

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad januari 2024
Standardförfarande

Dnr: MSN 2022-00131

Kungsborgsbacken 3

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 12:126, Kungsborgsbacken 3 i Norra Skuru, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägoförhållande.....	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen.....	7
Förutsättningar	8
Övergripande struktur.....	8
Bebyggelse.....	8
Natur- och rekreationsvärden	9
Kulturmiljövärden	10
Teknisk infrastruktur.....	12
Störningar och risker.....	12
Markens beskaffenhet.....	12
Dagvatten och skyfall.....	12
Planförslag	14
Övergripande struktur.....	14
Bebyggelse.....	14
Naturvärden	15
Kulturmiljövärden	16
Teknisk infrastruktur.....	18
Störningar och risker.....	18

Markens beskaffenhet.....	18
Dagvatten och skyfall.....	18
Motiv till detaljplanens regleringar	20
Så genomförs planen	22
Organisatoriska frågor	22
Ansvarsfördelning.....	23
Tekniska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	24
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	24
Miljökonsekvenser	24
Konsekvenser på kulturmiljö.....	25
Sociala konsekvenser.....	25
Ekonomiska konsekvenser	25
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	25

Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Skuru, i kommundelen Sicklöns östra del. Fastigheten är i privat ägo och angränsar till villabebyggelse mot norr samt till naturmark mot söder, öster och väster. Samt är 800 kvadratmeter stort. Planområdet ligger i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostad och skydda natur- och kulturmiljövården. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har.

Planförslaget bekräftar i stort sett befintliga förhållanden inom närområdet genom att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har i gällande detaljplan DP 558.

Det finns flera ekar som har pekats ut inom den privatägda tomtmarken som är särskilt värdefulla att värna om. I planförslaget föreslås därför skydd av värdefull vegetation.

I planförslaget föreslås skyddsbestämmelse av värdefull kulturmiljö, för fastigheten, till följd av att planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden, och därmed riksintresset för kulturmiljövården, att bli små genom skyddsbestämmelse och utformningskrav som införs i planen.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och innebär inte betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas genom planavgift i bygglovet.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostad och skydda natur- och kulturmiljövården. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 25 januari 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 miljöplanerare, kommunantikvarie, landskapsarkitekt, bygglovhandläggare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning. Detaljplanen medför dessutom en liten förändring jämfört med dagens förhållanden.

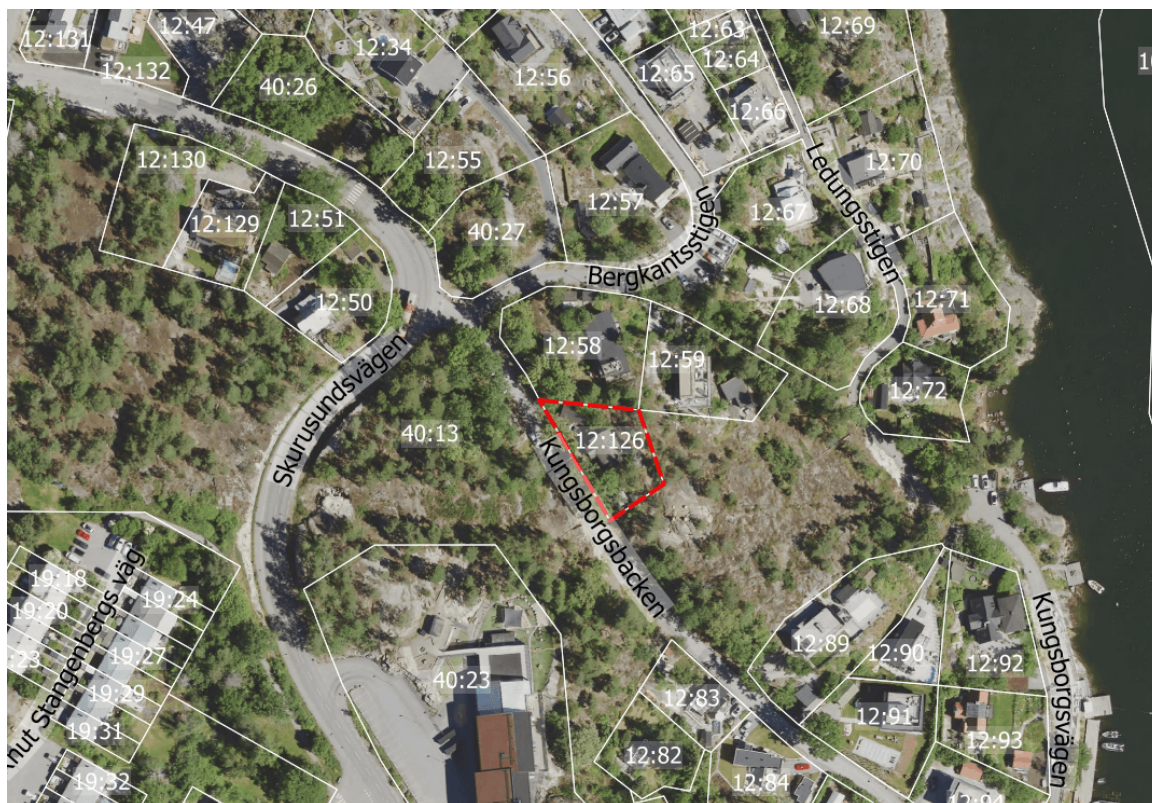
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande 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.

Plandata och tidigare ställningstaganden

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i norra Skuru, i kommundelen Sicklöns östra del. Fastigheten är i privat ägo och angränsar till villabebyggelse mot norr samt till naturmark mot söder, öster och väster. Fastigheten är 800 kvadratmeter stor.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Statliga intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården, Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo - Älsvik - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet - Norra Värmdölandet (AB 51, 58), även kallat Stockholms farled och inlopp. Motivet för riksintresset är farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.



Figur 2. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms farled och inlopp.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen 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.

Planförslaget innebär att nu gällande miljö kvalitetsnorm för vatten respektive luft inte överskrids.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I översiktsplanen från 2018 är planområdet beläget inom område bg5 (Skuru/Duvnäs utskog), som pekas ut för gles blandad bebyggelse. Området är ett före detta fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Tillkommande bebyggelse är inte aktuell. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av områdesbestämmelse OB 6, som vann laga kraft 9 maj 1996 (0182K-96/64), och reglerar fritidshusbebyggelse. Enligt befintliga områdesbestämmelser regleras huvudbyggnadens byggnadsarea till 45 kvadratmeter, och komplementbyggnadernas totala byggnadsarea till 20 kvadratmeter. Planområdet omges av detaljplan DP 558, som vann laga kraft 8 maj 2014 (0182K-2014/55), och möjliggör en byggrätt för permanentboende i friliggande hus. I samband med planläggningen av DP 558 undantogs aktuell fastighet från detaljplanen på grund

av den luftburna kraftledning som löpte i östvästlig riktning genom området. Kraftledningen är sedan 2021 markförlagd. Genomförandetiderna har gått ut.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta områdesbestämmelse OB 6.

Förutsättningar

Övergripande struktur

Området ligger i Norra Skuru högt över Skurusundet i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende. Området har till stor del bevarat sin karaktär av fritidshusområde med mycket grönska och berg i dagen. Både äldre och modernare bebyggelse återfinns i området. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från Ektorp centrum där kommersiell och allmän service finns liksom kollektivtrafik.

Bebyggelse

Området kring Kungsborgsbacken karaktäriseras av fastigheter i varierande storlek mellan cirka 800 - 2000 kvadratmeter med individuellt placerade bostadshus. Bebyggelsen i området har kvar karaktärsdrag från tiden kring 1920, då området byggdes ut.

Planområdet utgörs av en enskild fastighet belägen på toppen av en bergssluttning. Inom planområdet finns i dagsläget tre befintliga byggnader, en huvudbyggnad samt två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden som även utgör bostad är ett fritidshus uppfört på 80-talet, och som på 90-talet fick en tillbyggnad i form av en inbyggd farstu. Huset har ett våningsplan med en gissningsvis inredd vind, och en nockhöjd på cirka 5.5 meter samt en byggnadsarea på 56 kvadratmeter. Huset har en fasad i röd träpanel med svartmålade knutar, och ett sadeltak som är täckt med mörkt betongtegel. De två komplementbyggnaderna har en byggnadsarea på cirka 30 respektive 10 kvadratmeter och är uppförda i ett våningsplan. Den större av de två komplementbyggnaderna har liknande utseende som huvudbyggnaden, medan den mindre komplementbyggnaden har en enklare utformning, med omålad träpanel och ett platt tak.



Figur 3. Fastighetens byggnader sett uppifrån.

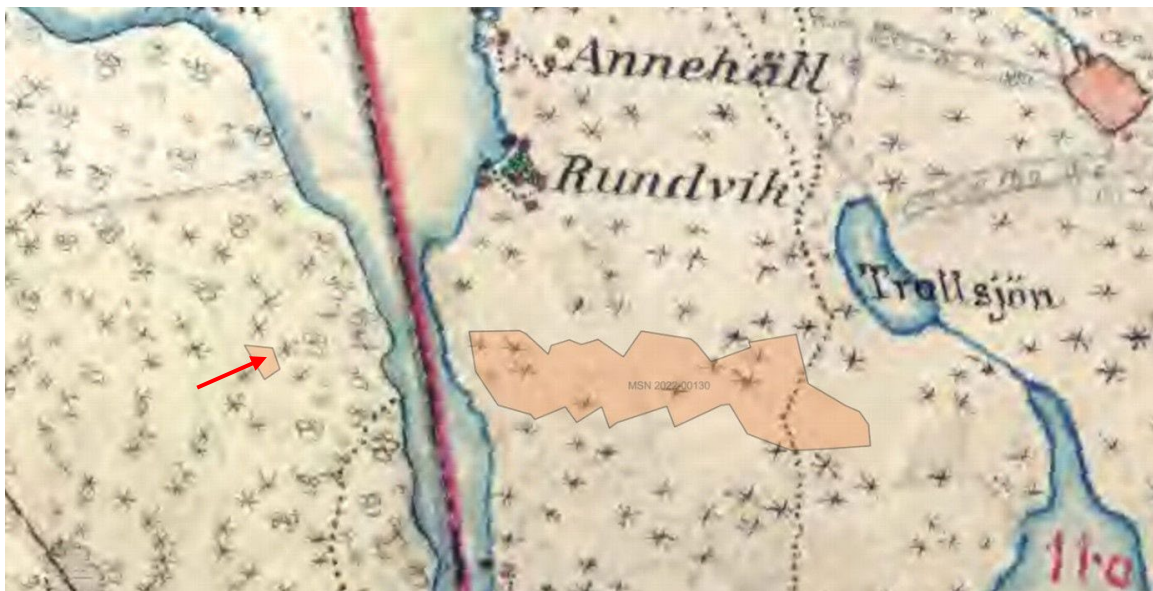
Natur- och rekreationsvärden

Fastigheten angränsar till naturmark bestående av hållmarksbeklädd tall- och blandskog i öster, söder samt väster på andra sidan Kungsborgsbacken. Mellan Kungsborgsbacken och fastigheten finns det två stycken solitärträd/ekar. I angränsande detaljplan DP 558 har dessa träd en skyddsbestämmelse som innebär att träden ska bevaras och dess rotsystem skyddas från eventuella markarbeten. Längre österut ligger Skurusundet som utgör en betydande kvalitet för området och erbjuder utblickar mot det karaktäristiska skärgårdslandskapet där branta bergskanter möter vatten. Cirka 500 meter västerut finns även Rudsjöparken som är en populär aktivitetspark som används av närboende och som ett populärt utflyktsmål hos förskolor.

Planområdet utgörs av en brant bergsknalle med berg i dagen och tunna jordlager. Det finns flera ekar som har pekats ut inom den privatägda tomtmarken mot Kungsborgsbacken, som är särskilt värdefulla att värna om. Längre upp på berget finns även bevarandevärda tallar som ytterligare förstärker skärgårdslandskapets karaktär. Träden och tomtens naturpräglade karaktär är betydelsefulla dels på grund av sina ekologiska värden men också som bärare av landskapsbilden inom området.

Kulturmiljövärden

Planområdets kulturmiljövärden är starkt knutna till skärgårdslandskapet och den bebyggelseutveckling som började med etableringen av sommarnöjesbebyggelsen längs Skurusundet tack vare ångbåtstrafiken. Avstyckningarna i anslutning till ångbåtsbryggan vid Kungsborg började på 1910-talet och vid mitten av 1900-talet fortsatte bebyggelsen att spridas högre upp i terrängen. Fastigheten Sicklaön 12:126 var bland de sista tomterna som bebyggdes på 1980-talet ett mindre fritidshus som senare har genomgått flertalet ändringar. På tomten står även två komplementbyggnader. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten bedöms sakna särskilda kulturvärden. Kulturvärdena är i stället knutna till det exponerade läget vid Skurusundet. Hela området från stranden upp till planområdet präglas av de dramatiska bergsbranterna som dyker ner i Skurusundet. Berghällarna bidrar tillsammans med höga tallar och annan bevarad naturpräglad vegetation starkt till områdets särprägel.



Figur 4. Planområdet på häradskartan från 1901-1906. Ingen bebyggelse har ännu etablerats i området.



Figur 5. Planområdet på ekonomiska kartan från 1952 visar att den nuvarande tomtstrukturen har etablerats. Fastigheten Sicklaön 12:126 har ännu inte bebyggt.



Figur 6. Vy mot planområdet i Norra Skuru, sett från Lilla Björknässidan.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Skurusundsvägen är den uppsamlade vägen i anslutning till planområdet. Planområdet angränsar till Kungsborgsbacken. Vägen är mycket brant och fungerar främst som angoringsgata för närliggande fastigheter. Vägen är lågt trafikerad med gående och cyklister färdande i körbanan då det saknas trottoar. Vägen har kommunalt huvudmannaskap.

Kollektivtrafik utgörs av busslinje 409 och 449 från hållplatsen Lindholmsplan på Skurusundsvägen, cirka 120 meters avstånd som knyter an till Ektorps Centrum, Slussen och Medborgarplatsen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten.

Boo Energi ekonomisk förening ansvarar för elförsörjning.

Störningar och risker

Luftkvalité

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för planförslaget är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM₁₀) respektive kvävedioxider (NO₂). Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Inom planområdet beräknas PM₁₀-halten för dygn till 18-20 ug/m³ och årsmedelvärdet uppgår till 10-15 ug/m³. Halterna av NO₂ beräknas till 15-18 ug/m³ per dygn och 30-40 ug/m³ som timmedelvärde.

Markens beskaffenhet

Planområdet är kraftigt kuperat och bebyggelsen är placerad uppe på en höjd. Området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt lager morän.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från planområdet avleds till Askrikefjärden (SE592290-181600).

Askrikefjärden är en vattenförekomst som har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Klassningen för ekologisk status baseras på att miljökonsekvenstypen övergödning uppnår otillfredsställande status. Näringsämnen sprids bland annat via Käppalaverket, Koviks återvinningsanläggning, enskilda avlopp, urban markanvändning och jordbruk.

God kemisk status uppnås inte på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. PBDE och Hg överskrids enligt Havs- och vattenmyndigheten i alla Sveriges vattenförekomster och omfattas av ett undantag. Antracen och TBT sprids bland annat från förorenade områden, TBT sprids även från båttrafik.

Enligt Vattenmyndigheten ska Askrikefjärden uppnå ekologisk status senast 2039 och god kemisk status.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en liten risk för påverkan vid skyfall vid en mindre lågpunkt inom fastigheten Sicklaön 12:126. Vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,2 beräknas vattennivån nå upp till 30 centimeter vid fasad på den befintliga komplementbyggnaden. Komplementbyggnaden används som förråd och således inte för stadigvarande vistelse.



Figur 7. Utdrag ur Länsstyrelsens skyfallskartering för 100-årsregn med klimatfaktor 1,2 från 2021.

Planförslag

Övergripande struktur

Planförslaget medger ingen förtätning genom styckning av fastigheten. Syftet är att fastigheten får motsvarande byggrätt som de angränsande fastigheterna i området.

I planförslaget föreslås skydd av värdefull vegetation samt skyddsbestämmelser av värdefull kulturmiljö.

Bebyggelse

Planförslaget bekräftar i stort sett befintliga förhållanden inom området genom att medge motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har i gällande detaljplan DP 558.

Planförslaget innebär även att endast en huvudbyggnad får uppföras samt att endast en lägenhet får inrymmas per huvudbyggnad.

Planförslaget medger bostadsändamål inom planområdet. Detta regleras med bestämmelsen B för bostäder. För fastigheten gäller bestämmelsen d vilken reglerar en minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsen är anpassad utifrån befintlig fastighetsstorlek för att säkerställa att fastigheten blir planenlig och innebär att den inte kan styckas av.

B Bostäder

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 700 m².

För att bostadshuset och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakteristik får fastigheten endast inrymma en huvudbyggnad med högst en bostadslägenhet, vilket regleras med bestämmelsen e. Huvudbyggnad regleras med högsta nockhöjd samt största byggnadsarea, vilket regleras med bestämmelserna h och e. Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd, största byggnadsarea för en enskild byggnad och största sammanlagda byggnadsarea per fastighet. Bostadslägenhet får inte inrymmas i komplementbyggnad och regleras med bestämmelsen s.

h₁ Högsta nockhöjd är 6.0 meter.

e₁ Största byggnadsarea är 120 m².

e₂ Högst en huvudbyggnad och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad.

h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter.

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 45 m² per fastighet varav den största får vara maximalt 35 m².

s₁ Bostadslägenhet får ej inrymmas i komplementbyggnad.

Placering av bebyggelse regleras även med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Befintliga komplementbyggnader som skulle blivit belägna inom prickmarksområden har i stället reglerats med så kallad korsmark, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Marken får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Planförslaget reglerar utformning av nya byggnader, i syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värde, genom bestämmelsen f.

f₁ För ny byggnad gäller följande.

Fasadmaterial ska utgöras av träpanel.

Tak ska utföras med lertegel, bandfalsad plåt, eller svart papp eller vara vegetationsklätt.

Fasadens färgsättning ska utföras med dova kulörer, t ex. faluröd, umbra eller ockra.

Naturvärden

För att de två ekarna längs Kungsborgsbacken ska få ett fulländat skydd föreslås de få en liknande bestämmelse som i angränsande detaljplan DP 558. Det finns flera ekar som har pekats ut inom den privatägda tomtmarken utmed Kungsborgsbacken, som är särskilt värdefulla att värna om. Planförslaget föreslår att träden får en egenskapsbestämmelse n₁ som innebär att de ska bevaras, samt att hänsyn ska tas till dess rotsystem.

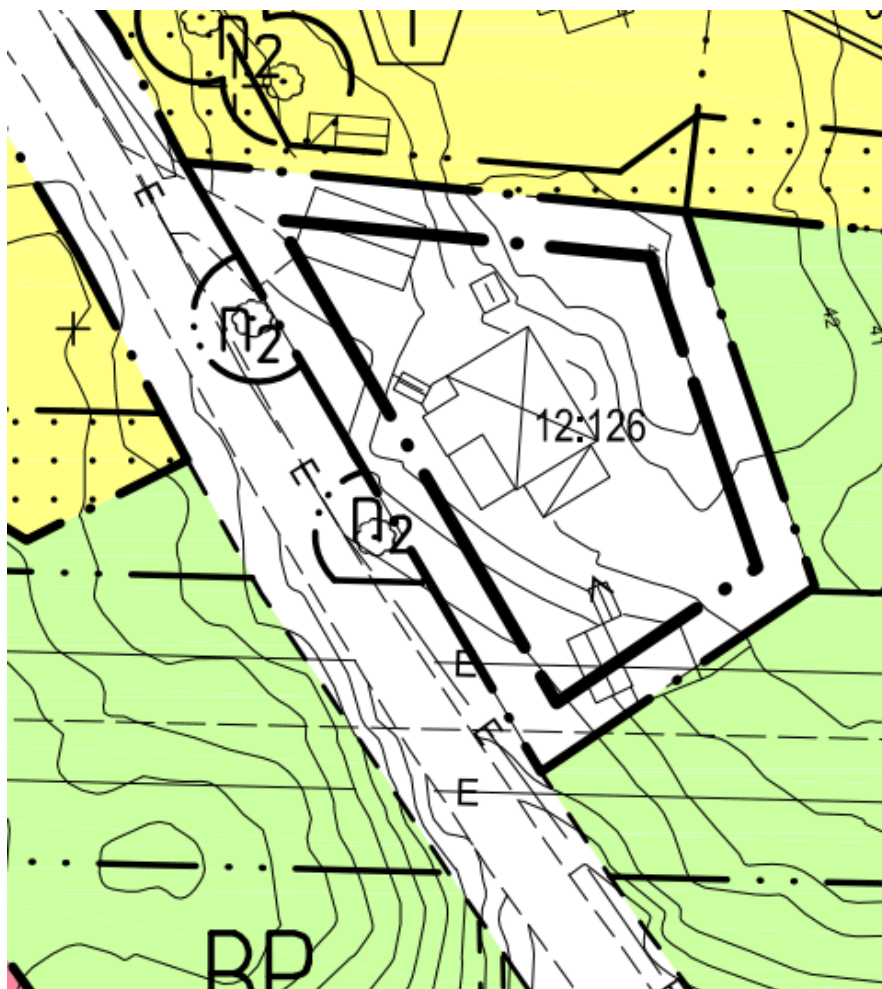
Eken utgör en värdefull livsmiljö för många arter, även döende och död ved är värdefull. Det är därför viktigt att i möjligaste mån bevara ekar av olika åldrar inom området. Det finns även ett flertal högresta tallar i planområdet som är livsmiljöer för flera arter. Tallarna utgör också ett tydligt uttryck för den naturpräglade karaktären som är karaktäristisk för landskapsbilden och tomterna i området.

Prickmark har kombinerats med ett trädfällningsförbud som innebär att ädellövträd eller tallar med en stamdiameter över 0.3 meter inte får fällas inom område markerat med n₁, om inte vissa skäl föreligger. Prickmarken ligger där marken bedöms vara olämplig för bebyggelse, till exempel på grund av kraftig topografi eller för att hålla viss distans till gata. Bestämmelsen n₁ medför en utökad lovplikt. Det innebär att man måste ansöka om marklov för att få fälla ett träd som

omfattas av bestämmelsen n_1 . Trädfällningsförbudet innebär att lov att fälla trädet endast ges om trädet medför risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom.

n_1 Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0.3 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 och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom få fällas.

a_1 Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark, inom område markerat n_1 .



Figur 8. Trädens skyddsbestämmelse n_2 i DP 558.

Kulturmiljövärden

Fastigheten Sicklaön 12:126 är bebyggd med ett flertal mindre byggnader från 1900-talets slut som bedöms sakna särskilda kulturmiljövärden. Värdena är i stället mycket starkt knutna till bebyggelsens skala, landskapsanpassning och bevarad skärgårdsnatur på fastigheten. Genom den

tidigare kraftledningen är hela bergsbranten nedanför fastigheten exponerad mot Skurusundet och området präglas därför av det dramatiska skärgårdslandskapet. Fastigheten förses med skyddsbestämmelsen:

Åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtas. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.

Marklov krävs även för sprängning, schaktning och andra markåtgärder.



Figur 9. Infart till fastigheten Sicklaön 12:126

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Parkering ska ske på kvartersmark.

Planförslaget innebär ingen delning av fastigheten och att en lägenhet per fastighet får finnas. Det innebär ingen påverkan på parkeringsbehovet. Flöden och antal fordonsrörelser bedöms inte påverkas.

Teknisk försörjning

Avfallshanteringen är tänkt att lösas genom enskild hämtning vid fastigheten. Plats för ytterligare kärl i samband med införandet av fastighetsnära insamling bedöms finnas på fastigheten.

Störningar och risker

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun underskrider halterna av partiklar (PM10) samt kväveoxider (NO₂) med god marginal de gällande miljökvalitetsnormerna för luft. Planen medger ingen förändring från dagens förhållanden, således sker ingen ökning av trafiken till och från området till följd av planläggningen. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför kunna följas. Även miljökvalitetsmålen för luft kommer klaras för planen.

Markens beskaffenhet

Planområdet är utbyggt, i planen medges en utökad bygggrätt. Marken på samtliga ytor där bebyggelse tillåts utgörs av berg med ett tunt moränlager där stabiliteten är god. Inga omfattande utfyllnader, sprängningar eller markhöjningar kan förväntas vid eventuell nybyggnation. Planområdet bedöms inte vara utsatt för skred- eller rasrisk varken i nuläget eller till följd av framtida klimatförändringar.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet ska renas och fördröjas inom kvartersmark, varför bedömningen är att ingen förändrad belastning på Akrikefjärden kommer att ske.

Vattnen i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns, *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*, från 2022 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver framgår att LOD-anläggningar ska dimensioneras för ett regndjup

på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Detta regleras med en planbestämmelse i plankartan.

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

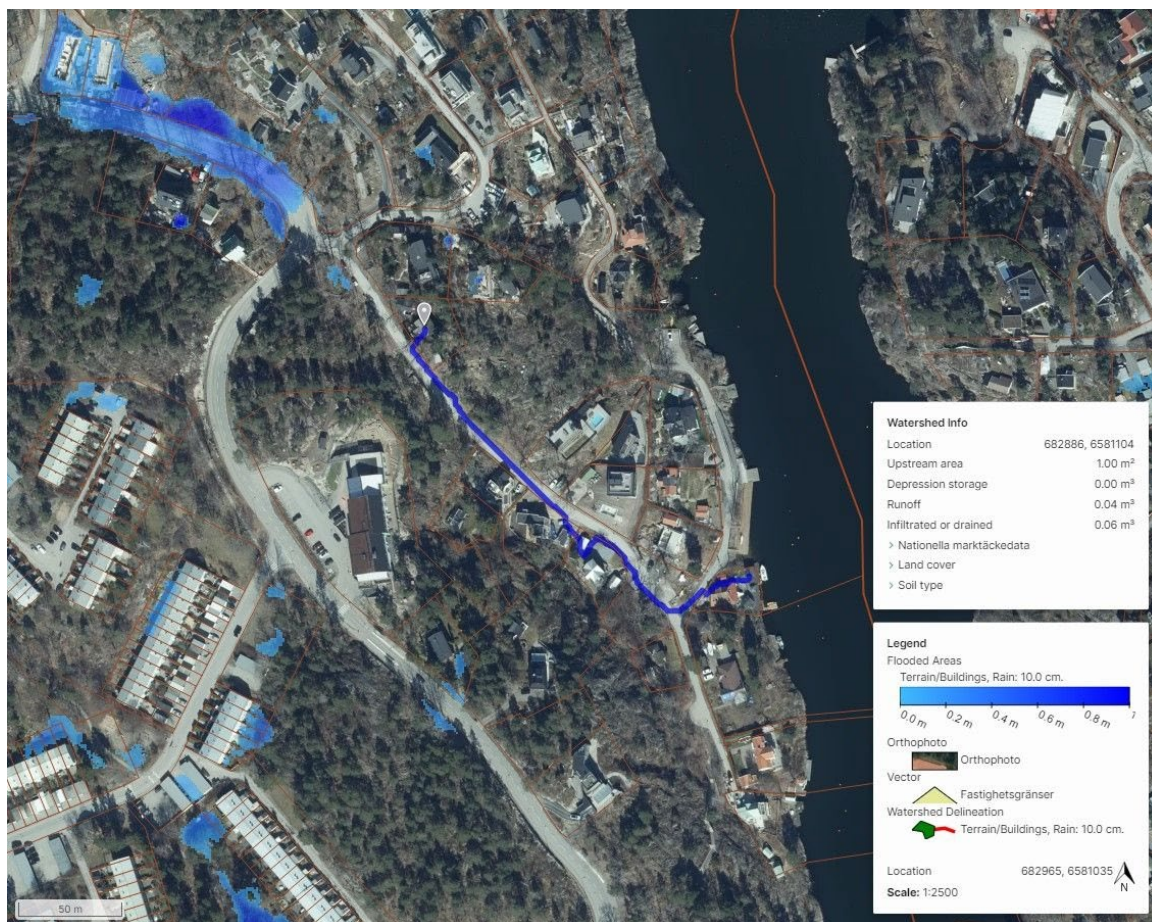
För att vidare främja god dagvattenhantering och infiltration i området föreslås en planbestämmelse om att endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras. Bestämmelsen kombineras med en ändrad lovplikt som innebär att det inom kvartersmark krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. På Nacka kommuns hemsida finns tips på hur fastighetsägare kan arbeta med att fördröja och rena dagvatten inom respektive fastighet.

Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en risk att vatten blir ståendes i en lågpunkt på fastigheten Sicklaön 12:126. Intill fasad på komplementbyggnaden väntas vattennivån enligt denna kartering nå upp till 30 centimeter. En analys har utförts i Scalgo live för att undersöka skyfallssituationen i området. I analysen har ett 100-årsregn med och klimatfaktor 1.25 använts, vilket ungefär motsvarar en regnmängd på totalt 100 millimeter. Resultatet visar att inget vatten förväntas bli stående intill komplementbyggnaden vare sig nu eller till följd av klimatförändringar (se Figur 10).



Figur 10. Skyfallsanalys i Scalgo live vid ett 100-mm regn.

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.

Användningsbestämmelser:

B - Regleringen syftar till att befintlig markanvändning med bostäder bekräftas.

Egenskapsbestämmelser:

prickmark - Byggnader får inte placeras inom 6 meter från gräns mot gata för att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum. Byggnader får inte placeras inom prickmarkerat område då marken är kuperad och därmed är olämplig att bebygga. Regleringen syftar till att säkerställa att byggnadernas placering anpassas till terrängen

och vyn från Skurusundet. Regleringen syftar även till att ny bebyggelse inte placeras för nära intill fastighetsgränsen.

korsmark - *Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga komplementbyggnader och tillåta att nya uppförs inom samma område.*

s₁ - *Regleringen syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till fler bostäder.*

h₁ - *Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och att skapa en byggrätt som möjliggör för utbyggnad och underlättar permanentboende. Nockhöjden är vald utifrån att det är av vikt för förståelsen av området samt att bekräfta den befintliga byggnadens höjd för att bevara områdets karaktär.*

h₂ - *Reglering av nockhöjden syftar till att bekräfta befintlig komplementbyggnad.*

n₁ - *Bestämmelsen innebär att träd ska bevaras och att hänsyn ska tas till trädets rötter vid markarbeten. Syftet är att skydda värdefulla ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbild och biologisk mångfald.*

f₁ - *Regleringen syftar till att styra utformningen av nya byggnader, så att de utformas på liknande sätt som de befintliga, i syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värde.*

e₁ - *Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och att skapa en byggrätt som möjliggör för utbyggnad och underlättar permanentboende. Byggnadsarean är vald utifrån att det är av vikt för förståelsen av området samt att bevara områdets karaktär.*

e₂ - *Reglering om antal lägenheter som får finnas per huvudbyggnad syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler bostäder.*

a₁ - *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp bestämmelsen n₁.*

Minsta fastighetsstorlek är 700 m². - *Regleringen av minsta fastighetsstorlek syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler fastigheter samtidigt som befintliga fastighet blir planenlig.*

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. - *Regleringen syftar till att bidra till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten.*

Åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtas. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas. - *Regleringen innebär att skydda särskilt värdefull miljö. Bestämmelsen syftar till att åtgärder som kan förvanska miljön inte får vidtas och att ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden så att dessa inte påverkas negativt.*

Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras. - *Bestämmelsen syftar till att främja god dagvattenhantering och infiltration.*

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 45 m², per fastighet varav den största får vara maximalt 35 m². - *Regleringen syftar till att bevara området karaktär och kulturhistoriska värde och att bekräfta befintliga komplementbyggnader.*

Marklov krävs även för sprängning, schaktning och andra markåtgärder. - *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp skyddsbestämmelsen om att åtgärder som kan förvansa miljön får inte vidtas.*

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. - *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp bestämmelsen om att endast 40 % av fastighetsarea får hårdgöras.*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - *Bestämmelsen syftar till att reglera genomförandetiden för planen.*

Så genomförs planen

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: januari-februari 2024

Granskning: april-maj 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden: augusti 2024

Laga kraft tidigast*: september 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Eftersom fastighetsägaren får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Ansvar för att leda bort och rena dagvatten ligger hos fastighetsägaren.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Fastigheten inom området är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Inga nya avstyckningar medges.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten. Detta avser exempelvis dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Luftledningen/starkströmsledningen är borttagen och ledningsrätten är numera onödig och kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Det finns även äldre avtalsservitut som ger rätt till den borttagna starkströmsledningen. Dessa kan också upphävas lämpligast genom att ledningshavaren dödar servituten.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

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 fastighetsägaren.

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

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar drift och underhåll för enskilda vatten- och spillvattenledningar som försörjer den enskilda fastigheten.

Taxor och avgifter

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

Planavgift

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov vid om-, till- och nybyggnad då planavgift tas ut. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

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.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Påverkan på Skurusundet bedöms som försumbara i jämförelse med befintlig byggrätt. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämrar inte möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Detaljplanen medför skydd för ädellövträd och tallar, genom fällningsförbud.

Konsekvenser på kulturmiljö

Då den befintliga bebyggelsen inom planområdet saknar särskilda kulturmiljövärden och planen inte medger tillägg av ny bebyggelse med fler bostadshus bedöms kulturmiljön inte påverkas av planförslaget. Den utökade byggrätten är reglerad på sådant vis att den inte ska påverka landskapsbilden sett från Skurusundet. Detta med avseende på volym och höjd. Även utformningsbestämmelsen är formulerad med syfte att bevara områdets karaktär vid eventuell ny bebyggelse på fastigheten.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden, och därmed riksintresset för kulturmiljövärden, bli små genom den skyddsbestämmelse, utformningskrav och trädällningsförbud som införs i planen.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen syftar till att medge en större byggrätt för fastigheten vilket bedöms ge positiva konsekvenser för barn då bostaden kan lämpa sig för barnfamiljer och permanentboende. Positivt är även att planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot Ektorps centrum, Slussen och Medborgarplatsen, vilket är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov.

För fastighetsägaren inom planområdet innebär planförslaget att möjligheterna för ny- eller tillbyggnad begränsas, då planförslaget inte tillåter någon ny bebyggelse. Vidare införs skyddsbestämmelser för kulturmiljö, vilket innebär att fastighetsägare kan ha rätt till ersättning. Detta gäller endast om markanvändningen avsevärt försvåras till följd av de regleringar som planförslaget medför.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Luftledningen är numera borttagen och servitut är inte längre aktuellt och ledningsrätten kan tas bort i en förrättning.

Fastigheten planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheterna utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad. Inga bostadslägenheter får inrymmas i

komplementbyggnader (s_1). Fastigheten ges en utökad byggrätt och största byggnadsarea regleras med (e_1). För fastigheten gäller högst en huvudbyggnad och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad (e_2). Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (h_1). Komplementbyggnadernas byggnadsarea regleras och höjd regleras med högsta nockhöjd (h_2). Minsta fastighetsstorlek regleras och fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädgårdsförbud regleras med (n_1). Byggnader och miljön regleras med skyddsbestämmelse. En mindre yta planläggs som ”korsmark”, mark som endast får förses med komplementbyggnad.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist
Planarkitekt