

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad augusti 2026
Standardförfarande

Dnr: MSN-2026-00007

Granithöjden

Detaljplan för Granithöjden, Sicklaön 134:41 och del av Sicklaön 134:1, på Västra Sicklaön,
Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Detaljplanens syfte.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Förutsättningar	6
Läge, areal och markägförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen.....	8
Offentliga rum och rekreation	10
Landskapsbild och bebyggelsemiljö	10
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Ytvatten, dagvatten och grundvatten.....	11
Hälsa och säkerhet.....	13
Detaljplanens innehåll.....	14
Bebyggelsemiljöer.....	14
Teknisk försörjning.....	24
Konsekvenser och avvägningar.....	25
Stadsbild och kulturmiljö	25
Natur och rekreation.....	26
Ytvatten, dagvatten och grundvatten.....	26
Hälsa och säkerhet.....	27
Övriga konsekvenser för klimat, miljö och hälsa	30

Sociala konsekvenser	31
Motiv till detaljplanens regleringar	32
Så genomförs planen	34
Organisatoriska frågor	35
Ansvarsfördelning.....	35
Avtal	36
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	40
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	42

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändrad markanvändning för bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Bebyggelsen ska bidra till en levande, trygg och väl gestaltad stadsmiljö.

Planområdet är beläget mellan Nacka stadshus och torget Granithöjden i Centrala Nacka på Västra Sicklaön. Planområdet utgör cirka 700 kvadratmeter och omfattar fastigheten Sicklaön 134:41 som ägs av Hemsö Fräsen 1 AB, samt en mindre del av fastigheten Sicklaön 134:1 som ägs av Nacka kommun. Kvartersmarken inom planområdet är idag planlagd för ändamålen centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Befintlig byggrätt möjliggör för en 3 våningar hög byggnad. Planförslaget möjliggör för en bostadsbyggnad om 6 våningar med lokaler i bottenvåningen mot torget. En gemensam takterrass föreslås för möjlighet till bostadsnära utevistelse och omhändertagande av dagvatten. Totalt bedöms cirka 35 bostäder och cirka 170 kvadratmeter lokalyta för centrumverksamhet kunna tillskapas. Bilparkering föreslås samnyttjas inom angränsande bostadskvarter.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för stadsbilden genom att möjliggöra för bebyggelse som kan tillföra kvaliteter till stadsmiljön. Detaljplanen bidrar även till kommunens mål för bostadsförsörjning. Med anledning av närheten till Nacka stadshus kommer planförslaget innebära en negativ påverkan på kulturvärden samt påverka utblickar, dagsljusstillgången och innebära en ökad insyn.

Planarbetet bekostas av exploitören. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några ökade investeringar i allmänna anläggningar för kommunen. Kommunal mark inom fastigheten Sicklaön 134:1 som genom detaljplanen planläggs som kvartersmark avses överföras till fastigheten Sicklaön 134:41 genom fastighetsreglering.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändrad markanvändning för bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Bebyggelsen ska bidra till en levande, trygg och väl gestaltad stadsmiljö.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 18 februari 2026. 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 bullerexpert, bygglovhandläggare, exploateringsingenjör, karttekniker, kommunantikvarie, miljöplanerare, projektkoordinator, stadsarkitekt, och trafikplanerare.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Nacka kommun, 2026-08-31)
- Dagvattenutredning (Ciscon, 2026-07-03)
- Bullerutredning (Sweco Akustik, 2026-04-30)
- Sol- och dagsljusstudier (Enter Arkitektur, 2026-05-08)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Centrala Nacka (antaget april 2015) samt detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet (DP 612) med tillhörande utredningar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförfordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2026-08-31) och har tagits fram inför samrådet. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning för vad som talar för och emot en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget möjliggör för ändrad markanvändning och utökad byggrätt på höjden men bedöms vara av begränsad omfattning. Marken inom planområdet är förberedd för byggnation och utgörs huvudsakligen av utsprängt berg. Detaljplanen innebär främst en måttlig negativ påverkan på kulturmiljövärden, dock inte i sådan omfattning eller i sådan grad att det bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan, utan frågorna bedöms kunna hanteras inom ramen för en normal planprocess.

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, natureller, kulturvärden eller människors hälsa.

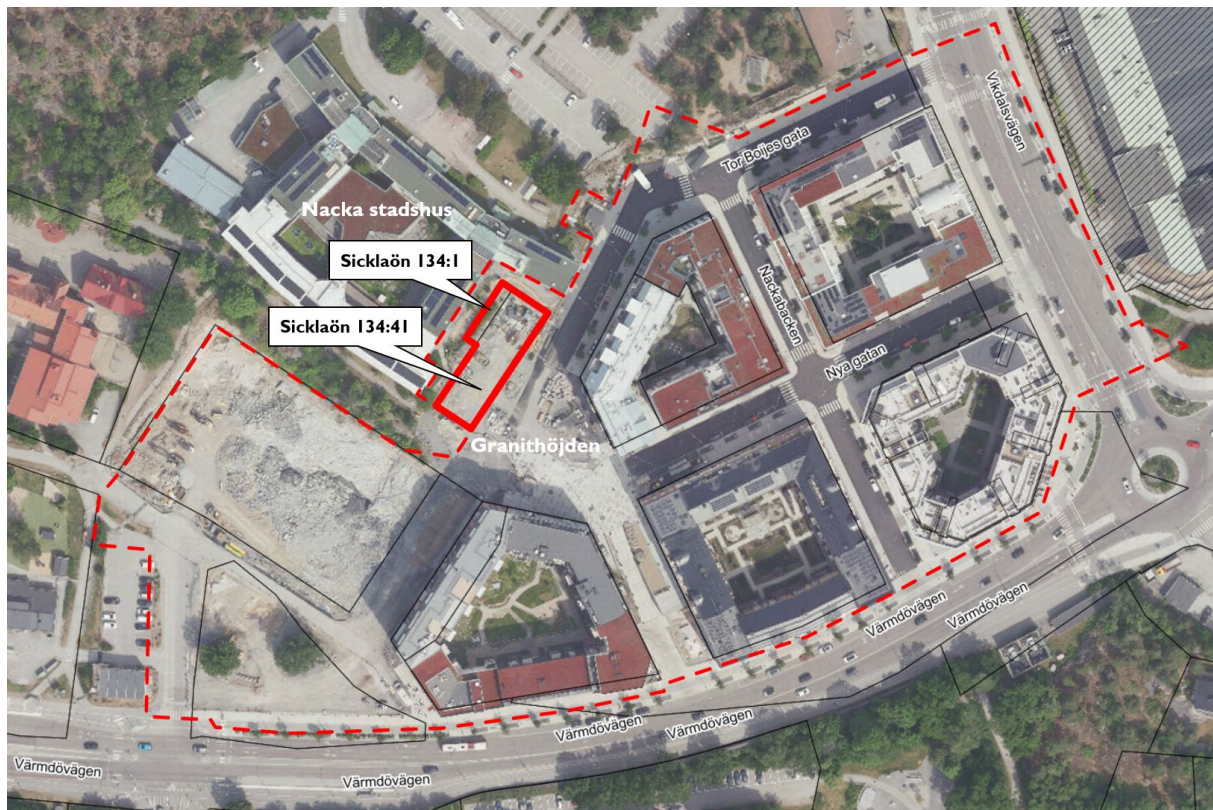
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Övriga utredningar och underlag redovisas under respektive underrubrik i avsnitten *Förutsättningar* och *Konsekvenser och avvägningar*.

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållande

Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och ingår i området för Centrala Nacka och stadsbyggnadsprojektet Nya gatan (stadshuskvarteren). Planområdet ligger i direkt anslutning till Nacka stadshus och gränsar i öst mot torget Granithöjden. Planområdet utgör cirka 700 kvadratmeter och omfattar fastigheten Sicklaön 134:41 som ägs av Hemsö Fräsen 1 AB, samt kvartersmark tillhörande stadshuset inom fastigheten Sicklaön 134:1 som ägs av Nacka kommun.



Figur 1. Flygfoto som visar planområdets preliminära avgränsning i röd linje. Området för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan (stadshuskvarteren) markerat i röd streckad linje. Fastighetsgränser är markerat i svart linje.

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken

Hela Nacka kommun omfattas av så kallade MSA-tytor (Minimum Sector Altitude) för Bromma och Arlanda flygplatser och som ingår i riksintresse för kommunikationer för luftfarten. Då detaljplanen inte medger bebyggelse som är högre än intilliggande bebyggelse så bedöms denna detaljplan inte påverka riksintresset.

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

Mellankommunala intressen

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 (RUFS) ingår planområdet i centrala regionkärnan. Förhållningssätt för de regionala stadskärnorna är att planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I Nacka kommuns *Översiktsplan 2050* ingår området i Västra Sicklaön med målbilden *Livfulla stadsmiljöer*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att området utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaneprogram

Planområdet ingår i detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget i april 2015.

Detaljplaneprogrammet redovisar en framtida stadsstruktur i området från Järla stationsområde till området nordväst om Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Inom området för stadsbyggnadsprojektet *Nya gatan, stadshuskvarten* anges en kvartersstruktur med hög täthet och markanvändning för huvudsakligen bostäder.

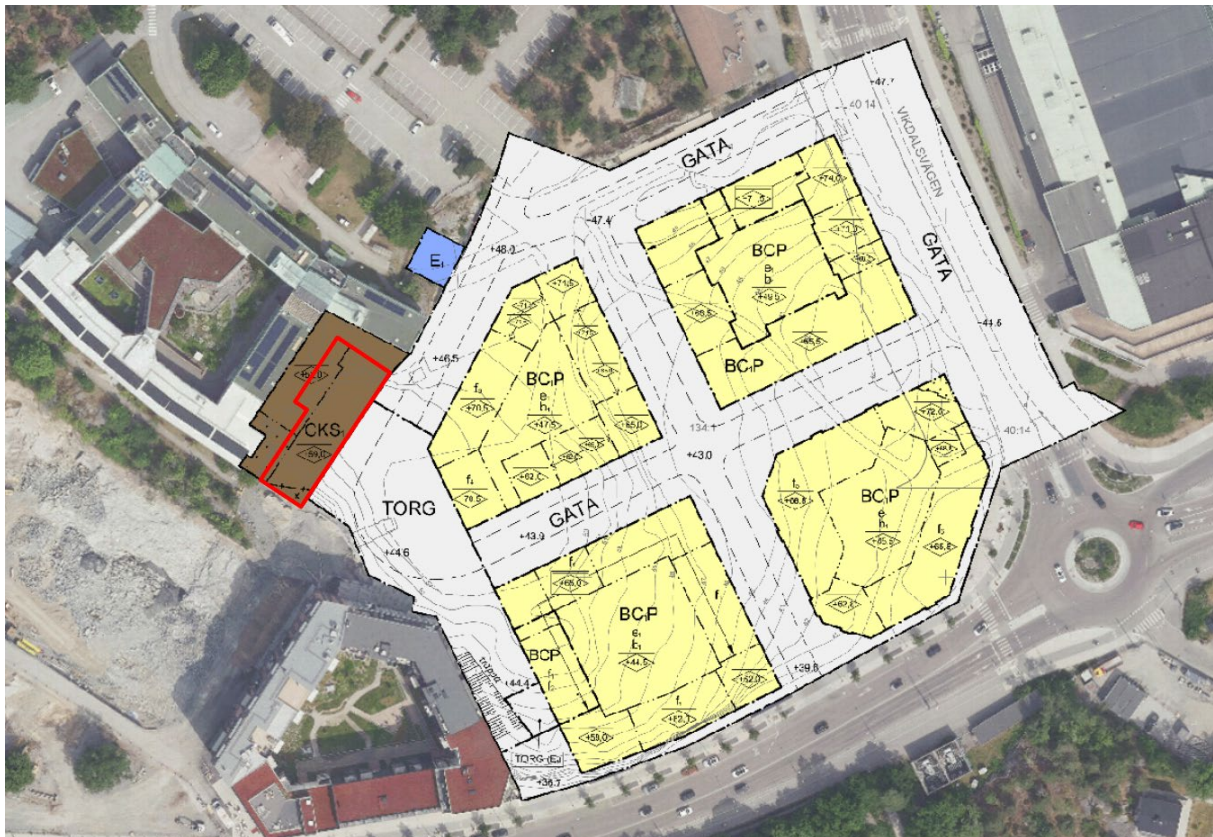
I detaljplaneprogrammet anges bland annat följande principer för ny bebyggelse:

- Hushöjden ska huvudsakligen vara 5–6 våningar
- Nya byggnader ska bidra till att rama in och levandegöra stadsrummet genom sockelvåningar med bland annat lokaler i ett eller två plan
- Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form
- Där befintligt och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet (DP 612), aktnummer 0182K-P2018/612, som vann laga kraft 2018 och vars genomförandetid har gått ut. Planområdet är planlagd för ändamålen centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Byggrätten inom fastigheten Sicklaön 134:41 är reglerad med en högsta nockhöjd om +59,0 meter över nollplanet, vilket möjliggör en byggnadsvolym om cirka 3 våningar från den angränsande marknivån vid torget Granithöjden. Byggrättens södra hörn är reglerad som x-område, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik med en fri höjd om minst 3,5 meter. Kvartersmarken inom fastigheten Sicklaön 134:1 är reglerad med en högsta nockhöjd om +52,0 meter över nollplanet, vilket motsvarar befintlig marknivå.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplan DP 612.



Figur 2. Ortofoto som visar gällande detaljplan DP 612. Planområdet markerat i röd linje.

Andra projekt/beslut som berör planen

Naturban stadsdel

Centrala Nacka ska utvecklas till en naturban stadsdel där naturen och det urbana möts på nya sätt. En stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön. Bebyggelsen i en naturban stadsdel ska stärka platsen och stödja ett aktivt stadsliv där människor och verksamheter kan mötas och utvecklas. Detta genom aktiva entréväningar med publika mötesplatser och verksamheter som butiker, kontor och kaféer som interagerar med stadsrummen och skapar liv och puls. Växtlighet integreras i byggnadens gestaltning och återfinns på exempelvis fasader, terrasser och tak.

Stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, stadshuskvarteren

I området för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, stadshuskvarteren ingår detaljplanerna för Nya gatan, stadshusområdet (DP 612) och Nya gatan, Elverkshuset (DP 649). Genomförandet av detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet har skett med utbyggnad av bostadskvarter och allmän platsmark bortsett aktuellt planområde. Genomförandet av detaljplan för Elverkshuset pågår med utbyggnad av nya bostadskvarter och allmän platsmark. Samordning behöver ske gällande utbyggnad av allmän platsmark i anslutning till planområdet för aktuell detaljplan.

Stadshusparken

Stadshusparken ska bli en grön oas i Centrala Nacka. Den planerade parken omfattar alla ytor framför Nacka stadshus som idag utgörs av parkering och mindre parkområden samt befintliga grönytor bort mot Eklidens skola och Järla skola. En generös trappa med plantering och sittytor föreslås koppla ihop stadshuskvarteren med parkens gröna ytor framför Nacka stadshus. Vidare kommer parkstråk knyta samman parken med omgivningen. Stadshusparken kommer att byggas ut i olika etapper.

Framtida tunnelbana

Närheten till framtida tunnelbana påverkar planeringen inom hela Centrala Nacka. Denna detaljplan ska förhålla sig till en framtida situation med en mycket tillgänglig och kapacitetsstark kollektivtrafik. Tunnelbanan beräknas öppna för trafik år 2030.

Offentliga rum och rekreation

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark men angränsar till det nästintill färdigställda torget Granithöjden. Torget omges av bostadskvarter, med kopplingar i fem olika riktningar. I sydost och sydväst hanteras de stora nivåskillnaderna med trappor som förbinder torget med Värmdövägen samt det planerade Agnestigs torg inom detaljplanen för Elverkshuset. I söder ansluter planområdet till ett grönstråk som utgör en koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järla skolväg. Grönstråket utgör även en koppling till befintligt naturområde nordväst om Järla skola som är en del av den planerade stadshusparken, cirka 200 meter från planområdet. Möjlighet till rekreation och lek finns även i området vid Nacka idrottsplats samt vid Musikparken och Lillängsskogen söder om Värmdövägen, cirka 500 meter från planområdet.

Landskapsbild och bebyggelsemiljö

Planområdet ligger inom Järlahöjden som utgör en del av den för Nacka karaktäristiska urbergsplatån. Järlahöjdens södra delar sluttar brant ner mot Värmdövägen och sprickdalen. Urbergets läge och formation har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl placering av byggnader som anläggande av vägar. Området kring Järlahöjden blev kring 1900-talets mitt säte för kommunens styrning och administration genom etableringen av Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstationen. Sydost om planområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården.

Området vid Nacka stadshus har genomgått en stor omvandling från kuperad naturmark till tät stadsmiljö med bostadskvarter, gator och torg. Den historiska och topografiska avläsbarheten har därmed påverkats. Planområdet, som är lokaliserad mellan Nacka stadshus och torget Granithöjden, ligger högt upp i terrängen omgiven av bostadskvarter. Marken inom planområdet har förberetts för byggnation med en synlig bergsskärning mot stadshuset. Nivåskillnaden är upp till 7 meter från torget och marknivån vid stadshuset.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Nacka stadshus uppfördes 1961 efter ritningar av dåvarande stadsarkitekt Tor Boije. I slutet av 1980-talet gjordes en tillbyggnad mot sydväst. Byggnadens monumentala placering, planform och gestaltning, med tegelfasader som är murade i varierande förband och har dekorativa smidesdetaljer, gör den till en god representant på tidens förvaltningsarkitektur som avspeglade byggnadens viktiga samhällsfunktion. Stadshuset är inte skyddat i detaljplan, men den bedöms uppfylla kraven på kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen.

Efter utbyggnaden av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan (stadshuskvarteren) har stadshuset fått en mycket mindre framträdande roll i stads- och landskapsbilden i vyerna från sydväst och Värmdövägen. Istället för att vara ett landmärke på en tallskogsklädd bergshöjd möter den både en ny kvartersstruktur och en högre bebyggelse med mycket varierande gestaltning. Stadshusets ursprungliga arkitektoniska uttryck blir fortsatt läsbara på byggnadens framsida mot norr där den något svängda fasaden omfamnar sin omgivning. Här framträder byggnaden fortfarande som ett landmärke med sin lågmälda monumentalitet.

Gator och trafik

Planområdet nås med bil från lokalgatorna Stadshusgatan/Tor Boijes gata som ansluter till huvudgatan Vikdalsvägen i öst. Planområdet angörs till fots och med cykel från torget Granithöjden där genomgående biltrafik sker på de gåendes villkor inom ett så kallat gångfartsområde. Torget har god tillgänglighet med kopplingar till sin omgivning samt det regionala cykelstråket längs Värmdövägen.

Planområdet har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik med flera busslinjer och den kommande tunnelbanan inom gångavstånd. Vid Värmdövägen finns idag busshållplatser för busslinjer som trafikerar mellan Slussen, Nacka och Värmdö, vilka kan nås inom cirka 200–300 meter från planområdet. En ny bytespunkt mellan buss- och kommande tunnelbana utreds av kommunen och Region Stockholm Trafikförvaltningen. Den nya tunnelbanestationen Nacka, kommer ha sin entré från Skvaltans väg, samt från Vikdalsvägen cirka 350 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten (fastighet), dricksvatten och spillvatten (VA). Kommunala ledningar för vatten, spill- och dagvatten samt ledningar för el, tele, fiber och fjärrvärme finns utbyggda inom området.

Ytvatten, dagvatten och grundvatten

Dagvatten

Planområdet består till stor del av en plansprängd bergsyta med ett tunt lager bergskrossmaterial av olika fraktioner. Utbyggda dagvattenledningar finns inom angränsande allmän platsmark.

Ingen dagvattenledning är kopplad till planområdet utan dagvattnet infiltreras i omgivande massor och sprickor i berg.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Recipienten för dagvatten från planområdet är Järlasjön som är klassad som vattenförekomst. Järlasjön (VISS ID: SE657807-163399) ingår i Sicklaåns sjösystem som rinner ut i Hammarby sjöstad. Järlasjön är naturligt näringsfattig, men idag näringsrik, varför det finns behov av att minska tillförseln av näringsämnen och andra föroreningar som transporteras med dagvattnet. Den ekologiska statusen i Järlasjön är *Måttlig* och den kemiska statusen *Uppnår ej god status*. Beslutad miljökvalitetsnorm (MKN) för sjön är *God ekologisk status* till år 2027, samt *God kemisk ytvattenstatus*. Undantag i den kemiska statusen kan göras för kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE). Långväga atmosfärisk deposition gör att gränsvärdena överskrids i samtliga vattenförekomster i Sverige, och ämnena undantas från kravet om *God kemisk ytvattenstatus* då det anses tekniskt omöjligt att sänka halterna så mycket att gränsvärdena kan uppfyllas. Nuvarande halter av dessa ämnen får inte öka (VISS, 2021).

För kvalitetsfaktorn näringsämnen är det framför allt totalfosforhalten i sjön som är för hög (VISS, 2021a). Enligt det lokala åtgärdsprogrammet (LÅP) är det främst intern belastning som gör att god status inte kan uppnås. Ett sätt att minska internbelastningen är genom kemisk fällning av bottensedimenten i sjön.

Status för kvalitetsfaktorerna förurning samt särskilt förorenande ämnen (kemisk status) klassas som *Hög* respektive *God*. Sjöns kemiska status är dock satt till *Uppnår ej god*. Orsaken är främst kvicksilver och PBDE, vilka är undantagna från kravet om *God status* enligt beskrivningen av MKN ovan. Om dessa ämnen undantas uppnås *God kemisk status* för vattenförekomsten (VISS, 2021a). För att bibehålla den minskande trenden för dessa ämnen bör inte halterna i dagvatten öka jämfört med befintlig situation.

Grundvatten

Inom planområdet finns inga uppgifter om grundvattennivåer. Förutsättningen för att det ska finnas ytnära grundvatten inom planområdet är låg då jordtäcket är tunt och nära till en bergsyta samt att det är omgivet av bergsskärningar som inte visar på någon vattenförande sprickighet. Dessutom är tillrinningsområdet ovanför bergsskärningen litet och består geologiskt sett av fast berg samt hårdgjorda ytor.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Skyfall

Planområdet ligger högt upp i terrängen och belastas inte av dagvatten från intilliggande områden. Vid ett skyfall sker ytavrinning från planområdet mot torget Granithöjden för att sedan rinna vidare på allmän platsmark ned mot Värmdövägen. Skyfallsvattnet leds sedan vidare västerut längs med Värmdövägen mot slutrecipienten Järlasjön.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet har förberetts för byggnation. Större delen av planområdet består av en plansprängd bergsyta som är omgiven i väster och i norr av en sågad bergsskärning. Bergsskärningen har en höjd på cirka 7 meter. Den plansprängda bergsytan har ett tunt lager med bergkrossmaterial. Flera geotekniska utredningar finns framtagna för detaljplanerna Nya Gatan, Stadshusområdet (DP 612) och Nya Gatan, Elverkshuset (DP 649). Enligt en genomförd bergsundersökning består berggrunden övervägande av grå granit (ÅF Infrastructure AB, 2016).

Inga kända risker för radon finns utpekade i kommunens markradonkartering.

Ras, skred, erosion

Inom planområdet finns en cirka 7 meter hög bergsskärning. Bergsskärningen har idag förstärks för att motverka blocknedfall. Inga utpekade områden med risk för skred eller erosion finns i angränsning till planområdet.

Föroreningar

Ingen misstanke om föroreningar finns inom planområdet.

Buller, stömljud och/eller vibrationer

Planområdet har ett relativt bullerskyddat läge. Befintliga bullerkällor utgörs huvudsakligen av trafikbuller som alstras från Värmdövägen cirka 100 meter söder om planområdet, och Vikdalsvägen cirka 150 meter öster om planområdet. Uppförda bostadskvarter inom detaljplanen för Nya gatan utgör bullerskydd. Närheten till Nacka stadshus innebär att bullerpåverkan från installationer behöver beaktas.

Planområdet ligger inte inom Saltsjöbanans eller den framtida tunnelbanans influensområde så ingen risk för stömljud eller vibrationer föreligger.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Utomhusluften inom planområdet påverkas av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) från i huvudsak Vikdalsvägen och Värmdövägen. Dessa omfattas av de miljökvalitetsnormer som ska klaras (PM10 och NO₂) och miljökvalitetsmål som ska uppnås (PM10). Enligt Stockholms Luft- och bulleranalys (SLB) översiktliga beräkningar från 2025 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luft med god marginal inom planområdet. Även kommande miljökvalitetsnormer för år 2030 för luft klaras med god marginal.

Lokalklimat

Planområdet ligger inom ett tätbebyggt område med en hög andel hårdgjorda ytor vilket ökar risken för så kallade värmeöar. Ett varmare klimat med fler och längre värmeböljor kan få negativa hälsoeffekter. Trädplantering på torgytor intill planområdet bidrar med skugga och viss temperaturreglering, likaså naturmark i närmiljön.

Detaljplanens innehåll

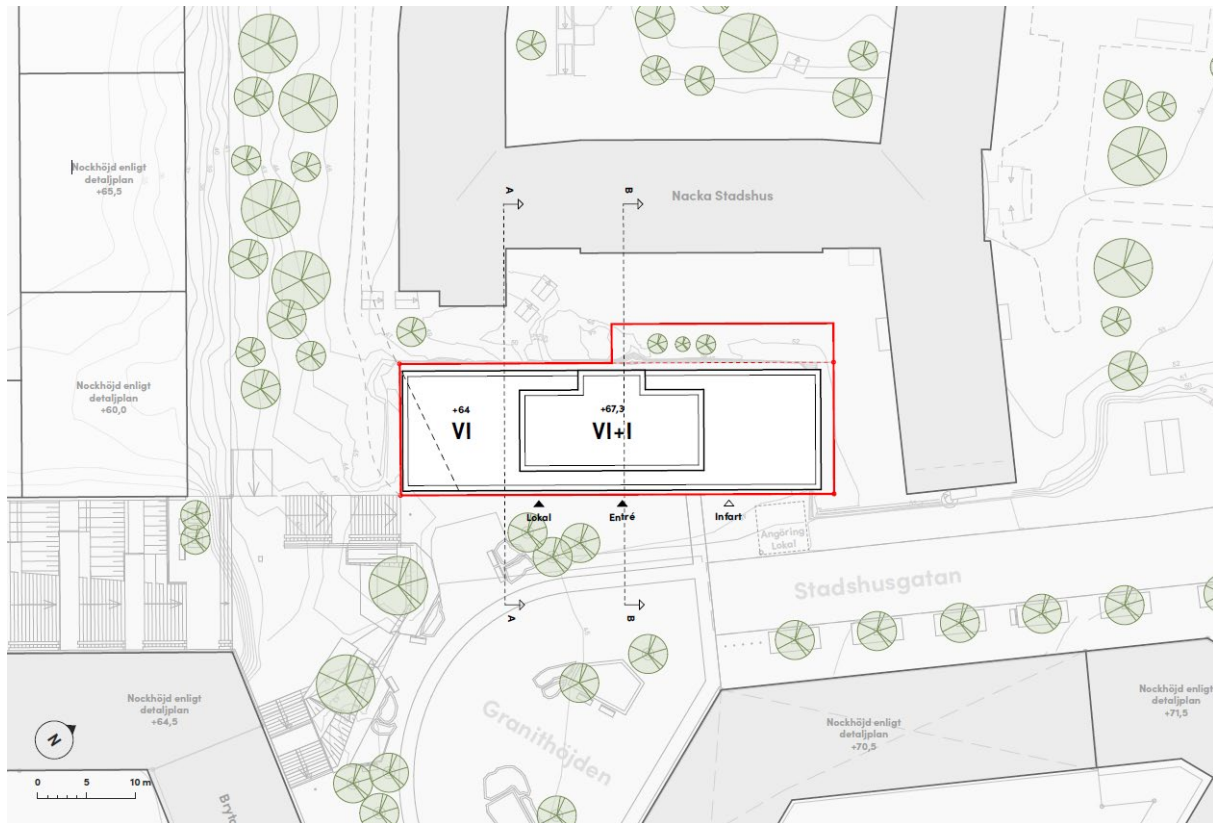
Bebyggelsemiljöer

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (B) och centrumverksamhet (C). Totalt möjliggör planförslaget för cirka 35 bostäder och cirka 170 kvadratmeter lokalyta för centrumverksamheter. Antalet lägenheter regleras inte i detaljplanen och kan variera beroende på vilken storlek på lägenheter som slutligen uppförs.

Tillkommande bebyggelse utgörs av ett lamellhus som placeras mot befintlig bergsskärning och möter upp nivåskillnaden mellan stadshuset och torget, vilket innebär att de två nedersta våningarna ligger under marknivå mot stadshuset. Huskroppen är 43 meter bred och 12 meter djup. Byggnadsvolymen förhåller sig till den omkringliggande bebyggelsens vid Granithöjden och föreslås utformas med platt tak för att möjliggöra en takterrass. Detaljplanen reglerar byggnadens höjd genom bestämmelser om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Byggnadens huvudsakliga nockhöjd om +64,5 meter över nollplanet (h₁) motsvarar 6 våningar sett från torget, och 4 våningar från stadshusets marknivå. Byggnadens höjd är i nivå med stadshuset vilket innebär att planförslaget frångår gällande detaljplans princip om en byggnadsvolym som är underordnad stadshuset. Befintlig byggrätt är idag reglerad med en högsta nockhöjd om +59,0 meter över nollplanet. Planförslaget möjliggör även för en mindre indragen våningsdel på taket

vilket regleras med en högsta nockhöjd om +67,5 meter över nollplanet (h_2). Våningsdelen får endast inrymma bostadskomplement, hisschakt och tekniska utrymmen, vilket regleras genom bestämmelse s_2 .



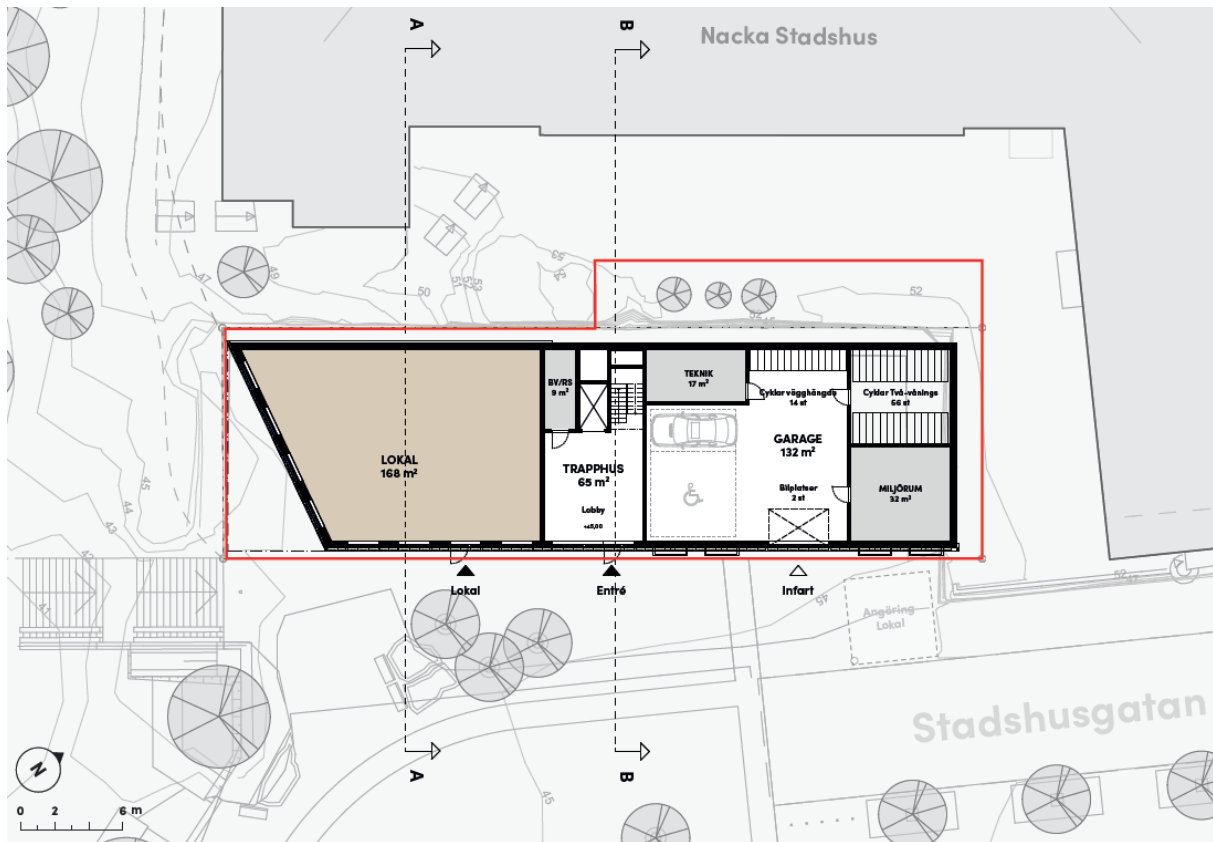
Figur 3. Situationsplan som visar tillkommande bebyggelse med våningsantal redovisat i romerska siffror. Röd linje visar planområdets avgränsning. Entréer redovisas med pilar. I situationsplanen redovisas även möjlig bebyggelse och utformning av trappor på allmän platsmark inom detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)



Figur 4. 3D-modell som visar byggnadens övergripande volym och skala. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)

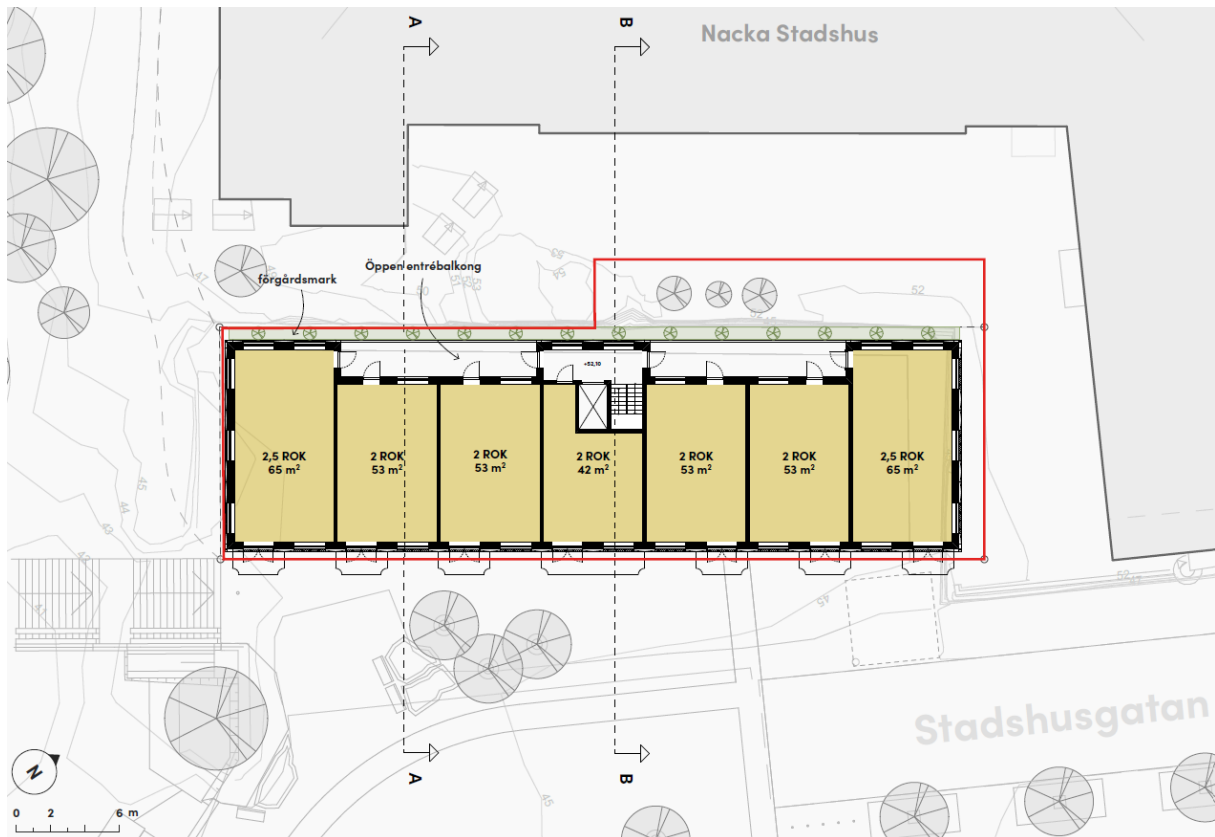
Byggnaden och dess entréer vänder sig mot torget. Entréväningen föreslås inrymma lokaler för centrumverksamhet som kan aktivera torget och skapa liv och rörelse vilket regleras genom bestämmelsen s_1 . Entréväningen inrymmer även bostadskomplement såsom trapphus, parkering och miljörum. För att säkerställa en öppen bottenvåning som kan bidra till en levande och trygg stadsmiljö regleras genom bestämmelse s_1 att andelen bostadskomplement får utgöra högst 50 % av fasadens totala längd mot torget, vilket även innefattar byggnadens södra gavelfasad.

I gällande detaljplan identifierades ett behov av en passage inom planområdets södra hörn där allmänheten kan röra sig mellan torget och befintligt gångstråk väster om planområdet. Detta är reglerat genom ett så kallat "x-område" där marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,5 meter. Bestämmelse om x-området bekräftas i aktuellt planförslag genom bestämmelsen x_1 . I denna del är entréväningen indragen.

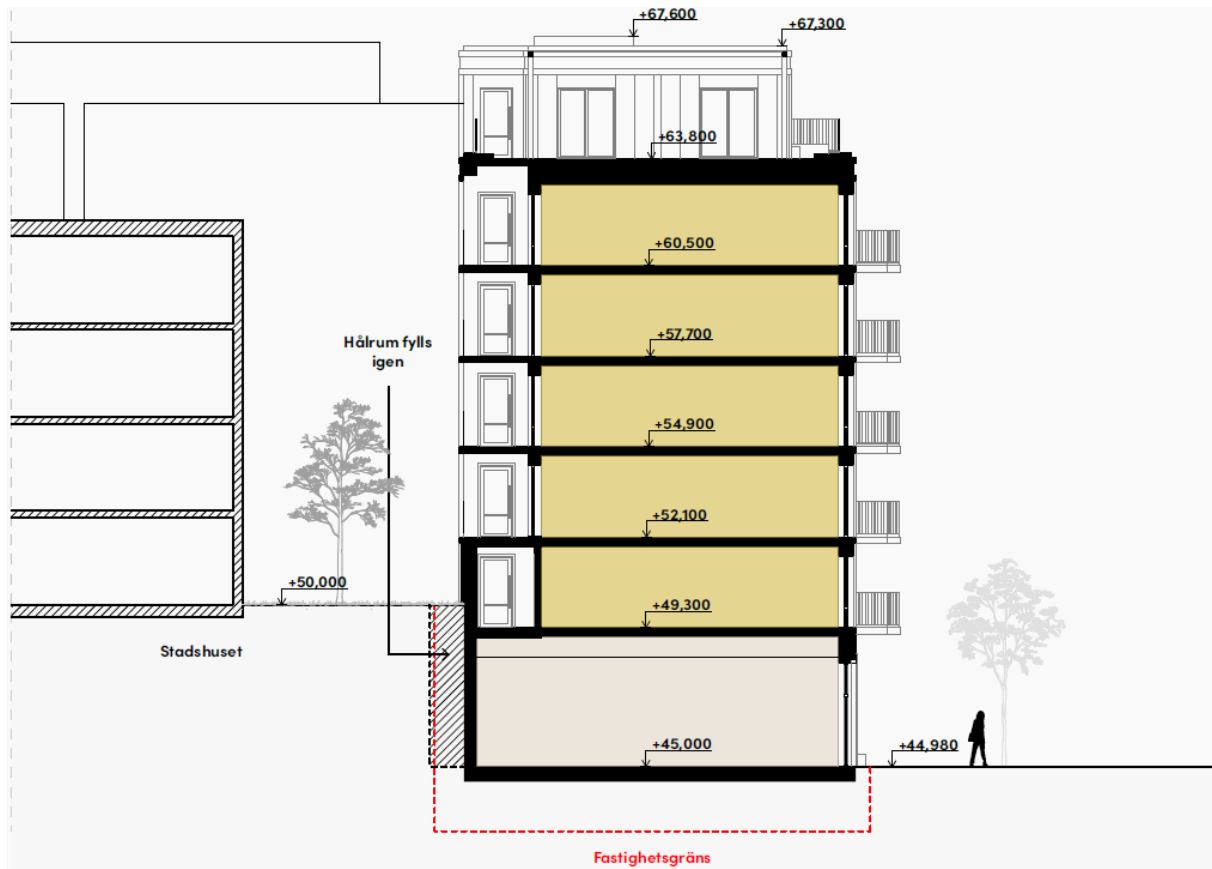


Figur 5. Situationsplan som visar möjlig utformning av byggnadens entréväning med indragen fasad inom x-området. Röd linje visar planområdets avgränsning. Entréer är markerat med pilar. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)

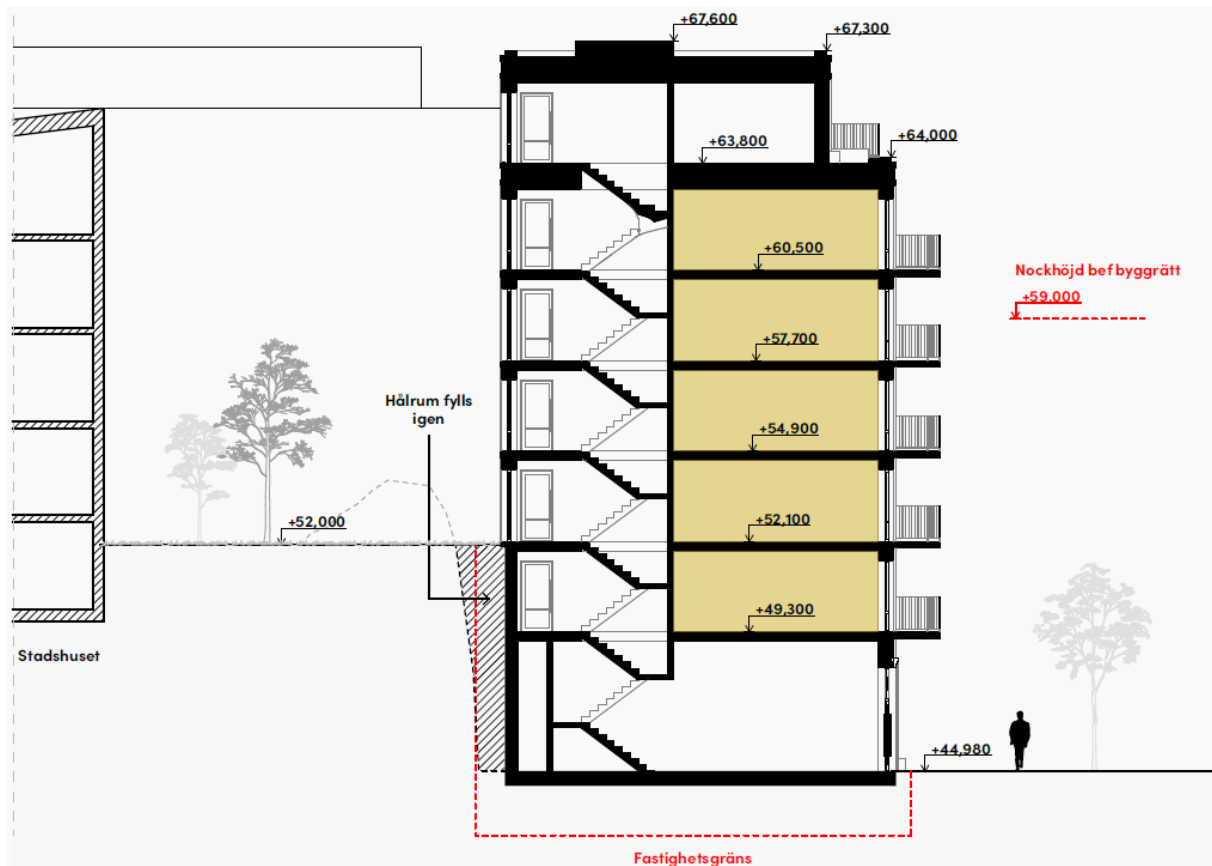
Befintlig byggrätt medger en byggnad i direkt närhet till stadshuset, med ett avstånd på mellan 6–12 meter till stadshusets fasad. Med anledning av närheten till stadshuset föreslås tillkommande bostäder anordnas med loftgångar mot stadshuset. Samtliga bostadslägenheter föreslås ha balkonger mot torget. Angränsande detalplaner medger att balkonger kragar ut över allmän plats, som högst 1–1,5 meter med en fri höjd på 3,5 meter. Bostäderna riktar sig därmed huvudsakligen ut mot torget, och avståndet mellan stadshusets fasad och huvuddelen av bostädernas västra entréfasad blir cirka 14 meter. Gavellägenheterna kommer dock att ha ett avstånd på mellan 7–12 meter till stadshusets fasad. För att säkerställa ett lämpligt minsta avstånd till stadshuset, med hänsyn till brandskydd, ljusinsläpp och insyn, regleras mark som inte får försees med byggnad genom bestämmelsen ”**prickmark**”. Den prickade marken möjliggör planterad förgårdsmark som kan rama in den nya bebyggelsen och skapa en gräns mot stadshusets utemiljö.



Figur 6. Situationsplan som visar principlösning för bostadslägenheter på våningsplan i nivå med stadshusets marknivå. Röd linje visar planområdets avgränsning. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)



Figur 7. Sektion (se markering A-A i figur 6) som visar den nya bebyggelsen i förhållande till stadshuset och angränsande torg. Röd markering visar fastighetsgräns för Sicklaön 134:41. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)

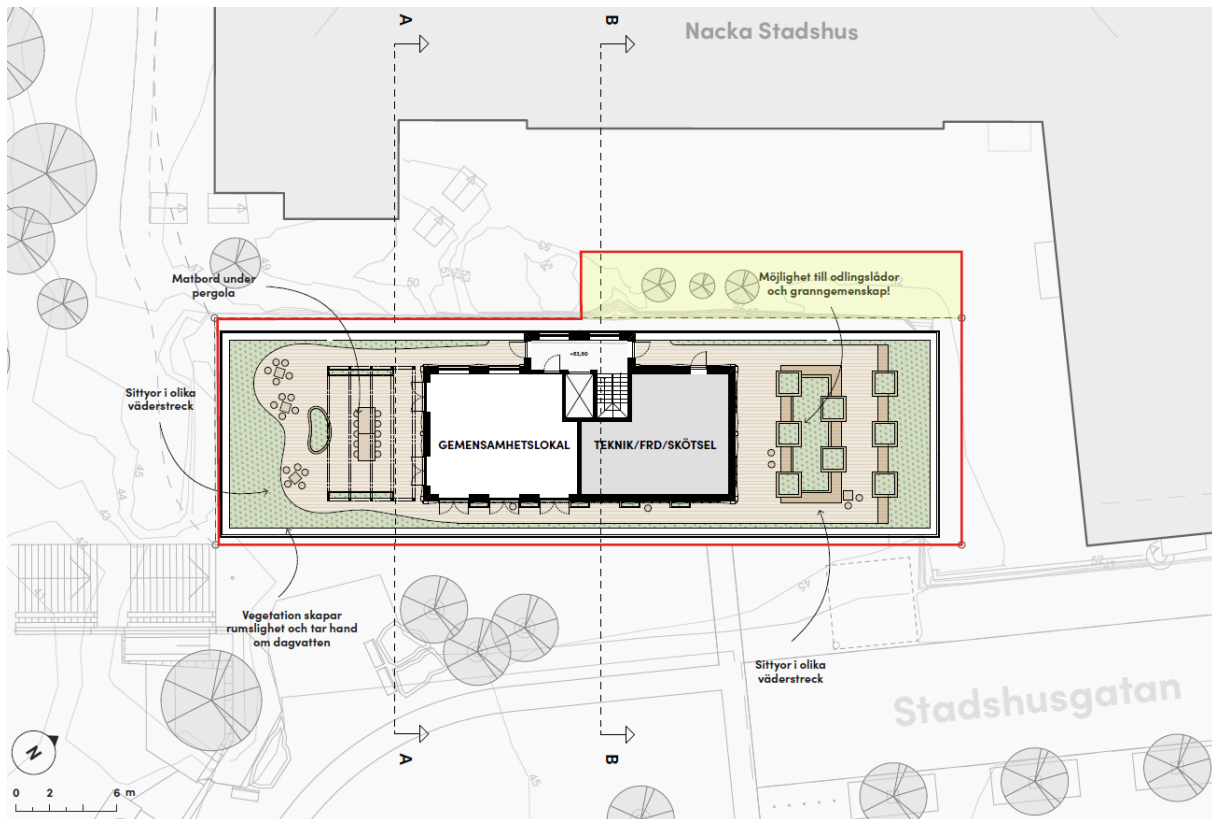


Figur 8. Sektion (se markering B-B i figur 6) som visar den nya bebyggelsen i förhållande till stadshuset och angränsande torg. Röd markering visar fastighetsgräns för Sicklaön 134:41 samt befintlig byggrätts nockhöjd. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)

Utemiljö på kvartersmark

Då det saknas tillräckligt med ytor för att ordna en bostadsgård inom planområdet föreslås en gemensam takterrass för boende som kan tillgodose behovet av bostadsnära utevistelse samt bidra till trivsel och social gemenskap. Bestämmelse f₁ reglerar att en takterrass ska anordnas. Takterrassen föreslås utföras med växtlighet som kan tillföra grönska i boendemiljön, minska värmeöeffekter och ta hand om dagvatten. I anslutning till takterrassen möjliggör planförslaget även för gemensamhetslokaler.

Området som regleras med prickmark omfattar även cirka 90 kvadratmeter kvartersmark som idag tillhör stadshuset och fastigheten Sicklaön 134:1, och som föreslås överlåtas till den nya bebyggelsen för att inrymma funktioner såsom vistelseytor, växtlighet och dagvattenhantering. Behovet av marköverföring och vilka funktioner som ska inrymmas kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



Figur 9. Situationsplan som visar möjlig utformning av takterrass. Röd linje visar planområdets avgränsning. Kommunal mark inom Sicklaön 134:1 som föreslås överlåtas till den nya bebyggelsen är gulmarkerad. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)

Gestaltungsprinciper

Byggnadens placering mot torget har en viktig rumsbildande funktion vilket ställer höga krav på gestaltning och arkitektonisk kvalitet. Byggnaden ska gestaltas med ett tidlöst arkitektoniskt uttryck, där material och färgskala samspelar med sin omgivning och skapar en god helhetsverkan. Omsorgsfullt utformade detaljer, mönsterverkan och kvalitativa materialval som är hållbara över tid ska eftersträvas.

Byggnaden föreslås ha en sammanhållen gestaltning med en regelbunden fönstersättning i en tydlig vertikal indelning vilket bidrar till ett harmoniskt och tidlöst uttryck. Fasader föreslås utföras i infärgad formgjuten betong med putskaraktär. Formgjutna detaljer i fasaden skapar reliefverkan genom livförskjutningar som bidrar till en variationsrik fasad, vilket regleras genom bestämmelse **f₂**. Horisontella friser markerar våningsindelning och skapar ett artikulerat takavslut. Skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda, alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck, vilket regleras genom bestämmelse **f₂**. Fasader ska färgsättas med en dämpad och varm kulör som samspelar med omgivande bebyggelse runt Granithöjden, vilket regleras genom bestämmelse **f₂**.

Sockelvåningen mot torget ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet, vilket regleras genom bestämmelse f₃. Sockelvåningen utformas med detaljer och profilering som skapar skuggverkan. Byggnadens konsekventa fönstersättning i sockelvåningen skapar en öppen karaktär med verksamhetslokaler i den södra delen som riktar sig ut mot torget. Balkonger och takräcken föreslås vara genomsiktliga och utformas som en medveten del av fasadgestaltningen, utan att dominera.

Planområdet ligger inom Centrala Nacka som ska utvecklas med en naturban prägel. Planförslaget kan bidra till ett naturbant uttryck genom att integrera växtlighet på byggnadens tak och inom förgårdsmark.



Figur 10. Illustration som visar möjlig utformning av byggnadens östra fasad mot torget. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)



Figur 11. Illustration som visar möjlig utformning av byggnadens västra fasad mot stadshuset. (Bild: Enter Arkitektur, 2026)



Figur 12. Visionsbild som visar möjlig utformning av tillkommande bebyggelse, sett från torget Granithöjden. Till vänster i bild syns möjlig utformning av planerade bostadskvarter inom detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset (Bild: Enter Arkitektur, 2026)

Gator och trafik

Tillkommande bebyggelse angörs med bil från Stadshusgatan/Tor Boijes gata. För gående och cyklister kommer byggnaden att nås från flera olika håll. En trappa som förbinder Granithöjden med Värmdövägen och det planerade Agnestigs torg kommer att anläggas i direkt anslutning till planområdets sydöstra hörn. Utbyggnaden sker inom ramen för stadsbyggnadsprojektet för Nya gatan (stadshushusvarteren). Kopplingen västerut för gående och cyklister inom x-området i planområdets södra del kommer studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Parkering

Bilparkering möjliggörs i entréplan i den nya bebyggelsen för att undvika ytterligare sprängning för garage. Då lokaler för verksamheter även ska anordnas i entrévåningen kommer endast ett fåtal parkeringsplatser för bil kunna inrymmas inom fastigheten. Parkering föreslås därmed samnyttjas i befintligt parkeringsgarage inom det angränsande bostadskvarteret Brytaren, vilket även kan minimera nödvändig biltrafik vid torget. Tillgänglig angöring till bostäder och verksamhetslokaler föreslås ordnas på allmän plats längs Stadshusgatan i anslutning till den nya bebyggelsen. Cykelparkering ska prioriteras inom planområdet och vara lättillgänglig. Parkering föreslås i första hand ske i cykelrum i entréplan.

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. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Parkeringsbehovet och säkerställande av parkeringsplatser för bostäder och verksamheter kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Det centrala läget, planerade bostadsstorlekar och närhet till kommande tunnelbana motiverar ett lågt parkeringstal. Mobilitetstjänster som främjar ett hållbart resande ska eftersträvas.

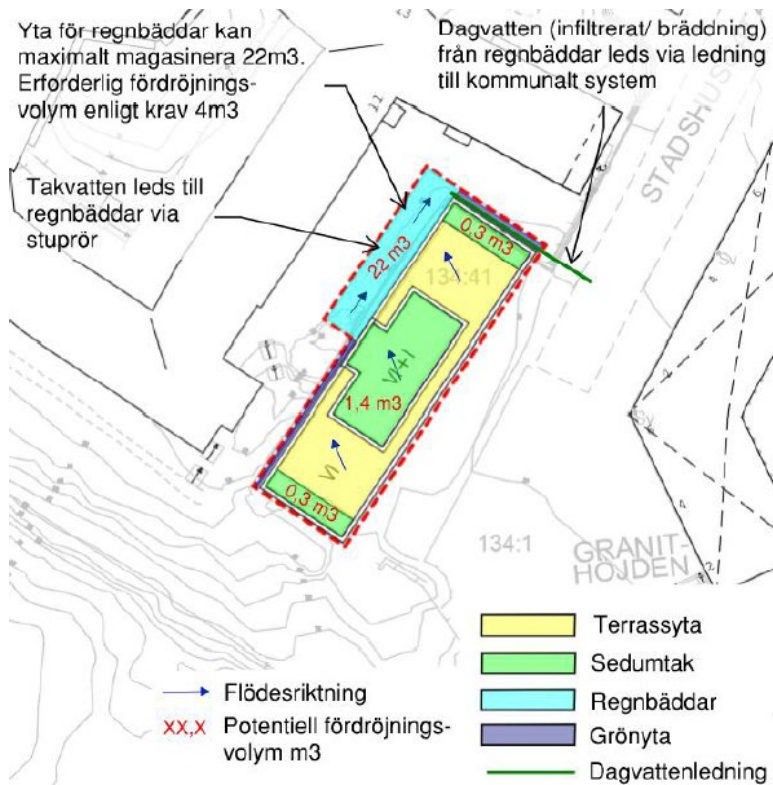
Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ska anslutas till utbyggda allmänna ledningar för kommunalt vatten- och spillvatten, el, tele och fiber. Ny bebyggelse kan även anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet. Avfallshantering föreslås ske genom miljörum med manuell hämtning.

Den tekniska försörjningen beskrivs mer utförligt under avsnitt *Så genomförs planen* under rubriken *Tekniska frågor*.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet ska hanteras och renas inom området i enlighet med Nacka kommuns anvisningar för dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Ciscon, 2026). För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten föreslås åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), huvudsakligen genom vegetationsbeklädda takytor och regnbäddar. Fördröjning av dagvatten behöver huvudsakligen ske genom vegetation på taket, exempelvis genom sedumtak, då markytor är begränsade inom planområdet. Bestämmelse **b₁** reglerar att takbjälklag ska utföras planterbart och dimensioneras för omhändertagande av dagvatten som klarar fördröjning av de första 10 mm regn. Område som regleras med prickmark möjliggör för att takavvattning kan ledas mot öppna regnbäddar för fördröjning och rening av dagvatten innan dagvattnet leds vidare till det kommunala ledningssnätet.



Figur 13. Avvattningsplan som visar föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet. (Bild: Ciscen, 2026)

Konsekvenser och avvägningar

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

Stadsbild och kulturmiljö

Enligt gällande detaljplans principer för planerad bebyggelse skulle byggnaden i sin volym och gestaltning anpassas och förhålla sig till stadshusets karaktär och arkitektoniska värden. Byggnaden avsågs gestaltas som en del av stadshusets miljö med en volym som var underordnad huvudbyggnaden för att minska den negativa påverkan på stadshusets kulturhistoriska värden.



Figur 14. Illustrationsbilder som visar möjlig byggnadsvolym och utformning enligt principer i gällande detaljplan. (Bild: Marge Arkitekter)

Planförslaget principer avviker från detta förhållningssätt genom en byggnadsvolym som är i höjd med stadshuset. Byggnadens föreslagna gestaltning vänder sig även mot torget och skiljer sig tydligt från stadshusets karaktär. För kulturvärdena på platsen innebär detta negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Planförslaget bedöms samtidigt medföra positiva konsekvenser för stadsbilden genom att möjliggöra för bebyggelse som kan rama in torget och tillföra kvaliteter till stadsmiljön. Den nya bebyggelsen kan också utgöra en fondbyggnad i vyerna från Värmdövägen och Östra Granittrappan. Detta ställer dock höga krav på byggnadens gestaltning och materialval.

Natur och rekreation

Planförslaget innebär byggnation på mark som redan har förberetts genom borttagning av berg och schaktning. Påverkan på platsens tidigare naturvärden har redogjorts för inom ramen för gällande detaljplan. Planförslaget innebär ingen ytterligare påverkan på naturvärden eller spridningssamband.

Planförslaget inrymmer ingen bostadsgård för bostadsnära rekreation utöver en gemensam takterrass. Möjligheterna för lek, rekreation och andra aktiviteter bedöms vara goda i närområdet. Torget Granithöjden ligger i direkt anslutning till planområdet och parkområden med lekmöjligheter samt områden för idrotts- och fritidsaktiviteter kan nås inom 150–500 meter. Det kommer även vara god tillgänglighet till natur- och friluftsliv genom Ryssbergens naturområde och badbryggorna vid Kyrkviken som ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Något längre är det till Svindersviken med dess strandpromenader samt Nyckelvikens naturreservat.

Ytvatten, dagvatten och grundvatten

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Hantering av dagvatten inom området har tidigare utretts och prövats inom ramen för gällande detaljplan. För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten inom det aktuella planområdet föreslås olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) som klarar fördröjning av de första 10 mm regn. Enligt beräkningar i framtagna dagvattenutredning (Ciscon, 2026) kommer föreslagna dagvattenåtgärder innebära att rening av dagvatten inom planområdet förbättras jämfört med nuläget, vilket minskar föroreningsbelastningen på slutrecipienten.

Inga miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Skyfall

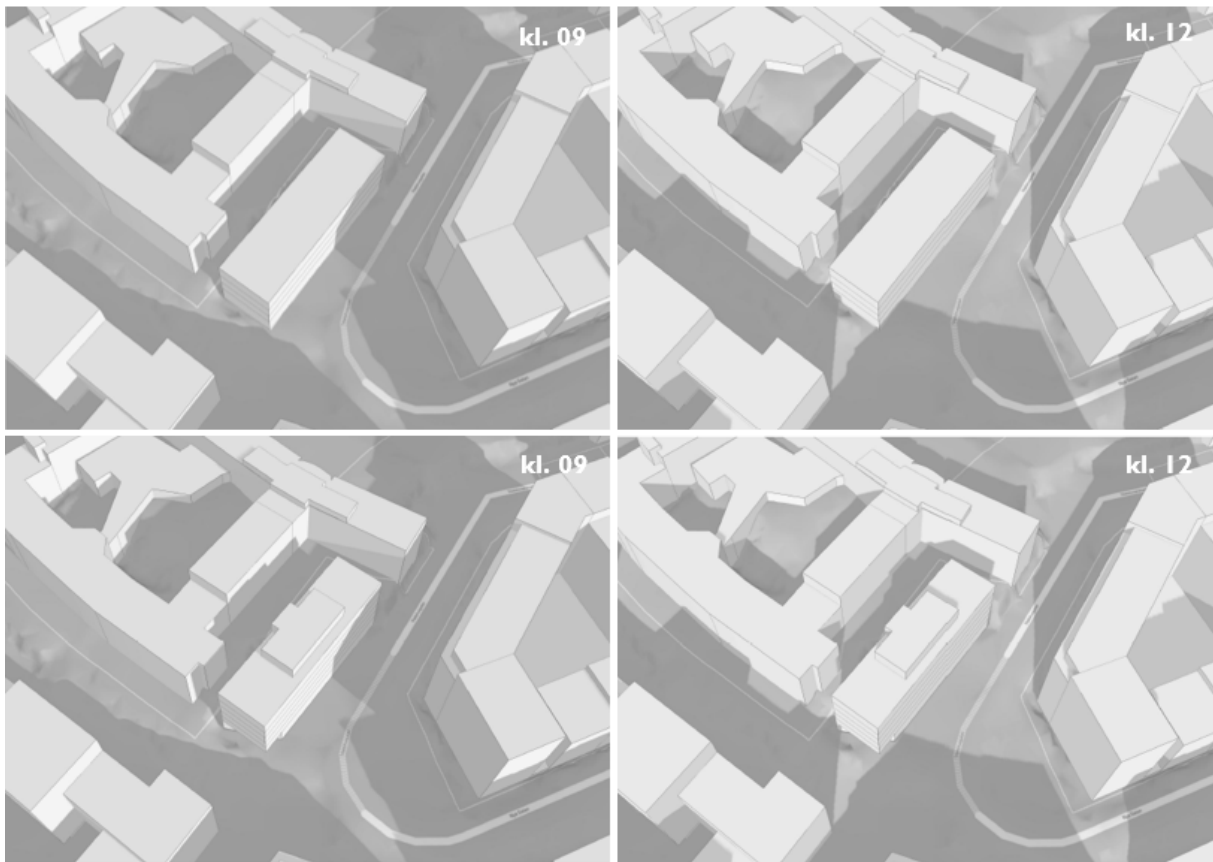
Inom planområdet finns ingen risk för stående vatten vid extrema regn, och planförslaget innebär inte att några instängda ytor tillskapas. Iordningställande av marken inom planområdet ska ske så att ytavrinning inte orsakar skador vid höga flöden. Vid ett skyfall kommer skyfallsvattnet från planområdet rinna ytligt mot Värmdövägen. Vid pågående ombyggnad av Värmdövägen byggs lågpunkter bort och en skyfallspassage har projekterats och ska anordnas i höjd med Finntorp där skyfallsvattnet leds vidare ner mot Järlasjön.

Lokalklimat

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor tillkommer inom området vilket kan bidra till värmeeffekter. Växtlighet på förgårdsmark och på den tillkommande bebyggelsens tak och fasad kan minska värmeeffekterna och bidra till ett förbättrat lokalklimat och en trivsamt stadsmiljö.

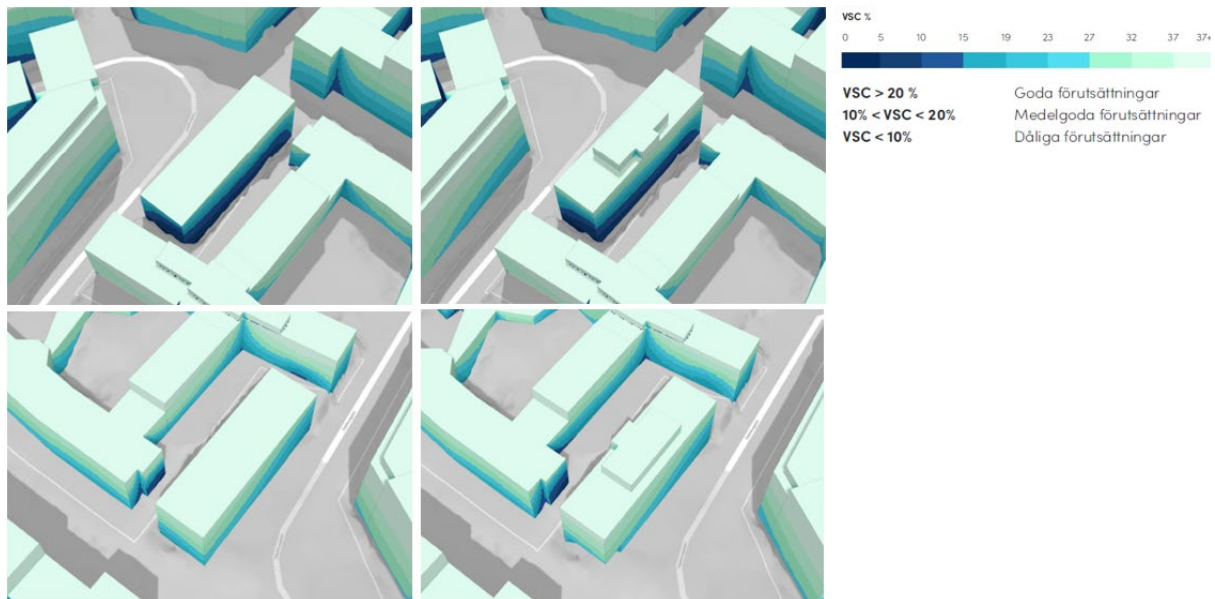
Skuggning och dagsljusstillgång

En sol- och dagsljusstudie (Enter Arkitektur, 2026) har tagits fram för att bedöma planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden i närmiljön. I jämförelse med befintlig byggrätt kommer planförslaget till viss del påverka solljusstillingen för stadshusets nedersta våningar och inom den angränsande utemiljön. Planförslaget kommer även innebära en viss ökad skuggpåverkan jämfört med befintlig byggrätt. Tillkommande bostäder i planförslaget bedöms uppnå goda solljusförhållanden med föreslagna lägenheter som riktar sig mot sydost.



Figur 15. Skuggstudier vår- och höstdagjämning, den 20 mars/september. Befintlig byggrätt överst och planförslagets byggrätt till nederst. Vy från söder. (Bild: Enter Arkitektur)

För tillkommande bostäder visar resultatet från dagsljusstudier att de nedersta våningarnas fasader som vetter mot stadshuset kommer ha svårt att klara kraven på dagsljusstillgång i rum där människor vistas mer än tillfälligt. Planförslagets utformning med loftgångar mot stadshuset, och bostadslägenheter som huvudsakligen riktar sig mot sydost, ger dock goda förutsättningar för att klara dagsljuskraven för tillkommande bostäder. Då byggnaden i planförslaget är högre än befintlig byggrätt påverkas dagsljusstillgången för stadshusets nedre våningar negativt. Konsekvenser som berör dagsljusstillgång kommer studeras vidare i det fortsatta planarbetet.



Figur 16. Beräkningar från dagsljusstudier som visar förutsättningarna för att uppnå krav på dagsljusstillgång för bostäder. Befintlig byggrätt till vänster och planförslagets byggrätt till höger. Vy från norr överst och vy från söder nederst. (Bild: Enter Arkitektur)

Geotekniska förhållanden

Byggnation kommer att ske på fast berggrund. För att anpassa bergsskärningarna till den nya byggnaden inom planområdet norra del kommer viss bortsprängning av berg behöva göras. Bergsskärningen är lokaliserad cirka 8 meter från stadshusets fasad vilket behöver beaktas vid genomförandet.

Ras, skred och erosion

Vid byggnation kommer viss utfyllnad ske mellan tillkommande byggnad och befintliga bergsskärningar som idag är förstärkta för att motverka blocknedfall. Vid anpassning av befintlig bergsskärning behöver risk för blocknedfall beaktas.

Planförslaget bedöms inte innebära någon ökad risk för skred eller erosion.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen för att undersöka bullersituationen (Sweco Akustik, 2026). Bullerutredningen utgår från riktvärden som anges i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med prognosår 2045, samt Naturvårdsverkets och Boverkets vägledning för verksamhetsbuller. Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Beräkningar i bullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna uppnår som högst 54 dBA vid fasad för samtliga planerade bostäder. Detta innebär att bostäderna kan anordnas utan behov av åtgärder för att uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad. De lägenheter som har 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kan även ges tillgång till egen uteplats (balkong) som uppfyller riktvärdena för uteplats enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Vid Nacka stadshus utfördes en inventering av möjliga bullerkällor på byggnaden, och installationer i drift bedömdes inte ge upphov till ljudnivåer över riktvärdena för verksamhetsbuller. Kompletterande mätningar kan behöva göras i det fortsatta planarbetet för att bedöma maximalt driftläge.

Luftkvalitet och miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget innebär ingen betydande ökning av trafikrörelser i området. Kommunens bedömning är därmed att det efter detaljplanens genomförande inte kommer ske någon försämring av luftkvaliteten inom eller intill planområdet. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms motverkas med aktuellt planförslag. Även de kommande miljökvalitetsnormer för 2030 och miljökvalitetsmålet för luft bedöms klaras med god marginal.

Övriga konsekvenser för klimat, miljö och hälsa

Konsekvenser för klimatet

Planförslaget innebär att befintliga hårdgjorda ytor inom planområdet kan nyttjas mer effektivt vilket är positivt ur ett klimat- och miljöperspektiv. Planförslagets klimatpåverkan jämfört med befintlig byggrätt bedöms vara marginell. En översiktlig klimatberäkning av detaljplanen kommer att tas fram till granskningsskedet. Klimatpåverkan beror till stor del på förbrukning av byggmaterial, transporter och framtida drift som medför utsläpp av växthusgaser. Val av klimatsmarta material, återbruk och återvinning i byggskedet kan minska påverkan och bidra till en cirkulär ekonomi. Bostäder med god tillgång till kollektivtrafik och service kan även minska behovet av biltransporter, vilket kan begränsa klimatpåverkan.

3-30-300

Begreppet 3-30-300 är en tumregel som innebär att: 3 uppvuxna träd kan upplevas från bostäder, arbetsplatser och studieplatser, 30 procent av marken täcks av trädkronor i det aktuella stadskvarteret/grannskapet, 300 meter utgör längsta avstånd från bostäder, arbetsplatser och studieplatser till ett grönområde av hög kvalitet. Analys och uppföljning av 3-30-300-regeln kommer att ske inför granskning av detaljplanen.

Uppfyllelse av miljömål

Ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka

Vid nybyggnation sker alltid en klimatpåverkan. Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaden, men även grundläggning och drift av byggnaden bidrar med stora andelar. Därför är valet av byggmaterial viktigt för att minska klimatpåverkan. Planförslaget möjliggör även för solceller på taket. Planerade bostäder ligger kollektivtrafikhöjden vilket minskar behovet av biltransporter. Därutöver kommer mobilitetsåtgärder att vidtas för att minimera behovet av parkeringsplatser, vilket sammantaget kan minska den negativa påverkan på Nackas lokala miljömål om att utsläpp ska minska med 12 procent per år.

Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet kommer att bidra till att minska föroreningsbelastning på den närliggande vattenförekomsten Järlasjön jämfört med nuläget. Detaljplanen kan även bidra till Nackas lokala miljömål genom att tillföra växtlighet på och intill byggnaden som bidrar till viktiga ekosystemtjänster och grönska i stadsmiljön.

Ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka

Luftkvaliteten i området är generellt sett god och miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas. Växtlighet på byggnadens tak kan minska värmeöffekter samt bidra till fördröjning av dagvatten. Skyfallsvatten kan avledas mot Värmdövägen där kommunen arbetar med en säker skyfallshantering. Det är även nära till större grönområden vilket ger goda förutsättningar för rekreation. Planförslaget bedöms sammantaget vara i linje med Nackas lokala miljömål.

Sociala konsekvenser

Att den aktuella fastigheten fortsatt skulle vara obebyggd bedöms innebära negativa konsekvenser för stadsmiljön och riskerar att påverka den upplevda tryggheten i området. Planförslaget innebär att bostäder kan möjliggöras i en tät stadsmiljö med närhet till kollektivtrafik, service och rekreation vilket är positivt för den sociala hållbarheten. Verksamhetslokaler i byggnadens entréplan skapar förutsättningar för ett levande torg, och en väl gestaltad bebyggelse bedöms medföra positiva konsekvenser för boende i området och en större allmänhet. Samtidigt innebär planförslaget att verksamhetsytor, som är en viktig funktion i en variationsrik stadsmiljö, ersätts med huvudsakligen bostäder.

En takterrass med gemensamhetslokaler kan tillgodose behovet av utevistelse för boende och bidra till gemenskap och trivsel. Samtliga bostäder föreslås även ha en egen balkong för utevistelse. Det kommer även att finnas vistelseytor på allmän plats i direkt anslutning till planområdet.

Trygghet

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse som kan bidra till en väl gestaltad och levande stadsmiljö vilket positivt för den upplevda tryggheten i området. Detaljplanen ger även förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av bebyggelsen och utemiljön, behöver beaktas i det fortsatta planarbetet och detaljplanens genomförande. Särskilt viktigt att beakta är kvartersmarken mellan stadshuset och den tillkommande byggnaden, som riskerar att upplevas som mörk och instängd.

Utblickar, dagsljus och insyn

Den tillkommande byggnadens höjd och närhet till stadshusets fasad kommer att påverka utblickarna från stadshusets arbetsplatser negativt och innebära en ökad insyn. Planförslaget innebär även en negativ påverkan på dagsljustillgången för stadshusets nedersta våningar. Tillkommande bostäder kommer även att påverkas av insyn från stadshuset. Konsekvenser som berör eventuella olägenheter kopplat till insyn, dagsljus och utblickar kommer studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att möjligheten till framtida utbildnings- eller fritidsverksamheter inom planområdet försvinner vilket är negativt för barn och unga. I jämförelse med nuläget, och om befintlig byggrätt skulle förbli outnyttjad, bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser för barn i området, genom att möjliggöra för bebyggelse som kan bidra till en levande och trygg stadsmiljö.

Planförslaget inrymmer ingen bostadsgård med lekmöjligheter vilket gör att detta behöver tillgodoses på allmän plats utanför planområdet. Tillkommande bostäder kommer att ha gångavstånd till skola, grönområden, parker samt idrotts- och fritidsaktiviteter, som kan nås inom 150–500 meter. Behov av förskoleplatser bedöms täckas av befintliga förskolor samt eventuellt inom kommande detaljplaner inom Centrala Nacka.

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.

Planområdesgräns

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 134:41 vars befintliga byggrätt avses prövas för bostadsändamål enligt detaljplanens syfte. Planområdet omfattar även kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 134:1 som idag tillhör stadshuset, och som föreslås övergå till kvartersmark tillhörande den nya bebyggelsen.

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Syftar till att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov i ett kollektivtrafiknära läge i enlighet med översiktsplanens intentioner.

C – Centrum

Syftar till att möjliggöra ett levande stadsliv genom att tillföra blandade funktioner i ett kollektivtrafiknära läge och bidra till kommunens mål om arbetsplatser.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

s₁ - I entréplan får endast lokaler för centrumändamål och bostadskomplement anordnas. Andelen bostadskomplement får utgöra högst 50 % av fasadens totala längd mot allmän plats.

Bestämmelsen möjliggör för en aktiv och öppen bottenvåning som bidra till en levande, trygg stadsmiljö enligt detaljplanens syfte.

s₂ - Byggnadens översta våning får endast användas för bostadskomplement, hisschakt och tekniska utrymmen.

Bestämmelsen möjliggör för gemensamhetslokaler i anslutning till takterrassen som kan bidra till trivsel och social samvaro. Bestämmelsen säkerställer även att hisschakt och nödvändiga tekniska installationer kan inrymmas inom byggnadsvolymen vilket är positivt för stadsbilden och skapar en god helhetsverkan.

h₁ – Högsta nockhöjd är 64,5 meter över angivet nollplan.

Regleringen av byggnadens höjd görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en byggnadsvolym som kan bidra till det angränsande torgets rumslighet och skapa en god helhetsverkan.

h₂ – Högsta nockhöjd är 67,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen möjliggör för gemensamhetslokaler i anslutning till takterrassen som kan bidra till trivsel och social samvaro. Bestämmelsen säkerställer även att hisschakt och nödvändiga tekniska installationer kan inrymmas inom byggnadsvolymen vilket är positivt för stadsbilden och skapar en god helhetsverkan. Avgränsningen för egenskapsområdet görs med hänsyn till byggnadens gestaltning och funktion. Översta våningen ska vara centrerad och indragen från fasadliv för att minska upplevelsen av byggnadens totala höjd samt skapa ett sammanhållet arkitektoniskt uttryck.

f₁ – Takterrass ska anordnas.

Bestämmelsen syftar till att tillgodose behovet av utevistelse för tillkommande bostäder och möjliggöra för en attraktiv boendemiljö som kan bidra till trivsel och social samvaro.

f₂ – Fasad ska utföras med reliefverkan. Skarvar mellan eventuella fasadelement ska vara dolda, alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck. Fasadens färgsättning ska i huvudsak utföras med en dämpad och varm kulör.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god form-, färg- och materialverkan och att den nya bebyggelsen bidrar till en väl gestaltad stadsmiljö enligt detaljplanens syfte. Fasader ska utföras med reliefverkan i syfte att skapa livfullhet och en variation i fasaden genom livförskjutningar. Fasader ska i huvudsak färgsättas med en dämpad och varm kulör som samspelar med omgivande bebyggelse runt Granithöjden.

f₃ – Sockelvåningen mot allmän plats ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen bidrar till en levande, trygg och väl gestaltad stadsmiljö enligt detaljplanens syfte. Entrévåningen ska vara tydligt markerad och utformas omsorgsfullt med hög arkitektonisk kvalitet i syfte att skapa rumslighet och tillföra kvaliteter till stadsrummet.

b₁ - Takbjälklag ska utföras planterbart och dimensioneras för omhändertagande av dagvatten som klarar fördröjning av de första 10 mm regn.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten så att miljö kvalitetsnormer för vatten kan följas. Rening och fördröjning av dagvatten behöver huvudsakligen ske genom vegetation på taket då markytor är begränsade inom fastigheten.

x₁ – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,5 meter.

Bestämmelsen bekräftas från gällande detaljplan och säkerställer möjligheten för allmänheten att röra sig mellan torget Granithöjden och befintligt gångstråk väster om planområdet.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer ett minsta avstånd till närmsta byggnad med hänsyn till brandsäkerhet, ljusinsläpp, utblickar och insyn. Bestämmelsen möjliggör även för förgårdsmark som kan inrymma växtlighet för omhändertagande av dagvatten samt vistelsezoner för boende.

Genomförandetid

Detaljplanen är av begränsad omfattning vilket motiverar en genomförandetid på 5 år.

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: september 2026
- Granskning: mars 2027
- Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden: september 2027
- Laga kraft tidigast*: oktober 2027

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Ett exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av kvartersmark kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske fjärde kvartalet 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark som angränsar till planområdet har till stora delar färdigställts och sker fortsättningsvis etappvis inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, stadshuskvarteren och kommer att samordnas med aktuell detaljplan.

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

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

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt 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

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (VA). Nacka vatten och avfall har byggt ut det allmänna vatten- och spillvattensystemet fram till förbindelsepunkt. Nacka vatten och avfall ansvarar för drift och underhåll av de allmänna VA-

anläggningarna. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling samt drift och underhåll av fastighetens VA-installationer.

Dagvatten

Nacka vatten och avfall har byggt ut det allmänna dagvattensystemet fram till förbindelsepunkt och ansvarar för drift och underhåll av den allmänna dagvattenanläggningen fram till denna. Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten fastighet. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling samt drift och underhåll av fastighetens dagvatteninstallationer.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi är huvudman för det befintliga elnätet som försörjer planområdet. Tele- och fiberinfrastruktur i anslutning till planområdet tillhandahålls av Skanova och Stokab.

Fjärrvärme

Fjärrvärme inom området tillhandahålls av Stockholm Exergi, och det finns möjlighet att ansluta ny bostadsbebyggelse till fjärrvärmenätet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Flera åtgärder kräver lov och tillstånd enligt gällande lagstiftning, såsom bygglov och marklov.

Avtal

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

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 fastighetsägaren, exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats, teknisk infrastruktur och andra åtgärder som krävs för planens genomförande. Avtalet kan även komma att omfatta frågor om fastighetsbildning, dagvattenhantering, tidplan samt övriga genomförandefrågor av betydelse för detaljplanens funktion.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören svara för kostnaderna för detaljplanarbetet, bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt ersätta kommunen för eventuell marköverlåtelse och bekosta erforderlig fastighetsbildning. Vidare ska exploatören erlägga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och åta sig

att betala medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbana enligt de kommunala beslut som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal.

Överenskommelse om fastighetsreglering

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

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan parterna avseende den kommunala mark som genom detaljplanen planläggs som kvartersmark.

Servitut

Erforderligt servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet för det område som omfattas av bestämmelsen x_1 (x-område), vilket innebär ett markreservat allmännyttiga ändamål. Bildande av servitut för x-området ska ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen ansvarar för och bekostar inskrivning av servitutet. Vid servitutsupplåtelse sker ingen äganderättsövergång av markområdet, utan det är endast en rättighetsbelastning för avsett ändamål inom den enskilda fastigheten. Servitut upplåts i fastigheten och fortsätter gälla även om fastigheten byter ägare.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Utbyggda vatten- och spillvattenledningar bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna försörja den planerade bebyggelsen.

Brandposter

Brandpost finns i närområdet. Eventuellt behov av ytterligare brandpost ska studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Dagvatten

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten. I framtiden dagvattenutredning (Ciscon, 2026) föreslås dagvattenanläggningar i form av sedumtak och regnbäddar anordnas för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

El, tele och fiber

Nya ledningar för el, tele och fiber har byggts ut i Värmdövägen och Vikdalsvägen för att kunna försörja delar av utbyggnaden av bostäder och verksamheter inom Centrala Nacka och området för aktuell detaljplan.

Värme

Nya ledningar för fjärrvärme har byggts ut i Värmdövägen och Vikdalsvägen för att kunna försörja delar av utbyggnaden av bostäder och verksamheter inom centrala Nacka och området för aktuell detaljplan.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att avfall tas omhand på rätt sätt och att tillräckliga utrymmen finns för avfallshanteringen enligt kommunens Teknisk handbok för avfall. Avfallssorteringen i den nya bebyggelsen planeras att ske i miljörum. Miljörummen rymmer förutom kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall), returpapper samt elavfall och batterier. Avfallet från verksamheter ska kunna hanteras separerat, både gällande rest- och matavfall och övriga avfallslag som kan uppkomma. Uppställningsplats för sopbil är möjlig på allmän plats intill den nya bebyggelsen längs Stadshusgatan/Granithöjden.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Planområdet är beläget i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och arbetsplatser i Nacka stadshus. Stor vikt behöver läggas vid att minimera störningar för närboende och arbetande under byggnadstiden.

Branduppställningsplats

Branduppställningsplats kan ordnas på allmän plats och angränsande torg.

Ekonomiska frågor

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

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för utökad byggrätt och ändrad markanvändning för bostadsändamål inom fastigheten Sicklaön 134:41. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Ersättning för markåtkomst

Enskild kvartersmark

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda eller allmänna ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser när kommunen är fastighetsägare regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

De fastigheter som ska avstå, upplåta eller erhålla markbeskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan. Se även under rubriken *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad av allmän plats

Kommunen har rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplanen följer ett antaget detaljplaneprogram och ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar i fördelningsområdet centrala södra Nacka och regleras i exploateringsavtal med fastighetsägaren. Fastighetsägarens åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

Kommunen ska ansvara för drift och underhåll av de delar av kvartersmarken som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik. Området regleras genom bestämmelsen **x₁** i plankartan.

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

Nacka vatten och avfall bekostar anläggande, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar. Från anvisad förbindelsepunkt står fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling samt drift och underhåll av fastighetens VA-installationer.

Kostnad för dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för ledningsinfrastrukturen fram till förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkt ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad, drift och underhåll av fastighetens enskilda serviser. Ansvarsfördelningen redovisas närmare i avsnittet *Ansvarsfördelning*.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Exploatören ansvarar för ansökan om och bekostar lantmäteriförrättning avseende reglering av kvartersmark.

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 avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några ökade investeringar i allmänna anläggningar för kommunens del då gator, torg och övrig teknisk infrastruktur redan finns utbyggda i anslutning till planområdet.

Kommunen bedöms erhålla viss exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbana enligt de kommunala beslut som gäller vid tidpunkten för undertecknande av exploateringsavtal.

En långsiktig samhällelig konsekvens av att planområdet och dess närområde omvandlas till tät stadsbebyggelse är att både ekonomiska och upplevelsemässiga värden bedöms öka. Detaljplanen bidrar även till ett ökat bostadsutbud i Nacka.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

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

Kommunen är skyldig att lösa in rättighet till områden för allmänna anläggningar på kvartersmark.

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

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Genomförandet av detaljplanen omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar inom kvartersmark.

Markreservat för gång- och cykelväg (x-område)

Området som regleras med bestämmelse x_1 i plankartan innebär ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Markanvändning som hindrar nyttjande av markreservatet till en fri höjd om 3,5 meter får inte ske inom x-området. Erforderligt servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet. Kommunen ska, som huvudman för övrig allmän plats, även ansvara för drift av x-området.



Figur 17. Utsnitt från plankartan som visar var x-området som reglerar markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik är lokaliserat inom planområdet (bestämmelse x_1 i plankartan).

Fastighetsbildning inom kvartersmark

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

Fastighetsreglering – marköverföring

Kommunal mark som genom detaljplanen planläggs som kvartersmark för bostads- och centrumändamål ska regleras från kommunens fastighet till exploatörens fastighet.

Överenskommelse avseende fastighetsregleringen ska tas fram och regleras i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas en sammanfattning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom och utanför planområdet.

Sicklaön 134:41

Fastigheten Sicklaön 134:41 får genom planförslaget utökad byggrätt med ändrad markanvändning för bostadsändamål, vilket medför en förväntad värdeökning.

För att säkerställa en passage för allmänheten genom det område som är markerat med bestämmelsen x_1 i plankartan kan fastigheten Sicklaön 134:41 komma att belastas av servitut eller liknande rättighet. Upplåtelse av sådan rätt sker utan att marken övergår i kommunal ägo och avses tryggas genom avtalsservitut.

Cirka 90 kvadratmeter kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 134:1, som genom detaljplanen planläggs som kvartersmark för bostads- och centrumändamål, avses överföras till Sicklaön 134:41 genom fastighetsreglering. Fastighetsägaren kan därmed komma att förvärva mark från kommunen i enlighet med vad som regleras i exploateringsavtal. Omfattning och ersättning för marköverföringen fastställs genom frivillig överenskommelse mellan parterna och prövas i lantmäteriförrättning.

Exploatören svarar för kostnader som har samband med fastighetsbildningsåtgärder, anslutning till tekniska försörjningssystem samt övriga åtgärder som krävs för planens genomförande inom kvartersmark. Därutöver kan avgifter enligt gällande taxa, såsom anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt lantmäterikostnader, komma att tas ut i samband med genomförandet.

Sicklaön 134:1

Ägaren till fastigheten Sicklaön 134:1, Nacka kommun, får ersättning genom beslut i lantmäteriförrättning för avstående av cirka 90 kvadratmeter kvartersmark som avses överlåtas till fastigheten Sicklaön 134:41 för bostads- och centrumändamål.

Servitut för att säkerställa en passage för allmänheten genom det område som är markerat med bestämmelsen x_1 i plankartan planeras ske till förmån för fastigheten Sicklaön 134:1.

Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef

Magnus Bohman
Planarkitekt