå bullerkraven. Här möjliggör därför detaljplanen för flerbostadshus i 7 till 8 våningar, för att minska risken för ”bullerregn” över till den tysta södervända sidan.

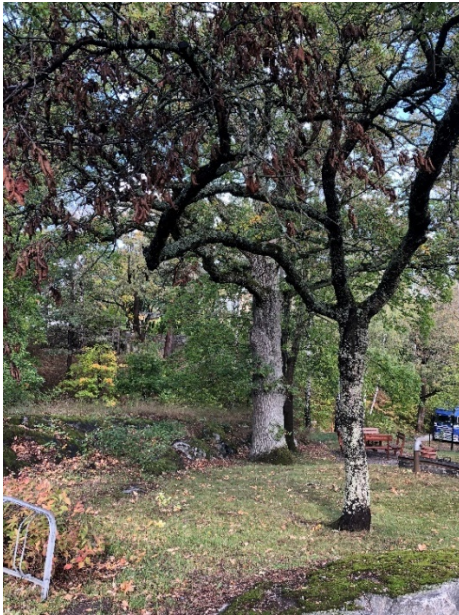
Offentliga rum och grönområden

Inom området finns idag inga offentliga rum eller platser. De mindre grönytor som finns nyttjas av de boende i flerbostadshuset. I direkt anslutning till planområdet i sydvästlig riktning ligger ett skolområde med fotbollsplan, basketplan och sporthall.

Inom området finns ingen skyddad natur i form av naturreservat eller Natura 2000 men området har delvis höga naturvärden i form av en sammanhängande naturlig skogsmiljö. De befintliga gröna ytorna, som till stor del utgörs av enskilda fastigheter, innehåller flera skyddsvärda träd. Dessa träd och övrig vegetation inom planområdet hjälper till att bevara det svaga spridningssamband som har pekats ut i kommunens översiktsplan.

Enligt länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet, finns inom planområdet fyra särskilt skyddsvärda träd (ek), varav tre är s.k. jätteträd (större än 1 meter i diameter). Vidare har 45 naturvärdesträd identifieras inom planområdet i en trädinventering (Calluna, 2017). Av dessa 45 naturvärdesträd finns sju ekar, med naturvärdesklass 2, och en tall, naturvärdesklass 3, inom strandskyddat område. En skyddsvärd ek, enligt länsstyrelsens kriterier för jätteträd, finns i direkt anslutning till strandskyddets gräns.

En naturvärdesinventering genomfördes för området hösten 2020 (Pro Natura, 2020). Detta för att enligt SIS-standard kartlägga och bedöma förekommande naturvärden. Några rödlistade arter, utöver den tidigare rapporterade taltickan (se Calluna, 2017), har inte påträffats i den utförda naturvärdesinventeringen.



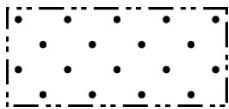
Bilder på två av områdets jätteekar och övrig vegetation.

Den föreslagna exploateringen innebär att en del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse. Naturmarken är utpekad i översiktsplanen som del i ett svagt samband i grönstrukturen mellan Nyckelviken-Skuruparken-Tollare. Bebyggelse inom detta område kan komma att bidra till att det svaga sambandet försvagas ytterligare och vissa spridningssamband kommer eventuellt att gå förlorade. För att minska planförslagets påverkan av på spridningssambandet, finns möjligheter till detta, då den tidigare temporära återvinningscentralen (norr om planområdet) skall iordningställs. Detta genom att ytan får inslag av naturligt förekommande träd och annan vegetation.

Vidare kommer en del miljöskapande träd att försvinna när marken bebyggs. Bebyggelsen planeras utföras med hänsyn till de träd som i framtagna trädinventering är utpekade som betydelsefulla. Detta genom att de träden markeras med bevarandebestämmelsen ”n1” på plankartan. Bestämmelsen innebär att trädet inte får fällas eller skadas till följd av till exempel jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller för spridning av epidemisk trädskada kan det efter lovprövning få fällas. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med motsvarande träslag. Dock så ska ett separat samråd hållas med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ miljöbalken, innan någon åtgärd på träden skulle anses vara nödvändig. Vid byggnation ska trädets rotzon beaktas och inga tunga föremål eller fordon får passera inom trädkronas dropplinje. Staket runt träden, i dess dropplinje, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

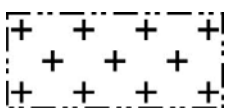
I stort minskar de gröna områdena inom planområdet, då kommunens avvägning är att behovet av att bygga nya bostäder väger tyngre än att bevara träden. Vidare är delar av områdena som föreslås för bebyggelse kuperade och svårtillgängliga. Därmed är möjligheten till rekreation starkt begränsade på dessa. För att säkerställa att värdeskapande träd i viss utsträckning bevaras och att gröna rum mellan befintlig och ny bebyggelse bevaras, så markeras några områden med sammanhängande grönska med **"n2"**. Skyddsbestämmelsen **"n2"** innebär att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inte får fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjuka kan det efter lovprövning få fällas.

Totalt säkerhetsställs cirka 15 av 45 naturvärdesträd i planförslaget – med bestämmelsen **"n1"** respektive **"n2"**. Bedömning är dock att detta, trots allt, inte är tillräckligt för att uppnå målområdet "natur". Skyddsbestämmelserna **"n1"** och **"n2"** är vidare kombinerade med bestämmelsen **"prickmark"** vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.



Prickmark – marken får inte förses med byggnad.

Vissa områden omfattas av bestämmelsen korsmark vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Detta för att det ska finnas yta att uppföra eventuellt förråd, pergola, växthus eller dylikt på platsen som att tillförse behov så som sociala mötesplatser inom området. Ytan regleras med egenskapsbestämmelsen **"e2"** som anger att största sammanlagda byggnadsrea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter.



Korsmark – endast komplementbyggnad får placeras.

Ett promenadstråk går från planområdet och norrut längs med Bastusjön, vilket används av många inom närområdet. Promenadstråket påverkas inte av planförslaget.

Via Skuru skolväg når man enkelt Bastusjöns badplats och även Nyckelvikens naturreservat. Skuruparken ligger också nära och är ett attraktivt rekreationsområde. Söder om planområdet finns ett kommunalt parkstråk med bland annat lekplats och en tennisbana. Inom planområdet föreslås också två områden där mindre lekplats kan anordnas. Dessa områden har i plankartan markerats med illustrerad text *lek*.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna till rekreation för närboende och planerad bebyggelse bedöms få god tillgång till rekreationsområdena.

Bebyggelse

Fastigheterna i närområdet är till största delen bebyggda med enbostadshus, radhus eller parhus med tillhörande komplementbyggnader. Husen varierar i karaktär, ålder och storlek. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av tre byggnader varav en kommunal flerbostadbyggnad och två privatägda villor.



Bilden ovan visar de befintliga bostäderna på den kommunala fastigheten Sicklaön 73:119 och bilden till höger visar den så kallad "Gula villan" som uppfördes 1910 och ligger på den privata fastigheten Sicklaön 73:50.



Bostäder

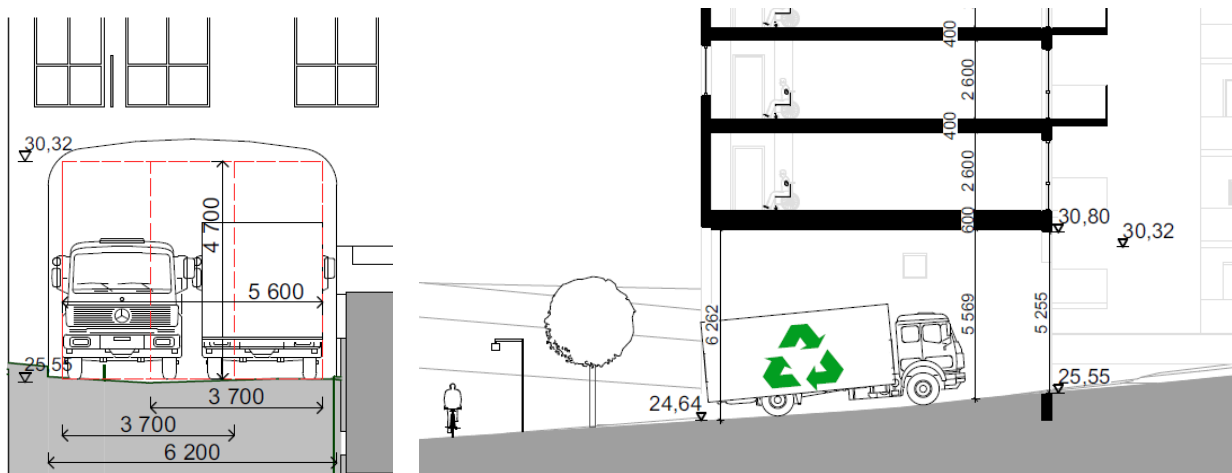
Detaljplaneförslaget innebär rivning av de två villorna på Sicklaön 73:49 och 73:50. Berörda byggnader ligger inte inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller riksintresse för kulturmiljövården. Dock har den så kallade Gula villan på Sicklaön 73:50 arkitekturhistoriska värden och bidrar även med miljömässiga upplevelser för närmiljön. Miljön som helhet bedöms inte vara av sådan karaktär eller ha sådant kulturhistoriskt värde, att byggnaderna är omistliga för området. Vissa arkitektoniska värden kommer dock att försvinna från platsen men dokumentation kommer att föras, så att material över värdena finns sparade hos kommunen.

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder. Bostäder regleras i plankartan genom bestämmelsen "B". Hur mycket som kan byggas på kvartersmark och den enskilda fastigheten kallas ofta för "byggrätt". Det betyder att det är vad som får uppföras, under förutsättning att detaljplanens övriga bestämmelser uppfylls samt gällande lagar och regler i övrigt efterlevs. Planförslaget bygger på idén att tillskapa nya boendemöjligheter kring den befintliga flerbostaden, som ligger mitt på den kommunala fastigheten Sicklaön 73:119, samt ett mindre tillskott på den kommunala fastighetens södra sida. Totalt möjliggörs cirka 130 nya bostäder i flerbostadshus, av dessa föreslås cirka 50

bostäder inom de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 och cirka 70 bostäder inom del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14. Inom de kommunala fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 möjliggörs även för en gruppbofastad med tio lägenheter för personer med psykisk funktionsnedsättning, bostäderna integreras i flerbostadshuset.

En mindre del av marken planläggs med bestämmelsen **"GATA₂ (B)"** som innebär att lokalgata får urholkas av bostäder. Bestämmelsen reglerar att den kommunala gatan Skuruhallsvägen ska vara kvar men får genom bestämmelsen byggas över med bostäder. **"GATA₂ (B)"** kompletteras med egenskapsbestämmelsen **"e₁"** som förklarar byggandets omfattning. Bestämmelsen reglerar att bostäder får uppföras mellan +30,5 och +54,5 meter över angivet nollplan, i övrigt gäller **"GATA₂"**. Nivån + 54,5 är satt till 5 meter över högsta nockhöjd, som i plankartan reglerats till +49,5 meter över angivet nollplan, för att ge rum för byggnadstekniska delar som exempelvis skorstenar.

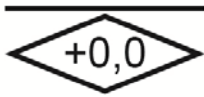
Genom att bygga över Skuruhallsvägen och skapa en "hel" fasad möjliggör planen för en bättre ljudnivå mot innergården på den södra sidan och för befintlig bebyggelse, söder om den planerade bebyggelsen. En liten tredimensionell del av fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 som omfattas av **"GATA₂ (B)"** avses föras över genom fastighetsreglering till den nya bostadsfastigheten. Under nivån +30,5 och över +54,5 meter kommer marken att fortsätta ägas av kommunen. (Se mer kring hanteringen av det under avsnitt *så genomförs planen*).



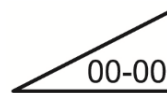
Sektion som redovisar bredd och höjd för portik i förhållande till planerad bebyggelse över Skuruhallsvägen. Bilden till höger redovisar förhållandet till Gamla Landsvägen till vänster om byggnationen.

Höjden på bostadshusen inom Sicklaön 73:49 och 73:50 varierar mellan tre och fyra våningar, vilket regleras med en bestämmelse i plankartan som reglerar byggnadens nockhöjd. Bostadshusen regleras även med bestämmelse om minsta takvinkel i grader som reglerar att taket uppförs med bestämd takvinkel, se illustration nedan. Inom Sicklaön

73:119 och 40:14 har bostäderna ett våningsantal mellan tre och sju våningar. Våningarna regleras på samma sätt med en satt nockhöjd. Fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 har vidare ett bullerutsatt läge och den nya bebyggelsen måste utformas med hänsyn till bullersituationen och fungera bulleravskärmande. Den mindre delen bygggrätt som tillskapas för det befintliga flerbostadshuset inom Sicklaön 73:119 kommer möjliggöra för en bebyggelse om cirka fyra till fem våningar som regleras med en satt nockhöjd. För den del av bygganden inom Sicklaön 73:119 som ska bevaras gäller även varsamhetsbestämmelsens ”k₁”. Bygganden har även utöver det också fått bestämmelsen ”r” som innebär att byggnaden inte får rivras. Den del som fått en mindre bygggrätt omfattas av nockhöjd och varsamhetsbestämmelsen ”k₂” som anger riktlinjer för tillbyggnad eller påbyggnad.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.



Takvinkel – minsta takvinkel i grader

Planen kommer att förändra sträckningen av infarten till området, för att möjliggöra att både de befintliga bostäderna på den kommunala fastigheten Sicklaön 73:119 och de tillkommande lägenheterna inom Sicklaön 73:49 och 73:50 kan trafikförsörjas via samma infart. För samtliga tillkommande bostadshus krävs möjligheter till parkering i källarplan eller souterrängplan. Garagen måste utformas så att dagvattentillförseln till närliggande skyddsvärda träd inte skärs av och så att dagvatten tas om hand inom den egna fastigheten. Vidare kring parkering se avsnitt *Gator och trafik* och för dagvatten se avsnitt *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 73:119 och 40:14

Gestaltningsbestämmelsen anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Takvolymerna förstärker vertikaliteten hos de smala huskropparna och tydliggör kvarterets komposition. De branta sadeltaken är vanligt förekommande i området. Stora geometriska fönster med varierad placering bidrar till byggnadernas individualitet och karaktär. I plankartan regleras byggnadens utformning med gestaltningsbestämmelsen ”f₁”.

Planbestämmelse f₁ innebär:

- Fasader ska utformas med olika kulör och material så som tegel, puts, plåt, trä eller betong
Fasad ska uppföras utan synliga betongelementskarvar
- Volymerna ska utformas med smala huskroppar med långsidan mot Gamla Landsvägen
- Husen ska uppföras med sadeltak, mindre avvikelser får förekomma så som vid frontespiser
- Balkonger får endast uppföras in mot gården
- Portik med fri höjd om 4,7 meter ska uppföras över Skuruhallsvägen



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen på Sicklaön 73:119 och 40:14. Bostadsbebyggelsen har ritats av Kirsh + Dereka Arkitekter.

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 73:49 och 73:50

Gestaltungsbestämmelsen anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Byggnaden är placerad med hänsyn till tre stora befintliga ekar som den samspelar med. Byggnaden anläggs på pelare, bland annat för att inte skära av grundvattenströmningen mot de skyddsvärda träd som finns i områdets västra del (se vidare i under avsnitt *Dagvatten, grundvatten och skyfall* samt i framtagna dagvattenutredning (Structor, 2019)). Varierade taklutningar och takutsprång från samma taknock ger en variation i volym och anknytning till platsen. Fönster- och balkongsättningen är rytmisk och ger en stadga till volymen samtidigt som den skapar fina uteplatser för de boende.

Trä används som huvudsakligt fasadmateriäl med vissa undantag för till exempel gavlar och bottenvåningens betongpelare. I plankartan regleras byggnadens utformning med gestaltungsbestämmelsen ”f₂”.

Planbestämmelse f₂ innebär:

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulör på långsidorna ska vara i varma och naturenliga färger
- Huset ska uppföras med sadeltak i varierande takvinklar
- Byggnaden ska vila på pelare med ett öppet garage under i suterräng/källarplan
- Garaget ska kläs med en genomsläpplig spalje



Bilden redovisar förslag på utformningen av bebyggelsen inom Sicklaön 73:49 och 73:50. Bostadsbebyggelsen har ritats av DinellJohansson arkitekter.

Gestaltning genom varsambet på Sicklaön 73:119

Sicklaön 73:119 uppfördes 1948–49 av Nacka Bostäder som ett pensionärshem efter ritningar av Nackas dåvarande stadsarkitekt Tor Boije. Omkring 1992–93 gjordes en tillbyggnad i söder och hela byggnaden anpassades för att användas som psykiatriskt behandlingshem. Den ursprungliga byggnadskroppen består av en högdelen i tre våningar under valmat sadeltak och en 2-våningslänga under sadeltak. De två delarna hålls samman av en 1-våningsdel. Byggnaden har L-form som öppnar sig mot söder och väster. Den ursprungliga byggnadskroppen har ett tidstypiskt formspråk med putsade fasader i ljus beigebrått och slätputsade, vitmålade fönsteromfattningar. Rummen i högdelen har balkonger där fronterna är från 1990-talet, medan rummen på byggnadens östra sida har små burspråk med tidstypisk form. Taket är täckt med tvåkupigt lertegel, förutom på lågdelen som har falsat, rött plåttak. Små trekantiga takfönster ger ljus till trapphusen. Fönstren är bytta och från 1990-talets ombyggnad. Entréerna med de glasade träportarna och de enkelt utformade stenportalerna är ursprungliga. 1990-talets tillbyggnad har ett tidstypiskt postmodernistiskt formspråk med fasader i rosa sandsten. Byggnaden har ett samhällshistoriskt värde som det första pensionärshemmet som uppfördes för det nybildade Nacka stad 1948–49. Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 8:17.

För att den befintliga byggnadens karaktär ska bevaras föreslås varsamhetsbestämmelse ”k₁” som innebär att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras vid ändring och ombyggnad. Tillägg ska förhålla sig till den ursprungliga volymens egenart.

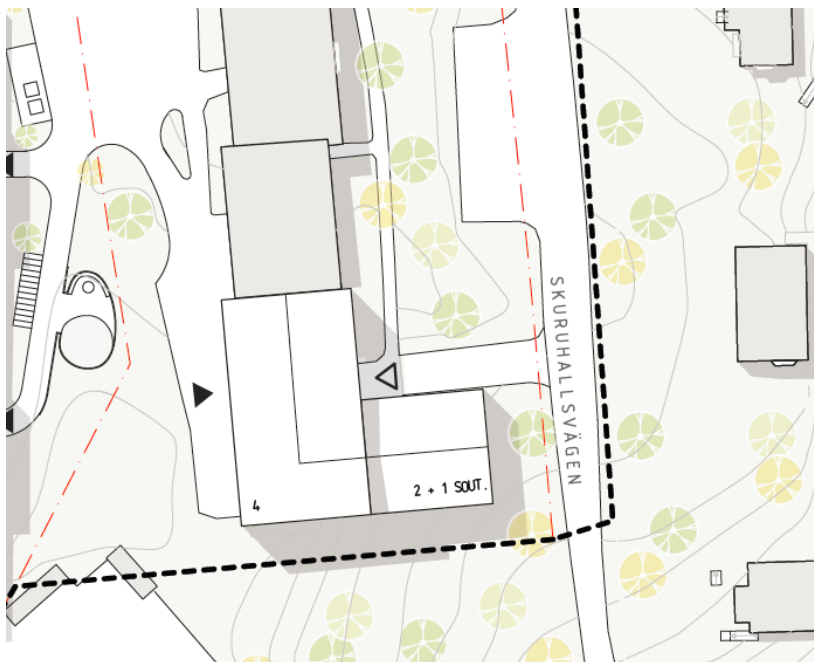
Planbestämmelse ”k₁” innebär att bevarandevärda karaktärsdrag är:

- Byggnadens planform
- Takets form täck av lertegel. Små triangulära takkupor
- Fönstrens form
- Putsens struktur med ursprunglig färgsättning samt slätputs i avvikande kulör runt fönster
- Dörromfattningar samt dörrar av ek
- Balkongfronter av plåt

I plankartan regleras den tillkommande byggrättens utformning med varsamhetsbestämmelsen ”k₂” som innebär att tillbyggnad eller påbyggnad ska utföras varsamt gentemot de värden och karaktärsdrag som 1940-tals byggnaden bevarar.

Bevarandevärda drag att ta upp i tillbyggnad eller ombyggnad:

- Den nya volymens fasader utförs i puts samt med avgränsad sockel
- Fasadkulör i ljusa färger och skapa god helhetsverkan med den äldre byggnadens kulör
- Huset uppförs med sadeltak
- Taket utförs tegelbeklätt
- Fönstersättning och eventuella takkupor har samma utformning och storlek som befintlig byggnads karaktär och repetition
- Utvändiga dörrar och fönster utformas i samma typ av material och med samma detaljeringsgrad som den befintliga byggnaden från 1940-talet



Utklipp från situationsplanen som visar den föreslagna byggrätten inom Sicklaön 73:119 som ersätter del av befintlig byggnad. Ny del är det del som är vitmarkerad.

Mark- och terränganpassning

En planbestämmelse införs för hela planområdet, för att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen anpassas till terrängförutsättningarna, till befintlig vegetation och till områdets landskapsbild. Då nya byggnader uppförs eller när fastigheter delas, kan dock marknivåer på kvartersmark behöva ses över. Vid ändring av marknivåer behöver omhändertagande och avledning av dagvatten särskilt beaktas, se rubriken *Dagvatten, grundvatten och skyfall* nedan. Terrängens förutsättningar i kombination med fastigheternas form innebär i regel att väl platsanpassade lösningar och bebyggelseutformning måste väljas för att undvika stora ingrepp i terrängen och för att byggrätten ska kunna utnyttjas fullt ut.

Kulturmiljö och landskapsbild

Del av den planerade bebyggelsen innebär en högre exploateringsnivå på fastigheten vilket innebär att områdets grönstruktur påverkas. Den föreslagna bebyggelsen inom del av kommunens mark på Sicklaön 73:119 och 40:14 kommer att påverka landskapsbilden samt ta grönområde i anspråk. Detta innebär en förändring i närområdet för boende samt att det i översiktsplanen markerade svaga gröna sambandet kommer att försvagas. En upplevd grön barriär kommer att försvinna mellan de befintliga bostäderna och Värmdöleden.

En mindre byggrätt tillskapas som ett tillägg till befintligt flerbostadshus i planområdet södra del. Den del av byggnaden som byggrätten täcker har tillkommit på senare tid. Den är lägre än den äldre/ursprungliga volymen. Att tillåta en byggrätt över denna del bedöms som möjligt. Det är dock betydelsefullt att den nya volymen i sin utformning och karaktär förhåller sig till den ursprungliga volymens karaktär och egenart. Den befintliga byggnadens varsamhetsbestämmelse ska därför respekteras i samband med ombyggnad. Den nya byggrätten förslås i cirka två till fyra våningar, med suterrängvåning. Högsta del på den befintliga bebyggelsen är idag fyra våningar i byggnadens nordvästra hörn. Vilket gör att denna del inte reser sig högre än befintlig byggnad.

I planen införs en varsamhetsbestämmelse, ”**k₁**”. Syftet med den är att säkra den ursprungliga byggnadens karaktärsdrag. varsamhetsbestämmelsen ”**k₂**” grundar sig i karaktärdragena gällande regleringen av den nya byggrättens volym och karaktär i syfte att nå upp till anpassningskravet.



Bilder över del av den senare tillbyggda delen som föreslås få utökad byggrätt.

Gula villan som är uppförd omkring 1910, har ett tidstypiskt nationalromantiskt formspråk, högrest volym och arkitektoniskt värde. Den har i huvudsak behållit sitt ursprungliga utseende och karaktärsdrag vilket innebär att den är särskilt värdefull enligt PBL. Även Röda villan bevarar kulturhistoriska värden. I och med en rivning av byggnaderna kommer kulturhistoriska värden att gå förlorade. Kommunen har i sin sammanvägda prövning bedömt att behovet av att utveckla fastigheten med fler bostäder är viktigare/mer angeläget än de kulturhistoriska värdena.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i norr till Gamla landsvägen som är en återvändsgata som försörjer enskilda hushåll, förskola, bostäder och en mindre lokal fotbollsplan. Gamla landsvägen är en mindre väg utan mittlinje som slingrar sig genom terrängen. Omgivande terräng består av berg i dagen och orörd natur i form av en träddrånga längs med båda sidor, bortsett från den del mot Värmdöleden, som kantas av ett plank mot en nedlagd återvinningscentral. Vägen är cirka 6 meter bred med en gångbana på ena sidan, markerade övergångsställen med skyltning samt gatubelysning.

Östra Gräsvägen nås via Gamla landsvägen och ligger inom den västra delen av planområdet. Körbanan varierar mycket i bredd men är som bredast cirka 3 meter. De befintliga bostäderna på Sicklaön 73:119 har sin infart från Östra Gräsvägen. Östra Gräsvägen leder också fram till en nätstation som i plankartan betecknas som "E₁", vilket står för teknisk anläggning, elnätstation. Utanför planområdet smalnar vägen av till en gång- och cykelväg, som går mellan Skuru skola och Skuru Sporthall fram till Skuru skolväg. Planområdet omfattar även del av Skuruhallsvägen som går mellan Gamla landsvägen i norr och Skuru skolväg i söder.



Bilden till vänster är över Gamla landsvägen och till höger är Skuruhallsvägen med utblick över Gamla Landsvägen, Värmdöleden och Bastusjön.

Det befintliga gatunätets sträckning och standard behålls och betecknas som **"GATA₁"** i plankartan. Befintlig infart till bostäderna på den kommunala fastigheten Sicklaön 73:119 delas idag med de privata fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50. I planen markeras området för infart med prickmarkering och med bestämmelsen **"g"**, för att möjliggöra bildande av en gemensamhetsanläggning för mindre kvartersgata. Se mer under avsnitt *Så genomförs planen*. Eventuellt behöver infarten till Sicklaön 73:119, 73:49 och 73:50 göras om, för att anpassas till kommande bebyggelse och befintliga fastighetsgränser. Se mer under avsnitt *Så genomförs planen*.

Inga trafikmätningar har utförts men liknade gator i området, har en uppskattad dygnsmedelstrafik om 400 fordon. Värmdövägen som leder fram till Gamla Landsvägen har en dygnstrafik om cirka 6 900 fordon. Området är glest trafikerat vilket överensstämmer med karaktären för övriga vägar i Ektorp. Då exploateringsgraden är låg så antas den inte försämra framkomligheten på omkringliggande gatunät. Båda förslagen på nybyggnation möjliggör för cykelparkering under tak och föreslagen byggnation längs Gamla Landsvägen planerar att inrätta cykelpool med fri utlåning av cyklar för att möjliggöra för ett grönare alternativ till bil och buss.

Parkering

Huvuddelen av bostädernas parkering ska anordnas i garage under respektive tillkommande bostadshus. Cirka fem nya parkeringsplatser iordningsställs på den befintliga parkeringen vid infarten till Sicklaön 73:119 och 73:50. Platserna tillhör de tillkommande bostäderna inom Sicklaön 73:49 och 73:50. Inom Sicklaön 73:119 finns idag befintliga parkeringsplatser och ett lastintag öster om byggnaden i markplan som serverar den befintliga dagliga verksamhet som har en lokal i byggnadens södra del. Dessa parkeringsplatser kommer finnas kvar.

Kommunens rekommenderade parkeringstal för bostäder ska följas, där antalet parkeringar beräknas fram utifrån flertal kriterier såsom mobilitetsåtgärder, lägenhetsstorlek och närhet till kollektivtrafik. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Cykelparkering

Cykelparkering anordnas i bottenvåningar samt garage. Kommunens krav på antal cykelparkeringar per bostad framgår av de rekommenderade parkeringstalen för bostäder som ska följas. Cykelrum ska vara lätta att nå. Inom föreslagen bebyggelse närmast Gamla Landsvägen planeras också en cykelpool upprättas med fri utlåning av cyklar för att minska utsläpp och främja allmän hälsa.

Kollektivtrafik

Idag trafikerar inte området av någon kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är på Värmdövägen – hållplats Skurustugan, som ligger cirka 600 meter bort. Från Skurustugan finns goda kommunikationer till bland annat Ektorp centrum, Nacka Forum, Sickla och vidare in till Slussen men också vidare ut i Nacka och Värmdö till bland annat Björknäs

centrum, Orminge centrum och Gustavsberg. Hållplatsen trafikeras av ett stort antal busslinjer.

Teknisk försörjning

VA

Sicklaön 73:49, 73:50 och 73:119 är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För den tillkommande bebyggelsen inom Sicklaön 73:119 och 40:14 behöver en ny anslutning tillkomma från Gamla landsvägen. Se vidare under avsnitt *Så genomförs planen*.

En befintlig kommunal vattenledning går över den privata fastigheten Sicklaön 73:49 och betecknas i plankartan med bestämmelsen ”u”, som innebär att marken reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Övriga ledningar

Området är kopplat mot elnätet via Nacka Energi AB och till befintligt fibernät genom Skanova.

Avfall

Nacka Vatten och Avfalls tekniska handbok för avfall är vägledande vid planering och genomförande av avfallshanteringen.

Insamling av avfall från de boende inom planområdet föreslås ske via Östra Gräsvägen till nytt och befintligt boende på Gamla Landsvägen respektive direkt från Gamla Landsvägen. Östra Gräsvägen är en mycket kort gata som sträcker sig bort till den befintliga nätstationen innan den övergår till en gångväg till Skuru Skola. Vägen servar upp till det befintliga flerbostadshuset uppe på höjden vars adress är Gamla Landsvägen 28. Gatan upp till det befintliga flerbostadshuset trafikeras endast av drift- och servicefordon. Besöksparkering finns anordnad precis i början av gatan så inga personbilar trafikerar den korta gatan. Idag finns en mindre vändplats i form av en cirkulation som i planförslaget breddas och får en annan storlek i och med den nya bebyggelsen. Detta innebär att en sopbil kan åka upp och hämta avfall även i framtiden. Gamla Landsvägen är en gata med förhållandevis låg trafik vilket gör det trafiksäkerhetsmässigt möjligt att stanna till där med sopbil. Bebyggelsen ligger i lite av en kurva men placeringen av upphämtningen sker i slutet av den och sikten i kurvan är god. Till befintlig bebyggelse på Skurahallsvägen ordnas en öppning genom den föreslagna bebyggelsen där planen reglerar att sopbil kan möta räddningsfordon. I övrigt förändras inte standarden på Skuruhallsvägen som idag har fungerande hämtning.

Enligt Nacka kommuns avfallsföreskrifter ska hushållens avfall sorteras i minst två fraktioner, rest- och matavfall. Sedan 2018 gäller nya förordningar om producentansvar för förpackningar och tidningar, med krav på fastighetsnära insamling av dessa fraktioner. Förordningarna gäller alla hushåll i landet från år 2025, och 60% av hushållen från år 2021. Detta kommer att medföra att fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar blir standard framöver, och därför bör bostäder som planeras nu förberedas för att möjliggöra

fullständig sortering av rest- och matavfall, samtliga förpackningsslag och tidningar. Dessutom är det lämpligt med någon form av service kring grovavfall, elavfall och smått farligt avfall.

För flerfamiljshus gäller enligt Boverkets byggregler att de boende bör ha tillgång till plats för lämning av rest- och matavfall inom 50 meter från respektive port. Angöringsplats för sophämningsfordon ska ligga inom 10 meters dragväg från soprum vid manuell kärthantering, inga nivåskillnader får förekomma i dragvägen.

Generellt tillämpar Nacka Vatten och Avfall (NVOA) följande prioriteringsordning vid val av insamlingssystem:

1. Stationär sopsug (vid minst 500 lägenheter)
2. Bottentömmande behållare
3. Kärll i miljörum eller liknande
4. Mobil sopsug

I det här fallet är bottentömmande behållare eller kärthantering lämpliga system. Vilket som är lämpligast i den enskilda fastigheten beror på utformningen och antalet lägenheter, bottentömmande behållare har större kapacitet och lämpar sig därför för fastigheter med minst ca 25 hushåll. Vidare ska insamling av förpackningsavfall, returpapper, grovavfall, elavfall och smått farligt avfall ske i anslutande miljörum.

Dimensionerande för alla insamlingssystem är att volymen ska beräknas för tömning högst en gång i veckan per fraktion för att minska antalet avfallstransporter.

För Sicklaön 73:49 och 73:50 gäller:

Avfall lämnas vid zon för avfallshantering. Hushållsavfall och matavfall lämnas i bottentömmande behållare och övriga fraktioner lämnas i avfallskärl i anslutande miljörum under tak.

För Sicklaön 73:119 och 40:14 gäller:

Hushållsavfall och matavfall lämnas i bottentömmande kärll vid gatan. I intilliggande huskropp placeras ett källsorteringsrum med entré från gata för övriga fraktioner.

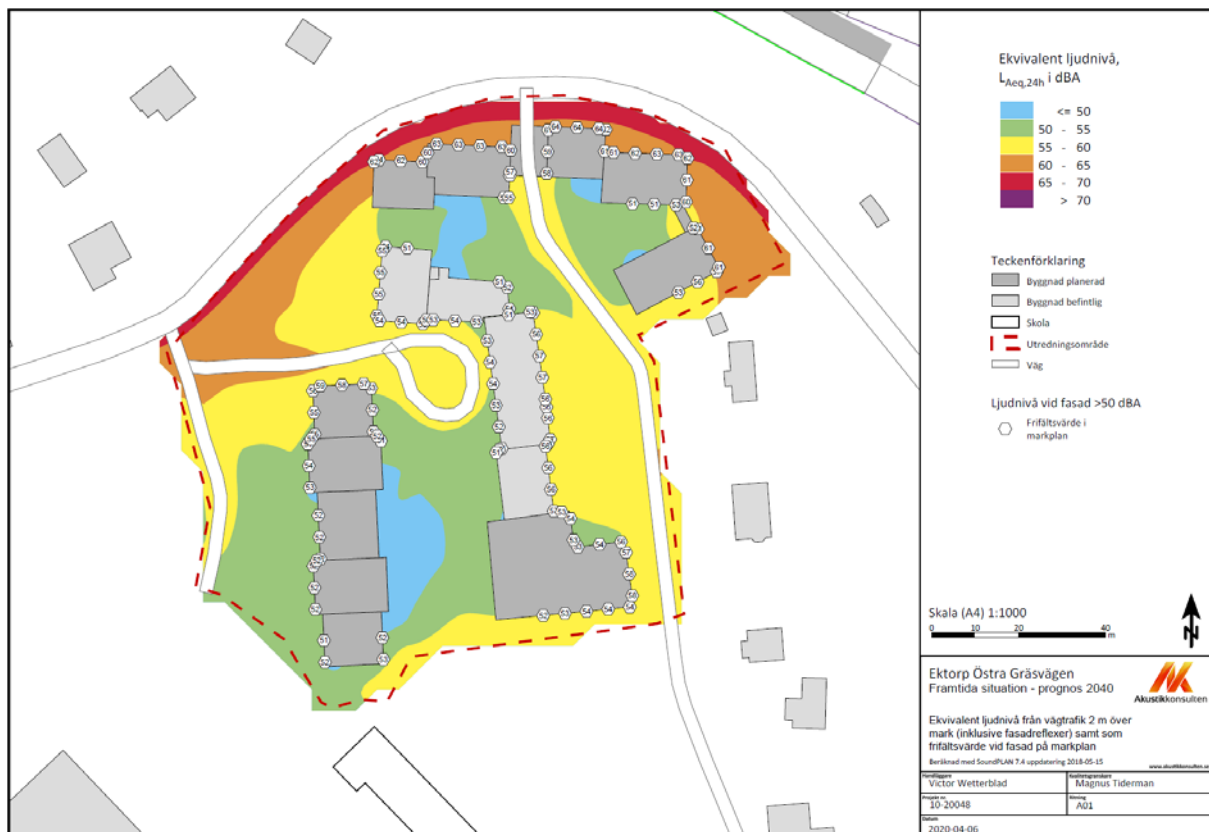
Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende bland annat buller och farligt gods i och med närheten till Värmdöleden samt dagvatten, se vidare under respektive underrubrik nedan.

Buller

Bullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts av Akustikkonsulten i tre bullerutredningar. Beräkningarna har gjorts för prognosår 2040 enligt Nacka kommuns ”Traditionella” prognos. Andel tung trafik nattetid har antagits vara 8 % (av all tung trafik under dygnet). Området påverkas huvudsakligen av höga bullernivåer från Värmdöleden

och tillhörande Trafikplats Skuru. Idag är det främst grönområdet på kommunens fastigheter Sicklaön 40:14 och 73:119 som är bullerutsatt. Men även befintlig bebyggelse exponeras från vägtrafik. I och med den nya Skurubrons tillkomst, kommer bullerskärmar att uppföras, vilket kan förbättra situationen något. Den nya bebyggelsen medför en viss ökning av vägtrafik på tillfartsvägar till området. Bullerbidraget från denna ökning till befintlig bebyggelse är dock nästintill försumbart, med anledning av hög bakgrundsnivå från Värmdöleden och Trafikplats Skuru.

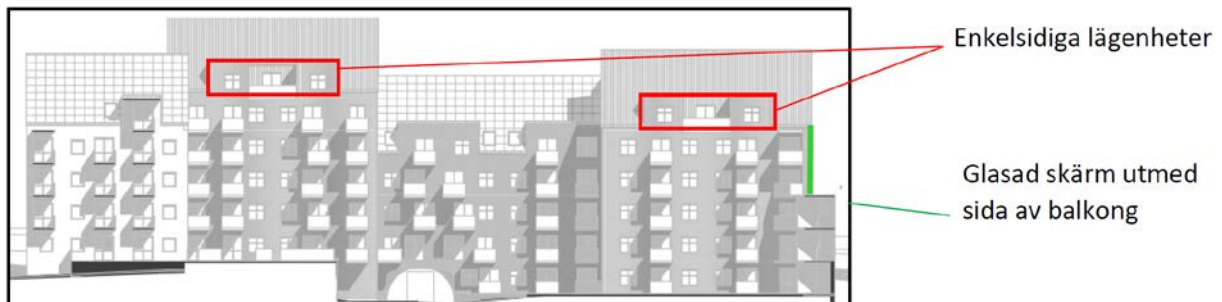


Bullerutredningen har på varje del av nybyggnationen för sig. Varje del presenteras nedan var och en för sig med respektive restriktioner och eventuella planbestämmelser som medförs av för det området. Sedan fortsätter en samlad bedömning av hela planområdet:

Sicklaön 73:119 och 40:14

Denna del av planområdet påverkas av trafikbuller från främst Värmdöleden (väg 222) och tillhörande Trafikplats Skuru. Ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot dessa vägar uppgår till som högst 72 dBA. Det medför att för de fyra sammanhängande huskropparna utmed Värmdövägen är genomgående lägenheter, där minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Högst upp i två av dessa huskroppar in mot gården finns förutsättningar för enkelsidiga lägenheter om högst 35 m² där bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad. För den enskilda huskroppen strax söder om de övriga byggnaderna är den östra

gaveln exponerad av ekvivalenta ljudnivåer upp till 68 dBA. Lägenheter som vetter mot den östra gaveln måste därmed vara genomgående där minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Övriga delar av byggnaden klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå och kan utformas utan hänsyn till bullerdämpad sida. Två av cirka 70 lägenheter behöver även tekniskt lösas med delvis glasning av balkongsida för att hindra infall av buller så att inte 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids på den bullerdämpande sidan.



Samtliga lägenheter kommer inte att ha tillgång till en bullerskyddad uteplats där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Därmed måste en gemensam uteplats anläggas i anslutning till byggnaden. Bullerutredningen redovisar två förslag där uteplatser kan anläggas.

Bullerbidraget från närliggande skola och fotbollsplan bedöms vara begränsat och andra närliggande verksamheter har inte kunnat identifieras. Riktvärden enligt Boverkets vägledning "Industri- och annat verksamhetsbuller (Rapport 2015:21)" och "Zon A" kan därför tillämpas. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i det som planeras bli bostäder.

Sicklaön 73:119

På fastigheten finns befintliga bostäder, och på en del av fastigheten avses byggrätten utökas med nya bostäder. Planområdet påverkas av trafikbuller från främst Värmdöleden (väg 222) och tillhörande Trafikplats Skuru. Samtliga delar av både befintlig och ny föreslagen bebyggelse klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Alla lägenheter kommer inte att ha tillgång till enskilda bullerskyddade uteplatser där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Därmed måste en gemensam uteplats anläggas i anslutning till byggnaden. Bullerutredningen redovisar två förslag där uteplatser kan anläggas.

Bullerbidraget från skolans takfläktar uppgår som högst till 36 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmsta bostäders fasader. Det innebär att riktvärden enligt Boverkets vägledning 2015:21

(Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder) uppfyller krav enligt Zon A med god marginal.

Buller från skolans sammanlagda gårdsytor kan medföra något förhöjda ljudnivåer i södra delen av planområdet och bör främst tas i beaktande vid dimensionering av fasad för den nya bebyggelsen. Fasad i aktuella lägen ska också dimensioneras så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus uppfylls (FoHMFS 2014:13). Avseende buller från fotbollsplanen ligger det aktuella planområdet relativt skärmat bakom grannfastigheten i väster. Ljudnivån vid fasad är inte så hög att det bör föranleda några särskilda bullerskyddsåtgärder. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i det som planeras bli bostäder.

Sicklaön 73:49 och 73:50

Planområdet påverkas huvudsakligen av trafikbuller från Värmdöleden (väg 222) och tillhörande Trafikplats Skuru. De påverkas också av en närliggande skola och en fotbollsplan.

Det nordöstra hörnet av föreslagen bebyggelse exponeras delvis av ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA. I denna del är det lämpligt att planera små lägenheter (högst 35 kvm). Övriga byggnaden exponeras för högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå och där föreligger inga krav på särskild utformning av lägenheter för att klara riktvärden enligt Trafikbullerförordningen 3§. Alla lägenheter kommer inte att ha tillgång till enskilda bullerskyddade uteplatser där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. En gemensam uteplats skulle kunna anordnas väster om byggnaden under förutsättning att en lokal bullerskyddsskärm uppförs. Höjd på skärmen behöver vara minst 2 m. Utformning av en sådan uteplats bör ta i beaktande både ett trafikbullerinfall norrifrån, men också ett infall av buller från fotbollsplanen västerifrån.

Bullerbidraget från skolans takfläktar uppgår som högst till 37 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmsta bostäders fasader. Det innebär att riktvärden enligt Boverkets vägledning 2015:21 (Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder) uppfyller krav enligt Zon A.

För buller från skolgård och fotbollsplan finns inga riktvärden avseende utomhusmiljön. Risken för störning ska dock tas i beaktande vid planläggning då klagomål kopplat till detta inte sällan föranleder tillsynsändan.

På grund av enkelsidig bebyggelse och avsaknad av möjlighet att kunna förlägga mer störningskänsliga utrymmen, som sovrum, i ett bullerskyddat läge föreslås att bostäderna förses med inglasade balkonger. En flexibel inglasning i kombination med heltäckande ljudabsorbenter i balkongtak ger en boende möjlighet att själv kunna försluta balkongen

efter behov om störning uppkommer. Fasad i aktuella lägen ska också dimensioneras så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus uppfylls (FoHMFS 2014:13). Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i det som planeras bli bostäder.

Samlad bedömning - planbestämmelser

Följande planbestämmelser införs för hela planområdet för att säkerställa lämplig utformning för tillkommande bostäder i bygglovsskedet:

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids (vid lägenheter större än 35 kvm). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).

I övrigt kommer den tänkta bebyggelsen att utgöra en mycket god skärmning av vägtrafikbuller från Värmdöleden för bakomliggande bostadsbebyggelse och skola, vilket är positivt.

Farligt gods

Värmdöleden är klassad som en primärled för farligt gods. Avståndet mellan de planerade bostäderna och Värmdöleden är som närmst cirka 30 meter.

En riskutredning har genomförts av Prevecon för området med syfte att utreda risknivån och ge förslag på lämpliga planbestämmelser med hänsyn till transportled för farligt gods. Analysen redovisar risknivåer i form av platsspecifik individrisk och samhällsrisk vilket har jämförts och värderat utifrån acceptanskriterier. Samhällsriskerna hamnar delvis inom ALARP-området och individrisken hamnar helt inom ALARP-området, vilket innebär att risknivån kan anses vara acceptabel om riskreducerande åtgärder vidtas. För merparten av både samhällsriskerna och individrisken står scenarier med brandfarlig vätska och giftig gas. Utan dessa skulle både individ- och samhällsriskerna hamna under det undre acceptanskriteriet med stor marginal. Med hänsyn till den totala risknivån från Värmdöleden bedömer Preveco att bebyggelse enligt planförslag är möjlig om de åtgärder som redovisas nedan utförs:

0–25 meter från Värmdöleden

- Bebyggelsefritt område
- Stadigvarande vistelse uppmuntras inte. GC-väg accepteras

25–35 meter från Värmdöleden

- Fasader som vetter mot Värmdöleden ska utföras obrännbara samt med brandteknisk klass EI 30.
- Fönster som vetter mot Värmdöleden ska utföras med brandteknisk klass EW 30.
- Friskluftsintag ska placeras så de vetter bort från Värmdöleden

- Utrymning ska vara möjlig på byggnadens sida bort från Värmdöleden

35–70 meter från Värmdöleden

- Fasader som vetter mot Värmdöleden ska utformas med obrännbar fasad om inget annat hus ligger framför
- Fönster i fasaden med obrännbar fasad enligt ovan ska utföras med brandteknisk klass EW 30.
- Friskluftsintag ska placeras så de vetter bort från Värmdöleden
- Utrymning ska vara möjlig på byggnadens sida bort från Värmdöleden

70–180 meter från Värmdöleden

- Friskluftsintag ska placeras så de vetter bort från Värmdöleden

Med ovanstående åtgärder begränsas konsekvensen av värmestrålning på byggnader (brandklassad fasad). Åtgärderna rekommenderas utifrån figurer i framtagna utredning där det framgår att scenarier med brandfarlig vätska står för stor del av riskbidraget. Då den närmaste bebyggelsen ligger cirka 30 meter från Värmdöleden innebär detta att vissa skyddsåtgärder är nödvändiga så som, placering av ventilationsintag, vilket regleras på plankartan genom planbestämmelsen ”b₁”. Genom bestämmelsen ”m₁” regleras att glasytor i fasad som ligger inom 30 meter och vetter direkt mot Värmdöleden ska utföras med brandteknisk klass EW 30. Fasader som vetter mot Värmdöleden regleras med bestämmelsen ”m₂” som innebär att fasader ska utföras i icke brännbara material med en konstruktion som motsvarar brandteknisk klass EI 30.

Luftkvalité

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på den intilliggande Värmdöleden. Dock är värdena för partiklar och kvävedioxider inte så höga, att miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxider överskrids i planområdet.

Trafikmängden som de cirka 130 nya bostäderna kommer tillföra är så pass liten att det i sig inte bidrar till en försämrad luftkvalitet. Dock så planeras området nära Värmdöleden, som i sig är hårt trafikerad, och som kan komma att medverka till att miljökvalitetsnormerna för luft kan överskridas inom planområdet. Planen föreslår att ventilation-, och luftintag för bebyggelsen närmast Värmdöleden placeras bort från Värmdöleden in mot den befintliga bebyggelsen för att inte ge upphov till någon hälsorisk vilket regleras med planbestämmelsen ”b₁” i plankartan.

Markens beskaffenhet

Marken består till största delen av urberg. Mindre delar längs Gamla Landsvägen och Östra Gräsvägen består av postglacial lera. Geoteknisk utredning har utförts med syftet att klarlägga geotekniska förhållande och förutsättningar inför framtida bebyggelse.

För området närmast Gamla Landsvägen utgörs markytan av berg i dagen, naturmark, ytblock, berghällar och asfalterade vägar. Markytan är kuperad med bitvis plana ytor. Bergets överyta har registrerats mellan berg i dagen och cirka 2,5 meter under befintlig marknivå. Vatten har observerats vid en borrpunkt men var med största sannolikhet ytvatten från tidigare nederbörd. Områdets marknivåer befinner sig ovan sin omgivning och det tillkommande vattnet från exempelvis nederbörd kan antas rinna av/dränera ner till intilliggande områden. Utredningen föreslår att den större delen av husets grundläggning kan utföras i huvudsak med platta på avsprängt berg/packad sprängbotten och med plintar/grundmur på berg.

Området längs Östra Gräsvägen utgörs av asfalt, berghällar, naturmark, träd och mindre hårdgjorda grusade ytor. Markytan är kuperad med bitvis plana ytor. Området sluttar från öst mot väst och är bitvis svårframkomligt på grund av träd, block, uppfyllnader och branta berghällar. Jordlager utgörs av blandade fyllnadsmassor utlagda på naturlig friktionsjord ovan berg eller direkt på berg. Bergets överyta har registrerats mellan berg i dagen till 1,53 meter under befintlig markyta. Inget grundvatten har observerats eller noterats i samband med undersökningen. Områdets marknivåer befinner sig ovan sin omgivning och det tillkommande vattnet från exempelvis nederbörd kan antas dräneras ner till intilliggande områden. Utredningen föreslår att huset grundläggs i huvudsak med platta/plattor på avsprängt berg/packat sprängbotten och med plintar på berg.

Innan arbetet påbörjas rekommenderas att en riskanalys upprättas för att se över vibrationsalstrande arbeten.

Markföroreningar

Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt. För att uppnå målet ska Nacka kommun jobba strategiskt för minskade gifter i barns vardag, inga skadliga utsläpp från förorenade områden.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet av Geosigma AB med syftet att utreda huruvida området är påverkat av föroreningar som kan utgöra en risk för människors hälsa eller för miljön. Inom ramen för undersökningen har 14 jordprover och 2 prover på asfalt insamlats. Resultaten jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning (KM och MKM) samt med haltnivåer för mindre än ringa risk (MRR). Riktvärdena valdes för att möjliggöra en bedömning av eventuella föroreningshalter mot både nuvarande och framtida markanvändning samt för att ge en indikation kring hanteringen av eventuella överskottsmassor.

Intryck från fältarbeten (inkl. mätningar med PID) indikerar inte någon omfattande förorening i jord inom det undersökta området vilket styrks av de laboratorieanalyser som har utförts inom ramen för undersökningen. Ställvis (i två uttagna prov) noteras en aning

förhöjda halter av bly, tyngre alifatfraktioner samt PAH-H över riktvärdena för KM. I ett prov, taget under Skuruhallsvägen, har förhöjda summahalter av PAH-L, -M och -H uppmätts väl över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM samt över eller i nivå med haltgränserna för farligt avfall. Källan till de förhöjda halterna av PAH tros vara kopplade till att asfaltens bärlager (fyllningsmassorna) är ett tjärbundet alternativt och att de förorenade massorna tillförts platsen i samband med anläggandet av vägen. De två uttagna asfaltsproverna visar på låga halter av PAH-16.

Den sammanlagda bedömningen av utredningen är att risken för negativa effekter på människors hälsa och miljön bedöm som liten, utifrån de uppmätta halterna av dagens markanvändning. Utifrån framtaget resultat gör Geosigma bedömningen att de uppmätta halterna inte påkallar något behov av fortsatta miljötekniska undersökningar i dagsläget. De anser dock att resultatet emellertid bör beaktas i den fortsatta projekteringen och rekommenderar att föroreningarna i framför allt Skuruhallsvägen avgränsas och åtgärdas i samband med övriga markarbeten. Planen reglerar detta med en administrativ bestämmelse som betecknas med "a1" som innebär att bygglov för nybyggnation och/eller marklov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Idag är området delvis bebyggt och delvis naturmark. Dagvatten infiltreras idag inom planområdets grönytor och inom naturmark och avrinner mot Skurusundet, vars ekologiska status är måttlig med krav på att bli god till 2027. Den kemiska statusen i Skurusundet uppnår god kemisk ytvattenstatus, detta exklusive ämnena bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar som har förhöjda halter över hela Sverige.

En dagvattenutredning har tagits fram för den planerade bebyggelsen inom Sicklaön 73:49, 73:50, 73:119 och 40:14. Föreslagna åtgärder har utformats för att efterleva Nacka kommuns riktlinjer om fördröjning av 10 mm nederbörd och en begäran från Nacka Vatten och Avfall om att flödet ut från området inte ska öka för ett dimensionerande 10-års regn. Riktlinjen har tagits fram som ett led i kommunens åtagande om att god vattenstatus ska kunna uppnås i kommunens vattenförekomster, och genom att uppfylla detta bidrar den planerade exploateringen till detta. Närmaste vattenområde är Bastusjön norr om planområdet.

I och med exploateringen beräknas dagvattenflödet från detaljplaneområdet öka från 93 liter/sekund till 197 liter/sekund vid ett dimensionerande 20-årsregn, när hänsyn tagits till att regnintensiteten förväntas öka till följd av klimatförändringar. Föreslagna åtgärder har utformats för att efterleva Nacka kommuns riktlinjer om fördröjning av 10 mm nederbörd och att flödet ut från detaljplaneområdet inte ska öka för ett dimensionerande 20-årsregn. För beräkningarna har detaljplaneområdet delats in i tre delområden: A, B och C.



Bilden visar delområdenas avgränsning inom detaljplaneområdet. Vitskrifferade ytor utgör allmän platsmark där det inte planeras för några förändringar av markanvändningen jämfört med idag,

För att omhänderta 10 mm nederbörd krävs en erforderlig reningsvolym på totalt 35 kubikmeter inom detaljplaneområdet. För att uppnå detta föreslås att dagvatten omhändertas i regnbäddar, makadamdiken och genom översilning över grönytor vilket ger rening, infiltration och naturlig fördröjning. Volymen ska fördelas mellan de tre delområdena utifrån deras andel av den totala hårdgjorda ytan. Anläggningarna ska utformas så att dagvattnet får en uppehållstid på 6 – 12 timmar, i enlighet med kommunens anvisningar. Dagvattenåtgärderna som föreslås i Delområde A är inte tillräckliga för att klara ickeförsämringskravet för denna del av planområdet. Detta kan kompenseras genom att förslagsvis ett magasin placeras vid utloppet från Delområde C, då kommer även dagvatten från övriga tak- och asfaltsytor inom Delområde C att renas i magasinet.

För att exploateringen inte ska ge upphov till en ökning av det dimensionerande flödet vid ett 20-årsregn krävs en ytterligare fördröjningsvolym på totalt 72 kubikmeter inom detaljplaneområdet, som fördelas mellan de tre delområdena. Anläggningarna föreslås utformas som underjordiska fördröjningsmagasin, exempelvis i form av rör- eller kassetmagasin med hög porositet, med utlopp motsvarande befintligt dimensionerande flöde vid ett 20-årsregn för respektive delområde. Inom delområde C föreslås ett kompletterande fördröjningsmagasin av makadam som omhändertar dagvatten från hela delområdet, för att rena dagvatten även från de delar som inte kommer förändras. Delområdenas dagvattensystem och övriga anläggningar ansluts till respektive

fördröjningsmagasin innan vidare avledning till det kommunala ledningsnätet.

Teoretiska beräkningar med schablonhalter visar att föroreningsbelastningen för planerad situation, med föreslagna reningsåtgärder, minskar för samtliga studerade ämnen för detaljplanen som helhet. Detaljplanen bedöms därför inte ha en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten, givet att föreslagna anläggningar för dagvattenhantering tillämpas. Utgående halter är också för samtliga delområden fortfarande långt under gränsvärden för dricksvatten, vilket visar att dagvattnet är att betrakta som mycket rent. Genom medvetna materialval och att minimera härgörningsgraden inom kvartersmarken kan ytterligare minskningar av föroreningsbelastningen erhållas.

För att minimera risk för översvämning vid extrema regn är det viktigt att marken höjdsätts så att dagvattnet kan avrinna ytledes mot säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. För detaljplaneområdet som helhet innebär det att gårdsytorna behöver höjdsättas så att vatten inte riskerar att stängas in mot någon byggnad utan kan avledas ytligt via gårdsytor och infartsvägar. Inom delområde B planeras byggnaden också anläggas på pelare med ett öppet garage, vilket ger möjlighet för en fortsatt grundvattenströmning under byggnaden och för dagvatten att avrinna ytligt under byggnaden vid extrema regn. Detta säkerställer både grundvattenströmningen mot de skyddsvärda ekarna nedströms byggnaden och minskar risken för att vatten ska bli stående på innergården i öster. Planen innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10–11 §§ PBL).

Dagvatten regleras inom planen med en allmän bestämmelse i plankartan som innebär att dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att Markytan ska utformas med växtbäddar som klarar fördrojning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Syftet med bestämmelsen är att uppnå en attraktiv och grönskande utformning av marken på underbyggda gårdar samtidigt som den medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med MKN för yt- och grundvatten. För bebyggelsen på Sicklaön 73:49 och 73:50 regleras även att dagvatten ska avledas till makadamdike eller annan likvärdig metod för rening genom bestämmelsen ”b₂”.

Vattenområden

Det finns ingen vattenförekomst inom planområdet. Närmaste vattenområde är Bastusjön, som är övergödd och drabbas av kraftig algblooming sommartid. Tillrinningsområdet utgörs till största delen av villa- och vägområden, vilket innebär att sjön belastas med förorenat dagvatten. Dagvatten från planområdet får inte öka tillrinningen av förorenat dagvatten till Bastusjön. Planbestämmelser reglerar att detta kan undvikas.



Bilden till vänster är en bild över Bastusjön och till höger Värmdöleden som går ovan Bastusjön.

Strandskydd

Planområdets norra del omfattas av 100 meter strandskydd från vattenlinjen. Strandskyddet omfattar främst obebyggd mark, en nedlagd återvinningscentral samt del av vägområde.



Röd markering visar på strandskyddets utbredning

I en detaljplan kan en kommun upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (7 kap 18 § miljöbalken). Föreslagen bebyggelse inom de kommunalägda fastigheterna Sicklaön 73:119 och 40:14 omfattas delvis av strandskydd. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med strandskyddets syfte och att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Kommunen anser, i enlighet med 7 kap.

18 c § punkt 2 miljöbalken, att området är väl avskilt från område närmast strandlinjen, genom att Värmdöleden är placerad/löper mellan aktuellt planområde och strandlinjen. Trots att motorvägen är upphöjd, kan den anses utgöra en barriär mellan Bastusjön och området söder om Värmdöleden. Den skär därmed av kopplingen mellan Bastusjön och det strandskyddade området inom aktuell detaljplan. Området anses vidare väl avskilt från strandlinjen genom annan exploatering, också i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 2, genom att det finns en nerlagd återvinningscentral mellan Värmdöleden och planområdet som begränsar strandskyddet ytterligare. Anläggningen omgärdas av stängsel och är inte tillgänglig för allmänheten. Vad gäller påverkan på djur- och växtliv finns inga kända lokaler för skyddade växter eller djur inom strandskyddsområdet inom det föreslagna detaljplaneområdet. Den påverkan som sker på djur- och växtliv i övrigt bedöms som begränsad, på grund av att den naturmarksyta som påverkas är relativt liten. Kommunen gör därför bedömningen att detaljplanens påverkan på strandskyddets syften är begränsad, att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet och att planens intresse väger tyngre än strandskyddets intressen. Strandskyddet bedöms därmed kunna upphävas.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Samråd | juni – augusti år 2019 |
| Granskning 1 | juni – september år 2020 |
| Granskning 2 | december år 2020 – januari år 2021 |
| Antagande i kommunfullmäktige | kvartal 2 år 2021 |
| Laga kraft tidigast* | kvartal 2 år 2021 |

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeavtal respektive exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. I detta fall är det endast aktuellt med utbyggnad av kvartersmark. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 2 år 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket framgår av plankartan.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet inom området.

Dagvatten

Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna dagvattennätet inom området.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet inom området.

Skanova har ett befintligt fibernät inom området.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi har ett befintligt fjärrvärmenät inom området.

Allmän plats

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats.

Kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder. För teknisk anläggning ansvarar berörd ledningsägare.

Avtal

I april 2016 antog kommunfullmäktige ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska fungera som utgångspunkt för direktanvisnings-, exploaterings- och markgenomförandeavtal och syftar till att skapa transparens, tydlighet, ökad likabehandling och effektivare arbets- och beslutsprocesser i kommunen.

Markanvisning/Direktanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst, av kommunen ägt, markområde för bebyggande. Kvartersmarken inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 har anvisats till Sveafastigheter Bostad AB.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna ett exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Inom denna detaljplan kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt kostnadsansvar. I detta exploateringsavtal kommer följande att regleras: fastighetsrättsliga frågor, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder, gestaltning av bebyggelsens utformning, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter.

Konsekvenserna av att genomföra detaljplanen med stöd av ett exploateringsavtal är att förutsättningar och åtaganden mellan exploatören och kommunen blir förutsägbara. Utbyggnad av allmänna anläggningar bedöms inte behövas inom detta projekt, vilket innebär att kommunen inte tar några större ekonomiska risker om exploatören skulle gå i konkurs. Under byggtiden kommer tredje man påverkas i form av byggbuller och ökat antal transporter till och från området vilket kan begränsa framkomligheten på det kommunala vägnätet.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 är det nödvändigt att teckna ett markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör, som ska exploatera på kommunens mark. Markgenomförandeavtal ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt kostnadsansvar. I detta markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter.

Konsekvenserna av att genomföra detaljplanen med stöd av ett markgenomförandeavtal är att förutsättningar och åtaganden mellan exploatören och kommunen blir förutsägbara. Utbyggnad av allmänna anläggningar bedöms inte behövas inom detta projekt vilket innebär att kommunen inte tar några större ekonomiska risker om exploatören skulle gå i konkurs, dock skulle markintäkter i form av tomträttsavgäld gå förlorade fram tills att kommunen hittar en ny exploatör att teckna tomträttsavtal med. Under byggtiden kommer tredje man påverkas i form av byggbuller och ökat antal transporter till och från området vilket kan begränsa framkomligheten på det kommunala vägnätet.

Tomträttsavtal

Ett tomträttsavtal ska tecknas då kommunen ska upplåta mark med tomträtt och följer ofta ett markanvisningsavtal. Innehavaren av tomträtten får betala en avgift (en så kallad tomträttsavgäld) för att nyttja marken. Tomträttsavtalet reglerar tomträttsavgäld, areal, ändamål, bygglov, upplåtelse, anslutningsavgifter, viten med mera.

I samband med genomförandet av detaljplanen och fastighetsbildning är genomförd för kvartersmarken inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 kommer ett tomträttsavtal att tecknas mellan kommunen och den tilltänkta tomträttshavaren/exploatören.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Allmän plats gata

Inom planområdet går Skuruhallsvägen och Östra Gräsvägen. Ingen ombyggnation för dessa gator är planerad, utan endast anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Vatten och spillvatten

Befintliga VA-ledningar med tillräcklig kapacitet finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. Vid detaljplanens genomförande kan Nacka Vatten och Avfall genomföra eventuella omläggningar, utbyggnationer och anläggandet av förbindelsepunkter till kommunalt vatten och spillvatten. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

Exploatören bekostar eventuella uppdimensionering och ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen. Det ska regleras i ett avtal mellan ledningsägaren och exploatören.

Dagvatten

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i exploateringsavtal samt

markgenomförandeavtal med respektive fastighetsägare. Vissa åtgärder regleras genom planbestämmelser i plankartan.

El, tele och fiber

Befintliga elledningar finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med genomförandet av detaljplanen inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 behöver elledningar till byggnaden inom fastigheten Sicklaön 73:119 läggas om.

Befintliga fiberledningar finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med genomförandet av detaljplanen inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 behöver fiberledningar till byggnaden inom fastigheten Sicklaön 73:119 läggas om.

Vid detaljplanens genomförande kan Skanova och Nacka Energi, att genomföra eventuella omläggningar, utbyggnationer och anläggande av förbindelsepunkter för fiber och el. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

Värme

Inga fjärrvärmeledningar behöver läggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. Diskussioner mellan exploatören och Stockholm Exergi om inkoppling till fjärrvärmenätet pågår. I sådant fall behöver nyläggning av ledning och nya förbindelsepunkter anläggas.

Vid detaljplanens genomförande kan Stockholm Exergi genomföra eventuella utbyggnationer och anläggandet av förbindelsepunkter till fjärrvärmenätet. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

I dagsläget är det dock inte bestämt hur bebyggelsen inom kvartersmarken ska värmas upp.

Avfall

Nacka Vatten och Avfalls tekniska handbok för avfall har varit vägledande vid planering och genomförande av avfallshanteringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Allmän plats

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen ägs idag av kommunen och kommer vid genomförandet av detaljplanen kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Fastighetsbildning för allmän platsmark är därför inte nödvändigt.

Kvartersmark

Den del av kvartersmarken med bostadsändamål inom fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 som har markanvisats kommer att styckas av inom en lantmäteriförrättning för att sedan kunna upplåtas genom ett tomträttsavtal. En del av berört markområde pekas i plankartan ut för olika användningsområden i flera plan. Detta område kommer att kunna utgöra föremål för tredimensionell fastighetsbildning.

Inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 kommer det enbart vara kvartersmark med bostadsändamål och endast en bostadsrättsförening som ska äga marken och kommande bebyggelse. Området planeras bestå av en fastighet och en sammanläggning av de båda fastigheterna behöver hanteras inom en lantmäteriförrättning.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Sicklaön 73:49 (belastar) finns idag ett inskrivet avtalsservitut (01-IM8-89/21633.1) med ändamål vattenledning. Servitutet innebär att för fastigheten Sicklaön 42:2 följer rätt att bibehålla, drifta och underhålla en befintlig allmännyttig vattenledning inom ett delområde av Sicklaön 73:49. Berört område föreslås att vara inom kvartersmark och anges med ett ”u” på plankartan, vattenledningen kommer att ligga kvar och servitutet kommer fortsätta gälla.

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär rätt för en aktör som äger ett ledningsnät att utnyttja annan fastighet för att anlägga el- och vattenledningar, optiska fibrer samt fjärrvärmeledningar. Ledningsrätt är inte tidsbegränsad och kan endast bildas vid en lantmäteriförrättning.

I och med införandet av u-området i plankartan finns möjligheten att omvandla avtalsservitutet för den allmännyttiga vattenledningen som går över Sicklaön 73:49 till en ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat

anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Inom fastigheterna Sicklaön 73:50 och 73:119 ligger en befintlig infart inklusive vändplan till byggnaden inom fastigheten Sicklaön 73:119. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras den befintliga byggnaden inom Sicklaön 73:119 och den kommande byggnaden inom Sicklaön 73:49 och 73:50 att dela på berörd infart. För att rättsligt säkra rätten att använda och dela på infarten kan en gemensamhetsanläggning inrättas med ändamålet kvartersgata. Berörda fastigheter kommer vara Sicklaön 73:49, 73:50 och 73:119. Berört område föreslås att vara inom kvartersmark och anges med ett ”g” på plankartan. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen, förvaltningsform och andelstal för drift och underhåll ska säkras upp genom exploateringsavtalet och en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare, som blir underlag till lantmäterimyndighetens beslut, ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 och inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ingen mark att lösas in för allmän platsmark och således ingen ersättning utbetalas.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska inga ytterligare rättigheter, så som servitut eller ledningsrätt, bildas förutom möjligheten att ombilda nuvarande servitut för den allmännyttiga vattenledningen till en ledningsrätt, läs mer ovan under *Servitut* och *Ledningsrätt*.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän platsmark planeras i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive exploatör.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Nacka Vatten och Avfall AB bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka Vatten och Avfall AB ansvar för och bekostar omhändertagandet av dagvatten från allmän platsmark och respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärme-, el-, tele- och fibernät

Huvudman för respektive ledningsslag bekostar anläggande, drift och underhåll av berörda ledningar.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark respektive kvartersmark hanteras i exploateringsavtalet respektive markgenomförandeavtalet mellan kommunen och exploatörerna. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt gällande taxa.

Planavgift

Exploatören bekostar planläggningen inom de privata fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50, vilket regleras i ett detaljplaneavtal. Kommunen bekostar planläggningen inom de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119, kostnaden fördelas utifrån byggrätt för respektive part, privatägd respektive kommunägd mark. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) och avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor och avfallstaxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Fastighetsägaren bekostar avfallshantering.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Avvikelse från översiktsplanen

Aktuell detaljplan avviker inte från översiktsplanen som pekar ut området som möjligt för medeltät stadsbebyggelse.

Miljökonsekvenser

Den föreslagna exploateringen innebär att en del av naturmarken inom planområdet prövas för ny bebyggelse. Bebyggelsen planeras utföras med viss hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering (Calluna, 2017) genom att betydelsefulla träd säkerställs med planbestämmelse. Dock innebär planförslaget att träd med betydelse för naturmiljö och landskapsbild försvinner, vilket kan ha en negativ påverkan på lokala biologiska värden. Möjligheten till spridning för växter och djur bedöms därmed minska något, även om införandet av skyddsbestämmelser i planen bidrar till att bevara en del av områdets naturvärden. Bebyggelsen utformas så att tillförsel av dagvatten till befintlig vegetation som ska sparas inte skärs av.

Bebyggelsen ligger inom ett område som delvis omfattas av strandskydd om 100 meter från Bastusjön. Strandskyddet föreslås upphävas då området anses vara avskilt från strandlinjen.

Genomförande av planförslaget innebär inte någon större ökning av föroreningar i dagvatten. Andelen hårdgjord yta och trafiktätheten i området kommer dock att öka något i och med förtätningen med flerbostadshus. Området ligger dock förhållandevis centralt och det finns goda möjligheter till nyttjande av kollektivtrafiken, även om de som bor längst bort får ett avstånd på cirka 600 meter till närmaste busshållplats. Totalt sett så bedöms trafikökningen bli marginell och endast försumbart påverka bullersituationen, då trafikvolymerna är fortsatt låga och högsta tillåtna hastighet i området är 30 kilometer per timme.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Konsekvenser för kulturmiljövärden

Den särskilt värdefulla gula villan på fastigheten Sicklaön 73:50 kommer att rivras liksom den värdefulla röda villan på fastigheten Sicklaön 73:49. Byggnaderna bedöms i synnerhet ha arkitekturhistoriska värden. Rivning av de värdefulla byggnaderna innebär negativa konsekvenser för kulturmiljövärden.

Planförslaget innebär att det före detta pensionärshemmet från 1900-talets mitt förses med en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud vilket är positivt utifrån kulturmiljösynpunkt. Varsamhetsbestämmelsen utgör ett förtydligande av PBL:s generella varsamhatskrav. Byggnaden förses med en ny byggrätt inom anvisad del av fastigheten. Påbyggnaden/ tillbyggnaden kan få konsekvenser för kulturmiljövärden, men med omsorgsfull och anpassad gestaltning behöver inte konsekvenserna bli negativa.

Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- **Hållbart resande:** Området planeras inom ett kort avstånd till kollektivtrafik som möjliggör för ett hållbart resande. Området har också nära till servicemöjligheter som möjliggör för de boende att gå till bland annat skola, förskola, daglivsvaruhandel och restauranger. Inom de båda tillkommande byggnaderna möjliggörs för såväl bilparkering som cykelparkering i enlighet med Nacka kommuns parkeringsnorm.
- **Dagvatten som renas och hanteras:** Förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande av dagvatten har studerats och föreslagna reningsanläggningar uppfyller Nacka kommuns riktlinjer och har reglerats i planhandlingarna. Vidare utredningar kommer att göras under planarbetet för att vidare studera och säkerhetsställa att dagvatten hanteras så skonsamt och effektivt som möjligt.
- **God ljudmiljö:** Att säkerställa en god ljudmiljö inom planområdet är en stor utmaning på grund av den direkta närheten till omgivande trafikled. Kravet på att genomföra bullerdämpande åtgärder på bullerutsatta nybyggda bostäder säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande uppnås. En förtätning längs Gamla landsvägen mot Värmdöleden skulle även förbättra ljudmiljön för bakomliggande bostäder genom att fungera bulleravskärmande.
- **En levande kulturmiljö:** Två äldre och kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom Sicklaön 73:49 och 73:50 kommer att rivras vilket kommer att ge negativa konsekvenser för kulturmiljön. Kommunen har dock i sin sammanvägda prövning bedömt att behovet av att utveckla fastigheten med fler bostäder har ansetts vara

viktigare/mer angeläget. Vid nybyggnation är det viktigt att planera bebyggelsen med stor hänsyn till områdets befintliga träd. Inom planområdet finns fyra stycken skyddsvärda ekar som blivit utpekade i länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet. Betydelsefulla träd säkerhetsställs med planbestämmelse som reglerar förbud mot fällning. Inom framtagande av detaljplanen har också avstånd till träd och rotzon med mera diskuterats så att träden inte skadas i genomförandet genom att husen hamnar för nära och att tunga maskiner kör över rotzonen. Dock innebär planen en viss fällning av träd som inte har så högt ekologiskt eller kulturhistoriskt värde men som är värdeskapande för områdets karaktär.

Sociala konsekvenser

Uppfattningen om vad som är en god boendemiljö kan skilja sig åt, bland annat när det handlar om upplevelsen av området karaktär och täthet. Där bebyggelsen idag i stort består av friliggande enbostadshus samt parhus kommer områdets karaktär att förändras till följd av uppförandet av flerbostadshus. Genom att exploateringsnivån stiger kommer områdets gröna karaktär också att påverkas genom att del av befintligt grönområde tas i anspråk. Den huvudsakliga karaktären i området kommer dock fortsatt vara enbostadshus med privata gröna trädgårdar.

Varierade bostadsstorlekar och upplåtelseformer i form av bostadsrätter, hyresrätter och boende med särskild service kan skapa förutsättningar för fler att bo i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion. Möjliggörande av ett boende med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet. Den nya bebyggelsen kommer, med hänsynstagande till områdets topografi, att tillgänglighetsanpassas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär att två lämpliga platser för lek på kvartersmark har pekats ut. Detta är en positiv konsekvens för barn som flyttar till området. I närområdet finns såväl skola som förskola och inom 100 meters avstånd finns olika former av lekmöjligheter. Detta gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Mellan exploitören och kommunen finns ett tecknat detaljplaneavtal som reglerar kostnaderna för arbetet av denna detaljplan. Kostnader för att planlägga bostäderna inom fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 förväntas därmed inte belasta kommunens ekonomi.

Enligt ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” ska kommunen bekosta plankostnaderna i samband med markanvisning av tomrätter. Kostnader för att planlägga bostäderna inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 förväntas därmed belasta stadsbyggnadsprojektet.

Inom detta projekt bedöms ingen ny- eller ombyggnad av gator inom allmänplats behövas utan enbart anpassningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detta regleras i kommande exploateringsavtal och bekostas i så fall av exploatören.

För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld att uppkomma i samband med att kommunen markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119. På sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Planen bedöms få övervägande samhällsekonomiska positiva konsekvenser genom att nya bostäder med närhet till lokala centrum skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning. Detta får vägas mot de negativa konsekvenser som följer av att kulturmiljövärden kan gå förlorade och att naturmark tas i anspråk, vilket innebär att vissa ekosystemtjänster går förlorade.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta avsnitt beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. Berörda fastighetsbildningar i samband med genomförandet av detaljplanen beskrivs ovan under *Fastighetsrättsliga åtgärder*.

Bebyggelse på fastigheten Sicklaön 73:119 regleras med k- och r-bestämmelser som innebär rivningsförbud (del av byggnad) och restriktioner vid om och tillbyggnad, vilket kan betyda att fastighetsägaren har rätt till ersättning från kommunen för den skada bestämmelserna medför. Det är upp till den drabbade fastighetsägaren att inom två år vända sig till kommunen och begära ersättning.

Konsekvenserna efter att fastighetsrättsliga åtgärder är genomförda blir att fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 kan sammanläggas och bilda en ny fastighet som får en byggrätt för kvartersmark, bostäder. Detaljplaneförslaget innebär att befintlig bebyggelse på fastigheten Sicklaön 73:50 blir planstridig vilket kan innebära inskränkningar i fastighetens nyttjande om den planerade sammanläggningen av fastigheterna Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50 inte genomförs.

Del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119 kommer att tillsammans bilda en ny fastighet som får en byggrätt för bostäder.

En ny gemensamhetsanläggning med ändamål kvartersgata kan bildas där deltagande fastigheter Sicklaön 73:49, 73:50 och 73:119, utifrån andelstal, ska ansvara och bekosta drift och underhåll av berört område. Befintligt flerbostadshus bekräftas och kvarstår.

Medverkande i planarbetet

David Arvidsson
Emilie Hellström

Projektledare
Planarkitekt

Exploateringsenheten
Planenheten

| | | |
|------------------|---------------------|-------------------------|
| Jonas Nilsson | Miljöplanerare | Miljöenheten |
| Hannu Rauhala | Trafikplanerare | Park- och trafikgruppen |
| Elisabeth Rosell | Landskapsarkitekt | Park- och trafikgruppen |
| Jenny Struck | Bygglovshandläggare | Bygglovsenheten |
| Per Björkander | Projektledare | Enheten för anläggning |
| Karl Engström | GIS ingenjör | Lantmäterienheten |

Övriga medarbetare

| | | |
|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Oskar Forsling | Förrättningslantmätare | Lantmäterienheten |
| Katarina Södergren | Gruppchef vatten | Nacka vatten & avfall AB |
| Amir Pirnia | VA-ingenjör | Nacka vatten & avfall AB |

Planenheten

| | |
|---------------------|------------------|
| Angela Jonasson | Emilie Hellström |
| Biträdande planchef | Planarkitekt |

Antagen av kommunfullmäktige: 2021-04-12 § 188

Laga kraft: 2021-05-13

Frida Trimboli
Projektkoordinator

Situationsplan

skala 1:1000 @ A3

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- - - - - ANVÄNDNINGSGRÄNS



5m 0 50m
Skala 1:500 - A1 (1:1000 - A3)