

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad oktober 2023  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015-00023

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Fingerörtsvägen

Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön 143:1  
på västra Sicklaön, Nacka kommun



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

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>5</b>
<b>Planhandlingar</b> .....	<b>5</b>
<b>Underlag</b> .....	<b>5</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>6</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen.....	8
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Bebyggelse.....	10
Naturvärden .....	11
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker.....	16
Markens beskaffenhet.....	17
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	19
Strandskydd .....	19
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	19
Grönytefaktor (GYF).....	19
<b>Planförslag</b> .....	<b>20</b>
Övergripande struktur .....	20
Markanvändning.....	21
Bebyggelse.....	21
Naturvärden .....	28

Teknisk infrastruktur .....	29
Störningar och risker.....	31
Markens beskaffenhet.....	32
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	32
Strandskydd .....	36
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	38
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>41</b>
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>43</b>
Organisatoriska frågor .....	43
Ansvarsfördelning.....	44
Avtal .....	44
Tekniska frågor .....	45
Fastighetsrättsliga frågor .....	46
Ekonomiska frågor .....	49
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>50</b>
Miljökonsekvenser .....	50
Konsekvenser på kulturmiljö.....	51
Sociala konsekvenser.....	51
Ekonomiska konsekvenser .....	51
Avvägning mellan motstående intressen .....	52
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	53

## Sammanfattning

Planområdet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka. Planområdet är beläget i södra Centrala Nacka, mellan bostadsområdena Ekudden och Järla sjö. Området som avses bebyggas omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och består idag av en parkartad miljö med öppna, kortklippta gräsytor med ädellövträd samt markparkering.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som i sin skala och utformning anpassas till omkringliggande bebyggelse. Då den nya bebyggelsen hamnar mellan två olika tidsåldrar på byggnader är det viktigt att gestaltningen ska vara genomtänkt där material och färgsättning väljs med omsorg. I aktuellt förslag möjliggörs cirka 50 nya bostäder i form av en högdal om sju våningar och en lamell i fem våningar. För den tillkommande bebyggelsen sker bostadsparkering i huvudsak i ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Del av befintlig parkering till som tas i anspråk för bebyggelsen förslås ersättas som markparkering på ny plats utanför planområdet. Utformningen av bebyggelsen är reglerad genom bestämmelser om bland annat nockhöjd, taklutning, fasadmaterial och kulör. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla sjös småskalighet.

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Saltsjöbanan, busshållplatser och kommande tunnelbanestation samt är i anslutning till regionalt cykelstråk. Ett genomförande av planförslaget kan innebära en bättre dagvatten- och skyfallshantering än idag. I samband med exploateringen behöver träd avverkas och delar av en befintlig gräsmattan försvinner. Planförslaget bedöms få en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då området är förhållandevis litet samt har ett begränsat biologiskt värde. De ädellövträd som inte behövs avverkas för planens genomförande sparas och skyddas genom planbestämmelse i plankartan. Planförslaget kommer påverka närboende genom bland annat minskad gårdsyta, solmöjligheter och utsikt.

Planområdet omfattar inte allmän plats. Exploatören Besqab bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen (2018) och kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller innebära att några miljö kvalitetsnormer riskeras överskridas.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter och lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Vidare syftar planen till att byggelsen ska i sin skala och utformning ska ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelse och bidra till en god rumsbildning. Detaljplanen syftar även till att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller samt att dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom kvartersmarken.

## Planhandlingar

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 11 augusti 2015.

Kommunstyrelsen besluta att återstarta planarbetet den 6 mars 2023. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, exploateringsingenjör, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, bygglovhandläggare, kommunikatör, förrättningslantmätare, VA-ingenjör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Artskyddsutredning (*Ekologigruppen, 2023-10-24*)
- Bullerutredning (*Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2023-07-04*)
- Dagvattenutredning (*Rejlers Sverige AB, 2023-08-25*)
- Fågelinventering (*Ekologigruppen, 2023-06-15*)
- Miljöteknisk markundersökning (*Liljemark Consulting, 2023-02-01*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2023-10-26*)
- Naturvärdesinventering (*Ekologigruppen, 2022-12-13*)
- Parkeringsutredning (*Structor, 2023-06-16*)
- Skyfallsutredning (*Rejlers Sverige AB, 2023-08-24*)
- Solstudie (*Larsson Arkitekter, 2023-10-09*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2023-10-24*)

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms få en begränsad miljöpåverkan. Den största miljöpåverkan sker på naturmiljön då ett mindre grönområde försvinner. Planförslaget får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Ett antal ädellövträd däribland några rödlistade almar tas ned vilket får vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter. Almsjukan har dock noterats hos några av almarna och de kommer troligtvis dö, oavsett om detaljplanen genomförs eller ej. Borttagandet av träden får även viss negativ effekt på landskapsbilden och det nord-sydliga ädellövsspridningssambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sicklaön.

De rödlistade arterna björktrast, grönfink och svartvit flugsnappare konstaterades häcka eller troligen häcka inom detaljplaneområdet 2023. Detaljplanen bedöms inte riskera att utlösa förbud i enlighet med artskyddsförordningen i det fall föreslagna skyddsåtgärder genomförs. Skyddsåtgärderna säkerställs genom exploateringsavtal med exploatören

Detaljplanen får inga negativa konsekvenser avseende ytvatten, skyfall eller föroreningar, i det fall planerade åtgärder genomförs. Detaljplanen uppfyller de nationella riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Hälsoriskerna på grund av luftföroreningar bedöms vara relativt låga i detaljplaneområdet.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är en del av fastigheten Sicklaön 143:1 som är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närheten av Järlaleden. Fastighetsägare är bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Bostadsrättsföreningen är även fastighetsägare för fastigheterna Sicklaön 142:1 och Sicklaön

140:6. Planområdet avgränsas i öster mot fastigheterna Sicklaön 143:2 och 145:2, och i söder mot Sicklaön 145:1. I väster angränsar planområdet mot Sicklaön 143:1 och i norr mot Fingerörtsvägen som ingår i den kommunalägda fastigheten Sicklaön 40:12. Planområdet omfattar cirka 3 500 kvadratmeter.

## Statliga och regionala intressen

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planen berör inte något riksintresse.

### Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster (vattenskyddsområde). 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 miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

## Områdesskydd och förordnanden

### Strandskydd

En liten del av planområdets sydvästra del ligger inom 100 meter från Järlasjöns strandlinje. Inget strandskydd råder i gällande detaljplan. När ett område detaljplaneläggs inträder strandskyddet automatiskt och om det finns önskemål från kommunens sida om att upphäva strandskyddet inom berört område måste det motiveras och prövas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Planförslag* rubrik Strandskydd.

### Fornlämningar

På angränsande fastigheter finns enligt Riksantikvarieämbetet tre registrerade fornlämningar från ett gravfält. Gravfälten är nästan helt förstört genom olika exploateringar och undersökningar. Enligt Länsstyrelsen finns det inga skäl till att en arkeologisk undersökning behöver göras, då det enligt deras bedömning inte finns några förutsättningar för att fornlämningarna skulle kunna finnas kvar inom planområdet. De fornlämningarna som finns kvar ligger helt på angränsande fastigheter och sträcker sig inte in på planområdet. Fornlämningarna i sig är inte heller av sådan betydelse att de påverkar hur planen kan utformas.



Figur 1: Blå och röd punkt visar fornlämningar.

## Kommunala intressen

### Översiktlig planering

I Nacka kommuns översiktsplan 2018 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse. Tät bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, lokaler för kulturella ändamål med mera.

Byggnadsinriktningen är en bebyggelsehöjd på fyra- sex våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa områden. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

### Angränsande projekt

Projektet är inte en del av någon fördjupad översiktsplan eller planprogram, men angränsar till Planprogrammet för centrala Nacka (2015). Programmet utgår från några övergripande mål och visar hur centrala Nacka kan förvandlas till en levande stadsmiljö. Bebyggelsestrukturen är främst en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan är av central betydelse för utvecklingen av staden i Nacka. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud behöver många människor vistas på en relativt liten yta. Den föreslagna tätheten i planprogrammet är därför en förutsättning för ett verkligt stadsliv.



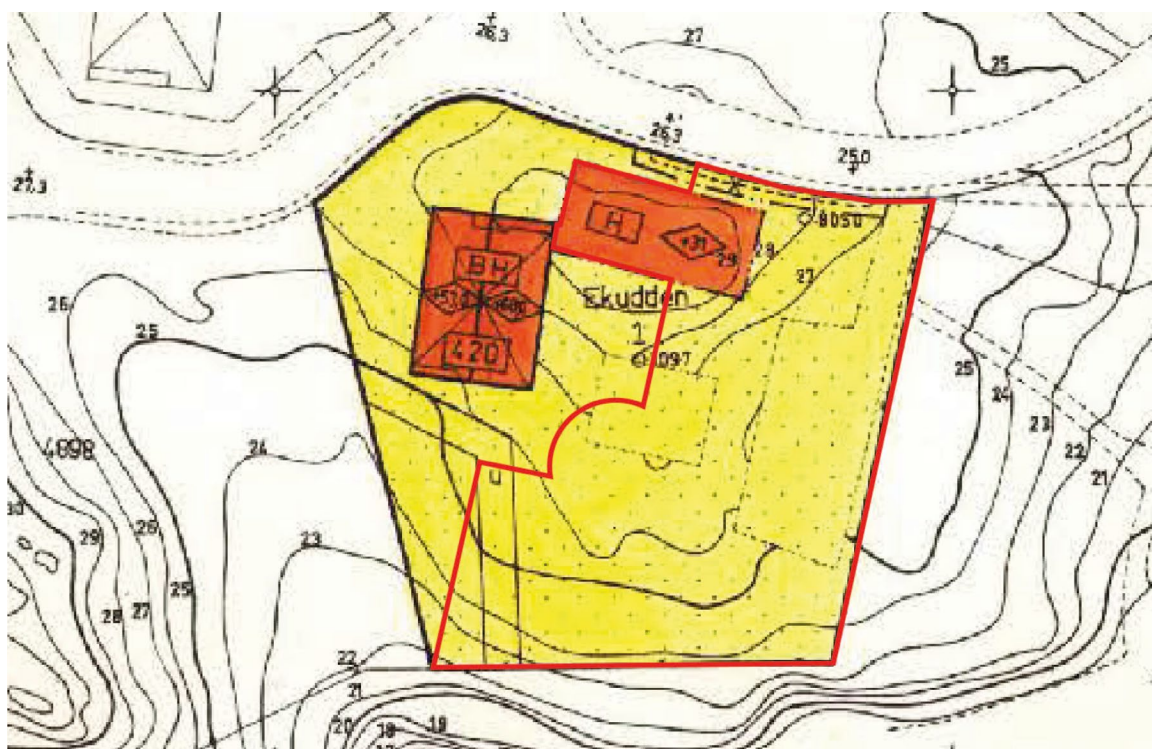
### **Andra beslut som berör planen**

Stockholmsförhandlingen år 2013 ledde fram till att avtal träffades i januari 2014 om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Centrala Nacka, med stationer i bland annat Järsla. En ny tunnelbanestation i Järsla innebär att planområdet kommer ha mycket nära till en resursstark kollektivtrafik.

### **Gällande detaljplaner**

För fastigheten Sicklaön 143:1 gäller stadsplan S36(akt 0182K-5359) som vann laga kraft 1965. Stadsplanens genomförandetid har gått ut. Stadsplanen medger bostads- och handelsändamål och syftar till att möjliggöra uppförande av ett friliggande butikshus, vilket inte medgavs i den tidigare stadsplanen för området. Butikshuset har ej uppförts. Föreslagen bostadsbebyggelse som prövas är till stor del placerad på prickad mark som inte får bebyggas enligt stadsplan S36. Föreslagen bebyggelse förutsätter därför att en ny detaljplan upprättas. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanen S36.

Fastigheten omfattas även av en tomtindelning, med namnet *Tomtindelning kvarteret Ekudden*, från 1962 (akt 0182K--5116) och som endast omfattar fastigheten Sicklaön 143:1. Tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av fastigheten. Parallellt med denna detaljplaneprocess pågår en planprocess för Ändring av stadsplan S36 (diarienummer MSN 2022-00142) vars syfte är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Sicklaön 143:1. Ändringen ska vinna laga kraft innan föreslagen detaljplan antas. Planändringen innebär att tomtindelning upphör i sin helhet men att stadsplanen fortsätter att gälla tills den ersätts av detta detaljplaneförslag.



Figur 2: Gällande detaljplan stadsplan S36. Rödlinje illustrerar aktuellt planområde.

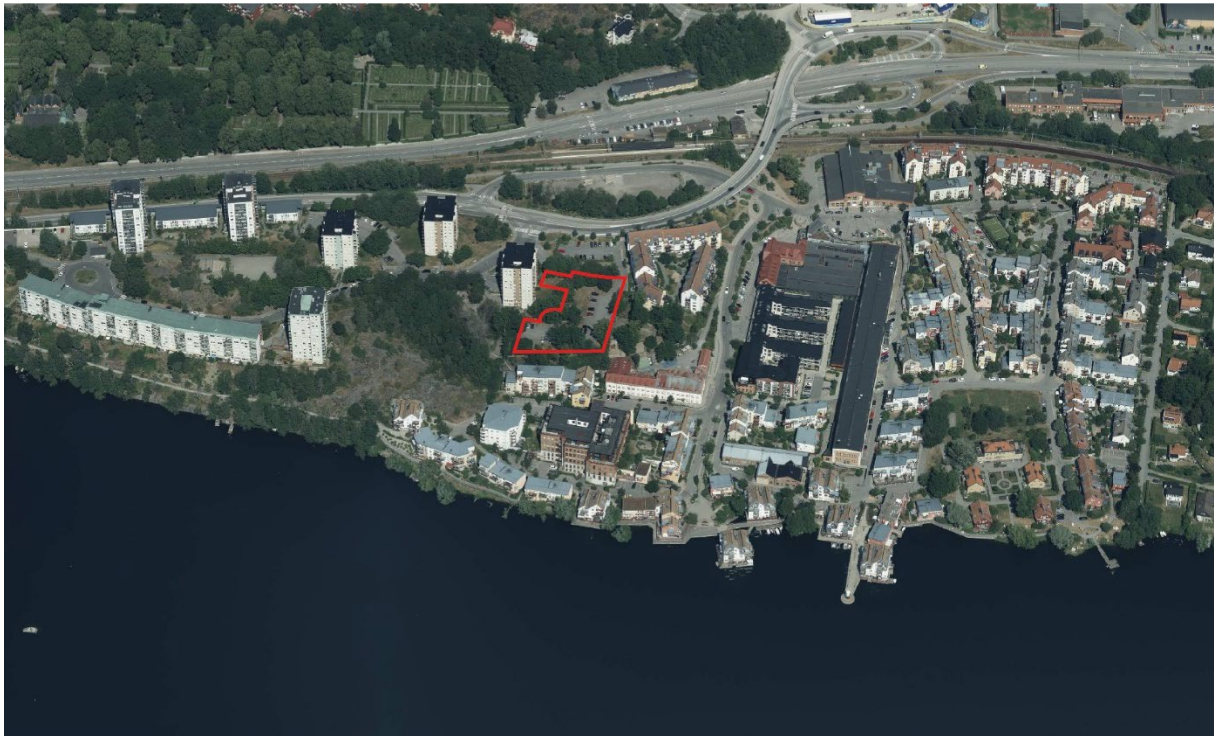
## Förutsättningar

### Bebyggelse

Planområdet är beläget i övergången mellan bostadsområdena Ekudden och Järsla Sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar.

I Ekudden karaktäriseras landskapsbilden av höga flerbostadshus belägna på ett berg med inslag av löv- och barrskogsvegetation. De befintliga punkthusen på Ekudden är kraftfulla volymer i landskapet som blickar ut mot vattnet, och tillsammans med en lägre lamell representerar de en bebyggelsestruktur som är typisk för 1950–1960 talets stadsplanering.

Järsla Sjö uppfördes i början av 2000-talet och har en bebyggelsekaraktär präglad av småskalighet och mångfald, i samklang med den intilliggande villabebyggelsen i Lillängen. Här utgörs landskapsbilden av en dal med svag sluttning söderut mot Järslasjön som medför att området blir väl exponerat från andra sidan sjön. I hela området upplevs närheten till vattnet i genomblickar mellan husen, genom terrängens lutning och gatornas sträckning. Lövträd och fruktträd bäddar in kvarteren och gaturum i mjuk grönska. Järsla gård och den äldre industribebyggelsen utgör en värdefull kulturmiljö i området.



Figur 3: Flygbild över Ekudden och Järla Sjö. Planområdet markerat i rött.

## Naturvärden

Planområdet har karaktären av en lätt kuperad parkartad miljö med öppna, kortklippta gräsytor med ädellövträd som ask, alm och lind. Flertalet träd bedöms vara mellan 50–80 år medan enstaka ek och lönn bedöms vara över 100 år. Ingen del av det aktuella detaljplaneområdet är beläget inom område som klassats som riksintresse. Inom aktuellt inventeringsområde saknas särskilda områdesbestämmelser för Natura-2000, naturreservat, biotopskyddsområde eller liknande.

En naturvärdesinventering i enlighet med SIS standard (SS199000:2014), med tillägg klass 4, har tagits fram av Ekologigruppen (2022). Syftet har varit att skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med en ny detaljplan. Målet med utredningen har varit att sammanställa kunskap om områdets naturvärden. Området som har inventerats har omfattats av hela fasigheten Sicklön 143:1, det vill säga även utanför planområdet.

Ett objekt med visst naturvärde (klass 4) har avgränsats, se figur 4. Det utgörs av en parkartad miljö runt ett flerbostadshus med öppna, kortklippta gräsytor med trivialarter och enstaka ädellövträd som ask, alm, ek, lind och lönn. I de öppna gräsmattorna växte i samband med fältbesöket triviala arter som vårlök, luktviol och maskros. I de södra delarna var marken mer naturartad med till exempel vitsippor, stor nunneört, löktrav och smultron, samt inslag av förvildade trädgårdsväxter som vintergröna och mahonia. Naturvärdet är främst kopplat till goda förekomsten av ädellövträd i olika åldrar.

Från 2015/2016 finns en trädinmätning från området, se figur 4, där alla förekommande träd i området har mätts in. Träden har inte klassats enligt Naturvårdsverkets metodik. Bedömningen vid Ekologigruppens fältbesök var att en ek var äldre, runt 150 år, och därmed skyddsvärd. Även en lönn med utvecklade håligheter bedömdes vara skyddsvärd. Andra ekar och lövträd inom området utgör så kallade efterträdare och kan om de bevaras och sköts utveckla högre naturvärden inom snar framtid.

Eftersom träden alm och ask i snabb takt minskar på grund av två svampsjukdomar, är de i behov av att särskild hänsyn tas till förekomsterna. Alm är numera rödlistad som akut hotad (CR) och ask som starkt hotad (EN). För att långsiktigt bevara dessa trädslag är det viktigt att spara träd och bibehålla en genetisk variation. På sikt kan det bidra till en ökad genetisk motståndskraft mot sjukdomen hos trädslagen, vilket redan har noterats hos vissa träd. Unga träd är också värda att bevara då de har överlevt svampsjukdomen, vid tillväxtens kritiska perioder.

Det finns många artgrupper som är starkt knutna till dessa träddarter (exempelvis flera rödlistade insekter, lavar och svampar – dock inte dokumenterade i denna inventering). Med ovanstående faktorer i åtanke bedömer Ekologigruppen att träden alm och ask därmed är skyddsvärda redan vid en lägre diameter (diameter på 20 cm eller mer) än andra ädellövträd.

Yngre exemplar av båda trädslagen noterades inom utredningsområdet. Några av almarna var angripna av almsjukan och stubbar vittnade om att flera sjuka träd blivit avvercade.



Figur 4: Naturvärdesinventering

### Fågelinventering och artskyddsutredning

En fågelinventering med efterföljande artskyddsutredning har genomfört av Ekologigruppen (2023) i samband med planarbetet. Syftet med fågelinventeringen var att sammanställa kunskap om områdets värden för fågellivet och utreda om fågelarter har fortplantningsområden/revir inom området. Två metoder användes vid inventeringen: revirkartering och atlasinventering. Genom att kombinera de båda metoderna ges svar på hur många revir av en specifik art det finns inom ett område, och möjlighet att bedöma sannolikheten för häckning av alla förekommande arter inom området.

Alla fågelarter har omfattats av utredningen men fokus har legat på arter vars nationella bevarandestatus är sådan att särskilda åtgärder kan vara aktuella i samband med en exploatering. Detta omfattar arter som är rödlistade, arter listade i fågeldirektivets bilaga 1, arter som uppvisar en negativ trend, samt arter med lokalt liten population.

I samband med inventeringen påträffades 30 fågelarter: 12 naturvårdsrelevanta fågelarter och 18 vanligt förekommande fågelarter. Av de naturvårdsrelevanta fågelarterna var fem arter, fiskmås, fisktärna, gråtrut, skratmås och östersjötrut, endast förbiflygande och bedöms inte häcka inom

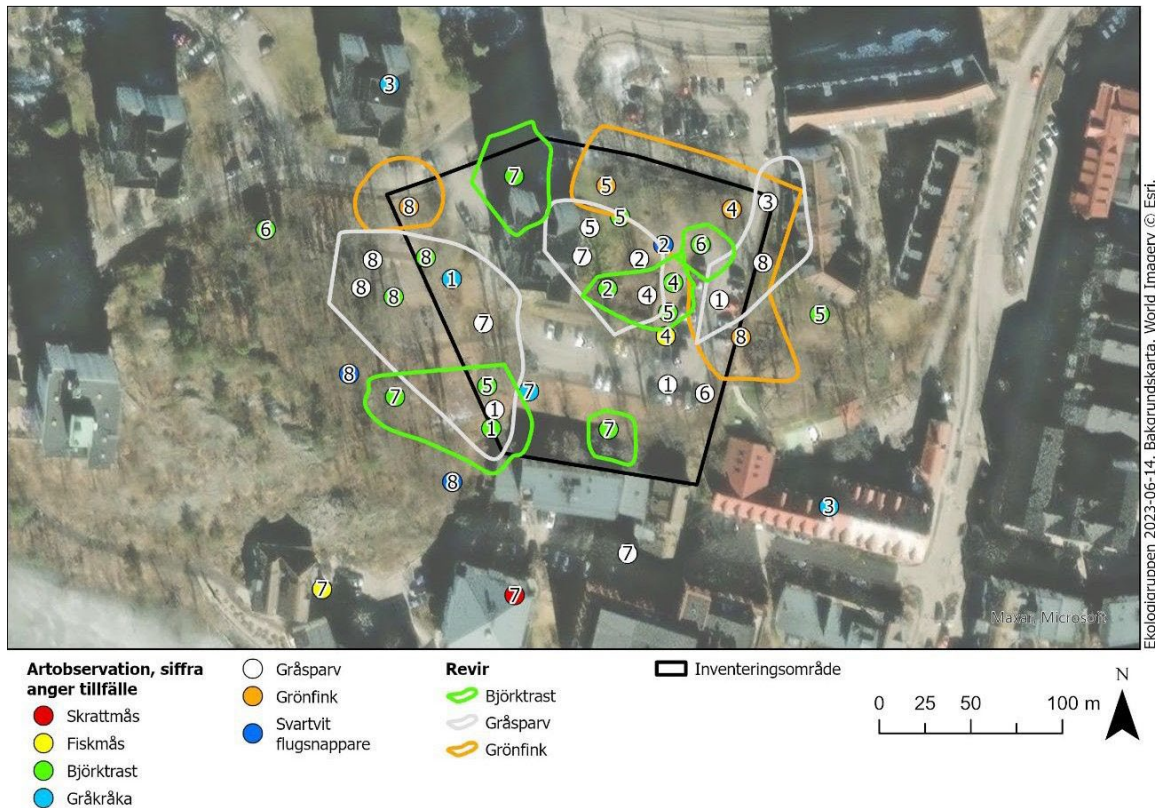
detaljplaneområdet. Inga naturvårdsrelevanta fågelarter finns registrerade från området enligt databasen Artportalen (sökning mellan 2000-01-01–2023-06-12).

För två av de naturvårdsrelevanta arterna, björktrast och grönfink, är bedömningen att de har fortplantningsområden/revir i planområdet. Fem par björktrast konstaterades häcka inom området. Vuxna individer av björktrast noterades besöka bon, och vid sista besöket i början av juni noterades ungfåglar. Grönfink observerades vid fem av åtta inventeringstillfällena och bedömningen är att två par häckade inom detaljplaneområdet. Ett av paren sågs mata ungar vilket indikerar konstaterad häckning. Även ett par svartvit flugsnappare häckade troligen i detaljplanområdet. De rödlistade arterna gråkråka och ärtsångare noterades vid två tillfällen och det är oklart om arterna häckar inom detaljplaneområdet. Det samma gäller för stenknäck, en lokalt ovanlig art, som också hördes vid två tillfällen.

De naturvårdsrelevanta arterna redovisas i figur 5. Observationer och avgränsade revir för dessa arter redovisas i kartor figur 6.

Art	FD/RK	Förekomst/ Häckningsstatus	Datum
Björktrast	NT	5 par, bobygge, hörda ungar, konstaterad häckning och trolig häckning	12/3, 21/3, 13/4, 19/4, 18/5, 2/6, NVI 2022
Fiskmåsar	NT	Stationär, ej häckning, förbiflygande	7/5, 18/5, 2/6
Fisktärna	FD	Förbiflygande, ej häckning	7/5
Gråkråka	NT	Observation i häcktid, möjlig häckning	21/3, 30/3
Gråtrut	VU	Förbiflygande, ej häckning	7/5
Grönfink	EN	2 par, mat till ungar, permanent revir, konstaterad och trolig häckning	13/4, 19/4, 7/5, 18/5, 2/6, NVI 2022
Skrattmåsar	NT	Förbiflygande, ej häckning	7/5, 18/5, 2/6
Stare	VU	Observation i häcktid	NVI 2022
Stenknäck	LC, lokalt ovanlig	Spel/sång, möjlig häckning	19/4, 7/5
Svartvit flugsnappare	NT	1 par, spel/sång, lockläte, trolig häckning	18/5, 2/6
Ärtsångare	NT	Spel/sång, möjlig häckning	18/5
Östersjötrut	VU	Förbiflygande, ej häckning	7/5

Figur 5: Tabellen redovisar naturvårdsrelevanta arter som noterades vid inventeringen. FD=Arten är markerad med B i fågeldirektivets bilaga1. RK=Rödlistekategorier; NT=nära hotad, VU=sårbar, EN=starkt hotad. LC=livskraftig.



Figur 6: Revirkarta för björktrast, grönfink och gråsparv, samt observationer av övriga naturvårdsrelevanta fågelarter. I kartorna markeras observationerna som punkter nummerade efter observationstillfällena och revirgränserna med ovalt formade linjer.

## Teknisk infrastruktur

### Gator och trafik

Planområdet nås från Järlaleden via Fingerörtsvägen. Tre flerbostadshus, som ligger öster om planområdet, har sin infartsväg via Fingerörtsvägen men i övrigt är gatan en återvändsgränd.

### Trafikprognos

Nacka kommun har tagit fram en trafikprognos för Västra Sicklaön för år 2040 där samtlig ny planerad exploatering ingår. I anslutning till planområdet finns inga särskilda platser uppmärksammat som belastade. Prognosen för år 2040 visar på en ökad trafik på Värmdövägen men en minskad trafik på Järlabron (Nacka kommun, 2021).

### Kollektivtrafik

Området har hög tillgänglighet med kollektivtrafik eftersom Saltsjöbanan och många busslinjer finns inom gångavstånd. Planerad stombusslinje M kan komma att trafikera Värmdövägen. Dessutom kommer den framtida sträckningen av tunnelbanans blå linje att ha en station inom 300 meter från planområdet. Regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen och Järlaleden är ett utpekat huvudcykelstråk.

### **Rörelsemönster för fotgängare, tillgänglighet**

Cirka 50 meter väster om planområdet finns en skogsdunge innehållande den kommunägda lekparken Ekuddsparken (1050 kvadratmeter stor) samt en allmän grillplats. Ut med planområdets södra del finns idag en upptrampad stig som går mellan den kommunala lekplatsen till en förskola som angränsar till planområdets sydöstra del. Lekparken nås från Ekuddsvägen och ansluter till ett antal gångstråk som fortsätter ner i riktning mot Järsla Sjö. Promenadstråken som går genom Järsla Sjö till och från Järslasjön och dess strandkant är en betydande tillgång för rekreation för området som helhet. Från planområdet är det cirka 300 meter till Nacka Norra kyrkogård, cirka 150 meter till vattnet Järslasjön och cirka 280 meter till närmsta lekpark med fotbollsplan.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet är inom verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Idag finns kommunalt vatten-, spill- och dagvattenledning som går igenom fastigheten Sicklaön 143:1. Fjärrvärmeledningar finns i området från Stockholm Exergi. Elledningar finns i området från Nacka Energi. Teknisk försörjning beskrivs mer utförligt under avsnitt *Så genomförs planen* under rubriken *Tekniska frågor*

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Planområdet lokaliseras i en bullerstörd miljö på grund av närheten till Järslaleden, Saltsjöbanan, Värmdövägen, samt större lokalgator såsom, Ekuddsvägen och Winborgsvägen. Det finns inga större bulleralstrande verksamheter i närheten. En bullerutredning har tagits fram. Läs mer under avsnitt *Planförslag* rubrik *Störningar och risker*.

#### **Farligt gods**

Planområdet ligger inte i närheten av transportled med farligt gods.

#### **Luftkvalité**

De generella beräkningar som utförs av SLB-analys för framtida situation år 2030 visar att luftkvaliteten på den plats där byggnationen planeras är acceptabel. Det är något förhöjda värden på grund av att det är en storstadsmiljö, men är lägre än både vad miljö kvalitetsnormen och miljömålet säger. Beräkningarna visar halten av partiklar och kvävedioxid, som är de föroreningar som är mest relevanta att bedöma då det i första hand är dessa som kan vara ett problem i en sådan här miljö.

Det finns flera miljö kvalitetsnormer (MKN) för olika ämnen i luft. Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxider (NO<sub>2</sub>). Luftkvalitetsberäkningar utgår därför ofta från just dessa. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. Utifrån beräkningar framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges



Luftvårdsförbund 2018 så klaras miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) och koldioxid inom planområdet. Ett genomförande av planen förväntas inte alstra nämnvärt fler trafikrörelser. Inga särskilda åtgärder behöver vidtas inom projektet. MKN för luft bedöms klaras med god marginal.

## Markens beskaffenhet

### Sulfider

En miljöteknisk markundersökning (Liljemarks Consultin, 2023) har tagits fram. Utredningen visar som att det finns ett tunt jordlager inom planområdet och att berg i dagen förekommer inom närliggande fastighet. Enligt SGU:s bergartskarta består berget inom planområdet av främst sedimentär bergart, vilket anses utgöra en riskbergart för förekomst av sulfider i berg. Norr om Värmdövägen (Kyrkstigen) har undersökningar av ytligt sulfidberg påvisat förhöjda totalsvavelhalter över 5 000mg/kg. Även ABA-test (NRP) indikerar på försurningspotential i bergmaterialet. Bergarter med hög magnetisk totalhalt eller magnetisk anomali kan innebära större risk för svavelförekomst i berget. Den magnetiska totalstyrkan inom planområdet är hög till mycket hög. Därför bedöms att det finns en stor för risk att berget innehåller betydande mängd av sulfidförande mineral. Naturligt lerlager har ej noterats inom planområdet och risken för sulfidlera bedöms som liten.

Bergschakt kommer att ske i planområdet. Berget behöver därför undersökas med avseende på svavelförekomst och försurningspotential. Hantering av sulfidberg är inte en detaljplanefråga men kan utgöra en stor ekonomisk fråga för verksamhetsutövaren vid avsättning (återanvändning, lagring, eller borttransport) av bergmaterialet. Noteras svavelhalter om 1 000 mg/kg TS eller mer ska tillsynsmyndigheten informeras, då krav på ytterligare provtagning kan ställas. Samråd ska även ske med tillsynsmyndigheten om återanvändning av sulfidförande berg ska ske för bedömning om återanvändning av materialet kan vara olämpligt utifrån risk för spridning till grundvatten och recipient.

### Ras och skred

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de naturliga jordlagren på fastigheten av ett tunt osammanhängande moräntäcke på berg (SGU, 2022). Nedströms aktuellt planområde finns ett område med risk för strandnära skred, se Figur 7.

Då jordarterna inom utredningsområdet utgörs av berg, bedöms ingen risk för skred föreligga. Det tunna jordlagret som finns på berget kommer till stor del att schaktas bort under planerad byggnad, då den ska uppföras med garage. Området med risk för skred nedan planområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget i och med att detaljplanen inte bidrar till att öka skyfallsflödena inom området med risk för skred.



Figur 7: Ljusblå markering visar område med risk för strandnära skred. Turkos markering visa fastigheten Sicklaön 143:1

## Markföroreningar

Området består idag av en parkeringsyta, samt en grönyta i söder. Åt söder finns ett grönområde i form av gräsmatta, berg i dagen och några träd. Det har sett ut mer eller mindre detsamma sedan 1950-talet då parkeringsytan byggdes. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de naturliga jordlagren på fastigheten av ett tunt osammanhängande moräntäcke på berg. Genomförda miljötekniska markundersökningar (Liljemark Consulting, 2023) bekräftar detta, men noterar även en sandig grusig fyllning med en mäktighet av 0,2–0,65 meter under asfaltsytorna. I grönytorna noterades mullhaltig lerig fyllning. Fyllningen underlagades av morän ovan berg.

Jordprovtagning utfördes genom skruvborrning med geoteknisk borrhandsvagn i nio punkter ner till naturliga jordlager eller förmodat berg. Analysresultaten påvisade halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM i ett av de 14 proverna som analyserades (avseende zink). I tre av proverna påvisades halter överstigande KM (avseende krom, kvicksilver, och barium). Halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden noterades endast i ytligt fyllnadsmaterial. Inga förhöjda halter noterades i den underliggande naturliga moränen. Medelhalter av analyserade prover ligger under riktvärden för KM för samtliga parametrar.

Asfaltsprovtagning utfördes, och indikation i fält och analysresultaten påvisade ingen föroreningsförekomst (stenkolstjära). Det visuella intrycket är att all asfalt på provtagningsplatsen lagts vid samma tillfälle och uttaget prov antas därmed vara giltig för hela asfaltsytan.

Undersökningen noterar borrhopp mot förmodat berg mellan 0,65-1,5 meter under markytan. Inget grundvatten noterades vid fältarbeten den 29 november 2023. Ett större grundvattenmagasin förväntas därför ej. Förorenings-spridning mot Järlasjön bedöms som minimal utifrån grundvattenförekomst samt de begränsade föroreningsmängden.

## Dagvatten, grundvatten och skyfall

Det föreslagna detaljplaneområdet ligger inom tillrinningsområdet till Järlasjön (ID657807-163399) som också är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Det innebär att exploateringen inte får försämra sjöns ekologiska och kemiska status och inte får motverka att de miljö kvalitetsnormer som är satta för sjön motverkas. Den ekologiska statusen är idag måttlig. Sjön är påverkad av näringsämnen och har kvalitetskravet att nå God ekologisk status till år 2027. Järlasjön uppnår ej god kemisk status. För Järlasjön är detta särskilt viktigt för näringsämnen eftersom den idag är påverkad av övergödning och syrefattiga förhållanden. Järlasjön har ett lokalt åtgärdsprogram tillsammans med Sicklasjön. Åtgärdsprogrammet belyser att den viktigaste åtgärden för Järlasjön är att reducera tillförseln av just näringsämnet fosfor. Detaljplaneområdet består idag av grönområde och parkeringsplats. För att säkerställa att rätt åtgärder vidtas inom planområdet så att Järlasjöns miljö inte påverkas och miljö kvalitetsnormen inte motverkas har en dagvattenutredning tagits fram (Rejlers 2023). Läs mer under avsnitt *Planförslag* rubrik *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

## Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning, men om befintlig gällande detaljplan upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd att inträda på en yta om uppskattningsvis cirka 42 m<sup>2</sup> i planområdets sydvästra del. Strandskyddet på denna del föreslås i denna detaljplan att upphävas. Läs mer under avsnitt *Planförslag* rubrik *Strandskydd*.

## Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs under avsnitt *Planförslag* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

## Grönytefaktor (GYF)

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna

sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst. I Nacka kommun används grönytefaktor på kvarterersmark. Grönytefaktorn anger hur stor kvot av en fastighets yta som ska innehålla gröna värden. Grönytor som får tillgodoräknas utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. I Nacka stad är ambitionen att en grönytefaktor på 0,6 ska uppnås. Grönytefaktorn ingår som en del i detaljplane- och bygglovsprocessen för att komplettera rådande krav på kvarterersmarkens utformning, bland annat för dagvattenhanteringen. Beräkning av grönytefaktorn följs upp vid samrådsskedet, granskningsskedet, bygglovsskedet och genomförandeskedet.

## Planförslag

### Övergripande struktur

Planområdet är beläget i övergången mellan bostadsområdena Ekudden och Järla Sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar. Den tillkommande bebyggelsen som planen möjliggör är ett punkthus motsvarande sju våningar som sitter ihop med en lamell om fem våningar.

Det föreslagna punkthuset vänder sig mot Ekuddens 1960-talsbebyggelse i väst. Här karaktäriseras landskapsbilden av höga flerbostadshus belägna på ett berg med inslag av löv- och barrskogsvegetation. De befintliga punkthusen på Ekudden är kraftfulla volymer i landskapet som blickar ut mot vattnet, och tillsammans med en lång lamell representerar de en bebyggelsestruktur som är typisk för 50–60 talets stadsplanering.

Den föreslagna lamellen vänder sig mot Järla Sjös flerbostadshus i öster och söder. Området uppfördes i början av 2000-talet och har en bebyggelsekaraktär präglad av småskalighet och mångfald, i samklang med den intilliggande villabebyggelsen i Lillängen. Här utgörs landskapsbilden av en dal med svag sluttning söderut mot Järlasjön som medför att området blir väl exponerat från andra sidan sjön. I hela området upplevs närheten till vattnet i genomblickar mellan husen, genom terrängens lutning och gatornas sträckning. Lövträd och fruktträd bäddar in kvarteren och gaturum i mjuk grönska.

Planförslagets putsade punkthus samspelar väl med ett av Ekuddens punkthus som är beläget cirka 20 meter väster om planområdet. Den angränsande byggnaden är elva våningar hög, belägen på en något högre marknivå än planförslagets bebyggelse och har en plåtfasad som går i toner av cremevitt och orangerött. Planförslagets lamell med dess putsade fasad samspelar väl med Järla Sjös putsade fasader i vitt, gult och rostrött. Järla Sjös bebyggelse hamnar som närmast cirka 12 meter öster om den nya bebyggelsen och ligger på en något lägre marknivå än planförslagets byggnad.

Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk, stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla Sjös småskalighet.



Figur 8: Situationsplan över möjlig utformning.

## Markanvändning

Planförslaget medger markanvändningen Bostad genom planbestämmelsen "B".

## Bebyggelse

Bebyggelseförslaget möjliggör cirka 50 nya bostäder i form av en lamell om fem våningar och en högdal om sju våningar. Plankartan reglerar inte antalet bostäder inom fastigheten där flerbostadshus föreslås, så slutgiltigt antal lägenheter som uppförs kan bli fler eller färre beroende på vilken storlek på lägenheter som uppförs. Slutligt antal lägenheter avgörs i samband med bygglov.

Gestaltningmässigt består byggnaden av två volymer fördelad i tre kulörer där lamellvolymen är uppdelad i två kulörer för att bryta upp fasadens längd. Balkongerna dominerar inte byggnadens uttryck utan placeras med lätthet vilket förstärks av dess rundade hörn. I bottenvåning planeras miljörum och cykelrum mot Fingerörtsvägen. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk, stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla Sjös småskalighet. Sett från Järlasjön, söder om planområdet, blir den nya bebyggelsen synlig.



Figur 9: Bilder visar möjlig utformning av bebyggelseförslaget. Vyn är från Ekuddsvägen mot Fingerörtsvägen.

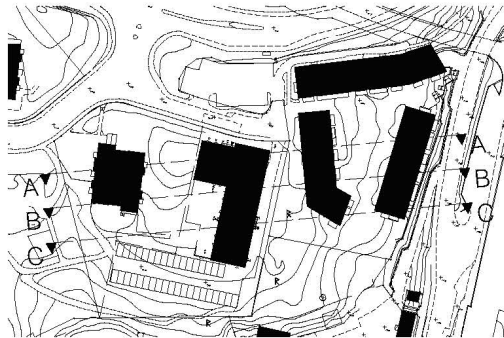
### Höjd

Byggnadernas höjder regleras genom bestämmelser om högsta nockhöjd (anger takets högsta höjd men tillåter utöver det uppstickande delar såsom tekniska anläggningar). Det regleras i plankartan med planbestämmelserna:

*$h_1$  - Högsta nockhöjd är 54.0 meter över nollplan.*

*$h_2$  - Högsta nockhöjd är 46.0 meter över nollplan.*

*$h_3$  - Högsta nockhöjd är 28.0 meter över nollplan.*



Figur 10: Sektion A-A



Figur 11: Sektion B-B



Figur 12: Sektion C-C

## Tak

Bebyggelsen i Järsla Sjö domineras av sadeltak och takkupor med en blandning av bruten och obruten takfot. Detta gäller även för föreslagen bebyggelse för att smälta in i miljön. För att uppnå detta ställs krav på takens lutning och omfattningen av takkupor. Takkupor och frontespiser får som mest vara 3,8 meter breda och deras sammanlagda fasadlängd får som mest uppta 2/3 av takets längd. Takfoten planeras vara bruten och synlig. Taklutningen är reglerad till 35-42 grader. Det regleras i plankartan med planbestämmelserna:

*o<sub>1</sub> - Takvinkel på byggnad ska vara mellan 35-42 grader.*

Samt med följande planbestämmelser för hela planområdet:

*Tillkommande bebyggelse (exklusive komplementbyggnad) ska utformas enligt följande gestaltungsprinciper:*

- *Takkupor och frontespiser får vara högst 3,8 meter breda och dess sammanlagda bredd i fasadlängd får uppta högst 2/3 av takets längd.*

## Balkonger

Balkongers storlek och placering påverkar byggnadens gestaltning. Balkonger ska inte dominera byggnadens fasad och ska därför utföras som en medveten integrerad del av fasaden och inte ha ett större djup än 1,5 meter. Balkonger får anordnas på inredd vind. Balkonger tillåts mot samtliga sidor och frihängda balkonger (ej fransk balkong) bör anordnas minst ett våningsplan över marknivån. Loftgångar får inte anordnas.

I plankartan anges följande planbestämmelser för hela planområdet:

*Tillkommande bebyggelse (exklusive komplementbyggnad) ska utformas enligt följande gestaltungsprinciper:*

- *Balkonger får skjuta ut högst 1.5 meter.*
- *Loftgångar får ej anordnas.*





Figur 13: Möjlig utformning. Vy mot innergård.

### **Bottenvåning mot Fingerörtsvägen**

Det är viktigt med genomgående omsorgsfull utformning och gestaltning av det som upplevs av den gående längs trottoaren. Bostadsentréer bör tydligt markeras i fasad och ges en välkomnande utformning. Entréer av olika dignitet ska ges motsvarande uttryck i fasad. Entréer och entréplan ska vara utformade med bra insyn, genomsiktighet och ha naturligt ljusinsläpp. Gemensamma funktioner, så som cykelrum och miljörum, bör ha stora fönsterpartier för bra möjlighet till insyn och uppsikt utifrån. Förbipasserande ska kunna se in och få ett intryck av vad som pågår inne, samtligt som personer inifrån kan se vad som händer och vem om uppehåller sig utanför.

### **Fasad och kulör**

Fasader ska i material och färgsättning koppla till omgivande befintlig bebyggelse. Byggnaden föreslås därför utföras i huvudsak av puts och ljusa kulörfärger som anspelar på Järla sjös karaktärsdrag från tidigt 2000-tal. Eventuella elementskarvar ska vara dolda.

I plankartan anges följande planbestämmelser för hela planområdet:

*Tillkommande bebyggelse (exklusive komplementbyggnad) ska utformas enligt följande gestaltungsprinciper:*

- *Fasader ska huvudsakligen utföras i puts med en färgskala i ljusa dämpade kulörer eller i bruten vit kulör.*
- *Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.*

### **Komplementbyggnad**

På bostadsgården tillåts mindre komplementbyggnad uppföras om totalt 20 kvadratmeter med en nockhöjd, som mest, 3 meter högre än bostadsgårdens nivå. Syftet är att möjliggöra pergolas eller konstruktioner med liknande funktioner. Det regleras i plankartan med planbestämmelserna:

***h<sub>4</sub>** - Högsta nockhöjd är 3.0 meter för komplementbyggnad utöver angiven nockhöjd.*

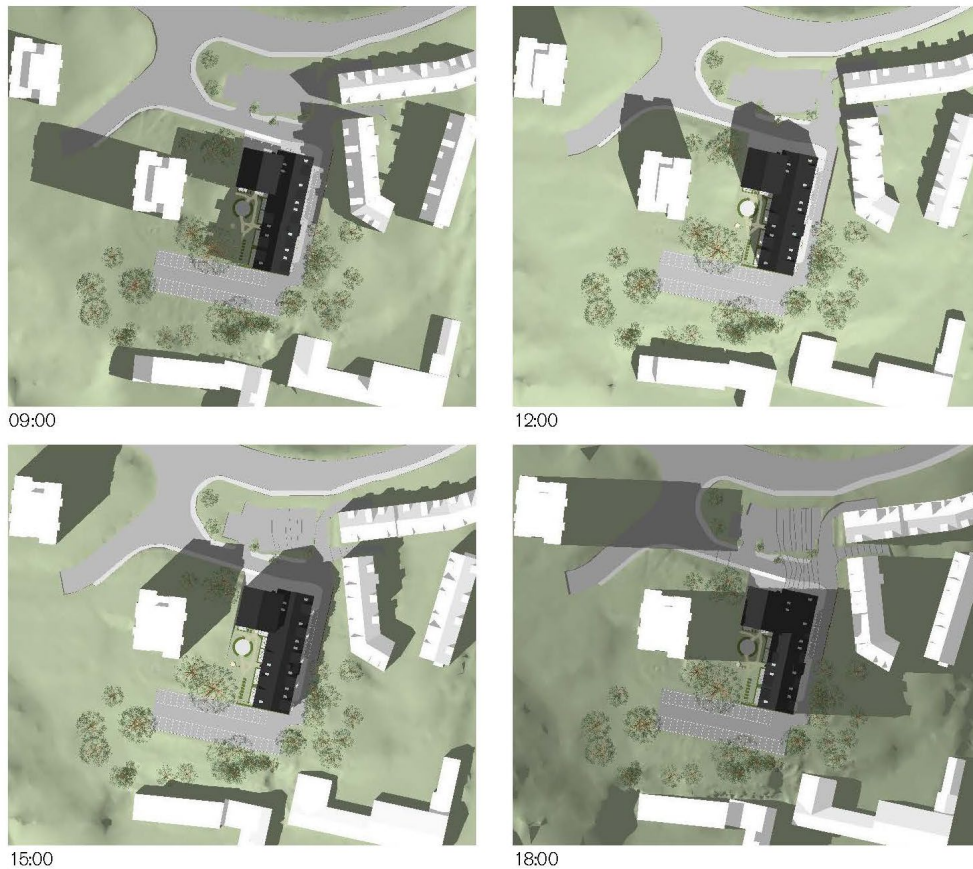
***e<sub>1</sub>** - Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 kvadratmeter.*

### **Solstudie**

Planförslagets bostadsgård får ett bra solläge under lunch, eftermiddag och kväll större delen av året. Dock är gården troligtvis mer beskuggad än vad solstudien visar eftersom de befintliga trädens skuggor inte syns i illustrationerna. Omgivande träd kan därför bidra med svalkande lövskugga under varma somrardagar.

Planförslaget kommer påverka solförhållandena för närboende. Den nya bebyggelsen kommer påverka möjligheten till morgonsol för den angränsande bebyggelsen i väst. Framför allt under vår, sommar och höst. Planförslaget innebär även möjligheterna till kvällssol för den angränsande byggnaden i öst. Byggnadens balkonger vänder sig dock mot innergården där solförhållandena inte påverkas. Till bostadshuset hör en innergård där det enligt solstudien finns möjlighet till sol under lunch och eftermiddagen under sommarhalvåret.

Sammantaget bedömer planenheten att påverkan på solförhållandena är acceptabla konsekvenser av att området förtätas i ett centralt läge som i framtiden har mycket goda kommunikationer med tunnelbanan.



Figur 14: Solstudier vid olika tider på dygnet vid vår- och höstdagjämning.

### Bostadsgård, GYF

Planen föreslår en upphöjd bostadsgård som förväntas medföra rekreativa värden för de boende i den nya byggnaden. Bostadsgården är dock något liten till storleken. På gården ges möjlighet till lek, odling och gemensam uteplats som främjar vistelse och möten. Lägenheterna i bottenplan som är vända in mot gården har egna uteplatser. Grönytefaktor har beräknats för kvartersmarken inom projektet, där bostadsgården bland annat ingår. Genom tillämpning av GYF synliggörs och främjas ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat.

Den framräknade grönytefaktor är omkring 0,9 vid samrådsskedet, vilket uppfyller Nacka kommuns krav om minst 0,6 i grönytefaktor. Det är positivt att en hög grönytefaktor uppnås redan i samrådsskedet, eftersom den framräknade kvoten tenderar att sjunka vid uppföljningen av senare skeden med anledning av att nya frågor kan uppstå under processens gång som på olika sätt kan påverka utformningen av bostadsgården.



Figur 15: Möjlig utformning. Vy från sydväst.

## Naturvärden

En naturvärdesinventering i enlighet med SIS standard (SS199000:2014), med tillägg klass 4, har tagits fram av Ekologigruppen (2022). Planförslaget bedöms få en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då området är förhållandevis litet samt har ett begränsat biologiskt värde (naturvärdesklass 4). Planförslaget innebär att cirka tio-tolv träd behöver tas ner, däribland några rödlistade almar. Planförslaget får då även vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter och som också minskar. Dock noterades att vissa av almarna redan är smittade av almsjuka och därmed troligtvis kommer dö, oavsett om detaljplanen genomförs eller ej. Planförslaget får även en viss negativ effekt på det nord-sydliga ädellövsspridnings sambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sicklaön.

Vid naturvärdesinventeringen identifierades en ek med en uppskattad ålder på 150 år, belägen i mitten av planområdet. Den gamla skyddsvärda eken kommer att sparas och skyddas, detta säkerställs genom planbestämmelsen ”n<sub>1</sub>” vilken anger; *Ek med en stamdiameter om 0,50 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ek som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.*

I planförslaget skyddas även andra ädellövträd med bestämmelsen ”n<sub>2</sub>” vilken anger; *Ädellövträd med en stamdiameter om 0,50 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från*

*skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemiska trädsjukdom få fällas.*

Bestämmelserna  $n_1$  och  $n_2$  kompletteras med en bestämmelse om ändrad lovplikt som anger; *Marklov krävs för fällning av ädellövträd med en stamdiameter om 0,50 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inom områden markerade med  $n_1$  och  $n_2$ .*

Även om marklov har givits av kommunen kan separat samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken krävas för åtgärder som kan skada särskilt skyddsvärda träd, till exempel beskärning, markkompaktering och schaktning samt avverkning.

### **Fågelinventering och artskyddsutredning**

En fågelinventering med efterföljande artskyddsutredning har genomfört av Ekologigruppen (2023) i samband med planarbetet. Björktrast, grönfink och svartvit flugsnappare konstaterades häcka eller häckade troligen inom detaljplaneområdet 2023. Eftersom arterna är rödlistade är arternas populationstrender negativa. Av den anledningen görs bedömningen att detaljplanen kan riskerar att utlösa förbud vad gäller att bibehålla populationen av dessa fågelarter på tillfredsställande nivåer, om inte skyddsåtgärder genomförs. Nedan redovisas de skyddsåtgärder som bedöms vara nödvändiga att utföra i syfte att förhindra att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen. Att åtgärderna nedan genomförs kommer att avtalas om med exploitören:

- I syfte att undvika att döda och skada fågelarter, samt förstöra fåglars ägg och bon ska avverkning, röjning och schaktning av markvegetation genomföras under icke häckningssäsong. Denna åtgärd gäller för samtliga inom området häckande fågelarter. Häckningstiden för fågelarter som förekommer i detaljplaneområdet infaller mellan 15 mars och 15 augusti.
- Plantering av träd och buskar i syfte att ersätta de träd och buskar som avverkas och skapa nya häckningsmiljöer för till exempel björktrast och grönfink.
- Sätta upp fågelholkar som är utformade för exempelvis stare och svartvit flugsnappare.

### **Teknisk infrastruktur**

#### **Gator och trafik**

Planområdet nås från Järlaleden via Fingerörtsvägen. Tre flerbostadshus, som ligger öster om planområdet, har sin infartsväg via Fingerörtsvägen men i övrigt är gatan en återvändsgata. Inom planområdet föreslås en kvartersgata för att nå bostadsentréer och bilparkering.

Detta regleras i planförslaget med bestämmelsen "**g<sub>2</sub>**" vilket anger; *Gemensambetsanläggning för väg* samt bestämmelsen "**g<sub>1</sub>**" vilket anger; *Gemensambetsanläggning för parkering*.

Fastighetsägaren ansvarar för att lösa snöhanteringen inom kvartersmark. Snö från fastigheter får inte föras ut på allmän platsmark för tillfälliga upplag.

### **Bilparkering**

En parkeringsutredning (Structor, 2023) har tagits fram som visar på hur parkeringen kan lösas för befintliga boenden och för den föreslagna bebyggelsen. Planområdet består till stor del av mark som används som bilparkering för de befintliga boende i BRF Sicklaöarna. Föreslagen detaljplan innebär att en del av deras parkeringar tas i anspråk för ett nytt flerbostadshus. Del av parkeringsplatserna för de befintliga bostäderna föreslås ersättas utanför planområdet, inom BRF Sicklaöarnas fastighet Sicklaön 142:1. Markparkeringen som inte tas i anspråk, "g<sub>1</sub>" i plankartan, föreslås fortsätta nyttjas av befintliga boende i BRF Sicklaöarna. Parkering för det föreslagna bostadshuset sker i garage under bostadsbyggnaden.

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.

### **Cykelparkering**

Cykelparkering prioriteras inom planområdet. Bostadsbebyggelsens behov av cykelplatser, där även besöksplatser medräknas, tillgodoses inomhus på kvartersmark. En parkeringsutredning (Structor, 2023) har tagits fram med beräkningar och förslag på cykelparkering. Parkering föreslås i första hand ske i cykelrum i entréplan med utrymme för lådcykel. Cykelrummet föreslås förses med automatiska dörröppnare för att underlätta vid in- och utpassage. Det finns även möjlighet att anordna cykelparkering utomhus och i anslutning till bilgaraget. Cykelparkeringen utomhus bör möjliggöra för ramlåsning för minskad stöldrisk. Kommunens krav på antal cykelparkeringar per bostad framgår av de rekommenderade parkeringstalen för bostäder som ska följas. Ingen cykelparkering föreslås på gården.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Idag finns kommunalt vatten-, spill- och dagvattenledningar som går igenom fastigheten Sicklaön 143:1. Ny bebyggelse kommer anslutas till det befintliga nätet. Fjärrvärmeledningar finns i området från Stockholm Exergi. Ny bebyggelse kan ansluta sig till fjärrvärmenätet. Avfallshantering sker inom projektet genom miljörum med manuell hämtning. Teknisk försörjning beskrivs mer utförligt under avsnitt *Så genomförs planen* under rubriken *Tekniska frågor*.

## Störningar och risker

### Buller

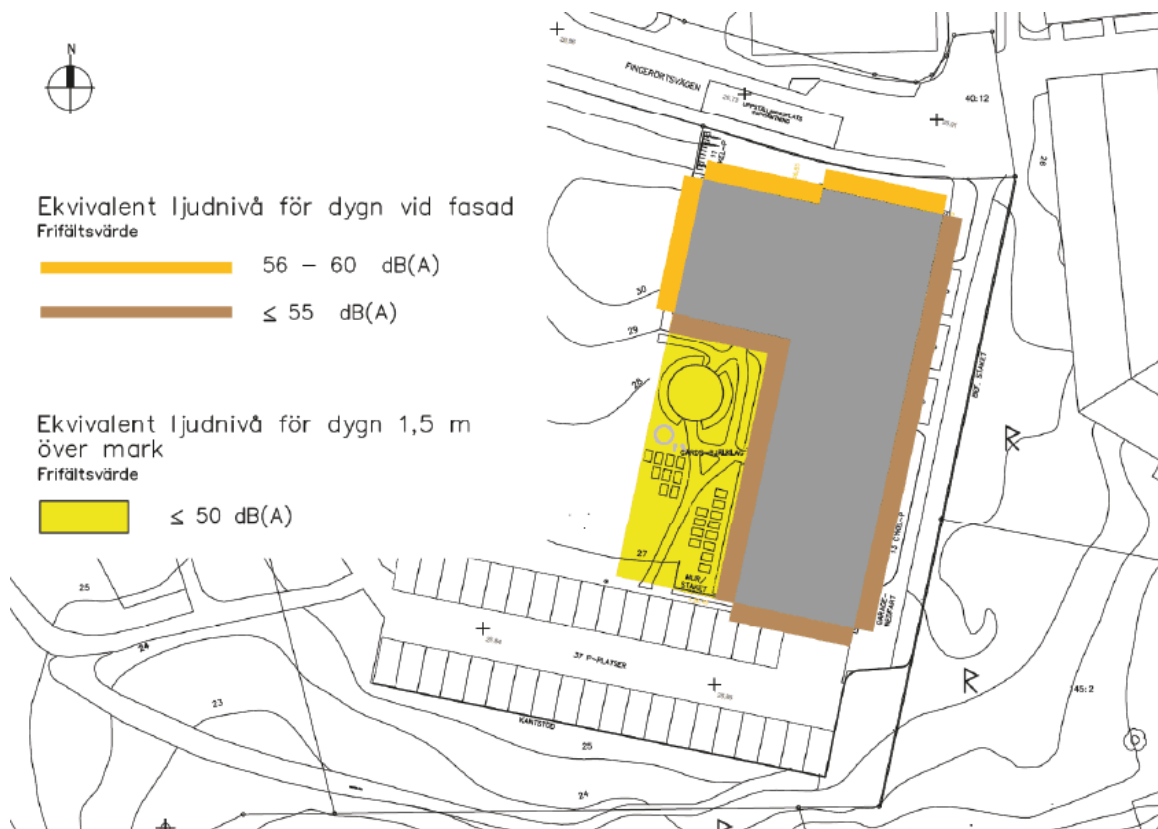
En trafikbullerutredning har tagits fram för föreslagen bostadsbebyggelse. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Det planerade bostadshuset utsätts för buller från trafiken på Värmdövägen, Järlaleden, Ekuddsvägen, Winborgsväg och Saltsjöbanan. Vid mest utsatta fasader blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med god ljudkvalitet byggas. Cirka två tredjedelar av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Tio lägenheter om högst 35 kvadratmeter får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Inga tekniska lösningar behövs för att klara bestämmelserna men det rekommenderas i utredningen att vissa av lägenheterna får särskilda fönster som släpper igenom mindre buller när man vädrar.

I plankartan anges följande planbestämmelse för hela planområdet:

*Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:*

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.



Figur 16: Bullerkarta av ekvivalent ljudnivå vid fasad.

## Stomljud och vibrationer

Då avståndet till Saltsjöbanan är mer än 100 meter från planområdet blir det stomburna bullret från Saltsjöbanan inte uppfattbart, betydligt lägre än 20 dB(A). Bussar som har gummihjul orsakar inget stomburet buller. Inga speciella åtgärder krävs avseende stomljud eller vibrationer.

## Markens beskaffenhet

### Markföroreningar

Föroreningsituationen inom detalplaneområdet bedöms inte begränsa möjligheterna för byggnation enligt föreliggande planförslag. Något förhöjda halter i jord har noterats i ytligt fyllnadsmaterial inom detalplaneområdet. Tekniska markarbeten inom både grönområden och nuvarande parkeringsytor kommer avlägsna förekommande föroreningar. Även om materialet hade kvarlämnats bedöms föroreningsituationen inte utgöra en risk för människa och miljö.

## Dagvatten, grundvatten och skyfall

### Dagvatten

Dagvattnet från planområdet ska kunna hanteras och renas inom området i enlighet med Nacka kommuns anvisningar för dagvatten ”Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på



*kvartersmark och allmän plats*”. Det vill säga möjlighet att omhänderta, fördröja och rena 10 mm nederbörd, innan det släpps till dagvattennät. För att säkerställa att rätt åtgärder vidtas inom planområdet så att Järlasjöns miljö inte påverkas och miljö kvalitetsnormen inte motverkas har en dagvattenutredning tagits fram (Rejlers 2023).

För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten föreslås olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Öster om den planerade byggnaden föreslås regnbäddar anläggas intill fasaden. På så sätt kan dessa anslutas direkt till byggnadens utkastare för avvattning av den takytan som vetter österut. Regnbädden kan utformas något upphöjd i fallet att jorddjupet inte tillåter ett anläggningsdjup på 1 meter. I det fallet är det viktigt att säkerställa att inlopp till regnbädden även kan ske i marknivå för att möjliggöra att det dagvatten som bildas på gårdsytan öster om byggnaden kan ledas till dessa. Under parkeringsytan söder om den planerade bebyggelse föreslås regnbäddar med ett djup på 0,5 meter. På innergården ovanpå det planerade garaget föreslås regnbäddar med ett djup på 0,5 meter. För att klara det behöver regnbäddarnas utformning anpassas till garagets bärighet.

Om möjligt bör höjdsättning av gårdsytorna samt parkeringen göras på ett sådant sätt att dagvattnet ytavrinner mot regnbäddarna. Ett fysiskt hinder för dagvatten bör också anläggas vid garageinfarten för att dagvatten från omkringliggande mark inte ska ytavrinna till garaget.

Exploateringen innebär en positiv påverkan på recipienten Järlasjön då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet till sjön minskar, jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte motverkas. Utredningen visar att övergången från parkeringsytor till takytor kommer innebära att dagvattnet efter exploatering kommer innehålla lägre koncentrationer av de flesta föroreningar, undantagen fosfor, kväve, kadmium och nickel som väntas öka något, om ingen rening skulle ske i området. Efter att dagvattnet passerat de föreslagna LOD-åtgärderna beräknas dock halterna av samtliga ämnen minska i jämförelse med dagens situation.

Även den årliga totala belastningen på recipienten (dvs årets totala mängder av föroreningar) minskar för alla ämnen jämfört med nuvarande förhållanden i fallet att den föreslagna dagvattenlösningen som presenteras nedan implementeras.

Då recipienten har övergödningsproblem är det särskilt positivt att belastningen av näringsämnen från området minskar betydligt efter rening. Den beräknade koncentrationen av fosfor i dagvatten efter föreslagen rening är 44 µg/l vilket understiger den beräknade teoretiska maximala tillåtna halten 53 µg/l enligt det lokala åtgärdsprogrammet för Järlasjön.

Den planerade utformningen innehåller en fortsatt stor andel gröna ytor, vilket ger möjlighet till en grön och rik gårdsmiljö där dagvatten kan vara en integrerad funktion för tillförsel av vatten till växtligheten, exempelvis rabatter och regnbäddar.

Det rekommenderas att gångvägar och kvartersmark anläggs med ett delvis genomsläppligt material, exempelvis grus eller plattsättning, för att minska andelen hårdgjorda ytor inom området. Detta är dock inte något som har antagits vid dimensionering av dagvattenlösningen. Överskottsvatten från dessa stråk kan ledas till omkringliggande grönytor. Om någon fristående mindre byggnad uppförs på fastigheten föreslås att denna beläggs med gröna tak för att reducera avrinningen.

För att fördröja det dagvatten som vid ett 20-årsregn bildas inom området till ett maximalt utflöde av 37 l/s (som motsvarar befintligt flöde) krävs en magasinvolym på 15 m<sup>3</sup>, och dessa inryms i den erforderliga utjämningsvolymen på 19 m<sup>3</sup> för att omhänderta 10 mm nederbörd.

Ett lämpligt sätt att åstadkomma den erforderliga magasineringen är att anlägga regnbäddar. Utöver att fördröja och reducera dagvattenflödena ger regnbäddarna även en rening av dagvattnet genom filtrering, sedimentation och växtupptag. För att säkerställa tillräckliga åtgärder finns det i plankartan följande planbestämmelse:

- *Kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.*



Figur 17: Bilden visar erforderliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten.

## Grundvatten

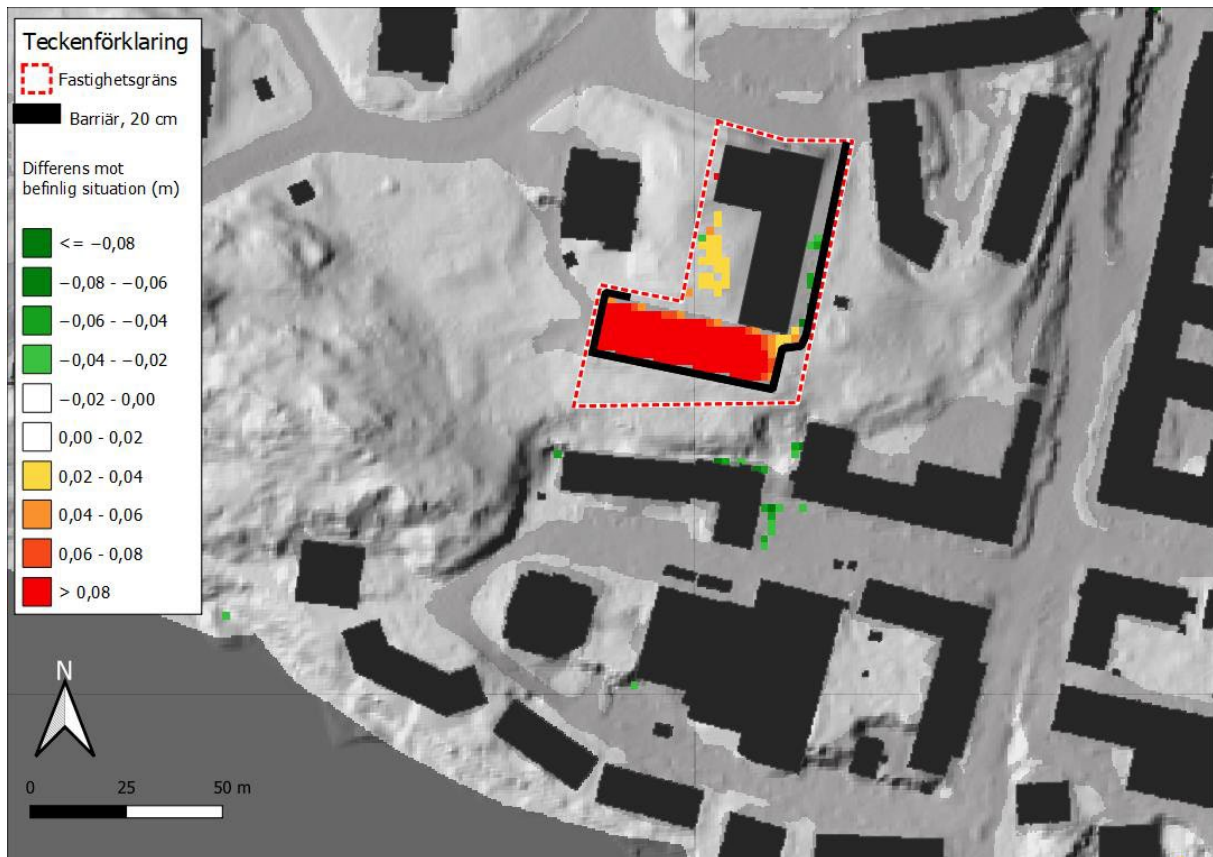
En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Liljemark consulting, 2023). Undersökningen noterar borrhopp mot förmodat berg mellan 0,65-1,5 meter under markytan. Inget grundvatten noterades vid fältarbeten år 2022. Ett större grundvattenmagasin förväntas därför ej.

Föroreningsspredning mot Järlasjön bedöms som minimal utifrån grundvattenförekomst samt de begränsade föroreningsmängden. Det bedöms inte förekommer några risker för ytvatten eller grundvatten till följd av påvisade föroreningsituation.

## Skyfall

En skyfallsutredning har tagits fram (Rejlers, 2023) med simuleringar för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Simulering visat att den planerade exploateringen endast ger lokal påverkan på vattendjup vid 100-årsregn. Påverkan är liten, men baserat på att de områden som drabbas av ökningen i vattendjup redan har en hög klassning (blå/röd) bör ytterligare åtgärder implementeras för att minska riskerna i dessa områden. För att undvika ökade vattenflöden till dessa områden föreslår skyfallsutredningen att en 0,2 m hög kantsten anläggs längs med de hårdgjorda ytorna i östra delen av undersökningsområdet och södra delen av den befintliga parkeringen. På så sätt kan skyfallsvatten uppehållas på parkeringen som kan då utgöra en översvämningsyta. Simuleringen visar att den planerade bebyggelsen med hjälp av en barriär runt parkeringen kan ge en förbättrad situation med avseende på översvämningsdjup utanför utredningsområdet, jämfört med den befintliga situationen. Implementeras denna lösning minskar även flödet från utredningsområdet.



Figur 18: Skillnaden mot befintlig situation. Grönt=minskning av vattendjup. Rött = ökning av vattendjup.

## Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning, men om befintlig gällande detaljplan upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd att inträda på en yta om uppskattningsvis cirka 42 kvadratmeter i planområdets sydvästra del. Denna yta bedöms alltså vara belägen inom 100 meter från Järlasjöns strandlinje. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

För aktuell detaljplanen för Fingerörtsvägen avser kommunen att upphäva det strandskydd som inträder (område betecknat med "a<sub>1</sub>" på plankartan). Det område för vilket strandskyddet inträder består idag huvudsakligen av en gräsbevuxen slänt och en grusad stig, vilken leder mellan bebyggelsen på Fingerörtsvägen och dess omgivning, och området vid Järla sjö. Vid Järla sjö finns här ett välbesökt gångstråk längs stranden i öst-västlig riktning.

I gällande plan (S 36 som vann laga kraft 1965) betecknas aktuellt markområde som kvartersmark och utgör prickmark; mark som inte får bebyggas. Planerad markanvändning för ytan i den nya detaljplanen är kvartersmark med användningen bostad samt utgörs av prickmark; mark som inte får bebyggas. Anslutande områden i väster och söder omfattas av detaljplaner. Strandskydd råder inte inom dessa på land.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom berört område är 7 kap. 18 c § punkt 2 MB: *att det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.* I detta fall är det den täta bebyggelsen vid Järla sjö som bedöms göra att ytan är väl avskild från området närmast strandlinjen.

Värdena för växt- och djurlivet inom aktuellt område bedöms vara låga och de bedöms inte påverkas av den nya planens genomförande. Området är idag allemansrättsligt tillgängligt och kommer att så förbli. Den stig som passerar genom aktuell del av planområdet kommer inte påverkas genom planförslaget.

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för att bekräfta nuvarande markanvändning bostad här väga tyngre än strandskyddsintresset. Berörd yta är därtill liten och har i dagsläget inget samband med något intilliggande strandskyddat område. Möjligheten till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken påverkas inte. Sammanfattningsvis bedöms strandskyddet som inträder vid planläggningen av Fingerörtsvägen kunna upphävas, vilket anges med bestämmelsen "**a**" i plankartan.



Figur 19: Gult markerat område illustrerar berört strandskydd. Exakt området redovisas i plankartan.

## Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas ambitioner och åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

### Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:

Ambitionsnivå i projektet:

- Vårda naturmiljöer så att de behåller och utvecklar sin ursprunglighet och artrikedom samt att den gröna infrastrukturen och arters möjlighet till spridning bevaras och utvecklas.
- Attraktiva och funktionella gröna miljöer integreras i alla delar av den fysiska planeringen.
- Offentliga platser och bostadsgårdar ska utgöra naturliga mötesplatser.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Sittytor kommer att anläggas på gården för att främja vistelse och möten på gården.
- På gården kommer val av växter göras som främjar den biologiska mångfalden
- Nedtagna träd kommer att användas som död ved i det fall det är lämpliga trädslag. Död ved används som boplats för många insekter och det främjar den biologiska mångfalden.
- De träd som går att spara kommer skyddas under byggnationen så att de kan sparas.
- I det fall det blir större lägenheter kommer en lekyta på gården att anläggas. I det fall det blir mindre lägenheter anläggs pallkragar för odling. Båda åtgärderna gynnar det naturliga mötet på gården.

### **Hållbart resande och mobilitet:**

Ambitionsnivå i projektet:

- Minska energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar.
- Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Laddstolpar sätts upp den nya bebyggelsens garage. Detta främjar användandet av el-bilar.
- Exploatören har åtagit sig att jobba med Nacka kommuns mobilitetsåtgärder i någon omfattning. Vilka åtgärder som väljs tydliggörs senare i processen.
- Bostadsbebyggelsens cykelrum placeras så att det i markplan och lätt nåbart. Detta för att främja cykelresor.

### **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:**

Ambitionsnivå i projektet:

- Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation.
- Främja och uppmuntra användning av förnyelsebara energikällor.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Ambitionen är att solceller ska sättas på taken. Detaljplanen har förutsättningar för att möjliggöra det.
- Bostadsbebyggelsen kommer att certifieras i enlighet med Svanen. Svanenmärkningen innebär 10% energieffektivare byggnader än vad Boverket ställer krav på.

- Bostadsbebyggelsen kommer att kopplas till fjärrvärmenätet om möjligt redan i byggskedet i syfte att minska koldioxidutsläppen.
- Det kommer att ställas krav på att en högre andel fossilfritt bränsle än reduktionsplikten används i byggskedet av huset i syfte att minska användningen av fossila bränslen.

### **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:**

Ambitionsnivå i projektet:

- Det sker ett aktivt arbete med att uppnå god kemisk och ekologisk status i sjöar och kustvatten.
- Genom gestaltning skapa hållbara dagvattenlösningar som även bidrar till att fastigheter och närmiljöer får ett rikare växt- och djurliv.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- I planbestämmelserna kommer ställas krav på att de första 10 mm hanteras i öppna gröna lösningar. Öppna gröna lösningar gynnar växt- och djurliv.

### **Hållbar avfallshantering och återbruk:**

Ambitionsnivå i projektet:

- Den byggda miljön utformas så att den möjliggör en modern och miljövänlig avfallshantering. Det innebär bland annat att det vid nybyggnation planeras för en väl fungerande avfallshantering samt att den fastighetsnära insamlingen i befintlig bebyggelse underlättas. På så sätt kan tillgängligheten för att återvinna avfall öka.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Bostadsbebyggelsen kommer att ha möjlighet till insamling av fyra fraktioner under diskbänken.
- Sex olika fraktioner kommer kunna sorteras i miljörummet.
- En cykelverkstad kommer att finnas, där det ska finnas möjlighet att serva cykeln.

### **Anpassning framtida klimat:**

Ambitionsnivå i projektet:

- Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.
- Vid planläggning och bygglov beakta risk för översvämningar, skred, ras och värmeböljor till följd av klimatförändringar.



Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- En skyfallsutredning tas fram för att säkerställa att detaljplanen inte orsakar skada på bebyggelse till följd av skyfall. Detta är även ett krav från länsstyrelsen.
- Bostadsbebyggelsen har en ljus fasadfärg på byggnaderna för att minska värmeeffekter.

## 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.

### Användningsbestämmelse

**B** - Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för byggnation av bostäder.

### Egenskapsbestämmelse

**h<sub>1</sub>-h<sub>3</sub>** – Reglering av nockhöjd syftar till att skapa ett taklandskap som är anpassat och binder samman omgivande bebyggelse, från Ekuddens höga punkthus till Järsla sjös småskalighet.

**h<sub>4</sub>** och **e<sub>1</sub>** – Reglering av nockhöjd och utnyttjandegrad syftar till att möjliggöra för komplementbyggnad på bostadsgården för en mindre förrådsbyggnad, pergola eller motsvarande funktion.

**o<sub>1</sub>** – Reglering av takvinkel på byggnad syftar till att ny bebyggelse anpassas till Järsla Sjöes taklandskap och det arkitektoniska småskaliga uttrycket.

**e<sub>1</sub>** – Reglering av byggnadsarea för komplementbyggnad syftar till att möjliggöra för pergola, gårdförråd eller liknande funktion.

**n<sub>1</sub>** - Syftar till att skydda värdefull ek från fällning och skada.

**n<sub>2</sub>** - Syftar till att skydda värdefulla ädellövträd från fällning och skada.

**u<sub>1</sub>** - Syftar till att säkerställa ett markreserver för befintliga allmänna ledningar.

**g<sub>1</sub>** - Syftar till att markparkering ska kunna nyttjas av befintliga boende på en annan fastighet genom en gemensamhetsanläggning.

**g<sub>2</sub>** - Syftar till att säkerställa utrymme för en gemensamhetsanläggning för väg.

**a<sub>1</sub>** - Regleringen syftar till att upphäva strandskydd som inträder 100 meter från Järla sjös strandlinje vid planläggning, då marken redan är ianspråktagen. Ingen förändrad markanvändning föreslås inom området jämfört med dagens markanvändning och reglering i gällande stadsplan.

**Prickmark** - Bestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande av bebyggelse och reglera placering av ny bebyggelse. Prickmarken mot Fingerörtsvägen syftar till att skapa ett indrag från gatan och på det sättet skapa en mindre förgårdsmark och anpassa till områdets karaktär. Prickmarken längst med planområdets östra del syftar till att nyttjas som kvartersgata för att nå bostadsentréer, bilgaraget samt markparkeringen i söder. Prickmarken i söder som omfattar parkeringen syftar till att säkerställa att marken kan nyttjas som markparkering. Prickmarken längst i söder, söder om markparkeringen, syftar till att hindra byggnation för att bevara vegetationen och en lummig landskapsbild. Prickmarken i nordväst syftar till att ytan inte ska bebyggas för att utgöra gård till den befintliga bebyggelsen.

#### **Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark**

**Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:**

- **60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).**
- **bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).**
- **ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.** – Regleringen syftar till att säkerställa att bullervärdena, i enlighet med trafikbullerförordningen, följs vid bygglov för att säkerställa människors hälsa.

**Tillkommande bebyggelse (exklusive komplementbyggnader) ska utformas enligt följande bestämmelser:**

- **Takkupor och frontespiser får vara högst 3,8 meter bred och dess sammanlagda bredd i fasadlängd får uppta 2/3 av takets längd.** – Regleringen syftar till att tillåta takkupor och frontespiser samtidigt som den nya bebyggelsens taklandskap ges en utformning som är anpassad till Järla sjös karaktärsdrag och arkitektoniska uttryck.
- **Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter.** – Regleringen syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsens gestaltning bidrar till en sammanhållen bebyggelsestruktur i området.
- **Loftgångar får ej anordnas.** – Regleringen syftar till att säkerställa den nya bebyggelsens gestaltning bidrar till en sammanhållen bebyggelsestruktur i området.
- **Fasader ska huvudsakligen utföras i puts med en färgskala i ljusa dämpade kulörer eller bruten vit kulör.** – Regleringen syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsens gestaltning

bidrar till en sammanhållen bebyggelsestruktur i området.

- **Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.** - Regleringen syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsens gestaltning bidrar till en sammanhållen bebyggelsestruktur i området.

**Vid nybyggnation ska dagvattenåtgärder inom kvartersmark utformas med infiltrationsyta som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor** - Regleringen syftar till att bidra till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten.

**Marklov krävs även för fällning av ädellövträd med en stamdiameter om 0.5 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark, inom område markerade med n<sub>1</sub> och n<sub>2</sub>.** - Regleringen syftar till att stärka bestämmelserna n<sub>1</sub> och n<sub>2</sub> för att skydda värdefulla ädellövträd mot fällning.

## 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	november 2023
Granskning	andra kvartalet 2024
Antagande i kommunfullmäktige	fjärde kvartalet 2024
Laga kraft tidigast*	första kvartalet 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

#### Genomförande

Genomförandavtal och exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart bedöms tidigast ske under tredje kvartal 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Fastigheten kan anslutas till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet efter att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Anslutningsavgift debiteras efter att

anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade enligt vid tidpunkten gällande vatten- och avloppstaxa

### **Genomförandetid**

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

### **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### **Vatten- och spillvatten**

Detaljplanområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

#### **Dagvatten**

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna dagvattensystemet. De ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna dagvattensystemet.

#### **Elförsörjning, telenät och fibernät**

Nacka Energi AB är ansvarig för det allmänna elnätet i området. Skanova har ett befintligt telenät inom området. Skanova och Stokab har ett befintligt fibernät inom området.

#### **Fjärrvärme**

Stockholm Exergi AB är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i området. Ny bebyggelse har möjlighet att koppla på fjärrvärmenätet.

#### **Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark samt utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystem inom kvartersmarken.

### **Avtal**

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

## Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Nacka kommun och exploatören Besqab Projektutveckling AB tecknade 2023 en principöverenskommelse för Sicklaön 143:1. Avtalet anger bland annat att exploatören ska bekosta del av kommunens kostnader för övergripande allmänna anläggningar genom så kallad exploateringsärsättning samt att bostäderna upplåts som ägarlägenheter.

## Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Exploatören och kommunen. Frågor hanterade i principöverenskommelsen avses föras över till och tydliggöras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet reglerar bland annat i detalj hur exploatörens finansiering av del av kommunens kostnader för övergripande allmänna anläggningar genom erläggande av så kallad exploateringsärsättning. Exploateringsavtalet kommer därutöver att fastställa kommunens krav på gestaltningen av den nya byggnaden samt hantering av dagvatten inom planområdet. Preliminära belopp för exploateringsärsättning samt fastighetsägarens medfinansiering till nya tunnelbanan anges också. Avtalet ska även beskriva exploatörens åtagande vad gäller Konsten att skapa stad. Exploateringsavtalet kommer även säkerställa att de åtgärder som tagits fram inom ramen för Nacka kommuns miljö- och klimatambitioner tydligt regleras samt övriga kostnads- och ansvarsfrågor mellan exploatören och kommunen.

## Avtal mellan exploatör och Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna

Fastigheten på Sicklaön 143:1 ägs av bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Genom avtal mellan tidigare fastighetsägaren Vasakronan och bostadsrättsföreningen gavs Vasakronan möjlighet att återköpa del av fastigheten. Vasakronan har i sin tur tecknat avtal med Besqab som innebär att Besqab driver projektet och övertar byggrätten vid antagen detaljplan.

## Tekniska frågor

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

### Vatten och spillvatten

Befintliga vatten- och spillvattenledningar går igenom planområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya anslutningspunkter anläggs. Det krävs däremot inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar.

## Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar går igenom planområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya anslutningspunkter anläggs. Det krävs däremot inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar.

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten och framtagna dagvattenutredning. I dagvattenutredningen föreslås olika lösningar såsom regnbäddar ovanpå bjälklag och växtbäddar i markplan.

## El, tele och fiber

Ledningsnät finns utbyggnad i planområdets närhet. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintliga el-, tele- och fibernät. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

## Värme

Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

## Avfall

Hushållsavfall hanteras manuellt genom hämtning från miljörum från Fingerörtsvägen. Miljörummen rymmer förutom kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall) och tidningar samt elavfall och batterier. Enligt förordningarna om producentansvar för förpackningar och returpapper ska dessa avfallsfraktioner samlas in bostadsnära.

## Särskild hänsyn under byggnadstiden

Hänsyn ska tas till omkringliggande byggnader och verksamhet i samband med arbeten som skapar vibration om risk för skada föreligger. Särskild hänsyn ska tas till angränsande kulturmiljö och skyddade byggnader enligt kulturmiljölagen så att deras bevarandestatus inte försämras. Vidare krävs särskild hänsyn till rotsystem för träd som enligt detaljplanen inte får fällas. Rotsystem för träd inom och i anslutning till planområdet ska i möjligast mån skyddas i samband med utbyggnad.

## Fastighetsrättsliga frågor

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

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för

lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Ett avtal träffades år 2011 mellan bostadsrättsföreningen Sicklaöarna och Vasakronan Fastigheter AB om överlåtelse av del av fastigheten Sicklaön 143:1. En ansökan om avstyckning enligt överlåtelseavtal har skickats in till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Lantmäterimyndighetens ärendenummer är AB116104. Lantmäteriärendet vilandeförklarades år 2014 i väntan på ny detaljplan. För att genomföra planen avser avstyckning ske enligt överlåtelseavtalet och ansökan om avstyckning med ärendenummer AB116104.



Figur 20 Röd streckad linje visar illustration över planerad fastighetsgräns. Fastighetsgräns fastställs av lantmäterimyndigheten.

## Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

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

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

Inom planområdet finns idag inga servitut eller gemensamhetsanläggningar. Vid detaljplanens genomförande uppstår behov av att bilda nya gemensamhetsanläggningar.

Markparkeringen i söder avses nyttjas för boende tillhörande Bostadsrättsföreningen Sickläorna för att tillgodose parkeringsbehovet för de befintliga boende. Bostadsrättsföreningen är ägare till tre fastigheter; Sickläön 143:1, Sickläön 142:1 och Sickläön 140:7. En gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter avses bildas för parkeringen. Detta möjliggörs i plankartan med planbestämmelsen **g<sub>1</sub>** – gemensamhetsanläggning för parkering.

Detaljplanen föreslår en kvartersgata längst planområdets östra gräns från Fingerörtsvägen till garageinfarten och parkeringen. För att bostadsrättsföreningen Sickläorna ska kunna nyttja markparkeringen behöver en gemensamhetsanläggning bildas för den tillkommande körbanan inom kvartersmarken. Fastigheterna som är avsedda att ingå i gemensamhetsanläggningen är Sickläön 140:7, 142:1 och 143:1 samt de ägarlägenheter som avses bildas. Detta möjliggörs i plankartan med planbestämmelsen **g<sub>2</sub>** – gemensamhetsanläggning för körbana.

Vid bildande av ägarlägenheter ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma funktioner, såsom trapphus, miljörum, parkering, vatten och avlopp etcetera. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen/arna kan samfällighetsförening bildas. Kostnaderna för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna bestäms i en lantmäteriförrättning vid bildandet av gemensamhetsanläggningarna.

### **Ledningsrätter**

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Inom planområdet finns det befintliga allmänna vatten-, avlopp- och dagvattenledningar. I gällande detaljplan, stadsplan S36, är området planlagt med bestämmelsen **u** – mark tillgänglig för underjordiska ledningar. Detaljplanen anger fortsatt ett område för markreservat för allmänna underjordiska ledningar i samma läge som tidigare, **u<sub>1</sub>** i plankartan.



## Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökning uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheten Sicklaön 143:1. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

### Inlösen och ersättning

Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. Områden som ska upplåtas för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter beskrivs under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

### 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 inom kvartersmark

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

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

Befintliga vatten- och spillvattenledningar går igenom planområdet. Det krävs inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya anslutningspunkter anläggs, vilket bekostas av exploatören.

#### Kostnad för dagvattenhantering

Befintliga dagvattenledningar går igenom planområdet. Det krävs inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar. För att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet måste fastighetsägaren erlagga en anslutningsavgift. Vidare bekostar exploatören lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

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

Respektive ledningsägare för tele-, fiber- och fjärrvärmenät bekostar nödvändig utbyggnad och anslutning samt drift och underhåll. Exploatören betalar anslutningsavgift till respektive ledningsägare enligt gällande taxa.

### Taxor och avgifter

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

### **Förrättningskostnader**

Enligt avtal ska exploatören ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och betala förrättningskostnaden. Ansökan är inlämnad till lantmäterimyndigheten den 1 juli 2011.

Ledningshavaren, Nacka vatten och avfall, bekostar lantmäteriförrättningen för att bilda ledningsrätt

### **Planavgift**

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett 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 spillvatten betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande vatten- och avloppstaxa. Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor. Avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägaren till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkt gällande avfallstaxa.

## **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

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

### **Miljökonsekvenser**

Planområdet ligger i ett område som kommer att ha mycket god tillgång till kollektivtrafik och ett väl utvecklat cykelvägnät. Planförslaget möjliggör en exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande av en yta som idag till stor del består av parkeringsplats. Ett genomförande av planförslaget kan innebära en bättre dagvattenhantering på platsen än idag samt att föroreningar i marken saneras. I samband med exploateringen behöver träd avverkas och delar av en befintlig gräsmatta försvinner. Planförslaget bedöms få en viss negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området i och med att ett antal ädellövträd däribland några rödlistade almar tas ned. Det får också vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter, och som förväntas minska. Förslaget innebär dock är att en äldre ek och flertalet ädellövträd skyddas i detaljplanen.

Sammantaget bedömer planenheten att ovan nämnda påverkan på miljön är rimliga konsekvenser av att stadsmiljön förtätas.

## Konsekvenser på kulturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen hamnar i övergången mellan Ekuddens solitära, fristående punkthus och Järla Sjös småskaliga, täta bebyggelse. Planförslaget bedöms hantera denna övergång på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång mellan Ekudden och Järla Sjö, både sett till exploateringsgrad och arkitektoniskt uttryck.

Genom bebyggelsens placering i norra delen av planområdet skapas ett respektavstånd mot den äldre industribebyggelsen i söder. Respektavståndet förstärks av att befintliga parkeringsytan i söder ligger på samma marknivå som idag samt att träden i anslutning till parkeringsytan kan bevaras. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljö och landskapsbilden i någon större utsträckning eftersom den föreslagna bebyggelsen kommer att ingå i och omges av befintlig bebyggelse.

## Sociala konsekvenser

Befintliga rekreativa värden på platsen utgörs av sparad naturmark mellan de hårdgjorda ytorna inom planområdet, intilliggande lekparken och grönytor, samt gångstråk som löper inom planområdet och ansluter till omgivande gångstråk utanför planområdet. Planförslaget innebär att naturmark samt träd försvinner och ersätts av ett flerbostadshus. Denna grönyta bidrar i dagsläget med rekreativa värden för de boende i det angränsande punkthuset strax väster om planområdet. Planförslaget medför således att möjligheter till rekreation minskar för de boende i fastigheten bredvid, i och med att delar av deras kvartersmark överförs till en ny fastighet. Sammantaget bedöms de sociala konsekvenserna inte innebära större påverkan än vad som får tålas i ett tätbebyggt område. Den föreslagna bebyggelsen får en upphöjd bostadsgård som förväntas medföra rekreativa värden för de boende i den nya byggnaden.

## Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen. Samtliga kostnader för utbyggnaden inom den nya detaljplanen bekostas av exploitören. Genom att exploitören bidrar med exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra till viktiga investeringar i kommunen.

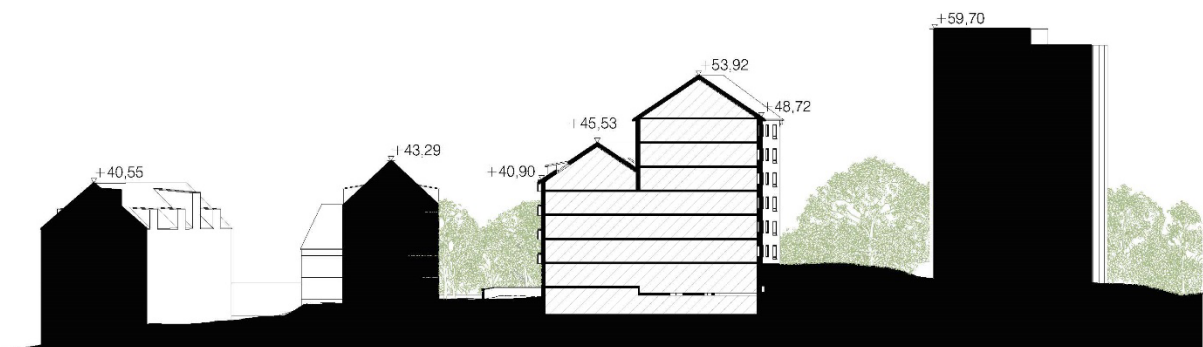
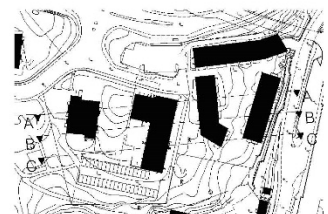
Planen möjliggör att nya bostäder kan utvecklas inom området och ger därmed möjlighet för ökad inflyttning till kommunen. Det bidrar i sin tur till att kommunen håller sin del av avtalet om att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. Ytterligare bostäder kan bidra till att stärka kommunens attraktionskraft för nya företagsetableringar och ge fler arbetsplatser vilket sammantaget är positivt utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. För exploitören innebär detaljplanen möjlighet att bygga nya bostäder.

## Avvägning mellan motstående intressen

I en avvägning mellan att tillskapa bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, i framtiden närheten till tunnelbana, och att det är i ett befintligt bostadsområde som kommer påverka närboende har förtätning i ett centralt läge med kollektivtrafikhärläge vägt tyngre.

Planförslaget kommer påverka närboende. Föreslagen lamell kommer som närmast 12,5 meter till befintlig bostadsbebyggelse i öst och föreslagen högdell kommer som närmast 20 meter till befintlig bostadsbebyggelse i väst. Planförslaget innebär även mindre bostadsgård för befintlig bostadsrättsförening och färre antal parkeringsplatser. Planförslaget kommer även påverka solförhållandena för närboende. Den nya bebyggelsen kommer påverka möjligheten till morgonsol för den angränsande bebyggelsen i väst. Framförallt under vår, sommar och höst. Den nya bebyggelsen kommer även påverka möjligheterna till kvällssol för den angränsande byggnaden i öst. Byggnadens balkonger vänder sig dock mot innergården där solförhållandena inte påverkas. Till bostadshuset hör en innergård där det enligt solstudien finns möjlighet till sol under lunch och eftermiddagen under sommarhalvåret.

Sammantaget bedömer planenheten att påverkan på närboende är acceptabla konsekvenser av att området förtätas i ett centralt läge som i framtiden har mycket goda kommunikationer med tunnelbanan. Hänsyn och anpassning till befintlig miljö tas genom bland annat gestaltungsprinciperna, skydd av ädellövträd, en lägre volym i öst samt att översta våningen förses med sadeltak.



Figur 21: Sektion från norr. Järila sjös till vänster i bild och Ekudden höger i bild.

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Gällande detaljplan anger markanvändningen bostad och handel. Föreslagen detaljplan anger endast markanvändningen bostad. Förslaget innebär att outnyttjad bygggrätt inom fastigheten Sicklaön 143:1 för handel tas bort och ersätts med prickmark – mark som inte förses med byggnad. Detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostadshus med cirka 50 lägenheter.

Detaljplanen innebär att det kommer vara möjligt för Lantmäterimyndigheten att verkställa ansökan om avstyckning i enlighet med avtal mellan bostadsrättsföreningen Sicklaöarna och Vasakronan Fastigheter AB. För att Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna, ägare av Sicklaön 143:1, Sicklaön 142:1 och Sicklaön 140:7, ska kunna nyttja markparkering i framtiden kommer fastigheterna behöva ingå i gemensamhetsanläggningar för parkering och tillfartsväg. Se mer under avsnitt Så genomförs planen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Planenheten

Emma Castberg

Gruppchef Nacka stad

Simon Sundell

Planarkitekt