

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad februari 2025
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2017-00460

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Östra Nacka strand, detaljplan 6

Detaljplan för Östra Nacka strand, detaljplan 6, Sicklaön 13:139 m.fl.
på västra Sicklaön, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	5
Underlag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	8
Läge, areal & markägoförhållande.....	8
Statliga och regionala intressen.....	8
Kommunala intressen.....	9
Förutsättningar	13
Offentliga rum och grönområden.....	13
Kulturmiljö och riksintresse	15
Bebyggelse.....	16
Teknisk infrastruktur.....	17
Störningar och risker.....	17
Markens beskaffenhet.....	18
Dagvatten, grundvatten och skyfall	20
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	20
Grönytefaktor (GYF).....	21
Detaljplanens innehåll	22
Övergripande struktur.....	22
Offentliga rum och grönområden.....	23
Bebyggelse.....	24
Teknisk infrastruktur.....	36

Störningar och risker.....	37
Markens beskaffenhet.....	38
Dagvatten, grundvatten och skyfall	39
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka	41
Motiv till detaljplanens regleringar	43
Så genomförs planen	46
Organisatoriska frågor	46
Huvudmannaskap	47
Ansvarsfördelning.....	47
Avtal	48
Tekniska frågor	50
Fastighetsrättsliga frågor.....	53
Ekonomiska frågor	58
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	61
Miljökonsekvenser	61
Konsekvenser på kulturmiljö.....	62
Sociala konsekvenser.....	64
Ekonomiska konsekvenser	64
Konsekvenser för närområdet.....	65
Avvägning mellan motstående intressen	67
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	68

Sammanfattning

Planområdet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka. Planområdet ligger i östra Nacka strand och omfattar Jakobsdalsvägen, en förskola samt berg- och naturmark. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. I norra delen av planområdet finns ett öst-västligt stråk med naturmark som kallas för den ”gröna foten”. Detta stråk har en viktig funktion ur ett kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör en länk mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergen. Inom planområdet har miljöföroreningar konstaterats, vilket kräver hantering vid exploateringen. Ett genomförande av planförslaget kan innebära en bättre dagvatten- och skyfallshantering än idag.

Planförslaget innebär att tre flerbostadshus om cirka 100 bostäder samt förskola för 120 barn möjliggörs samtidigt som natur skyddas genom planbestämmelser. Förslaget innebär också att del av Jakobsdalsvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget innebär också att mark som tidigare var kvartersmark planläggs som parkmark för att tillskapa ett allmänt gångstråk mellan Jakobsdalsvägen och Östra skogen. Projektet bidrar på så vis till sammanhållna stråk i Nacka strand och kopplingar till ett större naturområde.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser på riksintresset för kulturmiljö [AB 51, 58] motiv och uttryck för skärgårdslandskapet och sommarnöjesmiljön. Planförslaget bedöms dock inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintresset. Planförslagets påverkan på naturvärden bedöms förhållandevis begränsade då ny bebyggelse inte sker inom de områden som har högt eller påtagligt naturvärde.

Planförslaget medför påverkan på befintlig bebyggelse i form av viss skuggning, insyn, minskad utsikt mot Östra skogen och Saltsjön, samt ett mindre synligt skärgårdslandskap i stadsmiljön. Den nya bebyggelsen bedöms dock inte medföra betydande olägenhet för befintliga byggnader.

Exploatören bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Som princip gäller att exploatören ska ersätta kommunen för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder hänförliga till exploateringen, vilket regleras i kommande exploateringsavtal. Kommunen kommer att stå för framtida driftkostnader för blivande allmän platsmark och allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av cirka 100 bostäder och förskola för cirka 120 barn. Bostäderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnader ska utformas och gestaltas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, stadsbild och påverkan på omgivningen. Ett

ytterligare syfte är att tillgängliggöra värdefull natur och att ge skydd åt den natur som inte påverkas av bebyggelsen samt att utveckla Jakobsdalsvägen och låta den övergå till kommunal ägo.

Planhandlingar

Kommunstyrelsen, genom delegation till planchef, antog start-PM den 28 september 2017. Kommunstyrelsen beslutade att återstarta planarbetet den 12 juni 2023, vilket innebär att det är då planen är startad. 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, ekolog, exploateringsingenjör, karttekniker, kommunantikvarie, kommunikatör, landskapsarkitekt, lantmätare, miljöplanerare, projektledare, projektkoordinator, stadsarkitekt, trafikplanerare och VA-ingenjör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Artskyddsutredning fladdermöss (*Greensway, 2024-05-06*)
- Artskyddsutredning fågel (*Ekologigruppen, 2024-06-20*)
- Avfalls-PM (*Nacka kommun och Genova, 2024-06-13*)
- Bedömning av konsekvenser på kulturmiljö (*Nacka kommun, 2025-01-31*)
- Bedömning av kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljövård Stockholms farled och inlopp (*Nacka kommun, 2025-01-31*)
- Bergteknik (*Tyréns, 2024-06-07*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (*Afry, 2025-01-24*)
- Fladdermusinventering (*Greensway, 2023-10-16*)
- Fågelinventering (*Ekologigruppen, 2023-11-07*)
- Fördjupad hälsoriskbedömning (*Wescon miljökonsult, 2025-01-28*)
- Illustrationsbilaga (*White, 2024-09-11*)
- Känslighet- och tålighetsanalys (*AU kulturmiljö och Rejlers, 2023-05-26*)
- Miljögeoteknisk markundersökning (*Tyréns, 2024-09-26*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2025-02-04*)

- Naturvärdesinventering (*Pro Natura, 2023-09-18*)
- Solstudie (*White, 2024-09-11*)
- Sulfidberg (*Tyréns, 2024-06-07*)
- Trafik- och mobilitetsutredning (*Tyréns, 2024-06-14*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-01-15*)
- Vind- och mikroklimat (*White, 2024-09-11*)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget av kommunstyrelsen 2014, dnr KFKS 2012-00214) 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 miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2024-09-30). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar och ligger i östra Nacka strand vid Jakobsdalsvägen och gränsar till Jarlaberg. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till att uppföra cirka 100 bostäder och förskola för 120 barn. Bostäderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadsvolymer och gestaltning ska utformas på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, stadsbild och påverkan på omgivningen. Ett ytterligare syfte är att tillgängliggöra värdefull natur och att ge skydd åt den natur som inte påverkas av bebyggelsen samt att utveckla Jakobsdalsvägen och låta den övergå till kommunal ägo. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Planförslaget medför att en liten del av Östra skogen tas i anspråk för bebyggelse. Östra skogen är belägen mellan Nyckelvikens och Ryssbergens naturreservat och utgör ett spridningssamband för ädellövskog. Den del av grönområdet som föreslås för bebyggelse har dock låga naturvärden och låga rekreativa värden. Större delen av föreslagen bebyggelse uppförs även på redan ianspråktagen mark. Genomförandet av detaljplanen innebär viss negativ påverkan på spridningssambandet för ädellövskog och barrskog. Anpassningar har gjorts för att minska påverkan på ekologiska värden. Detta genom att stor del av bebyggelsen är placerad på mark som redan är hårdgjord samt att bebyggelsen i väst är indraget från naturområdet. Delar av detaljplanen har även regleras med skyddsbestämmelse och utökad lovplikt för träd.

Planförslaget medför stor negativ påverkan på kulturmiljön. Den negativa påverkan är framför allt att bebyggelsefronten i Nacka strand flyttas österut till ett delvis oexploaterat område, vilket utgörs av ett skärgårdslandskap med ett exponerat läge mot farleden. Den norra byggnaden påverkar även skogs- och parkmiljön, vilket leder till negativa konsekvenser på läsbarheten av sommarnöjes-miljön i Ellensvik. Anledningen är framför allt att den norra byggnaden är placerad i det exponerade skärgårdslandskapet. Anpassningar av bebyggelseförslaget har dock gjorts

genom att byggnaden som påverkar skärgårdslandskapet har en lägre höjd och är indragen från naturområdet. Anpassningar har även skett av bebyggelsens utformning. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Bebyggelsen som delvis hamnar inom Östra skogen innebär även indirekta konsekvenser såsom ljusföroreningar och upplevd privatisering av naturmarken. Upplevelsevärdena i skogen påverkas därmed negativt. Detaljplanen föreslår samtidigt ett allmänt gångstråk mellan Jakobsdalsvägen och Östra skogen vilket ses som positivt utifrån upplevelsevärdet av bostadsnära rörelsestråk och tillgång till naturområde.

Projektet innebär en viss negativ påverkan på hållbar utveckling, miljömål och klimatpåverkan, precis som all byggnation, men bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan på grund av detaljplanens storlek, innehåll och läge. Exploateringen på denna plats innebär att befintlig infrastruktur och kollektivtrafik kan nyttjas för de bostäder som behöver byggas, vilket i sig kan ses som en besparing av klimatpåverkande utsläpp.

Jakobsdalsvägen saknar idag rening och fördröjning av dagvatten. Planförslaget med föreslagna dagvattenåtgärder innebär att halterna av samtliga ämnen minskar i jämförelse med dagens situation. Det innebär en positiv påverkan på recipienten Lilla Värtan då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet minskar, jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte motverkas.

Planförslaget innebär även positiva konsekvenser gällande människors hälsa, då markföroreningar inom kvartersmark för småbarnslek och mötesplatser kommer saneras för att uppfylla kriterier för känslig markanvändning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan med avseende på vare sig störningar, risker eller för människors hälsa.

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

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

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar och ligger i östra Nacka strand vid Jakobsdalsvägen och gränsar till Jarlaberg. Området omfattar fastigheten Sicklaön 13:139 samt delar av fastigheterna Sicklaön 369:34, 13:78, 13:81 och 13:80 som alla är i privat ägo. Planområdet omfattar även del av fastigheten Sicklaön 14:1 som tillhör Nacka kommun.



Figur 1. Karta visar flygfoto över planområdet och dess omgivning. Röd streckad linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljö Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet [AB 51, 58], även kallat Stockholms farled och inlopp. I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv sedan medeltiden.

Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnboda, Danvikshem och Danviks strand, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Planområdet innehåller uttryck som har bäring på skärgårdsmiljön och sommarnöjesmiljön. En konsekvensbedömning (Nacka kommun, 2024) av planförslaget har därför tagits fram. Resultatet visar att förslaget kan innebära stora negativa konsekvenser för skärgårdslandskapet och sommarnöjesmiljön. Bedömningen är dock att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Bedömningen grundar sig i att planförslaget berör en mycket begränsad del av riksintresset vars omgivning redan är påverkade av bebyggelse i Nacka strand och Jarlaberg från 1980-90-talens omvandling. Platsen har även utpekats som en möjlig plats för ny bebyggelse i planprogrammet för Nacka strand. Läs mer under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* under rubrik *Konsekvenser på kulturmiljö*.

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. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Mellankommunala intressen

Planområdet ligger inom ett relativt svagt, men viktigt spridningssamband mellan de större naturområdena Nyckelvikens och Ryssbergens naturreservat. Sambandet utgör en förlängning av Nacka-Värmdökilen som fortsätter in mot de centrala delarna av Stockholm. De gröna kilarna är stora, mer eller mindre sammanhängande grönområden som sträcker sig från den omgivande landsbygden in mot Stockholms centrala delar. Att sambandet är svagt medför att ny bebyggelse i detta område måste placeras och utformas med hänsyn till de ekologiska sambanden.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

I Nacka kommuns gällande översiktsplan antagen 2018 anges Nacka strand som en tät stadsbebyggelse (Bt7 Nacka strand och Jarlaberg). Tät bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, lokaler för kulturella ändamål med mera. Byggnadsinriktningen är en bebyggelsehöjd på fyra till sex våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa områden. Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

En ny översiktsplan för Nacka kommun håller på att tas fram. I samrådsförslaget (september, 2024) för översiktsplanen anges Nacka strand som en mångfunktionell bebyggelse. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att området utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av

en tät och livfull stadsstruktur. Detaljplanen bedöms vara förenig med samrådsförslaget för den nya översiktsplanen.

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

Strukturplan för Nacka stad

Strukturplanen för Nacka stad bygger på översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön" och visionen för Nacka stad: "Nära och nyskapande". Kommunstyrelsen beslutade 2015 att den utvecklade strukturplanen ska ligga till grund för den fortsatta planeringen på västra Sicklaön. Målet är att skapa en sammanhängande stadsstruktur med attraktiva platser, stråk och boendemiljöer genom att förtäta och låta befintliga "bebyggelseöar" växa samman. Strukturplanen är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt.

Fundamenta

Kommunen har tagit fram en stadsbyggnadsstrategi som ska stärka Nacka stads karaktär. Stadsbyggnadsstrategin består av sju fundament. Stadsutveckling ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Följande förhållningssätt är relevanta för den nya bebyggelsen i aktuell detaljplan:

Sammanhang – Den nya bebyggelsen bidrar till att bygga ut och knyta samman de olika delarna i Nacka strand, till exempel genom att förbättra tillgängligheten till angränsande naturmark.

Stadsgator – Utbyggnaden av Jakobsdalsvägen bidrar till bättre framkomlighet för fotgängare, nya gatuträd och förbättrade möjligheter till rening av dagvatten.

Karaktärsdrag – Förslaget till utformningen av den nya bebyggelsen har hämtat inspiration från industriområdets materialitet och kulör

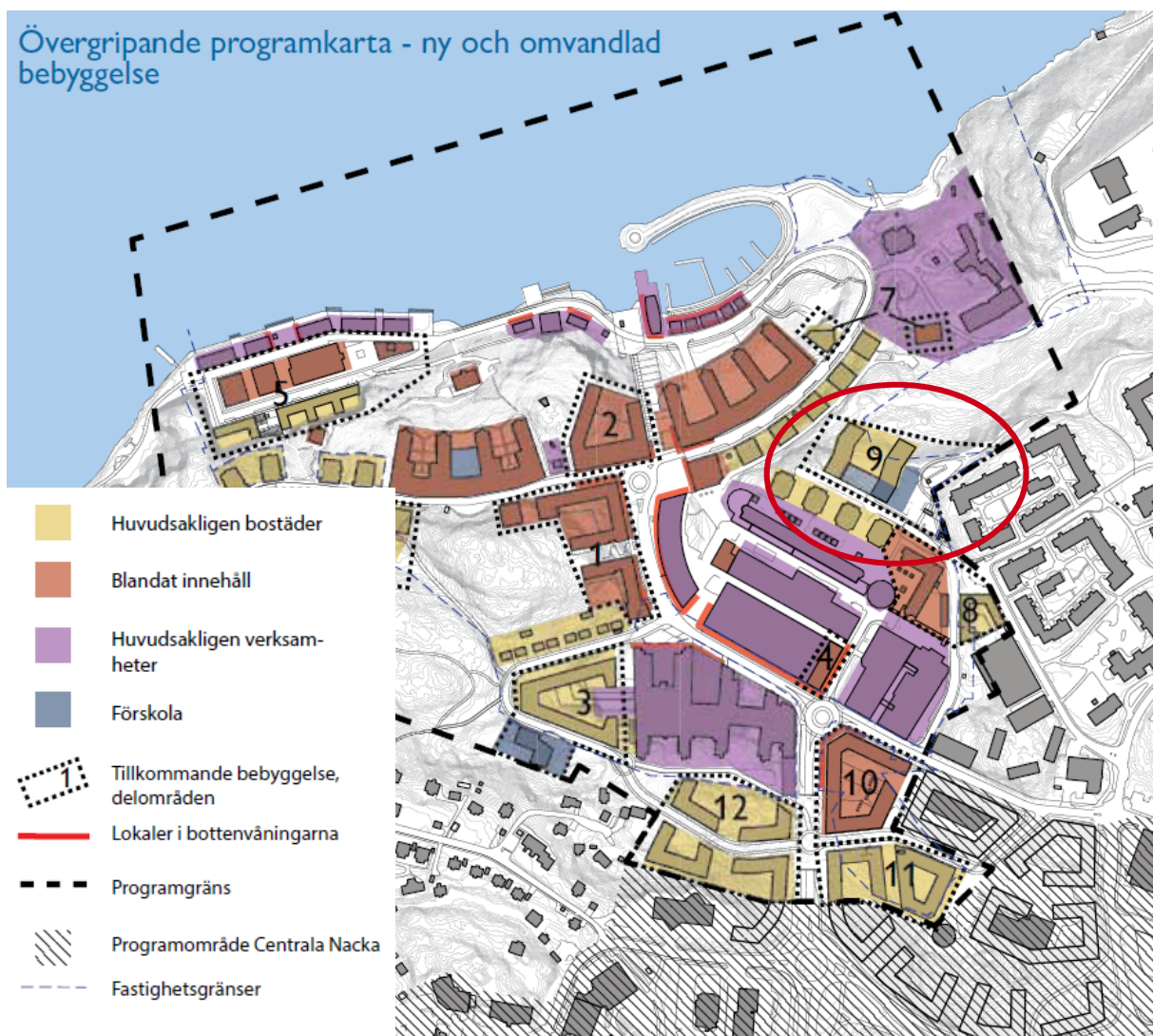
Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Området är utpekat som delområde 9 där flerbostadshus föreslås i form av två byggnadskroppar som angör Jakobsdalsvägen i två våningar för att sedan öka i våningsantal, både uppåt och nedåt, ut i grönområdet. Mot Jakobsdalsvägen föreslås volymerna länkas ihop med en sockelvåning. Den befintliga förskolan föreslås få nya lokaler inom området, förslagsvis i sockelvåningen längs med Jakobsdalsvägen. Planprogrammet beskriver att kopplingen till grönområdet norr om bebyggelsen är viktigt för hela området och ska säkerställas i kommande detaljplan samt att utsiktsplatsen längst ut på Jakobsdalsvägen ska sparas.

Enligt programmet ska den nya bebyggelsens placering, volym och skala anpassas till omgivande bebyggelse och den kuperade terrängens förutsättningar. Påverkan på angränsande bostäders utsikt behöver närmare studeras under detaljplaneprocessen. Delområde 9 bedöms i planprogrammet kunna rymmas cirka 70 lägenheter samt lokaler för förskola.

Utöver detta föreslås i detaljplaneprogrammet att Jakobsdalsvägen byggs om till kommunal standard genom att kompletteras med gångbana och en större vändplats i samband med ny bebyggelse.

Denna detaljplan är i huvudsak framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet vad gäller omfattning och användning.



Figur 2. Övergripande karta från Planprogrammet för Nacka strand. Röd cirkel visar område för ny bebyggelse.

Lokalt intresse för kulturmiljö

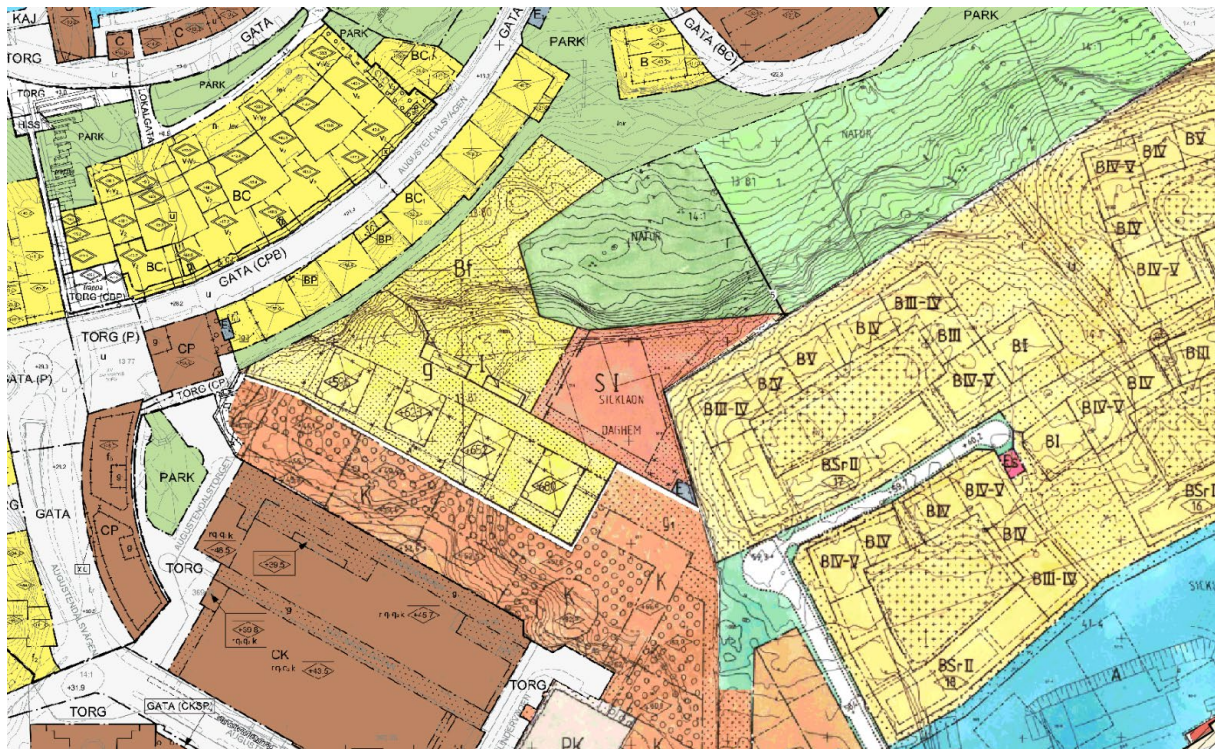
Nacka strand-Augustendal är en helhetsmiljö som bedömts som ett lokalt intresse för kulturmiljövården i kommunens kulturmiljöprogram från 2011. Även bebyggelse från den postmodernistiska epoken i Nacka strand och Jarlaberg har höga kulturmiljövården.

Gällande detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt i sin helhet och en mängd stadsplaner, detaljplaner och ändringar av detaljplaner berörs. Den föreslagna bebyggelsen är idag planlagd med användningen bostäder och daghem. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta följande detaljplaner:

- DP 75 (aktbeteckning 0182K-92/43), lagakraftvunnen 1992 och DP 438 (aktbeteckning 0182K-2008/48) lagakraftvunnen 2008, som är en tilläggsplan till DP 75.
- DP 4 (aktbeteckning 0182K-88/73), lagakraftvunnen 1988 och DP 433 (aktbeteckning 0182K-2008) lagakraftvunnen 2008, som är en tilläggsplan till DP 4
- S328 (aktbeteckning 0182K-122271), lagakraftvunnen 1982,
- DP 60 (aktbeteckning 0182K-91/39), lagakraftvunnen 1991 och DP 436 (aktbeteckning 0102K-2008/18), lagakraftvunnen 2008, som är en tilläggsplan till DP 60
- DP 626 (aktbeteckning 0181K-P2019/626), lagakraftvunnen 2019.

Ingen av detaljplanerna har någon pågående genomförandetid.



Figur 3. Utklipp över gällande planer inom och utanför planområdet.

Förutsättningar

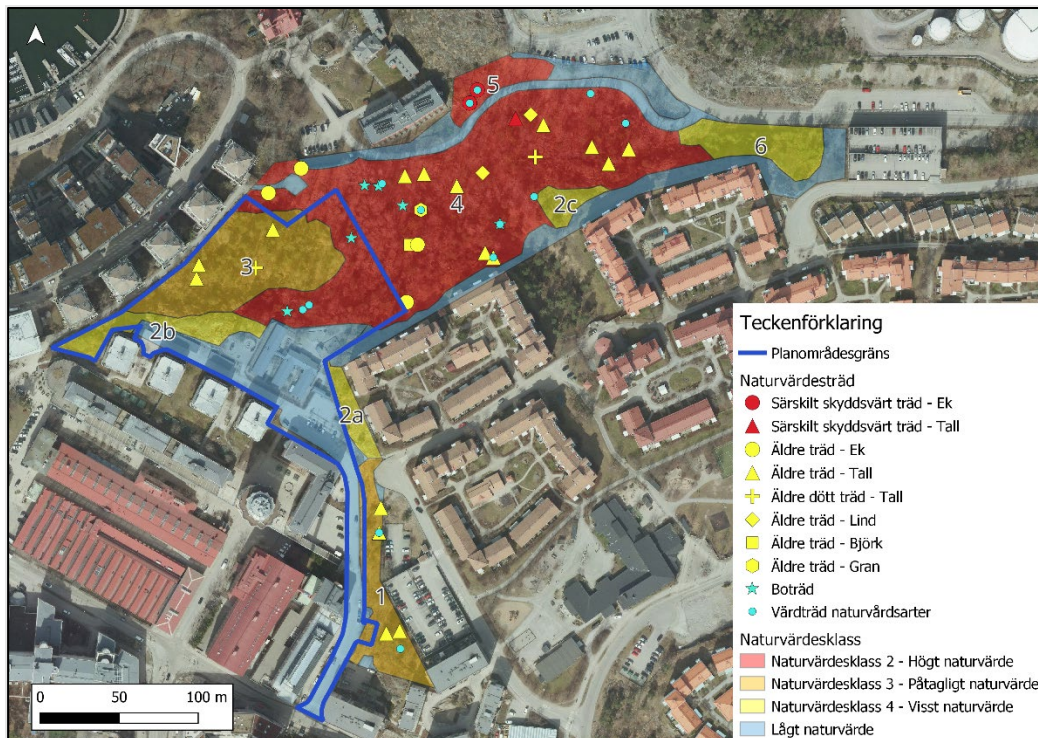
Offentliga rum och grönområden

Nacka strand präglas starkt av sin topografi vilken inom planområdet är dramatisk med stora höjdskillnader. Inom planområdet varierar nivåerna mellan cirka 30 meter över havet nere i Östra skogen till cirka 53 meter över havet vid vändplanen i slutet på Jakobsdalsvägen. Nacka strand präglas också av den befintliga stadsmiljön som har flera historiska lager med en tydlig uppdelning mellan bebyggelse från olika perioder. Nacka Strand bär på en 100-årig historia av industri och kontor, skolor, boende och olika typer av verksamheter. Området uppvisar idag stora variationer i bebyggelsen avseende storlek, volymer och takutformning, vilket utgör ett för området, viktigt karaktärsdrag.

Den största delen av de offentliga ytorna i Nacka strand så som gator, torg och grönområden har varit, och är till viss del fortfarande, privatägda. Sedan planprogrammet från 2014 har nya detaljplaner tagits fram där offentliga ytor övergått till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Jakobsdalsvägen, som ligger inom aktuell detaljplan, är fortfarande privatägd. Området är relativt lugnt utan genomfartstrafik och med närhet till skog och hav.

Inom planområdet finns flera inslag av bevarad skärgårdsnatur som är ett uttryck för riksintresse för kulturmiljövården. I norra delen av planområdet finns ett öst-västligt stråk med naturmark som kallas för den ”gröna foten”. Detta stråk har en viktig funktion ur ett kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör en länk mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergens naturreservat.

En naturvärdesinventering (Pro Natura, 2023) har tagits fram för planområdet och den resterade delen av Östra skogen. De högst värderade och mest framträdande naturvärdena i planområdet är knutna till en nordvänd brant och dess variationsrika skog. Det finns även naturvärden kopplade till äldre tall. I planområdet identifierades åtta naturvärdesträd: fyra äldre tallar, två aspar med bohål som har hackats ut av hackspettar samt två almar som utgör värdesträd för naturvårdsarter.



Figur 4. Naturvärdesinventering och inventering av naturvärdesträd för planområdet och resterande del av Östra Skogen, Pro Natura 2023.

En fågelinventering (Ekologigruppen, 2023) har genomförts inom planområdet och dess närområde. Alla fågelarter har omfattats av inventeringen, men fokus har legat på naturvärdsrelevanta arter för vilka särskilda åtgärder kan vara aktuella i samband med en exploatering. Vid inventeringen påträffades 36 fågelarter. Av dessa arter är tio naturvärdsrelevanta arter och 26 är vanligt förekommande arter. Sju av de naturvärdsrelevanta är rödlistade, tre arter är lokalt ovanliga eller har en negativ populationstrend. För fem (Björktrast, Gråkråka, Gråsparv, Grönfink och Gröngöling) av de naturvärdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområde/revir inom inventeringsområdet.

En fladdermusinventering (Greenway, 2023) har genomförts. Under inventeringen gjordes observationer av två arter; dvärgpipistrell (LC, 2020) och nordfladdermus (NT, 2020). Dvärgpipistrell påträffades i skogspartiet medan nordfladdermus påträffades i inventeringsområdets bebyggda delar. Det finns observationer av ytterligare elva fladdermusarter inom 4 kilometer från planområdet, och det går inte att utesluta att åtminstone vissa av dessa arter också kan använda området. Inom inventeringsområdet påträffades inga bekräftade viloplats. Åtta byggnader samt ett flertal träd identifierades som potentiella viloplats men det fanns inga spår som tydde på att fladdermöss använt dessa. Inga potentiella platser för yngelkolonier påträffades. Skogen bedöms ha en viss positiv betydelse för födosökande fladdermöss, medan de bebyggda delarna bedöms ha ett begränsat värde.

Kulturmiljö och riksintresse

Nacka strand-Augustendal är en helhetsmiljö som bedömts som lokalt intresse för kulturmiljövården i kommunens kulturmiljöprogram från 2011. I anslutning till detaljplaneområdet har Tornvillan Ellensvik med sin parkmiljö utpekats som en värdekärna. I samband med det pågående arbetet med ny översiktsplan har även delar av den postmodernistiska kontorsbebyggelsen i Nacka strand samt bostadsområdet Jarlaberg utpekats som lokalt intresse för kulturmiljövård.

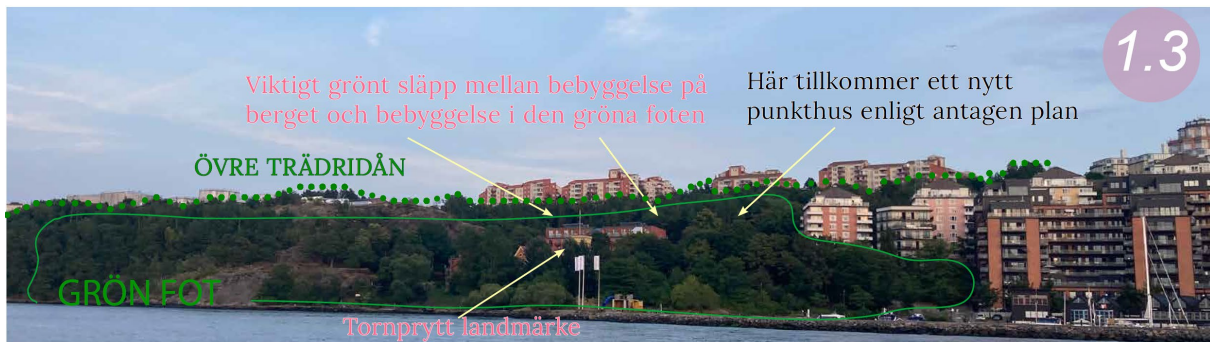


Figur 5. Flygbild från år 1984 över tidigare bilfabrik, Augustensdalsvägen och Tornvillan nere till vänster.
Foto: Ingvar Lundqvist. Källa: Nacka genom tiderna.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp [AB 51, 58]. Detta riksintresse omfattar ett stort landskapsavsnitt inom flera kommuner. Det som utgör riksintresset är miljön längs farleden på väg in mot Stockholm och vad den berättar om skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, men också hur den speglar förutsättningarna för skärgårdsbefolkningens liv och behov, och de olika levnadsförhållandena i de olika sociala skikten. Riksintressets berättelse tar sig uttryck i fysiska element så som kust- och skärgårdsmiljön, sommarnöjesmiljön och industrimiljön. Uttrycken som berörs av planförslaget är kopplade till skärgårdsmiljön och sommarnöjesmiljön. Den äldre industrimiljön i Nacka strand berörs inte av planförslaget.

Det är viktigt för riksintresset att skärgårdslandskapet även i framtiden ska vara avläsbart från farleden. En Känslighet- och tålighetsanalys (AU, 2023) har därför tagits fram som har utgått från att antagna detaljplaner i Nacka strand genomförs. Utredningen syftar till att bedöma hur ytterligare bebyggelse, inom detaljplaneprojekten Västra Nacka strand detaljplan 5 samt Östra Nacka strand detaljplan 6, kan antas påverka riksintresset. Utredningen visar att riksintresset

bland annat är mycket känsligt för åtgärder som från farleden påtagligt påverkar grönstrukturen som en dominant i siluetten samt grönstrukturens dominans kring Ellenviks sommarnöje. Riksintresset är också mycket känsligt för ytterligare tillskott som inte inordnar sig i landskapets nedtrappning mot farleden och som i sitt utförande (fasadmateriell och färgsättning) inte anpassas till landskapets övervägande jordiga och matta färgtoner.



Bebyggelse

Inom planområdet finns det två komplementbyggnader som nyttjas av BRF Jakobsdalsvägen 23-29. Komplementbyggnaderna är i en våning och används som cykelparkering respektive miljörum för de boende i bostadsrättsföreningen. Inom planområdet finns även tre sammanbyggda förskolebyggnader i en våning från 1990-talet. Förskolan drivs i privat regi och inrymmer cirka 100 barn.

Närmast planområdet, söder om föreslagen bebyggelse, står fyra punkthus i sex våningar från 1980-talet med fasader av betongelement i ljusa kulörer och tidstypiska detaljer från Nacka strands första omvandling i slutet av 1980-talet. Längs Augustendalsvägen i norr står punkthus i nio våningar från 1990-talet med putsfasader i tidstypiska kulörer i gult, rosa och aprikos. Nedanför dessa, i slänten ovanför stranden, står tidigare kontorsbyggnader som nu har omvandlats till bostadshus och byggts på med takvåningar. De tidigare kontorsbyggnaderna har ett monumentalt uttryck i segmentform med flyglar som öppnar sig mot vattnet. Fasaderna är i rött tegel och påbyggnaderna i svart plåt.

Strax söder om planområdet ligger kontorsbebyggelse i rött tegel med Cyindertornet som med sin säregna form utgör ett av landmärkena i området. Öster om planområdet ligger Jarlaberg som utgör en av Nackas mest intressanta bostadsområden från 1980-talet. Genom tätt placerade krökta kvartersformer och ett varierande taklandskap med uppstickande tornbyggnader skapas en siluett med många likheter med en italiensk bergsby. För att områdets värden ska bevaras föreslås som förhållningsätt bland annat att bebyggelsens siluett präglad av varierande takfotslinjer och uppstickande tornpartier samt att den obebyggda naturmarken kring bostadsenheterna behålls.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet omfattar Jakobsdalsvägen som är en återvändsgata inom privat mark. Gatan försörjer verksamheter, skola samt bostäder och är ansluten till Lokomobilvägen i söder. Gatan har en smal trottoar längs den västra sidan som sträcker sig längs hela vägen. På den östra sidan finns det några kantstensparkeringar och bitvis en smal trottoar som via ett övergångsställe leder över till den västra gångbanan. Gatan trafikeras inte av någon buss.

Kollektivtrafik

Föreslagen bebyggelse har nära avstånd till busshållplatserna Nacka Strand och Cylindervägen, dessa nås med cirka 5 minuters promenad. Lite längre bort, på cirka 10 minuters promenadavstånd ligger busshållplatsen Nacka trafikplats. Från samtliga hållplatser avgår flera busslinjer med hög turtäthet. Med färja från kajen där pendelbåt går från Nacka Strand nås bland annat Strandvägen och Gamla stan på cirka 20 minuter. Kajen nås på cirka 9 minuters promenad från föreslagen bebyggelse.

I dagsläget pågår även utbyggnaden av tunnelbanans blå linje som förväntas öppna för trafik år 2030. Tunnelbanans punktlighet, turtäthet och det faktum att den inte påverkas av annan trafik kommer innebära en betydligt mer attraktiv kollektivtrafik än vad som finns idag. Från den föreslagna bebyggelsen är det cirka 450 meter till den nya tunnelbanestationen om man går via Fyrspannvägen eller 500 meter om man går via Jakobsdalsvägen och Lokomobilvägen.

Teknisk försörjning

Befintlig fastighet Sicklaön 13:139 försörjs idag av el- och teleledning i gatan samt privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar via fastighet Sicklaön 13:78. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. I södra delen av Jakobsdalsvägen finns allmänna dagvattenledningar. I övrigt finns inga allmänna dagvattenledningar inom planområdet. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inget allmänt vatten- och avloppsnät finns inom planområdet.

Strax utanför planområdet finns fjärrvärmeledningar, anslutning till dessa behöver utredas i senare skede.

Störningar och risker

Buller

Planområdet ligger väl skyddat från buller. Det har därför inte tagits fram en särskild bullerutredning för detaljplanen. Bedömning av trafikbullersituationen utgår från kommunens generella bullerkartläggningar från år 2018 och 2024, samt bullerutredningar utförda inför tidigare genomförda detaljplaner i området.

Närmaste stora trafikled är Värmdöleden (väg 222) som finns cirka 500 meter söderut. Mellan Värmdöleden och planområdet finns gott om skärmande bebyggelse. Planförslaget innebär bebyggelse i ungefärlig nivå med närmast befintliga byggnader, vilket ger god skärmning från bullerkällor på avstånd. Översta våningen kommer att sticka upp över omgivande bebyggelse, dock inte så pass mycket att skärmverkan helt försvinner. Avstånd till omgivande vägar är så pass stort att riktvärden bedöms innehållas även vid ett helt oskärmat läge. I direkt anslutning till planområdet finns endast en mindre återvändsgata (Jakobsdalsvägen).

Enligt bullerkartläggning från år 2024, baserad på 2022 års trafiksituation, beräknas ekvivalent ljudnivå från trafik bli som högst 45-50 dBA. I större delen av planområdet beräknas ekvivalent ljudnivå 40-45 dBA. I bullerkartläggningen har dock delar av Augustendalsvägen inte räknats in, vilket gör att ljudnivån i nordvästra delen av planområdet sannolikt underskattas. Baserat på bullerkartläggning från år 2018, där samtliga vägar inkluderats, bedöms den totala ljudnivån ligga väl under 50 dBA även med Augustendalsvägen inräknad. Framtida trafikökning enligt prognos för år 2040 bedöms inte påverka ljudnivån i området med mer än enstaka decibel. Riktvärden avseende ljudnivå vid fasad kommer därmed att innehållas med god marginal, även med den framtida trafikökningen inräknad. Ljudnivån i området ligger i nivå med WHO:s riktvärden för en god boendemiljö. Det finns inga källor till i industri- eller verksamhetsbuller i närområdet. Läs mer under avsnitt *Planförslag* rubrik *Störningar och risker*.

Luftkvalité

Data från Östra Sveriges luftvårdsförbund visar att alla miljö kvalitetsnormer för luft, PM10 och NO₂ klaras. De nationella miljömålen för PM10 och NO₂ samt Nacka kommuns lokala miljömål för frisk luft klaras inom planområdet.

Markens beskaffenhet

Ett PM gällande bergteknik (Tyréns, 2024) har tagits fram. Området består till stor del av rundslipade berghällar. Väster om befintlig förskola finns en bergsknalle som övergår till en bergskärning mot Jakobsdalsvägen, bergskärningen är cirka fyra meter hög. Åt motsatt håll sluttar berget brant i nordlig riktning ner mot en skogsdunge. Berggrunden består av metagranitoida bergarter (granitoid gnejs), vilket överensstämmer med SGU:s kartmaterial. Förekomsten av sulfidberg inom området för föreslagen bebyggelse har undersökts. De bergarter som återfinns i området bedöms ha låg risk för att innehålla förhöjda sulfidhalter, vilket återspeglas i resultatet för analysen av total svavelhalt. Provtagning av berget har skett med avseende på potentiell syrabildning. Provresultatet bedöms som icke syraproducerande och inga ytterligare analyser krävs i planskedet. Med hänvisning till bland annat aktuell bergart och provtagningsresultat bedöms risken för att berget innehåller betydande mängd av sulfidförande bergarter som mindre. Detta förhållande kan förändras på djupare nivåer i berget. Exploatören behöver vara observant på skiftningar och tecken på sulfidförande mineral i samband med sprängning och bergsschakt. Om detta observeras vid sprängning bör en ny provtagning utföras för att utreda mängd och halt. På djupare nivåer kan andra bergarter förekomma, som kan vara syraproducerande.

Enligt SGI:s ras- och skredkarta finns i anslutning till detaljplanen områden med generella förutsättningar för exempelvis erosion eller ras. Dessa riskområden finns intill och nedströms planerad bebyggelse. Föreslagen exploatering ska ske genom grundläggning på berg, cirka 40 meter från ett sådant generellt riskområde. Den föreslagna detaljplanens utformning bedöms inte innebära en ökad risk för erosion, ras eller skred inom det generella riskområdet.

Nederbörds mängden till i naturområdet ska inte ska förändras och vegetationstäckets med träd och annan vegetation ska lämnas orört. Schakt planeras inte i naturmark. Avsikten är att naturmarken ska lämnas så som idag. LOD-åtgärder som föreslås i dagvattenutredning ska tillse att nederbörd från planområdet inte ökar i förhållande till dagens situation. Inga vattendrag, diken eller liknande har påträffats inom planområdet.

En miljögeoteknisk markundersökning (Tyréns, 2024) har gjorts. Förekomsten av förorenad mark har undersökts inom exploateringsområdet (område för föreslagen ny bebyggelse) samt i naturmarken (NATUR och n₁) norr om exploateringsområdet. Inom exploateringsområdet finns markföroreningar (bly, kadmium, koppar, kvicksilver och zink, PAH och PCB) som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt för mindre känslig markanvändning (MKM). I fyllnadsmassor på djupare nivåer förekommer också halt nivåer överstigande Avfall Sveriges bedömningsgrunder för Farligt Avfall (AF). Inom exploateringsområdet finns idag en förskola med tillhörande gård. Markföroreningar förekom på flera platser på förskolegården, tillsynsmyndigheten har i samband med detta påbörjat ett tillsynsärende för omgående åtgärder. I samband med tillsynsärendet har en fördjupad hälsoriskbedömning (Westcon, 2025) tagits fram med kompletterande provtagningar. Enligt utredningen bedöms att det inte finns något behov av riskreducerande åtgärder för yttlig jord inom förskolegården. Det är dock tillsynsmyndigheten i det pågående ärendet som avgör om riskreducerande åtgärder bedöms nödvändigt.

För naturmarken (NATUR och n₁) är påvisade halter överlag låga. I ett samlingsprov påvisades bly i halt som är i nivå med riktvärde för KM (50 mg/kg). Källan till påvisad haltförhöjning är inte känd. Det är möjligt att orsaken är luftburna föroreningar från tidigare, numera avslutade, industrier i området. I samlingsprov från djupare marklager i samma område är halten bly tydligt under riktvärdet för KM. I övriga samlingsprover i naturmarken påträffades inga halter över generella riktvärden för KM.

För bly är inte akut toxicitet av stor relevans, utan risker uppkommer vid återkommande och långvarig exponering. Intag av jord via munnen är styrande för riktvärdesnivån för KM för bly. För generellt riktvärdes scenario KM, förutsätts att barn och vuxna får i sig i jord 365 dagar om året. För det aktuella naturmarksområdet bedöms detta vara en kraftig överskattning av de verkliga exponeringsförutsättningarna. För naturmarken bedöms det därmed inte föreligga några risker förknippat med markföroreningar. Några särskilda åtgärder inom naturmarken som följd av markmiljön på platsen bedöms därmed inte nödvändiga.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planområdets naturliga recipient för ytlig avrinning och teknisk recipient för befintligt dagvattenledningsnät är kustvattenområdet Lilla Värtan (SE-658352-163189). Recipientens ekologiska status är otillfredsställande och god kemisk status uppnås inte enligt VISS (2024). Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvattenförekomsten kräver måttlig ekologisk status 2039 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver (Hg) och Polybromerade difenyletrar (PBDE). Lilla Värtan har ett lokalt åtgärdsprogram. Detaljplaneområdet består idag av Jakobsdalsvägen, en kvartersgata, förskola samt berg och natur. Idag finns inget lokalt omhändertagande av dagvatten från förskolan eller Jakobsdalsvägen. För att säkerställa att rätt åtgärder vidtas inom planområdet så att Lilla Värtans miljö inte påverkas och miljökvalitetsnormen inte motverkas har en dagvattenutredning tagits fram (Afry 2025). Läs mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

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

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För detta stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats:

- 1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:** *Tillgången och tillgänglighet till ett naturområde med höga kvaliteter säkerställs. Attraktiva och funktionella gröna miljöer ska integreras i den fysiska planeringen. Naturmiljöerna ska vårdas så att de behåller och utvecklar sin ursprunglighet och artrikedom. Den gröna infrastrukturen och arters möjlighet till spridning ska bevaras och utvecklas.*
- 2. Hållbart resande och mobilitet:** *Energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minska bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar. Kvarteret ska utformas så att resor till fots eller med cykel stöds, det ska vara lätt att byta mellan olika trafikslag. Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka kommun ska i samarbete med exploatören uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande.*
- 3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:** *Byggnader och kvartersmark ska vara så giftfria att människor eller miljö inte påverkas negativt. Byggskede samt materialval ska präglas av lågt klimatavtryck (CO₂-utsläpp) för att kompensera utsläpp i samband med sprängning av berg. Kvarteret ska präglas av låg energianvändning, förnyelsebara energikällor, goda materialval och bra inomhusmiljö. Offentliga platser och bostadsgårdar ska bli naturliga mötesplatser för boende, verksamma, barn och äldre samt bidra med olika ekosystemtjänster till en hållbar stad. Grönytefaktorn på minst 0,6 ska användas. På kvartersmark ska det tillskapas mångfunktionella gröna ytor för ekosystemtjänster. En del av den nya bebyggelsen sker på mark som är ianspråktagen.*

4. **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:** *Nackas kust ska ha goda förutsättningar för en rik biologisk mångfald och god tillgänglighet för rekreation. Växlighet ska rena och jämna ut dagvattnets flöden och på så vis bidra till att kust- och havsmiljön inte försämras. Dagvattenlösningarnas gestaltning ska bidra till ett rikare växt- och djurliv lokalt samt bidra till en rik bostadsmiljö.*
5. **Hållbar avfallshantering och återbruk:** *Kvarteret utformas så att den möjliggör en modern och miljövänlig avfallshantering. Bebyggelsen ska planeras för en väl fungerande avfallshantering samt så att fastighetsnära insamling i befintlig bebyggelse underlättas. På så sätt kan tillgängligheten för att återvinna avfall öka. Under planeringen utreds och beskrivs hur avfall tas om hand och hur transport av olika avfallsfraktioner planeras att ske. Förutsättningar för gemensamma system eller avfallsutrymmen för befintligt och ny bostadsbebyggelse ska undersökas.*
6. **Anpassning framtida klimat:** *Risk för översvämningar, bränder, skred, ras och extrema väder som till exempel storm eller värmeböljor till följd av klimatförändringar beaktas i planering och genomförande. Ekosystemtjänster i planområdet ska tas tillvara och vidareutvecklas till en attraktiv och hållbar grön- och blåstruktur.*

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

Grönytefaktor (GYF)

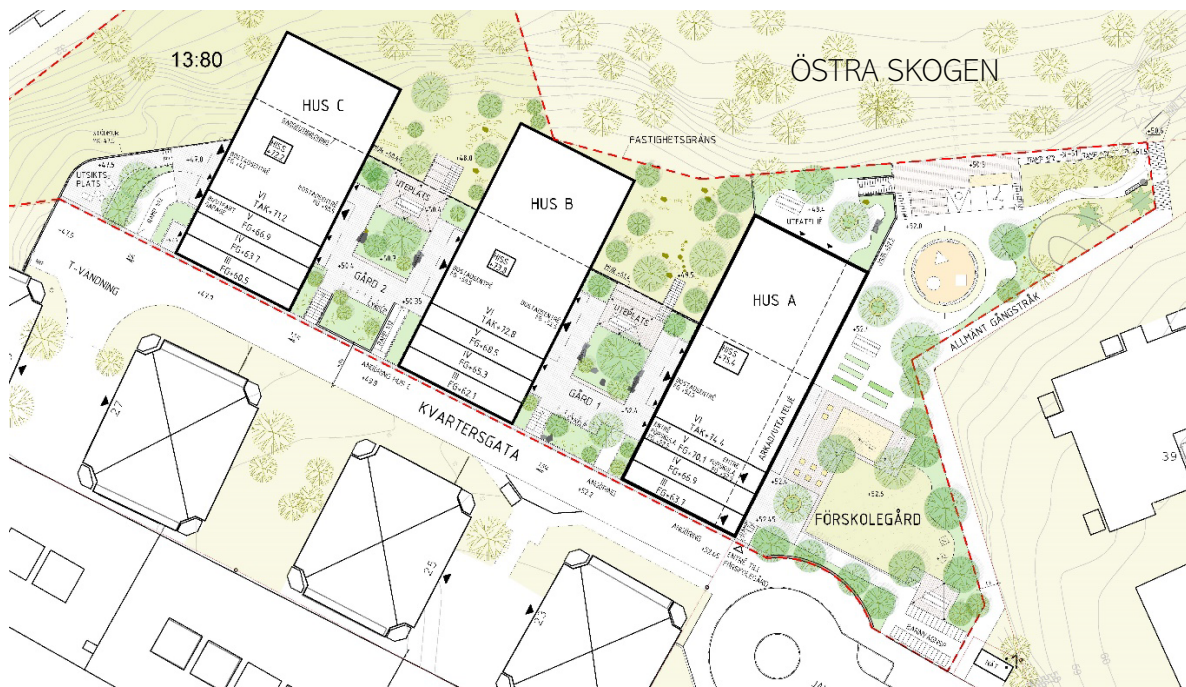
Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst. I Nacka kommun används grönytefaktor på kvartersmark. Grönytefaktorn anger hur stor kvot av en fastighets yta som ska innehålla gröna värden. Grönytor som får tillgodoräknas utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. I Nacka stad är ambitionen att en grönytefaktor på 0,6 ska uppnås. Grönytefaktorn ingår som en del i detaljplane- och bygglovsprocessen för att komplettera rådande krav på kvartersmarkens utformning, bland annat för dagvattenhanteringen. Beräkning av grönytefaktorn följs upp vid samrådsskedet, granskningskedet, bygglovsskedet och genomförandeskedet.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Planförslaget innebär att ny bebyggelsen placeras på mark som delvis redan är ianspråktagen av en förskola samt på naturmark som till stor del består av berg i dagen. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse för förskola rivs och förskolelokaler ersätts i den nya bebyggelsen. Planförslaget omfattar tre nya byggnader för bostäder samt förskola i de nedre våningarna i hus A. Huskropparna är placerade i linje med befintliga punkthus i söder för att stärka bebyggelsestrukturen i området. Bebyggelsen har en lägre skala mot kvartersgatan med terrasser i söderläge. Bebyggelsens nockhöjd trappas ned längst med gatan, mot farleden, för att från farleden synliggöra skärgårdslandskapets topografi. Bebyggelsen är också förskjutet i plan för att minska intrånget i naturen, och påverkan på den ”gröna foten”, vilket även förstärker bebyggelsens trappning i höjd.

Planförslaget innebär att större delen av Jakobsdalsvägen övergår till allmän plats med möjlighet för ett bredare gaturum för att i framtiden skapa ett trafiksäkrare gata med plats för bredare trottoarer samt fördröjning och rening av dagvatten. Planförslaget innebär även att ett allmänt gångstråk tillskapas mellan Jakobsdalsvägen och Östra skogen.



Figur 6. Planförslagets övergripande struktur. Bild: White

Offentliga rum och grönområden

Detaljplanen inrymmer offentliga rum i form av GATA, PARK och NATUR. Jakobsdalsvägen är idag enskild men större del av gatan föreslås övergå till allmän plats. Då området är befintligt med byggnader, stödmurar och berg intill den befintliga gatan finns det begränsade förutsättningar för att tillskapa grönska inom gatemarken samt att inom hela gatan uppfylla kommunens tekniska handbok. Gatan planeras däremot att breddas på de ställen där det är möjligt för att ge mer utrymme för gående och för fördröjning samt rening av dagvatten. Vändplanen planeras att få en annan utformning än idag för en ökad trafiksäkerhet och för att fördröja och rena dagvatten. En förprojektering för allmän plats har påbörjats och delförslag från den utgör underlag till samrådsförslaget.

I dagsläget finns en kommunal trätrappa mellan den befintliga förskolegården och Östra skogen. Den är inte tillgänglig för allmänheten utan att behöva passera via förskolegården. Detaljplanen föreslår en allmän gångstig (park), inom nuvarande fastighet Sicklaön 13:139, för att binda samman Jakobsdalsvägen med trappan och Östra skogen (natur) för att möjliggöra allmänhetens tillgång till naturområdet.

Östra skogen (natur) har en varierad miljö med områden av höga ekologiska värden. Inom området finns idag enklare stockar som används som sittplatser och för lek. Planförslaget är utformat för att minimera påverkan på områdets naturvärden och den miljö som finns idag. Naturområdet bör inte anordnas med större lekanordningar eller belysning med hänsyn till de naturvärdena och arter som finns på platsen. Området kan dock kompletteras med ytterligare stockar, stubbar eller död ved.

Områden i naturvärdesinventering som är klassificerade som högt naturvärde planläggs till största del som allmän plats (natur). De utpekade naturvärdesträden i Östra skogen är inom allmän plats (natur) eller inom kvartersmark för bostäder och skyddas med bestämmelser i plankartan. Dessa naturvärdesträd bedöms inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse. Mer information om naturområdet finns under avsnitt *Förutsättningar* rubrik *Offentliga rum och grönområden*.

Träd och natur inom kvartersmark för bostäder som inte påverkas av föreslagen bebyggelse skyddas i plankartan med följande bestämmelser:

n₁ - Träd 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 träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädjukdom få fällas.

n₂ - Område med värdefull natur och vegetation som ska bevaras. Marken får inte sprängas, schaktas, kompakteras eller hårdgöras

a₂ - Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark.

a₃ - Marklov krävs även för sprängning, schaktning, jordkompaktering och hårdgörning.

Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid byggnation ska trädens skyddsområde beaktas och inga tunga föremål eller fordon får passera inom detta skyddsområde. Trädens skyddsområde fastställs i enlighet med Nacka kommuns Teknisk handbok, Gatubyggnad. Staket runt träden, i skyddsområdets gräns, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

Enligt utförd fågelinventering och uppföljande artskyddsutredning bedöms de naturvårdsrelaterade arterna inte häcka där den nya bebyggelsen planerad. Bedömningen är därför att detaljplanen inte riskerar någon populationspåverkande störning enligt punkt 4 i artskyddsförordningen. Detta förutsätter att byggstaket uppförs runt den planerade bebyggelsen som skydd mot omkringliggande naturmark. Läs mer under avsnittet *Så genomförs planen* rubrik *Särskild hänsyn under byggnadstiden*.

Enligt utförd fladdermusinventering och uppföljande artskyddsutredning bedöms fladdermöss påverkas negativt av planförslaget. Detta på grund av intrång i fladdermössens livsmiljö, störning från buller vid byggnation, belysning vid byggnation och framgent samt från kumulativa effekter. Sammantaget bedöm detaljplanen medföra liten negativ påverkan på de fladdermöss som förekommer i området. Bedömningen är därför att detaljplanen inte innebär att förbud enligt punkt 4 i artskyddsförordningen. Dock bör vissa skyddsåtgärder genomföras för att minimera risken för att detaljplanen ska strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen. Det handlar bland annat om begränsningar av belysning, begränsning av buller under byggskedet, när på året träd inte ska avverkas. Utformningen av Jakobsdalsvägen är inte heller klar, varför hänsyn bör tas till trädridån som löper längst vägen under fortsatta projektering. Läs mer under avsnittet *Så genomförs planen* rubrik *Särskild hänsyn under byggnadstiden*.

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av tre byggnader i 3-9 våningar innehållande cirka 100 bostäder samt en förskola för cirka 120 barn. De tre husen är sammanbyggda med ett gemensamt garage. Husen är placerade mitt emot punkthusen på södra sidan om Jakobsdalsvägen. Avsikten med placeringen är att bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur samt att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården genom att bland annat bevara siktlinjer. För att ta hänsyn till de befintliga boende är den nya bebyggelsen i tre våningar närmast den nya bebyggelsen, för att sedan öka i våningsantal längre ifrån den befintliga bebyggelsen. Likt de befintliga punkthusen i söder föreslås den nya bebyggelsen ha sina entréer på sidorna från sina gårdar.



Figur 7. Flygvy över möjlig utformning av bebyggelse och dess omgivning. Slutgiltig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: White

Gestaltning

För att anpassa bebyggelsen till den omgivande miljön har gestaltungsprinciper för ny bebyggelse tagits fram. De har varit vägledande under arbetet med förslaget och utgår från ledorden *Natur*, *Upplevelserik*, *Sammanlänkande* och *Framåtblickande*. Den föreslagna gestaltningen av bebyggelsen finns även beskrivna i Illustrationsbilaga (White, 2024). Att gestaltungsprinciperna följs är viktigt för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till platsens karaktär och till riksintresset för kulturmiljövården, vilket är en del av detaljplanens syfte.



Figur 8. Visionsbild över en möjlig utformning av bebyggelsen. Slutgiltig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: White.

Gestaltungsprinciper

Natur

- Naturparkens omslutande grönska.
- Bebyggelsens möte med naturen och branten. Naturens karaktär ska fortsätta fram till bostadsgårdarna.
- Bebyggelsen ska anpassas till naturens och landskapets topografi genom att ta hänsyn till nivåskillnader och befintliga stråk.
- Skärgårdslandskapets avläsbarhet genom orörd topografi och naturmark – den så kallade gröna foten ska bevaras.

Upplevelserik

- Utblickar från Jakobsdalsvägen ska bevaras ut mot farleden.
- Skogen ska behålla sin trolska karaktär med död ved, berg och stenar klädd med mossa.

- Området har dramatiska skillnader i landskapet, topografin och platsen. Kontrasten mellan Jakobsdalsvägen och branten/naturen är viktig.

Sammanlänkande

- Ny bebyggelse följer och klättrar med topografin och befintlig bebyggelse.
- Ny bebyggelse bidrar till att läka ihop bebyggelsen mellan Jarlaberg och Augustendalsvägen.
- Kulörer som smälter in i befintlig bebyggelse.
- Ny bebyggelse sammanlänkas med naturen.

Framåtblickande

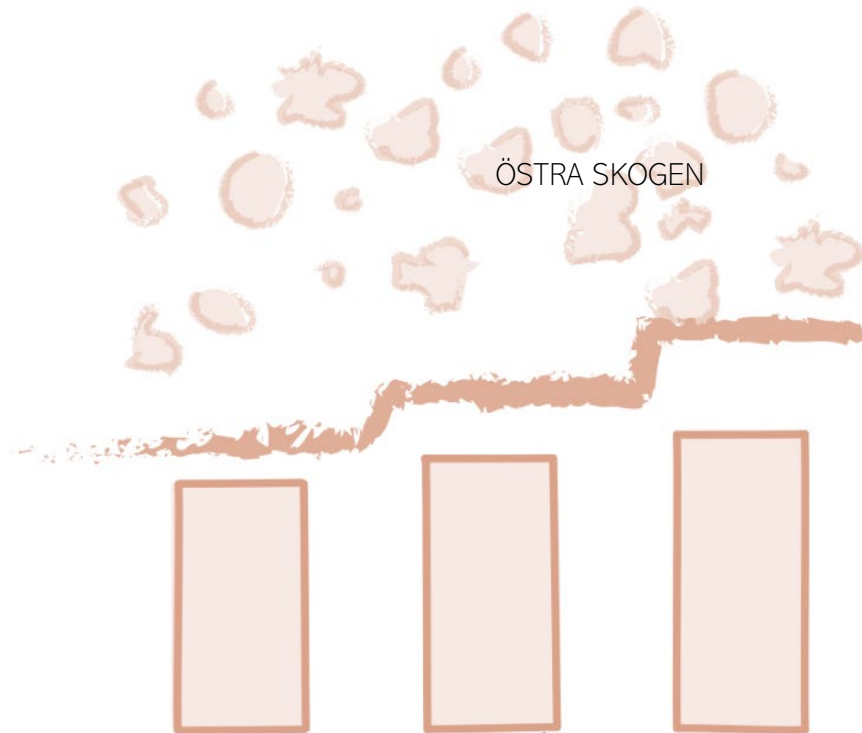
- Ett kvalitativt tillskott till stadsbilden.
- En ny årsring med koppling till utvecklingen industri –kontor –bostad.
- En siluett i samklang med Jarlaberg och Augustendal.

Skala och våningstal

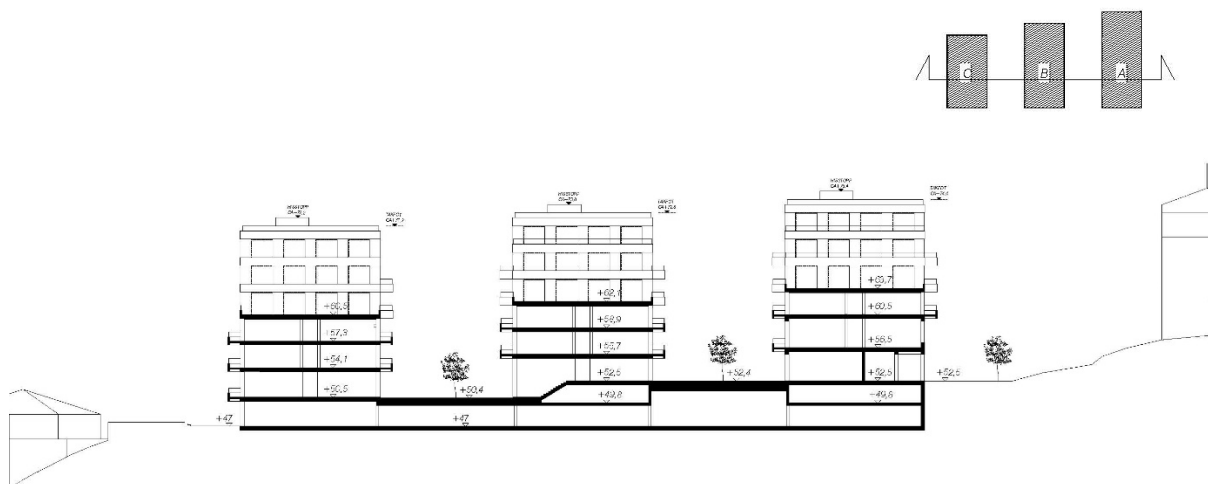
Volymernas anpassning till topografin och natur är en viktig fråga. Bebyggelsen utformas med en trappande siluett, som följer landskapets naturliga topografi. Bebyggelsen förskjuts även i plan för att minska påverkan i skogen och förstärka intrycket av bebyggelsens trappning i höjd.

Antalet våningar i förslaget påverkar fönstersättningen och proportionerna och är en viktig del av gestaltningen. Bebyggelseförslagets våningstal i illustrationer, fasader, sektioner och situationsplan utgår från den våningshöjd som krävs för att bygga med trästomme. En trästomme kräver tjockare bjälklag vilket medför en högre våningshöjd. För att behålla överenskomna proportioner regleras både nockhöjder samt våningsantal. Detta regleras med bestämmelse om höjd på byggnadsverk med h_1 - h_{16} samt bestämmelse om utnyttjandegrad e_1 - e_2 .

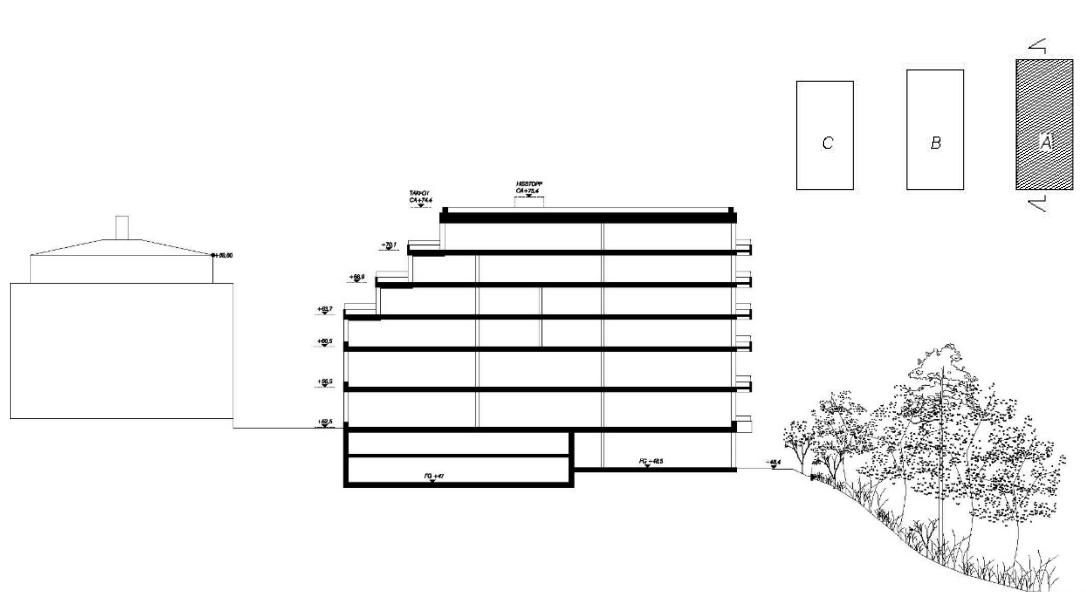
Suterrängvåning räknas enligt bygglovspraxis som våning om golvet i våningen ovanför suterrängvåningen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå kring byggnaden. I den föreslagna bebyggelsen inträffar detta för garageplanet. Mot gatan avses 3 våningar för bostäder uppföras ovanför garagevåningen, innan det första indraget. Plantekniskt sett blir det med garagevåningen 4 våningar. Avsikten är dock att enbart tre våningar ska användas för bostäder, se illustration på Figur 16. Våningstal regleras därför med bestämmelse om högsta antal visuella våningar mot kvartersgatan f_6 - f_9 .



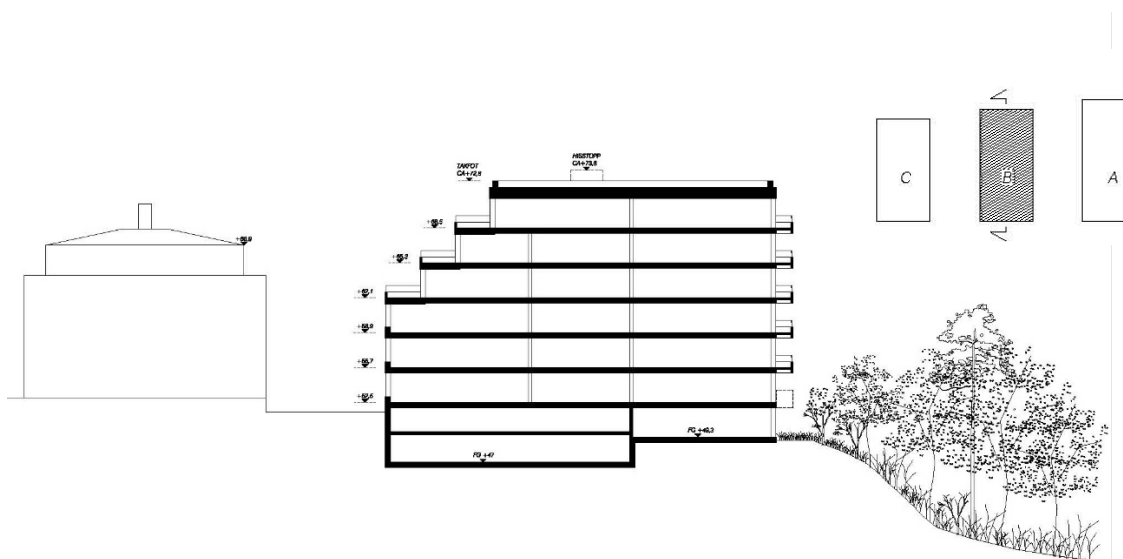
Figur 9. Illustration över hur bebyggelsen är förskjuten i plan för att minska intrånget i naturmarken. Bild: White.



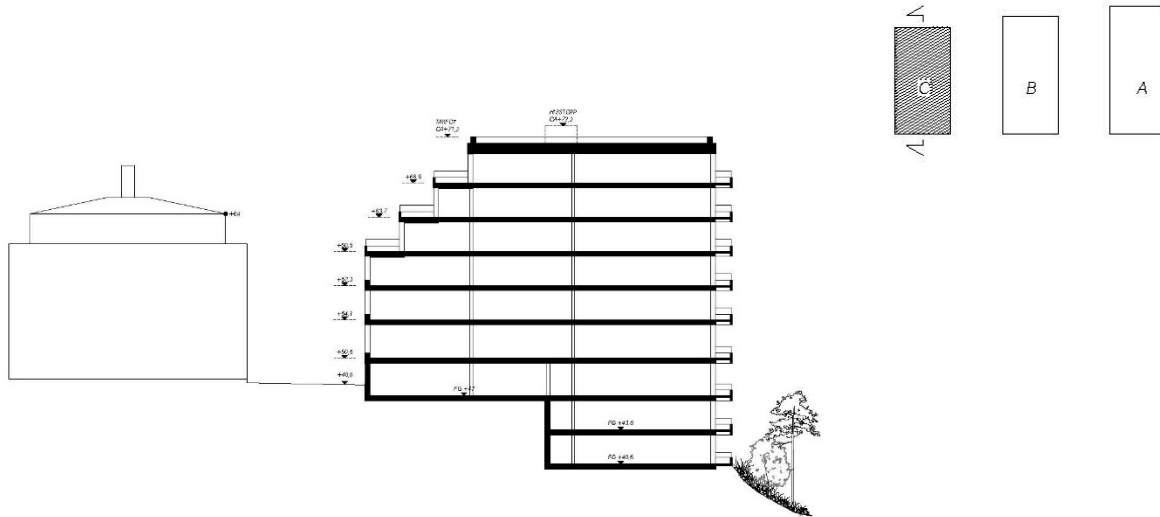
Figur 10. Sektionen visar hur föreslagen bebyggelse (hus C-A) förhåller sig till de befintliga punkthusen på Augustendalsvägen (till vänster) och husen på Jarlaberg (till höger). Bild: White



Figur 11. Sektionen visar mötet mellan föreslagen ny bebyggelse, hus A, och befintligt punkthus vid Jakobsdalsvägen. Avståndet mellan ny byggnad och punkthuset är 10,5 meter och skillnaden i nockhöjd är cirka 4,8 meter. Bild: White



Figur 12. Sektionen visar mötet mellan föreslagen ny bebyggelse, hus B, och befintligt punkthus vid Jakobsdalsvägen. Avståndet mellan ny byggnad och punkthuset är 10,5 meter och skillnaden i nockhöjd är cirka 5,9 meter. Bild: White



Figur 13. Sektionen visar mötet mellan föreslagen ny bebyggelse, hus C, och befintligt punkthus vid Jakobsdalsvägen. Avståndet mellan ny byggnad och punkthuset är 10,5 meter och skillnaden i nockhöjd är cirka 7,2 meter. Bild: White

Balkonger

Balkongers storlek och placering påverkar byggnadens gestaltning. Balkonger ska inte dominera byggnadens fasad och ska därför utföras som en medveten integrerad del av fasaden och inte ha ett större djup än 1,5 meter. För att bibehålla stadsstrukturen, vyer och avstånd från befintliga bostäder söder om bebyggelsen får inte balkonger kraga ut över kvartersgatan. Loftgångar får ej anordnas. Detta regleras med utformningsbestämmelserna **f₁-f₃**.



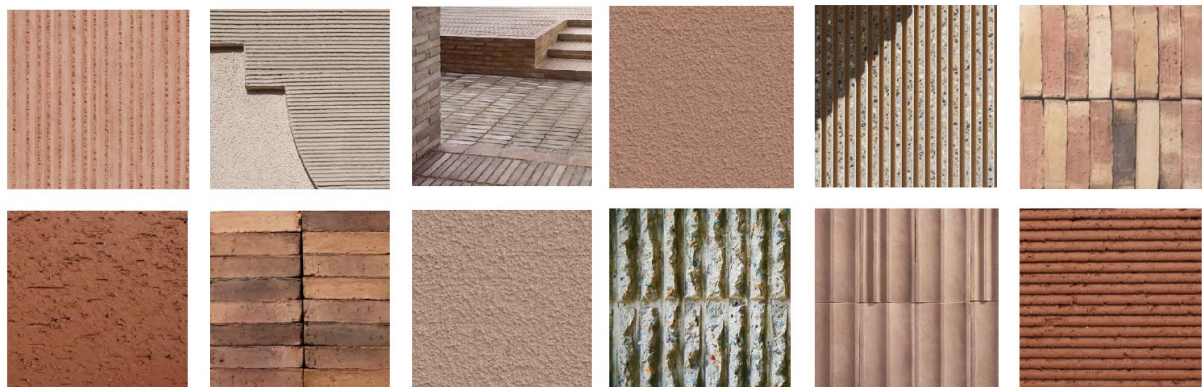
Figur 14. Exempel på hur fasad med balkong kan gestaltas.

Fasader och kulör

Den föreslagna bebyggelsen är tänkt att uppföras med fasader som i material och kulör knyter an till Nacka strands historia. Paletten av kulörer knyter an till områdets varma tegel- och putstoner, detta för att smälta in i den befintliga omgivningen och länka samman de olika årsringarna. Fasaderna ska vara i dova kulörer för att smälta in och inte sticka ut i området. Med dova kulörer avses kulörer som inte är färgstarka eller på annat sätt sticker ut som exempelvis vitt och svart. De tre byggnaderna ska ha olika men sinsemellan besläktade kulörer vilket bidrar till en sammanhållen gestaltning samtligt som det understryka uppdelningen i olika byggnader. Byggnaderna ska gestaltas som monokroma och sammanhängande volymer. Detta innebär att varje enskild byggnad ska uppfattas som en individ och i sin gestaltning inte delas upp i flera olika uttryck. Detta reglerar med utformningsbestämmelserna **f₄** och **f₅**. Valet av kulör och det arkitektoniska uttrycket kan uppnås med olika material så som puts, tegel, lerputs och återbrukad betong. Fasaderna föreslås utformas med ett rutnät, som återspeglar den bärande konstruktionen av balkar och pelare, och som knyter an till äldre industribebyggelse. Detta regleras dock inte i plankartan.



Figur 16. Bilden visar vilken kulörrymd som finns på platsen idag. Inom den streckade rutan redovisas hur byggnaderna genom sin kan kulör anpassas till befintlig kulörrymd.



Figur 15. Bilderna visar exempel på material och kulörer som inspireras av omgivningen.

Gårdsmiljö och grönytefaktor

De boende får tillgång till gemensamma gårdar mellan hus A-B och B-C. Södra sidan av gårdarna består av en upphöjd gård med underbyggt garage, medan norra sidan består av natur. Träd och annan växtlighet föreslås i växtbäddar som renar och fördröjer dagvatten. Dagvattenhanteringen är en integrerad del av gårdarnas utformning. I anslutning till huvudentréerna föreslås ytor för cykelparkering och bänkar. Bostadsgårdarna är relativt små vilket begränsar vistelseytor samt lektytor. Det är därför positivt att de boende har nära till naturmarken i norr för vistelse samt lek och aktivitet. På kvällar och helger kan förskolegården inom planområdet nyttjas av kringboende vilket delvis kan kompensera för avsaknad av lekmiljöer på bostadsgårdarna.

Grönytefaktorn (GYF) har beräknats för bostadsgårdarna samt förskolans gård. Genom tillämpning av GYF synliggörs och främjas ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Den framräknade grönytefaktorn är 1,11 vid samrådsskedet, vilket uppfyller Nacka kommuns krav om minst 0,6 i grönytefaktor. Det är positivt att en hög grönytefaktor uppnås i samrådsskedet, eftersom den framräknade kvoten tenderar att sjunka vid uppföljningen av senare skeden med anledning av att

nya frågor kan uppstå under processens gång som på olika sätt kan påverka utformningen av gårdarna.



Figur 17. Visionsbild över möjlig utformning av bebyggelsen och dess innergårdar. Här illustreras även hur byggnaden utformas så den visuellt uppfattas som tre våningar närmast kvartersgatan, även om det finns en ytterligare garagevåning som delvis syns.

Förskolan och utomhusvistelse

Förskolan inryms i Hus A och är fördelat på tre våningar omfattande cirka 1 300 bruttoarea. Förskolans användning är begränsad i höjd samt dess bruttoarea med bestämmelserna e₄ och e₅. Ingången till förskolans gårds sker från Jakobsdalsvägen för att sedan nå entrén till förskolan inne på gården. På andra sidan bygganden, mot bostadsgården, finns ingångar för personalen och för leveranser till köket.

Förskolans gård är belägen öster och norr om hus A och planeras att utformas på ett sätt som uppmuntrar till naturlek och utomhuspedagogik. Zoner för lärande och lek skulle kunna placeras nära huset för att förenkla och uppmuntra att lärandet även kan ske utomhus. Takvatten kan nyttjas som en resurs i odling och vattenlek. Buskar och planteringar ramar in förskolegården och ansluter till den befintliga naturmarken. Nya träd planteras för att tillskapa skugga under de soliga sommardagarna. I förskolans nordöstra del föreslås en grind för enkel åtkomst till trappan ned till Östra skogen för utflykter och äventyr.

Förskolegården behöver även utformas med belysningen för barns utevistelse när det är mörkt ute och för att skapa trygga miljöer när verksamheten är stängd. Gården gränsar i norr mot ett naturområde med höga naturvärden där naturvårdsrelevanta fågelarter och fladdermöss har observerats. Ljussättningen på förskolegården blir därför även viktig för att begränsa ljusföroreningar mot skogen för att minimera negativ påverkan på natur och arter.



Figur 18. Inzoomad situationsplan över förskolegårdens möjliga utformning.

Förskolans gård är cirka 1 700 kvadratmeter stor vilket med 120 barn innebär 14,4 kvadratmeter/barn. Enligt Boverkets rekommendationer bör en förskolegård vara minst 3000 kvadratmeter och ha en yta på 40 kvadratmeter per barn. För planförslaget innebär det behov av totalt 4800 kvm förskolegård (120 barn x 40 kvadratmeter = 4800 kvadratmeter). Naturmarken direkt norr om förskolan omfattar cirka 2 hektar och är direkt tillgänglig från förskolegården. Den kan ersätta en del av de ytor som inte lyckats tillskapas på förskolegården. Det behövs drygt 3000 kvadratmeter kompletterande lekyta för den föreslagna förskolan vilket alltså ryms inom naturmarken. Det är dock inte möjligt att tillföra exempelvis redskap, utrustning eller avgränsningar i naturmarken på grund av att detta skulle påverka naturvärden negativt. Förskolans verksamhet kan eventuell begränsas något av detta.

Planförslaget medför att den trappa som idag förbinder befintlig förskolegård med Östra skogen blir allmänt tillgänglig och möjlig att nå både från den nya förskolegården och från

Jakobsdalsvägen. Cirka 300 meters gångväg från förskolan finns även lekplatsen Jarlabergsparken. En ny lekplats planeras även vid Östra skogen, i närheten av Augustendalsvägen, drygt 100 meters gångväg från förskolan. Sammantaget bedöms det ändå finnas goda förhållanden för förskolans dagliga verksamhet vilket till största del beror på närheten till naturen. Det är också positivt att förskolan kan ta sig till naturen på ett trafiksäkert sätt utan att korsa eller gå längs några trafikerade gator.

Mikroklimat

En simulering av framtida förhållanden för vind och solljus har gjorts (White, 2024). Den visar att områdena mellan husen är relativt blåsiga (lämpliga för stående/gående aktiviteter) men att det fläckvis runt de tre nya huskropparna bildas platser med låg vind där det är komfortabelt att sitta still under kortare och längre tid. Dessa lugnare vindkomfortzoner har ofta relativt gott om sol vilket bäddar för en bra utomhuskomfort större delen av året. Områden som har bra tillgång till direkt solljus (5+ timmar) är även relativt blåsiga (lämpliga för stående aktivitet) vilket kan ge svalare miljöer under varma dagar. Träd är ej med i simuleringen vilket innebär att träden norr om huskropparna kan hjälpa till att sakta ned vind från norr och nordost och bidra till en mer komfortabel utomhuskomfort.

Ytorna norr om husen ligger i nordläge och i sluttning utför, vilket kan göra det svårt för solen att nå dessa områden. Detta kan innebära begränsad mängd dagsljus för eventuella lägenheter i suterrängvåning i norr, samt minskad soltillgången för växter och andra arter i skogen.

Tillgänglighet och trygghet

Topografin i naturmarken gör att trappan mellan naturmarken i norr och planområdets södra del inte är helt tillfredsställande ur ett tillgänglighetsperspektiv. En trappa är dock den bästa lösningen på platsen på grund av både kostnadsskäl och risk för omfattande skada på naturvärden. Den befintliga trappan mellan Östra skogen och förskolan är idag svår att gå i. Trappan planeras att ersättas med en ny som kommer att vara utformad i enlighet med dagens krav på tillgänglighet och kommer därmed vara enklare att gå i. Trappan kommer ha samma placering som den befintliga och kommer ansluta till det nya gångstråket (PARK) som leder till Jakobsdalsvägen.

Den nya gångstigen mellan trappan i norrslätten och Jakobsdalsvägen ökar möjligheten att röra sig sammanhängande i området. Det blir mycket tydligare att allmänheten har tillträde till både trappan och naturmarken. Ökad möjlighet att röra sig sammanhängande i ett område och ökad tydlighet är något som är trygghetsskapande.

Att fler människor kommer att bo i planområdet gör att platsen befolkas över fler av dygnets timmar, vilket ökar tryggheten. Den visuella kontakten mellan gata, bostadsgård och bostäder blir god, vilket säkerställer en öppen och trygg boendemiljö.

Bostadsentréer föreslås orienterade inåt bostadsgårdarna. Ur ett trygghetsperspektiv hade det hade varit att föredra bostadsentréer mot Jakobsdalsvägen, vilket kan ge ett flöde av människor som i sin tur främjar tryggheten. Både fönster och uteplatser kommer dock att vara vända mot Jakobsdalsvägen vilket också skapar social kontroll.

Lägenheter kommer att ha fönster vända mot naturmarken i norr vilket skapar ökad social kontroll inne i naturmarken. Detta är positivt ur ett trygghetsperspektiv, men negativt då känslan av att vara i en orörd skog samtidigt minskar.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet omfattar Jakobsdalsvägen som är en lokalgata som börjar vid Lokomobilvägen och slutar vid en vändplats. Jakobsdalsvägen försörjer bostäder, verksamheter och förskola. Gatan är idag inom kvartersmark och är i privat ägo. Planförslaget innebär att gatan med dess vändplan övergår till allmän plats. Efter vändplanen finns idag en kvartersgata, inom fastigheten Sicklaön 13:81, som ägs BRF Jakobsdalsvägen 23-29. Denna kvartersgata föreslås att kvarstå som kvartersgata samt att en gemensamhetsanläggning bildas för den. Markreservat för gemensamhetsanläggningen regleras i plan med bestämmelsen **g₁**. Mer information om gemensamhetsanläggning finns under avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Gemensamhetsanläggningar*.

Leveranser och angöring

En trafik- och parkeringsutredning (Tyréns, 2024) har tagits fram. Den redovisar hur angöring och leveranser kan lösas. För angöring till förskolan disponeras den befintliga angöringen vid vändplanen på Jakobsdalsvägen. Inom kvartersmarken planeras en handikapparkering utanför förskolan som uppnår kravet på max 25 meter gångavstånd till entrén.

Sopbilar som angör den planerade bebyggelsen planeras tillämpa samma körväg som idag. Inom gemensamhetsanläggningen tillskapas erforderligt utrymme för en T-vändning enligt Nacka vatten och avlopps riktlinjer.

In-/utfarten till garaget har placerats en bit ifrån kvartersgatan så att den inte hamnar i konflikt med backande sopbil. För ytterligare förbättrad sikt placeras med fördel en spegel med tillhörande skyltning så att trafikanter som kör upp från garageutfarten uppmärksammas på eventuella fordon som befinner sig på vändplatsen. Ytterligare åtgärder ska studeras för att säkerställa en god uppsikt.

Parkering

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder som anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering ska följas. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i

bygglovsskedet. En trafik- och parkeringsutredning (Tyréns, 2024) har tagits fram som redovisar hur parkering kan ske med olika mobilitetsåtgärder. Bebyggelsens bilparkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Utrymme på allmän plats tillgodoser behov av angöring för exempelvis förskolan. Cykelparkering för de boende ska placeras på kvartersmark, utrymme för detta finns i garaget och på gårdarna.

Det undersöks även om det går att nyttja befintliga bilparkeringsplatser i Cylindergaraget. Det skulle innebära att garaget inom planområdet kan minska i storlek vilket minskar behovet av sprängning. Det behöver dock utredas för att säkerställa att det inte innebär parkeringsproblematik i övriga Nacka strand.

Teknisk försörjning

Planförslaget bekräftar befintlig användning för nätstation vid vändplanen. Vidare möjliggörs ny placering av en nätstation vid Jakobsdalsvägen som avser ersätta tre befintliga nätstationer, idag belägna vid Lokomobilvägen och Jakobsdalsvägen. Den nya nätstationen är inte ett behov för föreslagen detaljplan, utan försörjer annat område.

Planförslaget innebär att Jakobsdalsvägen förses med kommunala vatten-, spill och dagvattenledningar. Befintlig bebyggelse längst med Jakobsdalsvägen behåller sina ledningar. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad av VA-ledningar samt inkoppling av dessa. För övrig teknisk försörjning (fjärrvärme, el och fiber) planeras planområdet att anslutas till befintliga nät.

Avfallshantering sker inom planområdet genom miljörum med manuell hämtning. Teknisk försörjning beskrivs mer utförligt under avsnitt *Så genomförs planen* rubriken *Tekniska frågor*.

Störningar och risker

Buller

Planområdet ligger väl skyddat från buller. Det har därför inte tagits fram en särskild bullerutredning för detaljplanen. Läs mer om buller under avsnitt *Förutsättningar* rubrik *Störningar och risker*. Riktvärden avseende ljudnivå vid fasad kommer att innehållas med god marginal, även med den framtida trafikökningen inräknad. Ljudnivån i området ligger i nivå med WHO:s riktvärden för en god boendemiljö.

Då Jakobsdalsvägen närmast den nya bebyggelsen utformas som en gångfartsgata, och avstånd till övriga vägar är stort, blir den maximala ljudnivån generellt låg. Maximal ljudnivå beräknas ligga väl under 55 dBA i större delen av området. Riktvärdet 70 dBA kan möjligen komma att överskridas vid fasad närmast den planerade vändplanen. Då den ekvivalenta ljudnivån är låg påverkar detta dock inte lägenheternas utformning.

Det är möjligt att riktvärden avseende ljudnivå på uteplats kan överskridas på balkonger överst i byggnaderna, samt närmast vändplanen på Jakobsdalsvägen. Planförslaget innebär att gemensamma uteplatser ordnas mellan hus A och B samt mellan hus B och C. Med dessa uteplatser bedöms riktvärden enligt trafikbullerförordningen innehållas.

Ekvivalent ljudnivå på förskolegården beräknas enligt bullerkartläggning från år 2024 ligga mellan cirka 40-50 dBA. Ljudnivån på gården kommer till stor del att styras av trafiken på Jakobsdalsvägen. Trafik på den planerade vändplanen skulle kunna göra att riktvärdet 50 dBA överskrids allra närmast vägen. Extra känslig verksamhet, exempelvis utevila, bör därför inte placeras på denna del av gården. Föreslagen situationsplan med barnvagnsparkering och genomgångsytor närmast vägen, bedöms väl utformad ur bullerperspektiv. Naturvårdsverkets riktvärden avseende buller på skolgårdar kommer att innehållas med god marginal.

Inför byggstart bör en handlingsplan för hantering av byggbuller tas fram av entreprenör för att säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas.

Markens beskaffenhet

Den miljötekniska markundersökningen (Tyréns, 2024) inom området för ny bebyggelse förhöjda halter av bly, kadmium, koppar, kvicksilver och zink, PAH och PCB över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt för mindre känslig markanvändning (MKM). I fyllnadsmassor på djupare nivåer förekommer också haltnivåer överstigande Avfall Sveriges bedömningsgrunder för Farligt Avfall (AF). Föroreningar finns både ytligt (0-0,5 meter) och djupare i markprofilen (2,0 meter).

Efter uppförande av byggnaderna bedöms förekommande risker i hög grad vara reducerade eftersom alla lösa jordlager kommer att föras bort i samband med terrassering och grundläggningsarbeten. Föroreningarna inom området bedöms därmed inte utgöra hinder för framtida exploatering. Om andra grundläggningsmetoder används, som innebär att jordlager inte nödvändigtvis behöver föras bort, säkerställs att ytor för småbarnslek och mötesplatser på kvartermark ska uppfylla kriterier för känslig markanvändning genom bestämmelsen a_1 i plankartan.

I naturområdet (NATUR och n_1) förekommer blyhalter i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). I samlingsprov från djupare marklager i samma område är halten bly tydligt under riktvärdet för KM. I övriga samlingsprover i naturmarken påträffades inga halter över generella riktvärden för KM. Även om aktuellt skogsområde får god tillgänglighet med stigar, så kommer människors inte ha daglig närvaro på platsen under några längre perioder. För naturmarken bedöms det därmed inte föreligga några risker förknippat med markföroreningar. Några särskilda åtgärder som följd av markmiljön på platsen bedöms inte vara nödvändiga.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvattnet från planområdet ska kunna hanteras och renas inom området i enlighet med Nacka kommuns anvisningar för dagvatten ”*Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*”. Det vill säga möjlighet att omhänderta, fördröja och rena 10 millimeter nederbörd och en volym av fördröjning av 20-årsregn med klimatfaktor innan det släpps till dagvattennät. För att säkerställa att rätt åtgärder vidtas inom planområdet så att Lilla Värtans miljö inte påverkas och miljö kvalitetsnormen inte motverkas har en dagvattenutredning tagits fram (A fry, 2025).

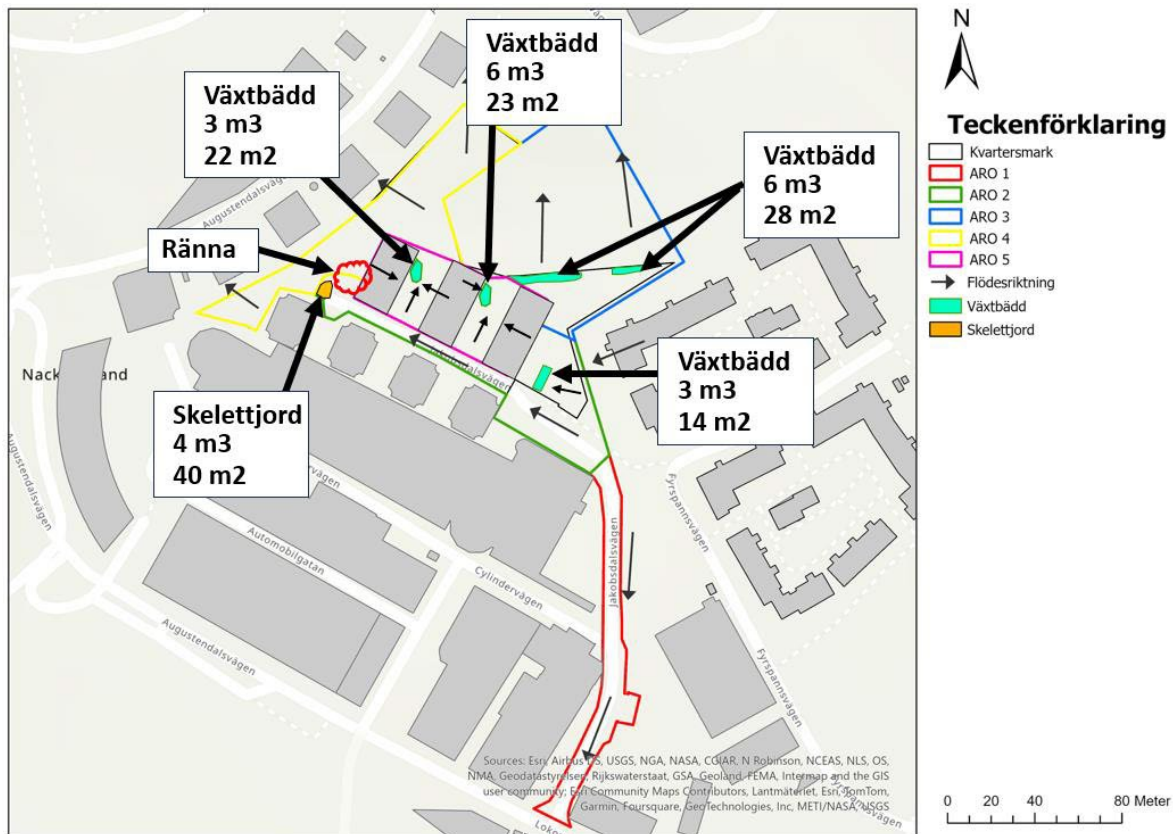
För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten föreslås olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattnet för vändplanen (allmän plats) planeras att fördröjas i skelettjord medan resterande delen av Jakobsdalsvägen (allmän plats) planeras att dagvattnet hanteras i svackdike längst med gatans östra sida. Det är även möjligt att hantera dagvattnet längst med gatan genom en möbleringszon innehållande skelettjord. Det innebär dock mer hårdgjorda ytor samt mer sprängning av berg än föreslaget svackdike. I den södra delen av Jakobsdalsvägen kommer det inte att rymmas skelettjordar enligt framtagna projekteringsritningar. Anledningen är att det är brist på utrymme då gatan är befintlig och har angränsande byggnader och anläggningar vilket gör att det inte är möjligt att bredda gatan. Nedströms planområdet pågår anläggning av en dagvattendamm som är dimensionerad att omhänderta dagvatten från stora delar av Nacka strand, inklusive aktuellt planområde. Även om dammens syfte inte är att omhänderta allt dagvatten från detaljplanerna så kan den ta dagvatten från det delområde där skelettjordar inte rymms för att på så sätt undvika att dagvattnet når Lilla Värtan utan att passera en reningsåtgärd.

Ett allmänt gångstråk (allmän plats) planeras utanför förskolegården. Ingen rening sker för detta, däremot föreslås ett lågstråk, så som ett dike, att placeras i anslutning till gångstråket för att förebygga att dagvattnet från fastigheten Sicklaön 369:7 (utanför planområdet) rinner in på förskolegården.

Dagvattnet inom kvartersmark föreslås hanteras genom regnbäddar på bostadsgårdarna samt inom förskolans gård, vilket i plankartan regleras med en bestämmelse om att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimeter regn från hårdgjorda ytor. På bostadsgårdarna föreslås att regnbäddar anläggs intill fasaden, så att dessa kan anslutas direkt till byggnadens utkastare för avvattning. I den västra delen av kvartersgatan ligger garagedriften och för att hindra att dagvatten rinner från kvartersgatan och ned i garaget föreslås en ränna vid nedfarten.

Utan reningsåtgärder ökar föroreningsbelastningen efter planerad genomförande, jämfört med befintlig situation. Efter att dagvattnet passerat de föreslagna LOD-åtgärderna beräknas dock halterna av samtliga ämnen minska i jämförelse med dagens situation. Det innebär en positiv påverkan på recipienten Lilla Värtan då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet

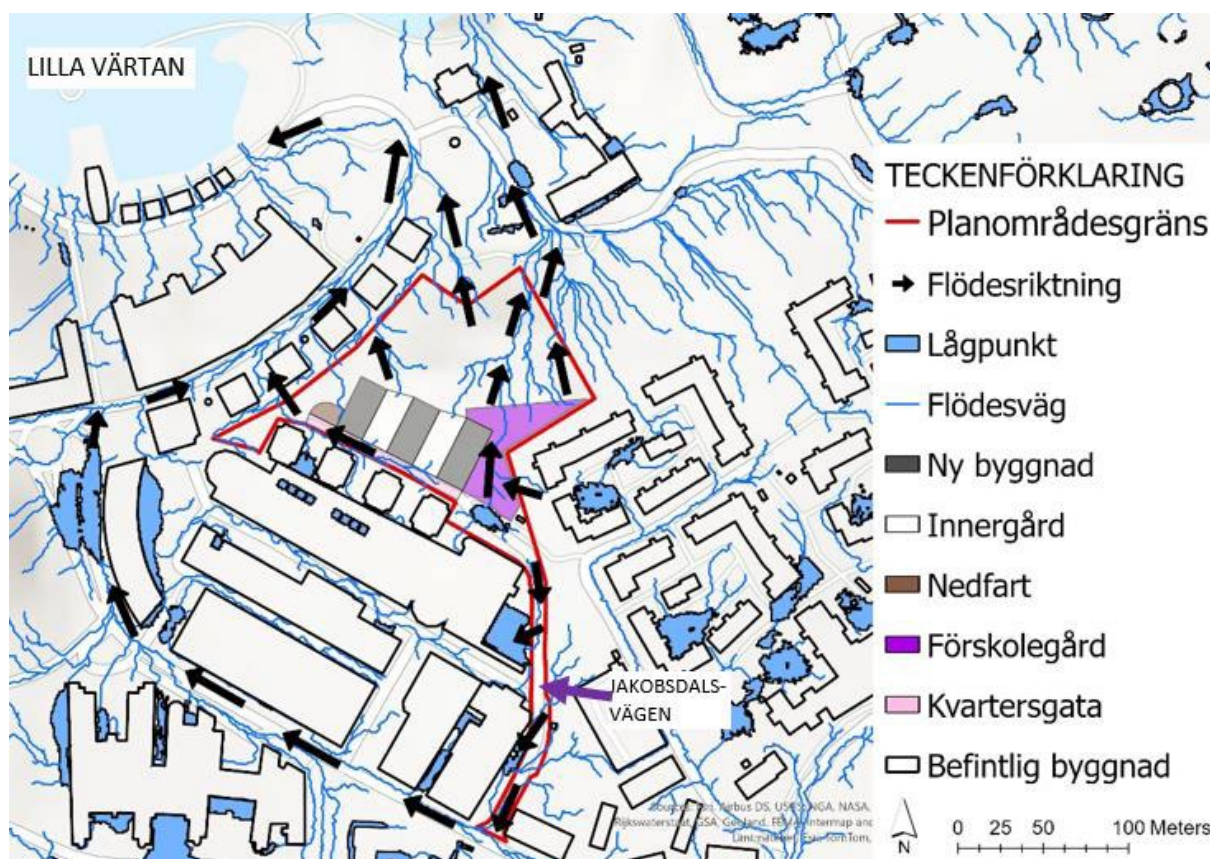
minskar, jämfört med idag. Det innebär att exploateringen bidrar till en förbättring av situationen och bidrar till att miljökvalitetsnormerna kan uppnås för Lilla Värtan. Sammantaget bedöms det inom detaljplanen finnas förutsättningar att utforma ett dagvattensystem som innebär att bebyggelsen inte riskerar påverka Lilla Värtans möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.



Figur 19. Illustration över de olika avrinningsområdena samt förslag på placering av dagvattenåtgärder inom kvarteretsmarken.

Skyfallet föreslås till stor del använda samma flödesvägar som idag. Jakobsdalsvägen har ingen ny höjdsättning i skyfallsmodelleringen som utförts för planerat planområde då projektering av allmän plats gata inte är klart. Detta medför att lågpunkten fortsatt finns inom vändplanen (allmän plats) där lågpunktens vattendjup på vissa ställen är högre än 20 centimeter. Delar av Jakobsdalsvägens skyfallsvatten avleds även fortsatt mot befintlig byggnad (Jakobsdalsvägen 15) och ställer sig mot byggnadens fasad enligt befintlig modellering, då kantsten inte finns vid infartsvägen. Pågående projektering av gatan planerar dock en höjdrygg vid infarten vilket medför att skyfallsvattnet avrinner längs med hela Jakobsdalsvägen och därefter väster- och norrut mot Lilla Värtan. När Jakobsdalsvägens utformning och höjdsättning projekteras närmare för planerad situation kommer dessa områden studeras vidare för att se över att lågpunkten på vägen samt att skyfallsvatten inte avrinner in mot byggnaden som är belägen utanför planområdet. Det är olämpligt att skyfallsvattnet i lågpunkten vid vändplanen bräddar in mot fastigheten då det kan

orsaka skada på byggnad. Den del av planområdets norra del som fått ny höjdsättning i modelleringen bedöms inte medföra till någon försämring av nedströmsliggande områden. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra någon försämring av nedströmsliggande områden samt byggnader, om man utgår från den höjdsättning som använts vid modelleringen. Om andra ytor inom planområdet får ny höjdsättning kommer skyfallssituationen ses över inför detaljplanens granskning för att avleda skyfallsvattnet säkert mot Lilla Värtan.



Figur 20. Karta som redovisar lågpunkter, flödesvägar och -riktning vid ett 100-årsregn.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

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

Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:

- Förstärka kopplingen genom att tillhörande trappa till naturparken förbättras och utvecklas, vilket förbättrar allmänhetens tillgång till grönområdet. Dock är topografin väldigt kuperad och därav kommer inte området tillgänglighet att anpassas fullt ut. En

allmän anslutning mellan trappan i naturmarken och Jakobsdalsvägen föreslås anläggas. Det ska tydligt framgå att denna anslutning är helt offentligt.

- Tidig undersökning av bergets kvalitet genomförs för att kunna planera sprängning och hantera konsekvenser för att minimera påverkan på omkringliggande naturmark.
- Bostäder har direkt tillgång till grönområde.
- ESTER används för att utvärdera ekosystemtjänster genom hela processen.
- För att främja ekosystemtjänster eftersträvas minst grönytefaktor 0,6.
- Utredda om fällda träd kan göras till lekredskap och "bänkar" i naturlekplats.
- Utredda om fällda träd kan nyttjas som död ved inom kvarters- eller naturområdet.
- Utredda om fällda träd kan göras till trädruiner med starkt beskuren krona.
- Val av växtlighet. Växter med god nektar- och pollentillgång under hela växtsäsongen samt inhemska växter som är lämpliga för platsen prioriteras.
- Skydda träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark.
- Skylta om naturpedagogik, död ved, trädruin av tidigare träd. Skylta om karaktären och värdena i området, till exempel ingen belysning för att behålla fladdermöss.
- Begränsa ljusföroreningar och jobba genomtänkt med ljus för att begränsa negativ påverkan på flora och fauna.

Hållbart resande och mobilitet:

- Jakobsdalsvägen får en förbättrad gångväg som är en viktig koppling till tunnelbanan.
- Det ska vara lättillgängligt att använda buss, cykel, båt eller tunnelbana.
- De boende får goda förutsättningar att parkera cykeln. Ramlås för cyklar utomhus.
- Vid byggnation av garage förbereds alla platser för laddmöjligheter. Ambition om att 50% av totala antalet parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar.
- Projektet bidrar till finansiering av tunnelbana samt en ny brygga för båtpendling.
- Information och kommunikation till de boende om vilka kollektivtrafikmöjligheter som finns till närliggande Nacka strand och Nacka Forum och dess service.
- Mobilitetslösningar ses över i projektet. (Reparation cykel och realtidstabell kollektivtrafik och så vidare)

Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:

- Ambition att nå 25 % bättre än BBRs krav på energiprestanda.
- Målsättning att Svanen certifiera byggnaderna alternativt likvärdig miljöcertifiering
- Utredda om solceller kan klara byggnadernas egen förbrukning i driftskede.
- Val av stomme hålls öppet men projektet möjliggör trästomme.
- Studera närmare möjligheter till energidelning mellan husen. Styrning av solenergi.
- Skapa goda mötesplatser på bostadsgårdarna samt plats för lärande och skapande på förskolegården. En pedagogisk inriktning på förskolegården. – till exempel använda vatten från nederbörd, odlingslådor, insektshotell, kompostering. Åtgärden ska utvecklas framöver.

- Om fjärrvärme ska användas så kopplas den på så fort som möjligt redan i byggskedet.
- Val av certifiering under byggtiden, vad gäller bland annat bränsleanvändning vid byggskedet.
- Kompensation av CO₂-utsläpp med anledning av sprängning av berg. Till exempel genom att använda byggmaterial som kan kompensera för utsläppen samt genom att utreda möjligheten att minimera sprängning och transporter genom att samnyttja närliggande befintliga parkeringsplatser i parkeringshus istället för att spränga för nya parkeringsplatser i underliggande garage.
- Bjälklaget dimensioneras för att möjliggöra trädplantering för att ge en positiv effekt på mikroklimatet och temperaturutjämning.

Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:

- Snöhantering från kvartersmark ska hanteras inom kvartersmark.
- Nära samarbete mellan dagvattenkonsult och landskapsarkitekt.
- I området omhändertas dagvattnet lokalt (LOD) i så stor utsträckning som möjligt.
- Dagvattenhanteringen utnyttjas som en positiv resurs vid landskapsgestaltningen.
- Växtlighet och grönska ska rena dagvatten.
- Dagvattenutredningen ska visa på åtgärder som inte förändrar vattenflöden till naturområdet. Dagvatten som idag rinner ner till naturområdet ska fortsatt göra det efter fördröjning och rening.

Hållbar avfallshantering och återbruk:

- Tillräckligt dimensionerade avfallsrum enligt Nacka vatten och avfalls kravställning samt krav enligt aktuellt certifieringssystem.
- Yta/förvaring för delning av verktyg, redskap, böcker etcetera inom kvartersmark
- Flera fraktioner under diskbänken (4 st.)
- Utred kompostering av trädgårdsavfall från balkonglådor och krukor.

Anpassning framtida klimat:

- I planarbetet har sol, vind och skyfall studerats.
- Tillse ytor för både skugga och sol i förskole- och bostadsgårdar, till exempel arkaden på förskolegården.
- Beakta framtida klimat i geoteknisk utredning, dagvatten- och skyfallsutredning och framtaget förslag.
- Inomhusklimat ska beaktas för att undvika övervarma lägenheter vid värmeböljor.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Plangräns: Avgränsningen av planområdet utgår från flera olika förutsättningar. Användningen gata, park och E-områdena har avgränsats utifrån pågående förprojektering. Användningen natur har avgränsats utifrån ett befintligt plan som anger användningen natur. Kvartersmarken för bostäder och förskola har avgränsats utifrån befintliga fastighetsgränser för fastigheterna Sicklaön 13:80 samt 13:139 med undantag där gränserna har anpassats efter behovet av gata och park. Inom kvartersmarken som anger gemensamhetsanläggning har avgränsningen anpassats efter befintliga förutsättningar samt utrymme för en T-vändning för sopbil enligt NVOA riktlinjer.

Användningsbestämmelse

GATA – Bestämmelsen syftar till ett kommunalt övertagande av Jakobsdalsvägen. En breddning möjliggörs i syfte inrymma fördröjning och rening av dagvatten samt att ge mer utrymme för gångtrafikanter.

NATUR – Den befintliga markanvändningen bekräftas och säkerställs.

PARK – Bestämmelsen syftar till att tillskapa en allmän koppling mellan Jakobsdalsvägen och Östra skogen (Natur).

B – Bostäder möjliggörs på mark som enligt översiktsplanen är avsedd för tät stadsbebyggelse och som delvis redan är ianspråktagen.

E – Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig nätstation vid vändplanen samt att möjliggöra ny placering av nätstation vid Jakobsdalsvägen.

S₁ – Förskola möjliggörs på mark som redan är ianspråktagen för förskola och syftar till att möjliggöra förskola i den nya bebyggelsen.

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad – i syfte att begränsa markens utnyttjande av bebyggelse och reglera placering av ny bebyggelse. Prickmarken längst söder om den nya bebyggelsen syftar till att nyttjas som kvartersgata för att nå befintliga och nya bostadsentréer samt in- och utfart till garaget. Prickmarken norr och väster om den nya bebyggelsen syftar till att hindra byggnation och bevara vegetation.

Marken får endast förses med komplementbyggnad – Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten, men tillåta komplementbyggnader för förskolans verksamhet.

h₁ och e₃ – Reglering av nockhöjd och utnyttjandegrad syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader på förskolans gård för mindre förrådsbyggnad, pergola eller motsvarande funktion.

h₂ och **h₅** – Reglering av nockhöjd syftar till att begränsa höjden på teknikhusen vid framtida nybyggnation samt vid om- och tillbyggnad.

h₃ och **h₄** – Bostadsgårdarna avses underbyggas med garage vars höjd regleras med nockhöjd för att säkerställa bostadsgården. Jordlager, vegetation och möblering får uppföras ovanför nockhöjden.

h₆-h₁₆ – Högsta nockhöjd regleras utifrån angivet nollplan. Höjderna är anpassade för att medge en tät stadsbebyggelse med bjälklagshöjd som inrymmer trästomme. Höjderna varierar för att trappa ner mot farleden samt att byggnaden får en lägre höjd mot kvartersgatan. De tillåtna nockhöjderna utgår ifrån det som visas i illustrationerna.

n₁ och **n₂** – Bestämmelserna syftar till att skydda träd som är värdefulla för den biologiska mångfalden och landskapsbilden.

g₁ – Syftar till att säkerställa utrymme för en gemensamhetsanläggning för väg och andra gemensamma behov.

f₁ – Balkonger får inte anordnas – i syfte att balkonger inte ska kraga ut mot befintlig bebyggelse i söder för att minska störningar för de befintliga boende.

f₂ – Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasad och med en minskad frihöjd på 2,5 meter – i syfte att säkerställa att balkonger är en del av bebyggelsens gestaltning och inte tar över byggnadens uttryck.

f₃ – Loftgångar får ej anordnas, i syfte att motverka en otydlig eller obekväm gräns mellan privat och allmänt. Syftet är även att främja entréer i markplan vilket skapar liv och rörelse.

f₄ – Fasaders färgsättning ska utformas med dova kulörer. De tre byggnaders kulörer ska ha olika nyanser som samspelar med varandra och kringliggande bebyggelse. Syftet är att smälta in i landskapet för att minimera påverkan på riksintresse för kulturmiljön.

f₅ – Byggnaden ska i sin gestaltning utformas som en sammanhållen och monokrom volym, i syfte att varje byggnad ska uppfattas som en byggnad, och inte delas upp i flera olika uttryck för att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

f₆-f₉ – Högsta antal visuella våningar regleras i syfte att möjliggöra för trästomme utan att medföra fler våningar än vad som prövats i detaljplanen för att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Förslaget innebär att garagevåningen blir våningskapande, varför det är *visuella* våningar som har reglerats för att inte möjliggöra för ytterligare en våning om parkering skulle lösas på annat sätt än garage.

b₁ – Bestämmelsen säkerställer att bjälklaget ger förutsättningar för träd och dagvattenhantering.

e₁ och **e₂** – Högsta antal våningar regleras i syfte att möjliggöra för trästomme utan att medföra fler våningar än vad som prövats i detaljplanen för att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

e₄ och **e₅**– Bestämmelsen syftar till att begränsa storleken på förskolan med hänsyn till vilken friyta för barn som finns tillgänglig.

a₁ – Syftet är att marken ska saneras till den nivå som är nödvändig för att detaljplanens markanvändning ska vara lämplig.

a₂ – Syftet är att stärka bestämmelsen **n₁** för att skydda värdefulla träd mot fällning.

a₃ – Syftet är att stärka bestämmelsen **n₂** för att skydda värdefull natur och vegetation.

Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor – Syftet är att bidra till att säkra gröna inslag i gårdsmiljön samt att förbättra föroreningsstatusen i vattenrecipienten.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft – Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att det inom allmän plats till största del är befintligt.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	februari-mars 2025
Granskning	kvartal 1 2026
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2027
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2027

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och exploatören i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och nödvändiga lov och tillstånd har skaffats. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 1 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen behöver samordnas med utbyggnaden av övriga allmänna anläggningar i Nacka strand och utvecklingen av kvartersmarken inom detaljplanen. Tidplanen för genomförande innebär att utbyggnaden av allmän plats sker etappvis fram till cirka 2032. Driftsättning av ny bebyggelse inom kvartersmarken förutsätter att om- och nyförläggning av ledningar har skett inom Nacka strand. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är ansvarig för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anvisad förbindelsepunkt vid privat fastighetsgräns. Inget allmänt vatten- och spillvattensnät finns inom planområdet, nya ledningar avses förläggas.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Nacka vatten och avfall AB är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna dagvattenledningar.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB (NEAB) är huvudman för elnätet och Skanova för fibernätet i området.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärmenätet i området.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad av kvartersmarken inklusive kvartersgatan samt för utbyggnad av dagvattensystemet inom kvartersmarken. Framtida samfällighetsförening eller delägarförvaltningen för gemensamhetsanläggning för väg är ansvarig för utbyggnaden av kvartersgatan om inte annat avtalas. Detta innefattar även ansvar för sådana särskilda åtgärder som krävs för genomförandet så som störningsskydd, marksanering, tillstånd/anmälan enligt miljöbalken. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov. Framtida fastighetsägare ansvarar för löpande drift och underhåll av kvartersmark inklusive tillhörande dagvattensystem

Inom planområdet finns idag en befintlig förskola. Exploatören ansvarar för att tillhandahålla ersättningslokaler under hela byggtiden eller vid behov. Kostnaderna för ersättningslokaler och andra till detta hänförliga kostnader svarar exploatören för.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som har träffats och som påverkar detaljplanen samt de avtal som kommunen bedömer behöver tecknas för genomförandet av detaljplanen.

Ramavtal

Ett ramavtal är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Ramavtal mellan Nacka kommun och Nacka Strand Fastighets AB c/o Carlyle Group ingicks 2014-06-09 för att klargöra fortsatt utveckling av Nacka strand med avgränsning enligt planprogram framtaget 2014. Avtalet syftar till att:

- klargöra den fortsatta processen med detaljplanering i Nacka strand
- ange förutsättningar för marköverlåtelse
- ange principiella förutsättningar för genomförandet av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsplaner
- fastställa principer för exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar.

De fastigheter i ramavtalet som omfattas av denna detaljplan är Sicklaön 13:78, Sicklaön 13:80, Sicklaön 13:81 samt Sicklaön 369:34. Genom avstyckning från Sicklaön 13:78 har Sicklaön 13:139

bildats och överlåtits till Genova och Samhällsbyggnadsbolaget genom Nacka 9 AB. Nacka 9 AB har genom civilrättsliga avtal förvärvat del av Sicklaön 13:80 och Sicklaön 13:81.

Planavtal

Nacka kommun och exploatören Genova och Samhällsbyggnadsbolaget genom Nacka 9 AB tecknade 2023 ett detaljplaneavtal. Genom avtalet åtar sig exploatören att bekosta alla kostnader tillhörande arbetet med detaljplanen.

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse tecknades mellan Nacka 9 AB, ägare av Sicklaön 13:139, och Nacka kommun i juni 2023. Överenskommelsen innehåller huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsens omfattning och utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal. Av avtalet framgår även att exploatören ska betala medfinansieringsersättning för den nya tunnelbanan och exploateringsersättning.

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.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören Nacka 9 AB och Nacka kommun före antagande av detaljplanen. Avtalet ska reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören. Frågor hanterade i principöverenskommelsen avses föras över till och tydliggöras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer därutöver att fastställa att en proaktiv bygglovsprocess sker så att kommunens krav på bland annat gestaltning av de nya byggnaderna samt hantering av dagvatten inom planområdet följs. Projektets parkeringsbehov för bil och cykel ska även säkerställas. I avtalet ges även en anvisning om tidplan samt vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för genomförandet samt vilken part som ska ansvara för och bekosta det. Preliminära belopp för exploateringsersättning samt fastighetsägarens medfinansiering till nya tunnelbanan anges också. Avtalet ska även beskriva exploatörens åtagande att bekosta ledningsomläggningar, ombyggnation av exempelvis Jakobsdalsvägen och fastighetsregleringar förknippade med detta.

Köp och överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten. Marköverföring kan även göras med köp som grund.

Nacka 9 AB så som ägare av Sicklaön 13:139 har köpt del av Sicklaön 13:80. Ansökan om fastighetsreglering har lämnats in till lantmäterimyndigheten och har vilandeförklarats i väntan på detaljplaneläggning.

Nacka 9 AB så som ägare av Sicklaön 13:139 har köpt del av Sicklaön 13:81. Ansökan om fastighetsreglering har lämnats in till lantmäterimyndigheten och har vilandeförklarats i väntan på detaljplaneläggning.

Nacka kommun så som ägare av Sicklaön 14:1 har för avsikt att ingå överenskommelse om fastighetsreglering avseende de delar som inom detaljplanen ska bli allmän plats samt kvartersmark för annat än enskilt byggande. Berörda fastigheter är Sicklaön 13:78, Sicklaön 13:139 och Sicklaön 369:34. Ingen ersättning ska betalas för marken i enlighet med Ramavtal för Nacka strand.

Kommunen avser även teckna överenskommelse med Nacka 9 AB om marköverföring för den mark inom Sicklaön 14:1 som planläggs som kvartersmark för enskilt byggande.

Övriga avtal för detaljplanens genomförande

Genomförandeavtal med berörda ledningsägare behöver tecknas.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Fastigheten Sicklaön 13:139 är i dagsläget ansluten till en privat vatten- och spillvattenledning. Det är under utredning hur framtida ledningar ska lösas i området. Denna utredning sker samordnat med närliggande projekt i syfte att få till en helhetslösning med kommunalt ledningsnät för vatten- och spillvatten. Avsikten är att Jakobsdalsvägen ska förses med kommunala vatten- och spillvattenledningar och att ny bebyggelse ska anslutas till dessa.

Dagvatten

Detaljplanen utgår från att dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innan utsläpp sker till kommunens ledningsnät. Kommunens krav på dagvattenhanteringen kommer att säkras i exploateringsavtalet.

Vinterväghållning

Vinterväghållningen av allmän plats ska skötas av Nacka kommun. Snön bedöms kunna hanteras inom planområdet vid vändplan samt längs gatan.

El, tele och fiber

Ledningsnät för el, tele och fiber finns utbyggt i närområdet. Föreslagen detaljplan bekräftar befintlig användning för nätstation vid vändplanen. Vidare möjliggörs ny placering av en nätstation vid Jakobsdalsvägen som avser ersätta tre befintliga nätstationer, idag belägna vid Lokomobilvägen och Jakobsdalsvägen. Den nya nätstationen är inte ett behov för föreslagen detaljplan, utan försörjer annat område.

Värme

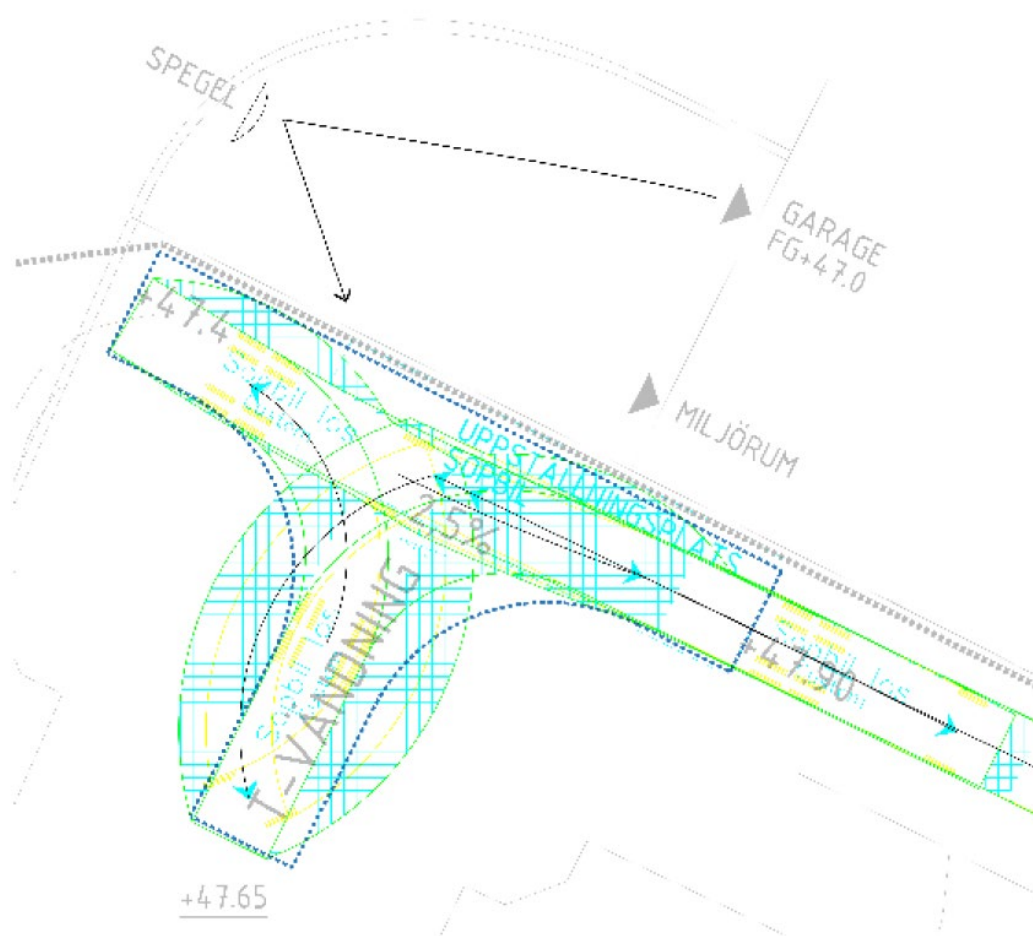
Det planeras att tillkommande bebyggelse ska ansluta till befintligt fjärrvärmenät, anslutningspunkt ska utredas.

Avfall

Ett avfalls-PM (Nacka kommun, 2024) har tagits fram för projektet. Där beskrivs att avfall hanteras manuellt genom hämtning i kärl från tre miljörum längst med kvartersgatan. Miljörummen rymmer förutom kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall) och tidningar samt elavfall och batterier. Enligt förordningen om producentansvar för förpackningar ska dessa avfallsfraktioner samlas in bostadsnära. Inom kvartersmark planeras även för lösningar som möjliggör ytor för delning av exempelvis verktyg, redskap, böcker med mera.

Befintliga bostäder intill planområdet, på Jakobsdalsvägen 23–29, har avfallshantering i miljörum i separata komplementbyggnader inom planområdet. Deras avfallshantering kommer behöva ersättas inom ny bebyggelse alternativt i nya komplementbyggnader inom deras fastighet.

En trafik- och mobilitetsutredning (Tyréns, 2024) har tagits fram som har studerat angöringen och vändning för sopbilen. I slutet på kvartersgatan tillskapas erforderligt utrymme för en T-vändning för sopbilen som uppfyller Nacka vatten och avfalls riktlinjer. För ytterligare förbättrad sikt placeras med fördel en spegel med tillhörande skyltning så att trafikanter som kör upp från garageutfarten uppmärksammas på eventuella fordon som befinner sig på vändplatsen. Denna lösning är avstämd och godkänd av Nacka vatten och avfall.



Figur 21. Körspår för sopbil på befintlig vändyta i slutet av Jakobsdalsvägen. Bild: Tyréns.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Framkomlighet för boende, verksamheter, räddningstjänst samt andra parter behöver säkerställas under utbyggnaden av Jakobsdalsvägen (allmän plats). Framkomligheten behöver på samma sätt beaktas under tiden för byggnation inom kvarterensmarken.

Särskild hänsyn ska tas vid sprängning både inom allmän plats och kvarterensmark, dessutom ska särskild hänsyn tas till träd inom allmän plats och kvarterensmark. För att klara detta ska försiktighetsåtgärder säkerställas under genomförandet.

Inom kvarterensmarken med skyddsbestämmelse för träd och natur (n_1 och n_2) ska trädens skyddsområde beaktas och inga tunga föremål eller fordon får passera inom detta skyddsområde. Trädens skyddsområde fastställs i enlighet med Nacka kommuns Teknisk handbok, Gatubyggnad. Staket runt träd i skyddsområdets gräns, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

Särskilt hänsyn ska även tas till fåglar och fladdermöss under byggnationen. Se respektive utförd artskyddsutredning. Följande skyddsåtgärder bedöms som nödvändiga för att minimera risken för att detaljplanerna ska strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen:

- Belysning av naturlekplatsen ska undvikas eller anpassas. Eventuell belysning behöver ha en begränsad ljusspridning som inte riktas uppåt och begränsad höjd, lägre än de befintliga träden. Rörelsesensor och varmt, vitt ljus med CCT lägre än 2700 K och våglängder över 550 nm rekommenderas.
- Även belysning från och utformningen av de byggnadsfasader som angränsar mot naturområdet behöver anpassas. Det kan både gälla att begränsa ljusstyrkan och tiden för belysning samt att inte rikta ljuset uppåt, men också att undvika stora glaspartier som kan störa fladdermössens ekolokalisering.
- Avverkning av träd och störande arbeten under byggnationsfasen får inte genomföras under perioden mars-augusti. Exempelvis inga bullrande arbeten nattetid.
- Vid byggnation ska belysning endast användas om nödvändigt och släckas övrig tid.
- Vid eventuell ytterligare exploatering vid Jakobsdalsvägen behövs vidare utredningar av trädridån för att kunna ta lämplig hänsyn utifrån påverkan på fladdermöss.
- Ett byggstaket ska sättas upp mot den kvarvarande naturmarken i norr och öster. Utanför detta byggstaket får ingen byggpåverkan ske i form av byggvägar, etablering, förvaring av maskiner, baracker med mera.

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

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

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

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 (avtalservitut).

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

I detaljplanen är delar av privatägda fastigheter utlagda som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän plats rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. Kommunens avsikt är att det ska ske genom marköverföring. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunägd fastighet, ska kommunen ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Den allmänna platsmarken ska överföras till lämplig kommunalägd fastighet, exempelvis Sicklaön 14:1. De fastigheter som påverkas av marköverföring är: Sicklaön 13:78, Sicklaön 13:139 och Sicklaön 369:34.

Rättigheter som belastar allmän plats

Inom Sicklaön 369:34 finns idag ett ventilationsrör inom del av det område som avses planläggas som allmän plats. För genomförande av detaljplanen behöver ventilationsröret flyttas inom Sicklaön 369:34 eller ett avtalservitut för ändamålet bildas. Servitutet kommer då belasta allmän plats inom Sicklaön 14:1. Placering av ventilationsrör utreds vidare under planarbetet.

Kommunen är medveten om att genomförandet av rättighet till ventilationsrör förutsätter att berörda parter är överens. Det kommer inte vara möjligt att genomföra tvångsmässigt i en lantmäteriförrättning.

Ledningsägarnas rätt att nyttja berörda områden inom mark som kommer ägas av kommunen regleras i markavtal mellan ledningsägarna och kommunen varför detaljplanen inte medför behov av nya rättigheter.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

I detaljplanen är del av fastigheten Sicklaön 369:34 samt del av Sicklaön 13:139 utlagd som kvartersmark för annat än enskilt byggande. Det gäller användningsområdena Transformatorstation samt Förskola. Enligt plan- och bygglagen har huvudmannen för den tekniska anläggningen och förskolan rätt och skyldighet att lösa in den allmänna kvartersmarken. För att genomföra denna marköverföring ska den som är huvudman ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Marken för transformatorstation ska överföras till lämplig kommunalägd fastighet, exempelvis Sicklaön 14:1. De fastigheter som påverkas av marköverföring är Sicklaön 13:139 och Sicklaön 369:34.

Den blivande förskolan är tänkt att bedrivas i privat regi och kommunen avser inte att ta initiativ till att lösa in denna mark.

Rättigheter som belastar allmän kvartersmark

Rätt till områdena för transformatorstation kommer upplåtas till Nacka Energi AB, antingen genom ledningsrätt, avtalsservitut eller markavtal.

Fastighetsbildning avseende kvartersmark

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

Fastighetsreglering – marköverföring

För att fastighetsgränserna inom blivande kvartersmark ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser föreslås att marköverföringar sker. Berörda fastigheter är Sicklaön 13:80, Sicklaön 13:81, Sicklaön 13:139. För marköverföringarna har avtal tecknats mellan berörda fastighetsägare. Även del av den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 berörs, för marköverföringen ska avtal tecknas.

Gemensamhetsanläggningar

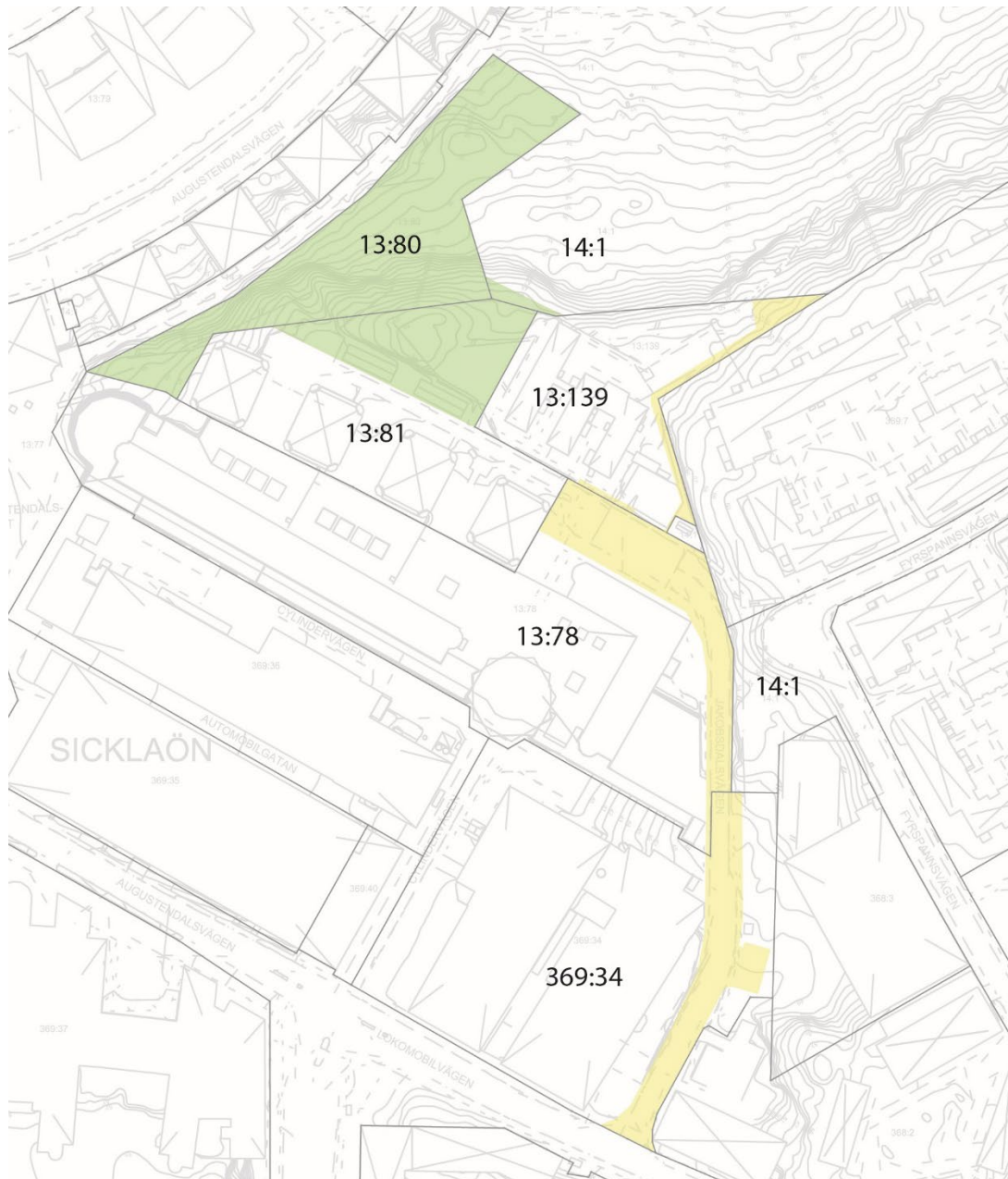
En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn). En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

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

En gemensamhetsanläggning för väg avses inrättas. De ingående fastigheterna bedöms vara Sicklaön 13:139 och Sicklaön 13:81. Gemensamhetsanläggningen avses inrättas genom överenskommelse mellan berörda fastigheter. Exploatören i egenskap av fastighetsägare av Sicklaön 13:139 ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning. Detta möjliggörs i plan med bestämmelsen **g**₁ som anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Karta över marköverföringar

I kartan redovisas avsedda fastighetsbildningsåtgärder. Grönt område är befintlig eller blivande kvartersmark som överförs från Sicklaön 13:80, Sicklaön 13:81 samt Sicklaön 14:1 till Sicklaön 13:139. Gult område är blivande allmän plats och allmän kvartersmark (transformatorstation) som överförs från Sicklaön 369:34, Sicklaön 13:139 och Sicklaön 13:78 till Sicklaön 14:1.



Figur 22. Karta som visar fastighetsbildningsåtgärder som avses göras inom planområdet.

Befintliga servitut och rättigheter

Det finns ett flertal befintliga rättigheter inom de fastigheter som berörs av den kommande detaljplanen. De befintliga rättigheter som bedöms innefattas av planområdet redovisas i tabellen nedan.

Rättighet (akt)	Ändamål	Förmåns - fastighet	Belastad fastighet	Påverkan
0182K-2016/54.1	Servitut Spillvatten- ledning	Sicklaön 13:139	Sicklaön 13:78, Sicklaön 13:81	Förmånsfastigheten avses få ny förbindelsepunkt i allmän plats. Servitut bedöms kunna upphävas.
0182K-2016/54.2	Servitut Vattenled- ning	Sicklaön 13:139	Sicklaön 13:78, Sicklaön 13:81	Förmånsfastigheten avses få ny förbindelsepunkt i allmän plats. Servitut bedöms kunna upphävas.
01-IM8-93/33016.1	Servitut Grundlägg- ning mm	Sicklaön 13:81	Sicklaön 13:78	Bedöms ej påverkas av ny detaljplan, men behöver utredas vidare.
01-IM8-93/33017.1	Servitut Grundlägg- ning mm	Sicklaön 13:78	Sicklaön 13:81	Bedöms ej påverkas av ny detaljplan, men behöver utredas vidare.
0182IM-02/57224.1	Servitut Antenn mm	Sicklaön 369:38	Sicklaön 13:78	Bedöms ej påverkas av ny detaljplan, men behöver utredas vidare.
0182K-96/58.1	Lednings- rätt Vatten och Avlopp	Nacka kommun	Sicklaön 369:34	Allmänna ledningar skyddas genom att de förläggs inom allmän plats enligt den nya detaljplanen, ledningsrätten kan omprövas så att den inte gäller inom allmän plats.
D201600366890:1.1	Servitut Område	Sicklaön 13:139	Sicklaön 13:81	Servitutet behöver upphävas för att byggrätten ska kunna utnyttjas. Marken ska enligt köpeavtal överföras till förmåns-fastigheten, vilket innebär att rättigheten upphör att gälla. Om marköverföringen inte genomförs behöver servitutet upphävas genom fastighetsreglering.
D201600366892:1.1	Servitut Byggnad	Sicklaön 13:139	Sicklaön 13:80	Servitutet behöver upphävas för att byggrätten ska kunna utnyttjas. Marken ska enligt köpeavtal överföras till förmåns-fastigheten, vilket innebär att rättigheten upphör att gälla. Om marköverföringen inte

				genomförs behöver servitutet upphävas genom fastighetsreglering.
--	--	--	--	--

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på fastigheterna Sicklaön 13:139 och del av Sicklaön 13:80 samt 13:81. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk. Dels krävs markåtkomst för allmän plats, dels krävs markåtkomst inom kvartersmark för enskilt byggande.

Allmän plats och allmänna anläggningar

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

Ramavtal för Nacka strand från 2014 reglerar principerna för ersättning vid överlåtelse av mark som planläggas som allmän plats för de fastigheter som är delaktig part i avtalet. Vidare är principen för genomförande av denna detaljplan att exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom detaljplanen, även allmänna anläggningar, vilket inkluderar inlösen av mark.

Fastigheter som ska avstå mark för allmän plats och allmän kvartersmark beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan.

Enskild kvartersmark

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda 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 lantmäteriförrättning, 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.

Avtalsservitutet D201600366890:1.1 och D201600366892:1.1 kan komma att upphävas för att möjliggöra för den nya bebyggelsen. Kompensation kan då komma att utgå till förmånsfastigheten.

De fastigheter som ska avstå/upplåta mark och erhålla mark/rättighet beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen och svarar för framtida drift- och underhållskostnader. Kommunen har rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser.

Kostnads- och ansvarsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Om kommunen istället finner det motiverat kan exploatören på egen bekostnad bygga ut de allmänna anläggningarna inom detaljplanen och överlåta dem vederlagsfritt till kommunen.

Detaljplanen följer ett antaget planprogram och ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen även har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför även avse utbyggnaden av allmänna anläggningar i Nacka strand och delar av Centrala Nacka och regleras i exploateringsavtal med exploatören. Exploatörens 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 bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal. Kostnad för drift och underhåll inom kvartersmark bekostas av framtida fastighetsägare.

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

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB (som i sin tur finansieras av anläggningsavgifter från

fastighetsägare). För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka vatten och avfall AB ansvarar för upprättande av förbindelsepunkt för dagvatten och avledning därifrån. Nacka vatten och avfall AB tar bara emot dagvatten enligt riktlinjerna i Allmänna bestämmelser VA (ABVA).

Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Som utgångspunkt ersätter exploatören kommunen för utbyggnaden utifrån principen om faktiska kostnader. Nacka kommun har drift- och underhållsansvar för dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark. För drift och underhåll av dagvattenmagasin inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Fastighetsägare ska betala en anläggningssavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet

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

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

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Exploatören ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmarken för bostäder och förskola.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar för genomförande av allmän plats och E-områden. Kostnaden för förrättningarna ska regleras i exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

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.

Avgifter för avfallshantering

Avgifter för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att exploatering till viss del sker på redan ianspråktagna ytor. En liten del av berg i dagen med viss grönska kommer att beröras av ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer påverka skogen i form av till exempel belysning samt beskuggning. Exploatering på berget ger ofrånkomligen en negativ inverkan på kulturmiljö, biologisk mångfald och naturvärden. Dagvatten planeras att renas och fördröjas så att möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt. Detaljplanens läge i Nacka strand och dess närhet till centrala Nacka med kollektivtrafik ger goda möjligheter för gång-, cykel- och kollektivtrafik, vilket är bra utifrån klimatpåverkan. Planförslaget innebär även mer utrymme för gångtrafikanter på Jakobsdalsvägen. Samtidigt innebär föreslagna bilparkeringsplatser inom detaljplanen en ökning av biltrafiken i området, vilket är negativt utifrån klimatpåverkan och störningar. Störst klimatutsläpp bedöms uppstå vid sprängning och loss hållning av berg, transporter, val av byggmaterial och vid byggnation. Klimatutsläppen kan påverkas genom bland annat minskad sprängning, val av grundläggning, byggt teknik- och materialval.

En artskyddsutredning för fåglar (Ekologigruppen, 2024) togs fram baserad på den tidigare fågelinventeringen. Inga förekommande arter bedöms riskera populationspåverkande störning. Det är viktigt att naturen i Östra Skogen och trappan ner till denna utformas med försiktighet och att träd, samt liggande och stående död ved, sparas i möjligaste mån. Det är viktigt att nödvändiga skyddsåtgärder genomförs för att minimera risken för att detaljplanen ska strida mot artskyddsförordningen. Det handlar bland annat om att avverkning av träd och buskar sker då det inte är häckningstid, samt att byggstaket ska sättas upp mot kvarvarande naturmark. Utöver de föreslagna skyddsåtgärderna finns ytterligare försiktighetsåtgärder som bör genomföras.

En artskyddsutredning (Greenway, 2024) togs fram baserad på den tidigare fladdermusinventeringen. Slutsatsen är att detaljplanen bedöms medföra liten negativ påverkan på de fladdermöss som förekommer i området. Samtidigt är kumulativa effekter från pågående och framtida bebyggelse i närområdet något som behöver tas i beaktande. Det är viktigt att skyddsåtgärder genomförs för att minimera risken för att detaljplanen ska strida mot artskyddsförordningens bestämmelser. Det handlar bland annat om att avverkning av träd sker under en viss tid av året, ingen eller begränsad belysning i Östra Skogen samt begränsad belysning från ny bebyggelse mot Östra skogen. Det är även viktigt att under byggtiden begränsa störande ljud under vissa tider, samt att byggbelysning endast används när det behövs och släcks övrig tid.

Planområdet ligger inom ett spridningssamband för både barrskog och ädellövskog. I och med det begränsade intrånget i naturområdet bedöms området upprätthålla sin funktion som spridningsväg. Planförslaget ger ett fortsatt skydd åt naturmarken i den östra delen av planområdet genom planläggning som Natur. Träd och vegetation skyddas även inom kvartermark i planens nordvästra del genom bestämmelserna n_1 och n_2 .

Föroreningar i fyllnadsmassor kommer att åtgärdas, vilket innebär att de som vistas i området inte längre riskerar att utsättas för markföroreningar. Detta säkerställs genom bestämmelsen a_1 i plankartan.

Konsekvenser på kulturmiljö

Planförslaget innebär ny bebyggelse som framför allt kommer påverka skärgårds- och sommar- nöjesmiljön. Effekterna på skärgårdsmiljön bedöms bli sammantaget stora negativa och effekterna på sommar- nöjesmiljön bedöms bli måttligt negativa. Effekterna på miljöer av lokalt intresse för kulturmiljövården bedöms bli små negativa effekter. Bebyggelsen bedöms sammantaget ge stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Anledningen är framför allt att bebyggelsefronten i Nacka strand flyttas österut till ett delvis oexploaterat område, vilket utgörs av ett skärgårdslandskap med ett exponerat läge mot farleden. Konsekvenserna blir särskilt stora av norra byggnaden (hus C) som är placerad i det exponerade skärgårdslandskapet. Den norra byggnaden påverkar även skogs- och parkmiljön, vilket leder till negativa konsekvenser på läsbarheten av sommar- nöjesmiljön i Ellensvik. De två nordligaste byggnaderna skapar en ny silhuett från utsiktsplatserna vid stranden öster om Ellensvik. Bebyggelsen blir dock lätt avläsbar som en ny årsring som inte hör samman med Ellensviks sommar- nöjesmiljö. Sett från sommarvillan och dess trädgård kommer dock den nya bebyggelsen troligen skymmas av de stora träden större delen året.

Den nya bebyggelsen har anpassats till landskapets former genom att den i höjd trappas ned i skala mot farleden. Dessutom minskas bebyggelsens fotavtryck stegvis för att undvika påverkan på naturområdet. Detta medför en minskad påverkan på Östra Skogen och ”den gröna foten” jämfört med bebyggelseförslaget i planprogrammet. Byggnaderna är placerade mitt emot befintlig bebyggelse i söder, med öppna gårdar emellan för att bevara vyer och binda samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse. Bebyggelsens kulörpalett är inspirerad av närområdet,

vilket gör att den föreslagna bebyggelsen samspelar med den omgivande bebyggelsen på ett positivt sätt.

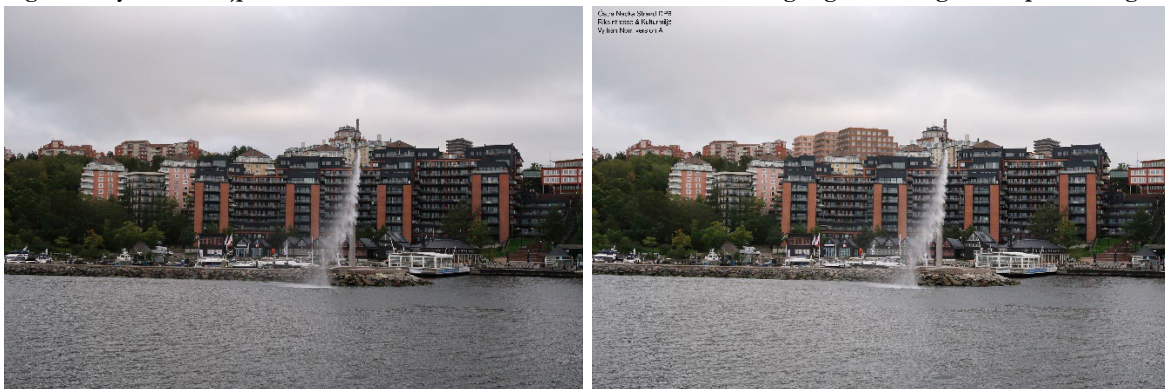
Platsen är utpekad för ny bebyggelse i planprogrammet för Nacka strand. Siluetten av det gröna skärgårdslandskapet är fortfarande avläsbar. Planförslaget berör enbart en begränsad del av riksintresset där omgivningarna redan är påverkade av 80- respektive 90-talsbebyggelsen i Nacka strand samt bebyggelsen i Jarlaberg från 1980-90. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintresset. De kumulativa effekterna av bebyggelseförslaget kan dock påverka möjligheterna till ny bebyggelse vid intilliggande områden.



Figur 23. Vy från strandkanten vid Ellenvik. Till vänster i dagsläget. Till höger med planförslaget.



Figur 24. Vy mot detaljplaneområdet från farleden österifrån. Till vänster i dagsläget. Till höger med planförslaget.



Figur 25. Vy mot detaljplaneområdet från farleden norrifrån. Till vänster i dagsläget. Till höger med planförslaget.



Figur 26. Vy mot detaljplaneområdet från farleden västerifrån. Till vänster i dagsläget. Till höger med planförslaget.

Sociala konsekvenser

Att naturmark inom planområdet försvinner får negativa konsekvenser för de närboende och de skolor som använder området. Det är dock positivt att en del kvartersmark överförs till allmän plats (park) för att tillskapa ett allmänt gångstråk mellan Jakobsdalsvägen och Östra skogen. Den naturmark inom kvartersmark som inte tas i anspråk för exploateringen får även en skyddsbestämmelse i plankartan, vilket inte finns idag. Bostadsgårdarna är relativt små och möjligheten till lek på gårdarna är begränsad, men en direkt närhet till naturmark och lekplats kompenserar till viss del. Generellt är tillgången till rekreation och friluftsliv god i området. Utbyggnaden av Jakobsdalsvägen får positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv då trafiksäkerheten ökar, men också negativa då det medför att naturmark tas i anspråk för breddningen av gatan samt att exploateringen bidrar till fler trafikrörelser. Den nya bebyggelsen bidrar till en mer sammanhållen stadsstruktur med fler människor i rörelse, vilket är positivt för tryggheten.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ska ersätta kommunen för de faktiska kostnader kommunen får i samband med detaljplanens genomförande. Exploatören bidrar med exploateringsersättning för utbyggnad av lokala allmänna anläggningar alternativt bygger ut de lokala anläggningarna på egen bekostnad och lämnar sedan över dessa till kommunen. Exploatören bidrar även med exploateringsersättning för utbyggnad av övergripande anläggningar vilka är till nytta för detaljplanens genomförande. Exploatören medfinansierar också utbyggnaden av tunnelbanan.

Planens genomförande innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunen vad gäller gata och park då Jakobsdalsvägen avses övergå i kommunal drift. Detta innebär samtidigt minskade kostnader för nuvarande fastighetsägare som sköter driften av gatan.

Att en gemensamhetsanläggning för väg bildas förväntas på sikt kunna innebära minskade drift- och underhållskostnader för Sicklaön 13:81 som i framtiden får ett delat ansvar för vägen.

Närliggande fastigheter bedöms påverkas av planförslaget i olika utsträckning. Bostäderna i närområdet bedöms kunna få en initial värdeminskning till följd av förändringar av utsiktsmöjligheter från delar av bostadshusen samt även under byggtiden av de nya bostäderna. På längre sikt finns möjlighet att värdeökningar uppstår som följd av trivsammare och mer attraktiva omgivningar.

Detaljplanen väntas medföra ökat fastighetsvärde för fastigheten Sicklaön 13:139 samt delar av Sicklaön 13:80 och 13:81 då detaljplanen möjliggör för bostäder.

Konsekvenser för närområdet

Detaljplaneförslaget innebär att ny bebyggelse kan uppföras som innebär negativa konsekvenser på närboende. Detaljplaneförslagen kommer framför allt påverka boende på andra sidan Jakobsdalsvägen, i direkt anslutning till planområdet, då den föreslagna bebyggelsen är placerad mitt emot och cirka 10,5 meter från de befintliga bostäderna. De befintliga boende på Jakobsdalsvägen kommer framför allt påverkas av ökad insyn och påverkad utsikt. De boende kommer även att påverkas till viss del av minskat generellt dagsljus. Eftersom den nya bebyggelsen är placerad norr om bostäderna på Jakobsdalsvägen kommer de inte påverkas särskilt av ökad skugga. I framtagande av planförslaget har bebyggelsen anpassats för att ta hänsyn till de befintliga boende på Jakobsdalsvägen genom att den föreslagna bebyggelsen är på en lägre skala (3 våningar) närmast de befintliga bostäderna utmed Jakobsdalsvägen. Detaljplanen reglerar även att det är förbjudet med utkragande balkonger över gatan för att inte hamna för nära befintlig bebyggelse. Även om den föreslagna bebyggelsen är placerad nära den befintliga bebyggelsen kommer det fortsatt vara möjligt med utblickar genom gårdarna mellan husen.

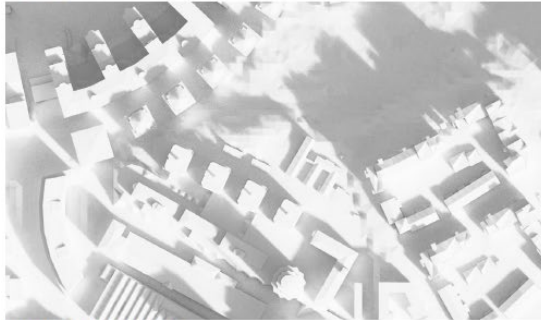
Boende i punkthusen längst med Augustendalsvägen samt boende på Jarlaberg kommer med föreslagna bebyggelse påverkas till viss del av ökad skugga och ökad insyn. En skuggstudie har tagits fram för planförslaget (White, 2024). Den visar att den föreslagna bebyggelsen, under vår- och höstdagjämning, kastar skuggor på punkthusen längst med Augustendalsvägen, väster om planområdet, under förmiddagen. Under dagen kastas långa skuggor in i skogen norr om bebyggelsen. På eftermiddagen kan den föreslagna bebyggelsen kasta skugga på husen uppe på Jarlaberg.

Planförslaget medför även positiva konsekvenser för närboende då de boende får en förbättrad tillgång till Östra skogen. En annan positiv konsekvens är att en tidigare okänd markförorening kommer att omhändertas. Risken för att utsättas för föroreningar i marken minskar i och med planförslaget.

Med de anpassningarna av planförslaget och att området är utpekad för förtätning i översiktsplanen och gällande planprogram bedöms sammantaget ovanstående konsekvenser inte medföra betydande olägenhet för de befintliga bostäderna.

SOLSTUDIE VÅR & HÖSTDAGJÄMNING

NULÄGE

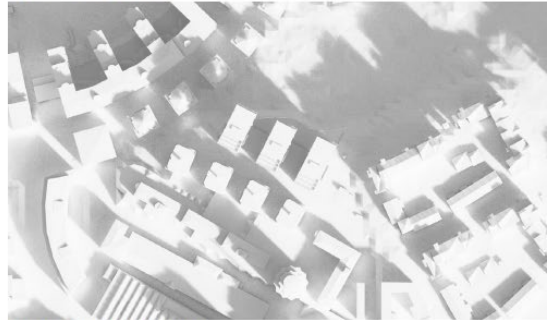


21:A MARS & 21 SEPTEMBER KL09:00



21:A MARS & 21 SEPTEMBER, KL12:00

MED NY BEBYGGELSE



21:A MARS & 21 SEPTEMBER KL09:00



21:A MARS & 21 SEPTEMBER KL12:00

Figur 27. Skuggstudier, vår- och höstdagjämning kl. 09:00 respektive kl. 12:00. Bilder: White.

SOLSTUDIE VÅR & HÖSTDAGJÄMNING

NULÄGE

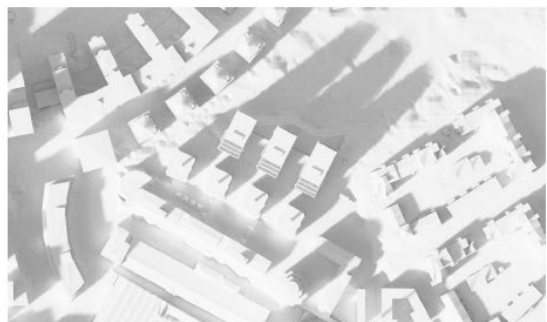


21:A MARS & 21 SEPTEMBER KL15:00

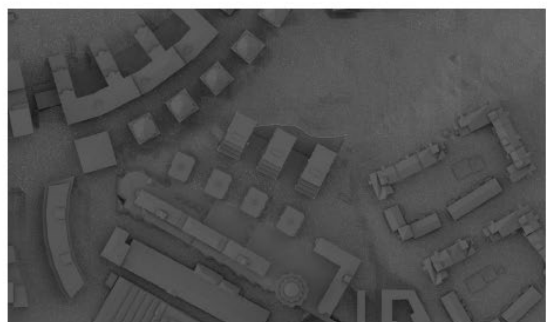


21:A MARS & 21 SEPTEMBER, KL18:00

MED NY BEBYGGELSE



21:A MARS & 21 SEPTEMBER KL15:00



21:A MARS & 21 SEPTEMBER KL18:00

Figur 28. Skuggstudier, vår- och höstdagjämning kl. 15:00 respektive kl. 18:00. Bilder: White.

Avvägning mellan motstående intressen

Nacka kommun ingår i Stockholmsöverenskommelsen. Den innebär att kommunen åtagit sig att bygga nya bostäder mot att tunnelbanan byggs ut till Nacka. Nacka kommun har även en översiktsplan och ett detaljplaneprogram som pekar ut planområdet för förtätning. I programmet lyfts det fram att ny bebyggelse bland annat bidrar till en tät, blandad och levande stadsdel och ett sammankopplat och integrerat stadsrum. Detta förslag följer i stort programmets intentioner.

Planområdet utgörs samtidigt delvis av orörd naturmark som är exponerad från farleden, vilket spelar en viktig roll för riksintresset för kulturmiljövården. En avvägning har gjorts mellan motstående intressen. Det finns ett behov av att skapa nya bostäder som bidrar till uppfyllelsen av Stockholmsöverenskommelsen samt till utvecklingen av Nacka strand och Nacka kommun som helhet, samtidigt som det finns ett behov av att ta hänsyn till den befintliga naturmarken och riksintresset. I denna avvägning har täthet och bostäder i ett attraktivt läge som bidrar till uppfyllelsen av såväl kommunala styrdokument som Stockholmsöverenskommelsen och behovet av tunnelbana, vägt tungt.

I arbetet med bebyggelseförslaget har dock en avvägning gjorts mellan anpassning till naturmark och riksintresse å ena sidan och behovet av bostäder och en utvecklad stadsdel å andra sidan. Hänsyn har tagits för att mildra påverkan på naturmarken och på riksintresset på flera vis, bland annat genom att träd skyddas (**n₁**) och sprängningsförbud (**n₂**) inom del av kvartersmarken. Dessutom ska en del kvartersmark överföras till parkmark. Från farleden trappas bebyggelsens höjd ned från bostäderna på Jarlaberg till bostäderna på Augustendalsvägen. Siluetten av det gröna skärgårdslandskapet är fortfarande avläsbar. Dessutom har anpassningar gjorts av bebyggelsens skala, fotavtryck samt kulörval för att mildra den negativa påverkan på natur- och kulturmiljövården och för att säkerställa att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Ur ett hållbarhets- och klimatperspektiv är det positivt att nya bostäder tillkommer i kollektivtrafiknära läge där erforderlig infrastruktur redan är utbyggd.

Den nya bebyggelsen påverkar de befintliga bostadshusen på andra sidan Jakobsdalsvägen. En del av de lägenheter som vetter norrut får minskad utsikt mot naturmarken och havet samtidigt som de får insyn från nya grannar vilket de inte haft tidigare. I framtagande av planförslaget har bebyggelsen anpassats för att ta hänsyn till de befintliga boende på Jakobsdalsvägen genom att den föreslagna bebyggelsen har en lägre skala (3 våningar) närmast de befintliga bostäderna ut med Jakobsdalsvägen. Detaljplanen reglerar även att det är förbjudet med utkragande balkonger över gatan för att inte hamna för nära befintlig bebyggelse. Förslaget medför ökad trafik till och från de nya bostäderna och en större förskola. Samtidigt ökar trafiksäkerheten för fotgängare i samband med att Jakobsdalsvägen föreslås byggas ut med bredare trottoarer. Området är också utpekad för förtätning i översiktsplanen och gällande detaljplaneprogram. De boende i området har därför anledning att räkna med en förtätning i området. Sammantaget är bedömningen att

den nya bebyggelsen inte medför betydande olägenhet för den befintliga bostadsbebyggelsen och att påverkan på den befintliga bostadsbebyggelsen är rimlig med tanke på det stora behovet av nya bostäder och att området ligger i en tätbebyggd stadsdel under utveckling som i framtiden har närhet till tunnelbanan.

Den nya bebyggelsen medför att ett område för rekreation försvinner. Planförslaget innebär dock ingen privatisering av platsen då den redan idag är planlagd som kvartersmark. Planförslaget medför att ett allmänt gångstråk tillskapas från Jakobsdalsvägen till Östra skogen, vilket medför att tillgängligheten till naturmark för de som rör sig i området förstärks även om den totala arealen minskar. Planförslaget innebär även att tidigare okänd markförorening omhändertas.

Sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts i form av skydd av befintlig natur samt volymernas placering, struktur och gestaltning till att påverkan på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder samt en tätare och mer blandad stadsdel med ett sammankopplat och integrerat stadsrum i ett framväxande Nacka strand.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* men sammanfattas här.

Detaljplanen omfattar fastigheten Sicklaön 13:139 samt del av fastigheterna Sicklaön 13:80, Sicklaön 13:81 och Sicklaön 14:1 vilka avses planläggas som kvartersmark. För att genomföra detaljplanen krävs att mark överförs från Sicklaön 13:80, Sicklaön 13:81 och Sicklaön 14:1 till Sicklaön 13:139, vilket föreslås ske genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 13:139 med byggrätt för bostadsändamål och förskola i bottenvåning bedöms få stor värdeökning i samband med detaljplanen.

Detaljplanen omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 13:78 och Sicklaön 369:34. Dessa delar planläggs som allmän plats samt som allmän kvartersmark och ska överföras till en lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Sicklaön 14:1. Marköverföringen föreslås ske genom fastighetsreglering. Vidare planläggs även del av Sicklaön 13:139 som allmän plats och ska överföras till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Sicklaön 14:1.

En gemensamhetsanläggning för väg avses inrättas och berör fastigheterna Sicklaön 13:139 och Sicklaön 13:81.

I samband med detaljplanen bedöms nya rättigheter behöva bildas. Även servitut för ventilationsrör till förmån för Sicklaön 369:34 behöver bildas och belasta Sicklaön 14:1. Om annan placering av ventilationsrör kan lösas inom Sicklaön 369:34 bedöms behovet av servitutet utgå. Kommunen är medveten om att genomförandet av rättighet till ventilationsrör förutsätter

att berörda parter är överens. Det kommer inte vara möjligt att genomföra tvångsmässigt i en lantmäteriförrättning.

Nedan följer en sammanfattning av de konsekvenser som detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen visar om fastigheten berörs av marköverföring inom planområdet, om befintliga rättigheter till förmån för fastigheten berörs, om ny rättighet (servitut eller gemensamhetsanläggning) föreslås samt vad detaljplanen innebär för ekonomiska konsekvenser. De avtal som avses tecknas redovisas även per fastighet

Fastighet/ Samfällighet	Avstår/ upplåter mark, ev. tillkommer mark	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt underlättar genomförande av planen
Sicklaön 13:78	Ja, avstår	Nej	Utreds		Ersättning för avstående av mark regleras i avtal	Överenskommelse om fastighetsreglering till grund för föreslagen fastighetsreglering behöver ingås mellan Sicklaön 13:78 och Sicklaön 14:1.
Sicklaön 13:80	Ja, avstår	Nej	Nej		Ersättning för avstående av mark regleras i avtal	Marköverlåtelseavtal har ingåtts till grund för föreslagen fastighetsreglering mellan Sicklaön 13:80 och Sicklaön 13:139.
Sicklaön 13:81	Ja, avstår	Påverkan ej klarlagd	Ja	Driftkostnader gemensamhets- anläggning	Ersättning för avstående av mark regleras i avtal.	Marköverlåtelseavtal har ingåtts till grund för föreslagen fastighetsreglering mellan Sicklaön 13:81 och Sicklaön 13:139. Överenskommelse om att inrätta gemensamhets- anläggning behöver ingås mellan Sicklaön 13:81 och Sicklaön 13:139.

Fastighet/ Samfällighet	Avstår/ upplåter mark, ev. tillkommer mark	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt underlättar genomförande av planen
Sicklaön 13:139	Ja, avstår och tillkommer	Ja	Ja	Förrättnings- kostnader Driftkostnader gemensamhets- anläggning Ersättning för tillkommande mark	Ersättning för avstående av mark regleras i avtal.	Marköverlåtelseavtal till grund för föreslagen fastighetsreglering har ingåtts mellan Sicklaön 13:139 och Sicklaön 13:80 samt Sicklaön 13:81. Överenskommelse om att inrätta gemensamhets- anläggning behöver ingås mellan Sicklaön 13:139 och Sicklaön 13:81. Överenskommelse om fastighetsreglering till grund för föreslagen fastighetsreglering behöver ingås mellan Sicklaön 13:139 och Sicklaön 14:1.
Sicklaön 14:1	Ja, avstår och tillkommer	Nej	Nej	Ersättning för tillkommande mark regleras i avtal.	Ersättning för avstående av mark.	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Sicklaön 14:1 och Sicklaön 13:78, 13:81, 13:139 och 369:34 behöver ingås. Kostnadsansvaret för fastighetsbildnings- åtgärder och övriga frågor om kostnader och ersättning hanteras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören och har tidigare reglerats i en principöverenskommelse samt Ramavtalet.

Fastighet/ Samfällighet	Avstår/ upplåter mark, ev. tillkommer mark	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt underlättar genomförande av planen
Sicklaön 369:34	Ja, avstår	Nej	Utreds		Ersättning för avstående av mark regleras i avtal	Överenskommelse om fastighetsreglering till grund för föreslagen fastighetsreglering behöver ingås mellan Sicklaön 369:34 och Sicklaön 14:1.

Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad

Simon Sundell
Planarkitekt