

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad oktober 2026
Normalt förfarande

Dnr: KFKS 2026-00867

Bergs gård

Detaljplan för Bergs gård, fastigheten Sicklaön 13:83 m.fl., Västra Sicklaön, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	5
Underlag	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar	6
Läge, areal och markägförhållande	7
Statliga och regionala intressen	9
Kommunala intressen	10
Vattenområden	14
Natur- och rekreationsvärden	14
Strandskydd	19
Landskapsbild och kulturmiljö	20
Bebyggelsemiljö	22
Gator, trafik och parkering	23
Teknisk försörjning	24
Ytvatten, dagvatten och grundvatten	24
Hälsa och säkerhet	26
Detaljplanens innehåll	32
Övergripande struktur	32
Bebyggelsemiljöer	34
Vattenområden	51
Allmän plats	51
Teknisk försörjning	62

Konsekvenser och avvägningar.....	63
Riksintressen	63
Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö	65
Natur och rekreation.....	66
Strandskydd	69
Ytvatten, dagvatten och grundvatten.....	76
Hälsa och säkerhet.....	78
Övriga konsekvenser för klimat och miljö och hälsa	88
Sociala konsekvenser	91
Avvägning mellan motstående intressen	92
Motiv till detaljplanens regleringar	94
Så genomförs planen	98
Organisatoriska frågor	98
Ansvarsfördelning.....	98
Avtal	100
Tekniska frågor	101
Särskild hänsyn under detaljplanens utbyggnad	102
Ekonomiska frågor	102
Fastighetsrättsliga frågor	104
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	108

Sammanfattning

Planområdet är beläget på den nordöstra delen av Västra Sicklaön mellan Nacka strand i väster, Jarlaberg i söder, Nyckelvikens naturreservat i öster och Lilla Värtan i norr. Området används idag huvudsakligen som oljedepå och är till stora delar otillgängligt för allmänheten. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av den befintliga oljedepån till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter, förskolor och besöksanläggningar. Detaljplanen syftar vidare till att bevara och utveckla områdets natur- och rekreationsvärden, stärka kopplingarna mellan bebyggelse, natur och vatten samt möjliggöra förbättrad kollektivtrafik på land och till sjöss. Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till områdets landskaps- och kulturmiljövärden samt riksintresse för kulturmiljö och kommunikationer.

Detaljplanen möjliggör cirka 2 000 bostäder i en tät och funktionsblandad stadsdel som har sin utgångspunkt i platsens befintliga topografi samt bevarande av befintliga natur- och kulturmiljövärden. Bebyggelsen koncentreras huvudsakligen till redan ianspråktagen mark. Förutom bostäder föreslås lokaler för service och verksamheter, förskolor, äldreboende, kultur- och fritidsanläggning, parker, torg, kolonilotter samt en flytande badanläggning. Nya gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser stärker kopplingarna till omgivande stadsdelar och till regionen samt bidrar till att tillgängliggöra området.

Omvandlingen innebär att oljedepån med risker för explosion och andra miljöskador ersätts av en levande och tillgänglig stadsdel. Sanering av markföroreningar bedöms medföra positiva effekter för miljön samtidigt som allmänheten får tillgång till områden med stora rekreationsvärden som idag är inhägnade. Förslaget innebär samtidigt en stor förändring som fortsatt behöver studeras utifrån bland annat naturvärden, landskapsbild, kulturmiljö, rekreation, trafik, buller, dagvatten, föroreningar och påverkan på omgivningen.

Avvägningar har skett mellan motstående intressen. Behovet av nya bostäder, stadsutveckling och gena kopplingar till kollektivtrafik har bedömts väga tyngre än påverkan på närliggande bostäder. Utformningen av ny bebyggelse och kopplingar ska dock studeras vidare i kommande skeden i planprocessen för att i möjligaste mån minimera påverkan på befintlig bebyggelse.

Genomförandet förutsätter att oljeverksamheten avvecklas och att mark och anläggningar saneras innan utbyggnaden kan påbörjas. Utbyggnaden bedöms ske etappvis under en längre tidsperiod och omfattar såväl allmän plats som kvartermark.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av den befintliga oljedepån i Bergs gård till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter, förskolor och besöksanläggningar. Detaljplanen syftar vidare till att bevara och utveckla områdets natur- och rekreationsvärden, stärka

kopplingarna mellan bebyggelse, natur och vatten samt möjliggöra förbättrad kollektivtrafik till land och till sjöss. Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till områdets landskaps- och kulturmiljövärden samt riksintresse för kulturmiljö och kommunikationer.

Planhandlingar

Detaljplanen är påbörjad den 29 april 2014, § 101 då kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattade beslut om att inleda planarbetet.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, ekolog, kommunantikvarie, kartingenjör, kommunikatör, exploateringsingenjör, landskapsarkitekt, lantmätare, markföroreningsexpert, projektledare, projektkoordinator, stadsarkitekt och trafikplanerare.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Behovsbedömning (*Nacka kommun, 2026-10-13*)
- Grod- och kräldjursinventering (*Calluna AB, 2018-10-01*)
- Kartläggning fartygsbuller (*Akustikkonsulten, 2017-11-12*)
- Naturvärdesinventering (*Calluna AB, 2017-01-11*)
- PM Bergteknik (*Berggeologiska Undersökningar AB, 2026-10-12*)
- PM Dagvatten (*Nacka kommun, 2026-10-06*)
- PM Markföroreningar (*Nacka kommun, 2026-10-09*)

Utöver ovanstående underlag baseras detaljplanen på detaljplaneprogram för Bergs gård (antaget december 2025, dnr KFKS 2014–00381).

Behovsbedömning

Eftersom detaljplanen är påbörjad före den 1 januari 2018 har kommunen genomfört en behovsbedömning i enlighet med den äldre lydelsen i 6 kap. miljöbalken (MB).

Behovsbedömningen och den kompletta bedömningen utifrån kriterierna i bilaga 2 och bilaga 4

till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, finns med som ett underlag till detaljplanen (*Nacka kommun, 2026-10-13*) och har tagits fram inför samrådet. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning för vad som talar för och emot en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen innebär en omfattande omvandling av ett befintligt industri- och hamnområde till en ny stadsdel med bostäder, service, parker och offentliga miljöer. Området är sedan länge ianspråktaget av storskalig industriell verksamhet och bedöms därför ha en relativt hög tålighet för en kommande exploatering. Samtidigt ligger området i anslutning till flera värdefulla natur-, kulturmiljö- och rekreationsmiljöer, vilket innebär att planens miljöpåverkan behöver bedömas med hänsyn till dessa.

Det som främst talar för att detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan är de osäkerheter som kvarstår kring naturmiljö, skyddade arter och föroreningsituationen. Planförslaget bedöms kunna innebära stora negativa konsekvenser för artskyddade arter. Kunskapsunderlaget är samtidigt begränsat eftersom naturvärdesinventeringen delvis är föråldrad och då det delvis saknas inventeringar och utredningar. Bedömningen av påverkan på skyddade arter och artskyddsfrågor är därför osäker och kan behöva omprövas när ytterligare utredningar genomförts. Även påverkan på Nyckelvikens naturreservat genom ökat besöksstryck och slitage på känsliga naturmiljöer behöver utredas ytterligare.

Det finns även stora osäkerheter avseende markföroreningar och föroreningar i bergets spricksystem. Om föroreningar förekommer i bergets spricksystem kan anläggningsarbeten medföra risk för vidare spridning med grundvatten till recipient och närliggande naturområden. Omfattningen är i dagsläget svår att bedöma och är beroende av resultaten från kommande undersökningar. Vidare bedöms planförslaget kunna medföra en stor negativ påverkan på riksintresset för sjöfart framför allt genom den planerade badanläggningen och angöringsbryggan, men till viss del även utifrån placeringen av bostäder inom påverkansområdet för buller från farleden. Frågor om påseglingsrisker och buller är dock ännu inte färdigutredda.

Planförslaget medför också negativa effekter för kulturmiljö och landskapsbild genom att skärgårdslandskapets silhuett förändras, förkastningsbrantens karaktär påverkas och lokala kulturmiljövärden i bland annat Jarlaberg påverkas. Påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden bedöms vara måttligt negativ medan påverkan på stadsbilden bedöms sammantaget vara positiv.

Planen medför dessutom flera betydande positiva miljöeffekter. Det som främst talar emot att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan ur naturvärdessynpunkt är att huvuddelen av exploateringen sker på redan ianspråktagen mark. Områden med identifierade höga naturvärden undantas i huvudsak från exploatering och ett sammanhängande naturstråk bevaras för att upprätthålla ekologiska spridningssamband. Det bedöms även finnas möjligheter att genom

anpassningar av bebyggelse, skyddsåtgärder och fortsatt planering begränsa påverkan på naturmiljö och skyddade arter.

Då den befintliga Sevesoverksamheten avvecklas, upphör transporterna med farligt gods och därmed försvinner de olycks- och explosionsrisker som finns idag. Sanering av förorenad mark förväntas förbättra förutsättningarna för både naturmiljö och människors hälsa. Vattenkvaliteten i vattenförekomsten Lilla Värtan bedöms förbättras genom saneringen av förorenad mark och då dagvatten renas innan utsläpp till recipienten. Planen stärker även allmänhetens tillgång till strandzonen, bidrar till nya rekreationsvärden och skapar förutsättningar för en mer sammanhållen grön- och blåstruktur.

Sammantaget visar behovsbedömningen att planområdet är relativt tåligt för förändringar men att det fortfarande finns osäkerheter avseende detaljplanens miljöpåverkan kopplade till framför allt naturvärden, artskydd, föroreningarnas omfattning och spridningsvägar samt påverkan på riksintresset för sjöfart. Fortsatta utredningar behöver genomföras för att identifiera, bedöma och hantera risken för påverkan. Kommunen bedömer dock att de potentiella riskerna för betydande negativ påverkan vägs upp av de positiva miljöeffekter som planen förväntas ge upphov till och att den därmed i dagsläget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen kan komma att omprövas när ytterligare kunskapsunderlag finns tillgängligt.

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållande

Planområdet är beläget på den nordöstra delen av Västra Sicklaön mellan Nacka strand i väster, Jarlaberg i söder, Nyckelvikens naturreservat i öster och Lilla Värtan i norr. Planområdet omfattar cirka 22 hektar, varav cirka 3 hektar utgör vattenområde. Berörda fastigheter är i huvudsak den kommunägda fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepåverksamhet och vattenområde i norr samt kommunägda ytor i söder längs Skönviksvägen inom fastigheten Sicklaön 14:1. I planområdet ingår även del av fastigheten Sicklaön 369:9 som är belägen söder om Skönviksvägen och ägs av Jarlabergs Samfällighetsförening, då utrymmet väster om befintligt parkeringshus skulle kunna möjliggöra en gen gång- och cykelkoppling mellan planerad tunnelbana och Bergs gård.



Figur 1. Flygfoto över planområdet och angränsande områden. Planområdets gräns är markerad med röd linje (Nacka kommun, 2026)

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Norra Sicklaön och norra Saltsjö Boo-Älvik-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet-Norra Värmdölandet [AB 51, 58], även kallat Stockholms farled och inlopp. Riksintresset utgörs av farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv samt för levnadsbetingelserna för befolkningen sedan medeltiden. Den berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar, om levnadsförhållanden samt om utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.

Den riksintressanta miljön vid Bergs gård präglas av den för Nackas norra kust karaktäristiska förkastningsbranten vars branta bergssidor stupar ner i Saltsjön. Detta ger en tydlig kontrast mot de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida. Inne i planområdet är skärgårdslandskapet läsbart genom synliga urbergspartier som tillsammans med planare bergsplåtar och bevarad skärgårdsnatur skapar landskapets silhuett.

Skärgårdslandskapet och naturen är av stor betydelse för förståelsen av områdets tidsdjup. Men även det nuvarande industriella landskapet i form av oljedepåns storskaliga cisterner och brygganläggning är ett påtagligt element i landskapet. För att vara en storskalig industrianläggning visar dess gestaltning en ovanligt medveten anpassning till det synliga läget vid inloppet och de svåra topografiska förhållandena och naturgivna förutsättningarna. Oljedepån är i sig inte ett utpekat uttryck för riksintresset, men dess samspel med topografin och landskapets silhuett är ett bra exempel på anpassningen till riksintressets utpekade värden och uttryck. Se avsnittet *Konsekvenser och avvägningar* för beskrivning av påverkan på riksintresset.

Riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken

Sjöfart

I vattnet i norra delen av planområdet går farled 540 Fjäderholmarna-Stockholms ström som är av riksintresse för kommunikationer. Riksintresset syftar till att säkra farledens fysiska kapacitet och framkomlighet för sjöfarten. Farleden trafikeras av handels- och yrkestrafik såsom färje- och kryssningstrafik, skärgårds- och kollektivtrafik (pendelbåtstrafik) samt under sommarhalvåret också av mycket fritidsbåtstrafik. Se avsnittet *Konsekvenser och avvägningar* för beskrivning av påverkan på riksintresset.

Luftfart (MSA-yltor)

Hela Nacka kommun omfattas av så kallade MSA-yltor (Minimum Sector Altitude) för Bromma och Arlanda flygplatser som ingår i riksintresse för kommunikationer för luftfarten. Detaljplanen

medger bebyggelse över 20 meter ovan mark, se avsnittet *Konsekvenser och avvägningar* för beskrivning av påverkan på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvarets militära del med tillhörande påverkansområden enligt 3 kap. 9 § miljöbalken

Planområdet ligger inom ett så kallat påverkansområde för väderradar tillhörande riksintresset Håtuna väderradar (TM0101). Då detaljplanen inte medger bebyggelse över 45 meter ovan mark bedöms denna detaljplan inte påverka riksintresset.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar finns inom detaljplaneområdet. I vattnet utanför Ellensvik, cirka 70 meter väster om planområdet, finns en fartygslämning L2024:5443 som vid en marinarknologisk utredning 2025¹ bedömdes vara övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen är 26x5 meter, kravellbyggd med järnbultar och trädymlingar. Se vidare under avsnittet *Konsekvenser och avvägningar*, rubriken *Fornlämningar*.

Mellankommunala intressen

Inom planområdet ligger idag Bergs oljedepå som bedöms vara av mellankommunalt intresse. Se vidare under rubriken *Översiktlig planering* för kommunens historiska planeringsinriktning för området.

I gällande RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, antagen maj 2026) är området markerat som en del av Storstockholms regionala stadskärna. Bergs gård kommer därmed, tillsammans med övriga Västra Sicklaön, utgöra en del av den centrala regionkärnan.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

Historisk planeringsinriktning

Kommunens planeringsinriktning har sedan lång tid varit att oljedepåverksamheten i Bergs gård ska avvecklas och området omvandlas till en ny stadsdel. Redan i översiktsplanen 2002 pekades området ut för framtida bostäder och verksamheter, med utgångspunkt att en omvandling skulle kunna påbörjas när den dåvarande tomträtten löpte ut 2019. I översiktsplanen 2012 utvecklades inriktningen ytterligare genom att den framtida användningen av Bergs gård skulle utredas, med fokus på konsekvenserna av en avveckling av oljedepån och möjligheten att uppföra bostäder i området. Inriktningen bekräftades även i översiktsplanen 2018, där Bergs gård pekades ut för

¹ Fredholm, Mikael & Alí, Marco (2025). Ett tjog blandade vrak i Nacka, Marinarknologisk utredning. Stockholm: Vrak - Museum of Wrecks

bostadsbebyggelse som en del av strategin att skapa en tätare och mer blandad stad på Västra Sicklaön.

År 2013 ingick Nacka kommun det så kallade tunnelbaneavtalet. Avtalet innebar ett omfattande bostadsåtagande för kommunen i samband med utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, där Bergs gård och närliggande områden utgör en viktig och stor del av detta åtagande. I februari 2014 konstaterades i utredningen *Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning (WSP, 2014-02-14)* att det finns alternativa depåer som kan tillgodose regionens behov av drivmedelsförsörjning och att det därmed är möjligt att avveckla depåverksamheten i Bergs gård. Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i april 2014 att inleda planarbetet för området.

Efter beslutet påbörjades arbetet med ett detaljplaneprogram som skickades ut på samråd 2017. Programförslaget utgick från att depåverksamheten skulle avvecklas och ersättas med en tät och blandad stadsdel med omkring 2 000 bostäder. Parallellt med programarbetet pågick emellertid en tvist mellan kommunen och tomträtthavaren samt verksamhetsutövaren Circle K avseende tomträttens upphörande. Tvisten avslutades genom en förlikning våren 2018. Förlikningen innebar att tomträtten upphörde och ersattes av ett arrendeavtal som innebär att Circle K behöver frånträda marken senast den 31 december 2036. Från och med den 1 januari 2034 ska verksamheten vara helt inriktad på avveckling och sanering. Sanering av delar av anläggningen påbörjades under 2023. Mot bakgrund av den förändrade tidplanen för depåns avveckling beslutade kommunstyrelsen i augusti 2020 att pausa programarbetet.

Arbetet med programmet återupptogs under 2025 och antogs av kommunstyrelsen den 15 december 2025. Under samma år aktualiserades två pågående ärenden om riksintresse. Myndigheten för civilt försvar och länsstyrelsen framförde i sina yttranden över kommunens nya översiktsplan att Bergs gård och angränsande områden potentiellt kan omfattas av riksintresse för totalförsvarets anläggningar. Energimyndigheten föreslog senare att Bergs oljedepå skulle kunna omfattas av riksintresse för bränsledepåer och skickade ut förslaget på samråd. Nacka kommun har motsatt sig dessa förslag.

Gällande översiktsplan

I nu gällande översiktsplan (2026) ingår Bergs gård i utvecklingsområdet Västra Sicklaön som ska utvecklas till en tät och funktionsblandad stadsdel med god tillgång till kollektivtrafik, service och rekreation, där stad, grönska och vatten samspelar. Området beskrivs som en dynamiskt växande stadsdel med livfulla stadsmiljöer och närhet till grönskan. Målet är att utveckla en sammanhängande och variationsrik stadsmiljö, där kopplingar mellan olika stadsdelar förstärks.

Utvecklingen av Bergs gård bidrar till målbilden *Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn* genom att stärka sambanden mellan den urbana miljön och de gröna och blå kvaliteter som präglar Västra Sicklaön. Utvecklingen ska ske med multifunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med respektive områdes karaktär. Utvecklingen

koncentreras kring de planerade tunnelbanestationerna (Sickla, Järla och Nacka) samt de stråk som förbinder stationerna. Det bildar en integrerad stadsmiljö där arbete, handel och rekreation finns inom promenad- och cykelavstånd. Den kapacitetsstarka kollektivtrafiken underlättar smidiga resor både inom kommunen och till resten av storstadsregionen. Den gröna infrastrukturen och närheten till vatten är centrala inslag i stadsbilden. De ekologiska sambanden mellan Tyrestakilen och Djurgården prioriteras i planeringen.

I översiktsplanen är tre bebyggelsemiljöer i direkt anslutning till detaljplaneområdet utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården, vilket motsvarar plan- och bygglagens särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer. Det är Ellensvik i Nacka strand i väster, Jarlaberg i söder och Nyckelvikens i öster.

I översiktsplanen redovisas att Nyckelvikens naturreservat och delar av området direkt väster om planområdet är utpekade som ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO).

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Grön- och blåstrukturprogram

I kommunens Grön- och blåstrukturprogram (antaget 2025) anges att allmänhetens möjlighet till vattennära rekreation ska värnas så långt som möjligt samt att utblickar och utsiktsplatser vid öppna vattenrum ska bevaras och utvecklas. Nackas natur- och kustområden spelar en viktig roll både för den biologiska mångfalden och för människors rekreation och hälsa. Planområdet ingår i ett dramatiskt kustlandskap och norra delen av planområdet är i programmet utpekat som ett tyst område. Programmet pekar ut fyra prioriterade naturtyper varav två finns inom detaljplaneområdet. Dessa är träd- och skogslandskap samt kust, sjöar och vattendrag. Nyckelvikens naturreservat, beläget direkt öster om planområdet, är utpekat som en grön värdekärna i grön kil.

Programmet betonar vikten av att bevara sammanhängande grönstruktur och ekologiska samband för att stärka ekosystemens resiliens och arters långsiktiga fortlevnad. Vidare anger programmet att berghällar och hållmarkstallskogar är viktiga att bevara samt att dalgångarnas ädellövskogar och ädellövträd ska värnas. Inom aktuellt planområde finns spridningssamband för både tall och ädellövträd. Programmet betonar även vikten av att bevara naturvärdesträd vid detaljplaneläggning och exploatering. Tillgängligheten till befintliga friluftsområden kan stärkas genom barriärbrytande åtgärder såsom förbättrade gång- och cykelkopplingar, tillgänglighetsanpassningar och god tillgång till kollektivtrafik. Vid detaljplanering rekommenderar programmet att tillräcklig mängd kvalitativ grönska säkerställs, bland annat genom tillämpning av 3-30-300-principen och grönytefaktor (GYF).

Detaljplaneprogram

Detaljplaneprogrammet för Bergs gård antogs av kommunstyrelsen i december 2025.

Programmet föreslår tät och blandad bebyggelse med cirka 2 000 bostäder i området.

Bebyggelsen placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Bebyggelsestrukturen utgår från ett finmaskigt gatunät med en central huvudgata (Skönviksvägen) med busshållplatser. Befintligt värdefullt naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma åtgärder som ökar rekreationsvärden föreslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med den urbana och livfulla stadsmiljön på Västra Sicklaön och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga bland annat genom ny pendelbåtsstation, nya stigar och ny busshållplats. Föreslagna målpunkter som exempelvis ett sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen och inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka.

Programmet anger att bebyggelsens struktur och karaktär ska samspela med och följa det dramatiska berglandskapet. Bebyggelse föreslås placeras och utformas för att ge intryck av att klättra upp för berget. Byggnadernas material och färger föreslås anknyta till landskapets karaktär, platsens industrihistoria och Jarlaberg.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner:

- Stadsplan S 39 (akt 0182K-5436): Detaljplanen omfattar fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepå och är planlagd för industrianvändning. Planen vann laga kraft år 1966. Planens syfte var att möjliggöra befintlig oljedepå.
- Stadsplan S 328 (akt 0182K-12271): Detaljplanen omfattar flera fastigheter inom bostadsområdet Jarlaberg samt den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1. De delar av detaljplanen som berör aktuellt planförslag omfattar del av fastigheten Sicklaön 369:9 som är planlagt för garageändamål samt del av den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 längs med Skönviksvägen som är planlagt som allmän plats gata och park/plantering. Planen vann laga kraft år 1982. Planens syfte var att möjliggöra ett nytt bostadsområde.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplanerna S 39 och S 328.



Figur 2. Rosafärgad yta redovisar stadsplan S 39, blåfärgad yta redovisar stadsplan S 328. Planområdets gräns redovisas med röd linje. (Nacka kommun, 2026)

Vattenområden

Delar av Lilla Värtan ligger inom planområdet. Vattenområdet är öppet förutom en befintlig brygganläggning som nyttjas av befintlig depåverksamhet för angöring av tankbåtar. I norra delen av vattenområdet går farled 540.

Natur- och rekreationsvärden

Naturvärden

Landskapet karaktäriseras av de fickor med naturmark och hållar som ligger insprängda i befintlig bebyggelse. Det är en kuperad terräng med öppna hållmarker av ljungedskaraktär samt tall- och blandskog samt ett par mindre vattendrag. Bergs gård ligger i den inre delen av den regionalt värdefulla Nacka-Värmdökilen. Området är utpekat som en svag grön länk mellan naturområdena på södra Djurgården, mellan Ryssbergen i väster och Nyckelviken i öster med spridningskorridorer för arter knutna till gammal barrskog och även värdefulla ädellövskogar.

Hösten 2016 genomfördes en naturvärdesinventering i samband med framtagandet av detaljplaneprogrammet (*Calluna*, 2017-01-11). Vid inventeringen identifierades totalt 26 naturvärdesobjekt, se figur 3. Inventeringen utgjorde ett viktigt underlag för lokalisering och utformning av bebyggelsen i programskedet och har även legat till grund för lokalisering och

utformning av bebyggelsen i denna detaljplan. Eftersom inventeringen nu är närmare tio år gammal behöver naturvärdesunderlaget aktualitetsprövas genom en kompletterande eller ny naturvärdesinventering i kommande skede i planprocessen.



Figur 3. Naturvärdesobjekt inom och i direkt anslutning till planområdet. (Calluna, 2017)

I Nyckelvikens naturreservat öster om planområdet finns registrerade nyckelbiotoper med ädellövskog med rikligt med gamla, grova träd av framför allt ek. En nyckelbiotop ligger i direkt anslutning till planområdets östra gräns längs med Skönviksvägen och sammanfaller med naturvärdesobjekt 25, se figur 3. Nära planområdets östra del ligger Rosendalsravinen som också är en nyckelbiotop. Ravinen kantas av höga bergsbranter där de nedre slänterna är bevuxna med stora ekar och andra trädslag och längst ner i ravinen finns en liten slingrande bäck. Många arter gynnas av den höga luftfuktigheten och den instabila marken, exempelvis mossor och marksvampar. Raviner är sällsynta i länet och naturmiljön är känslig för störning. Tre särskilt

skyddsvärda träd registrerade av länsstyrelsen ligger i nära anslutning till planområdet inom naturvärdesobjekt 13 och 25.

Längst i nordväst finns ett område (område 13 i figur 3) som preliminärt har bedömts som högsta naturvärde (klass 1) och som uppfyller kriterierna för Natura 2000-naturtypen 9190, näringsfattig ekskog. Här återfinns bland annat senvuxen ek, gamla grova ekar med ekticka och en lind med mulm samt spår av spillkråka. En mindre del av detta naturvärdesområde ligger inom planområdet. Inom planområdet ligger även ett område (område 16) som klassas som naturvärdesklass 2. Område 16 är flerskiktad blandskog i blockrik sluttning med gamla tallar med talticka, senvuxen ek, spår av spillkråka och trolig förekomst av myskbock.

I planområdets närhet finns ytterligare två områden klassat med naturvärdesklass 2 (område 10 och område 25). Område 10 utgörs av blandskog med förekomst av en mängd olika trädslag, gamla träd, död ved, block och en mindre meandrande bäck. Område 25 är ett varierat skogsområde som delvis är fuktigt med en mindre meandrande bäck och ett område med sumpskogskaraktär. Resterande delar av naturmarken inom planområdet har klassats som påtagligt eller visst naturvärde (klass 3 och 4), se figur 3. Inom dessa områden finns en del äldre träd och död ved samt arter som talticka, blåmossa, granbarkgnagare och spår av spillkråka. Flera av arterna indikerar att skogen har varit orörd en längre tid.

Områden av blandskog finns främst i de västra delarna och här har det bland annat gjorts fynd av myskbock som är beroende av döda eller döende sälgar. De öppna hållmarkerna finns insprängda över hela området och tillsammans med igenväxningsmarker som manuellt hållits öppna är de viktiga för insekter och på vissa ställen grod- och kräldjur. Det sammanhängande stråket med naturmark i norra delen av planområdet utgör en viktig ekologisk spridningslänk i öst-västlig riktning som möjliggör spridning av arter från Ryssbergen till Nyckelviken. De mindre skogsområdena öster och söder om planområdet fungerar också som ekologisk spridningsväg.

Arter och livsmiljöer

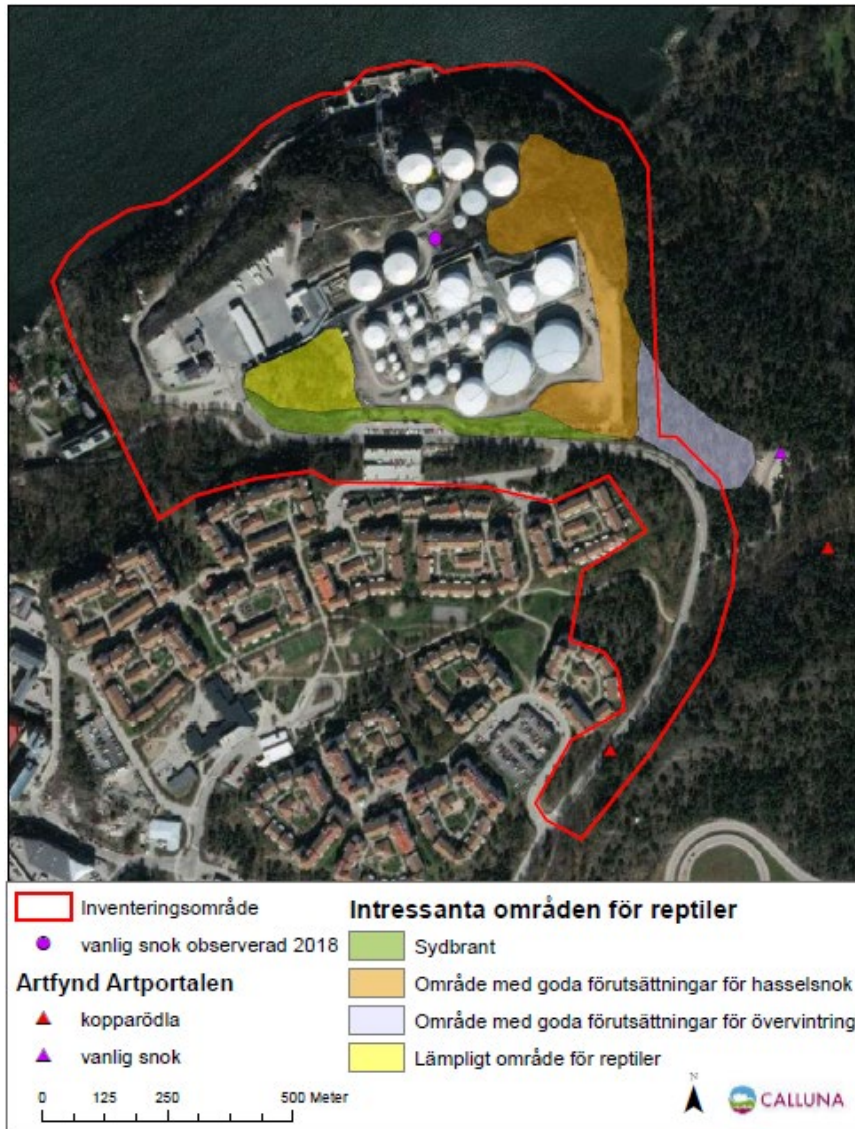
En grod- och kräldjursinventering genomfördes 2018 i samband med framtagande av detaljplaneprogrammet (*Calluna 2018-10-01*). Tre lekvatten har observerats inom planområdet och ett lekvatten förekommer strax utanför planområdet i Nyckelvikens naturreservat. Mindre vattensalamander och vanlig padda har observerats inom planområdet och vanlig groda har observerats strax utanför planområdet i Nyckelvikens naturreservat. Vanlig snok har observerats inom planområdet samt även kopparödla enligt Artportalen och så gott som alla ytor i området kring Bergs oljedepå är relativt lämpliga livsmiljöer för reptiler förutom de hårdgjorda ytorna kring oljecisternerna. Utöver detta finns en sydbrant längs hela oljedepåområdet som kan vara lämpligt livsmiljöområde för reptiler, både som födosöksområde men även för övervintring.

I den nordöstra delen av planområdet finns ett stort område som är lämplig livsmiljö för hasselsnok. Sydöst om detta område, precis utanför planområdet, finns en potentiell

övervintringsplats för hasselsnok. Inventeringen kunde inte utföras kvällstid då området endast kunde besökas dagtid då området var bemannat. Ytterligare inventering av grod- och kräldjur under kvällstid inklusive en riktad hasselsnoksinventering bör utföras i kommande skede i planprocessen.



Figur 4. Foton från grod- och kräldjursinventeringen. Ortofoto till vänster visar de observationer av groddjur som gjorts under 2018 samt konstaterade lekvatten 2018 och områden där groddjur observerats tidigare i den norra delen av inventeringsområdet. Ortofoto till höger visar de observationer av groddjur som gjorts under 2018 samt tidigare observationer registrerade i Artportalen samt konstaterade lekvatten 2018 i den södra delen av inventeringsområdet och även en bit in i Nyckelvikens naturreservat. Bilderna har inte samma skala. (Calluna, 2018)



Figur 5. Foto från grod- och kräldjursinventeringen. Ortofotoet visar de observationer som gjorts av reptiler inom inventeringsområdet och dess närhet 2018 och tidigare samt lämpliga områden/livsmiljöer för reptiler. (Calluna, 2018)

Förekomst av fågel behöver inventeras i kommande skede i planprocessen med efterföljande artskyddsutredning. I NVI:n tas följande fåglar upp; blåhake, spillkråka, stenskvätta, svart rödstjärt och trädlärka. I artportalen finns flera rödlistade arter registrerade. En sökning på registrerade fåglar från år 2000-2026 visade på följande arter, texten inom parentes avser artens klassning i *Rödlistade arter i Sverige 2025 (SLU Artdatabanken, 2026)*: bläsand (NT), stjärtand (EN), krika (NT), storspov (EN), myrspov (VU), kustlabb (VU), gråtrut (VU), silltrut (NT), bivråk (NT), duvhök (NT), mindre hackspett (NT) pilgrimsfalk (VU), svart rödstjärt (VU), sädesärta (NT) och drillsnäppa (NT). Strax väster om planområdet vid Ellensviksvägen har också tornseglare (VU), stare (VU) och sädesärta (NT) registrerats.

I artportalen finns också fladdermus registrerat strax utanför planområdet söder om Ellenviksvägen. Förekomst av fladdermöss behöver inventeras i kommande skede i planprocessen och troligen även efterföljande artskyddsutredning.

Offentliga rum och rekreativvärden

Oljedepåområdet är idag otillgängligt för allmänheten eftersom det är förbjudet att vistas inom området och det omges av höga stängsel. Stora delar av planområdet är även starkt kuperat och svårtillgängligt. Skönviksvägen som leder fram till Bergs gård fungerar i huvudsak som infartsväg till oljedepån för transporter med oljeprodukter klassade som farligt gods. Via Skönviksvägen nås dock även Jarlaberg och Nyckelvikens naturreservat. På södra sidan av vägen finns idag ett parkeringshus och bilangöring tillhörande lägenheter i Jarlaberg, i övrigt finns ingen bebyggelse längsmed vägen. Vägen går i en djup ravin, saknar delvis trottoarer och trafiken är tidvis intensiv. Sammantaget medför det att vägen idag kan upplevas som otrygg. Enda sättet att ta sig västerut från Bergs gård till Nacka strand är via Ellenviksvägen. Vägen ligger brant i terrängen, vilket försvårar tillgängligheten. Den är dock sparsamt trafikerad och upplevs som förhållandevis säker att promenera längs. Idag saknas bra kopplingar mellan planområdet och Nyckelvikens naturreservat i öster. De stora höjdskillnaderna mellan Bergs gård, Jarlaberg, Nacka strand och Nyckelvikens naturreservat gör att området ligger enskilt och avskuret från omgivningen.

Trots områdets begränsade tillgänglighet har platsen stora potentiella rekreativa värden. Området är högt beläget med närhet till Saltsjön och erbjuder vidsträckta utblickar över Stockholms inlopp. Landskapet kännetecknas av bergsplatåer, hållmarker, tallskogsmiljöer och den dramatiska förkastningsbranten mot vattnet. I direkt anslutning till planområdet ligger Nyckelvikens naturreservat, som är ett av kommunens viktigaste rekreations- och friluftsområden med naturstigar, motionsmöjligheter och höga naturupplevelsevärden. Även Nacka strands strandpromenad, parker och vistelsemiljöer finns inom gångavstånd från planområdet.

Inom planområdet saknas idag offentliga rum såsom parker, torg, lekplatser och rekreativa stråk eftersom marken i huvudsak används för oljedepåverksamhet. Området innehåller däremot naturmiljöer och topografiska kvaliteter som på sikt kan bidra till ett nätverk av parker, naturmark, utsiktsplatser och gångstråk med kopplingar till Nacka strand, Jarlaberg och Nyckelvikens naturreservat.

Strandskydd

Inom gällande stadsplan råder inte strandskydd inom landområdena. Det gör det inte heller i vattenområdet för den befintliga kaj- och brygganläggningen. Strandskydd saknas också i vattenområdet för ett område väster om befintlig kaj- och brygganläggning (där gällande stadsplan möjliggör hamnverksamhet) samt för ett område öster om befintlig kaj- och brygganläggning (ytan markeras som landområde som inte får bebyggas i gällande stadsplan). För övriga delar av vattenområdet råder däremot strandskydd om 100 meter ut i vattnet från

strandlinjen, se figur 6, vilket det också gör i anslutande vattenområden i väster respektive öster. Utvidgat strandskydd om 300 meter på land råder inom naturreservatet Nyckelviken, öster om planområdesgränsen. Väster om planområdesgränsen råder strandskydd i en smal remsa på land.



Figur 6. Rött prickigt område motsvarar gällande strandskydd. Röd streckad linje visar planområdets gräns. Turkos linje visar befintliga stängsel och staket inom planområdet (Nacka kommun, 2026).

Det finns naturvärden inom planområdet, se avsnittet *Förutsättningar*, rubriken *Naturvärden*. Hela depåanläggningen, inklusive strandområdet, är idag instängslad, vilket innebär att den inte är nåbar för allmänheten från land. I vattenområdet råder ett sjöfartsskyddsområde (ISPS - International Ship and Port Facility Security Code) där särskilda säkerhetsregler gäller för att skydda fartyg, gods och människor. Det inskränker fritidsbåttrafiken i området.

Strandskydd om 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet från strandlinjen inträder vid planläggning. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnittet *Konsekvenser och avvägningar*, rubriken *Strandskydd*.

Landskapsbild och kulturmiljö

Inom planområdet reser sig de för Stockholmsområdet karaktäristiska förkastningsbranterna med det framträdande urberget mer än 60 meter över havet. Förkastningsbranten når upp till 50–60 meters höjd för att sedan stupa brant ner mot farledens 40–50 meter djupa botten, en nivåskillnad på cirka 100 meter. Läget är framträdande i gränslandet mellan den mer urbana stadsmiljön och skärgårdslandskapet. Området är kulturhistoriskt intressant genom berättelsen om industrisamhället och här finns ekologiska värden genom de fina tall- och ekmiljöerna. De

främsta upplevelsevärdena, som även särskiljer sig i ett regionalt perspektiv, utgörs av de utblickar som finns från området ut över hela Stockholms inlopp. Dessa upplevelsevärden är värda att värnas.

Genom sina hållmarker och plåtåer som skjuter ut i landskapet är området starkt exponerat från långt håll och påverkar upplevelsen av landskapsbilden från stora delar av Saltsjön och Lilla Värtan. De stora höjdskillnaderna mellan Bergs gård, Jarlaberg, Nacka strand och Nyckelvikens naturreservat gör att området ligger enskilt och avskuret från omgivningen. Platsen är känslig ur landskapsbildssynpunkt mot norr och intill farleden vid Stockholms inlopp, samt i relation till riksintresset för kulturmiljövården.

Det som huvudsakligen påverkar landskapets karaktär i området är den nuvarande markanvändningen, den visuella kontakten med inloppet till Stockholm, fickor med natur- och hållmark som ligger insprängda mellan bebyggelsen, tall- och blandskog som ramar in området norrifrån, kuperad terräng och norrvända branter med till stora delar opåverkat urberg.

Nuvarande markanvändning är oljedepåverksamhet med en cisternpark på cirka 40 cisterner och oljehamn. Bergs oljedepå byggdes 1958 - 1962 i förkastningsbranten, cisternerna är placerade på fyra terrasserade plåtåer på skilda höjdnivåer. De högst belägna cisternerna står på en plåtå cirka 60 meter över havet, medan de lägst belägna står på en plåtå cirka 35 meter över havet. Inom anläggningen finns även ett större terrassplan som har använts för bland annat uppställning av tankbilar, påfyllningshus, tapphus och kontor.



Figur 7. Kartan visar de fyra befintliga plåtåerna inom oljedepån. Ortofotot är taget 2025 (Nacka kommun, 2026).

Berget, de storskaliga cisternerna med olika proportioner, betongmuren, rörledningar och stålspänger är mycket påtagliga element i landskapet. Cisternerna skapar ett mönster och intressanta mellanrum som bland annat formar utblickar mot inloppet. Sprängda och uppfyllda branter som kommit till när oljedepån iordningställdes samt pipelines och andra byggda element som löper till och från cisternerna skapar tydliga mönster på bergsbranterna och bidrar till områdets industrikaraktär. De vägar som finns har på flera håll sprängts ner i urberget och skapat ett landskap där den synliga berggrunden ger en tydlig identitet till platsen. Vid stranden ligger en lastningskaj som delvis är insprängd i berget. Vid kajen finns lastningsbryggor för oljefartygen och från kajen leder pipelines upp till cisternparken.

Bergs oljedepå som helhet vittnar om oljeindustrins framväxt och efterkrigstidens industriutveckling i Stockholmsområdet. Bebyggelseelementen, materialen och dess uttryck i landskapet ger platsen en tydlig industriell karaktär längs med farledsmiljön. Oljedepån är gestaltad av arkitektbröderna Erik och Tore Ahlsén vilka är några av 1900-talets främsta svenska arkitekter. Det är ovanligt att arkitekter medverkat vid den här typer av anläggningar men de anlitas på grund av områdets synliga läge vid Stockholms inlopp och den svårbemästrade terrängen.

Bebyggelsemiljö

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Sicklaön 13:83 är kopplad till den pågående oljeverksamheten på fastigheten och utgörs av ett fåtal byggnader, en cisternpark på cirka 40 cisterner samt en kaj- och brygganläggning. Inom övriga fastigheter finns ingen bebyggelse inom de delar som ingår i planområdet. Inom planområdet finns ingen service idag. I Jarlaberg finns en grundskola och tre förskolor. I Centrala Nacka som ligger cirka 1–1,5 kilometer bort finns ett brett utbud av service, bland annat Nacka stadshus, vårdcentral, bibliotek och ett stort köpcentrum. I Nacka strand, väster om planområdet; finns bland annat hotell, restauranger, gym och en marina samt ett flertal skolor och förskolor.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte vara kulturhistoriskt särskilt värdefull, men det befintliga tapphuset och en oljecistern bevaras som identitetsskapande inslag i området. Se vidare i avsnittet *Detaljplanens innehåll*.

I direkt anslutning till området finns tre bebyggelsemiljöer som i översiktsplanen är utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården, vilket motsvarar särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Det är Ellensvik i Nacka strand i väster, Jarlaberg i söder och Nyckelviken i öster.

Tornvillan Ellensvik vid Nacka strand är en sommarnöjesmiljö från 1890-talet med omgivande park som högre upp i terrängen övergår i Östra skogen som är en del av kustmiljöns så kallade

gröna fot och som har ett stort värde både för rekreation och för landskapsbilden. I Östra skogen finns landskapselement såsom stentrappor och stigar samt parkväxtlighet som visar att området har hört till sommarvillans rekreatjonsområde. Området ingår även i riksintresset för kulturmiljövården.

Jarlaberg är en av Nackas mest intressanta bostadsområden från 1980-talet. Den visar tidens elementbyggnad som uttrycks av glada kulörer, olika ytstrukturer och med ingjutna utsmyckningar i olika former och material. Området är trafikseparerat med parkeringshus i utkanten och en centralt belägen park. Bebyggelsen är uppdelad i två grupper på höjderna. Inom respektive enhet är bebyggelsen placerad kring flera väl avgränsade innejårdar. Genom tätt placerade krökta kvartersformer och ett varierande taklandskap med uppstickande tornbyggnader skapas en siluett med många likheter med en italiensk bergsby.

Stora Nyckelviken är en sommarherrgård från mitten av 1700-talet uppförd för Herman Petersen, direktör på Ostindiska kompaniet. Till herrgården hör en park- och trädgårdsanläggning med lusthus och växthus. Gården omges av ett ålderdomligt kulturlandskap som är äldre än bebyggelsen. Nyckelviken omnämns som torp under Järla gård redan på 1400-talet, och den långvariga markhävden har lämnat efter sig många ekar och skogsbryn med höga natur- och kulturvärden. Sprickdalens smala odlingsytor speglar skärgårdsjordbrukens småskalighet.

Lilla Nyckelviken som ligger alldeles vid farledens strand, är ett mindre ståndsmässigt sommarnöje från 1700-talet. Strax intill huvudbyggnaden ligger en enklare faluröd byggnad som troligen också är från samma tid. Lilla Nyckelviken var på 1600-talet torpet Korphyttan och rester av torpets odlingsmark kan anas intill sommarnöjet med kulturpräglad växtlighet.

Både Stora och Lilla Nyckelviken ingår i riksintresset för kulturmiljövården.

Gator, trafik och parkering

Befintligt oljedepåområde är idag inhägnat och nås via Skönviksvägen. Allmänheten har endast tillträde till delar av Skönviksvägen och angränsande naturområden. Området vid Skönviksvägens slut består idag av personalparkering för befintlig oljedepå och grindar för densamma. Skönviksvägen trafikeras främst av trafik till och från depån och besökare och boende till Jarlaberg, via anslutning till Landåvägen. Utöver persontrafik trafikeras även Skönviksvägen av farligt gods till och från depån. Ellensviksvägen kopplar ihop Skönviksvägen med Nacka strand. I södra delen av planområdet ansluter Nyckelviksvägen, som leder till Nyckelviken, till Skönviksvägen, se figur 1.

Gällande hastighetsbegränsning längs med Skönviksvägen och Ellensviksvägen är 50 km/h. Längs med Landåvägen och Nyckelviksvägen är hastigheten 30 km/h.

På södra delen av Skönviksvägen, fram till Nyckelviksvägen finns en gemensam gång- och cykelbana. Resterande del av Skönviksvägen samt Ellensviksvägen saknar gångbana. Gångbana finns längs med delar av Landåvägen upp mot Jarlaberg. Inom planområdet finns det idag inga cykelbanor utan cykling sker i blandtrafik längs med Skönviksvägen, Landåvägen och Ellensviksvägen.

Jarlaberg och Nacka strand kollektivtrafiksörjs idag av busstrafik. Jarlaberg har busstrafik till Slussen direkt via motorvägen och till Fisksätra via Nacka Forum. Från Nacka strand går busstrafik till Fisksätra, Handenterminalen och Slussen. Trafikförvaltningen trafikerar även Nacka strand sjövägen med båt till Ropsten, Nybroplan och ut till Stockholms skärgård.

Längs med Landåvägen, söder om Skönviksvägen, finns ett parkeringshus i fyra våningar som tillhör de boende i Jarlaberg. Längs med Skönviksvägen finns det idag inga parkeringsmöjligheter förutom personalparkeringen i anslutning till oljedepåns verksamhet samt en kommunal allmän parkering. För allmänheten finns parkering i anslutning till Nyckelvikens naturreservat öster om planområdet.

Teknisk försörjning

I Skönviksvägen ligger befintliga el- och teleledningar. I dagsläget ingår oljedepån, det vill säga fastigheten Sicklaön 13:83, i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Ytvatten, dagvatten och grundvatten

Dagvatten

Den del av planområdet som utgör depåområde består idag huvudsakligen av hårdgjorda ytor kopplade till den befintliga oljedepåverksamheten, inklusive vägar, upplagsytor och tekniska anläggningar. Dagvatten avleds i huvudsak genom befintliga enskilda ledningssystem och avrinner mot omgivande vattenområden. Området är kuperat med stora höjdskillnader och innehåller omfattande bergpartier, vilket medför begränsade naturliga infiltrationsmöjligheter.

I planområdet ingår också delar av Skönviksvägen där dagvattnet avrinner till diken. Inom planområdet längs med Skönviksvägen finns skogbeksädda hällmarker med tunna jordtäcken där dagvattnet antingen infiltrerar i marken eller avrinner i diken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för bland annat föroreningsbelastning på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

För detaljplanen har avrinningsområden analyserats med hjälp av Scalgo Live. Enligt VISS avvattnas en mycket liten del av planområdets södra del mot Skurusundet. Analysen i Scalgo Live visar dock att denna del är ännu mindre än vad som framgår av VISS, se figur 8. Mot bakgrund av detta bedöms planområdet i sin helhet huvudsakligen avvattnas till vattenförekomsten Lilla Värtan (VISS ID: SE658352-163189), vilken därför läggs till grund för den fortsatta bedömningen.



Figur 8. Avrinningsområden enligt Scalgo Live, hämtat den 1 oktober 2026. Turkost område avrinner söderut mot Skurusundet, lila område rinner norrut mot Lilla Värtan. Planområdesgräns visas med röd linje (Nacka kommun, 2026)

Lilla Värtan har *Otillfredsställande ekologisk status* enligt senaste klassningen (2021).

Vattenförekomsten är starkt fysiskt påverkad av hamnverksamhet, vilket innebär att de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten inte är goda. Miljökvalitetsnormen för Lilla Värtan är *Måttlig ekologisk status* år 2039, med undantag från kravet att nå god status på grund av fysisk påverkan från hamnanläggningen. Lilla Värtan har även betydande problem med övergödning, där kvalitetsfaktorer som växtplankton och näringsämnen har *Otillfredsställande status*. För dessa påverkantyper gäller att *God ekologisk status* ska uppnås, en tidsfrist till 2027 har medgetts för att genomföra åtgärder eller invänta naturlig återhämtning.

Den kemiska statusen för Lilla Värtan är *Uppnår ej god* enligt den senaste klassningen (2019).

Miljökvalitetsnormen anger att *God kemisk ytvattenstatus* ska uppnås. Överskridanden har konstaterats för ett flertal prioriterade ämnen, bland annat kvicksilver, PFOS och dioxiner. För bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar har undantag med mindre stränga krav medgetts, då det bedömts tekniskt omöjligt att nå *God status*. För vissa ämnen gäller undantag i form av tidsfristen 2027. Lilla Värtan delas av fem kommuner: Lidingö, Danderyd, Nacka, Solna och Stockholm.

Grundvatten

Den huvudsakliga flödesriktningen följer ofta topografin i riktning mot nordväst, ned mot Saltsjön, vilket även sammanfaller med de NV-SO sprickriktningar som noterats i området. Grundvattenflöde kan även förekomma mot nordost, mot dalgången, då spricklutningar noterats både mot väst och öst, samt att dalgången är ett utströmningsområde. I höjd med de sydligaste cisternerna sträcker sig en vattendelare, vid vilken avrinningen sker söderut mot en dalgång som sträcker sig strax söder om fastigheten, i V-Ö riktning. Dalgången är ett utströmningsområde och avrinningen sker åt väst, mot Lilla Värtan. Dalgången är ett resultat av en deformationszon som även är markerad på berggrundskartan från SGU. I dalgången rinner en bäck som endast tidvis är vattenförande.

Berget har här klätts med sprutbetong och området är invallat så att inget läckage från cisternerna ska nå ner i grundvattnet. Det är inte klarlagt hur mycket vatten som försvinner ned i berget via sprickor. Andel ytvatten som perkolerar ned till berget kan dock antas vara förhållandevis liten på grund av stora gradientskillnader och brist på jordlager.

Mätningar av grundvattennivåer kring bergrummen gjordes under år 2016. Då var vattenytan i bergrummen på cirka 8 meter under nollplanet. I bergmassan ovanför bergrummen mättes grundvattennivån till cirka 14 meter ovanför den vattennivån som var i bergrummen. Den stora nivåskillnaden indikerar en begränsad hydraulisk kontakt mellan det grundvattenförande spricksystem som borrhålen representerar och bergrummen. Detta tyder på att grundvattenströmningen genom bergmassan till bergrummen är begränsad.

Området längs med Skönviksvägen har tunt jordtäckte av morän och har troligtvis inget grundvatten i jord, men sprickor i berget är troligtvis grundvattenförande. Grundvattennivåmätning i berg finns vid parkeringsplatsen vid Skönviksvägen precis söder om verksamhetsområdet för depåområdet. Grundvattennivån här ligger enbart cirka 0,5 meter under bergytan.

Större delen av detaljplaneområdet är beläget inom influensområdet för grundvatten för Nya tunnelbanan, Blå linje till Nacka och Söderort.

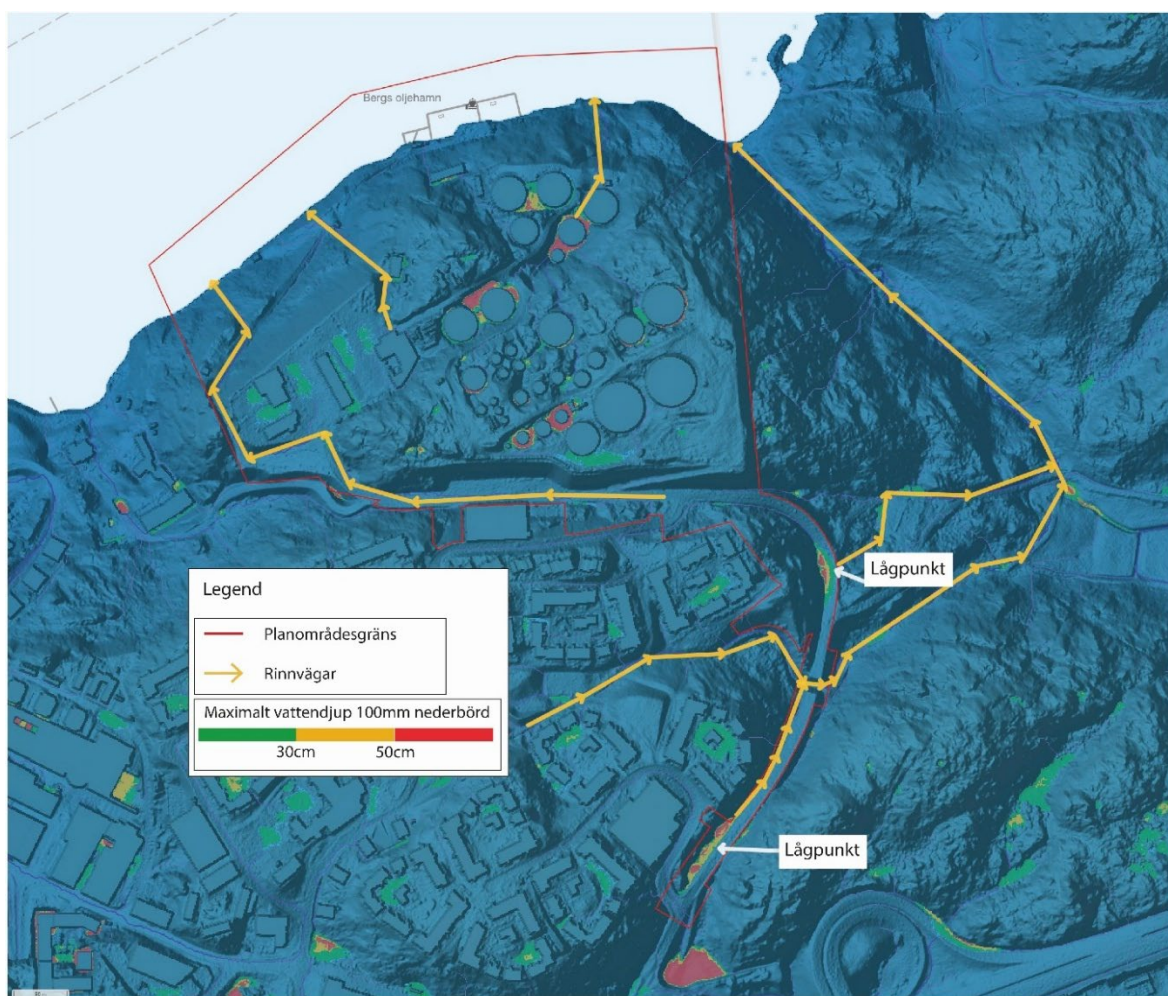
Hälsa och säkerhet

Översvämning

Skyfall

Nacka kommun har gjort en Scalgo Live-analys över detaljplaneområdet. Analysen visar var vatten ansamlas i lågpunkter idag och vart skyfallet avrinner via flödesvägar. På platån visar analysen att det samlas skyfallsvatten runt några av de befintliga cisternerna och att övervägande del av rinnstråken går norrut längs med de branta sluttningarna ner mot recipienten Lilla Värtan.

Ett rinnstråk går även längs med Skönviksvägen ner mot recipienten Lilla Värtan. Inom detaljplaneområdet längs med Skönviksvägen finns två tydliga områden där skyfallsvatten samlas. Ett av dessa är vid kröken av Skönviksvägen där avrinningen sker i ett dike vidare mot ravinen i Nyckelviken innan det når recipienten Lilla Värtan. Den andra lågpunkten är vid den sydligaste delen av detaljplaneområdet vid korsningen Skönviksvägen/Diligensvägen. Enligt analysen avrinner även det skyfallsvattnet mot ravinen i Nyckelviken, men detta måste säkerställas i kommande skede i planprocessen.



Figur 9. Kartan visar en Scalgo-Live analys med 100 mm nederbörd, utförd 6 oktober 2026. Gula streck visar avrinningsvägar schematiskt. Maximalt vattendjup mellan 10–30 cm redovisas i grönt, 30–50 cm i gult och mer än 50 cm i rött (Nacka kommun, 2026).

Havsnivåhöjning

Detaljplaneområdet bedöms inte påverkas negativt av en havsnivåhöjning. Området med den befintliga depåverksamheten är placerad på fyra bergsplatåer. Den lägst liggande bergsplatån är cirka 35 meter över havet. Vid Lilla Värtan finns en kaj- och brygganläggning som uppskattas vara cirka 3 meter ovanför havsytan.

Geotekniska förhållanden

Området för oljedepån är beläget på en bergshöjd där den högsta punkten ligger cirka 60 meter över havsnivån. Verksamhetsområdet utgörs övervägande av berg i dagen med kala och delvis bevuxna berghällar. Jordtacket ovan berg är generellt tunt och förekommer främst inom mindre delområden i form av tunna eller osammanhängande moränlager.

Inom delar av planområdet förekommer fyllnadsmaterial ovan berg, men fyllningens utbredning och mäktighet är inte fullständigt kända. Enligt SGU:s jordartskarta förekommer ett relativt stort område med fyllnadsmaterial i den östra delen av verksamhetsområdet. Vid ett platsbesök 2016 noterades dock att utfyllnadsområdet förefaller ha en betydligt mindre utbredning än vad som redovisas i SGU:s jordartskarta. Inom planområdets södra delar, längs Skönviksvägen och Landåvägen, redovisas huvudsakligen urberg. Enligt uppgifter i kommunens arkiv förekommer dock ett utfyllnadsområde vid Jarlaberg, i anslutning till infarten till Nyckelviksvägen. Sammantaget finns därmed vissa osäkerheter avseende fyllnadsmaterialets utbredning och mäktighet inom planområdet.

Inom depåområdet finns tre bergrum. Bergtäckningen ovan dem har bedömts uppgå till cirka 30 meter.

Enligt SGU:s berggrundskartering är bergarten inom den södra delen av planområdet sur intermediär plutanit, till stor del granit. En utförd sprickartering inom depåområdet visar att den huvudsakliga sprickriktningen inom området är nordväst-sydost. Karteringen var dock begränsad till de delar av området som vid undersökningstillfället var tillgängliga, bland annat på grund av cisterner samt is- och snöförhållanden. Det är i dagsläget osäkert i vilken utsträckning förekommande sprickor inom verksamhetsområdet kan utgöra och har utgjort spridningsvägar för föroreningar.

Vattendjupet uppgår enligt sjökort (2026) till cirka 10–15 meter utanför kajområdet och minskar närmast stranden till omkring 3 meter. Mot bakgrund av de relativt branta bottenförhållandena, rörelser från fartygstrafiken och strandens karaktär bedöms förutsättningarna för omfattande sedimentation av finmaterial vara begränsade. Förekomst av lokala ansamlingar av finare sediment kan dock inte uteslutas.

Ras, skred, erosion

Bergs oljedepå är belägen i ett område med naturliga och utsprängda bergsslänter med betydande höjdskillnader, vilket behöver tas hänsyn till utifrån risken för bergras. Inom oljedepåområdet har terrängen bearbetats genom omfattande bergschakt och terrassering för befintliga cisterner, vägar och övriga anläggningar. Berg förekommer i dagen inom stora delar av området. Lokalt förekommer tunna eller osammanhängande moränlager samt fyllning på berg. Området sluttar generellt mot Lilla Värtan i norr och öster.

Inom området finns befintliga bergrum som tidigare har använts för lagring av petroleumprodukter. Enligt de uppgifter kommunen tagit del av uppges bergrumanläggningen omfatta ett antal långsträckta bergrum. Bergrummet bedöms utgöras av långsträckta ”skepp” med en mellanliggande bergpelare. Berganläggningen omfattar även en infrastruktur av mindre tunnlar som ansluter till och emellan bergrummen. Bergrummens hjassa uppges ha som lägst en bergtäckning på cirka 30 meter till schaktbotten.

Föroreningar

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden (EBH-kartan) finns det två objekt registrerade inom planområdet. Oljedepå med tillhörande hamnverksamhet (Bergs Oljehamn) samt ett utfyllnadsområde i södra delen av planområdet (Jarlaberg, Nacka).

Depåverksamhet har bedrivits i norra delen av planområdet sedan 1960-talet. Anläggningen omfattar både depå- och hamnverksamhet. Inom depån finns en bergrumsanläggning, med tre bergrum, samt ett fyrtiotal cisterner och tankar för lagring av produkter ovanför markytan. Verksamheten omfattar import, lagring, blandning och distribution av bensen, etanol, FAME, flygfotogen (Jet A), diesel och eldningsolja. Bergrumsanläggningen har varit avsedd för lagring av tunnlja och bensen. Fyllnadsmassor förekommer i okänd utbredning och sammansättning inom verksamhetsområdet, se uppskattad utbredning i figur 10.

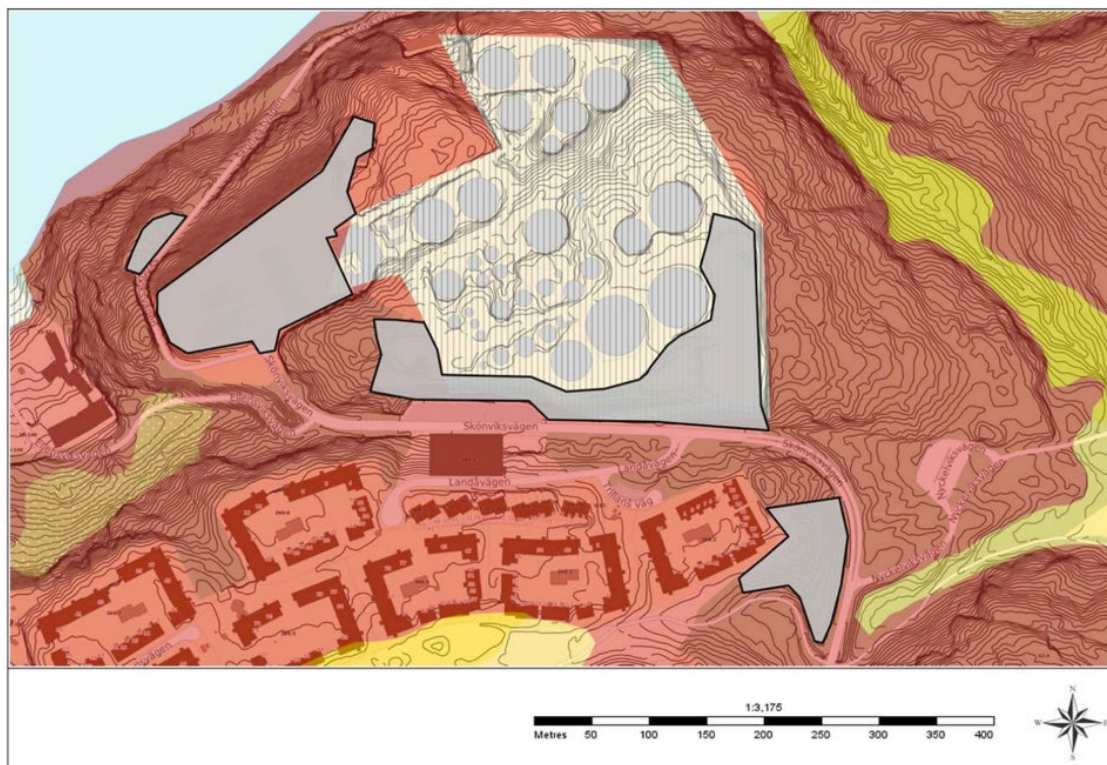
Alla cisterner står på fundament direkt på berg, antingen helt av betong eller av en kombination av grus och yttering av betong. Det är dock okänt om detta har varit fallet sedan verksamhetsstart. Vid flertalet cisterner har berget klätts med sprutbetong (utfört 2012) för att förhindra att eventuellt läckage rinner ned i sprickor i ytberget. En del av cisternområdet omges även av betonginvallningar. Det är i dagsläget osäkert i vilken utsträckning förekommande sprickor inom verksamhetsområdet kan utgöra och har utgjort spridningsvägar för föroreningar.

Saneringsåtgärder i bergrummen har pågått sedan 2023. Anmälan om efterbehandling lämnades in och Miljötillsynsenheten godkände efterbehandlingsåtgärden 2023-12-08, dnr § 2023–1329 MSN. Anmälan avser sluttömning och avgasning av anläggningen. Verksamheten har för avsikt att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken för den slutliga avvecklingen och förseglingen av anläggningen (inklusive upphörande av grundvattenbortledning). Åtgärdsåtgärder för efterbehandlingen i bergrum är ännu ej fastställda, men kommer att fastställas i dom för vattenverksamhet.

I Nackas kommunarkiv finns dokumentation om att ett flertal spill och utsläpp inträffat inom depå- och hamnområdet genom åren. De tidigaste uppgifterna är från början av 1980-talet, vilket innebär att det saknas information om incidenter för tiden innan dess. Verksamheten har sedan slutet av 1980-talet lämnat in årliga miljörapporter som bland annat beskriver verksamheten, eventuella ändringar i verksamheten, spill och läckage och resultat från miljökontrollprogram.

De miljötekniska markundersökningar som utförts inom verksamhetsområdet påvisar förhöjda halter avseende främst oljekolväten (som alifatiska och aromatiska kolväten) och BTEX (xylén, toluen) men även PAH:er och metaller (bly, nickel, vanadin). Halterna överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM), ett antal provtagningspunkter påvisade även halter över Avfall Sveriges gränsvärde avseende farligt avfall (FA). Utöver det har oljelukt noterats vid schaktarbeten, installation av grundvattenrör och jordprovtagning vid flertalet tillfällen. Förekomsten av föroreningar i bergets spricksystem, fyllnadsmaterial eller sediment inom verksamhetsområdet har i dagsläget inte undersökts.

Planområdet innefattar även ett område som består av fyllnadsmassor som återanvändes från Augustendalsdeponin, som sanerades i samband med byggnation av bostadsområdet Jarlaberg på 1980-talet, se det södra utpekade utfyllnadsområdet i figur 10. Cirka 25 000 m³ massor som då bedömdes vara måttligt förorenade, omplacerades till en svacka invid Skönviksvägen, vid infarten till Nyckelviken. I fyllnadsmassor som återanvändes förekommer förhöjda halter som vida överstiger Naturvårdsverket riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inom denna del av planområdet planeras bostäder och en förskola.



Figur 10. Kartan visar bedömda utfyllnadsområden (grå ytor med svart ytterkant) och deras lokalisering inom planområdet (Nacka kommun, 2026). Bakgrundskartan visar SGU:s jordartskarta (2026), där gult utgör lera och rött utgör berg. Utfyllda väg- och parkeringsområden ingår ej i kartbilden.

Kompletterande miljötekniska undersökningar kommer att behöva genomföras inom hela planområdet. Undersökningarna behöver bland annat klarlägga föroreningsituationen i jord, berg och grundvatten samt fyllnadsmassornas innehåll, utbredning och mäktighet. Föreslagen provtagningsstrategi beskrivs i PM Markföroreningar (*Nacka kommun, 2026-10-09*).

Buller, stomljud och/eller vibrationer

Bergs gård gränsar mot farleden in mot Stockholm där mycket båttrafik passerar varje dygn. Båtar som passerar är den lättare linjetrafiken, fritidsbåtar samt större handels- och kryssningsfartyg. Båttrafiken förekommer främst morgon, eftermiddag och kväll. Nattetid förekommer mycket lite båttrafik.

Området kring oljedepån och de norra delarna av Skönviksvägen ligger väl avskärmat från större vägar. Trafikbullernivån i området kommer att domineras av buller från trafik på Skönviksvägen, samt andra större gator inom området. Längst i söder, vid korsningen Skönviksvägen/Diligensvägen, påverkas området av buller från Värmdöleden. I och med att oljedepåns verksamhet avvecklas försvinner samtliga större industribullerkällor som idag påverkar området. Marken i området består till stor del av berg med tunt eller inget jordtäck. Det bedöms därmed inte finnas någon risk för kännbara vibrationer från trafiken. Området ligger på sådant avstånd från närmaste tågspår (framtida tunnelbanan) att det inte bedöms finnas risk för höga stomljudsnivåer.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för bland annat luftkvalitet. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga större vägar påverkar luftkvaliteten inom detaljplaneområdet med undantag av detaljplanens södra delarna som till viss del påverkas av Värmdöleden (Väg 222). Den mest trafikerade vägen inom detaljplaneområdet är Skönviksvägen. Enligt Stockholms Luft- och bulleranalys (SLB) översiktliga beräkningar från 2025 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer och miljömål för luft inom planområdet.

Lokalklimat

Området är utsatt för nordliga vindar. Vinden får en ökad hastighet över vatten och pressas sedan uppför förkastningsbranten i norra delen av planområdet vilket gör att kraftiga vindar kan uppstå. Den befintliga vegetationen mellan oljedepån och Saltsjön dämpar dock vindhastigheterna kännbart. Västliga vindar är vanligast under hela året, förutom under hösten då sydlig vind dominerar. Nordliga vindar i kombination med snö eller snöblandat regn och låga

temperaturer kommer att bli en viktig faktor att ta hänsyn till vid placering av byggnader för att skapa ett bra lokalklimat.

Planområdets kustnära läge vid Saltsjön påverkar också lokalklimatet genom att vattenytan verkar temperaturutjämnande och bidrar till en högre luftfuktighet. Topografin med stora höjdskillnader, förkastningsbranter och högt belägna platåer påverkar både vindförhållanden och lokala temperaturvariationer. Befintlig vegetation och närliggande naturmark bidrar genom skuggning, avdunstning och vindskydd till att förbättra lokalklimatet. Området utgörs idag till stor del av hårdgjorda ytor inom oljedepån, men grönstrukturen avses utvecklas för att minska risken för värmeöeffekter och skapa en mer klimatanpassad bebyggelsemiljö, se vidare under avsnittet *Konsekvenser och avvägningar* rubriken *Lokalklimat*.

Risk för explosion och olyckor

Befintlig oljedepå inom planområdet utgör en Seveso-anläggning. Det finns idag risk för att explosion på oljedepån kan medföra skador i närliggande områden. Det är mindre än 100 meter från depåområdet till befintliga bostäder och befintlig förskola i Jarlaberg, cirka 300 meter till Jarlabergs skola och cirka 700 meter till närmsta planerade tunnelbaneuppgång i Centrala Nacka. En avveckling av depåverksamheten kommer dock innebära att denna risk försvinner.

Transporter av farligt gods sker till och från oljedepån. Värmdöleden (väg 222) är primär transportled för farligt gods och Skönviksvägen är sekundär transportled.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Planområdet föreslås omvandlas från befintlig oljedepå till en tät och funktionsblandad bebyggelse som i huvudsak lokaliseras till redan ianspråktagen mark. Detaljplanen möjliggör en ny stadsdel på Västra Sicklaön. Den övergripande strukturen utgår från områdets befintliga kuperade terräng där bebyggelsen anpassas till bergslandskapets topografi och samspelar med befintliga natur- och kulturmiljövärden.

Tillkommande bebyggelse organiseras kring ett gatunät bestående av en huvudgata och flera små lokalgator. Mellan bebyggelsen finns flera trappgränder, gångstråk och torg som skapar ett finmaskigt nät. Skönviksvägen utgör huvudstråk för biltrafik, kollektivtrafik och cykeltrafik. Strukturen syftar till att skapa god tillgänglighet inom området samt stärka kopplingarna till omgivande stadsdelar, Nyckelvikens naturreservat och Saltsjön. Detaljplanen möjliggör även en förlängning av strandpromenaden från Nacka strand i väster till Nyckelviken i öster.

Genom detaljplanen skapas nya offentliga rum i form av torg, parker, vistelseytor och rekreativa stråk på ytor som idag är otillgängliga industriytor. Befintliga naturmiljöer bevaras i huvudsak och

utvecklas som en integrerad del av områdets struktur samtidigt som nya kopplingar bidrar till ökad tillgänglighet till närliggande rekreationsområden. En badanläggning och pendelbåtsbrygga vid vattnet skapar nya upplevelsevärden och kopplingar till andra delar av Stockholmsregionen.



Figur 11. Situationsplan över planområdet. Planområdets gräns visas med streckad röd linje. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen (Nacka kommun, 2026).

Bebyggelsemiljöer

Bostäder

Detaljplanen möjliggör cirka 2 000 bostäder med tillhörande service. Föreslagna bostäder utgör en betydande andel av det antal bostäder som Nacka kommun enligt tunnelbaneavtalet åtagit sig att uppföra i närheten av nya tunnelbanan.

Arbetsplatser och service

Utöver bostäder rymmer detaljplanen tre förskolor och möjliggör även lokalyta för butiker, en kultur- och fritidsanläggning och äldreboende som tillsammans bidrar till att ge liv åt stadsdelen och skapar arbetstillfällen. Vid Centrumtorget möjliggörs ett flertal lokaler för exempelvis livsmedelsbutik och annan typisk centrumservice.

Principer för placering och gestaltning av bebyggelse

De befintliga nivåskillnaderna och terrasseringarna mellan de olika höjdplatåerna har utgjort en viktig utgångspunkt för detaljplanens struktur och den nya bebyggelsens placering och utformning. Detaljplaneområdet har delats in i delområden utifrån tre höjdplatåer: Nedre platån, Mittenplatån och Övre platån. Mittenplatån och Övre platån har i sin tur delats in i östra och västra. Utöver platåerna finns även ett delområde som kallas Stadsgatukvarteren som fått sitt namn från bebyggelsens relation till Skönviksvägen, som föreslås omvandlas till en gata med stadsmässig karaktär.



Figur 12. Kartan visar hur planområdet delats in i delområden samt kvarter. (Nacka kommun, 2026)

Bebyggelsens höjd och utformning har bearbetats jämfört med detaljplaneprogrammet med utgångspunkt i de befintliga höjdplatåerna, men kommer även att bearbetas vidare i kommande skede i planprocessen i syfte att åstadkomma en god bebyggd miljö. Inom respektive platå har huvuddelen av bebyggelsen en sammanhållen skala, även om enstaka byggnader och byggnadsdelar är högre eller lägre. Bebyggelsen inom respektive platå har även en sammanhållen takutformning, med antingen sadeltak eller indragen översta våning.



Figur 13. Vybild från nordväst över planområdet med dess tre höjdplatåer samt Stadsgatukvarteren. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen (Nacka kommun, 2026).



Figur 14. Vy från nordväst, sedd från farleden, över planområdet med de tre höjdplatåerna och Stadsgatukvarteren. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen (Nacka kommun, 2026).



Figur 15. Vy från nordöst, sedd från farleden, över planområdet med de tre höjdplatåerna och Stadsgatukvarteren. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen (Nacka kommun, 2026)

Bebyggelsens höjd är generellt lägst i norr, närmast Lilla Värtan, och ökar gradvis söderut mot Skönviksvägen. På så sätt bidrar bebyggelsen till att tydliggöra platåernas inbördes nivåskillnader och områdets stigande topografi. Flertalet byggnader föreslås som suterränghus, vilket möjliggör en terränganpassad bebyggelse. Till följd av markens lutning kan byggnaderna uppfattas ha olika antal våningar beroende på från vilken sida de betraktas från. Våningsantal anges i planbeskrivningen med utgångspunkt i bebyggelsens möte med anslutande gata eller den marknivå som respektive byggnad huvudsakligen orienteras mot.

Bebyggelsens höjd regleras genomgående i detaljplanen med en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Vidare finns inom all kvartersmark inom planområdet en bestämmelse om att skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda, alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck i syfte att säkerställa en bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelsens gestaltning har inte detaljstuderats i detta skede. I kommande skede i planprocessen avser kommunen att markanvisa byggrätterna och bebyggelsen kommer därefter att bearbetas i samverkan med byggaktör som erhåller markanvisning. Bebyggelsens volymer och arkitektoniska uttryck ska studeras vidare. Särskilt viktigt är bebyggelsens uttryck sett från Stockholms inlopp, från närliggande befintlig bebyggelse samt från de offentliga rum som planeras inom planområdet. Gestaltningen av bebyggelsen är vidare en viktig faktor för att skapa ett levande och intressant gaturum. Ytterligare frågor som kommer att studeras vidare är bland annat färgsättning, fasadmaterial, utformning av entrévåningar och balkongers gestaltning. Plankartan kommer att kompletteras med relevanta bestämmelser för att säkerställa en gestaltning med hög arkitektonisk kvalitet.

Stadsgatukvarteren (kvarter 1–4)

Stadsgatukvarteren är placerade längs Skönviksvägen som föreslås omvandlas till gata med stadskaraktär med cykelbana och trottoar på samma sida av gatan som den föreslagna bebyggelsen. Inom delområdet föreslås bebyggelse i fyra kvarter som orienterar sig mot gatan. Bebyggelsen föreslås ha en skala som varierar mellan två och nio våningar. Den lägsta byggnaden

om två våningar är placerad på innergården i kvarter 2, i övrigt har bebyggelsen huvudsakligen en skala om sju till åtta våningar sett från Skönviksvägen. Bebyggelsen inom delområdet föreslås utföras med en indragen översta våning vilket regleras med bestämmelsen **"f₂"**, i syfte att minska byggnadernas visuella påverkan och upplevda skala i förhållande till närliggande bostäder. Bebyggelsen utförs delvis i suterräng, vilket gör att det uppfattade våningsantalet sett från Jarlaberg är lägre än våningsantalet sett från Skönviksvägen. I kommande skede i planprocessen behöver bebyggelsens höjd och volym bearbetas vidare utifrån dess påverkan på närliggande bostäder inom Jarlaberg. De byggnader som innehåller bostäder regleras med användningen **"B"** (**Bostäder**). I kvarter 3 och 4 möjliggörs även lokaler i entrévåning, vilket regleras med användningen **"C"** (**Centrum**).



Figur 16. Illustrationbild över bebyggelsen i Stadsgatukvarteren. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

I kvarter 2 föreslås en förskola med sex avdelningar och cirka 150 platser med förskolegård mot väster. Användningen regleras med bestämmelsen **"S₁" (Förskola)**. Förskolan får i de kvarter som vetter mot gatan endast anordnas på entréväning sett från gatan, vilket regleras med bestämmelsen **"e₃"**. Förskolegården omfattar totalt cirka 2 000 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 13 kvadratmeter per barn. Inom förskolegården kan komplementbyggnader komma att behövas, vilket möjliggörs av så kallad **"korsmark"**. Största sammanlagda byggnadsarea samt högsta nockhöjd för komplementbyggnaderna regleras med bestämmelserna **"e₄"** och **"e₅"**. Mellan kvarter 2 och 3 föreslås en grannskapspark som beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*.



Figur 17. Vybild från öster över Stadsgatukvarteren. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026).

Övre platån östra (kvarter 5–9)

Inom delområdet Övre platån östra föreslås fem bostadskvarter. De byggnader som innehåller bostäder regleras med användningen **"B" (Bostäder)**. Kvarter 5–8 har en relativt sluten karaktär med innergårdar, men samtidigt ett antal öppningar mot omgivningen. Kvarter 7 är till storleken

så pass stort att två mindre flerbostadshus bedömts möjligt att placera på innergården. Kvarter 9 är u-format och öppnar sig mot Cisterntorget som beskrivs närmare under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*.



Figur 18. Illustrationbild över bebyggelsen i Övre plattan östra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Bebyggelsen inom delområdet varierar mellan tre och åtta våningar, med en tyngdpunkt på omkring sex våningar. Byggnaderna föreslås utföras med sadeltak, vilket regleras genom bestämmelsen ”f”. I syfte att betona den övre plattans placering i landskapet regleras bebyggelsen längst norrut mot farleden med en sammanhållen nockhöjd som bidrar till avläsbarhet av landskapet.



Figur 19. Vybild från söder över Övre platån östra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

De byggnader som vetter mot Skönviksvägen föreslås utöver bostäder få lokaler i entréväning, vilket möjliggörs med användningsbestämmelsen **”C” (Centrum)**. Dessa byggnader har ett högt våningstal mot Skönviksvägen men då innergårdarna är belägna högre upp blir den uppfattade skalan lägre sett norrifrån.

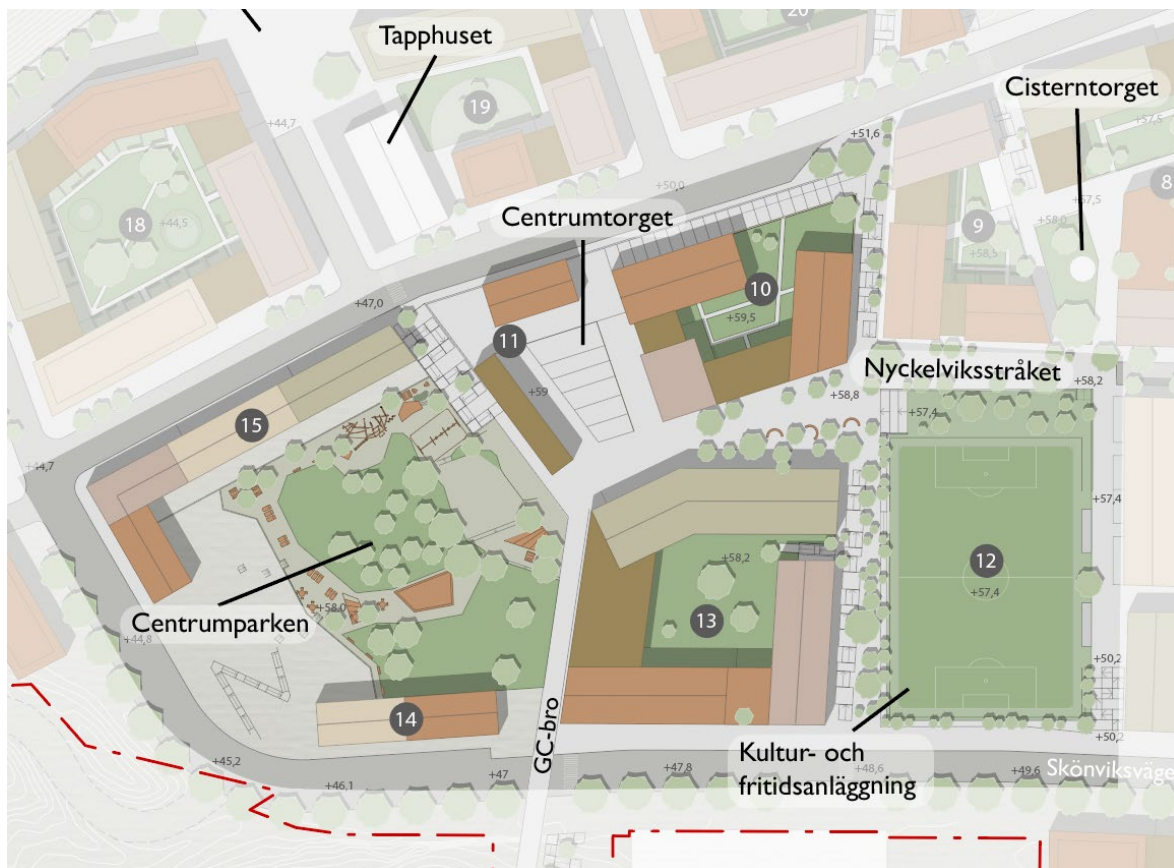
Kvarteren längst österut, kvarter 5 och 7, angränsar till Nyckelvikens naturreservat. Mellan naturreservatsgränsen och den föreslagna bebyggelsen sparas en zon med naturmark om cirka tio meter eller mer. Zonen fungerar som en buffert mellan bebyggelsen och naturreservatet och syftar till att minska risken för påverkan på naturreservatet vid sprängning och andra markarbeten.

I kvarter 5, inom den sydöstligaste byggnaden, föreslås en förskola med sex avdelningar och cirka 160 platser. Användningen regleras med bestämmelsen **”S₁” (Förskola)**. Förskolan får endast anordnas på två våningar, vilket regleras med bestämmelsen **”e₂”**. Förskolegården som föreslås på innergården av kvarteret omfattar cirka 1300 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 8 kvadratmeter per barn. Inom förskolegården kan komplementbyggnader komma att behövas, vilket möjliggörs genom bestämmelserna **”e₆”** och **”e₇”** som också reglerar största sammanlagda byggnadsarea samt högsta nockhöjd för komplementbyggnaderna.

Genom delområdet går Nyckelviksstråket i västlig-östlig riktning och anknyter till Centrumtorget. Stråket och övriga offentliga rum beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*.

Övre plattan västra (kvarter 10–15)

Inom delområdet föreslås fem bostadskvarter samt en kultur- och fritidsanläggning. De byggnader som innehåller bostäder regleras med användningen **"B" (Bostäder)**. Kvarter 10, 11 och 13 ramar tillsammans in Centrumtorget där flera publika funktioner föreslås. Centrumtorget beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*. Kring Centrumtorget samt längs Skönviksvägen föreslås lokaler i bebyggelsens entré våningar, vilket regleras med användningen **"C" (Centrum)**. Lokalerna möjliggör handel, service och andra publika verksamheter som kan bidra till aktivitet och vistelse. En livsmedelsbutik föreslås utgöra områdets huvudsakliga kommersiella målpunkt. Inom området, väster om Centrumtorget, ligger Centrumparken som beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*.



Figur 20. Illustrationbild över bebyggelsen i Övre plattan västra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Bebyggelsen inom delområdet varierar mellan två och nio våningar, med en tyngdpunkt på omkring sex våningar. Byggnaderna föreslås i huvudsak utföras med sadeltak, vilket regleras med bestämmelsen ”f”.



Figur 21. Vybild från söder över Övre platån västra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Inom kvarter 13 föreslås en förskola med fyra avdelningar och cirka 110 platser i den sydöstra byggnaden. Användningen regleras med bestämmelsen **"S₁" (Förskola)**. Förskolan får endast anordnas på två våningar vilket regleras med bestämmelsen **"e₂"**. Förskolegården som föreslås på innergården är cirka 1000 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 9 kvadratmeter per barn. Inom förskolegården kan komplementbyggnader komma att behövas, vilket möjliggörs genom bestämmelserna **"e₆"** och **"e₇"** som även reglerar största sammanlagda byggnadsarea samt högsta nockhöjd för komplementbyggnaderna. Inom kvarter 13 möjliggörs även ett äldreboende, vilket regleras med användningen **"D₁" (Äldreboende)**. För kvarteret gäller även användningen **"P" (Parkering)** i syfte att möjliggöra samutnyttjande av parkeringsplatser i underliggande garage.

Kvarter 12–14 är placerade i suterräng och ansluter i söder till Skönviksvägen som är belägen på en lägre nivå än Centrumtorget. Mot Skönviksvägen möjliggör detaljplanen i kvarter 12 en samlad anläggning för kultur- och fritidsverksamhet, vilket regleras med användningen **"R₁" (Kultur- och fritidsanläggning)**. Även användningen **"P" (Parkering)** gäller för kvarteret i syfte att möjliggöra samutnyttjande av parkeringsplatser i underliggande garage. Anläggningen föreslås kunna inrymma olika typer av idrotts-, kultur- och fritidsverksamheter. Ovanpå anläggningen föreslås en fotbollsplan. Entréer och publika funktioner orienteras mot Skönviksvägen och bidrar till att ge stadsgatan en aktiv och publik karaktär.

Anläggningen kan bli en målpunkt för både boende och besökare och komplettera kommunens övriga utbud av kultur- och fritidsverksamheter. Placeringen nära Centrumtorget och Centruparken ger möjlighet till samspel mellan områdets offentliga funktioner. Anläggningens innehåll och utformning kommer att studeras vidare i kommande skede i planprocessen, bland annat med hänsyn till angöring, buller, belysning och mötet med omgivande bostäder.

Mittenplatån västra (kvarter 16–18)

Inom delområdet föreslås tre bostadskvarter. De byggnader som innehåller bostäder regleras med användningen **"B" (Bostäder)**. Kvarter 17 och 18 har en sluten kvartersstruktur vilket ger förutsättningar för vindskyddade gårdsrum i de mest vindutsatta lägena ut mot vattnet.



Figur 22. Illustrationbild över bebyggelsen i Mittenplatån västra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. Röd streckad linje visar planområdets gräns. (Nacka kommun, 2026)

Bebyggelsen varierar mellan tre och sju våningar, med en tyngdpunkt på omkring fem våningar. I syfte att betona den mittenplatåns placering i landskapet regleras bebyggelsen längst norrut mot farleden med en sammanhållen nockhöjd som bidrar till avläsbarhet av landskapet. Bebyggelsen

inom delområdet föreslås utföras med en indragen översta våning vilket regleras med bestämmelsen "f₂".



Figur 23. Vybild från norr över Mittenplatån västra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

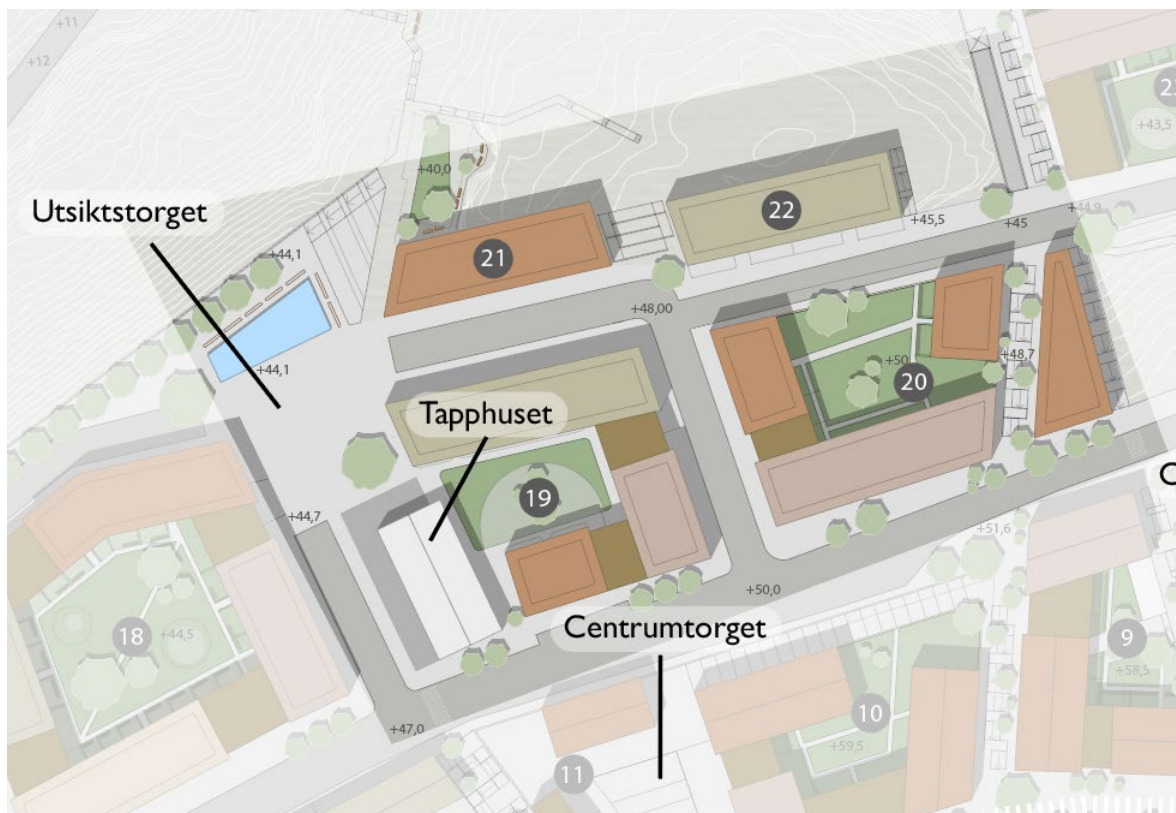
I den nordöstra delen av kvarter 18 föreslås lokaler i entréväning i anslutning till Utsiktstorget, vilket regleras med användningen "C" (Centrum). Torget beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*.

Mittenplatån östra (kvarter 19–22)

Inom delområdet Mittenplatån östra föreslås det befintliga tapparhuset och delar av den tillhörande betongkajen bevaras som identitetsskapande inslag i området. Tapparhusets industrihistoriska uttryck ska bevaras vid underhåll och ändringar vilket regleras med varsamhetsbestämmelse "k₂".

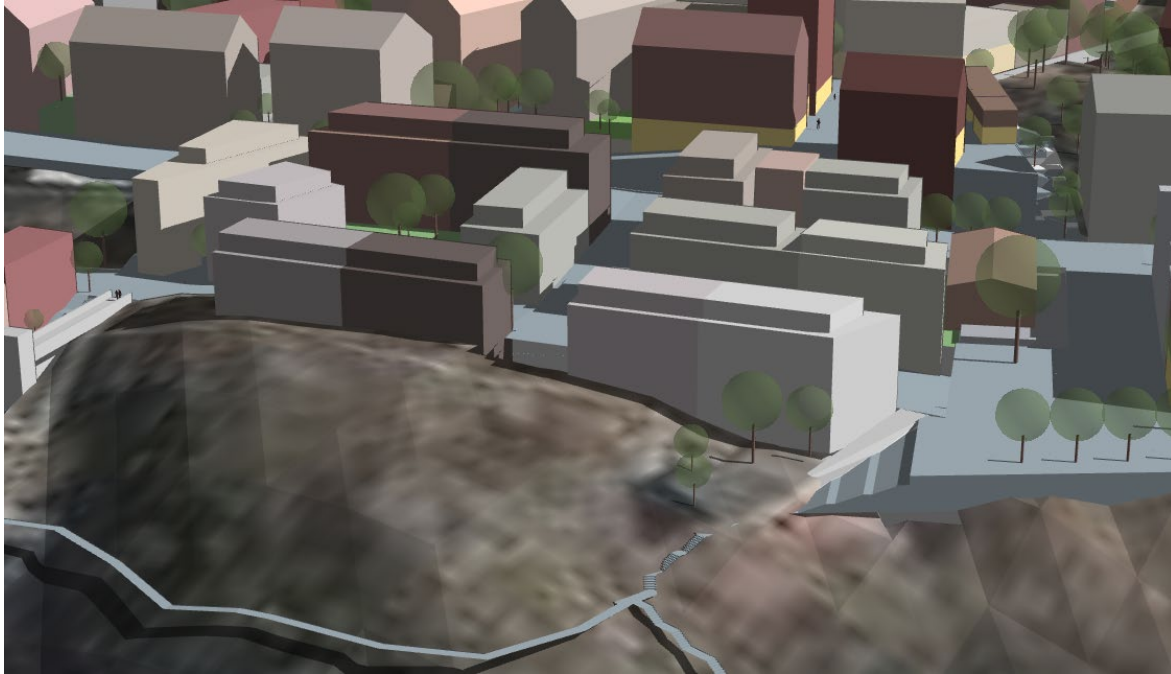
Varsamhetsbestämmelsen möjliggör vidare att installationer som nu döljer byggnaden får tas bort och byggnaden återställas till tidigare utformning. Bevarandet bidrar till att synliggöra Bergs gårds industrihistoriska utveckling och integrera spår av den tidigare verksamhetsmiljön i den nya bebyggelsestrukturen. Kajens östra del avses rivas, medan dess västra och norra delar, mot det föreslagna torget, avses bevaras. Tapparhuset bedöms ha potential att inrymma publika verksamheter, exempelvis kulturverksamhet. Den bevarade delen av kajen kan utvecklas som en yta för vistelse och publika aktiviteter, såsom uteservering och mindre evenemang. Tapparhuset ligger i anslutning till Utsiktstorget. Torget beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*.

Utöver bevarandet av tapphuset föreslås fem bostadskvarter inom delområdet. De byggnader som innehåller bostäder regleras med användningen **"B" (Bostäder)**. Kvarter 19 och 20 föreslås utformas som u-formade kvarter med innergård. Kvarter 21 och 22 utgör två lameller längst ut mot farleden med goda utblicksmöjligheter. Dessa två kvarter saknar möjlighet till bostadsgård, varför möjligheter till takterrasser bör utredas i kommande skede i planprocessen. Det blåsiga läget utgör dock en utmaning för att uppnå en god vistelsemiljö på taken.



Figur 24. Illustrationbild över bebyggelsen i Mittenplatån östra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Bebyggelsen varierar mellan tre och sju våningar, med en tyngdpunkt på omkring fem våningar. I syfte att betona den mittenplatåns placering i landskapet regleras bebyggelsen längst norrut mot farleden med en sammanhållen nockhöjd som bidrar till avläsbarhet av landskapet. Bebyggelsen inom delområdet föreslås utföras med en indragen översta våning vilket regleras med bestämmelsen **"f₂"**.



Figur 25. Vybild från norr över Mittenplatån östra. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026).

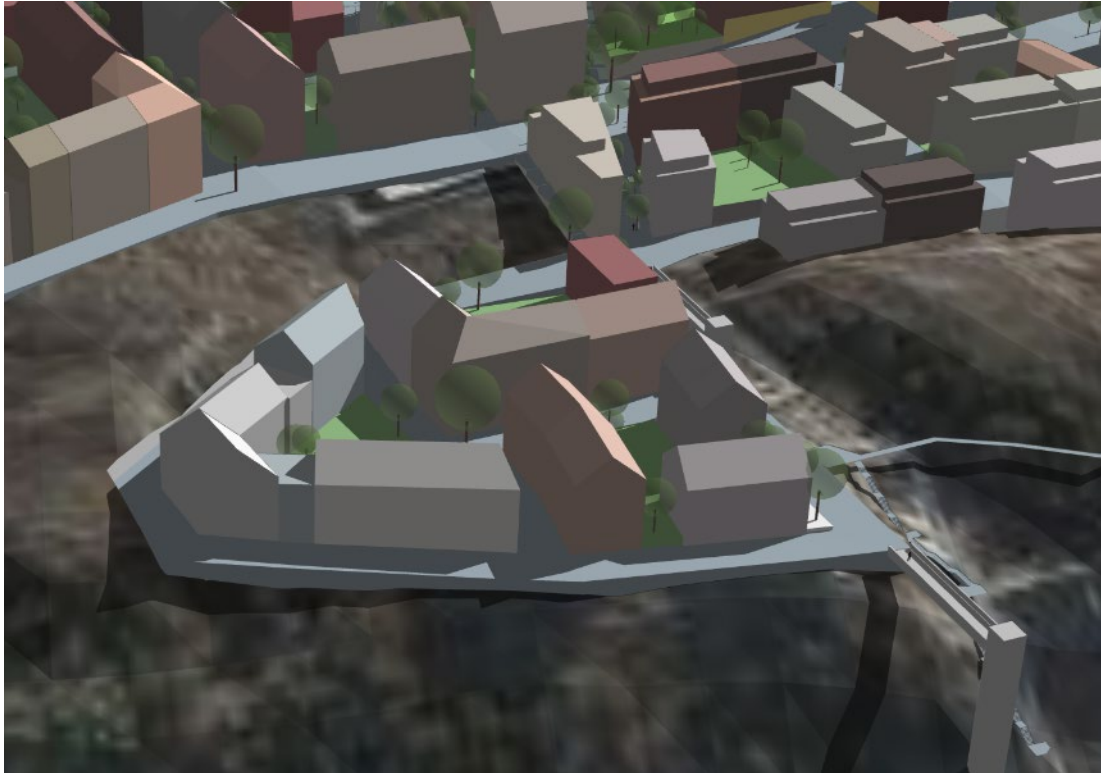
Nedre platån (kvarter 23–25)

Inom delområdet föreslås tre bostadskvarter vilket regleras med användningen **”B” (Bostäder)**. Bebyggelsen varierar mellan tre och fyra våningar, med en tyngdpunkt på fyra våningar. Byggnaderna föreslås utföras med sadeltak, vilket regleras genom bestämmelsen **”f₁”**.



Figur 26. Illustrationbild över bebyggelsen i Nedre platån. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

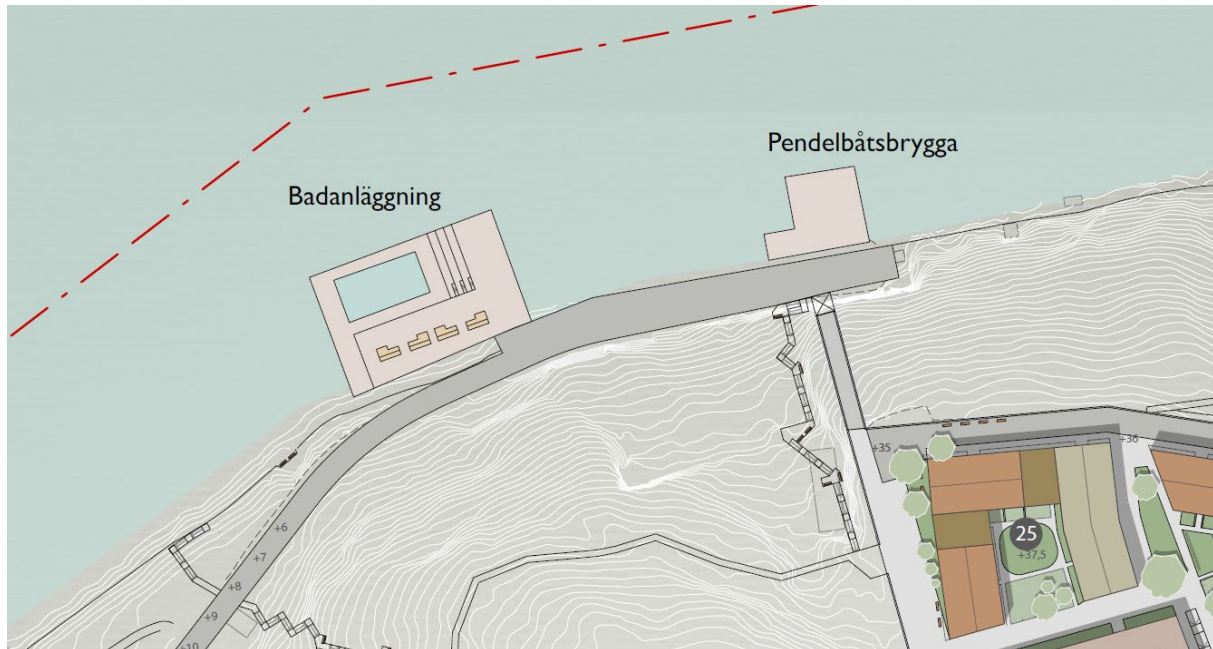
Nedre platån angränsar till ett allmänt stråk med två hissar som leder ner till pendelbåtsbryggan. Hissarna och pendelbåtsbryggan beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*.



Figur 27. Vybild från norr över bebyggelsen i Nedre platån. Nere till höger i bild syns den nedre allmänna hissen, en bit ovanför skymtar den övre allmänna hissen. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Flytande badanläggning

Väster om pendelbåtsbryggan möjliggör detaljplanen en flytande badanläggning, vilket regleras med användningen **"R₂"**. Anläggningen kan bli en målpunkt som tillför upplevelse- och rekreationsvärden för såväl boende i Bergs gård som boende i närområdet. På badanläggningen möjliggörs för mindre byggnader såsom bastu, omklädningsrum och dylikt. Största sammanlagda byggnadsarea och högsta nockhöjd, mätt från vattennivån, för byggnaderna regleras med bestämmelserna **"e₁"** och **"e₈"**.

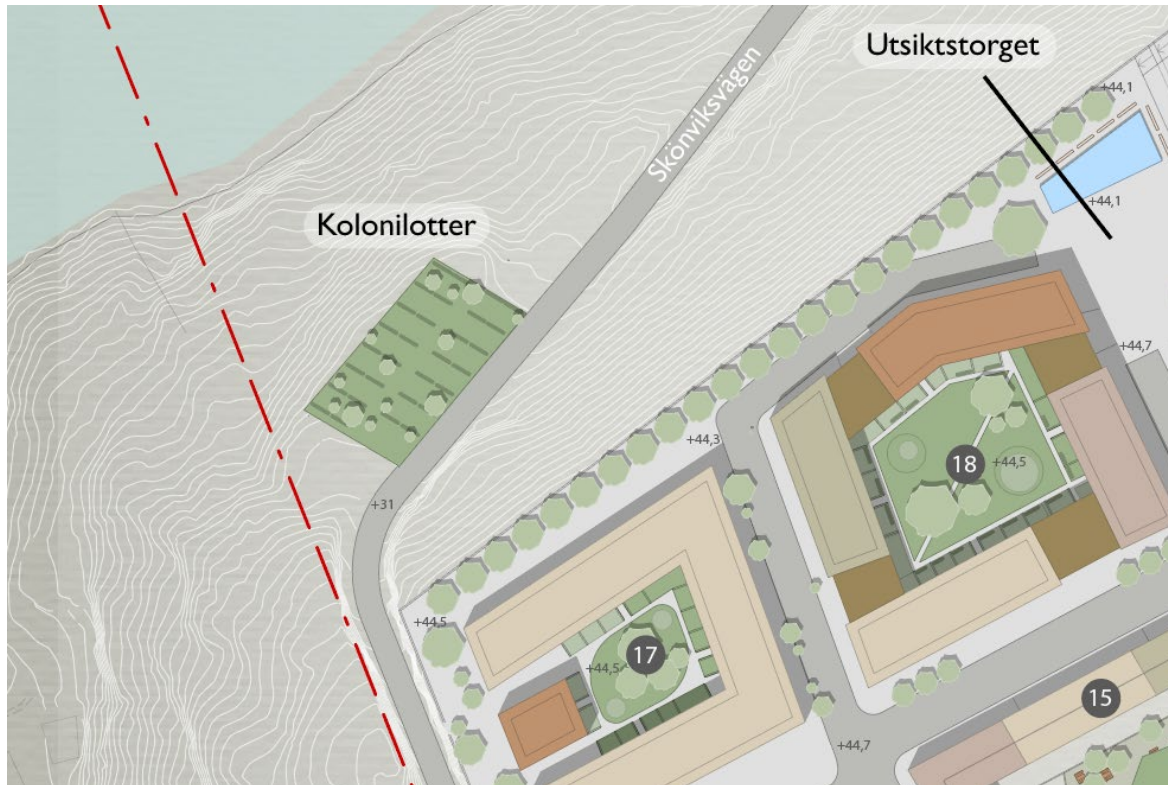


Figur 28. Illustrationsbild över föreslagen badanläggning till vänster, till höger i bild syns den föreslagna pendelbåtsbryggan. Färger och utformning är endast exempel. Den slutliga utformningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Anläggningens läge i anslutning till den allmänna farleden innebär att hänsyn behöver tas till risken för påsegling. Detta regleras genom skyddsbestämmelser, vilka beskrivs under avsnittet *Konsekvenser och avvägningar*, rubriken *Risker kopplade till påsegling*. Avsikten är att endast tillåta bad i inom badanläggningen, då fritt bad i Lilla Värtan bedöms olämpligt med hänsyn till närheten till farleden.

Kolonilotter

I anslutning till Skönviksvägen föreslås ett område för kolonilotter, vilket regleras med användningen ”L₁”. Ytan används idag som uppställning av containrar och diverse byggmateriel och har i naturvärdesinventering bedömts ha klass 4, visst naturvärde. Se vidare under *Konsekvenser och avvägningar*, rubriken *Naturmiljö*. Kolonilotterna bidrar med möjlighet till stadsodling och rekreation samtidigt som de tillför ett småskaligt och grönt inslag längs stråket mellan den centrala bebyggelsen och pendelbåtsbryggan. Genom sitt läge bidrar odlingsytorna till att aktivera gaturummet ner mot vattnet och därigenom till att gaturummet upplevs tryggare.



Figur 29. Illustrationsbild över kolonilotterna. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. Röd streckad linje visar planområdets gräns. (Nacka kommun, 2026)

Utemiljö på kvartersmark

Utemiljöerna inom kvartersmark är antingen placerade ovanpå underliggande garage, vilket regleras med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd för underliggande garage eller så regleras gårdarna genom så kallad **”prickmark”**, mark där byggnad inte får placeras. Utemiljöerna kommer att studeras i kommande skede i planprocessen tillsammans med byggaktör efter genomförd markanvisning. Gårdarna behöver innehålla funktioner för att hantera dagvatten från hårdgjorda ytor, uppfylla kommunens krav på grönytefaktor (GYF) samt utformas för att skapa goda vistelsevärden för tillkommande boende både vad avser lokalklimat, återhämtning och lek.

I kommande skede i planprocessen kommer behoven av stråk och kopplingar inom kvartersmark att studeras vidare för att skapa gena kopplingar för samtliga boende i området. Vidare behöver även angöring inom kvarteren studeras.

Parkering och kvartersgator

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis

om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Kommunen har inga fastställda parkeringstal för andra användningar än bostäder, en parkeringsutredning ska tas fram i kommande skede i planprocessen för att bedöma parkeringsbehovet. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

I detaljplanen föreslås ett mindre antal kantstensparkeringar på allmän plats är som är tänkta att huvudsakligen tillgodose tillfällig parkering och hämtning/lämning vid förskolor.

Detaljplanen möjliggör garage under bebyggelsen. I kommande skede i planprocessen ska det studeras om parkering kan samordnas och samnyttjas mellan olika bostadskvarter och verksamheter samt om mobilitetshus kan anordnas. Vidare ska de mest lämpliga placeringarna av garage studeras med hänsyn till mängden masshantering, sprängning och påverkan på naturvärden.

Behov av kvartersgator för angöring ska utredas i kommande skede i planprocessen.

Vattenområden

Det vattenområde som ingår i planområdet föreslås till största del planläggas som öppet vatten, vilket regleras med beteckningen ”W”. I direkt anslutning till den hiss som planeras från Nedre platån till kajområdet, på den plats där oljedepåns kaj- och brygganläggning idag är belägen, föreslås ett område för angöringsbrygga, betecknat ”W₁” i plankartan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny pendelbåtsbrygga för kollektivtrafik till sjöss. I den fortsatta planeringen och projekteringen behöver det utredas i vilken utsträckning den befintliga bryggan kan byggas om, anpassas eller återanvändas. De anläggningar som berör vattenområdet, så som till exempel bryggor, badanläggning och kajkanter behöver prövas enligt miljöbalkens regler om vattenverksamhet. Även de befintliga anläggningar som finns i vattenområdet som ska tas bort eller byggas om behöver prövas enligt miljöbalkens regler om vattenverksamhet.

Allmän plats

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. I denna detaljplan utgörs allmän plats av gata, lokalgata, gång- och cykelväg, gångväg, torg, park, natur och hiss. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Gator och trafik

Det föreslagna gatunätet består av en huvudgata och flera små lokalgator. Huvudgatan löper genom planområdet som en ringväg och utgörs delvis av befintliga Skönviksvägen. Huvudgata regleras med beteckningen **"GATA"** och lokalgata regleras med beteckningen **"GATA₁"**. Längs huvudgatan är tanken att den största delen av biltrafiken ska ledas. För vissa kvarter som inte angränsar till lokalgata kommer angöring att göras från huvudgatan. Övriga kvarter som har anslutning till lokalgata angörs via den. I kommande skede i planprocessen ska en förstudie avseende utformning av allmän plats och angöring av bostäder göras.



Figur 30. Kartan visar föreslaget gatunät i området. (Nacka kommun, 2026)

Gång- och cykeltrafik

Utöver huvudgator och lokalgator finns även gångstråk, gång- och cykelvägar, hissar samt gång- och cykelbroar inom planområdet. Dessa regleras med användningarna **"GÅNG"**, **"GCVÄG"** och **"HISS"** samt egenskapsbestämmelsen **"gcbro₁"**. En ny gång- och cykelbro föreslås mellan Bergs gård och Jarlaberg. Bron skapar en gen och trafiksäker förbindelse för gående och cyklister samt förbättrar tillgängligheten till den planerade tunnelbanestationen, service och andra

målpunkter i närområdet. Genom bron stärks kopplingen mellan Bergs gård och den omgivande stadsstrukturen samtidigt som förutsättningarna för hållbara resor förbättras.



Figur 31. Vybild från väster som visar gång- och cykelbron och hur den ansluter till Centrumtorget till vänster i bild och Landåvägens vändplan till höger i bild. (Nacka kommun, 2026).

Områdets olika höjdplatåer knyts samman genom ett antal trappgränder i nord-sydlig riktning. Trappgränderna bidrar till att öka tillgängligheten mellan områdets olika nivåer och skapar genare kopplingar för gående genom stadsdelen. Samtidigt förstärker de upplevelsen av områdets kuperade topografi och öppnar för utblickar mot omgivande bebyggelse och vattenrum. Trappgränderna är dock inte tillgänglighetsanpassade och inte avsedda för cyklister.

För att hantera de stora nivåskillnaderna mellan bebyggelsen och vattenområdet möjliggörs två hissar samt tillhörande gångbroar i planområdets norra del. Anläggningarna skapar en tillgänglig förbindelse mellan de högre belägna delarna av Bergs gård och kajområdet med pendelbåtsbrygga, strandpromenad och badanläggning. Gångbroarna och hissarna förbättrar områdets tillgänglighet samtidigt som de stärker kopplingen mellan stadsdelen och vattnet.



Figur 32. Kartan visar föreslagna gång- och cykelstråk i området. (Nacka kommun, 2026)

Kollektivtrafik

Området föreslås försörjas med busstrafik längs Skönviksvägen. Tre hållplatser föreslås inom planområdet: en i båda riktningarna vid förskolan i kvarter 2, en vid kvarter 13 i anslutning till kultur- och fritidsanläggningen och en med reglerplats norr om Centrumtorget. Hållplatsernas placering ger korta gångavstånd till områdets bostäder, verksamheter och offentliga målpunkter. Utformning och placering av busshållplatserna behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen i samråd med Region Stockholm, Trafikförvaltningen.



Figur 33. Kartan visar framtida föreslagna kollektivtrafik inom och i närheten av planområdet. (Nacka kommun, 2026)

Den närmaste uppgången till den planerade tunnelbanestationen ligger cirka 700 meter från planområdet. Den nya gång- och cykelförbindelsen mot Jarlaberg skapar en genkoppling mellan Bergs gård och tunnelbanestationen.

Vid vattnet möjliggör detaljplanen även en pendelbåtsstation, som kan stärka områdets kopplingar till övriga delar av Nacka och Stockholm. Pendelbåtsbryggan nås via Skönviksvägen. Därutöver möjliggörs en gen- och tillgänglig förbindelse från den högre belägna bebyggelsen genom gångbroar och två hissar ned till bryggan.

Offentliga rum och rekreation

Inom planområdet föreslås nya torg och parker, vilka regleras med användningarna **"TORG"** respektive **"PARK"**.

Centrumtorget

Centrumtorget föreslås bli områdets centrala mötesplats och ligger i anslutning till Skönviksvägen, Centrumparken och kultur- och fritidsanläggningen. Kring torget möjliggörs bostäder med centrumverksamheter i entré våningarna, vilket skapar förutsättningar för service, handel och andra publika verksamheter. I den södra delen av torget finns en lokal tillräckligt stor för att kunna etablera en livsmedelsbutik. Torget är tänkt att fungera som en naturlig mötesplats för boende och besökare samtidigt som det utgör en viktig nod i områdets gång- och rörelsenät. Torgets placering i anslutning till Centrumparken och områdets kultur- och fritidsfunktioner skapar förutsättningar för ett samlat lokalt centrum.



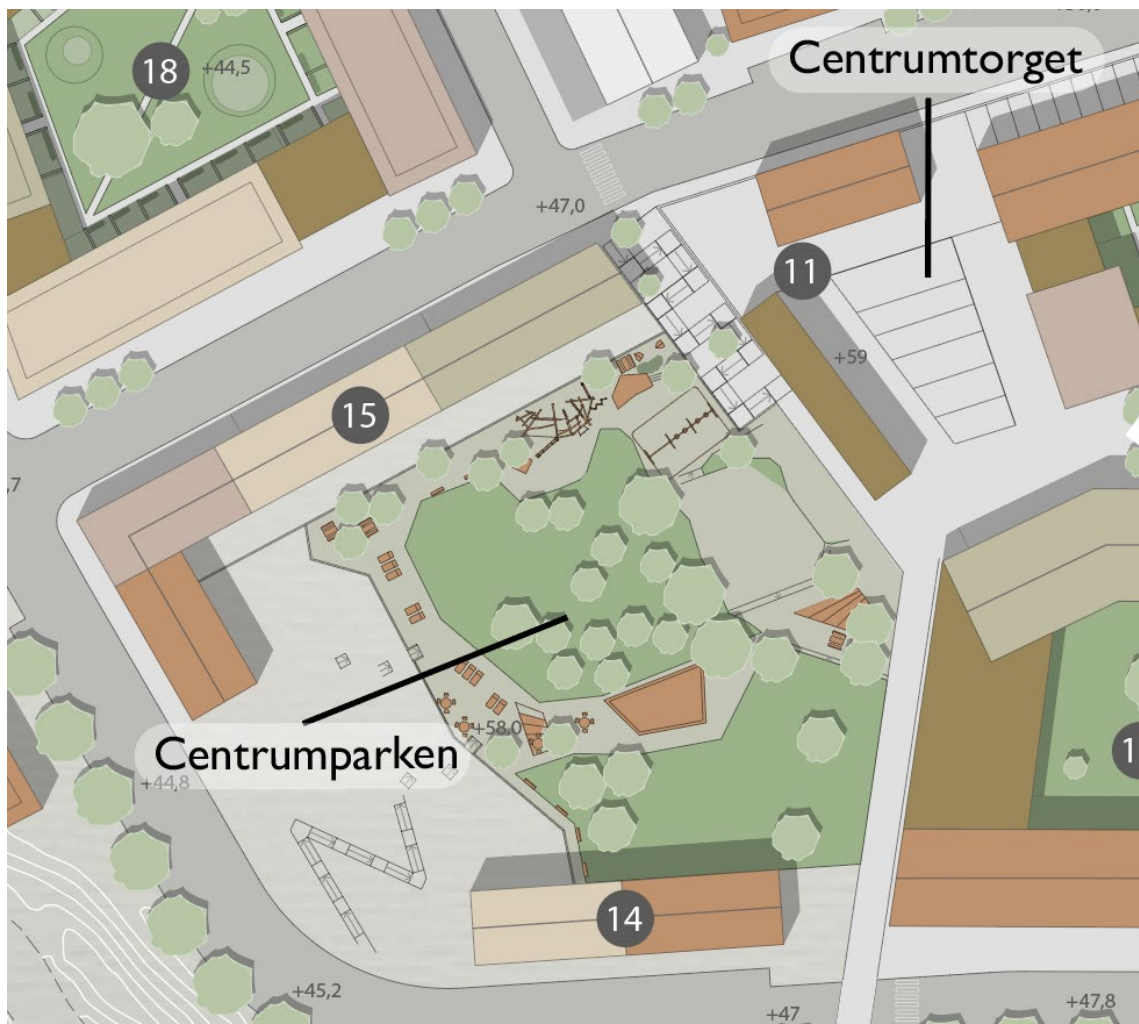
Figur 34. Illustrationsbild över Centrumtorget. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026).

Från torget leder Nyckelviksstråket vidare österut mot Nyckelvikens naturreservat. Via den planerade gång- och cykelbron mot Jarlaberg skapas även en gen koppling till den tunnelbanestation som planeras cirka 700 meter från området. Platsen utgör en viktig knutpunkt där flera gångstråk sammanstrålar, däribland två trappgränder, Nyckelviksstråket, gång- och cykelvägen mot Jarlaberg samt en stig från Centrumparken. Det stora antalet kopplingar ger goda förutsättningar för ett levande och välbesökt torg.

I torgets nordvästra och nordöstra delar är höjdskillnaderna så stora att trappor krävs för att nå huvudgatan och busshållplatsen. Tillgänglig väg till busshållplatsen behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

Centrumparken

Centrumparken ligger i anslutning till Centrumtorget och utgör tillsammans med torget en central mötesplats i stadsdelen. Parken utformas med utgångspunkt i platsens befintliga topografi och vegetation och erbjuder ytor för lek, aktivitet, rekreation och social samvaro. I parken föreslås möjligheter till spontanidrott etableras.

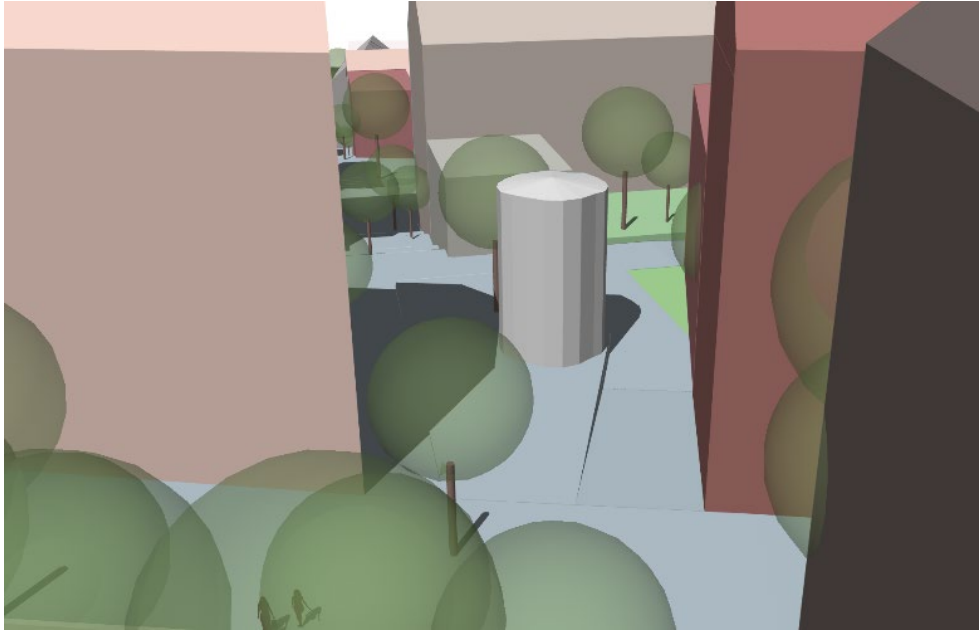


Figur 35. Illustrationsbild över Centrumparken. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Cisterntorget

På Cisterntorget bevaras en av de befintliga oljecisternerna som ett identitetsskapande inslag och som ett spår av områdets tidigare industriverksamhet. Cisternen bidrar genom sin karaktäristiska

form till att göra platsens industrihistoriska utveckling fortsatt läsbar inom den nya bebyggelsestrukturen.



Figur 36. Vybild från söder över Cisterntorget. I mitten av bilden syns den befintliga oljecisternen som avses bevaras. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Cisterntorget är beläget längs Nyckelviksstråket i anslutning till kultur- och fritidsanläggningen. Från torget leder trappgränder vidare ned mot hissarna och kajområdet. Genom sitt läge där flera viktiga stråk möts utgör torget en central plats i stadsdelen. Den bevarade cisternen ges därför en framträdande roll i stadsmiljön och bidrar till att synliggöra områdets industrihistoriska arv för boende och besökare. Cisternens industrihistoriska uttryck ska bevaras vid underhåll och ändringar, vilket regleras genom varsamhetsbestämmelsen ”k1”.



Figur 37. Illustrationsbild över Cisterntorget. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Nyckelviksstråket

Nyckelviksstråket är ett sammanhängande öst-västligt stråk som förbinder Centrumtorget, Centrumparken och områdets kultur- och fritidsfunktioner med Nyckelvikens naturreservat. Stråket fyller en viktig funktion för gående och cyklister och skapar en tydlig koppling mellan stadsdelens centrala offentliga rum och naturreservatet.



Figur 38. Illustrationsbild över Nyckelviksstråket. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

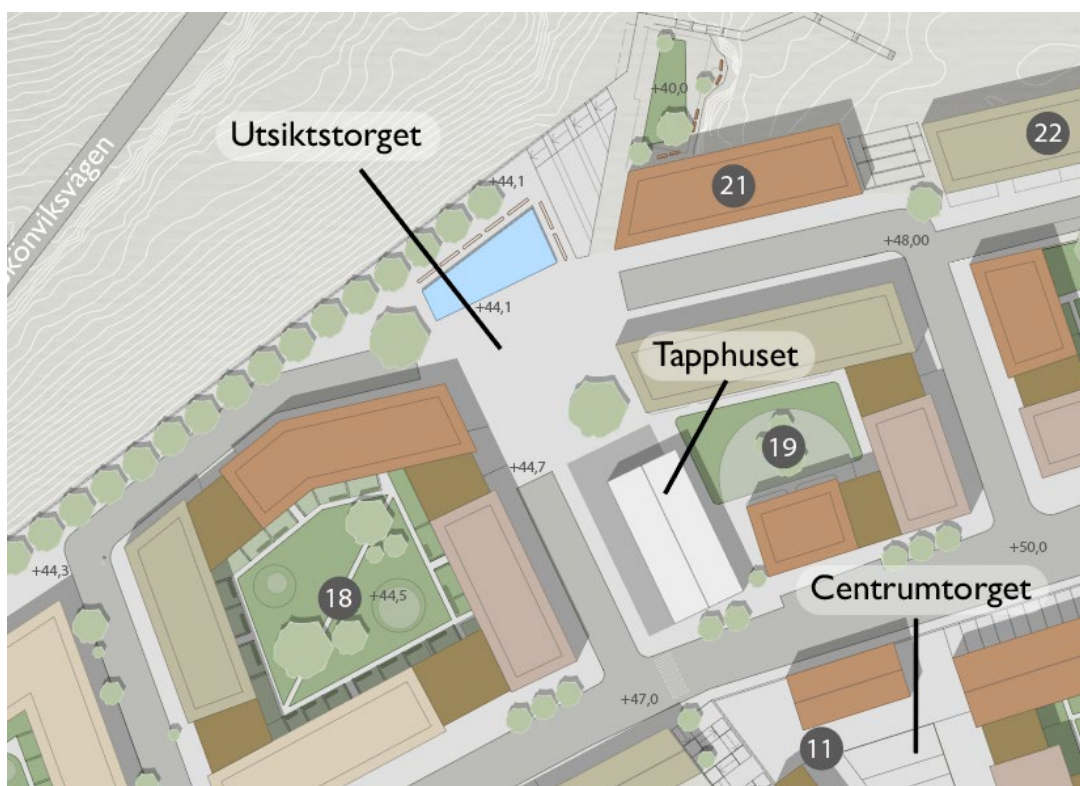
Stråket utformas med en tydligt grön karaktär. Träd och annan vegetation placeras längs stråket för att skapa ett sammanhang mellan Centrumparken och naturmiljön i Nyckelvikens naturreservat. Planteringen bidrar även med skugga, vistelsevärden och en mjuk övergång mellan den nya bebyggelsen och naturreservatet. Ambitionen är även att stråket ska kunna fungera som spridningsväg för arter, vilket behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

En del av syftet med stråket är att förbättra invånarnas tillgång till Nyckelvikens naturreservat, vilket kommer att leda till ett ökat besöksstryck i naturreservatet. I kommande skede i

planprocessen kommer påverkan på naturreservatet och dragning av nya stigar behöva utredas, läs mer under avsnittet *Konsekvenser och avvägningar*, rubriken *Naturmiljö*.

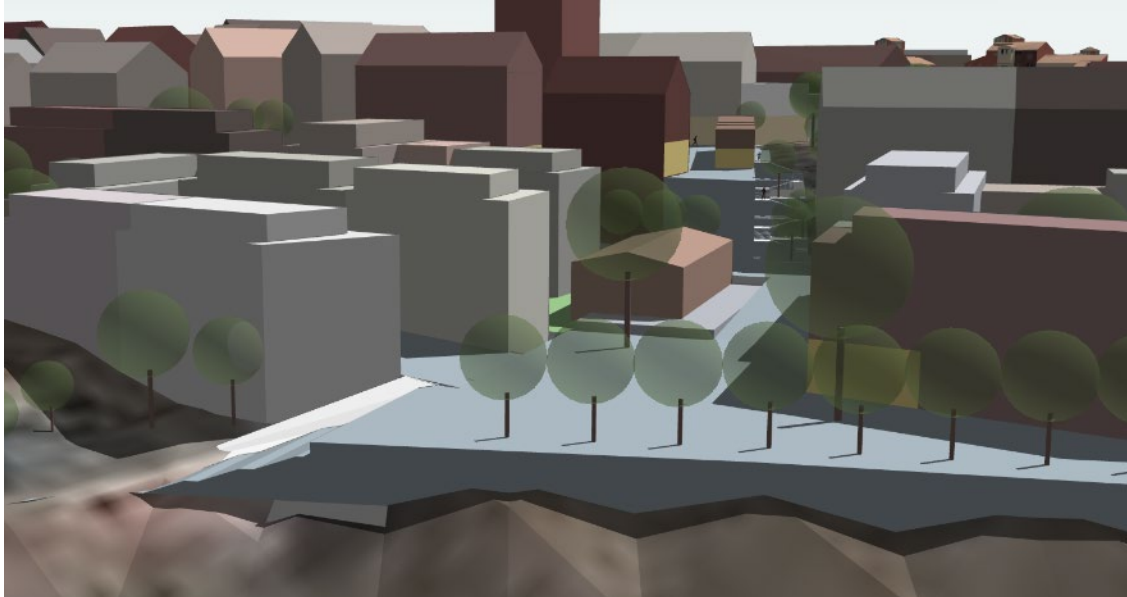
Utsiktstorget

Utsiktstorget ligger mellan delområdena Mittenplatån västra och Mittenplatån östra och binder samman bebyggelsen inom de båda delområdena. Från torget finns en vidsträckt utblick över farleden och det omgivande vattenlandskapet. Torgets placering tar vara på områdets höjdläge och gör platsen till en tydlig orienteringspunkt och målpunkt i stadsdelen.



Figur 39. Illustrationsbild över Utsiktstorget. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen (Nacka kommun, 2026)

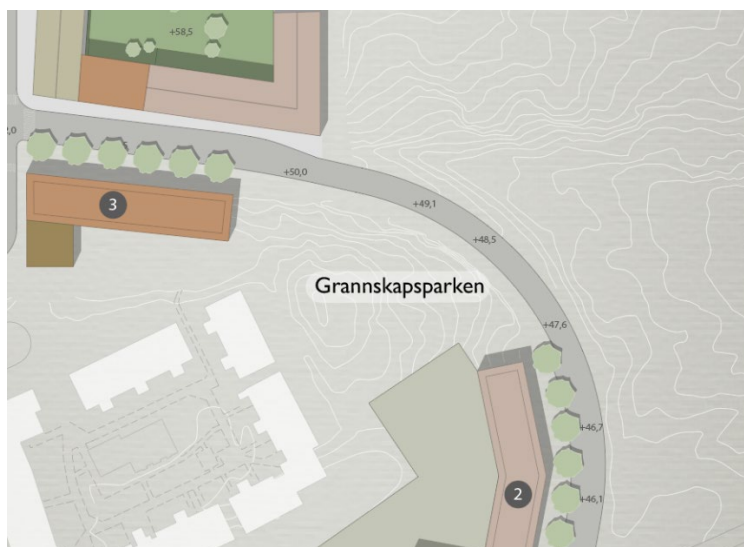
Det befintliga tapphuset och delar av den tillhörande betongkajen bevaras i anslutning till torget. De bevarade anläggningarna bidrar till platsens identitet och gör områdets industrihistoria fortsatt läsbar. Kajen integreras med torgets vistelsezoner och kan användas för exempelvis uteservering och publika aktiviteter. Även i entréväningen till bostadshuset väster om torget möjliggörs centrumverksamhet vilket bidrar till att befolka torget. Torgets möblering och vegetation placeras med hänsyn till viktiga utblickar mot farleden. Utformningen av torget behöver studeras mer noggrant i kommande skede i planprocessen, där lokalklimatet är en viktig aspekt eftersom läget är mycket vindutsatt.



Figur 40. Vybild från norr över Utsiktstorget. I mitten av bilden syns det befintliga taphuset som föreslås bevaras. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Grannskapsparken

Grannskapsparken ligger i direkt anslutning till den förskola som föreslås inom kvarter 2 längs Skönviksvägen. Parken föreslås få en naturlig karaktär där befintliga träd, vegetation och mark så långt som möjligt bevaras och integreras i parkmiljön. Parken kan utgöra ett viktigt komplement till förskolegårdarna inom planområdet genom att erbjuda ytor för lek, naturpedagogik och rekreation. Utöver sin funktion för förskolorna skapar parken även möjligheter till vistelse och lek för boende och besökare i området.



Figur 41. Illustrationsbild över Grannskapsparken. Bebyggelsens färger och utformning är endast exempel. Den slutliga gestaltningen kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen. (Nacka kommun, 2026)

Övriga naturområden

Naturmarken mellan bebyggelsen på den övre nivån och Lilla Värtan bevaras i huvudsak och utvecklas varsamt för att främja rekreation, friluftsliv och naturvärden, vilket regleras med användningen ”NATUR”. Området föreslås tillgängliggöras genom stigar, trappor och andra mindre anläggningar som anpassas till terrängen och naturmiljön. På utvalda platser kan möjligheter för vistelse skapas genom utsiktsplatser, sittmöbler och andra enklare anordningar som tar till vara områdets höga rekreativa värden och vidsträckta utblickar över farleden. Utformningen ska ske med hänsyn till naturvärden och den befintliga landskapskaraktären, vilket behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

En strandpromenad föreslås binda samman Nacka strand och Nyckelvikens naturreservat. Lämplig sträckning ska studeras i kommande skede i planprocessen.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

I detaljplaneprogrammet föreslogs sopsug som den huvudsakliga lösningen för avfallshantering, kompletterad med en mindre återvinningsstation. Sedan programmet togs fram har krav på fastighetsnära insamling införts, vilket har förändrat förutsättningarna för avfallshanteringen och ökat behovet av avfallsutrymmen inom kvarteren. I kommande skede i planprocessen ska en avfallsutredning tas fram för att studera lämpliga lösningar för avfallshantering inom bostäder och verksamheter samt säkerställa att dessa kan nås för hämtning och drift.

Spillvatten och vatten

Bebyggelsen avses anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Utbyggnad av nya ledningar kommer att krävas. Åtgärder krävs i befintligt VA-system, både lokalt och på en mer övergripande nivå för att anslutning av Bergs gård ska vara möjligt. Detta kommer studeras vidare i kommande skede i planprocessen i samverkan med Nacka vatten och avfall AB.

Dagvatten

Området avses anslutas till kommunalt dagvatten. Utbyggnad av nya ledningar kommer att krävas. Åtgärder krävs i befintligt VA-system, både lokalt och på en mer övergripande nivå för att anslutning av Bergs gård ska vara möjligt. Detta kommer studeras vidare i kommande skede i planprocessen i samverkan Nacka vatten och avfall AB.

Brandvatten

I kommande skede i planprocessen ska det i samverkan med Nacka vatten och avfall AB utredas om den befintliga brandvattenpumpen i planområdets norra del kan bevaras och nyttjas för brandvatten inom området.

El, värme och fiber

Utbyggnad av nya ledningar för el, värme och fiber kommer att krävas. Även flertalet nya elnätsstationer kommer att behövas för att försörja den nya bebyggelsen. Detta kommer att studeras i kommande skede i planprocessen i samverkan med berörda ledningsägare.

Konsekvenser och avvägningar

I detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av detaljplanen samt kommunens bedömning och avvägningar.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken

Detaljplanen bedöms sammantaget innebära måttlig negativ påverkan på riksintressen för kulturmiljövården. Störst påverkan blir det på uttryck kopplade till skärgårdslandskapet, förkastningsbranten och landskapets topografi. Påverkan är permanent och omfattar hela oljedepån inklusive kajen samt ledningstråket mellan den och cisternerna. De högre bebyggelsevolymerna innebär en skalförskjutning och gör området mer markant längs norra kusten jämfört med oljedepån vilket därmed påverkar skärgårdslandskapets silhuett. Påverkan minskas genom att bebyggelsen tydligt trappas upp från den nedersta platån närmast kusten med lägst bebyggelse till den övre platån i sydost där de högsta bebyggelsehöjderna placeras. På så sätt blir landskapets form läsbar även i den nya bebyggelsen. Även påverkan på förkastningsbranten och vattenområdet, genom badanläggningen vid kajen, trappan och hissen blir bestående och mer omfattande än installationerna som hör till oljedepån.

Påverkan är samtidigt komplex eftersom detaljplanen innebär att en redan högexploaterad del av riksintresset ersätts med annan typ av hög exploatering, från industriområde till bebyggelse av urban karaktär med bostäder, service och allmänna platser. Den befintliga industrimiljön med oljedepån är inte ett uttryck för riksintresset och själva omvandlingen i sig innebär därför mindre påverkan. Positivt är att den tidigare helt otillgängliga platsen med höga upplevelsevärden kopplade till skärgårdslandskapet blir tillgänglig för boende och besökare.

Påverkan bedöms kunna minskas ytterligare i kommande skeden i planprocessen. Detta kan ske exempelvis genom justering av bebyggelsehöjderna, bearbetning av volymerna samt material och kulörval så att terrängnivåerna fortsatt blir avläsbara trots bebyggelsens större skala och täthet. Bebyggelsehöjderna kan även studeras vidare för att säkerställa att bebyggelsesilhuetten samspelar med topografien. Ingreppen i förkastningsbranten för den planerade hissen och trappan ner till bryggan kan också minskas genom varsam anläggningsteknik som minimerar sprängningar. Det är positivt att möjligheten att bevara delar av den befintliga kajanläggningen ska undersökas, i stället för att riva och bygga nytt. Detta för att bevara industrikaraktären, minska ingreppen och verka för återanvändning.

Detaljplanens bidrag till de kumulativa effekterna på riksintresset kommer att studeras närmare i kommande skede i planprocessen samt under framtagandet av den strategi för hantering av riksintresset som Nacka kommun ska ta fram under hösten 2026. En preliminär bedömning är att detaljplanen bidrar till de kumulativa effekterna i en måttlig grad eftersom förändringen sker i ett redan ianspråktaget område. Förslaget bygger också vidare på Nackas stadsbyggnadstradition med bostadsbebyggelse på höjderna som är synlig från farleden. Detta blir avläsbart genom den bevarade skärgårdsnaturen i öster i Nyckelvikens naturreservat och i den så kallade Östra skogen i Nacka strand. Risker att Bergs gårds bebyggelse ska kunna upplevas som att den tillhör Nacka strand är därför liten.

För riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården bedöms påverkan bli positiv då bostadsbebyggelse på andra sidan farleden samspelar bättre med Djurgårdens rekreativmiljö än oljedepån.

Riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken

Sjöfart

Detaljplanen föreslår en badanläggning och pendelbåtsbrygga inom vattenområdet i nära anslutning till riksintresset. De föreslagna anläggningarna har ännu inte utretts avseende påseglingsrisk. En preliminär bedömning har gjorts under rubriken *Risk för explosion och olyckor* nedan och frågan kommer att utredas vidare i kommande skede i planprocessen. Även anläggningarnas utformning och belysning behöver studeras för att säkerställa att de inte påverkar sjöfartens säkerhet eller förutsättningarna för navigation.

Bostäderna uppe på plåtarna, som ligger mot vattnet, kan komma att beröras av buller från båttrafiken. Preliminära konsekvenser beskrivs under rubriken *Buller, stomljud eller vibrationer* nedan. Bullerfrågan behöver studeras vidare för att inte påverka riksintresset för sjöfart.

I kommande skede i planprocessen behöver även bebyggelsens utformning och belysning studeras vidare för att säkerställa att belysning inte verkar bländande eller påverkar funktionen hos ljuspunkter av betydelse för säker navigation. Bebyggelsen i den övre och bakre delen av planområdet bedöms kunna genomföras utan negativ påverkan på riksintresset för sjöfart.

Om det bedöms nödvändigt kommer detaljplanen att kompletteras med planbestämmelser för att säkerställa att anläggningarna inte påtagligt försvårar nyttjande av farleden.

Luftfart

Inom planområdet föreslås cirka 50 byggnadsdelar som överstiger 20 meter i höjd mätt från marknivå motsvarande närmsta gatunivå. Dessa varierar i höjd mellan cirka 20 och 30 meter. De befintliga cisternerna inom området är mellan cirka 15 och 20 meter höga. Med hänsyn till bebyggelsens höjd och planområdets förutsättningar bedöms frågan om påverkan på luftfarten

behöva utredas vidare. En flyghinderanalys kommer därför att genomföras i det fortsatta planarbetet för att säkerställa att planens genomförande är förenligt med gällande krav avseende hindersfrihet och MSA-ytor (Minimum Sector Altitude).

Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget innebär en stor och varaktig förändring av landskaps- och stadsbilden genom omvandlingen från industriområde till en ny stadsdel med bostäder, parker, torg, strandpromenad och offentliga rum. Påverkan omfattar hela planområdet och kommer att vara tydligt synlig både lokalt och från omgivande vattenrum. Förändringen är säker eftersom den följer av den planerade markanvändningen och är i huvudsak irreversibel.

Påverkan är samtidigt komplex då befintliga industriella miljöer ersätts av stadsmässig bebyggelse samtidigt som naturmark, vegetation, topografi och vattenkontakt fortsatt utgör viktiga inslag i områdets karaktär. Planförslaget innebär en mer urban, tillgänglig och sammanhängande stadsmiljö med nya gator, parker, torg och strandstråk. Samtidigt medför ny bebyggelse samt nya vertikala kopplingar mellan platån och strandzonen, särskilt hissanläggningen, en viss påverkan på förkastningsbrantens karaktär och upplevelsevärden.

Kumulativt samverkar planförslaget med den pågående omvandlingen av Västra Sicklaön, där tidigare verksamhets- och industriområden successivt utvecklas till stadsmiljöer. Tillsammans bidrar dessa projekt till en mer urban karaktär längs inloppets södra sida samtidigt som tillgängligheten till strandzonen, nya vistelsemiljöer och kontakten mellan stad, grönstruktur och vatten stärks.

Med de föreslagna anpassningarna till platsens topografi, vegetation och vattennära läge bedöms planförslagets påverkan på stadsbilden vara positiv genom utvecklingen av en tillgänglig och sammanhållen stadsmiljö. Påverkan på landskapsbilden bedöms vara något negativ till följd av den förändrade silhuetten och de tillkommande anläggningarna i bergssluttningen. Möjligheten till ytterligare anpassningar med hänsyn till förkastningsbrantens landskapsvärden behöver utredas vidare i kommande skede i planprocessen, när det gäller utformningen av bebyggelse, trappor och hiss.

Störst påverkan på de lokala kulturmiljöintressena sker i Jarlaberg där ny bebyggelse i större skala placeras längs matargatan i området. Detta ger ett skalbrott med den befintliga bebyggelsen och den för området – och för postmodernismen – typiska, trafikseparerade planstrukturen blir mer svårläst. Påverkan kan minskas genom bearbetning av bebyggelsehöjderna samt material- och kulörval så att de nya inslagen bidrar positivt till helhetsmiljön samtidigt som de kan läsas som nya tillägg.

Den befintliga oljedepån med dess storskaliga cisterner, byggnader och anläggningar har inte bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefull. Tapphuset och en mindre cistern föreslås bevaras

som ett minne över områdets industrihistoria och inkluderas i den nya miljön som identitetsskapande och intresseväckande inslag. Övriga cisterner föreslås i nuläget inte bevaras med hänsyn till bland annat deras tekniska skick, föroreningsituationen och de begränsade förutsättningarna för återanvändning. I den fortsatta planprocessen kommer möjligheterna att bevara ytterligare byggnader och anläggningar från den tidigare industriverksamheten att studeras vidare utifrån kulturhistoriska, tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Fornlämningar

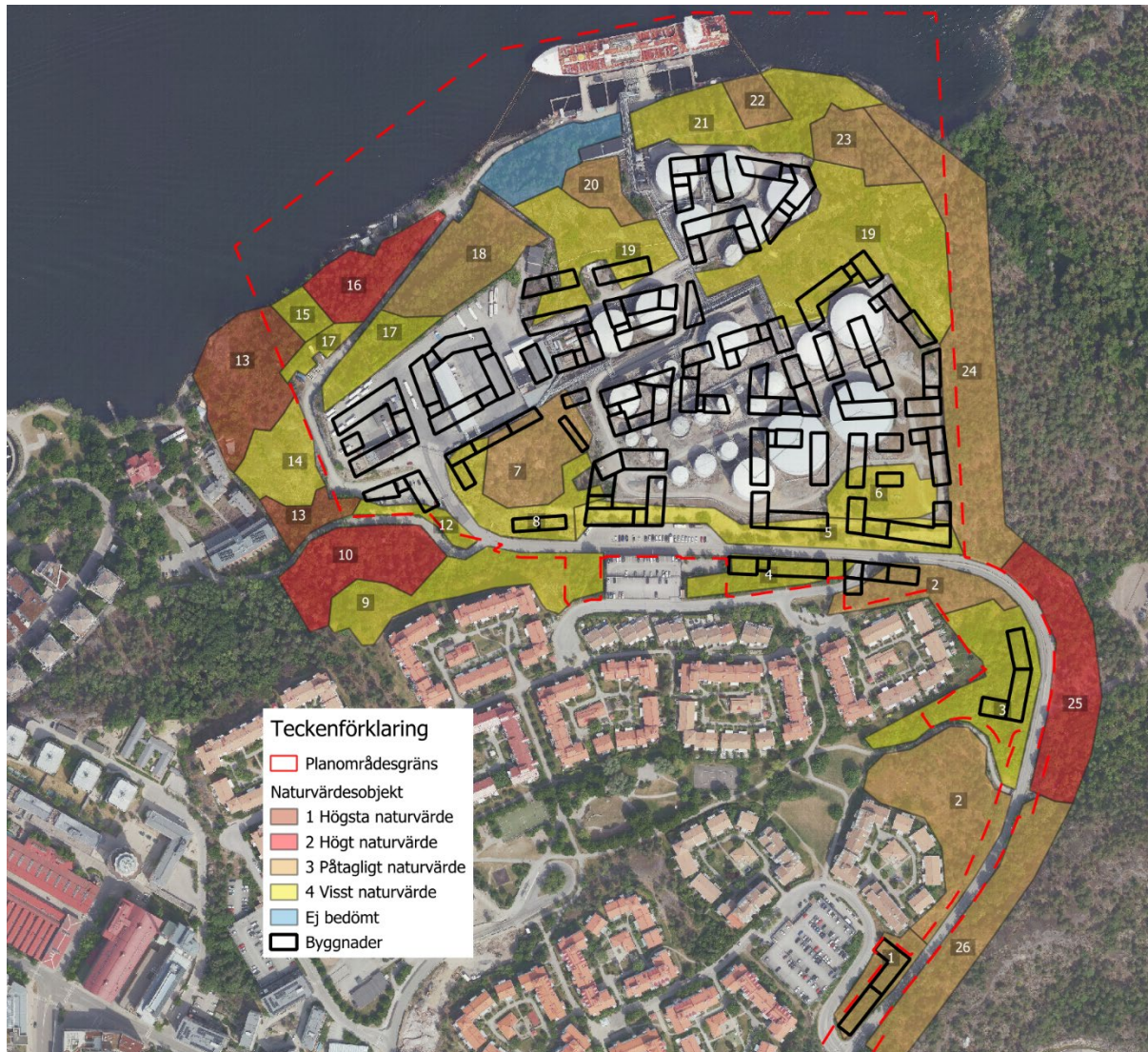
Den marinarkeologiska utredningen, se ovan under avsnittet *Förutsättningar* rubriken *Fornlämningar*, bedömer att det kan finnas ytterligare äldre fartygslämningar kvar inom de områden där de utredda fartygslämningarna finns. Fler utredningar kommer därför behövas i kommande skede i planprocessen.

Natur och rekreation

Naturmiljö

Detaljplanen möjliggör bostäder i huvudsak på ianspråktagen mark vilket är positivt utifrån påverkan på naturmiljö och biologisk mångfald.

Områden med högsta och högt naturvärde enligt naturvärdesinventeringen är undantagna från exploatering, se figur 42. Det är område 13 med naturvärdesklass 1 och område 10, 16 och 25 med naturvärdesklass 2. Av de tio områdena med naturvärdesklass 3 är sju stycken undantagna exploatering. De tre återstående har viss föreslagen bebyggelse men större delen av områdena kommer fortsatt utgöra natur eller park.



Figur 42. Naturvärdesobjekt inom och i direkt anslutning till planområdet i relation till föreslagen bebyggelse som redovisas med svart linje. (Calluna, 2017, bearbetning Nacka kommun, 2026)

Norra stråket med sammanhängande naturmark där också de högsta naturvärdena finns har bevarats vilket möjliggör spridningskorridor mellan Ryssbergen och Nyckelviken för eklevande arter och arter beroende av gammal solbelyst tall. I kommande skede i planprocess ska möjligheten att spara enskilda träd och trädrader för att möjliggöra spridning av arter till exempel i det så kallade Nyckelviksstråket eller längs Skönviksvägen utredas.

De kolonilotter som föreslås placeras längs Skönviksvägen ligger inom naturmark som i naturvärdesinventeringen bedöms ha klass 4, visst naturvärde. Runt om de föreslagna kolonilotterna har dock områdets högsta naturvärden noterats, varför utformningen och avgränsningen av kolonilotterna behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen för att inte påverka omkringliggande naturmark negativt.

Det ökande antalet boende och besökare till följd av ny pendelbåtsstation samt ny busshållplats medför ökat besöksstryck på Nyckelvikens naturreservat. Därför behöver en utredning kring besöksstryck och slitage utföras i kommande skede i planprocessen. Möjligheten att styra besökare till områden som inte är störningskänsliga genom att skapa nya stråk behöver också studeras. Det är framför allt Rosendalsravinen i Nyckelviken som är störningskänsligt. Strandpromenadens anslutning till Nyckelvikens naturreservat bör därför utredas vidare, med särskilt fokus på att minimera risken för ett ökat besöksstryck i ravinen.

Arter och livsmiljöer

Både fåglar och fladdermöss kan påverkas av bebyggelseförslaget men eftersom inga artinventeringar för dessa arter har utförts är bedömningen osäker. Detta kommer att utredas i kommande skede i planprocessen.

Då det idag finns flertalet inrapporterade fåglar i Artportalen kan planområdet antas fungera som livsmiljö, födosök för fåglar eller rastplats för flyttande fåglar. I kommande skede i planprocessen ska det studeras om utformning av tak kan möjliggöra att platsen fortfarande kan fungera som rastplats. Huruvida fladdermöss använder området idag är oklart eftersom fladdermusinventering avses utföras först i kommande skede i planprocessen.

Bebyggelseförslaget ger på det stora hela försämrade livsbetingelser för groddjur och reptiler då lekvatten, födosökmiljöer och potentiella livsmiljöer och övervintringshabitat till stor del försvinner inom området. Det gäller lekmiljöer inom området, den sydvända sandslänten längs Skönviksvägen samt block- och stenmiljöer i gränsen mot Nyckelvikens naturreservat. Eventuella behov av kompensationsåtgärder ska studeras i kommande skede i planprocessen. Huruvida området är livsmiljö för fladdermöss kommer även att utredas i kommande skede.

Rekreation

Detaljplanen bedöms medföra en positiv påverkan på rekreation och friluftsliv. Området utgör idag en avstängd oljedepå utan tillgänglighet för allmänheten. Genom detaljplanen öppnas området upp och ges ett omfattande nät av offentliga rum, parker, gångstråk och vistelseytor.

Detaljplanen innehåller flera nya målpunkter för rekreation, däribland Centrumparken, Utsiktstorget, strandpromenaden, kajområdet, badanläggningen, kultur- och fritidsanläggningen samt nya gångförbindelser mot Nyckelvikens naturreservat och omgivande stadsdelar. Särskilt tillgängliggörandet av vattenrummet och områdets utsiktslägen bedöms utgöra ett betydande tillskott av rekreativa värden för både boende och besökare. Offentliga rum behöver utformas för att tåla högt nyttjande av både boende, förskolebarn och allmänhet från andra delar av Nacka, detta kommer att studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

De offentliga rummen binds samman genom ett finmaskigt nät av stråk. Därigenom stärks sambanden mellan bebyggelsen, de lokala parkerna, vattenområdet och Nyckelvikens

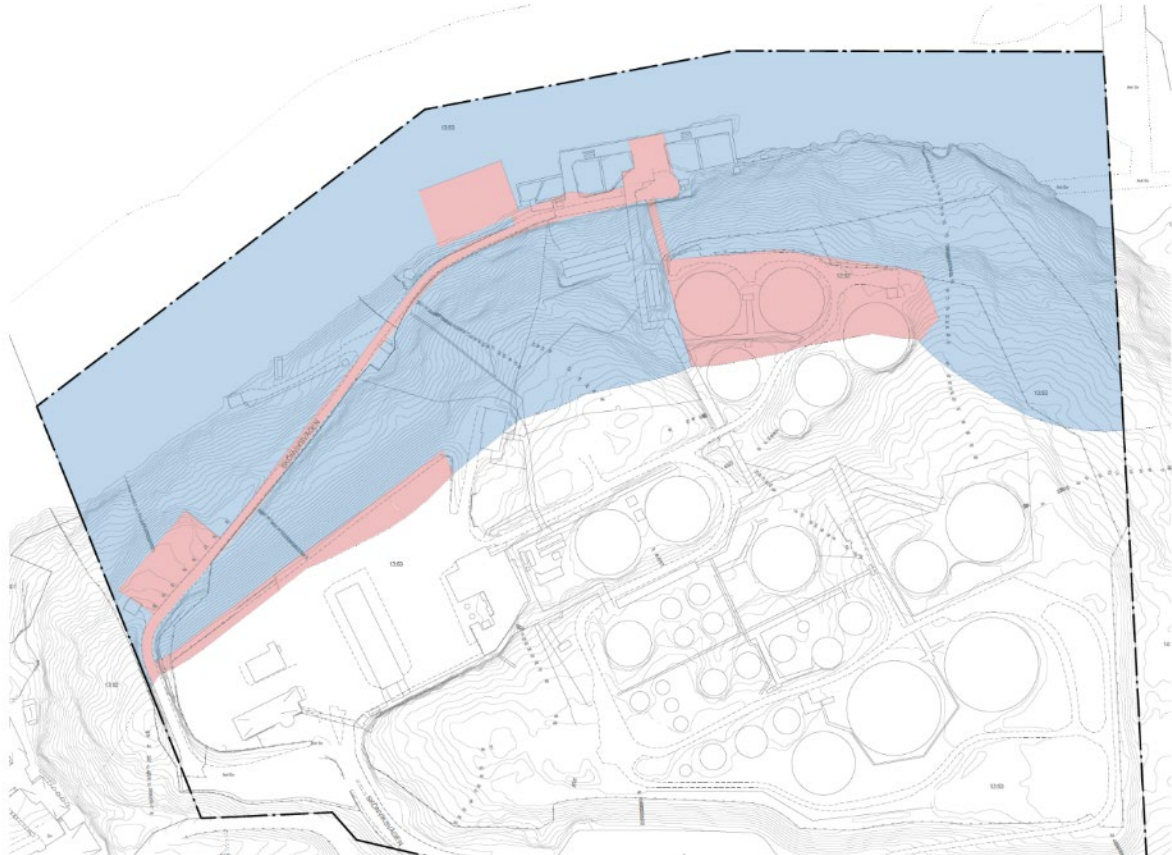
naturreservat. Detaljplanen förbättrar även kopplingarna till Jarlaberg, Nacka strand och den planerade tunnelbanan.

Ett ökat antal boende och besökare till följd av den nya stadsdelen samt ny kollektivtrafik kan på sikt medföra ökat nyttjande av Nyckelvikens naturreservat och andra närliggande rekreativa miljöer. Detta bedöms kunna medföra ökat slitage, se ovan under rubriken *Naturvärden*, men samtidigt bedöms det även stärka underlaget för friluftsliv och rekreation. Eventuella behov av anpassningar eller förstärkningar av rekreativ infrastruktur kommer att utredas vidare i kommande skeden i planprocessen och behöver anpassas till naturreservatets föreskrifter så att föreslagna anslutningar ryms inom naturreservatets föreskrifter.

Sammantaget bedöms tillgängligheten till rekreation, natur och vatten öka väsentligt jämfört med dagens situation. De nya parkerna, strandmiljöerna och närheten till Nyckelvikens naturreservat bedöms ge god tillgång till rekreation och grönska för tillkommande boende.

Strandskydd

När gällande detaljplan upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd om 100 meter från strandlinjen på land och i vatten att inträda inom de delar av planområdet där det nu saknas (jämför avsnittet *Förutsättningar*, rubriken *Strandskydd*). Kommunen får i en ny detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, i den lydelse som gällde när planarbetet påbörjades 2014 (SFS 2009:532), och om intresset av att ta området i anspråk enligt planen väger tyngre än strandskyddsintresset (jfr 4 kap. 17 § plan- och bygglagen). Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken (MB) ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För detaljplanen avser kommunen att upphäva delar av det strandskydd som råder och inträder, jämför figur 43.



Figur 43. Strandskydd föreslås upphävas inom rosamarkerade områden. Inom blåmarkerade områden kommer strandskydd att gälla. Planområdesgräns visas med svart streckad linje (Nacka kommun, 2026).

Strandskydd föreslås upphävas för nedanstående områden. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen **"a"** som anger att strandskyddet är upphävt.

Angöringsbrygga

En angöringsbrygga för pendelbåtstrafik planeras inom ett område där strandskyddet har varit upphävt inom gällande detaljplan och där det nu finns en hamnanläggning för oljedepån, se figur 44. Enligt flygfoton har den funnits på platsen med motsvarande utbredning sedan åtminstone 1975, jämför figur 45. Hela anläggningen, inklusive strandområdet, är instängslat, vilket innebär att hamnanläggningen inte är nåbar för allmänheten från land. I vattenområdet kring själva hamnanläggningen råder ett sjöfartsskyddsområde (ISPS - International Ship and Port Facility Security Code) där särskilda säkerhetsregler gäller för att skydda fartyg, gods och människor. Det inskränker båttrafiken i området.



Figur 44. Befintlig depåanläggning med hamnanläggning inom det område där pendelbåtsbryggan föreslås. Flygfoto från 2025 (Nacka kommun, 2025).



Figur 45. Depåanläggningen med hamnanläggning inom det område där pendelbåtsbryggan föreslås. Flygfoto från 1975. (Lantmäteriet, 2026)

Sjökortet visar ett djup på cirka 10 meter vid den befintliga anläggningens yttre del. Eventuella naturvärden på botten har inte undersökts, men generellt är naturvärdena lägre vid större djup, och bottenarna löper inte heller risk att påverkas så starkt av olika typer av vattenanknutna

anläggningar och båt rörelser. Viss fritidsbåtstrafik antas förekomma längs kustlinjen, men begränsningarna kring den nuvarande hamnanläggningen innebär att friluftslivet på vattenområdet närmast stranden hindras. Platsen ligger inte långt ifrån passerande större farled.

Kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas för angöringsbryggan för pendelbåtstrafik då ytan redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB. Platsen var ianspråktagen redan innan det generella strandskyddet inträdde. Dessutom behöver anläggningen för sin funktion ligga vid vattnet och behovet bedöms inte kunna tillgodoses utanför området, enligt 7 kap. 18 c § punkt 3 MB. Platsen bedöms också behöva tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 5 MB. En pendelbåtsbrygga behöver ligga vid vattnet, och placeringen är ändamålsenlig för att tillkommande boende ska ha nära till bryggan. Det är angeläget att få till en välfungerande pendelbåtstrafik i detta goda kommunikationsläge där ett stort antal nya bostäder planeras. Jämfört med nuvarande hamnanläggning bedöms angöringsbryggan vara positiv för den allemansrättsliga tillgängligheten och möjligheterna till friluftsliv på vattnet. Detta då begränsningarna torde vara mindre omfattande kring angöringsbryggan än kring hamnanläggningen. Naturvärdena bedöms generellt vara låga, och risken för påverkan liten på grund av vattendjupet.

Flytande badanläggning

En flytande badanläggning föreslås inom planen. Platsen består idag av ett vattenområde, vilket också är dess beteckning i gällande detaljplan. Strandområdet ligger inom de stängsel som omger oljedepån, vilket gör att det inte kan nås via land av allmänheten, och vattenområdet omfattas av samma begränsningar för fritidsbåtstrafik som för planerad angöringsbrygga (se ovan). De naturgivna förhållandena är likvärdiga de som beskrivs ovan för angöringsbryggan för pendelbåtstrafik. Platsen ligger inte långt ifrån passerande större farled.

Kommunen åberopar här tre särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom berört område. Dels att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB, dels att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området, enligt 7 kap. 18 c § punkt 3 MB. Slutligen behöver ytan även tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet 7 kap. 18 c § punkt 5 MB.

Ytan är att betrakta som ianspråktagen då fritidsbåtstrafiken är inskränkt inom området. Även fysiskt är den tidvis påverkad av förtöjningen av större fartyg vid den intilliggande hamnanläggningen, jämför figur 44. Ytan bedöms därför sakna intresse för strandskyddets allemansrättsliga syfte. För bedömningen av det biologiska syftet, se nedan i avsnittet.

En badbrygga behöver ligga vid vattnet, och att den kan användas av allmänheten bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse. Det finns ingen anordnad större badplats för boende i närområdet i nuläget. Kommunen anser att det är angeläget att boende och besökare i stadsdelarna längs denna del av kusten får tillgång till en attraktiv badplats. För att den ska kunna betjäna allmänheten/de boende är det ändamålsenligt att den ligger på föreslagen plats i anslutning till planerad bebyggelse och nära befintlig bebyggelse i Jarlaberg och Nacka Strand.

Anläggningen bedöms vara positiv för den allemansrättsliga tillgängligheten, samt för friluftslivet i form av bad. Möjligheten att färdas med fritidsbåt i vattenområdet intill badanläggningen bedöms bli begränsad, men begränsningen kan antas bli mindre än nuvarande sjöfartsskyddsområde (ISPS). Naturvärdena bedöms generellt vara låga, och risken för påverkan liten på grund av vattendjupet.

Delområdena Mittenplatån västra samt Nedre platån

Delar av de planerade ytorna för allmän plats, torg, gata, gc-väg, gc-bro, hiss liksom för kvartersmark för bostäder inom och i anslutning till de två delområdena Mittenplatån västra samt Nedre platån ligger inom strandskydd som inträder. Kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas för berörda delar av planerade ytor för torg, gata, gc-väg och bostäder då de redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB. Ytorna var ianspråktaga sedan innan det generella strandskyddet inträdde, vilket syns i figur 45. Ytorna är hårdgjorda och området är instängslat, och därmed inte allemansrättsligt tillgängligt. Det skulle bli allemansrättsligt tillgängligt vid ett genomförande av planen. Kommunen bedömer att naturvärden saknas inom ytorna.

Kommunen bedömer vidare att strandskyddet kan upphävas för gc-bro och hiss då de behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 5 MB. Bebyggelsen ligger högt i förhållande till exempelvis angoringsbryggan och övriga anläggningar vid stranden. Gc-bron och hissen möjliggör en gen väg mellan strandområdet och bebyggelsen, och föreslagen placering bedöms vara ändamålsenlig. Enligt naturvärdesinventeringen finns vissa naturvärden (klass 4). Förhållandevis små ytor bedöms kunna beröras (för hissen) så påverkan bedöms bli begränsad. Området är mycket brant och inte heller allemansrättsligt tillgängligt. De nya anläggningarna skulle skapa tillgänglighet till platsen.

Skönviksvägen inom strandskyddat område

En del av den befintliga Skönviksvägen mellan planerade bostäder och vattnet kommer att ligga inom område där strandskydd inträder. Den betecknas allmän plats gata i planförslaget. Kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas för gatan då den redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB. Gatan har legat i samma sträckning sedan innan det generella strandskyddet inträdde, vilket syns i figur 45. Gatan ligger inom ett större instängslat område, och den är

därmed inte allemansrättsligt tillgänglig. Det skulle den bli vid ett genomförande av planen. Gatan är hårdgjord och kommunen bedömer att naturvärden saknas.

Kolonilotter

Ett kolonilottsområde föreslås längs Skönviksvägen i planområdets nordvästra del. Delar av platsen används idag som uppställningsyta. Kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas för kolonilottsområdet då det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 MB. Platsen har varit använd sedan åtminstone 1969, det vill säga innan det generella strandskyddets införande 1975, jämför figur 46. Den har sannolikt inte heller varit allemansrättsligt tillgänglig under den perioden.



Figur 46. Bilden visar yta för föreslagna kolonilotter. Flygfoto från 1969. (Nacka kommun, 2026)

I naturvärdesinventeringen (*Calluna*, 2017-01-11) har det berörda området bedömts ha visst naturvärde (klass 4). Den beskrivs generellt bestå av unga träd av asp, björk och tall. Det får antas gälla de nu vegetationsklädda delarna som tidigare grusats och använts. Ytan ligger inom oljedepåanläggningens instängsling och är inte allemansrättsligt tillgänglig. Kolonilotterna skulle bidra med odlingsmöjligheter för ett begränsat antal personer. Även om själva lotterna skulle bli inhägnade skulle det troligen bli möjligt för allmänheten att passera igenom området. Sammantaget bedöms det vara positivt för den allemansrättsliga tillgängligheten. Viss natur på platsen skulle gå förlorad, men värdena är inte så höga, och mer varierad biologisk mångfald skulle tillföras området. Norr om den aktuella platsen ligger ytor med höga naturvärden (klass 1 respektive klass 2), jämför även avsnittet *Förutsättningar*, rubriken *Naturvärden*. Området med högsta naturvärde är en näringsfattig ekskog, och stora delar av det bedöms uppfylla de krav som krävs för att klassas som ett Natura 2000-område, enligt objektsbeskrivningen i naturvärdesinventeringen. Kommunen bedömer att utformning, avgränsning och påverkan från de planerade kolonilotterna behöver detaljstuderas i kommande skede i planprocessen för att inte påverka omkringliggande naturmark negativt.

Sammanvägd bedömning: I den sammantagna avvägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen bedöms intresset av att ta områden i anspråk för angöringsbrygga för pendelbåtstrafik, flytande badanläggning, bostadsbebyggelse med tillhörande gatumark, hiss med mera, samt kolonilotter här väga tyngre än strandskyddsintresset. Det är angeläget för kommunen att bygga ut detta kollektivtrafik- och centrumnära bostadsområde. Det instängslade området kring oljedepån, som inte är allemansrättsligt tillgängligt, är relativt stort. Med planläggningen skulle det öppnas upp, vilket vore en tydlig fördel för den allemansrättsliga tillgängligheten och friluftslivet. Tillgängligheten till vattenområdet är i nuläget starkt begränsad, men den skulle förbättras avsevärt med ett genomförande av detaljplanen. Planen möjliggör också för nya anläggningar som skulle gynna allmänheten. Till stora delar är aktuella ytor redan lagligt ianspråktagna, och naturvärdena inom berörda områden bedöms generellt vara låga. En sannolik konsekvens av ett genomförande av detaljplanen är dock att naturvärden i området som helhet går förlorade på grund av slitage på marken, som generellt redan har tunna jordlager.

I nuläget finns ingen möjlighet till fri passage för allmänheten på land, enligt 7 kap. 18 f § MB. I vattenområdet är fri passage närmast stranden begränsad för båtlivet. Med planförslaget skulle fri passage på land möjliggöras, även om terrängen är brant och stundtals svårframkomlig. Avsikten är att ansluta området västerut till befintlig strandpromenad i Nacka strand, och österut mot Nyckelvikens naturreservat. Läge och eventuellt behov av upphävande av strandskydd för detta kommer att studeras i kommande skede i planprocessen. Sammanfattningsvis kan delar av det strandskydd som inträder vid planläggningen av Bergs gård upphävas.

Strandskydd inträder: Strandskydd inträder och bibehålls inom ett par vattenområden där det tidigare saknats, jämför figur 6 och figur 43. I samma bilder går det också att utläsa vilket strandskydd som inträder och bibehålls på land. Till stor del består ytorna på land av förkastningsbranten mellan planerad bebyggelse och Saltsjön. I gällande stadsplan (S 39) är det främst ytorna betecknade som *Område som inte får bebyggas* respektive *Planterat skyddsområde* som berörs. I nu aktuellt detaljplaneförslag betecknas ytorna i huvudsak allmän platsmark NATUR. Kommunen kan konstatera att planläggningen innebär att värdefulla naturområden som tidigare saknat områdesskydd nu omfattas av strandskydd och att området som helhet tillgängliggörs. Totalt sett ökar strandskyddade ytor inom planområdet.

Konsekvenser av föreslagna strandskyddsupphävanden på övriga strandskyddade områden inom detaljplanen: Utbyggnaden av gator och bebyggelse inom områden där strandskyddet upphävs kan utifrån nuvarande förslag påverka naturvärden negativt i flera angränsande strandskyddade områden, både inom och utanför planen. Detta på grund av att naturmark intill mark som ska bebyggas regelmässigt också behöver tas i anspråk eller annars påverkas negativt vid byggnationen, genom exempelvis behov av ytor där maskiner kan röra sig, eller säkring och avbaning av sprängkanter. De berörda naturområdena har inventerats och bedöms ha höga till vissa naturvärden. Vissa områden bedöms även vara lämpliga livsmiljöer för

hasselsnok. I det fortsatta planarbetet behöver därför bebyggelsens placering och behovet av buffertzoner mot skyddad natur inom och utanför detaljplanen utredas för att säkerställa planens genomförbarhet.

Ytvatten, dagvatten och grundvatten

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt kommunens anvisningar för dagvattenhantering ska dagvatten från både allmän platsmark och kvartersmark i första hand renas i regnbäddar eller andra LOD-åtgärder. Dessa anläggningar dimensioneras för att omhänderta och rena 10 mm nederbörd.

För framtida bebyggelse föreslås att regnbäddar anläggs inom kvartersmark, på lokalgator och på huvudgatan Skönviksvägen. Regnbäddarna föreslås att dimensioneras för 10 mm i likhet med Nacka kommuns anvisningar. På övriga ytor som parker, kolonilotter och en befintlig väg som går ned till hamnen som inte ska byggas om antas att inga reningsanläggningar anläggs i framtiden. I detta skede föreslås inte detaljerade lösningar, utan det kommer att studeras i kommande skede i planprocessen.

För all kvartersmark reglerar en planbestämmelse att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Föroreningsberäkningarna har tagits fram i programvaran StormTac (v26.2.1) och redovisas i PM Dagvatten – Bergs gård Föroreningsberäkningar (*Nacka kommun, 2026-10-06*). Resultatet i form av föroreningsbelastning redovisas nedan i tabell 1.

Tabell 1. Föroreningsmängder i (kg/år) som tillförs recipienten vid befintlig och framtida situation (med och utan rening). En jämförelse mellan dagens situation och framtiden visas i procent. Röda rutor indikerar en försämring i framtiden jämfört med dagens läge, gröna rutor en förbättring och gula indikerar ingen skillnad.

Ämne	Befintlig situation	Framtida situation utan rening	Förändring utan rening	Framtida situation med rening	Förändring med rening
P – Fosfor	12	8,3	31%	2,9	76%
N – Kväve	130	82	37%	47	64%
Pb – Bly	0,82	0,54	34%	0,13	84%
Cu – Koppar	0,61	1,2	-97%	0,42	31%
Zn – Zink	2	4	-100%	0,96	52%
Cd – Kadmium	0,0073	0,023	-215%	0,0047	36%
Cr – Krom	0,21	0,56	-167%	0,21	0%
Ni – Nickel	0,33	0,41	-24%	0,15	55%
Hg – Kviksilver	0,0014	0,0019	-36%	0,00093	34%
SS – Suspenderad substans	1200	3600	-200%	890	26%
Olja	43	31	28%	8,6	80%
BaP – Bens(a)pyren	0,0044	0,0026	41%	0,00052	88%

Genomförda föroreningsberäkningar indikerar att föroreningsbelastningen (kg/år) minskar från planområdet efter exploatering, givet att föreslagna dagvattenåtgärder anläggs. Mängderna för fosfor och kväve minskar vilket ger bättre möjligheter att nå god ekologisk status i Lilla Värtan som idag har problem med övergödning.

Halterna för krom och suspenderad substans beräknas öka jämfört med dagens situation, dock minskar mängderna för suspenderad substans och för krom beräknas mängderna vara lika som idag. Parkeringar planeras i garage vilket också är gynnsamt gällande belastningen av krom jämfört med om det planerats för öppna parkeringsytor. Krom ingår i gruppen särskilt förorenande ämnen (SFÄ). För kustvatten tillämpas gränsvärdet 3,4 µg/l filtrerad halt krom som gränsvärde för god status. Miljödata från Stockholms stad för Lilla Värtan visar på en medelhalt

på ca 0,1 krom $\mu\text{g/l}$ i recipienten². Det betyder att nuvarande koncentration i Lilla Värtan är betydligt under gränsvärdet för god status. I och med att den årliga krombelastningen beräknas vara oförändrad från Bergs gård i framtiden bedöms exploateringen ej försvåra omständigheter för att följa miljö kvalitetsnormerna för Lilla Värtan, eller påverka en enskild statusklassning negativt. Även om koncentrationen ökar något bedöms det inte innebära någon risk då avrinningen från detaljplaneområdet utgör en mycket liten del av den totala avrinningen till Lilla Värtan.

En risk för negativ påverkan på recipienten är eventuella oljeföroreningar som skulle kunna lossgöras vid exempelvis sprängningsarbeten och bortledning av grundvatten. Riskerna för detta scenario är inte utrett ännu men en ändrad bedömning av påverkan kan ske senare under planprocessen.

Inga miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Grundvatten

Frågan om behov av grundvattenbortledning vid detaljplanens genomförande har ännu inte utretts. Mätning av grundvattennivåer inom detaljplaneområdet där lossställning av berg ska ske och där bergschakt ska ske för grundläggning av nya byggnader och för ledningsdragningar kan bli aktuellt i kommande skede i planprocessen. Om grundvattenbortledning blir aktuellt behöver det hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser för vattenverksamhet. Hänsyn måste också tas till förutsättningar och villkor kopplade till miljödomen avseende Nya tunnelbanan, Blå linje till Nacka och Söderort.

Om avveckling och sanering av föroreningar i berggrunden kräver ändring av grundvattennivån ansvarar den nuvarande verksamhetsutövaren för att ansöka om miljödom innan sådana åtgärder genomförs.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Skyfall

Ingen skyfallsanalys har tagits fram i detta skede för den framtida situationen, men det avses tas fram i kommande skede i planprocessen. För att hantera skyfall (minst 100-års regn med klimatkfaktor) inom planområdet ska det studeras vidare ifall det finns möjlighet att planera in multifunktionella ytor som kan utnyttjas till att fördröja skyfallet uppe på plåtarna och vid den planerade bebyggelsen längs med Skönviksvägen. Kommunen avser att höjdsätta allmän plats och

² <https://www.miljodatastockholm.se/vatten/>

kvartersmark så att en säker avrinning sker mot recipienten Lilla Värtan. De stora höjdskillnaderna ner mot Lilla Värtan är en utmaning när det gäller vattenhastighet och erosion som behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

Kvarter 1, det sydligaste kvarteret längs Skönviksvägen, är placerat i en lågpunkt där det enligt Scalgo Live-analys idag blir stående vatten vid ett skyfall. Kvarteret är beläget nära en höjdrygg där vattnet antingen rinner söderut eller norrut. Om skyfallsvattnet leds söderut så finns det en risk att skyfallsvattnet förvärrar lågpunkter vid Värmdöleden och Värmdövägen, vilket inte bedöms lämpligt. I kommande skede i planprocessen behöver höjdsättning av allmän plats studeras vidare så att detta skyfallsvatten avrinner mot recipienten Lilla Värtan.

Havsnivåhöjning

För den planerade bostadsbebyggelsen finns ingen risk för havsnivåhöjningar då bebyggelsen planeras ligga högt ovanför de framtida risknivåerna. De delar av planområdet som är lägst i höjdnivå avseende havsytan är den framtida badanläggningen, angöringsbryggan och de övriga ytorna i anslutningen till dessa. Konsekvenserna av en havsytehöjning för dessa anläggningar bedöms som låga.

Geotekniska förhållanden

Ras, skred och erosion

Ett PM avseende bergteknik (*Berggeologiska Undersökningar AB, 2026-10-12*) har tagits fram. Utifrån tillgängligt underlag bedöms de geologiska och bergtekniska förhållandena inte innebära något principiellt hinder för planerad exploatering av Bergs oljedepå.

Grovstabilitet vid terrassering och förekomsten av befintliga bergrum är den bergtekniskt mest betydelsefulla förutsättningen för exploateringen. De uppgivna dimensionerna och bergtäckningen bedöms inte i sig utgöra något principiellt hinder för den föreslagna exploateringen. Bergrummens stabilitet och bergmassans förmåga att bära framtida byggnadslaster behöver dock verifieras när bebyggelsens grundläggning och laster är kända.

Vid framtida bergschakt behöver särskild hänsyn tas till befintliga bergrum, eftersom schakt kan minska bergtäckningen och därmed förändra stabilitetsförutsättningarna genom spänningsomlagringar i bergmassan. Befintliga och framtida terrasseringars grovstabilitet samt bergsslänters stabilitet behöver också beaktas i den fortsatta projekteringen.

Föroreningar

Tillgängligt underlag avseende föroreningssituationen inom området är begränsat. Kompletterande miljötekniska markundersökningar har inte kunnat genomföras i detta skede, vilket innebär att det finns stora osäkerheter kring föroreningarnas förekomst och utbredning.

Föroreningar med variation i halter avseende främst oljekolväten och BTEX, men även PAH:er och metaller förekommer inom stora delar av det befintliga depåområdet (*Nacka kommun, 2026-10-09*). Fyllnadsmassor förekommer både i södra delen av planområdet och inom depåområdet, se figur 10, men utfyllnadsområdenas utbredning och sammansättning är inte känd. Berg i dagen dominerar inom planområdet, vilket innebär att mängden jordmaterial och därmed förekomsten av föroreningar i jord bedöms vara begränsad.

Åtgärds mål

Med hänsyn till den planerade markanvändningen, som omfattar bland annat bostäder, förskolor och badanläggning, ska åtgärds målen för jord, grundvatten, bergrum och eventuella föroreningar i bergssprickor utformas så att en långsiktigt acceptabel risknivå för människors hälsa och miljön säkerställs. Särskild hänsyn ska tas till barns exponering. I det fortsatta planarbetet kommer platsspecifika riktvärden (PSRV) att tas fram utifrån områdets förutsättningar och planerade markanvändning. Efter genomförd efterbehandling ska kvarvarande föroreningar inte medföra oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön.

Efterbehandlingsåtgärder

Efterbehandlingen behöver anpassas till den planerade exploateringen, då förutsättningarna och skyddsbehovet skiljer sig mellan olika markanvändningar, exempelvis bostäder, förskola, idrottsanläggningar, naturmark och vägområden.

För att möjliggöra den planerade markanvändningen bedöms omfattande efterbehandlingsåtgärder krävas. Circle K har genom sitt verksamhetsutövaransvar enligt miljöbalken samt genom avtal med kommunen ett betydande ansvar för efterbehandlingen, och verksamhetsutövaren förväntas svara för en stor del av efterbehandlingen. Enligt avtal har verksamhetsutövaren, Circle K, ett ansvar att sanera marken ned till mindre känslig markanvändning (MKM). På grund av det begränsade underlaget avseende föroreningssituationen inom planområdet är det i dagsläget oklart vilken omfattning av efterbehandlingsåtgärder som kommer att återstå vid Nacka kommuns tillträde till marken. Efterbehandlingen genomförs lämpligen samordnat mellan verksamhetsutövare och kommunen inom depåområdet.

Det övergripande målet för efterbehandlingen bör vara att minimera risken för exponering och spridning av föroreningar inom planområdet och till dess omgivning. Inför exploatering avser kommunen säkerställa att risken för direktexponering av förorenad jord begränsas samt att halter av flyktiga föroreningar inte förekommer på nivåer som kan medföra oacceptabel ånginträngning i ovanliggande byggnader. Efterbehandlingsåtgärderna ska även begränsa spridningen av föroreningar till angränsande natur- och vattenområden samt recipient.

Undersökning och efterbehandling av jord, både fyllnadsmassor och lösa jordmassor ovan berg, bedöms kräva förhållandevis konventionella och enkla åtgärder, då förorenade massor schaktas, sopas och skrapas bort och omhändertas vid godkänd mottagningsanläggning.

Efterbehandling av eventuella föroreningar i bergsprickor, i bergmassan kring bergrum eller kvarlämnad oljeprodukt i bergrum bedöms däremot vara mer tekniskt komplicerad. Denna åtgärd är lämplig att samordna med verksamhetsutövarens avveckling och efterbehandling. Möjligheten till in situ-behandling bör utredas för de delar av området där sådana metoder bedöms vara lämpliga, exempelvis efterbehandling av svåråtkomliga föroreningar i berg eller där naturvärden behöver bevaras, och konventionell schaktsanering ej är lämplig. Exempel på möjliga metoder är exempelvis termisk behandling, adsorption, pump and treat eller biologisk nedbrytning.

Byggnadstekniska åtgärder kan vara aktuellt som en säkerhetsåtgärd vid eventuell förekomst av svåråtkomliga lättflyktiga kolväten i berget. Byggnadstekniska åtgärder ska inte ses som ett åtgärdsalternativ i första hand utan som ett komplement till övriga efterbehandlingsåtgärder som avser att reducera föroreningskällan.

Efterbehandlingsåtgärdernas omfattning ska fastställas genom en avvägning mellan behovet av riskreduktion för människors hälsa och miljön samt åtgärdernas tekniska genomförbarhet och ekonomiska rimlighet.

Markens lämplighet

Sammantaget bedömer kommunen att det finns förutsättningar att genom genomförbara efterbehandlings- och riskreducerande åtgärder göra området lämplig för föreslagen markanvändning. De kostnader för efterbehandling som kan komma att belasta Nacka kommun bedöms kunna hanteras inom ramen för exploateringen, men kostnader och metoder behöver preciseras i takt med att föroreningssituationen och åtgärdsbehovet klarläggs.

Under kommande skeden i planprocessen kommer kommunen att genomföra erforderliga undersökningar och ta fram en riskbedömning, mätbara åtgärds mål samt förslag till efterbehandlings- och eventuella skyddsåtgärder. Underlagen ska ge tillräcklig kunskap om föroreningssituationen och visa att erforderliga åtgärder är tekniskt och praktiskt genomförbara samt att marken genom dessa kan göras lämplig för planerad markanvändning.

Genom en planbestämmelse säkerställs att erforderliga efterbehandlings- och skyddsåtgärder genomförs innan marken tas i anspråk för den planerade användningen. Planbestämmelsen omfattar hela planområdet och anger att bygglov inte får ges för en väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats och/eller erforderliga skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Bygglov får dock ges för åtgärder som syftar till att avhjälpa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Konsekvenser

En ändring av markanvändning från nuvarande verksamhet som oljedepå till en ny stadsdel skulle ur miljösynpunkt innebära att risken för negativa effekter på omgivningen skulle reduceras till följd av att hanteringen av miljö- och hälsofarliga ämnen skulle upphöra. De miljörisker som idag är kopplade till platsen försvinner därmed lokalt.

Åtgärderna förbättrar förutsättningarna för mark, grundvatten och recipienten samt möjliggör en mer känslig markanvändning än dagens verksamhet. Detaljplanens genomförande bedöms kunna medföra mycket stora positiva konsekvenser eftersom föroreningar som uppkommit till följd av den långvariga depåverksamheten, samt utfyllnadsområden, kommer att efterbehandlas.

Om föroreningar förekommer i bergets spricksystem eller i bergmassan kring bergrum kan omfattande efterbehandlingsåtgärder krävas för att förebygga risker för människors hälsa och miljön. Efterbehandlingsåtgärder i kombination med mark- och anläggningsarbeten kan mobilisera föroreningar och öka risken för spridning av föroreningar via bergets spricksystem, vilket i sin tur kan påverka närliggande recipienter och naturområden.

Under förutsättning att föroreningar förekommer i sprickor och bergmassa kan den sammantagna påverkan från ovanstående åtgärder medföra en ökad risk för föroreningsspridning under genomförandeskedet. Om föroreningar påvisas bör risken därför beaktas vid planering av skydds- och försiktighetsåtgärder.

Bedömning om föroreningarnas påverkan beror på kommande utredningarnas resultat samt möjligheterna att genomföra och säkerställa efterbehandlingsåtgärder och skyddsåtgärder. I kommande skede kommer det att utredas vidare om och hur olika åtgärder och arbeten, enskilt och i kombination, kan påverka mobilisering och spridning av föroreningar, samt vilka skydds- och försiktighetsåtgärder som kan behöva vidtas för att begränsa denna påverkan.

Buller, stömljud eller vibrationer

Bullersituationen inom planområdet varierar. Medan delar av området, särskilt längs Skönviksvägen och i anslutning till Värmdöleden, riskerar att exponeras för höga trafikbullernivåer, bedöms större delen av området kunna erbjuda goda ljudmiljöer med tillgång till tysta gårdar samt närliggande park- och naturområden med låga bullernivåer. I delar av området kommer bostadsbebyggelsen även behöva utformas och anpassas utifrån lågfrekvent buller från båttrafiken samt utifrån idrottsbuller från den planerade fotbollsplanen.

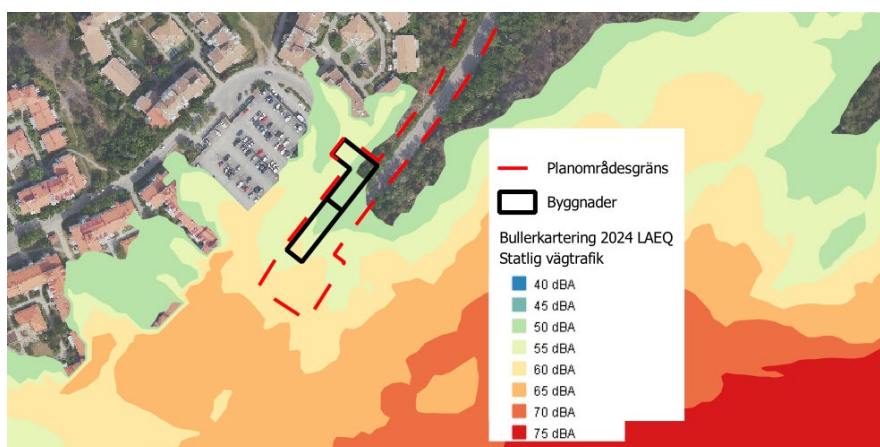
Trafikbuller

Planarbetet påbörjades den 29 april 2014, det vill säga före den 2 januari 2015, och förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är därför inte formellt tillämplig. Kommunen har ändå valt att använda förordningens riktvärden som vägledning vid prövningen av markens lämplighet. Mark- och miljööverdomstolen har uttalat att förordningens riktvärden ger uttryck för

vilka ljudnivåer som idag bedöms godtagbara för att förebygga olägenhet för människors hälsa, även i ett fall där förordningen inte var direkt tillämplig (MÖD 2019:18). Boverket anger på motsvarande sätt att förordningens riktvärden kan ge vägledning i ärenden som påbörjats före den 2 januari 2015³. Kommunen bedömer det lämpligt att förordningens riktvärden används fullt ut, och inte kombineras med äldre bedömningsgrunder, vid bedömningen av planens lämplighet avseende olägenhet från buller.

En översiktlig beräkning av förväntade trafikbullernivåer längs huvudgatan genom området har utförts baserat på de trafikprognoser som togs fram under detaljplaneprogramskedet. I dessa anges ett möjligt spann på cirka 3300 – 7000 fordon per årsmedeldygn för Skönviksvägen. För bedömning av bullerpåverkan från Värmdöleden har Nacka kommuns bullerkartläggning från år 2024 använts. En mer detaljerad bullerutredning kommer att tas fram i kommande skede i planprocessen när en säkrare trafikprognos finns tillgänglig.

Risk för höga trafikbullernivåer ses primärt vid byggnader längs Skönviksvägen. Planerad byggnad i korsningen Skönviksvägen/Diligensvägen (kvarter 1, se figur 47) kommer att bli särskilt bullerutsatt, då denna påverkas av höga bullernivåer även från Värmdöleden. Buller från Värmdöleden kommer primärt att påverka de övre våningsplanen. Riktvärdet 60 dBA kommer sannolikt att överskridas vid den södra och östra fasaden. Även riktvärdet 65 dBA riskerar att överskridas vid de mest bullerutsatta delarna av byggnaden (sydöstra hörnet). För att en tyst sida ska kunna ordnas kommer byggnadens form och placering behöva studeras och anpassas noga efter bullersituationen. På de nedersta våningarna i byggnadens östra hörn kan det bli svårt att hitta en lösning som ger en godtagbar boendemiljö, varför dessa delar behöver studeras särskilt.



Figur 47. Ekvivalent ljudnivå från statlig vägtrafik, beräkning 2 m över mark. Siffror i legend avser lägsta nivå för aktuell färg. Den föreslagna bebyggelsen i kvarter 1 har inte tagits med i beräkningen (Nacka kommun, 2024).

³ Boverkets PM Frågor och svar om buller, daterad 2016-06-01

Planerade byggnader längre norrut längs Skönviksvägen får lägre bullernivåer tack vare att bullerinfall från Värmdöleden dämpas av topografi och avstånd. Vid dessa byggnader (inom kvarter 2, 3, 4, samt de södra byggnaderna i kvarter 5, 6, 13 och 14, se figur 48) är risken låg att riktvärdet 65 dBA kommer att överskridas. Förutsatt att trafikmängden på Skönviksvägen inte överskrider cirka 3000–4000 ÅDT bedöms det möjligt att även riktvärdet 60 dBA kan klaras, så länge gaturummet inte blir för trångt med korta avstånd mellan körbanan och bostadsfasad. En större trafikmängd (upp mot prognosens 7000 ÅDT) innebär betydande risk för nivåer över 60 dBA på de nedersta våningsplanen. Lägenheter större än 35 kvadratmeter behöver då bullerpassas, med tillgång till en tyst sida. Detta kommer i många fall inte vara möjligt, då byggnaderna ligger i suterräng med flera våningar motbyggda i bakkant. I dessa lägen kan små lägenheter (<35 kvadratmeter), lokaler för centrumändamål och bostadskomplement som tvättstuga eller cykel- och barnvagnsrum planeras på de nedre våningarna.



Figur 48. Kartan visar hur området delats in i delområden samt hur kvarter numrerats (Nacka kommun, 2026).

Längre in i området, norr om korsningen Skönviksvägen/Ellensviksvägen, bedöms trafiken på Skönviksvägen och huvudgatan ha avtagit tillräckligt för att riktvärdet 60 dBA bör kunna klaras även vid de nedersta våningarna i byggnader längs huvudgatan. Bostäder behöver då bulleranpassas enbart i lägen där andra bullerkällor ger en ökad störningsrisk, exempelvis nära reglerplats eller hållplats för buss, eller vid eventuella bullrande verksamheter, så som livsmedelsbutik avseende fläktar och leveranser.

Samtliga innergårdar bedöms få tysta ytor som innehåller riktvärden för ljudnivå på uteplats. Bebyggelsen i Stadsgatukvarteren, som till stor del saknar gårdsyta, kommer att behöva detaljstuderas för att säkerställa ytor för tysta uteplatser. Parker och naturområden i och i anslutning till planområdet har låga bullernivåer.

Trafikbullret kommer att studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

Idrottsbuller

Detaljplanen innebär risk för störningar från aktiviteter på och i anslutning till fotbollsplanen i kvarter 12, kultur- och fritidsanläggningen. Det kortaste avståndet mellan den planerade fotbollsplanen och planerade nya bostäder är 7 meter (mätt mellan användningsgräns för kultur- och fritidsändamål och användningsgräns för bostadsändamål). Avståndet till befintliga bostäder på Landåvägen är cirka 67 meter till fastighetsgräns och cirka 76 meter till bostadsbyggnadens fasad.

Enligt Boverkets vägledning för idrottsbuller innebär avstånd på mindre än 100 meter till bostäder att åtgärder mot buller kan behövas. I första hand ska utformningen av bebyggelsen och placering av fotbollsplaner anpassas för att undvika bullerstörningar. Om bostäder planeras inom mindre än cirka 30 meter från en idrottsplan krävs ofta en kombination av olika åtgärder, inklusive anpassning av bebyggelsen. Exempelvis bör lägenheter planeras genomgående, med sovrum vända mot en bullerskyddad sida. De främsta anledningarna till upplevda störningar orsakas av anläggningens mänskliga nyttjande, både organiserad idrottsverksamhet och spontana aktiviteter samt publik som alstrar buller.

Detaljplanen ska i kommande skede i planprocessen se över och säkerställa att utformning och placering av fotbollsplanen ger förutsättningar för att fotbollsverksamheten kan bedrivas utan att betydande olägenhet uppstår för nya och befintliga boende i närheten av fotbollsplanen.

Industri- och verksamhetsbuller

I och med att oljedepåns verksamhet avvecklas försvinner samtliga större industribullerkällor som idag påverkar planområdet. Tillkommande verksamheter inom planområdet kan dock ge upphov till buller, exempelvis lastkajer och yttre tekniska installationer. Utformning av verksamhetslokaler, och placering av tekniska installationer, kommer att studeras vidare i kommande skede i planprocessen. I vissa fall kan planering av bostäder behöva anpassas med

avseende på buller, utgångspunkten är dock att anpassa placering av bullrande verksamheter och tekniska installationer så att störningsrisken minimeras. I de fall nya bostadsbyggnader ligger i nära anslutning till befintliga bostäder behöver buller från tekniska installationer på och i anslutning till de befintliga byggnaderna studeras. Detta gäller primärt byggnader inom Stadsgatukvarteren.

Övriga bullerkällor

Byggnaderna närmast vattnet kommer att påverkas av buller från båttrafik. De större kryssnings- och handelsfartygen kan ge upphov till lågfrekvent buller som kan behöva beaktas vid dimensionering av fönster och fasad. Inga konkreta riktvärden finns för buller från båttrafik vid bostäder, dock används ofta riktvärden för trafikbuller för buller från båtar i linjetrafik. Även om riktvärden för trafikbuller klaras genererar båtar ofta lågfrekvent buller som kan utgöra en risk för olägenhet i och vid bostäder. Det måste beaktas vid planeringen av bostäder för att skapa en god ljudmiljö utomhus och inomhus. Bostäder närmast farleden behöver dimensioneras med hänsyn till lågfrekvent buller.

De byggnader som planeras i direkt anslutning till busshållplatser och reglerplats behöver utformas med hänsyn till buller från dessa. Detta kan innebära både anpassning av planlösning och särkrav vid dimensionering av fönster och fasad. Busshållplatser planeras i anslutning till kvarter 2 och 13. Reglerplats planeras vid den norra byggnaden i kvarter 10. Bostädernas behov av anpassning ska studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

Det bedöms inte finnas någon risk för vare sig stomljud eller kännbara vibrationer. Marken i området utgörs av berg i dagen, alternativt berg med ett tunt jordtäckte, vilket innebär låg risk för vibrationer. Avstånd till närmaste tågspår (kommande tunnelbana) är betydligt större än normalt riskavstånd för stomljud som är cirka 30–50 meter.

Luftkvalitet och miljö kvalitetsnormer för luft

Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms motverkas med aktuellt planförslag. För bebyggelsen längs i Stadsgatukvarteren bedöms det inte bli några problem med luftkvaliteten med prognosen 7000 ÅDT. Kvarteren i denna del av detaljplanen har inga slutna gaturum där luftföroreningar kan ansamlas och trafikrörelserna är för låga för att det ska bli några problem. Inte heller i övriga kvarter inom planområdet bedöms det bli några problem med luftkvaliteten. Gaturummen här blir tätare men trafikrörelserna blir färre än på Skönviksvägen och det kommer även vara en del vind som gör att risken för att ohälsosamma luftföroreningar kan ansamlas inom gaturummen minskar.

Risk för explosion och olyckor

Risker kopplade till befintlig oljedepå

Detaljplanen innebär att befintlig Seveso-anläggning (Bergs oljedepå) avvecklas och ersätts med bostäder, vilket även innebär att transporter med farligt gods till/från oljedepån upphör på Skönviksvägen. Därmed försvinner den befintliga explosions- och olycksrisken. Inga nya målpunkter för farligt gods planeras inom planområdet. Detaljplanen bedöms därmed innebära stora positiva fördelar avseende risk för explosion och olyckor både för befintliga boende, förskolor och andra verksamheter i närområdet samt för kommunens planerade stadsutveckling i närområdet.

Risker kopplade till påsegling

Den badanläggning som föreslås i norra delen av planområdet ligger strax söder om farled 540. Ingen maritim riskbedömning har utförts för aktuellt planområde men utifrån den riskbedömning som gjorts för en liknande badanläggning vid Saltsjöqvarn i anslutning till farleden har en preliminär riskbedömning gjorts.

Påsegling av anläggningen i Saltsjöqvarn bedöms kunna ske om ett fartyg eller en fritidsbåt i farleden kommer ur kurs. Följande typer av fel har identifierats som möjliga orsaker till påsegling:

- Oavsiktlig avvikelse från korrekt passagelinje orsakad av mänskligt misstag.
- Oönskat bortfall av framdrivning orsakad av tekniskt fel, typ blackout.
- Oönskad gir till påseglingkurs orsakad av tekniskt fel, typ roderfel/låst roder.

Avståndet mellan aktuell badanläggning och farleden är betydligt mindre än för badanläggningen vid Saltsjöqvarn. Badanläggningen vid Saltsjöqvarn planeras dock innehålla bad- och konferensanläggning, vilket är en större anläggning med fler inomhusmiljöer än vad som föreslås i aktuell detaljplan. Riskbedömningen för Saltsjöqvarns badanläggning bedöms därmed vara tillämplig för en preliminär bedömning av aktuell badanläggning.

Med vägledning från riskbedömningen för Saltsjöqvarn reglerar detaljplanen skyddsbestämmelser avseende anläggningens disposition, orientering och möjligheter till utrymning. Bestämmelsen ”m₁” reglerar att byggnader inte får uppföras närmare än åtta meter från badanläggningens yttre kant mot farleden. Byggnader ska ha fönster som möjliggör uppsikt mot farleden, vilket regleras med bestämmelsen ”m₂”. Vidare reglerar bestämmelsen ”m₃” att badanläggningen ska utformas så att utrymning kan ske i riktning bort från farleden. Badanläggningens yttre kant mot farleden ska vara parallell med strandlinjen i söder, medan kanterna mot öster ska vara rätvinkliga mot samma strandlinje. Detta regleras med bestämmelsen ”m₄”.

Bestämmelserna syftar sammantaget till att minska sannolikheten för och begränsa konsekvenserna av en eventuell påsegling. Till kommande skede i planprocessen ska en maritim

riskbedömning genomföras för att säkerställa att åtgärderna är tillräckliga för att markanvändningen ska vara lämplig.

Lokalklimat

Detaljplaneprogrammets lokalklimatutredning visade att området skulle få varierade solförhållanden med god tillgång till solljus på bland annat bryggor, parker och fotbollsplan, samtidigt som vissa gårdar och offentliga rum bedömdes behöva studeras vidare. Sedan programskedet har bebyggelseförslaget utvecklats. Programmets bedömningar av sol-, skugg- och dagsljusförhållanden bör därför betraktas som översiktliga och behöver verifieras genom fördjupade analyser i kommande skede i planprocessen.

Bebyggelseförslaget bedöms i huvudsak ge acceptabel vindkomfort på planerade bostadsgårdar och i stadsrum på Övre platån. Stadsrum närmast vattnet, både på Nedre platån och Mittenplatån bedöms bli blåsiga. Tidigare lokalklimatutredning, som gjordes i samband med detaljplaneprogrammet, visar att tät och relativt sluten kvartersbebyggelse kan bromsa vinden, medan fristående byggnader och öppna kvartersstrukturer är mer vindutsatta. Kvarterens öppningar, höjdvariationer och möte med omgivande stråk behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen med hänsyn till vindkomforten.

Övriga konsekvenser för klimat och miljö och hälsa

Konsekvenser för klimatet

Detaljplanen medför negativ klimatpåverkan i både bygg- och driftskedet genom utsläpp av växthusgaser kopplade till byggmaterial, energianvändning och transporter. Behovet av sprängning i byggskedet bedöms vara en av de faktorer som kan ge upphov till betydande utsläpp, bland annat genom hantering och transport av bergmassor.

För att kvantifiera detaljplanens klimatpåverkan och identifiera möjligheter till utsläppsminskningar kommer en klimatberäkning att genomföras i kommande skede av planprocessen. Beräkningen avser utsläpp fram till år 2050 och utgår från att detaljplanen är fullt genomförd enligt ett standardiserat byggförfarande.

I det fortsatta planarbetet ska även möjligheterna att samla parkering i samutnyttjade garage samt att tillämpa ett lägre parkeringstal utredas, med hänsyn till områdets centrala och kollektivtrafiknära läge. Ett minskat parkeringsbehov kan reducera behovet av berguttag och därmed bidra till lägre klimatpåverkan från byggskedet.

Ambitionen är att studera möjligheterna till cirkulär masshantering i projektet. Målsättningen är att minimera uppkomsten av överskottsmassor och, så långt som möjligt med hänsyn till förekomsten av föroreningar, uppnå massbalans inom projektet. För att skapa förutsättningar för detta behöver etableringsytor och ytor för masshantering inom planområdet säkerställas i tidigt

skede. Projektets ambition är även att, där det bedöms lämpligt med hänsyn till bland annat omgivningspåverkan, krossa berg på plats för att minska behovet av tunga transporter till och från planområdet och på så sätt även minska utsläpp till följd av sprängning.

För att ytterligare minska klimatpåverkan bör återbruk och byggmaterial med låg klimatpåverkan eftersträvas, vilket kommer studeras i samverkan med byggaktör som erhåller markanvisning i området. Framtida byggaktör bör bygga på ett sådant sätt att byggnader kan demonteras och användas på ett flexibelt sätt, vilket kommer diskuteras i samråd med byggaktör efter att markanvisning skett. Föreslagen bebyggelse lokaliseras i huvudsak till redan ianspråktagen mark, vilket begränsar intrång i naturmark och bevarar ekosystemens funktioner. Energiförsörjning föreslås ske via fjärrvärme med möjlighet till solceller där det bedöms lämpligt.

Området ska utformas för att vara robust mot effekterna av ett förändrat klimat. Grönska längs gator, torg och parker bidrar till att dämpa effekterna av värmeböljor och förbättra lokalklimatet. Ytor reserveras för fördröjning och omhändertagande av dagvatten och skyfallsvatten för att minska risken för översvämning. I kommande skeden behöver höjdsättning och skyfallshantering studeras vidare för att säkerställa en säker avledning av vatten vid extrema nederbördssituationer.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de fördelar som människor får från naturen och kan delas in i fyra huvudkategorier. Försörjande tjänster inkluderar produkter som mat, vatten och mediciner. Reglerande tjänster handlar om naturens förmåga att kontrollera klimat och vattenflöden. Kulturella tjänster omfattar rekreation och estetiska upplevelser, medan stödjande tjänster innefattar processer som jordmånsbildning och näringscykler. Dessa tjänster är avgörande för människans välbefinnande och understryker vikten av att bibehålla en funktionell natur.

Ekosystemtjänster kommer att studeras i kommande skede i planprocessen samt i dialog med byggaktör som erhåller markanvisning inom planområdet.

3-30-300

Begreppet 3-30-300 är en tumregel som innebär att: 3 uppvuxna träd kan upplevas från bostäder, arbetsplatser och studieplatser, 30 procent av marken täcks av trädkronor i det aktuella stadskvarteret/grannskapet, 300 meter utgör längsta avstånd från bostäder, arbetsplatser och studieplatser till ett grönområde av hög kvalitet. I kommande skede i planprocessen kommer det studeras hur allmän plats och kvartersmark kan utformas för att bidra till att kommunens ambitioner för 3-30-300 uppnås, särskilt avseende krontäckning och tillgång till synlig grönska från bostäderna.

Uppfyllelse av miljömål

Ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka

Den största klimatpåverkan från planförslaget uppstår i byggskedet genom materialanvändning, grundläggning, sprängningsarbeten samt transporter av bygg- och bergmassor. Även byggnadernas drift bidrar till utsläpp av växthusgaser. Detaljplanen möjliggör byggnader med nockhöjder som kan medge trästomme och installation av solceller. Bebyggelsen avses även miljöcertifieras.

För att kvantifiera planförslagets klimatpåverkan och identifiera åtgärder och potentiella förbättringar av planförslaget avseende utsläppsminskningar kommer en klimatberäkning att genomföras i kommande skeden i planprocessen. Beräkningen ska omfatta utsläpp fram till år 2050 och utgå från ett fullt genomfört planförslag. Projektet eftersträvar en cirkulär masshantering med målsättningen att minimera överskottsmassor och, där det är möjligt, uppnå massbalans inom området. Även återbruk och byggmaterial med låg klimatpåverkan ska främjas i samverkan med kommande byggaktör.

Planerade bostäder ligger kollektivtrafikhärligt vilket bidrar till att behovet av att äga och köra bil minskar. Därutöver kommer mobilitetsåtgärder att vidtas för att minimera behovet av parkeringsplatser. Trots de åtgärder som planeras i dagsläget och potentiella åtgärder som kan minska utsläppen bedöms planförslaget sammantaget medföra negativ klimatpåverkan genom nybyggnation och markarbeten. Planen bedöms utifrån nu kända förutsättningar inte vara i linje med Nackas lokala miljömål om ett Klimatpositivt och cirkulärt Nacka, där Nackas utsläpp ska minska med 12 procent per år.

Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer

I och med föreslagen dagvattenhantering med nya anläggningar inom planområdet kommer föroreningsbelastningen på den närliggande vattenförekomsten Lilla Värtan totalt sett att minska. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas. Trots att den planerade bebyggelsen delvis har anpassats till träden på platsen kommer genomförandet av detaljplanen att påverka naturvärdena bland annat genom att vissa fullvuxna träd tas bort för att möjliggöra sanering av förorenad mark samt för att ge plats åt ny bebyggelse. Grönytefaktor (GYF) syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster, och kommer att innebära att vissa naturvärden tillförs området. GYF kommer att studeras i kommande skede i planprocessen i samråd med byggaktör som erhåller markanvisning. Projektet bedöms ha en negativ påverkan på befintliga naturvärden men då det framför allt är redan ianspråktagen mark som exploateras samt att sanering från föroreningar bidrar till mer livskraftiga natur- och vattenmiljöer anses projektet därmed ligga i linje med Nackas miljömål om *Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer*.

Ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka

Luftkvaliteten i området är generellt sett god och miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Skönviksvägen och Värmdöleden samt i vissa delar av buller från båttrafik. För vissa byggnader, främst längs Skönviksvägen, kan bulleranpassningar krävas för att uppfylla gällande riktvärden och skapa en god boendemiljö. Det kan bland annat innebära anpassning av byggnaders utformning, planlösningar, fasader samt säkerställande av tillgång till tysta uteplatser och bullerskyddade sidor.

Översvämningsproblematik på grund av skyfall (minst 100-års regn med klimatkraft) bedöms kunna hanteras genom höjdsättning, fördröjning och avledning via naturmark, parkmark och vägar till Lilla Värtan. Värmeeffekten bedöms inte påverkas nämnvärt av genomförandet av detaljplanen då planområdet till stora delar är hårdgjort idag, i kommande skede i planprocessen ska krontäckningsgrad och tillförande av nya träd studeras med syfte att dämpa värmeeffekterna. Förorenad mark inom planområdet kommer att saneras och den befintliga oljedepåverksamheten som innebär risker för spridning av föroreningar kommer att avvecklas. Det bedöms innebära att risken för att människor eller miljö utsätts för föroreningar kommer att minska. Det är nära till större grönområden vilket ger goda förutsättningar för rekreation. Projektet bedöms vara i linje med kommunens mål om *Ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka*.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att ett idag avstängt industriområde med begränsad mänsklig närvaro omvandlas till en tät och funktionsblandad stadsdel med bostäder, verksamheter, offentliga rum och rekreativa miljöer. Omvandlingen bedöms bidra till ökad aktivitet och närvaro av människor under stora delar av dygnet, vilket skapar bättre förutsättningar för upplevd trygghet och social kontroll. Bebyggelsen föreslås utformas med entréer och fönster mot gator och torg, samtidigt som publika lokaler och offentliga mötesplatser bidrar till liv och rörelse i området.

Vidare innebär detaljplanen att den befintliga oljedepån avvecklas vilket medför att risker för explosioner minskar inom och utanför planområdet vilket kan bidra till minskad eventuell oro för närboende.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att ett industriområde som idag är otillgängligt för allmänheten omvandlas till en stadsdel med bostäder, förskolor, parker och offentliga rum. Detta bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för barn genom förbättrad tillgång till lek-, vistelse- och rekreativ miljöer. Området får god tillgång till både nya parker inom Bergs gård och närliggande rekreativområden såsom Nyckelviken och Jarlabergsparken.

Detaljplanen möjliggör tre förskolor och skapar förutsättningar för trygga och väl fungerande förskolegårdar med närhet till natur- och parkområden. Förskolegårdarnas storlek ligger dock

under Boverkets rekommendationer. Det är därför viktigt att förskolegårdarna utformas för att främja barns utveckling med genomtänkta ytor för olika typer av aktiviteter, goda sol- och skuggförhållanden, vegetation och om möjligt inslag av natur. Detta samt möjligheten att åstadkomma större förskolegårdar kommer studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

Bebyggelse, gator och offentliga platser har planerats med ambitionen att skapa en trygg miljö med goda möjligheter till lek, vistelse och självständig rörelse. Låga hastigheter för biltrafiken samt utbyggda gång- och cykelstråk bedöms bidra till en trafiksäker miljö för barn. Närhet till förskola, skola, service och rekreationsområden bedöms stärka barns möjligheter att röra sig i vardagen utan bilberoende.

Konsekvenser för närområdet

För närboende i Jarlaberg kan förslaget medföra förändrad utsikt, ändrade sol- och skuggförhållanden samt ökad insyn med anledning av närheten till ny bebyggelse. Konsekvensernas omfattning behöver studeras vidare i kommande skede i planprocessen, bland annat genom fördjupade analyser av bebyggelsens höjd, placering och utformning samt solstudier.

Personbilstrafiken på Skönviksvägen kommer att öka, vilket bedöms medföra viss påverkan avseende buller för befintliga boende. Transporter av farligt gods kommer upphöra och i stället ersättas av busstrafik och nyttotrafik till det nya bostadsområdet.

Detaljplanen föreslår en ny gång- och cykelbro mellan Bergs gård och Jarlaberg för att möjliggöra en gen koppling mellan Bergs gård och kommande tunnelbana. Stråket medför intrång på privatägd mark. Möjliggörandet av gång- och cykelbron samt vidare koppling genom Jarlaberg för att tillskapa ett gent allmäntillgängligt stråk mellan Bergs gård och kommande tunnelbaneentré kommer att studeras vidare i kommande skede i planprocessen i samråd med berörda fastighetsägare.

Detaljplanen öppnar upp ett tidigare stängt område för allmänheten och möjliggör en ny stadsdel. Vidare möjliggör detaljplanen även nya kopplingar och stråk mellan befintliga bostadsområden i väster, Nyckelvikens naturreservat i öster samt till regionen genom den nya pendelbåtsstationen, vilket bedöms positivt för närboende.

Avvägning mellan motstående intressen

Anläggningar i vattenområdet - påverkan på riksintresset för kommunikationer för sjöfart

Detaljplanen föreslår anläggningar i vattenområdet i form av en badanläggning samt en pendelbåtsbrygga i nära anslutning till riksintresset för kommunikationer för sjöfarten. De nya anläggningarna kan komma att innebära viss påverkan på riksintresset men det fortsatta arbetet

ska säkerställa att hänsyn tas till riksintresset och att anpassningar av anläggningarna genomförs för att inte påtagligt försvåra nyttjandet av farleden. I avvägningen mellan en viss kvarstående påverkan på riksintresset och pendelbåtsbrygga bedömer kommunen att pendelbåtsbryggan är en viktig del för att främja kollektivt resande till från området vilket väger tyngre än eventuell negativ påverkan på riksintresset. Badanläggningen bedöms också vara en viktig målpunkt för rekreation och bad. Mot bakgrund av att stora delar av strandområdet är otillgängligt till följd av den branta terrängen, bedöms anläggningens värde väga tyngre än viss kvarstående påverkan på riksintresset.

Nya bostäder – påverkan på utsikt för befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i Stadsgatukvarteren placeras förhållandevis nära befintlig bebyggelse, som närmast 10 meter från befintlig bebyggelse men överlag på betydligt längre avstånd. Den nya bebyggelsen kan medföra förändrad utsikt, ändrade sol- och skuggförhållanden samt i delar ökad insyn för befintliga bostäder, dock inte på ett sådant sätt att betydande olägenhet bedöms uppstå.

Planområdet ligger i ett centralt och attraktivt läge, med närhet till tunnelbanan samt Saltsjön och Nyckelvikens naturreservat och innebär bebyggelse på redan ianspråktagen mark. För området har förslag på förtätning redovisats i översiktsplan och detaljplaneprogram och är således en förväntad utveckling i ett centralt och kollektivtrafikt närläge. I avvägningen mellan påverkan för boende i befintlig bebyggelse och möjligheten att tillskapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafikt närläge på redan ianspråktagen mark bedöms behovet av nya bostäder väga tyngre. I kommande skede i planprocessen kommer utformningen av den nya bebyggelsen dock studeras vidare för att minska påverkan på befintlig bebyggelse.

Gångbro mot tunnelbanan – gångstråk över mark som idag är privatägd

Detaljplanen möjliggör en gång- och cykelbro som påverkar idag privatägd mark i syfte att skapa en gen väg till kommande tunnelbana. Genom gång- och cykelbron minskar avståndet mellan Bergs gård och entrén till kommande tunnelbana med cirka 500 meter, jämfört med att gå längs Skönviksvägen. Korta avstånd till kollektivtrafik är en avgörande faktor för hög nyttjande grad. I avvägningen mellan att tillskapa kort avstånd till kapacitetsstark kollektivtrafik för att främja ett klimatsmart resande och nuvarande fastighetsägarens rätt att fritt förfoga över sin mark bedöms möjligheten att skapa en gen gång- och cykelväg till tunnelbanan väga tyngre. I kommande skede i planprocessen kommer konsekvenser av gång- och cykelbron samt vidare koppling genom Jarlaberg studeras i samråd med berörda fastighetsägare.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Med hänsyn till befintlig verksamhet har viss information som legat till grund för bedömningar av planförslagets lämplighet inte redovisats i planhandlingarna och tillhörande underlag.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Plangräns: I väster är avgränsningen av detaljplanen anpassad efter fastighetsgränsen för Sicklaön 13:83 och angränsande detaljplaner. I norr och öster är avgränsningen anpassad för att släcka ut underliggande stadsplan S 39 samt S 328 och i söder ingår de områden som krävs för ombyggnad av Skönviksvägen samt tillskapande av nya bebyggelsekvarter längs med vägen samt viss anpassning för att ersätta gällande stadsplan. Ytorna planlagda som "NATUR" öster om Skönviksvägen ligger inom Nyckelvikens naturreservat. Områdena ingår i denna detaljplan för att släcka ut stadsplan S 328. I kommande skede i planprocessen behöver lämpligaste hantering av dessa områden studeras vidare för att undvika dubbelreglering.

Användning av allmän platsmark:

GATA - regleringen syftar till att säkerställa den allmänna gatustrukturen inom planområdet och möjliggöra kopplingar mellan området och omgivande målpunkter. Regleringen säkerställer även tillgänglig angöring till den tillkommande bebyggelsen. Användningen syftar även till att möjliggöra ett sammanhängande och levande stadsrum.

GATA₁ - regleringen syftar till att säkerställa den allmänna gatustrukturen inom planområdet och möjliggöra kopplingar mellan området och omgivande målpunkter. Regleringen säkerställer även tillgänglig angöring till den tillkommande bebyggelsen. Användningen syftar även till att möjliggöra ett sammanhängande och levande stadsrum.

GCVÄG – regleringen syftar till att säkerställa allmän tillgänglighet genom ett sammanhängande gång- och cykelnät som knyter samman planområdet med omgivande målpunkter. Regleringen skapar förutsättningar för ökad gång- och cykeltrafik och bidrar därmed till ett mer hållbart transportsystem.

GÅNG₁ – regleringen syftar till att säkerställa en tillgänglig och sammanhängande gångförbindelse mellan planområdet och omgivande målpunkter. Regleringen skapar förutsättningar för ökad gångtrafik och bidrar därmed till ett mer hållbart transportsystem.

TORG - regleringen syftar till att skapa mötesplatser och möjliggöra ett levande stadsliv samt säkerställa angöring till verksamheter vid torgen.

HISS - regleringen syftar till att övervinna höjdskillnader inom området och säkerställa en tillgänglig koppling till omgivande målpunkter samt gång-, cykel- och kollektivtrafiknätet. Regleringen bidrar till ökad tillgänglighet och ett mer hållbart resande.

NATUR - regleringen syftar till att säkerställa allmänna ytor för rekreation och till att värna naturvärden. Vidare syftar regleringen till att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

PARK - regleringen syftar till att säkerställa allmänna ytor för rekreation, lekplatser, dagvattenhantering, gång- och cykelväg samt till att värna naturvärden.

Användning av kvartersmark:

B - regleringen syftar till att bidra till att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov i ett kollektivtrafikhärläge i enlighet med översiktsplanens intentioner.

C - regleringen syftar till att möjliggöra en levande stadsdel genom att tillföra blandade funktioner i området. Vidare syftar regleringen till att möjliggöra arbetsplatser.

D₁ - regleringen syftar till att bidra till behovet av vårdboendeplatser i kommunen.

L₁ - regleringen syftar till att främja stadsodling och rekreation samt till att aktivera stråket ner mot kajmiljön.

R₁ - regleringen syftar till att bidra till välmående och god folkhälsa samt till att befolka stadsdelen.

R₂ - regleringen syftar till att tillföra upplevelse- och rekreationsvärden i området.

S₁ - regleringen syftar till att möjliggöra utbyggnad av förskola för att tillgodose behovet av förskoleplatser i området.

P - regleringen syftar till att möjliggöra samutnyttjande av parkeringsplatser.

Användning av vattenområde:

W - regleringen syftar till att säkerställa att vattenområdet förblir obebyggt för att värna riksintresset för kommunikationer och säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet.

W₁ - regleringen syftar till att möjliggöra utbyggnad av kollektivtrafik till sjöss.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats:

Markens höjd över angivet nollplan - regleringen syftar till att säkerställa en god anslutning mellan allmän plats, kvartersmark och befintliga marknivåer

gcbro₁ - regleringen syftar till att säkerställa allmän tillgänglighet genom ett sammanhängande gång- och cykelnät som knyter samman planområdet med omgivande målpunkter. Regleringen skapar förutsättningar för ökad gång- och cykeltrafik och bidrar därmed till ett mer hållbart transportsystem.

k₁ - regleringen syftar till att bevara identitetsskapande inslag i området för att synliggöra områdets industrihistoriska utveckling och integrera spår av den tidigare verksamhetsmiljön i den nya bebyggelsestrukturen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

högsta nockhöjd över angivet nollplan - regleringen syftar till att möjliggöra bebyggelsen i den omfattning som bedöms tillräcklig för att säkerställa kommunens bostadsbehov i området samtidigt som bebyggelsens höjd anpassas till omgivningen och riksintresset för kulturmiljövården.

prickmark - regleringen syftar till att begränsa kvartersmarkens påverkan på intilliggande bebyggelse samt tillskapa ytor för bostadsgård.

korsmark - regleringen syftar till att möjliggöra uppförandet av komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader för att säkerställa en fungerande verksamhet för förskolan samt bostadsbebyggelsens behov.

skarvar mellan fasadelement – regleringen syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppförs med hög arkitektonisk kvalité och att den bidrar till kvalitativa upplevelsevärden i gaturummet

f₁ - regleringen syftar till att förstärka avläsbarheten av områdets tre höjdplataer som utgör en viktig del av landskapsbilden från Saltsjön.

f₂ - regleringen syftar till att förstärka avläsbarheten av områdets tre höjdplataer som utgör en viktig del av landskapsbilden från Saltsjön samt till att minska Stadsgatukvarterens påverkan på intilliggande befintlig bebyggelse.

e₁ - regleringen syftar till att begränsa omfattningen av byggnader inom badanläggningen för att minska påverkan på riksintresset för sjöfarten.

e₂ - regleringen syftar till att begränsa omfattningen av användningen förskola med hänsyn till tillgängliga friytor utomhus för att säkerställa en godtagbar utomhusmiljö.

e₃ - regleringen syftar till att begränsa omfattningen av användningen förskola med hänsyn till tillgängliga friytor utomhus för att säkerställa en godtagbar utomhusmiljö.

e₄ och **e₆** - regleringarna syftar till att begränsa omfattningen av komplementbyggnader för att säkerställa friytor på gårdarna.

e₅ - regleringen syftar till att begränsa höjden på komplementbyggnader för att minska påverkan på omgivningen.

e₇ - regleringen syftar till att tillåta att komplementbyggnader uppförs på underbyggda gårdar och samtidigt begränsa höjden för att komplementbyggnaderna inte ska medföra negativ påverkan på gårdens upplevelsevärden.

e₈ - regleringen syftar till att begränsa höjden på byggnader för att minska påverkan på landskapsbilden från Saltsjön.

k₂ - regleringen syftar till att bevara identitetsskapande inslag i området för att synliggöra områdets industrihistoriska utveckling och integrera spår av den tidigare verksamhetsmiljön i den nya bebyggelsestrukturen

m₁ - regleringen syftar till att styra dispositionen av byggnader på badanläggningen för att reducera konsekvenserna vid en händelse av påsegling.

m₂ - regleringen syftar till att reducera konsekvenser vid en händelse av påsegling genom att möjliggöra uppsikt över farleden för att möjliggöra att fara uppmärksammas i tid.

m₃ - regleringen syftar till att reducera konsekvenser vid en händelse av påsegling.

m₄ - regleringen syftar till att reducera konsekvenserna vid en händelse av påsegling. Genom att styra anläggningens placering i specifik riktning reduceras risk för påsegling i rät vinkel (90 grader) mot badanläggningen. En kollision i 90 grader medför störst konsekvenser då kraften i en sådan kollision är som störst.

krav på växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor - regleringen syftar till att tillskapa gröna attraktiva dagvattenlösningar och samtidigt säkerställa fördröjning och rening av dagvatten för att bidra till att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas.

genomförandetid - regleringen med en genomförandetid på femton år motiveras av att detaljplanen innebär omfattande utbyggnader av allmän plats och behov av saneringar innan uppförandet av bebyggelsen.

Villkor för bygglov - regleringen syftar till att säkerställa att marken saneras till en godtagbar nivå utifrån planerad markanvändning innan lov ges för byggnationer och markarbeten för att säkerställa miljön samt god hälsa hos de som kommer att vistas inom området

a - regleringen syftar till att upphäva strandskydd inom kvartersmark, delar av allmän platsmark samt inom delar av vattenområde, se motiv under avsnittet *Konsekvenser och avvägningar* rubriken *Strandskydd*.

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 detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	oktober-december 2026
Granskning	kvartal 4 2028
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2029
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2030

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförande

Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplaneförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Markgenomförandeavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Delar av utbyggnadsordningen och samordning kommer att regleras närmare i kommande markgenomförandeavtal. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats och kvartersmark enligt detaljplan sker etappvis.

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt har anvisats av Nacka vatten och avfall AB. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

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 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten och spillvatten

Delar av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommunen bedömer att planförslaget innebär att verksamhetsområde för vatten och spillvatten behöver inrättas för hela planområdet. I kommande skede i planprocessen kommer detta utredas tillsammans med Nacka vatten och avfall AB. Nacka vatten och avfall AB är ansvariga för utbyggnad och driften av nätet. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Dagvatten

Kommunen bedömer att planförslaget innebär att verksamhetsområde behöver inrättas för både dagvatten fastighet och dagvatten gata, som omfattar samtliga fastigheter och allmän platsmark inom planområdet. I kommande skede i planprocessen kommer detta utredas tillsammans med Nacka vatten och avfall AB. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna dagvattennätet och ansvarar för drift och underhåll av dagvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt. Den enskilda fastighetsägaren ansvarar från förbindelsepunkten för drift och underhåll av dagvattnet. Nacka kommun ansvarar för rening av dagvatten från allmän platsmark.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är ansvariga för det allmänna elnätet i området. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att det behövs ny- och/eller omförläggning av elledningar. Skanova eller Stokab ansvarar för fibernätet.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi AB är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i området och ny bebyggelse bedöms ha möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.

Kvartersmark

Fastighetsägare eller tomträttshavare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet inom kvartersmarken. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

En utbyggnad av kvartersmark kan ske först efter att markföroreningar har efterbehandlats i de förorenade områdena. Tidplanen för utbyggnad kommer ske i etapper och under lång tid.

Sanering av föroreningar

Vid frånträde av fastigheten ansvarar verksamhetsutövaren för efterbehandling av de föroreningar som verksamheten orsakat enligt avtal med Nacka kommun. Enligt gällande ansvarsfördelning i avtal ansvarar verksamhetsutövaren för att genomföra erforderliga åtgärder

ned till nivån för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen ansvarar för eventuella ytterligare åtgärder som krävs för att uppnå föroreningsnivån lämplig för den markanvändning som planeras.

Vattenområden

Vattenområdet inom planområdet ägs av Nacka kommunen, och kommer fortsatt ägas av Nacka kommunen efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören 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. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten. Inför kommande skede i planprocessen kommer Nacka kommunen teckna markanvisningsavtal. Markanvisning kommer ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre som ska exploatera på kommunens mark. Markgenomförandeavtal tas fram för exploatering av kommunalägd mark och då kommunen ska överlåta eller upplåta (tomträtt) marken till exploatören. Markgenomförandeavtal ska tecknas med de som kommunen avser att överlåta eller upplåta (tomträtt) fastighet till för exploatering.

Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I dessa markgenomförandeavtal kommer följande bland annat att regleras: marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Tomträttsavtal

Ett tomträttsavtal ska tecknas då kommunen ska upplåta mark som 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,

upplåtelser, anslutningsavgifter, viten med mera. Tomträttavtal kan bli aktuellt för området beroende på vilken upplåtelseform som Nacka kommunen väljer för respektive bygggrätt.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten. Ett köp kan även avse del av en fastighet, i så fall behöver en ansökan om fastighetsbildning skickas in till lantmäterimyndigheten senast 6 månader efter den dag då köpekontraktet upprättades.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Vid utbyggnad av ledningar för vatten och spillvatten ska Nacka vatten och avfall AB:s teknisk handbok följas. Förbindelsepunkter placeras i fastighetsgräns, exakt placering av förbindelsepunkterna kommer utredas och projekteras i ett senare skede.

Dagvatten

Rening och fördröjning inom kvartersmark och allmän plats ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten samt kraven i bestämmelsen på plankartan. Lämpliga utformningar av dagvattenlösningar kommer att utredas i nästa skede i planprocessen, exempel på lösningar kan vara regnbäddar eller att vatten avleds till trädplanteringar. Kommunens krav på dagvattenhantering för kvartersmark kommer att säkras i kommande markgenomförandeavtal.

El, tele och fiber

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnad av sina ledningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Skanova AB respektive Stokab AB avseende ledningsarbeten på kommunal mark. Genomförandeavtal ska ingås mellan Nacka kommun och Nacka Energi AB avseende ledningsarbeten på kommunal mark.

Värme

Fjärrvärme föreslås byggas ut i området, och lämplig ledningsdragning ska utredas tillsammans med Stockholm Exergi AB i kommande skede i planprocessen. Serviser kommer sedan att förläggas från huvudledningen och in i respektive byggnads teknikrum.

Avfall

För att kunna säkerställa att samtliga aktörer har möjlighet att uppfylla sitt lagstiftade ansvar på avfallsområdet enligt plan- och bygglagen kommer en avfallsutredning genomföras i kommande skede i planprocessen. Syftet med avfallsutredningen är att säkerställa att tillräckliga ytor för avfallshantering finns. Mer information om innehållet i en avfallsutredning finns i Nacka vatten och avfall AB:s tekniska handbok för avfall, och samtliga bostäder inom planområdet ska ha möjlighet till avfallsinsamling i enlighet med Nacka vatten och avfall AB:s tekniska handbok för avfall. Utifrån den prioritetsordning som presenteras i handboken kommer en utvärdering av möjliga lösningar översiktligt utredas under planarbetet.

Vinterväghållning

För vinterväghållning av allmän plats inom planområdet ansvarar Nacka kommun. I samband med det fortsatta planarbetet kommer platser för att hantera snöupplag/massor att studeras vidare.

Särskild hänsyn under detaljplanens utbyggnad

Delar av bebyggelsen inom planområdet ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Särskild hänsyn behöver tas i genomförandeskedet för att minimera störningar för befintliga närboende.

Flertalet byggrätter inom planområdet ligger dikt an park- eller naturområden. I anläggningsskedet krävs därmed särskild hänsyn för att säkerställa att naturvärden inte tar skada. I kommande skede i planprocessen kommer det studeras vidare hur detta kan säkerställas.

I genomförandeskedet kan eventuella skyddsåtgärder och/eller kompensationsåtgärder avseende naturvärden och påverkan på arter behövas, exempelvis avseende tid för avverkning av träd och störande arbeten samt begränsning av belysning. Nödvändiga åtgärder kommer att studeras i kommande skede i planprocessen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Det är kommunen som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Fastigheter som ska avstå mark för allmän plats beskrivs i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor nedan. Se även under avsnittet *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

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

Nacka kommun bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark som utförs i samband med detaljplanens genomförande bekostas av respektive exploatör. Drift och underhåll bekostas av framtida fastighetsägare/tomträttshavare.

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

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare/tomträttshavare). För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad. Fastighetsägare ska betala en anslutningsavgift för att ansluta sig till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för kostnader för det allmänna dagvattennätet. Fastighetsägare ska betala en anslutningsavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet. Nacka kommun ansvarar för kostnader för dagvatten inom allmän plats.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av ledningar. Ledningsägarna får ta ut avgift från fastighetsägarna för anslutning.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa för förrättningsåtgärder, så kallade förrättningskostnader. Förrättningskostnader bekostas av sökanden till förrättningen eller fördelas mellan sökanden och andra berörda fastighetsägare och/eller rättighetshavare. Berörda fastighetsägare och rättighetshavare kan också själva komma överens om hur förrättningskostnaderna ska fördelas.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen kommer att regleras i planavtal. 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) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

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

Fastighetsägaren bekostar även avfallshantering.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen. Den största intäkten i projektet utgörs av markintäkter för försäljning av kommunal mark. Intäkter kan även erhållas i form av tomträttsavgifter. I genomförandet av detaljplanen kommer kommunen ha kostnader för utbyggnad av allmän plats och sedan även drift- och underhållskostnader för de gator, parker och torg som utgör allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer

blir aktuella och hur de 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Kommunen är skyldig att lösa in allmän plats och allmän kvartersmark.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

Allmän platsmark genomförs generellt sett genom att mark planlagd som allmän plats överförs till en kommunägd fastighet genom fastighetsreglering (marköverföring). I aktuell detaljplan är i stort sett all allmän platsmark belägen inom fastigheter som redan ägs av kommunen, Sicklaön 13:83 och 14:1. Allmän plats inom dessa fastigheter genomförs i stället genom att kvartersmark avstyckas, och därmed fränks, från dessa fastigheter så de blir mer renodlade allmän plats fastigheter.

I detaljplanens sydvästra del är ett område, cirka 950 kvadratmeter, av den privatägda fastigheten Sicklaön 369:9 utlagt som allmän plats, med ändamål park. Det aktuella området är idag dessutom upplåtet till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:31, som omfattar bland annat parkeringsanläggningar, sopsug och gemensamma ytor, under förvaltning av Jarlabergs samfällighetsförening, som också äger fastigheten Sicklaön 369:9. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän plats rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. Kommunens avsikt är att det ska ske genom fastighetsreglering. Gemensamhetsanläggningen behöver också upphävas inom det aktuella området för att kommunen ska få rådighet över marken, vilket sker genom så kallad omprövning av anläggningsbeslutet för Sicklaön ga:31. För att genomföra denna fastighetsreglering, från enskild fastighet till en kommunägd fastighet, samt omprövning av Sicklaön ga:31, avser kommunen ansöka om fastighetsreglering och omprövningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Även fastighetsägaren till Sicklaön 369:9, ägare till deltagande fastighet i Sicklaön ga:31 och samfällighetsföreningen (efter beslut på årsstämma) har möjlighet att ansöka om förrättning.

Rättigheter inom allmän plats och vattenområde

Befintliga rättigheter inom allmän plats behöver upphävas för att ge kommunen, som huvudman för allmän plats, full rådighet över marken.

En del av detaljplanens allmänna plats belastas av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:31 (gemensamma ytor med mera). Del av detaljplanens vattenområde (W – öppet vatten) belastas av avtalsservitut för hamnområde (01-IM8-57/2575.1).

Några nya rättigheter inom allmän plats eller vattenområde bedöms inte behöva bildas för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

I detaljplanen är vissa delar utlagda som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, allmän kvartersmark, förskola. Enligt plan- och bygglagen har huvudmannen rätt och skyldighet att lösa in den allmänna kvartersmarken. Den allmänna kvartersmarken är belägen inom fastigheter som redan är i kommunal ägo, Sicklaön 13:83 och 14:1, men avstyckning är nödvändig för att bilda ändamålsenliga fastigheter för förskoleändamål. Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell då byggrätt ges för både förskola (S₁) och bostad (B) inom samma tvådimensionella område. Fastighetsägaren ansöker om avstyckning hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.

Avstyckning

Detaljplanen möjliggör avstyckningar för att bilda nya fastigheter för olika ändamål, såsom bostad, centrum, parkering, äldreboende, kolonilotter, kultur- och fritidsanläggning, badanläggning och förskola. Avstyckning möjliggörs när detaljplanen vunnit laga kraft och sker genom att fastighetsägaren ansöker om avstyckning hos lantmäterimyndigheten.

Tredimensionell fastighetsbildning möjliggörs och kan bli aktuell. Exempelvis kan byggnader delas upp i tredimensionella fastigheter för att särskilja förskole- och bostadsändamål.

Fastighetsreglering – servitut

Bildande av officiälservitut prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av fastighetsbildningslagen. Servitut är en rättighet för en fastighet att för ett visst ändamål nyttja en annan fastighet, oberoende av om ägarförhållandena av fastigheterna förändras. Vid servitutsupplåtelse sker ingen äganderättsövergång av markområdet, utan det är endast en rättighetsbelastning för det avsedda ändamålet inom den enskilda fastigheten.

Bildande av servitut bedöms i dagsläget inte vara nödvändigt för detaljplanens genomförande men behovet kommer att studeras vidare i kommande skede i planprocessen.

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.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt inom kvartersmark vid detaljplanens genomförande för ändamål som parkeringsgarage, innergårdar, lekparkar, ledningar och dylikt.

Vattenområde

Detaljplanen innefattar vattenområde, både öppet vatten (W) och område för angöringsbrygga (W₁). Någon fastighetsbildningsåtgärd är inte nödvändig för dessa eftersom områdena planeras kvarstå i kommunal ägo.

Befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar

Inom detaljplanen gäller del av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:31 (gemensamma ytor m.m.) samt avtalsservitut för hamnområde (01-IM8-57/2575.1).

Gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:31 är upplåten inom område som planläggs som allmän plats park, med egenskapsbestämmelse för gång- och cykelbro, och behöver upphävas inom denna del för att möjliggöra rådighet över markområdet för kommunen som huvudman för allmän plats. Upphävande av Sicklaön ga:31, inom aktuellt område, sker genom ansökan om omprövningsförrättning hos lantmäterimyndigheten som prövas mot anläggningslagen.

Avtalsservitut med aktbeteckning 01-IM8-57/2575.1 avser område för hamnändamål i vattenområde (W) vid planområdets östra gräns. Avtalsservitutet är idag outnyttjat och kan avtalas bort i det fall det inte bedöms nödvändigt. Kommunen är fastighetsägare till både belastad och förmånshavande fastighet. Avtalsservitutet förhindrar ingen planerad byggnation eller anläggande enligt detaljplaneförslaget.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. Nedan redovisas en sammanfattande tabell av de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastighet.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Sicklaön 13:83	De delar som planläggs som B (bostad), C (centrum), D ₁ (äldreboende) L ₁ (kolonilotter), R ₁ (kultur- och fritidsanläggning), R ₂ (badanläggning) och S ₁ (förskola) frånges genom avstyckning.	Avtals-servitut för hamnområde (01-IM8-57/2575.1) gäller inom öppet vatten (W). Kan avtalas bort vid behov. För avstyckningslotter: Gemensamhetsanläggningar kan komma att behövas för t.ex. parkeringsgarage, innergårdar, ledningsnät inom kvartersmark och dylikt.	Förrättningskostnader för fastighetsbildning. Ersättningsansvar för den mark som inlöses som allmän plats. (ansvaret kan även läggas på annan kommunägd fastighet) För fastighetsägare till avstyckningslotter: VA-, tele-, el-, fiber- och fjärrvärmeanslutning, bygglovsavgift, förrättningskostnader för inrättande av gemensamhetsanläggning. Eventuell ersättning till upplåtande fastighet vid inrättande av gemensamhetsanläggning.	Intäkter från försäljning av kvartersmark (nybildade fastigheter) För fastighetsägare till avstyckningslotter: Ersättningsberättigande vid upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter.	Samtliga förrättningsåtgärder underlättas om överenskommelse tecknas. Överföring av allmän platsmark från Sicklaön 369:9 bedöms kunna genomföras utan stöd av överenskommelse.	Byggrätter för nuvarande verksamhet ersätts med nya byggrätter för bostad, centrum, äldreboende, kolonilotter, kultur- och fritidsanläggning, badanläggning och förskola.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Sicklön 14:1	De delar som planläggs som B (bostad), C (centrum), och S ₁ (förskola) frånges från fastigheten genom avstyckning.	För avstyckningslotter: Gemensamhetsanläggningar kan komma att behövas för t.ex. parkeringsgarage, innergårdar, ledningsnät inom kvartersmark och dylikt.	Förrättningskostnader för fastighetsbildning. Ersättningsansvar för den mark som inlöses som allmän plats. (ansvaret kan även läggas på annan kommunägd fastighet) För fastighetsägare till avstyckningslotter: VA-, tele-, el-, fiber- och fjärrvärmeanslutning, bygglovsavgift, förrättningskostnader för inrättande av gemensamhetsanläggning. Eventuell ersättning till upplåtande fastighet vid inrättande av gemensamhetsanläggning	Intäkter från försäljning av kvartersmark (nybildade fastigheter) För fastighetsägare till avstyckningslotter: Ersättningsberättigande vid upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter.	Samtliga förrättningsåtgärder underlättas om överenskomme tecknas. Överföring av allmän platsmark från Sicklön 369:9 bedöms kunna genomföras utan stöd av överenskomme.	Nya byggrätter för bostad och förskola. Byggrätterna ersätter allmän plats, park.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Sicklaön 369:9	Ca 950 kvm planläggs som allmän plats park, delvis med egenskapsbestämmelse för gång- och cykelbro, och överförs genom fastighetsreglering i lantmäteriförrättning till en kommunal fastighet, t.ex. Sicklaön 13:83 eller 14:1. Se kartsnitt nedan, figur 49.	Gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:31 behöver omprövas och upphävas inom det område som planläggs som allmän plats.	Fastighetsägaren kan komma att behöva betala ersättning till anläggnings-samfälligheten (deltagande fastigheter i Sicklaön ga:31) vid omprövningsförrättning som innebär frigörande av mark från ga:31.	Fastighetsägaren får ersättning för den mark som inlöses som allmän plats.	Samtliga förrättningsåtgärder underlättas om överens-kommelse tecknas. Överföring av allmän platsmark till Sicklaön 13:83 eller 14:1 och omprövning av Sicklaön ga:31 bedöms kunna genomföras utan stöd av överens-kommelse.	Kvartersmark med användning garage i stadsplan S 328 ersätts med allmän plats park, med egenskapsbestämmelse för gång- och cykelbro.



Figur 49. Gulmarkerat område inom Sicklaön 369:9 planläggs som allmän plats park, delvis med egenskapsbestämmelse för gång- och cykelbro. Röd linje = planområdesgräns. Svart streckad linje visar fastighetsgränser. (Nacka kommun, 2026)

Planenheten

Tove Mark
Gruppchef

Carl Arvidsson
Planarkitekt