

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad april 2026  
Standardförfarande

Dnr: KFKS-2025-00352

## Detaljplan för Tändkulevägen, fastigheten Sicklaön 369:39 m.fl., Södra Nacka strand, på Västra Sicklaön, Nacka kommun



Planområdets avgränsning ungefärligt markerat med röd linje. Den lilla kartan visar var i kommunen planområdet ligger.

## Innehållsförteckning

<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>5</b>
<b>Planhandlingar</b> .....	<b>5</b>
<b>Underlag</b> .....	<b>5</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>7</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	8
Statliga och regionala intressen .....	9
Kommunala intressen.....	9
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>11</b>
Tändkulevägen samt angränsande grönområde, bebyggelse och gata .....	12
Teknisk infrastruktur .....	14
Störningar och risker.....	14
Markens beskaffenhet.....	15
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	16
<b>Detaljplanens innehåll</b> .....	<b>19</b>
Övergripande struktur .....	19
Offentliga rum.....	21
Bebyggelse.....	22
Teknisk infrastruktur .....	27
Störningar och risker.....	32
Markens beskaffenhet.....	35
Dagvatten, skyfall och grundvatten .....	36
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b> .....	<b>40</b>

<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>43</b>
Organisatoriska frågor .....	43
Huvudmannaskap .....	44
Ansvarsfördelning.....	44
Avtal .....	45
Tekniska frågor .....	46
Fastighetsrättsliga frågor .....	48
Ekonomiska frågor .....	53
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>56</b>
Miljö- och klimatkonsekvenser .....	56
Konsekvenser för kulturmiljö.....	57
Sociala konsekvenser .....	57
Ekonomiska konsekvenser .....	57
Konsekvenser för närområdet.....	58
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	60

## Sammanfattning

Planområdet ligger i södra Nacka strand och omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet utgörs av Tändkulevägen samt av en yta mellan befintligt kontorshus och planerat framtida bostadskvarter. Ytan är planlagd som allmän plats trappa respektive torg med möjlighet till parkeringsgarage under. Gällande detaljplan vann laga kraft 2019. Inför genomförandet av detaljplanen framkom problematik kring angivna markhöjder på plankartan samt risk för stora intrång på arbetarbostädernas trädgårdar och infarter. Ett genomförande av Tändkulevägen enligt gällande detaljplan skulle därmed få negativa konsekvenser för den angränsande kulturhistoriskt värdefulla miljön. Aktuellt planförslag möjliggör att Tändkulevägen kan byggas ut utan intrång i befintlig kulturmiljö samt med en mindre brant kurva och med en förbättrad tillgänglighet till den planerade förskolan. Planförslaget innebär vidare att ytan som i gällande detaljplan planlagts som allmän plats för torg respektive trappa med parkeringsgarage under ersätts av kvartersmark för infartsyta och bostadsgarage samt bostadsgård. Trappan avsågs utföras som en del av ett framtida gångstråk från Augustendalsvägen vidare mot Tändkulevägens förlängning österut men skulle samtidigt medföra höga anläggnings- och driftskostnader. Sammantaget medför planförslaget ökad anpassning till befintlig kulturmiljö, en mer tillgänglig gata för det angränsande framtida bebyggelse, ökad trygghet för fotgängare då gångbana och belysning möjliggörs. Planförslaget innebär även att den tidigare föreslagna trappkopplingen försvinner, vilket i sin tur medför minskade anläggnings- och driftskostnader för kommunen. Justeringen av gatan innebär ett visst intrång i Västra Hällmarksparken.

Kommunens bedömning är att planförslaget är förenligt med aktuell översiktsplan och att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens genomförande innebär att Nacka kommun, liksom enligt gällande detaljplan, blir huvudman för Tändkulevägen. Nacka kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. Utbyggnaden finansieras av byggaktörerna enligt träffat exploateringsavtal. Ledningar för vatten- och spillvatten samt dagvatten är idag i privat ägo. Planens genomförande innebär att nya ledningar läggs för tillkommande bebyggelse. Ledningarna kommer att ägas och driftas av Nacka vatten och avfall.

Planförslaget medför att del av den privata fastigheten Sicklaön 369:39 planläggs som allmän plats, gata. De delar av trädgårdar och parkeringslösningar som tillhör angränsande kulturhistoriskt värdefulla arbetarbostäder och som idag ligger på mark planlagd som GATA, planläggs i stället som kvartersmark vilket möjliggör ändring av fastighetsgräns i syfte att kunna bevara hela trädgårdarna och parkeringarna. För att möjliggöra infart till de två västra bostadshusen kommer en stödmur att behöva byggas för gatans förlängning för att undvika att en slänt behöver anläggas över dagens angränsningsytor. Det kontorshus som angränsar till planområdet påverkas då dess utrymningsvägar får en ny lösning samt genom att två fönster

skymms. På kontorshusets angränsande fasad finns även stuprör samt kopplingspunkter för ledningar och fettavskiljare, och åtkomst till dessa måste säkerställas.

Detaljplanen finansieras av berörda exploatörer.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen. Utbyggnaden finansieras av fastighetsägarna inom planområdet, Sicklaön 13:137 undantaget.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Tändkulevägen med anpassning till kulturmiljövärden och angränsande planerad bebyggelse. Detaljplanen syftar även till att omvandla allmän plats utpekad för trappa till kvartersmark för att möjliggöra bostadsgård och garage.

## Planhandlingar

Kommunstyrelsen beslutade att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan den 2 juni 2025, § 153. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 18 juni 2025. 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 ekolog, karttekniker, kommunantikvarie, landskapsarkitekt, lantmätare, miljöplanerare, bygglovshandläggare, projektledare, projektkoordinator och trafikplanerare.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Tändkulevägen, översikt, kompletterande underlag till tidigare utredning (*Sweco 25-02-24*)
- Situation vid hus 9, skiss (*Sweco, 2023-11-13*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2026-04-13*)
- PM Fördjupad programhandling, Dagvatten, Nacka strand (*Sweco, 2015-06-05*)
- PM – Skyfallsanalys Klöverns fastighet, DP4, Nacka Strand (*Sweco, 2026-04-14*)

- Miljöteknisk markundersökning, Nacka strand, skede 2A (*Sweco, 2024-04-18*)
- Trädinventering (*Pro Natura, 2026-01-27*)
- Naturvärden och naturvärdesträd i Vikdalen (*Pro Natura, 2014*)
- Utrednings-PM Bergteknik – Markförhållanden och exploatering (*Structor, 2026-04-10*)
- Trafikbulerutredning, Nacka strand, Dp 4 (*ACAD, 2026-04-13*)
- Brandtekniskt utlåtande (*Brandkonsulten 2026-03-05*)
- Situationsplan (*ÅWL, 2026-04-14*)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget av kommunstyrelsen den 2 juni 2014) 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 (2026-04-13). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

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.

Planområdet omfattar till största del ett redan ianspråktaget område men berör även en liten del av naturområdet Västra hållmarksparken. Hållmarksområdet kommer påverkas negativt i och med att avverkning av ett antal äldre tallar och ett par ekar kommer krävas, jämfört med utbredningen i gällande plan samt genom den bergsskärning inklusive avbaning och sprängning som krävs för höjdsättningen av gatan. Sammantaget innebär planförslaget en förhållandevis liten påverkan på naturvärden och rekreation och bedöms därmed inte medföra betydande miljöpåverkan. Dock behöver kumulativa effekter från samtliga planprojekt i området vägas in i en samlad bedömning. En sådan har inte tagits fram i dagsläget. Generella behovet också tillämpas skyddsåtgärder i genomförandeskedet för att minimera störning på skyddade arter. Miljökvalitetsnormerna för vatten klaras då rening kommer ske i dagvattendamm och miljökvalitetsnormen för luft understigs inom detaljplaneområdet. Vid scenariot där Tändkulevägen blir en genomfartsgata riskerar trafikökningen höja bullernivåerna inomhus vid

befintliga bostadshus längs med Tändkulevägen. Om så blir fallet kan kommunen få bistå med tekniska åtgärder för de drabbade bostäderna. Frågan gällande trafikbuller är dock redan prövad i gällande detaljplan. Denna detaljplan innebär ingen förändring av trafikbullersituationen vid befintlig bebyggelse jämfört med nu gällande detaljplan.

Den skyfallsproblematik som kan uppstå utanför planområdet kommer hanteras vid utbyggnaden av detaljplaner för Nacka Strand: Dp 616 och Dp 626. Höjdsättning inom planområdet ska hanteras inom den fortsatta projekteringen för att säkerställa en säker avledning av skyfall.

## **Plandata och tidigare ställningstaganden**

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

### **Bakgrund**

Tändkulevägens utformning i gällande detaljplanen, DP 626, har inte utgått från befintliga förhållanden och därmed inte tagit tillräckligt mycket hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla arbetarbostäderna norr om gatan. En utbyggnad av Tändkulevägen så som den är reglerad i gällande detaljplan skulle innebära ett intrång i trädgårdsmiljön och ta bort möjligheten till parkering på arbetarbostädernas fastighet. Därför behöver en ny detaljplan tas fram för det område som reglerar Tändkulevägen. För att förlänga kurvan och göra gatan mer framkomlig har gatan blivit något längre och fått ett något förskjutet läge söderut. En konsekvens av den nya detaljplanen är att en mindre yta tillhörande Västra Hällmarsparken samt del av förgårdsmark tillhörande kommande bostadsbebyggelse tas i anspråk för gatan. Utöver detta föreslås en yta tidigare planlagd som allmän plats för torg respektive trappa, med möjlighet till parkeringsgarage under, planläggas som kvartersmark. Trappan avsågs i gällande plan att utgöra en del av ett framtida tänkt gångstråk från Augustendalsvägen vidare mot Tändkulevägens förlängning österut. Trappan medför dock höga anläggnings- och driftkostnader och behovet av den ses som begränsat då den skulle bli mycket brant och ligga i ett mörkt norrläge. Ytan bedöms därmed vara lämpligare att planläggas som kvartersmark som del av de nya bostädernas parkeringsgarage med bostadsgård ovanpå, samt infartsyta till bostadsgaraget.

## Läge, areal & markägoförhållande



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

Planområdet ligger i södra Nacka strand och är ungefär 5500 kvadratmeter stort. Planområdet angränsar i väster till Västra Hällmarksparken. I öster angränsar planområdet till Augustendalsvägen, och Nacka strands centrala del med service och handel samt till ett kontorshus (före detta Teliahuset, även kallat Hus 9). I norr angränsar det till kulturhistoriskt särskilt värdefulla före detta arbetarbostäder. I söder angränsar planområdet till ett område planlagt för förskoleändamål. Planområdet omgärdar en större grusplan (tidigare etableringsyta och parkering). Planområdet utgörs av den befintliga Tändkulevägen och del av dess planerade framtida sträckning. Utöver detta omfattar området en yta som förbinder Tändkulevägens norra och södra del och som i gällande plan utpekats som allmän plats, torg respektive trappa med möjlighet till parkeringsgarage under. Planområdet omfattar så stor del av gatan som krävs för att kommande bostadsbebyggelse omgärdad av gatan ska kunna tillgängliggöras. Merparten av planområdet hör till den privatägda fastigheten Sicklaön 369:39. Del av planområdet ligger inom den privatägda fastigheten Sicklaön 369:37 respektive den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 14:1.

## Statliga och regionala intressen

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6§ Miljöbalken: Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo -Älvvik -Vaxholm-Oxdjupet -Lindalssundet-Norra Värmdölandet, även kallat Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58).

Riksintressets motiv är en ”farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.”

Riksintresset är stort och innehåller många olika uttryck. De uttryck som berörs av planprojektet är den sprickdalsbetonade skärgårdsterrängen och industrimiljöer. Uttrycken och hur de påverkas av detaljplanen beskrivs närmare under avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande*.

### Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids. Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

### Mellankommunala intressen

Nacka strand ligger i förlängningen av en regional grön kil som även omfattar Nyckelvikens naturreservat och som löper vidare ut mot Värmdö. Kilen utgör en svag länk i en ekologisk korridor, vilket gör att ingrepp i detta område måste utformas med hänsyn till de ekologiska sambanden.

## Kommunala intressen

### Översiktlig planering

I översiktsplan för Nacka kommun 2050 ingår planområdet i område betecknat med Mb5 (Nacka strand/Jarlaberg) och utpekade som område för utvecklad användning. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att dessa områden utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. I utvecklingsområdet ingår Bergs oljehamn. År 2013 ingick staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Järfälla kommun och Solna stad en överenskommelse om en utbyggnad av

tunnelbanenätet. Området som utgör Bergs oljehamn idag ägs av Nacka kommun och har sedan lång tid tillbaka varit utpekad som område för bostäder kopplade till den nya tunnelbanestationen som ligger intill. Utifrån det bostadsåtagande som Nacka tecknat med staten så utgör de tillkommande bostäderna i Bergs Gård ungefär 2200 av de 13500 bostäder som finns i avtalet.

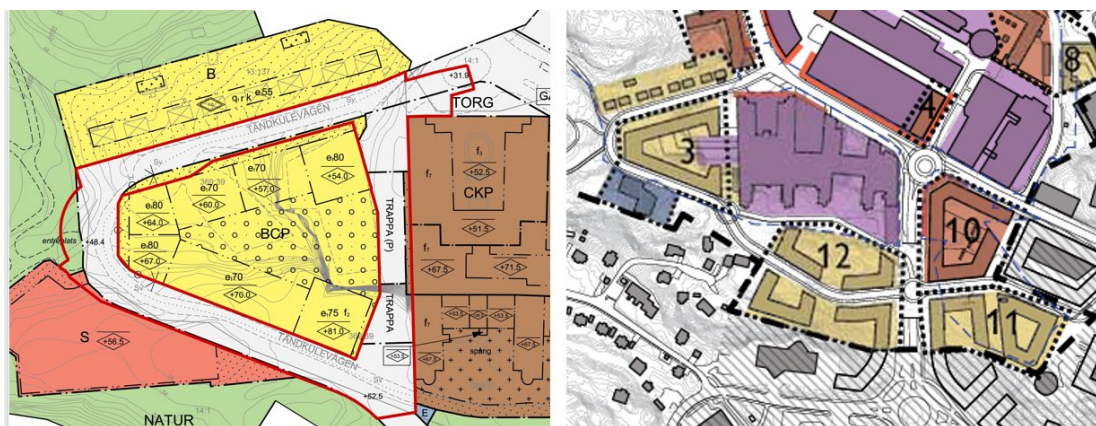
Kommunens bedömning är att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Länsstyrelsen lyfter i sitt granskningsyttrande fram Bergs oljehamn som potentiellt riksintresse för totalförsvarets civila del och efterlyser ett förhållningssätt till bostäders lämplighet kopplat till riskavstånd, med anledning av det eventuella riksintresset. I dagsläget finns dock inget riksintresse för totalförsvarets civila del, och planförslaget reglerar i huvudsak samma markanvändning som gällande detaljplan.

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2025, pekas arbetarbostäderna norr om Tändkulevägen och det före detta Teliahuset ut som lokalt intressanta för kulturmiljövården.

### Detaljplaneprogram

Planområdet är utpekad som del av delområde 3 i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, antaget av kommunfullmäktige 2014. Planförslaget bedöms i huvudsak överensstämma med detaljplaneprogrammets intentioner och medför större hänsyn till arbetarbostäderna än gällande detaljplan. Planförslaget innebär dock mindre avvikelser från detaljplaneprogrammet genom att planförslaget innebär visst intrång i Västra Hällmarksparken samt genom att område utpekad som viktigt vertikalt, allmänt gångstråk (trappkoppling) inte genomförs.

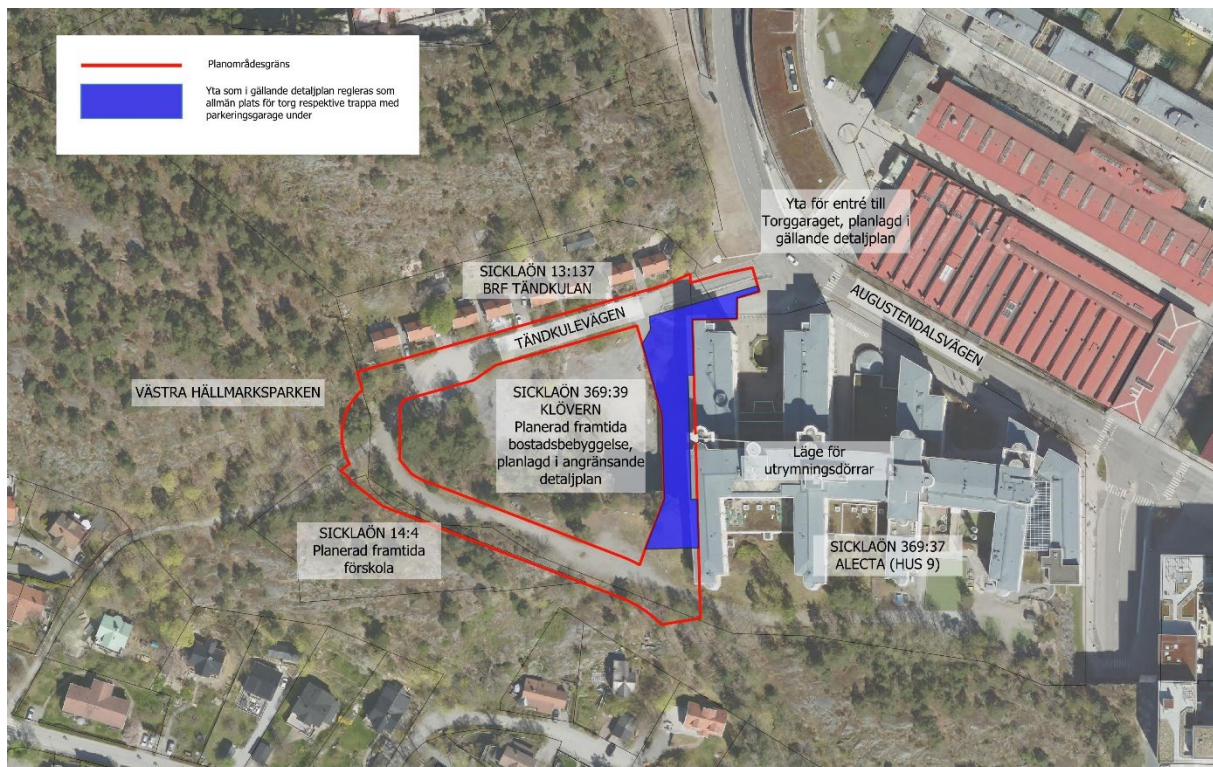
### Gällande detaljplaner



Figur 2 Till vänster: Utklipp som visar gällande detaljplan inom och utanför planområdet. Röd linje visar planområdesgräns för aktuellt planförslag. Till höger: Utdrag ur detaljplaneprogram för Nacka strand. På bilden syns den föreslagna förlängningen av Tändkulevägen samt de nya bostadskvarter som den avses tillgängliggöra (nummer 12 i bilden).

Den nya detaljplanen kommer inom aktuellt planområde att ersätta detaljplan för Södra Nacka strand, delplan 4, dp 626, 0182K-P2019/626. Gällande detaljplan vann laga kraft år 2019 och genomförandetiden har löpt ut. Den nya detaljplanen reglerar allmän plats för Tändkulevägen samt för ytan mellan kommande bostadskvarter och angränsande kontorshus, Hus 9, även kallat Teliahuset. Gällande detaljplan möjliggör en förlängning av Tändkulevägen, över tunneln som leder in i Nacka strand, för att knytas ihop på andra sidan med Enspännarvägen. Förlängningen av Tändkulevägen är en del av programmet för Nacka strand och stämmer överens med dess mål om ett integrerat stadsrum. Förlängningen möjliggör även byggrätter för bostäder strax söder om hus 9, vilket pekats ut i detaljplaneprogrammet.

## Förutsättningar



Figur 3 Bilden visar planområdet med dess förutsättningar. Röd linje motsvarar plangränsen, blå yta motsvarar yta planlagd som i gällande detaljplan är planlagd som allmän plats för torg respektive trappa med möjlighet till garage under. Ortofoto Nacka kommun, 2025.

## Tändkulevägen samt angränsande grönområde, bebyggelse och gata

### Förhållanden inom planområdet

Tändkulevägen är idag en cirka 6 meter smal gata med en mindre vändplan på höjdryggen. Den smala gatan är asfalterad fram till entrén till Västra Hällmarksparken i väster och fortsätter sedan åt sydost i form av en grusad väg, som fungerar som räddningsväg åt kontor och skolor i det angränsande kontorshuset. Tändkulevägen har idag en mycket kraftig lutning om som mest drygt 12%. Inom planområdet finns det framför allt gammal tall och men även ett par ekar. Inga särskilt skyddsvärda träd eller skyddsvärda trädmiljöer berörs enligt den inventering som gjorts (*Pro Natura*, 2026-01-27). Ett fåtal naturvärdesträd berörs däremot av planförslaget. Det angränsande kontorshuset har utrymningsdörrar som vetter mot planområdet, och utrymning sker idag över den gräsmatta som ingår i planområdet. I dag är grönytan en populär plats för kortare pauser för kontorsarbetare och lek för barn. Väster om Hus 9 har sprängningsarbete utförts som en förberedelse inför tidigare tänkt utbyggnaden av det befintliga kontorshuset. Denna byggrätt försvann dock i samband med att ytan planlades för bostadsändamål i nu gällande detaljplan. Området utgörs av tidigare nämnda gräsmatta samt en grusad yta i två nivåer med höga bergsväggar. Nivåskillnaderna på platsen är stora. Från gräsmattans nivå till det sydvästra hörnet på hus 9, ovan bergsskärningen, är det som mest cirka 23 meters nivåskillnad.



Figur 4 Överst till vänster: Tändkulevägen med dess starka lutning på drygt 12%, Hus 9 till vänster i bild och arbetarbostäderna till höger i bild. Överst till höger: Tändkulevägens vändplan belägen uppe på höjdryggen. I förgrunden skimtar stigen som leder från vändplanen in i Västra Hällmarksparken. Nederst till vänster: Gräsyta som i gällande detaljplan föreslås bebyggas med torg och trappa (allmän plats) samt parkeringsgarage under trappan. Hus 9 syns till vänster i bild. Höjdskillnaden mellan gräsytan och bergets högsta topp är cirka 23 meter. Ytan föreslås i planförslaget i stället bli kvartersmark för garageinfart samt bostadsgarage med bostadsgård ovanpå. Nederst till höger: Tändkulevägen fortsätter från vändplanen vidare åt sydost, uppe på berget. Här är den grusad och fungerar som räddningsväg. I bilden syns den kraftiga topografin.

## Förhållanden i planområdets direkta närhet

I det angränsande kontorshuset, väster om planområdet (Sicklaön 369:37), låg tidigare Telia Mobiles huvudkontor. I byggnaden inryms idag, förutom kontor, även två skolor, en grundskola och en gymnasieskola, show rooms för mode och design samt flera garageplan. Gymnasieskolan har sin nödutrymning på västra sidan av byggnaden. På kontorshusets västra fasad finns stuprör samt kopplingspunkter för ledningar och fettavskiljare.

På Tändkulevägens norra sida ligger åtta stycken kulturhistoriskt värdefulla före detta arbetarbostäder som uppfördes under åren 1908-1910 av J V Svensons Motorfabrik i Augustendal. Fabriken etablerades 1898 och var först i Sverige med att serietillverka tändkulemotorer. Husen står parvis placerade längs Tändkulevägen på rad likt bruksgator i äldre industrisamhällen. Byggnaderna står på höga naturstenssocklar, har en våning med inredd vind och fasader av rödfärgad, liggande och spontad träpanel. Mot gatan ligger en del av arbetarbostädernas trädgårdar utformade som en sammanhängande förgårdsmark med flera äldre fruktträd och andra gamla träd. Trädgårdarna avgränsas mot gatan av häckar och ett rödmålat spjalstaket. Området ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården och arbetarbostäderna är ett av riksintressets uttryck som en del av industrimiljön. Arbetarbostäderna ägs idag av bostadsrättsföreningen Tändkulan.

I väster angränsar planområdet till Västra Hällmarksparken. Den utgörs av ett naturområde som är välbesökt av många förskolor och skolor i området, och som är rikt på träd med höga naturvärden. Delar av hällmarksskogen utgör del av ett öst-västligt stråk med naturmark som har en viktig funktion från ett kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör länken mellan Nyckelvikens och Ryssbergens naturreservat. I närheten av Tändkulevägen finns det framför allt gammal tall och men även några ekar. Inga särskilt skyddsvärda träd eller skyddsvärda trädmiljöer berörs enligt den inventering som gjorts (*Pro Natura*, 2026-01-27).



Figur 5 Bilden visar de naturvärdesträd som ligger inom och i anslutning till planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med gul färg. Bild: Pro Natura, 2026.

Ingen fladdermus- eller fågelinventering har gjorts inom planområdet eller inom det närmast angränsande området, men i ett närliggande område (inom ramen för pågående arbete med detaljplan för Berget, Västra Nacka strand) har tre arter av fladdermöss och sju naturvårdsrelevanta fågelarter noterats, vilka kan antas nyttja intilliggande natur och trädgårdar för födosök och viloplats. I artportalen har dock inga fladdermöss inrapporterats eller fåglar inrapporterats gällande aktuellt område.

Norr om Tändkulevägens östra del kommer en ny infart till det befintliga Torggaraget att anläggas. Detta regleras inom angränsande gällande detaljplan, Dp 616. Infarten kommer att flyttas från Augustendalsvägen till Tändkulevägens norra sida, strax efter korsningen med Augustendalsvägen. Samordning mellan projekten är viktig.



Figur 6 Till vänster: Utsprängd yta avsedd för bostadskvarter i gällande detaljplan. Den utsprängda ytan iordningställdes inför genomförandet av en äldre detaljplan vilken medgav utbyggnad av det angränsande kontorshuset Hus 9 som syns till vänster i bild. Till höger: Korsningen Augustendalsvägen - Tändkulevägen. Hus 9 i fonden. Tändkulevägen till vänster och Bostadsrättsföreningen Tändkulan till höger i bild. Rakt fram, där det på bilden är grönyta, kommer entrén till Torggaraget att ligga, och över den två bostadskvarter planlagda i angränsande detaljplan Dp 616.

## Teknisk infrastruktur

### Teknisk försörjning

Fram till planområdets nordöstra del finns ledningar för vatten-, spillvatten- och dagvatten framdragna. Till dessa ledningar är servisledningar för vatten, spillvatten samt dagvattenledningar kopplade, som försörjer respektive bostad i Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan, norr om Tändkulevägen. Tändkulevägen saknar anläggningar för fördröjning av dagvatten. Dagvatten leds till brunnar i gatan och via dagvattenledning och vidare till recipienten. Idag finns elledningar i gatan. Inga fjärrvärmeledningar finns.

## Störningar och risker

### Buller

Tändkulevägen är idag en återvändsgata med ett fåtal bostäder, lite trafik och lågt trafikbuller. Gällande detaljplan möjliggör dock att Tändkulevägen blir en genomfartsgata som fortsätter österut över Nacka strand-tunneln för att därefter ansluta till Enspännarvägen. Området ligger på grund av sin topografi delvis naturligt bullerskyddat från närmaste större trafikled, Värmdöleden.

Bullernivåerna vid merparten av befintlig bostadsbebyggelse ligger runt 50 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasader mot väg, undantaget är de två byggnaderna närmast Augustendalsvägen där ljudnivån beräknas ligga mellan 52-56 dBA (ACAD, 2026). Vid fasader vända bort från vägen beräknas ner mot 40-45 dBA

### Luftkvalitet

Enligt Stockholms Luft- och bulleranalys (SLB) översiktliga beräkningar från 2025 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet.

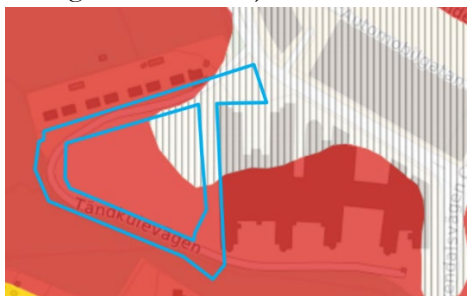
### Övriga risker

Befintligt kontorshus, Hus 9, på Sicklaön 369:37 har utrymningsvägar på byggnadens västra fasad. Dessa berörs av planförslaget och deras bestående ska beaktas.

En bergteknisk utredning har tagits fram (*Structor, 2026-04-10*). Den visar att försiktighetsåtgärder måste vidtas i samband med sprängning av berg på krönet av befintlig bergskärning. Sprängning kan få negativa konsekvenser med ökad risk för sten- och blocknedfall, särskilt på bergskrönet vid plansprängning för att sänka marknivån/bergnivån för framtida bostadskvarter. Sprängning på eller nära krönet innebär dessutom en skaderisk, både för vibrationsskador på intilliggande kontorsbyggnad såväl som för skador på byggnaden från nedfallande lossprängt berg.

### Markens beskaffenhet

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta utgörs marken huvudsakligen av fyllnadsmaterial (vit/svartrandig markering i bilden nedan) och berg-i-dagen (röd markering i bilden nedan). Markmiljöundersökningen (*Sweco, 2024-04-18*) visar att geologin under Tändkulevägen mestadels består av jord, sandigt eller grusigt fyllnadsmaterial, för att vid ett djup större än en meter övergå till naturligt grusigt, siltigt material. Berg alternativt block påträffades mellan 0,3 och 4,1 meter under markytan. Omfattande bergschaktarbeten utfördes på fastigheten inför att befintligt kontorshus skulle byggas ut. Utbyggnaden genomfördes aldrig men som en följd av bergschakten finns det inom planområdet en bergvägg som är cirka 21 meter hög. Berget har påverkats av sprängningen och de förberedande arbetena inför den (se avsnittet ”övriga risker” ovan).



Figur 7 SGU:s jordartskarta, 2025. Fyllnadsmaterial i vit/svartrandig och berg-i-dagen i röd. Planområdets ungefärliga utbredning är markerat i blått.

### Markföroreningar

Flera miljötekniska markundersökningar har utförts inom planområdet, resultatet är sammanfattat i Miljöteknisk markundersökning, Nacka strand, skede 2A (*Sweco, 2024-04-18*). Analysresultaten visar att föroreningar över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) förekommer i det ytliga fyllnadsmaterialet och i enstaka punkter ned till 2-3 meter under markytan. Föroreningarna ligger inom planerat vägområde.

### Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planområdets naturliga recipient för ytlig avrinning och teknisk recipient för befintligt dagvattenledningsnät är kustvattenområdet Lilla Värtan (SE-658352-163189).

Vattenförekomstens 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.

På Tändkulevägen finns tre dagvattenbrunnar som leder dagvattnet utan rening vidare på ledning i gatan. De ligger i gatan vid vändplanen intill Tändkulevägen 14, vid Tändkulevägen 8 samt strax före korsningen med Augustendalsvägen. Planområdet består av berg med tunna jordlager. Grundvatten finns i sprickor i berget. Nacka kommun har gjort en skyfallsanalys med Scalgo live vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 som omfattar detaljplaneområdet och även tagit med delar utanför detaljplanen (se Figur 8). Vid ett skyfall rinner skyfallsvattnet längs med Tändkulevägen österut ner mot Augustendalsvägen. Eftersom Tändkulevägen har en stark lutning så samlas inget skyfallsvatten i någon lågpunkt på Tändkulevägen. På fastigheten Sicklaön 369:39 östra del samlas skyfallsvattnet i en lågpunkt med ett vattendjup på drygt 50 cm enligt länsstyrelsens skyfallskartering (2021), och har en volym som rymmer ca 84 m<sup>3</sup> vatten.



Figur 8 Utdrag ur Scalgo live baserat på laserscanning från Lantmäteriet daterad 21-03-23. Bilden visar befintlig situation med flödespilar och vattendjup vid ett 100årsregn med klimatfaktor 1,3. Grön färg = 0-20 centimeters vattendjup, gul färg = 20-30 centimeters vattendjup och röd färg= minst 30 centimeters vattendjup.

Utanför planområdet rinner skyfallsvattnet norrut längs med Augustendalsvägen mot en rondell där det idag finns en lågpunkt. Enligt länsstyrelsens skyfallskartering (2021) av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 riskerar det stå som mest ca 50 - 60 centimeter vatten. Modellerat vattendjup är större än själva lågpunktens djup (ca 20 – 30 centimeter), vilket betyder att skyfallsvatten riskerar att dämmas upp i lågpunkten. Anledningen till det är att flödesvägen genom rondellen och vidare österut i Augustendalsvägen inte har tillräcklig kapacitet jämfört med det vattenflöde som tillkommer. Länsstyrelsens skyfallsmodell har en relativt grov upplösning (2 x 2 meter) vilket gör att mindre ändringar i höjder kan missas, och som i sin tur kan leda till att flödeskapaciteten genom gatusektionen underskattas jämfört med verkliga förhållanden. Efter rondellen avrinner skyfallsvattnet vidare längs med Augustendalsvägen mot recipienten Lilla Värtan. Totalt flöde som rinner ytligt på Augustendalsvägen vid ett klimatanpassat 100-årsregn har hämtats ur Länsstyrelsens skyfallskartering för Stockholms län, och utgör cirka 4 300 m<sup>3</sup>.

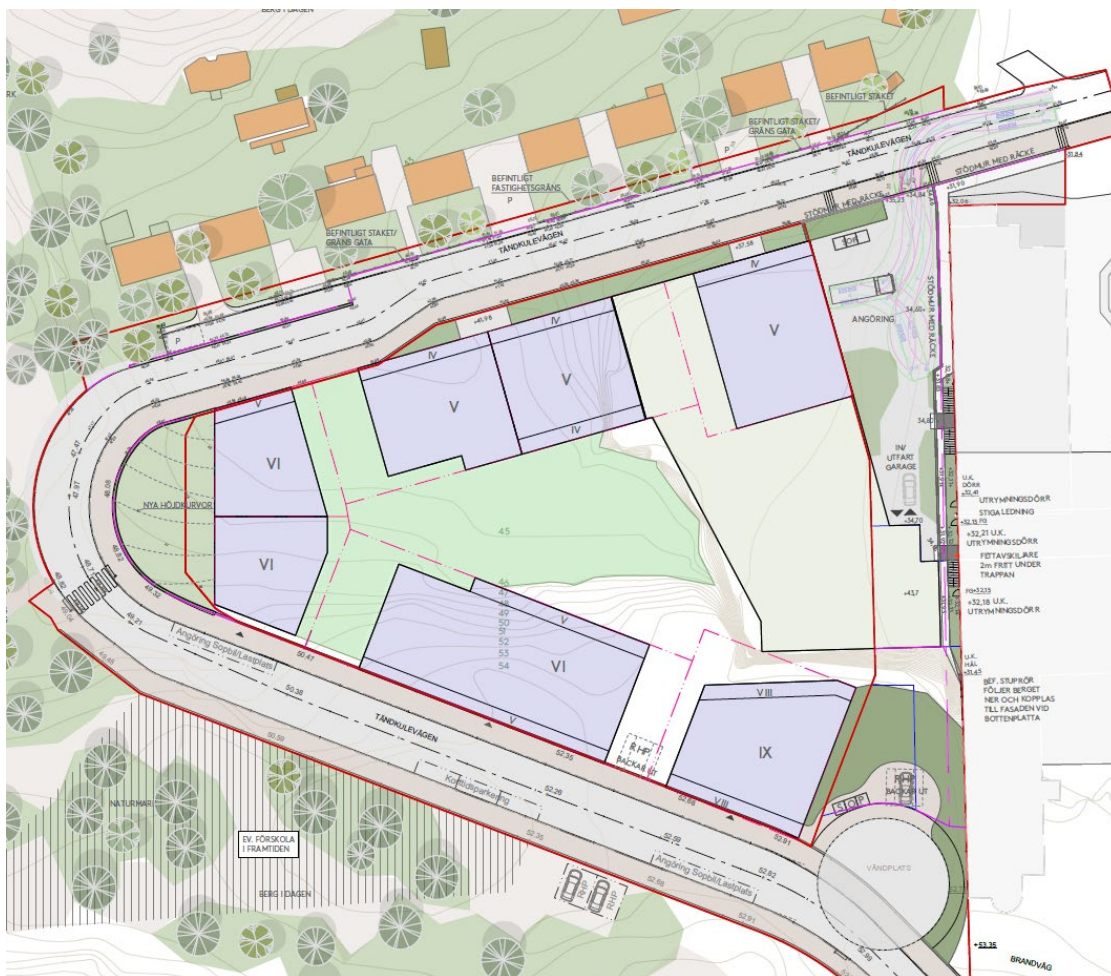
Läs mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

## 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. På Västra Sicklaön 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, granskningsskedet, bygglovsskedet och genomförandeskedet. Hur grönytefaktorn ska uppnås på bostadsgården kommer att studeras under det fortsatta planarbetet.

## Detaljplanens innehåll

### Övergripande struktur



Figur 9 Övergripande situationsplan för planområdet med ny utformning av Tändkulevägen. Röd heldragen linje motsvarar planförslagets detaljplanegräns och avgränsning. Föreslagna nya byggnader i grå-blått regleras inte i aktuellt planförslag utan i gällande detaljplan, dp 626. Längst till höger i bilden är kontorshuset Hus 9. Norr om Tändkulevägen, markerat med orange färg, ligger arbetarbostäderna. Västra Hällmarksparken i väster och söder. Skrafferad yta i söder motsvarar yta för förskola som är planlagd i gällande detaljplan. Bild: ÅWL, 2026.

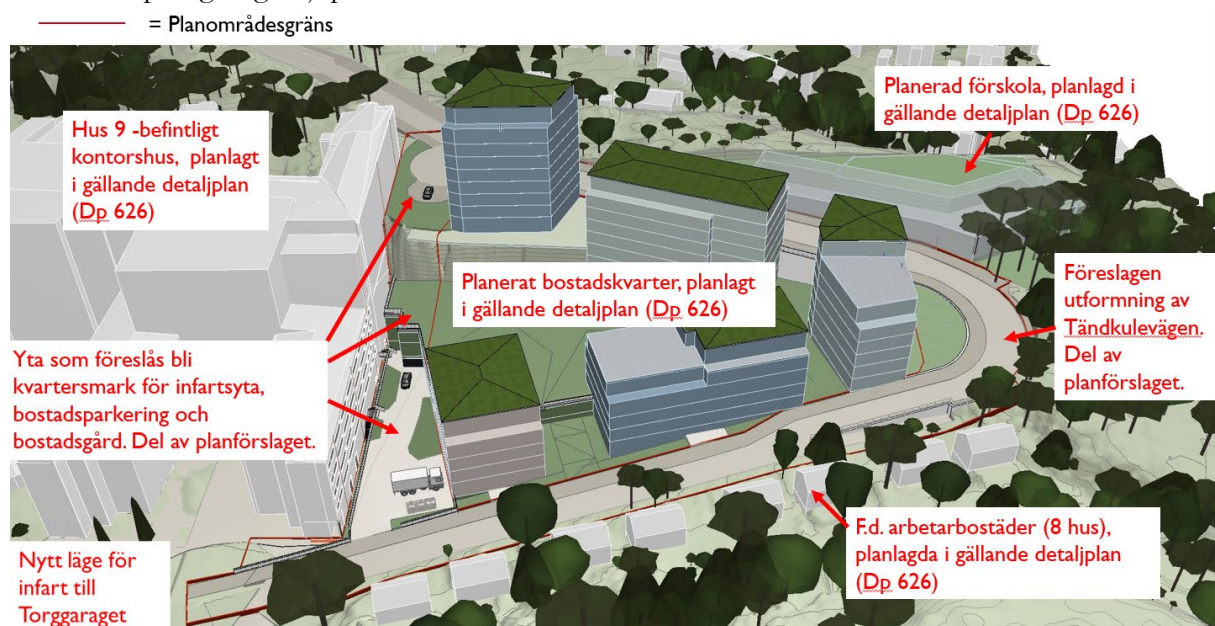
Den del av Tändkulevägen som hanteras i aktuell detaljplan berör arbetarbostäderna, det kommande bostadskvarteret och den framtida förskolan, samtliga ligger dock utanför planområdet och regleras i gällande detaljplan. Vid bostadskvarterets sydöstligaste del föreslås en vändplan. Denna del är del av en längre sträckning som finns planlagd i dp 626. Där fortsätter Tändkulevägen österut, löper över tunneln till Nacka strand för att knytas samman med Enspännarvägen. Detta innebär att gatans funktion i det övergripande gatunätet förändras när detaljplan dp 626 genomförs och blir då viktigare för området. Torggaragets nya infart (som

planlagts i angränsande detaljplan för Norra Nacka strand, dp 616) föreslås även nås via Tändkulevägen invid Augustendalsvägen.

Den del av Tändkulevägen som omfattas av aktuellt detaljplaneförslag ligger till stor del på mark som redan är ianspråktagen och planlagd för gata (det vill säga Tändkulevägen så som den ser ut idag), samt i mindre utsträckning på naturmark. Resterande del berör befintlig grusväg och naturmark, som är planlagd som gata i gällande detaljplan, dp 626. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge. Närmaste busshållplats med bussar vidare mot Stockholms innerstad (Slussen) ligger vid Augustendalsvägen cirka 50 meter bort. Den kommande tunnelbanan har uppgång vid Jarlabergsvägen, knappt 600 meter bort.

Detaljplanen innebär att Tändkulevägens sträckning anpassas och planläggs som allmän plats - **GATA** med kommunalt huvudmannaskap.

Den nya utformningen av gatan innebär en bättre anpassning till kulturmiljön vid arbetarbostädernas trädgårdar och infarter, samtidigt som gatan får en jämnare lutning. Den får dessutom en mindre brant kurva, och en förbättrad tillgänglighet till den planerade förskolan och Västra hällmarksparken. Genomförandet av detaljplanen medför samtidigt negativ påverkan på kulturmiljön (då skärgårdslandskapet är en del av uttrycket för riksintresset) och på naturvärdena då det innebär att mer naturmark jämfört med gällande detaljplan försvinner. Dessutom påverkas två av arbetarbostäderna av en stödmur för gatan och att av att gatan höjs utanför deras tomter. Att de reglerade markhöjderna tagits bort möjliggörå andra sidan en ny höjdsättning med minskat behov av sprängning i djupled.



Figur 10 Utdrag ur 3Dmodell. Bilden visar planförslagets föreslagna utformning av Tändkulevägen. Röd linje markerar ungefärlig avgränsning av planområdet. Byggnader illustrerade med ljusblå och grå färg ingår inte i planområdet utan är planlagda i gällande detaljplan dp 626. I bakgrunden skymtar den planerade förskolan, även den planlagd i gällande detaljplan, dp 626. Den vita volymen till vänster är befintligt kontorshus Hus 9, som är planlagd i gällande detaljplan dp 626. Bebyggelsen är schematiskt illustrerad. Bild: ÅWL/Nacka kommun, 2026.

## Offentliga rum

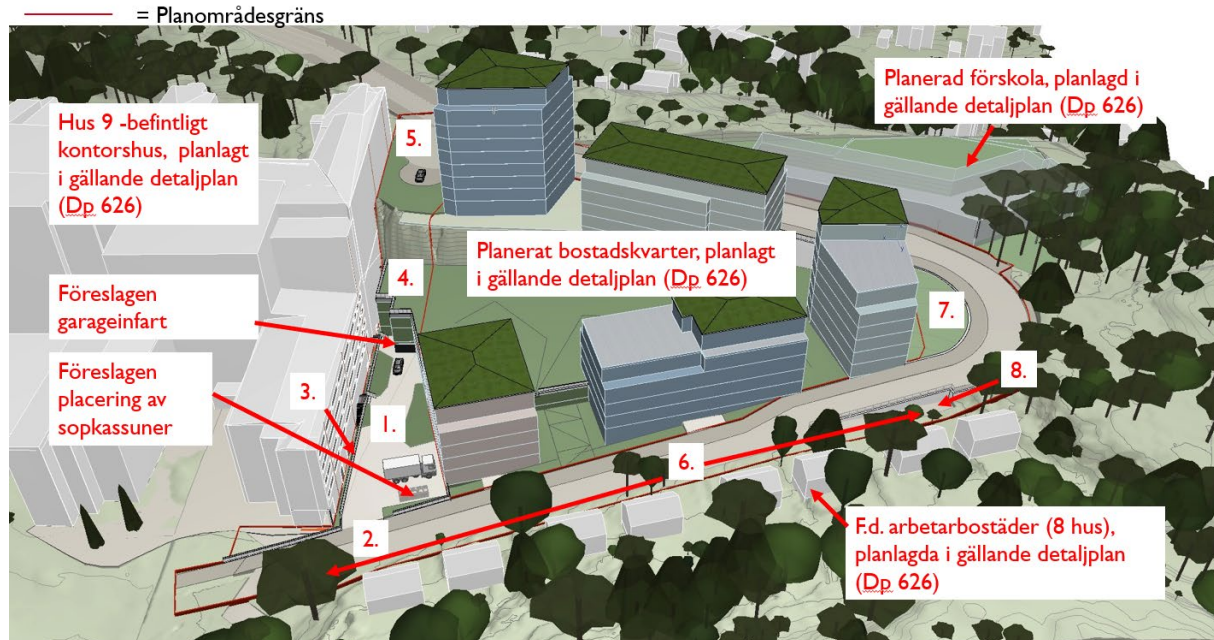
Detaljplanen inrymmer offentliga rum i form av **GATA**.

Tändkulevägen är idag i privat ägo men planlagd som allmän plats **GATA** (fastighetsreglering har inte genomförts). Gatan kommer att förbli allmän plats. Då området har byggnader, stödmurar och berg med stora höjdskillnader intill den befintliga gatan finns det begränsade förutsättningar att tillskapa grönska inom gatemarken samt att inom hela gatans längd uppnå önskad standard enligt kommunens tekniska handbok. Gatan planeras däremot att breddas så mycket som det är möjligt för att ge mer utrymme för gående. Gatan föreslås också förskjutas söderut och förlängas en mindre sträcka västerut i naturmarken för att bättre anpassas till befintliga bostäder. Eftersom kommunen inte avser bygga ut hela Tändkulevägen enligt gällande detaljplan, föreslås gatan få en ny vändplan söder om det planerade bostadskvarteret. En förprojektering för allmän plats har gjorts, vilken utgör underlag till samrådsförslaget. I denna förprojektering är lutningen längs arbetarbostäderna fortfarande mycket kraftig i väst-östlig riktning. Lutningen i kurvan har bitvis minskats jämfört med den systemhandling som togs fram inför arbetet med gällande detaljplan, och vad gäller förlängningen åt sydöst längs den planerade förskolan har lutningen anpassats för att möjliggöra parkering för rörelsehindrade. Den nya höjdsättningen medför även ett mindre behov av sprängning för denna sträckning av gatan, jämfört med systemhandlingen. Att markhöjder i gällande detaljplan tagits bort bidrar även till detta.

Till följd av behovet av ändring av Tändkulevägens sträckning och utbredning behöver även anslutningen till Västra Hällmarksparken i områdets västra del anpassas. Gångbanan på södra sidan av gatans förlängning (sidan närmast den planerade förskolan) föreslås ansluta till befintlig gångväg i Västra Hällmarksparken och ett övergångsställe planeras för att nå gångbanan på andra sidan gatan norrut.

Inom arbetet med gällande detaljplan, dp 626, har ingen artinventering gjorts, dock finns en äldre inventering av träd och naturvärden (*Pro Natura, 2014*). I den gällande detaljplanen konstateras att de största negativa konsekvenserna för naturmiljön utgörs av Tändkulevägens nya sträckning (samt av ett kvarter strax öster om Nacka strandtunneln) och att detta påverkar de biologiska spridningsmöjligheterna negativt, men att det endast är ett tiotal så kallade naturvärdesträd som berörs. Aktuellt planförslag omfattar till största del ett redan ianspråktaget område. I jämförelse med gällande detaljplan innebär planförslaget att ytterligare 2 naturvärdesträd, äldre tallar, och ett par ekar (som inte är utpekade som naturvärdesträd), behöver tas ned och att ytterligare cirka 200 kvadratmeter av naturområdet i Västra hällmarksparken försvinner. Detta är en konsekvens av att gatan förlängs västerut för att minska körbanans lutning från den nuvarande vändplanen och genom kurvan till gatans södra del, samt för att få en mindre snäv kurva.

## Bebyggelse

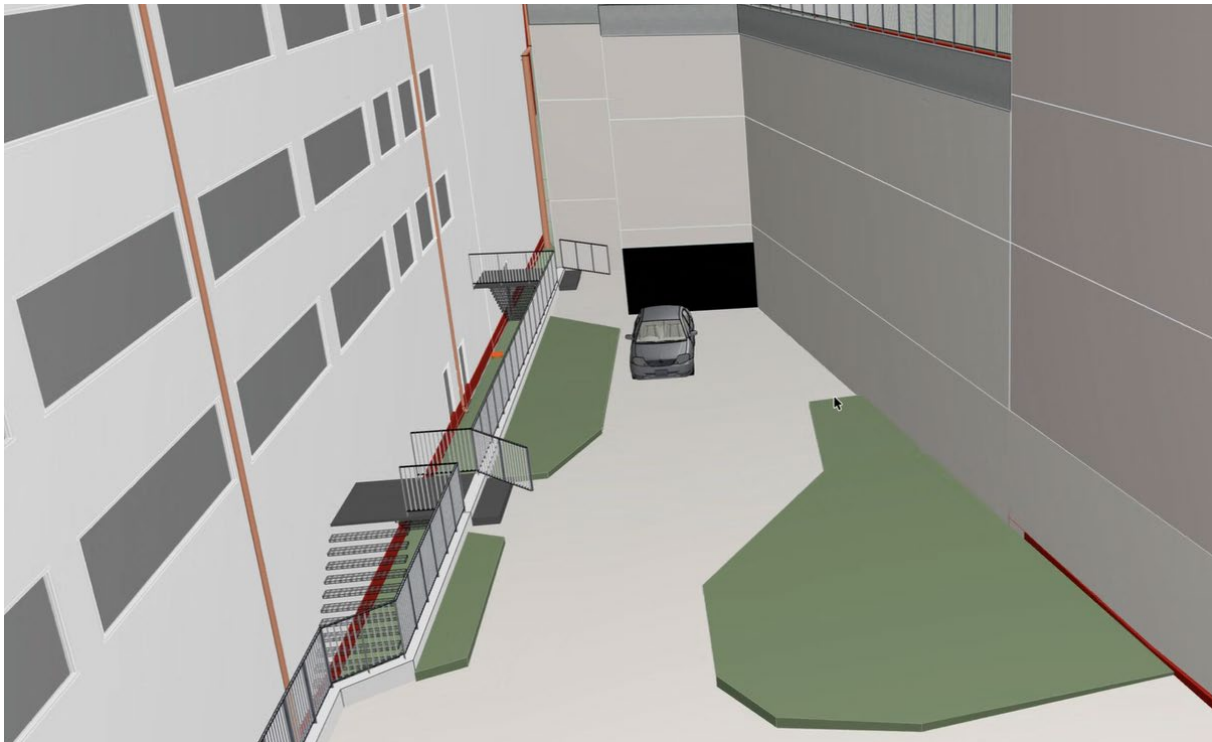


Figur 11 Bilden visar planområdet (markerad med röd heldragen linje) och byggrätter i gällande detaljplan utanför planområdet. Bebyggelsen är schematiskt illustrerad. Bild ÅWL/Nacka kommun, 2026.

Aktuell detaljplan innebär inte någon ändring av den föreslagna bostadsbebyggelsen enligt gällande detaljplan, dp 626. Däremot påverkas mindre ytor i anslutning till den.

Den yta som ligger strax väster om det befintliga kontorshuset, Hus 9, planläggs som kvartersmark med användningarna **B, Bostad, C, Centrum** och **P, Parkering** (ytan är markerad med siffran 1 i figur 11). Höjdskillnaden mellan den planerade Tändkulevägen i norr (markerad med siffran 2 i figur 11 ovan) och bergskrönet i söder (markerad med siffran 5 i figur 11) är cirka 19 meter. För att ta upp höjdskillnaden föreslås kvartersmarken delas in i olika ytor/volymer med olika nivåer som också har olika funktioner, (markerade med siffrorna 1 respektive 4 respektive 5 i figur 11). Infarten till det planerade bostadskvarteret sker direkt från Tändkulevägens norra sträckning som har en markhöjd på runt +35 meter över havet (läget är markerat med siffran 2 i figur 11). I detta läge har Tändkulevägen en mycket kraftig lutning på omkring 12% vilket påverkar infartens utformning. Hur infarten ska lösas ska studeras under det fortsatta planarbetet. På ytan för garageinfart (markerad med siffran 1 i figur 11) föreslås även avfallshantering i form av sopkassuner. Dagens marknivå på ytan för garageinfart ligger på cirka +31 meter över havet. För att ytan ska komma i nivå med Tändkulevägen måste den höjas, antingen genom att ytan fylls upp eller genom att den byggs över med körbart bjälklag. Aktuellt förslag utgår från att ytan fylls upp mot en stödmur (markerad med siffran 3 i figur 11). Stödmuren löper längs kontorshusets västra fasad, med ett avstånd på mellan cirka 1,5-2,5 meter till fasaden. Utrymmets exakta bredd ska studeras under det fortsatta arbetet. Utrymmet mellan stödmuren och kontorshusets fasad föreslås utgöra utrymningsväg från Hus 9 som har två utrymningsdörrar på dess västra fasad.

Stödmuren för gårdsytan kommer att bli cirka 3 meter hög vilket medför att två fönster till konferenslokal i Hus 9 får begränsad utsikt. Högsta höjd för ytan för garageinfart regleras med två bestämmelser: Bestämmelse **h<sub>1</sub>** anger ytans högsta möjliga nockhöjd vilken ansluter till marknivån för Tändkulevägen. Bestämmelsen om att minsta lutning är 1:100 gäller inom hela egenskapsområdet, pilen pekar uppåt mot ytans högsta höjd, vilket medför att avrinning sker norrut mot gata. Detta säkerställer att ytan lutar tillräckligt för att skyfallsvatten ska avledas från området ut på Tändkulevägen. På ytan för garageinfart finns också en bestämmelse om att hinder till skydd mot skyfall ska uppföras, egenskapsbestämmelsen **m<sub>3</sub>**. Den illustreras som extra trappsteg, på infartsytan, till trappan som förbinder infartsytan **med** utrymningsvägen. Se figur 12.



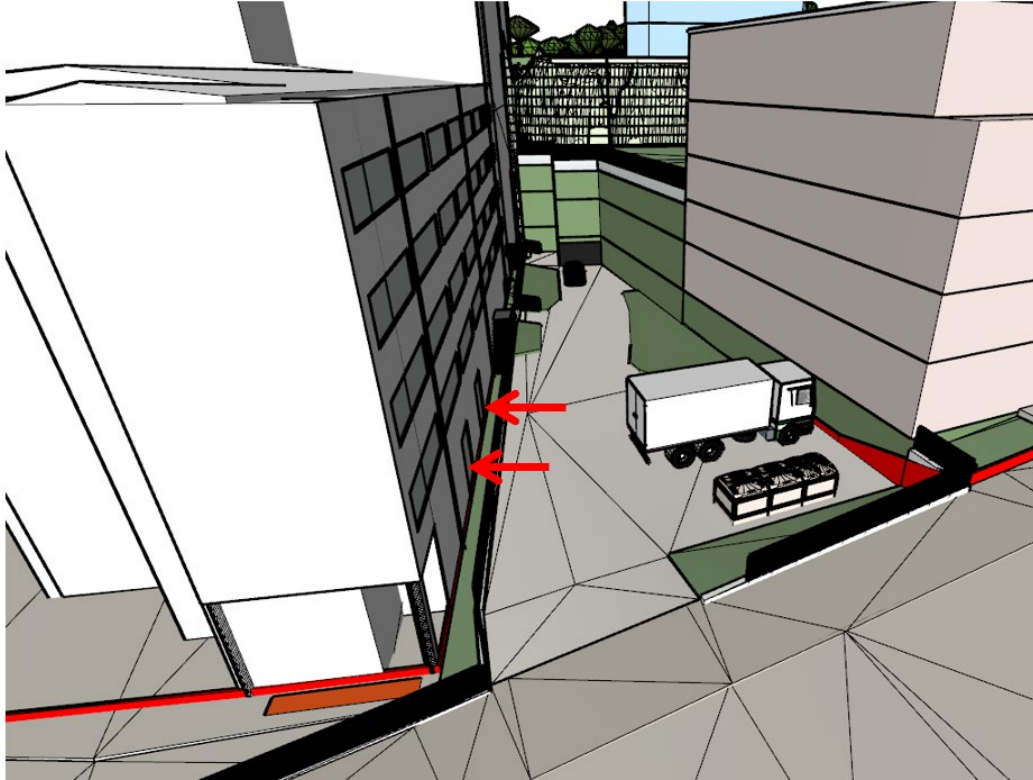
Figur 12 Utdrag ur 3Dmodell som visar föreslagen utrymningsväg, för kontorsbyggnaden och dess skolverksamhet. Utrymningsvägen är belägen mellan kontorshusets västra fasad och den föreslagna, 3 meter höga stödmuren. Bebyggelsen är schematiskt redovisad. Bild: ÅWL, 2026.

Den andra ytan/volymen utgörs av parkeringsgarage i tre plan (markerad med siffran 4 i figur 11) och utgör en utvidgning av det bostadsgarage som föreslås i gällande detaljplan, Dp 626. Garagetaket föreslås användas som bostadsgård och ansluta i höjd till den bostadsgård som regleras inom gällande detaljplan). Volymen ska byggas så att bjälklaget kan bära ett jorddjup på minst 0,4 meter. Detta regleras med bestämmelsen **b<sub>1</sub>** och gäller på minst 50% av ytan och säkerställer att ytan går att plantera på. Högsta tillåtna nockhöjd för parkeringsgaraget regleras med bestämmelsen **h<sub>2</sub>**, och är +44. Parkeringsgaraget ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag i omgivande bebyggelse och samordnas med bostadskvarteret som det hör ihop med. Detta

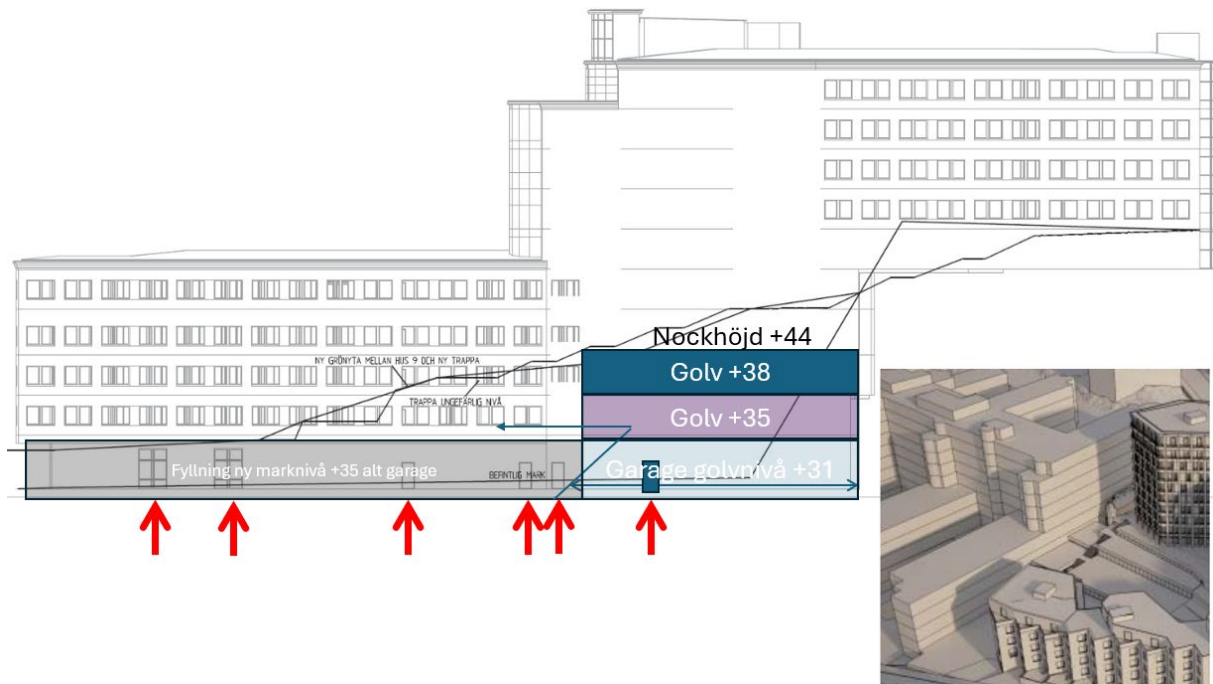
regleras med bestämmelsen **f<sub>1</sub>**. Den tredje och högsta nivån utgörs av befintligt berg som ligger i nivå med Tändkulevägens södra del (markerad med siffran 5 i figur 11). Där är marknivån som högst +53. Ytan utgörs av bostadsgård vilket regleras med användningsbestämmelsen **B-bostad**. På ytan närmast bostadshuset får komplementbyggnader, exempelvis för sophantering, uppföras. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen **korsmark** som innebär att enbart komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras. Komplementbyggnadernas areal, per egenskapsyta, får maximalt uppgå till 10 kvadratmeter vilket regleras med bestämmelsen **e<sub>1</sub>**, höjden får maximalt vara 3,0 meter vilket regleras med bestämmelsen **h<sub>3</sub>** ovanpå garagetaket och **h<sub>4</sub>** uppe på berget. Nockhöjden är utöver den nockhöjd som anges i **h<sub>1</sub>** respektive marknivån. Höjden räknas från bjälklaget. Från kontorshusets fasad och 1,5 meter ut planläggs marken uppe på berget som kvartersmark med användningarna **C, Centrum, K, Kontor, S, Skola**, kombinerat med **prickmark**. Avsikten är att detta ska möjliggöra för underhåll av fasaden med mera.

Kontorshuset Hus 9, har idag två utrymningsdörrar på den västra fasaden. Planförslaget innebär att ett markområde om cirka 1,5-2,5 meters bredd tillförs kontorsfastigheten för att säkra åtkomlighet till fasaden, utrymningsvägar, stuprör samt kopplingspunkter för ledningar och fettavskiljare. En trappa för respektive utrymningsdörr anläggs från markplan (markerad med siffran 3 i figur 11) upp till den nya gårdsplanen (markerad med siffran 1 i figur 11) för en gen och snabb utrymningsväg från huset. Dessa bägge trappor placeras så att utrymningspassagerna från hus 9 är oberoende av varandra. Förslaget måste dock studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Ytan för utrymning är planlagd som kvartersmark med användningarna **C, Centrum, K, Kontor, S, Skola** och **P, Parkering** (ytan är markerad med siffran 3 i figur 11), kombinerat med en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd, **h<sub>1</sub>**. **Nockhöjden** innebär att ytan kan täckas över, till exempel för skydd mot skyfall och snö.



Figur 13 Bilden visar förslag till garageinfart från Tändkulevägen. Garaget utgörs av den gröna volymen rakt fram. Bakom garaget syns berget. Höjdskillnaden mellan uppfylld mark och berget högsta höjd är cirka 16 meter. Till höger om infarten syns avfallshanteringen i form av sopkassuner, till vänster syns kontorshusets västra fasad. De två fönster som döljs av den höjda marknivån är markerade med röda pilar. Bebyggelsen är schematiskt illustrerad. Bild: ÅWL, 2026.



Figur 14 Bilden visar kontorshuset på fastigheten Sicklaön 369:37 och dess västra fasad. I bilden redovisas påverkan vid ett genomförande av aktuellt planförslag där två fönster och tre dörrar, bland annat för utrymning, byggs för. Fönster och dörrar är markerade med röda pilar. De tunna svarta linjerna visar påverkan vid ett genomförande av gällande detaljplan, dp 626, med trappa på allmän plats, där cirka 14 fönsterpartier och tre dörrar påverkas. Bild: Sweco 2015/Nacka kommun 2026. Nederst till höger: Bild som visar möjlig utformning av trappan i gällande detaljplan. Bild: BSK Arkitekter 2015, kollage Nacka kommun, 2026.

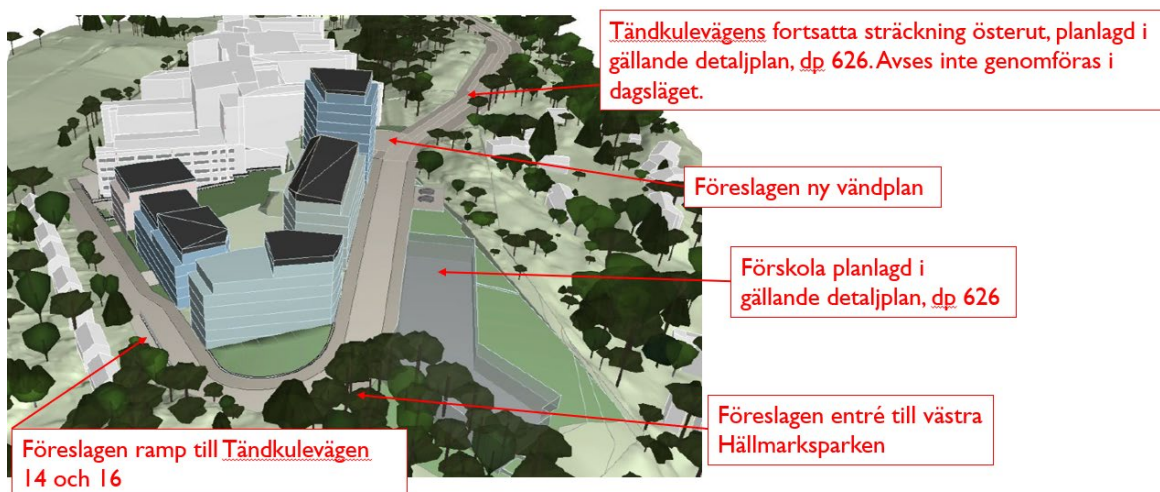
Arbetsbostädernas infarter och trädgårdar med staket sträcker sig i dag cirka två meter in på angränsande fastighet Sicklaön 369:39 och är inom fastigheten Sicklaön 369:39 planlagda som Allmän plats Gata, i gällande detaljplan (ytan är markerad med siffran 6 i figur 11).

Fastighetsgränsen avses anpassas och tomtmarken planläggs därför som kvartersmark- **B, Bostad** med **prickmark** för att bekräfta befintligt nyttjande av marken. Den ramp som säkerställer tillgänglig lutning på infarten till de två bostäderna (markerad med siffran 8 i figur 11, se även figur 16) längst västerut planläggs också det som kvartersmark med användningen **B-Bostad**, kombinerat med **prickmark**. I Tändkulevägens innerkurva planläggs ett markområde som kvartersmark-med användningarna **B, Bostad, C, Centrum** och **P, Parkering** (ytan är markerad med siffran 7 i figur 11) **prickmark** så att den kan nyttjas av det planerade bostadskvarteret. Ytan regleras även med **utfartsförbud** på grund av brant lutning vilket påverkar sikten.

## Teknisk infrastruktur

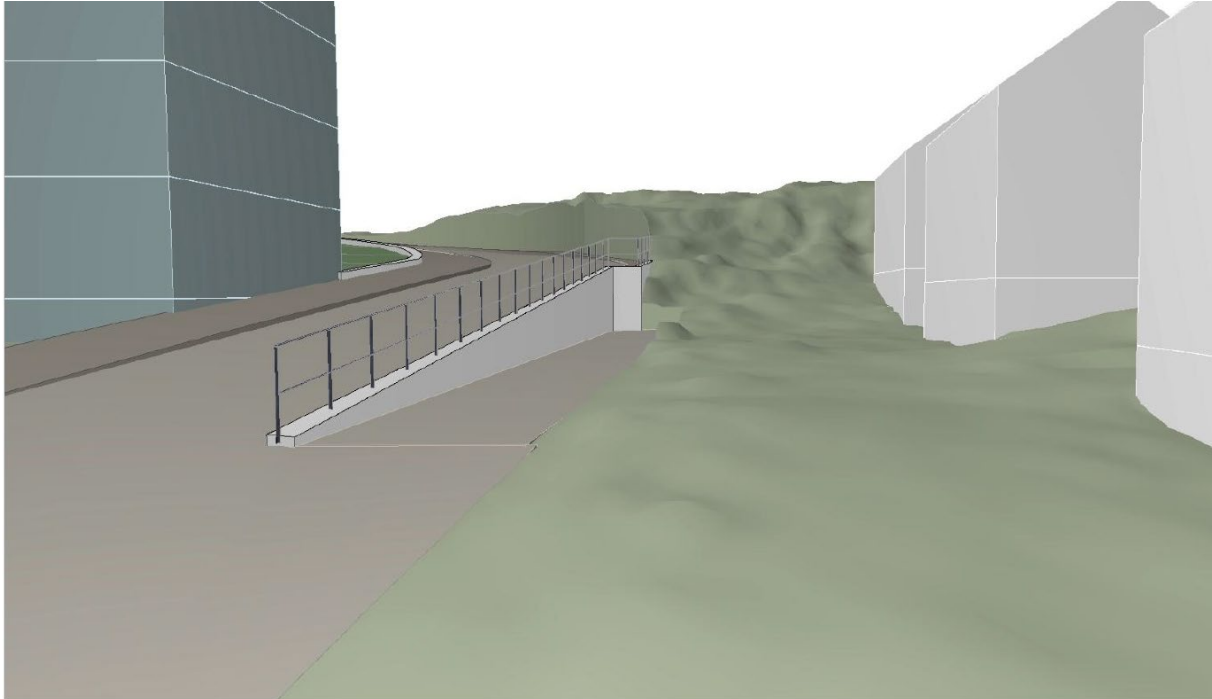
### Gator och trafik

Planförslaget innebär att Tändkulevägen föreslås utformas med två körfält och en gångbana som varierar i bredd mellan 2,5 och drygt 3 meter närmast planerad bostadsbebyggelse. En gångbana föreslås även på gatans södra sida, men enbart längs den väst-östliga sträckningen mellan föreslagen entré till Västra Hällmarksparken och föreslagen vändplan. Här finns också utrymme för gatubelysning. Mot de befintliga arbetarbostäderna föreslås en smal gångbana på kvartersmark, om knappt 1 meter. Eftersom Nacka kommun i dagsläget inte avser genomföra gatan som genomfartsgata föreslås den avslutas med en vändplan ungefär där planerat bostadskvarter möter befintligt kontorshus. Vändplanen dimensioneras med marginal mot angränsande fastigheter. Påkörningsskydd kan komma att behövas, detta regleras dock inte i detaljplanen. Cykling sker i blandtrafik.



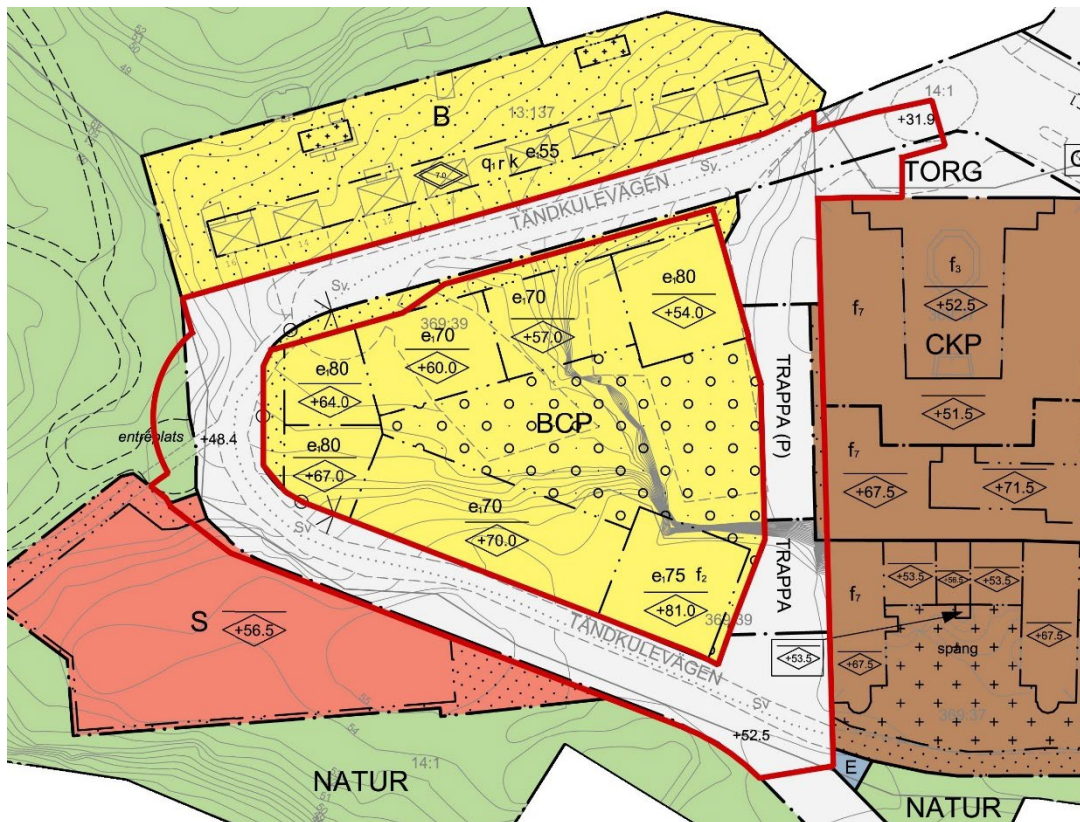
Figur 15 Utdrag ur 3D-modell som visar Tändkulevägens föreslagna sträckning med byggnader i gällande detaljplan. Bebyggelsen är schematiskt illustrerad. Bild: ÅWL/Nacka kommun, 2026.

Vid Tändkulevägen 14 och 16, de arbetarbostäder som är belägna längst västerut, föreslås gatan utformas med ett separat ramp (markerad med siffran 8 i figur 11) som gör det möjligt att angöra infarter till tomterna. Höjdskillnaden mot den nya gatan tas upp med en stödmur. Möjlighet till backvändning finns så att bilarna inte behöver backa ut till Tändkulevägen. Ytan för rampen kommer att planläggas som kvartersmark för **bostadsändamål B**, kombinerat med **prickmark**. Muren kommer att ligga inom allmän plats. För åtkomst av underhåll av muren på kvartersmark krävs att ett official- eller avtalsservitut upprättas. Lösningen med separat ramp medför att sektionen för Tändkulevägen blir bredare i detta avsnitt vilket innebär att förgårdsmark i gällande detaljplan tillhörande fastigheten Sicklaön 369:39 ändras till allmän plats **GATA** (gångbana). Stödmuren är som högst cirka 2 meter, fallskyddsräcke som är cirka 1 meter högst tillkommer. Närmast liggande byggnad, Tändkulevägen 16, är grundlagd på en hög sockel vilket gör att den ändå inte blir belägen lägre än den nya gatan.



Figur 16 Bilden visar föreslagen ramp vid Tändkulevägen 14 och 16. Till vänster i bild syns planerat bostadskvarter som är planlagt i gällande detaljplan, dp 626. Bebyggelsen är schematiskt illustrerad. Bild: ÅWL, 2026

Planförslaget innebär att Tändkulevägens sträckning förlängs västerut jämfört med gällande detaljplan. En längre sträckning jämfört med gällande detaljplan behövs för att få en mer trafiksäker kurva och en jämnare lutning på gatan. En utbyggnad av gatan enligt gällande plan hade medfört att ett intrång i trädgårdar och uppfarter som tillhör arbetarbostäderna vilket hade påverkat områdets kulturmiljövärden negativt, men även inneburit att parkeringsmöjligheter för arbetarbostäderna hade försvunnit och behövt placeras längs med Tändkulevägen, där lutningen är kraftig. Förlängningen av gatans sträckning möjliggör en mindre brant lutning mellan områdets två huvudsakliga nivåer. Denna anpassning innebär dock att ett ingrepp naturmarken måste göras.

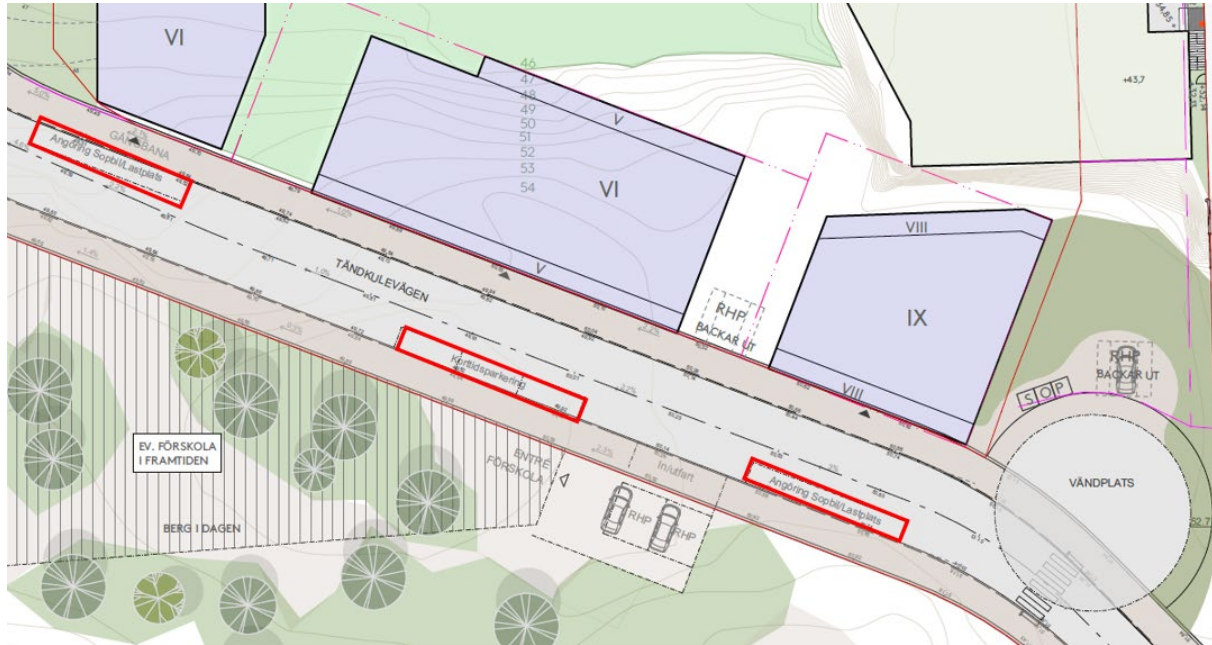


Figur 17 Bilden visar gällande detaljplan. Den röda linjen motsvarar planförslagets gräns.

Jämfört med gällande detaljplan dp 626, medför planförslaget att ytterligare, mindre ytor tillhörande Västra Hällmarsparken (i gällande detaljplan planlagd som PARK) och förgårdsmark tillhörande bostadskvarteret (i gällande detaljplan planlagd som B, Bostad med prickmark) tas i anspråk för **GATA**. Gatans förskjutning söderut medför även att det uppstår en yta mellan gatans nya läge och planerade bostäder norr om gatan, ytan föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål som inte får förses med byggnad.

#### *Angöring och parkering*

Kombinerad yta för lastplats och angöring för sopbil föreslås på Tändkulevägen invid planerad förskola, samt invid kommande bostadskvarter på motsatt sida, se figur 18. Korttidsparkering föreslås på Tändkulevägen. Parkering för rörelsehindrade personer, RHP, föreslås på kvartersmark vid planerad förskola samt i två lägen invid kommande bostadskvarter, se figur 18. Bostadsbebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under och över marknivå. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.



Figur 18 Ytor för angöring, lastzon för sopbil och parkering för rörelsehindrade på allmän plats är inringade med röd linje. Bild: ÄWL, 2026.

### Vinterväghållning

Snö från Tändkulevägen läggs i första hand invid vändplan i öster samt i Västra hällmarksparken, på naturmark.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan har befintliga servisledningar för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som ansluter till allmänna ledningar i nordöstra delen av Tändkulevägen. Allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten behöver byggas ut inom allmän platsmark för att försörja tillkommande förskola och kommande bostadsbebyggelse i södra delen utanför planområdet, samt bostadsrättsföreningen Tändkulan. Generellt gäller att tryckstegring för vatten kan behövas för kommande höga byggnader. Erforderliga tryckstegringsanordningar utförs och bekostas av fastighetsägaren. Avsikten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för VA. Anslutningarna till Tändkulevägen 14-16 kommer troligtvis att få längre servisledningar då huvudledningarnas läge kommer att förskjutas ut i gatan, med anledning av infartsrampen. Detta kommer att detaljprojekteras under det fortsatta planarbetet.

### *Dagvattenhantering*

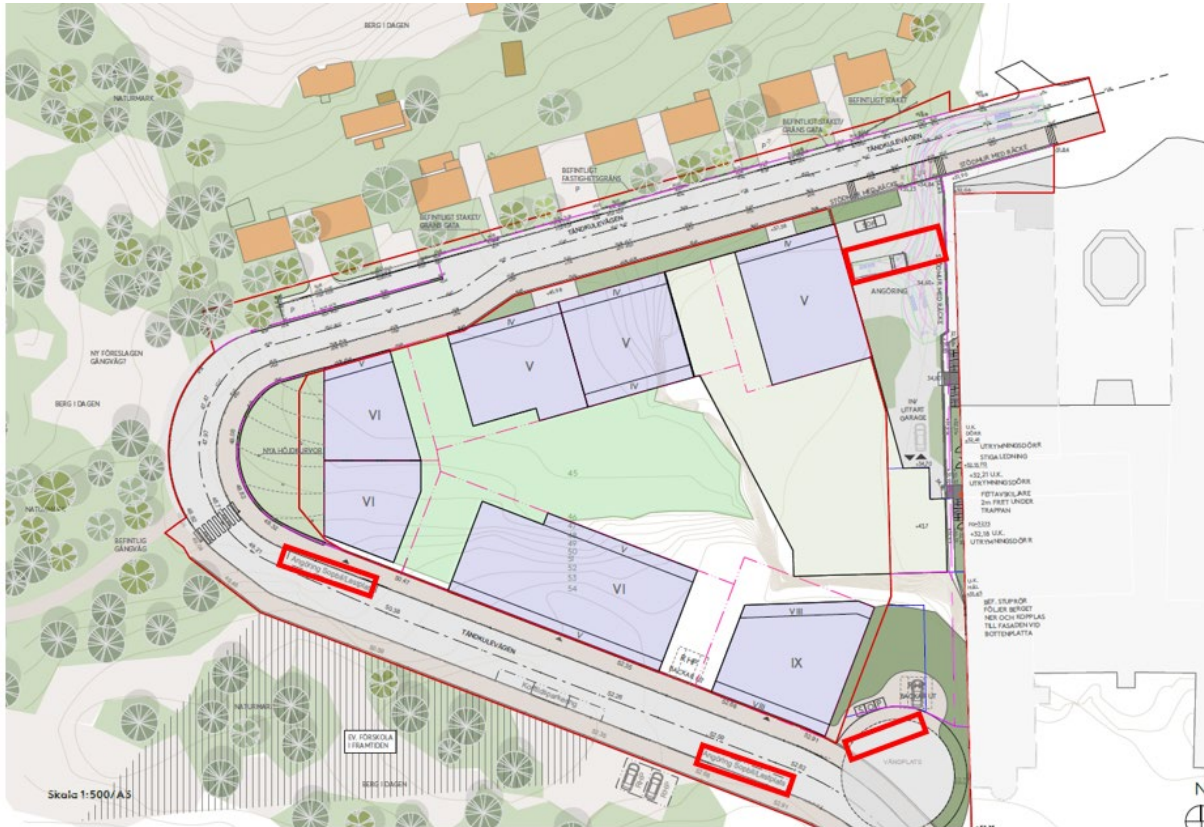
På grund av utrymmesbrist avses inte dagvatten fördröjas i gatan utan avleds österut till Augustendalsvägen och vidare norrut till den planerade dagvattendammen. Dagvatten avleds, liksom idag, ytligt samt via dagvattenbrunnar i Tändkulevägen och vidare via dagvattendammen till dagvattenledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området vid kraftig nederbörd. Inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand ska en park med dagvattendamm anläggas för rening och fördröjning av dagvatten, även ledningsnätet kommer att kompletteras. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska de första 10 millimetrarna dagvatten med klimatfaktor på kvartermark renas och fördröjas innan det får avledas till det allmänna dagvattennätet och nå recipient.

### **Uppvärmning/el**

I Tändkulevägen finns ledningar för el som försörjer arbetarbostäderna norr om Tändkulevägen. Nya ledningar ska läggas av Nacka Energi AB (NEAB). Avsikten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för el. Vissa ändringar kan dock bli aktuella. Idag finns inga fjärrvärmeledningar i Tändkulevägen. Utrymme för anläggning av fjärrvärmeledningar i gatan har studerats för att möjliggöra en utbyggnad av fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningar i Nacka strand ägs av Stockholm Exergi.

### **Avfallshantering**

Då Tändkulevägen har en så kraftig lutning är det möjligheten att tillskapa plana ytor som styr placering av angöring för sopbil och kranbil. Angöring för sopbil (för hämtning av sopor från den planerade förskolan respektive den kommande bostadsbebyggelsen) föreslås på två plaster på Tändkulevägen och ordnas i lastzon som markeras mot gångväg, angöringsplats finns även på den föreslagna vändplanen se figur 19. Föreslagen vändplan är dimensionerad för att kommunens driftfordon ska kunna vända. På bostadskvarterets södra sida finns miljörum. Vid garageinfarten vid Tändkulevägens nordöstra del, sker hanteringen genom bottentömmande kärl. Här föreslås backvändning för sopbil. Goda förutsättningar finns att klara 10 meters avstånd mellan soprum och bottentömmande behållare (sopkassuner) och angöring med sopbil. Avståndet mellan trapphusentré och soprum/ bottentömmande behållare varierar men är drygt 50 meter för hushållsavfall. Den branta delen av norra Tändkulevägen försvårar tillgänglighet till avfallsavlämning vilket ändå bedöms som acceptabelt med hänsyn till de förutsättningar som råder. Avfall från de angränsande arbetarbostäderna föreslås liksom idag hämtas från sopkärl som ställs ut mot gatan. Detta kan utföras av en mindre sopbil som klarar av att stå still i den kraftiga lutningen.

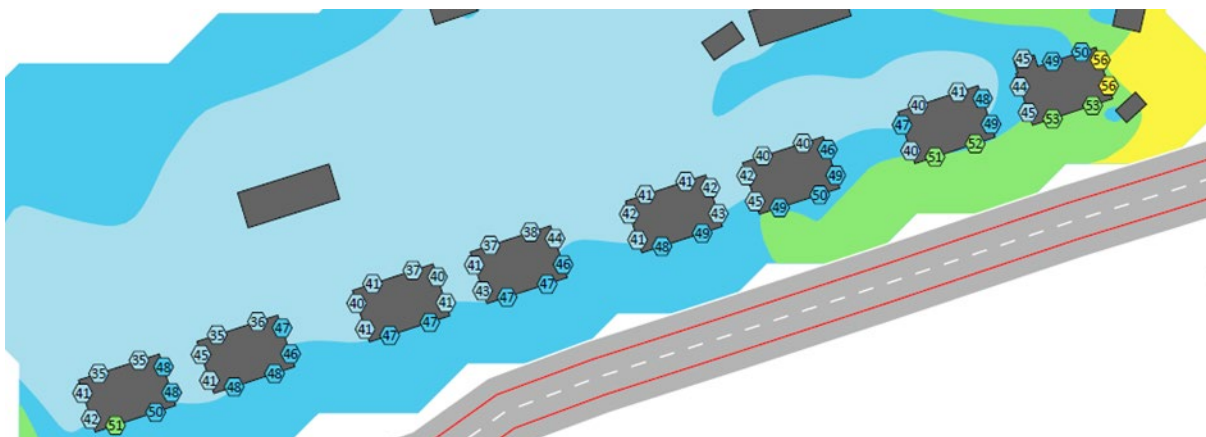


Figur 19 Bilden visar föreslagna lägen för angöring för sopbil. Bild: ÅWL, 2026.

## Störningar och risker

### Buller

Kommunens avsikt i dagsläget är att enbart bygga ut en begränsad del av Tändkulevägen men i gällande detaljplan finns det en byggrätt som möjliggör en genomfartsgata. En bullerutredning har tagits fram för det aktuella planförslaget (*ACAD, 2026-04-13*). I den har ljudnivåer på fasader till befintlig angränsande bebyggelse (Brf Tändkulan) beräknats för tre olika scenarion: scenario utifrån befintlig situation, scenario med vändplan samt scenario med nya byggnader och genomfartsgata. Samtliga scenarion har använt trafikvärdena för år 2040. Ekvivalent ljudnivå mot fasad uppnår som högst 56 dBA i situationerna nuläge och med vändplan.



Figur 20 Bilden visar arbetarbostäderna i Brf Tändkulan och ekvivalent ljudnivå från trafik, nollalternativ utan nedfart till Torggaraget. Bild: ACAD, 2026.



Figur 21 Bilden visar arbetarbostäderna i Brf Tändkulan och ekvivalent ljudnivå från trafik, planalternativ med vändplan, utan nedfart till Torggaraget. Bild: ACAD, 2026.

De föreslagna bostäderna och förskolan, reglerade i gällande detaljplan dp 626, antas medföra en del transporter med tunga fordon längs gatan vilket gör att den maximala ljudnivån beräknas öka från dagens 70 dBA, till som mest cirka 75-77 dBA. Ljudnivån mot fasad uppnår som högst 57 dBA och 78 dBA för ekvivalent respektive maximal ljudnivå i situation med genomfartsgata. I ett framtidsscenario där Torggaragets entré har flyttats till den östra delen av Tändkulevägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli som mest 1 dB högre.



Figur 22 Bilden visar arbetarbostäderna i Brf Tändkulan och ekvivalent ljudnivå från trafik, planalternativ utan vändplan (genomfartsgata), utan nedfart till Torggaraget. Bild: ACAD, 2026.

Den ekvivalenta ljudnivån mot fasad ökar som mest med 3 dB från nuläge till situationen med vändplan och minskar i vissa punkter med 1-2 dB, detta på grund av skärmning av ny bebyggelse. Den maximala ljudnivån mot fasad ökar som mest med 10-13 dB. Antalet bullerhändelser kommer även att öka markant jämfört med dagens situation. Den ekvivalenta ljudnivån mot fasad ökar som mest med 8 dB från nuläge till situationen utan vändplan, detta på grund av den ökade trafikmängden. Den maximala ljudnivån mot fasad ökar som mest med 15 dB, till följd av den ökade trafikmängden i kombination med att tung trafik (små lastbilar) antas tillkomma. Förändringen av Tändkulevägen som planförslaget medger bedöms klassas som "väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur", därmed jämförs bullernivåer vid befintliga bostäder med riktvärden enligt Infrastrukturpropositionen. Riktvärdet för maximalt trafikbuller vid uteplats (70 dBA) kommer att överskridas på yta framför bostäderna, samtliga bostäder har dock tillgång till bullerskyddade uteplatser bakom husen. Riktvärdet för ljudnivå vid fasad (55 dBA) beräknas överskridas med 1-2 dB vid husen närmast Augustendalsvägen. Framför allt scenariot med genomfartsgata innebär även en viss risk att riktvärden enligt Infrastrukturpropositionen överskrids inomhus. Detta med tanke på bostädernas ålder och att trafikbullernivån idag är betydligt lägre. Eventuellt kan åtgärder behöva vidtas för att sänka inomhusnivån. Exempelvis byte eller förstärkning av fönster och friskluftsdon.

Samtliga slutsatser gäller för en jämförelse med dagens situation. Denna detaljplan innebär ingen betydande förändring av trafikbullersituationen vid befintlig bebyggelse jämfört med nu gällande detaljplan. Frågan gällande trafikbuller är dock redan prövad i gällande detaljplan.

### Luftkvalitet

Tändkulevägens föreslagna förlängning kan i mindre omfattning påverka luftkvaliteten för delar av de angränsande småhustomterna i Vikdalen, fastigheterna Sicklaön 393:1, 393:2,

respektive 393:3 Påverkan bedöms dock vara försumbar. Frågan gällande påverkan på luftkvalitet är prövad i gällande detaljplan.

### Övriga störningar

Befintligt kontorshus på fastigheten Sicklaön 369:37 har två utrymningsdörrar på byggnadens västra sida. Detaljplanens genomförande innebär att utrymningen delvis kommer att ske via bostadsgaraget eller över gårdsplan på angränsande fastighet Sicklaön 369:37. Eventuella risker ska utredas inom det fortsatta planarbetet.

### Markens beskaffenhet

Då planerad markanvändning är gata och parkeringsgarage bedöms behovet av sanering av förorenad mark som försumbar. Exponering av föroreningar kommer begränsas av hårdgjord yta. Hantering av förorening kommer ske i masshanteringen under byggskedet i samband med teknisk schakt. Utifrån resultat från miljötekniska markundersökningar samt ovanstående bedöms att marken är lämplig för det ändamål som anges i planen.

Alla ytor planlagda som kvartersmark för bostadsändamål regleras med egenskapsbestämmelsen **a<sub>1</sub>**. Bestämmelsen anger att startbesked får inte ges för en väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder. Den bit kvartersmark för bostadsändamål som avses överföras till bostadsrättsföreningen Tändkulan omfattas inte av **a<sub>1</sub>** då den reglerar befintliga förhållanden och då den tekniska markundersökningen inte påvisat några föroreningar i denna del.

I berget i områdets södra del finns borrhål som troligtvis tillkommit i samband med förberedelse för ytterligare berguttag, som sedan inte genomförts. En geoteknisk utredning har tagits fram för att klargöra bergets status (*Structor 2025-12-17*). Den visar att försiktighetsåtgärder måste vidtas i samband med sprängning av berg på krönet av befintlig bergskärning, eftersom sprängning ökar risk för sten- och blocknedfall. För mer information läs under rubrik ”Störningar och risker”. Den höga sprängda bergsskärningen är selektivt förstärkt och säkrad med bergbultar och sprutbetong. Delar av sprutbetongen har dock rasat ned men i övrigt bedöms skärningen vara i gott skick. Någon akut risk för sten- eller blocknedfall föreligger inte utifrån den okulär besiktning som gjorts. För att minska risken för skador från framtida sten- och blocknedfall regleras ytan vid bergsskärningen med två bestämmelser:

**m<sub>1</sub>** Skyddsåtgärder ska genomföras för att förbinda att ras av sten och block från bergsskärningar vållar skada.

Med skyddsåtgärder menas exempelvis förstärkning genom sprutbetong eller att berget nätas in.

**m<sub>2</sub>** Fallskydd på bergsskäringars krön får inte placeras närmare krönet än 1,0 meter.

## Dagvatten, skyfall och grundvatten

På grund av utrymmesbrist föreslås ingen dagvattenrening i Tändkulevägen, utan dagvattnet kommer att ledas till planerad dagvattendamm vid Augustendalsvägen som ska rena större delen av dagvatten från allmän plats i Nacka Strand. Dagvattnet från allmän plats i Nacka strand har idag ingen rening. Dammen utgör en gemensam lösning för dagvattenhantering från allmän plats, som togs fram inom arbetet med detaljplanerna Dp 616 (Delplan 3) och Dp 626 (delplan 4). Byggnation av dammen påbörjas 2026 och förväntas vara utbyggd 2028. Dammen har dimensionerats så att minst 90 % av årsnederbörden för varje delavrinningsområde inom Dp 616 (Delplan 3) och Dp 626 (delplan 4) leds till dammen. Dagvattnet från allmänplats i Nacka strand har idag ingen rening, i och med att dammen anläggs kommer dagvattnet uppnå en sådan rening att miljö kvalitetsnormen för vatten inte försämras (*PM Fördjupad programhandling Dagvatten, Sweco, 2015-06-05*). Detaljplanerna dp 616 respektive dp 626 har vunnit lagakraft och är nu under utbyggnad.

Detaljplanens genomförande medför att berg sprängs vilket kan öka avrinningen av dagvatten från naturmark. Även detta vatten kommer att ledas till den planerade dagvattendammen. Beräkningar som är gjorda visar att föroreningarna till vattenförekomsten Lilla Värtan kommer minska när dagvattendammen är utbyggd (*Sweco, 2015-06-05*).



Figur 23 Delavrinningsområde 1 (blå), delavrinningsområde 2 (röd) samt markanvändningarna handel och kontor (orange), nya flerbostäder med LOD (gul), befintliga flerbostäder utan LOD (lila) och vägar (grön). Naturmark inom delavrinningsområdena är oskrifferad. Dagvattnets flödesvägar är markerade med blå pilar. Den planerade dagvattendammens läge är markerat med blå färg. Karta: Sweco, 2015

### *Skyfall*

Skyfallsvatten kommer liksom idag att rinna längs med Tändkulevägen och vidare ut mot Augustendalsvägen för att slutligen nå recipienten Lilla Värtan. Augustendalsvägen österut har en stark lutning.

Genomförandet av detaljplanen medför att en lågpunkt, belägen strax väster om befintlig kontorsbyggnad Hus 9, byggs bort. Skyfallskartor i Scalgo Live visar att lågpunkten rymmer cirka 84 m<sup>3</sup> vatten. En konsekvens av att lågpunkten byggs bort är att skyfallsvattnet i stället för att fördröjas kommer att avrinna direkt ut till Augustendalsvägen och vidare norrut till recipienten. Total volym som rinner ytligt på Augustendalsvägen vid ett klimatanpassat 100-årsregn kan hämtas ur Länsstyrelsen 2021 skyfallskartering för Stockholms län, och utgör cirka 4 300 m<sup>3</sup>. Den tillkommande volymen om 84 m<sup>3</sup> skulle alltså motsvara en ökning på cirka 2 procent av total volym som rinner på Augustendalsvägen. Totalt ytligt avrinningsområde till lågpunkten är cirka 0,13 km<sup>2</sup> enligt uppskattning i Scalgo Live.

Själva byggnationen av Tändkulevägen kommer också, i mindre omfattning, att medföra ökade skyfallsflöden, då gatan planeras att asfalteras (idag är cirka halva sträckan grusad). Det riskerar att leda till att skyfallsvatten avleds fortare jämfört med idag när den del som idag är grusväg i stället får asfaltsbeläggning. Samtidigt kommer ett nytt ledningsnät att byggas ut och ledningsbrunnar kommer att fånga upp en del av det skyfallsvatten som idag avrinna ytligt (ledningsnätet planeras att dimensioneras för ett 20-årsregn).

Sammantaget bedöms planerad exploatering leda till ökade skyfallsflöden från planområdet jämfört med idag, men att ökningen sett till volym (ca 2 %) är i så pass liten skala att det inte leder till en försämring av översvämningssituationen nedströms i Augustendalsvägen. Att bygga bort lågpunkten inom planen bedöms inte leda till en direkt ökning av vattendjupet i lågpunkten på Augustendalsvägen.

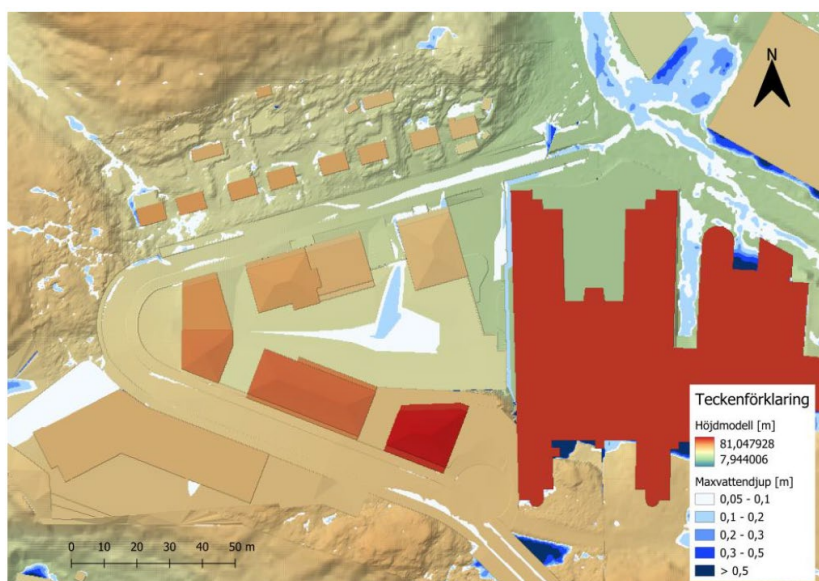
Hantering av skyfallet på Augustendalsvägen ska lösas när Nacka kommun bygger ut allmän plats i Nacka Strand. Projektering av allmän platsmark längs Augustendalsvägen pågår. Inom projekteringen studeras hantering av vattendjupet i lågpunkten på Augustendalsvägen samt hur säker avledning av skyfall till recipienten Lilla Värtan ska genomföras. Även framkomligheten för räddningstjänsten studeras under projekteringen.

Ett framtida scenario har undersökts med hjälp av Scalgo (*Sweco, 2026-04-14*). Modellen har simulerats med ett 100-årsregn med en varaktighet på sex timmar, och en klimatfaktor 1,4. Den visar att skyfallsvatten på Tändkulevägen inte rinner in på kvartersmark utan rinner mot Augustendalsvägen och vidare norrut. Inom fastigheten Sicklaön 369:39 sker avrinning ut mot Tändkulevägen i två punkter (A och B i Figur 24).

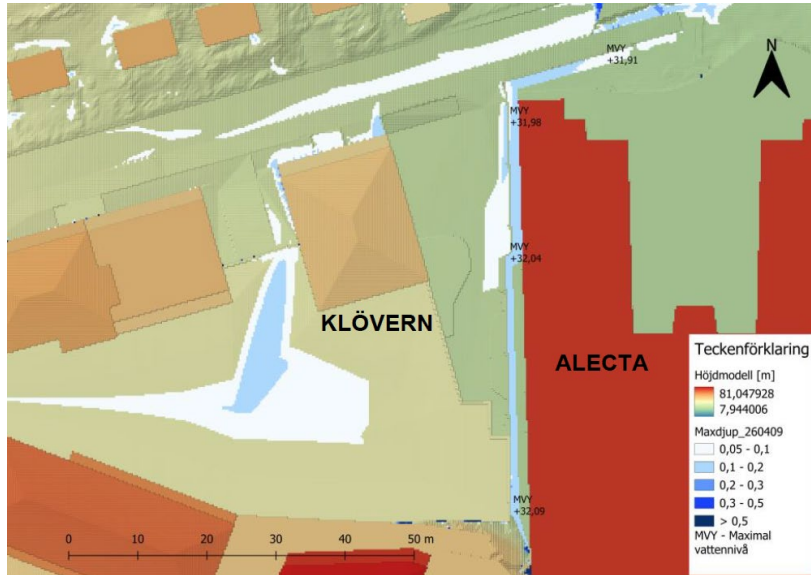
Flödet vid punkt A går intill planerad byggnad. Här bör höjdsättning och utformning ses över för att förhindra flöde längs med fasad och entréer. Flödet vid punkt B håller sig inom fastigheten Sicklaön 369:39 tack vare en planerad vall/mur mot den angränsande fastigheten i öster, Sicklaön 369:37, och tillförs i stället Tändkulevägen. I den passage/tråg som skapas för kontorshusets utrymningsväg sker avrinningen norrut mot Tändkulevägen.



Figur 24 Bilden visar maxflöde, 100-årsregn, 6 timmars varaktighet, klimatfaktor 1,4. Resultatet redovisar en framtida situation. Bild: Sweco, 2026



Figur 25 Bilden visar maxvattendjupet på en övergripande nivå, 100-årsregn, 6 timmars varaktighet, klimatfaktor 1,4. Resultatet redovisar en framtida situation. Bild: Sweco, 2026.



Figur 26 Bilden visar maxvattendjup intill befintligt kontorshus på fastigheten Sicklaön 369:37, 100-årsregn, 6 timmars varaktighet, klimataktor 1,4. Resultatet redovisar en framtida situation. Bild: Sweco, 2026.

Från figurerna framgår att inom fastigheten Sicklaön 369:39 fås större vattenansamlingar mitt på den övre gårdsytan (som avvattnas mot Tändkulevägen enligt punkt A i Figur 24), samt i nordöst, intill planerad mur/vall mot fastigheten Sicklaön 369:37 (som avvattnas enligt punkt B). Båda dessa maxvolymerna är tillfälliga och uppstår under den mest intensiva delen av skyfallet. Det är inga faktiska lågpunkter och vattnet rinner således undan när regnet avtar. Den maximala vattenutbredningen är koncentrerad i tid till när det simulerade skyfallet är som mest intensivt. Över flödessektionerna A och B i Figur 20 passerar under simuleringsstiden ca 140 m<sup>3</sup> respektive ca 30 m<sup>3</sup>.

Intill muren/vallen mot fastigheten Sicklaön 369:37 uppgår maxvattendjupet till 11 cm. För att inte riskera översvämning mot fastigheten Sicklaön 369:37 bör överkant mur/vall anläggas med en marginal på minst 10 cm mot beräknat högsta vattendjup, dvs ca 21 cm ovan planerad marknivå på fastigheten Sicklaön 369:39. För att säkerställa att detta görs regleras infartsytan med följande bestämmelse:

**m<sub>3</sub>** Hinder till skydd mot skyfall ska uppföras

Passagen/tråget inne på fastigheten Sicklaön 369:37, som skapas för kontorshusets utrymningsväg, föreslås utformas med en bredare sektion i dess södra del. Markytan föreslås höjdsättas så att den skevar från fasadliv västerut och så att trågets låglinje hamnar mot stödmuren mot fastigheten Sicklaön 369:39. I trågets norra del är bredden smalare då stödmuren mot fastigheten Sicklaön 369:39 inte kan justeras mer åt väster till följd av dimensionerande svängradier som behöver uppfyllas inne på gårdsmarken. Den norra delen av tråget föreslås

sänkas för att möta upp nivåerna i lågstråket från tråget södra del. Sänkningen begränsas och styrs av befintliga marknivåer i de norra delarna av fastigheten Sicklaön 369:37. Sänkningen i tråget föreslås täckas med en gallerdurk som fortsätter en bit österut, norr om kontorsbyggnaden på fastigheten Sicklaön 369:37, till dess att dess överkant möter befintliga marknivåer.

I skyfallsmodellen genereras maximala vattendjup på mellan ca 10 centimeter (i norr) och 15 centimeter (i söder). Maxvattennivåerna i tråget framgår av Figur 22 och varierar från +31,98 i norr till +32,09 i söder. Färdiga golvnivåer inne i den befintliga kontorsbyggnaden ligger på +32,13 och den lägsta entrénivån längs tråget ligger på +32,18. Det finns således en viss marginal mot översvämning vid det undersökta 100-årsregnet. Vattendjupen är tillfälliga och blir inte stående i passagen/tråget när regnet slutat utan avleds konstant norrut med markens lutning.

Skyfallsvolymen som passerar genom tråget uppgår till ca 35 m<sub>3</sub> under simuleringsperioden.

Lösningen för avledning av skyfallsvatten finns illustrerad i PM- Skyfallsanalys (*Sweco, 2026-04-14*).

#### *Grundvatten*

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte få någon påverkan på grundvattnet.

## **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.

**Avgränsning av planområde** – Planområdet omfattar Tändkulevägen så som den avses byggas ut. Planområdet omfattar också den yta i öster som är planlagd som allmän plats i gällande detaljplan och som ska bli kvartersmark.

#### **Användningsbestämmelser:**

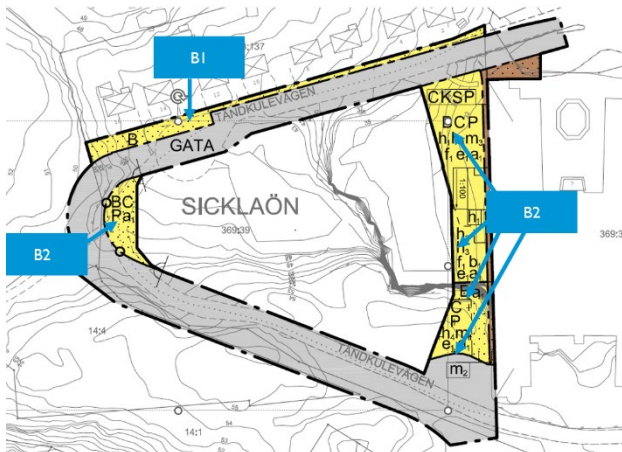
**GATA** – Syftet är att planlägga gatan som allmän plats för att möjliggöra kommunal gata för att nå planerad bostadsbebyggelse och förskola i områdets södra del.

**P-Parkering** – Syftet är att få en reglering likartad den som finns i gällande detaljplan, för att få en enhetlig användning för kvarteret. Bestämmelsen P möjliggör avstyckning av parkering.

**B – Bostäder 1** – syftet är att bekräfta befintligt nyttjande av marken (Bostadsrättsföreningen Tändkulan) och möjliggöra fastighetsbildning.

**BCP – Bostäder 2** – syftet är att möjliggöra att ytan kan användas som infartsyta, garage och bostadsgård. Detta för att skapa större friytor samtidigt som angöring till för kommande

bostadskvarter (Sicklaön 369:39) säkerställs. Ett ytterligare syfte är att möjliggöra fastighetsbildning.



Figur 27 Bilden visar ytor planlagda för bostadsändamål, med olika syften

**CKSP** – kvartersmark för Centrum-, Kontors-, Skol- och Parkeringsändamål med syftet att möjliggöra fastighetsbildning för tillskottsmark till och utrymningsväg för Sicklaön 369:37.

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

**Prickmark** Prickmark norr om Tändkulevägen syftar till att möjliggöra befintligt nyttjande av marken som är yta för trädgård och infart samt lägre staket till arbetarbostäderna. Prickmark väster om det planerade bostadskvarteret (i innerkurvan) syftar till att hålla ytan öppen för att kunna nyttjas som yta för parkering för rörelsehindrade, samt för plantering.

**Korsmark** Syftet är att byggnader som utgör komplement till de planerade bostäderna ska kunna uppföras, till exempel förråd och dylikt.

**h<sub>1</sub>** syftar till att begränsa det underjordiska garagets och gårdsplanens höjd så att den anpassas till Tändkulevägens nivå. Bestämmelsen syftar också till att begränsa volymen för utrymningsvägen, ifall den förses med tak för att ge skydd mot nederbörd bland annat. Avsikten med höjdens begränsning i detta fall är att den ska anpassas till infartsytan.

**h<sub>2</sub>** syftar till att begränsa bostadsgaragets höjd så att det inte blir allt för dominant med avsikten att bevara områdets karaktär.

**h<sub>3</sub>** och **h<sub>4</sub>** Regleringen av nockhöjd för komplementbyggnader syftar till att dessa inte blir allt för iögonfallande.

**1:100** syftar till att säkerställa att infartsytan höjdsätts på sådant sätt att vatten kan avledas mot allmän plats, gata. Pilen pekar mot ytans högsta höjd.

**m<sub>1</sub>** syftar till att skydda föreslagen bebyggelse och bostadsgården ovanpå den från nedfallande sten och block från bergskrönet

**m<sub>2</sub>** syftar till att säkerställa att skyddsräcke uppförs där det inte kan orsaka nedfallande sten och block från bergskrönet

**m<sub>3</sub>** syftar till att säkerställa att skyfall inte leds ner till utrymningsvägen tillhörande Hus 9.

**Utfartsförbud** syftar till att förhindra olyckor, då sikten är begränsad i kurvan och då kurvan ligger har stark lutning

**b<sub>1</sub>** syftar till att möjliggöra en grön bostadsgård som kan bidra till att stärka spridningssambandet och som kan fördröja dagvatten

**f<sub>1</sub>** syftar till att anpassa ny bebyggelse med avsikten att bevara områdets karaktär. Detta handlar exempelvis om att använda lämpliga kulörer och material och/eller att ha fönster i volymen för bostadsgarage för att skapa en öppnare och trivsammare fasad.

**e<sub>1</sub>** syftar till att begränsa omfattningen av eventuella bostadskomplement så att de inte blir allt för skrymmande och för att säkerställa tillräcklig friyta

**a<sub>1</sub>** syftar till att säkerställa att markföroreningar har omhändertagits innan bostäderna tas i bruk.

**Genomförandetiden** Under genomförandetiden har berörda fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Detaljplanen är tänkt att genomföras inom 5 år efter det att den vunnit laga kraft för att möjliggöra kvarstående delar av genomförande av Dp 626. Genomförandetiden syftar till att ge förutsägbarhet och innebär att Tändkulevägen är tänkt att byggas ut inom 5 år.

## Så genomförs planen

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

## Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

### Tidplan

#### Planarbete

Samråd kvartal 2, 2026

Granskning kvartal 3, 2026

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden kvartal 4, 2026

Laga kraft tidigast\* kvartal 4, 2026

*\*Under förutsättning att detaljplanen bedrivs med standardförfarande och att den inte överklagas*

#### Genomförande

Tillägg till befintligt exploateringsavtal för Södra Nacka Strand DP4 ska tecknas före detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart bedöms tidigast påbörjas under 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad och ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar 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 anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

#### Genomförandetid

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

## 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. Kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen, det vill säga för GATA.

## Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### Allmänna anläggningar

#### Allmän platsmark – gata

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark gata. Utbyggnaden kommer att samordnas med utbyggnad av ledningar för områdets försörjning.

#### Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inget allmänt vatten- och spillvattennät finns inom planområdet. Ledningar för vatten och spillvatten är idag i privat ägo. Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan har befintliga servisledningar för vatten och spillvattenledningar- som ansluter till privat ägda ledningar i Tändkulevägen. Allmänna ledningar för vatten och spillvatten behöver byggas ut inom allmän platsmark för att försörja tillkommande fastigheter.

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är ansvarig för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och spillvattennätet fram till anvisad förbindelsepunkt.

#### Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan har befintliga servisledningar för dagvatten som ansluter till privat ägda ledningar i Tändkulevägen. Allmänna ledningar för dagvattenledningar behöver byggas ut inom allmän platsmark för att försörja tillkommande fastigheter.

Nacka vatten och avfall AB är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna dagvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

#### Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB (NEAB) är huvudman för elnätet och Skanova för tele- och fibernätet i området. Nya ledningar kommer att läggas i Tändkulevägen.

#### Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärmenätet i området. Nya ledningar kommer att läggas i Tändkulevägen.

### **Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för all utbyggnad av kvartersmarken. Exploatören har ansvar för avledning av dagvatten fram till förbindelsepunkt.

### **Avtal**

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

### **Exploateringsavtal**

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

För genomförandet av detaljplan Dp 626 (Södra Nacka Strand Dp 4) är sedan tidigare ett exploateringsavtal tecknat. Det avtalet omfattar tidigare planerat utförande av allmän platsmark avseende Tändkulevägen. Avtalet reglerar bland annat att exploatören upplåter den allmänna platsen utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet kommer att behöva tecknas inför antagandet av detaljplanen för Tändkulevägen för att reglera de ändringar av utförandet som nu avses göras.

Tillägg till exploateringsavtal för Sicklaön 369:39 och Sicklaön 369:37 ska tas upp för godkännande i kommunfullmäktige innan detaljplanen går upp för antagande. Tillägget till exploateringsavtalet ska reglera de förändringar som behöver göras avseende kostnads- och ansvarsfördelning för plankostnader, marköverlåtelse och fastighetsbildning, villkor för exploatering på kvartersmark, villkor för utbyggnad och övertagande av allmän platsmark, villkor för allmänna ledningar, ersättningar parterna emellan, villkor för skyddsåtgärder med mera.

### **Detaljplaneavtal**

Detaljplaneavtal har tecknats som reglerar hur kostnaden för framtagandet av detaljplanen ska regleras.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

För att underlätta genomförandet av detaljplanen är det bra om överenskommelser om fastighetsreglering kan tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas. Överenskommelsen biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

För genomförandet av detaljplanen för Tändkulevägen behöver följande fastighetsbildningsåtgärder göras

- Överföring av allmän platsmark från Sickalön 369:39 till Sicklaön 14:1 (markerad med röd skraffering i karta)
- Överföring av allmän platsmark från Sickalön 369:37 till Sicklaön 14:1 (markerad med blå triangel i karta)
- Överföring av allmän platsmark från Sickalön 14:4 till Sicklaön 14:1 (markerat med ljusblå skraffering i karta)
- Överföring av kvartersmark från Sicklaön 369:39 till Sicklaön 13:137 (Klövern-Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan) (markerat med grön skraffering i karta)
- Överföring av kvartersmark från Sicklaön 14:1 till Sicklaön 369:37 (markerat med ljusbrun romb)
- Överföring av kvartersmark från Sicklaön 369:39 till Sicklaön 369:37 (markerat med ljusblå rektangel i karta)
- Bildande av servitut för utrymningsväg och tillfartsväg till förmån för Sicklaön 369:37 som belastar Sicklaön 369:39. Servitutet kan upprättas antingen som avtalservitut eller officialservitut.
- Bildande av servitut för arbetsområde inom Sicklaön 13:137 till förmån för Sicklaön 14:1 för uppförande och underhåll av stödmur för gata.
- Bildande av servitut för arbetsområde inom Sicklaön 369:37 till förmån för Sicklaön 14:1 för uppförande och underhåll av stödmur för gata.
- Bildande av servitut för arbetsområde inom Sicklaön 366:37 till förmån för Sicklaön 369:39 för uppförande och underhåll av stödmur för gata.

## Tekniska frågor

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

### Vatten och spillvatten

Avsikten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för VA. I dagsläget är det dock oklart om NVOA kommer att fortsätta ha en gemensam förbindelsepunkt för bostäderna norr om Tändkulevägen eller om de ska få separata förbindelsepunkter. En statusbesiktning behöver genomföras. Nya anslutningspunkter kommer att anvisas förskolefastigheten samt de fastigheter som bildas inom planerat bostadskvarter, samtliga planlagda i gällande detaljplan Dp 626. NVOA anvisar en anslutningspunkt per fastighet.

### Dagvatten

Dagvattnet kommer att ledas till planerad dagvattendamm vid Augustendalsvägen. Byggnation av dammen påbörjas 2026 och förväntas vara utbyggd 2028. Den ska dimensioneras så att dagvattnet når en sådan rening att miljö kvalitetsnormen för vatten inte försämrats (*PM Fördjupad*

*programhandling Dagvatten, Sweco, 2015-06-05*). Detaljplanerna dp 616 respektive dp 626 har vunnit lagakraft och är nu under utbyggnad.

### **El, tele och fiber**

Ledningsnät för el, tele och fiber finns utbyggt i området. Nya ledningar för samtliga ledningsslag kommer att läggas. Avsikten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter. Vissa ändringar kan dock bli aktuella. Anslutningspunkter för ny bebyggelse är under utredning. Respektive ledningshavare ansvarar för utbyggnaden av sitt ledningsslag. Samordning görs med utbyggnaden av gatan.

### **Värme**

Det planeras att tillkommande bebyggelse ska ansluta till befintligt fjärrvärmenät, anslutningspunkter ska utredas. Samordning görs med utbyggnad av gatan.

### **Avfall**

På kvartersmark vid garageinfarten från Tändkulevägen till det planerade bostadskvarteret föreslås utrymme för avfallshantering genom sopkassuner. Dessa hanterar avfall från angränsande bostadskvarter. Tillräckligt utrymme finns för T-vändning för sopbil, vilket uppfyller Nacka vatten och avfalls riktlinjer.

### **Särskild hänsyn under byggnadstiden**

Framkomlighet för boende, verksamheter, räddningstjänst samt andra parter behöver säkerställas under utbyggnaden av Tändkulevägen. Framkomligheten behöver på samma sätt beaktas under tiden för byggnation inom kvartersmarken.

Flertalet bostäder kommer att påverkas av de omfattande sprängningar som kommer att krävas för Tändkulevägens genomförande. Framför allt gäller det de arbetarbostäder som ligger längst västerut samt några villor längre österut i Vikdalen. Särskild hänsyn ska tas vid sprängning både inom allmän plats och kvartersmark, dessutom ska särskild hänsyn tas till naturmark och värdefulla träd inom allmän plats och kvartersmark. För att klara detta ska försiktighetsåtgärder säkerställas under genomförandet.

Inom allmän plats PARK i angränsande planområde ska skyddsområde upprättas för träd som ska bevaras och inga tunga föremål eller fordon får passera inom detta skyddsområde. Trädens skyddsområde fastställs i enlighet med Nacka kommuns Teknisk handbok, Gatu-byggnad. Staket runt träd i skyddsområdets gräns, ska uppföras innan markarbeten påbörjas.

Särskild hänsyn ska även tas till fåglar och fladdermöss i angränsande park och naturmarksområden under byggnationen. Följande skyddsåtgärder bedöms som nödvändiga för att minimera risken för att detaljplanen ska strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen:

- Belysning från den del av gatan 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.
- Ett byggstaket ska sättas upp mot den kvarvarande naturmarken. Utanför detta byggstaket får ingen byggpåverkan ske i form av byggvägar, etablering, förvaring av maskiner, baracker med mera.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

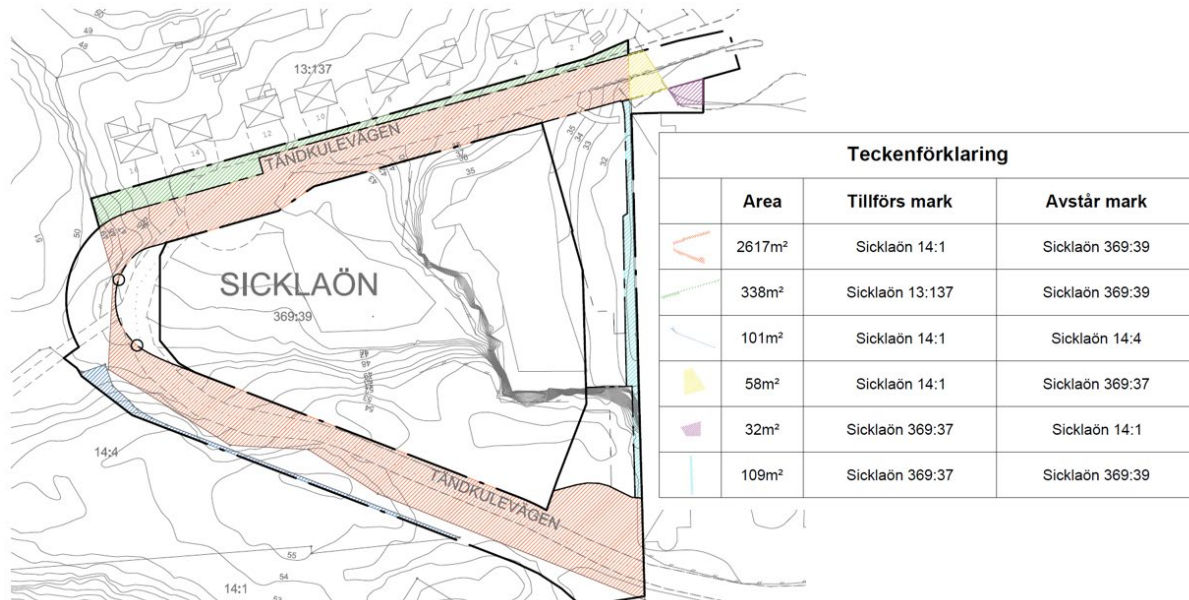
Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

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 åtgärder, vid en så kallad lantmäteriförrättning (förrättning). Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra sökta åtgärder, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Kommunen har enligt plan- och bygglagen både rätt och skyldighet att lösa in allmän plats.

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



Figur 28 Bilden visar vilka marköverföringar som ska ske i samband med detaljplanens genomförande

### Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

I detaljplanen omfattas vissa delar av de privatägda fastigheterna Sicklaön 369:39 respektive Sicklaön 369:37 av användningsbestämmelsen allmän plats **GATA**. 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 den kommunägda fastigheten Sicklaön 14:1.

Ett mindre markområde norr om befintlig byggnad inom Sicklaön 369:37 som är belägen inom Sicklaön 14:1 planläggs som kvartersmark CKSP och föreslås överföras till Sicklaön 369:37. För överföringen ska överenskommelse om fastighetsreglering träffas mellan fastighetsägarna.

### Rättigheter inom allmän plats

Inom gatumarken i Tändkulevägen behöver ett avtalsservitut upprättas för befintliga servisledningar för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som tillhör Bostadsrättsföreningen Tändkulan.

### Fastighetsbildning inom kvartersmark

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

### Fastighetsreglering – marköverföring

En smal remsa mark där Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan idag delvis har sina staket och in- och utfarter, planläggs som kvartersmark bostad och föreslås överföras från den privatägda fastigheten Sicklaön 369:39 till bostadsrättsföreningen Tändkulans fastighet, Sicklaön 13:137. För marköverföringarna ska överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan berörda fastighetsägare.

En smalt markområde längs den västra fasaden på befintlig byggnad inom Sicklaön 369:37 planläggs som prickmark för samma ändamål som byggnaden och föreslås överföras till fastigheten från grannfastigheten Sicklaön 369:39. För överföringen ska överenskommelse om fastighetsreglering träffas mellan fastighetsägarna.

### Fastighetsreglering – servitut

Det kan finnas fler äldre servitut registrerade. Det krävs dock ett större utredningsarbete för att fastställa detta, framför allt då den stora kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 delvis ligger inom planområdet. Frågan ska utredas i det fortsatta planarbetet.

### *Utrymningsväg och tillfartsväg*

Ett nytt servitut behöver bildas för att säkerställa utrymningsväg från Sicklaön 369:37 via fastigheten Sicklaön 369:39. Vidare behöver Sicklaön 369:37 rätt att ta väg över Sicklaön 369:39 för tömning av fettavskiljare och för tillfart i samband med fasadunderhåll.

Fastighet 1	Fastighet 2	Rättighet
Sicklaön 369:39 (belastad fastighet)	Sicklaön 369:37 (förmånsfastighet)	Rätt till utrymme för väg för brandutrymning av byggnad. Utrymme för tillfart till fettavskiljare. Rätt till tillfart för fasadrenovering.

### *Arbetsområde 1*

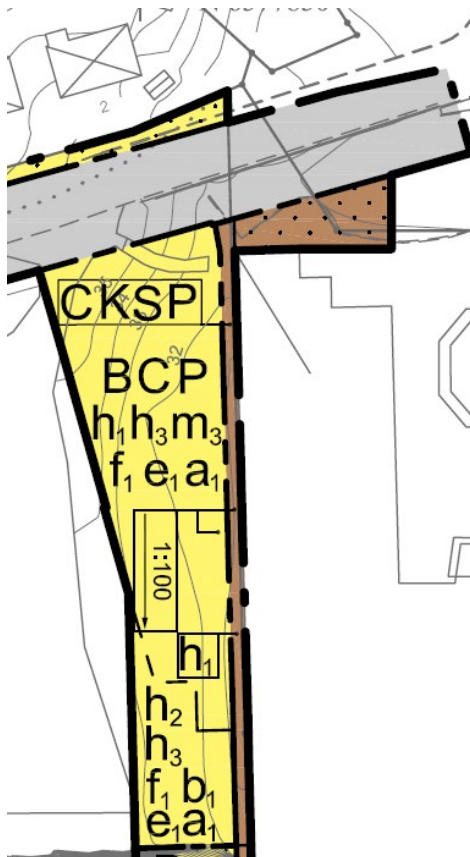
Inom kvartersmark för infart till Tändkulevägen 14 och 16 föreslås bildas ett servitut för arbetsområde för uppförande och underhåll av stödmur mot Tändkulevägen. Kommunen uppför och underhåller stödmuren som utgör en del av gatans anläggning.

Följande fastigheter berörs av servitutet

Fastighet 1	Fastighet 2	Rättighet
Sicklaön 13:137 (belastad fastighet)	Sicklaön 14:1 (förmånsfastighet)	Rätt att nyttja utrymme för arbetsområde inom Sicklaön 13:137 i samband med uppförande och underhåll av stödmur för gata. Området får ej bebyggas.

### Arbetsområde 2

Inom kvartersmark med användning CKSP vid Augustendalsvägen 7 föreslås ett servitut bildas för arbetsområde för uppförande och underhåll av stödmur mot Tändkulevägen.

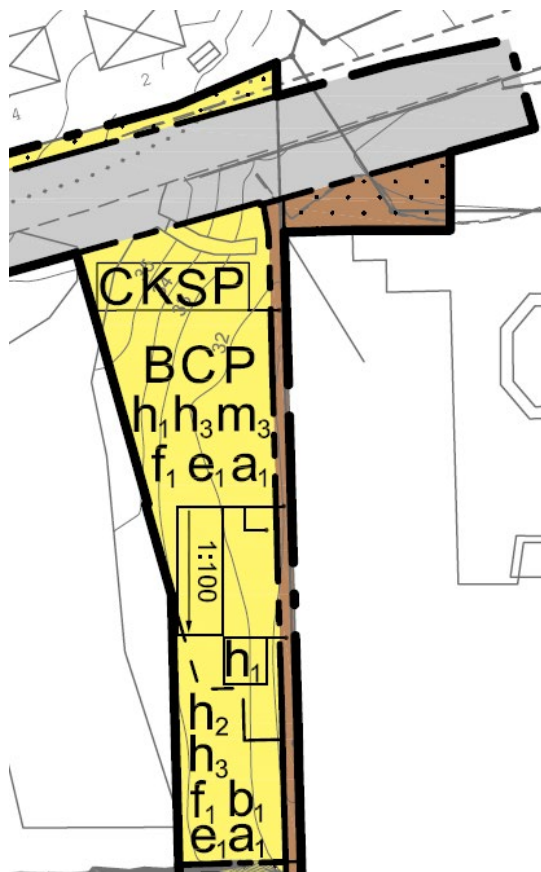


Figur 29 För att kommunen ska kunna underhålla den stödmur som hör till Tändkulevägen upprättas servitut på yta invid Augustendalsvägen 7, reglerad som kvartersmark med användningsbestämmelserna CKSP kombinerat med prickmark

Fastighet 1	Fastighet 2	Rättighet
Sicklaön 369:37 (belastad fastighet)	Sicklaön 14:1 (förmånsfastighet)	Rätt att nyttja utrymme för arbetsområde inom Sicklaön 369:37 i samband med uppförande och underhåll av stödmur för gata. Området får ej bebyggas.

### Arbetsområde 3

Sicklaön 369:39 ska erhålla servitutsrätt för tillträde till markområde inom Sicklaön 369:37 för anläggande och underhåll av stödmur



Figur 30 För underhåll av stödmur längs fastighetsgräns upprättas servitut inom användningsområde CKSP, kombinerat med prickmark, längs hela fasadens längd.

Fastighet 1	Fastighet 2	Rättighet
Sicklaön 369:37 (belastad fastighet)	Sicklaön 369:39 (förmånsfastighet)	Rätt att nyttja utrymme för arbetsområde inom Sicklaön 369:37 i samband med uppförande och underhåll av stödmur för gård. Området får ej bebyggas med annat än utrymningstrappor.

### Befintliga servitut

Befintligt officialservitut för väg, akt 0182K-2014/106.2 till förmån för Sicklaön 369:37 belastar Sicklaön 369:39 (Tändkulevägen). Servitutet ger Sicklaön 369:37 rätt att använda vägen för utfart. Servitutet kommer att bli onyttigt i och med att aktuellt område regleras över till den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1. Berörda parter kan ansöka till lantmäterimyndigheten för att upphäva servitutet.

### 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 byggrätter på fastigheten Sicklaön 369:39. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

### Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk. Marköverföringar och ersättning för det regleras i exploateringsavtal och överenskommelser om fastighetsreglering.

### Allmän plats

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse mellan parterna, eller genom en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och

grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Fastigheter som ska avstå mark för allmän plats beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan och i avsnittet Fastighetskonsekvensbeskrivning nedan.

### **Enskild kvartersmark**

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för 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 mellan parterna, eller genom en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis.

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

### **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 har rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Exploatörernas åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen. Utbyggnaden finansieras av fastighetsägarna i området genom uttag av exploateringsersättning enligt exploateringsavtal.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark**

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

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

Anläggande, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB. För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad. Se även rubrik Ansvarsfördelning ovan.

### **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 eventuella dagvattenmagasin inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Fastighetsägare ska betala en anläggningsavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet. Se även rubrik Ansvarsfördelning ovan.

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

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

### **Taxor och avgifter**

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

### **Förrättningskostnader**

Frågan om kostnadsfördelning för förrättningar regleras i exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. Om överenskommelse inte är träffad beslutar lantmäteriet vilken part som ska stå kostnaderna.

### **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.

### **Anläggningsavgifter**

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

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 och dels för enskilda berörda fastigheter.

### **Miljö- och klimatkonsekvenser**

Planområdet omfattar till största del ett redan ianspråktaget område men berör även en liten del om cirka 200 kvadratmeter av naturområdet Västra hällmarksparken. Hällmarksområdet kommer påverkas negativt i och med att avverkning av ett antal äldre tallar och ett par ekar kommer krävas samt genom den bergsskärning som krävs för höjdsättningen av gatan. Sammantaget innebär planförslaget en förhållandevis liten påverkan på naturvärden i jämförelse med gällande detaljplan. Dock behöver kumulativa effekter från samtliga planprojekt i området vägas in i en samlad bedömning, då området redan idag är Området är redan ianspråktaget och utsatt för ljud- och ljusstörningar. I artportalen har inte heller några fladdermöss eller fåglar inrapporterats gällande aktuellt område. Bedömningen är därför att ingreppet inte får någon negativ påverkan på spridningssambandet eller på fladdermöss och att det inte finns någon risk att artskyddsförbudet utlöses. Dock behöver generella skyddsåtgärder tillämpas för att minimera störning på skyddade arter. Inom området finns markföroreningar som omhändertas i samband med utbyggnaden av Tändkulevägen vilket är positivt.

Jämfört med befintlig situation medför både aktuellt planförslag och gällande detaljplan en ökning av växthusgasutsläpp framför allt med anledning av att mycket berg måste sprängas och transporterats, dessutom försvinner en del träd som idag utgör kolsänkor. Tändkulevägen i sig medför också en viss ökning av antalet transporter och därmed även utsläpp av koldioxid från transporter. Ett genomförande av planförslaget beräknas generera ett utsläpp på 200 ton CO<sub>2e</sub>. Beräkningen utgår från att vägen uppförs enligt ett standardförfarande.

För att projektet ska ligga i linje med Nackas Klimat- och Miljöprogram behöver utsläpp förebyggas. Det kan göras genom val av byggmaterial som har lägre klimatpåverkan samt genom en fossilfri byggarbetsplats och drift. För att ligga i linje med kommunens mål om ökad cirkularitet behöver möjligheten att använda återvunnet material ses över. Möjlighet till återbruk i mindre omfattning finns då sprängsten behövs för att plana ut kvartersmark i innerkurvan.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer kring miljökrav vid entreprenader som ska gälla vid entreprenadupphandling. Bland annat ska en miljöplan tas fram som ska godkännas av beställaren innan entreprenaden kan påbörjas. Miljöplanen ska till exempel innehålla en redovisning av i entreprenaden identifierade betydande miljöaspekter och miljörisker samt en beskrivning av hur dessa kommer hanteras samt en beskrivning av vilka miljökrav som är aktuella och hur de ska uppnås inom entreprenaden (bland annat miljökrav enligt myndighetsbeslut, miljökrav enligt berörda miljölagar, miljökrav enligt förfrågningsunderlaget). Kommunen ställer krav på hållbara val till exempel vad gäller typ av fordon och arbetsmaskiner samt drivmedel för dessa, typ av material (stål, betong, asfalt exempelvis), resursoptimering och förebyggande av byggavfall.

## **Konsekvenser för kulturmiljö**

Detaljplanen påverkar två av riksintressets värdebärande uttryck, dels de före detta arbetarbostäderna vid Tändkulevägen, dels skärgårdslandskapet med sina karaktärsskapande hållmarker och vegetation. För arbetarbostäderna bedöms påverkan bli positiv genom att förgårdsmarken blir bredare än i den gällande detaljplanen och de nuvarande markhöjderna inom förgårdsmarken behålls. Infarterna till de två västligaste fastigheterna säkerställs med hjälp av en ramp. Denna kommer att som mest ligga cirka 2 meter under Tändkulevägens nya nivå vilket kräver att en stödmur för gatan anläggs. Eftersom villorna står högre belägna än den befintliga vägen och på en hög sockel blir påverkan dock begränsad. Denna lösning är en stor förbättring jämfört med den gällande detaljplanen där marken framför villorna skulle ha fyllts upp med en ny vägslynt nära in på byggnaderna. För skärgårdslandskapet innebär detaljplanen att ytterligare en del av naturmarken i Nacka strand tas i anspråk. De negativa konsekvenserna av den gällande detaljplanen med omfattande sprängningar och ändring av marknivåerna kvarstår. Sammantaget innebär detaljplanen små negativa konsekvenser för kulturmiljön.

## **Sociala konsekvenser**

Detaljplanens genomförande medför en förbättrad tillgänglighet för de boende i arbetarbostäderna då Tändkulevägen kompletteras med trottoar. Detaljplanen möjliggör också en mer tillgänglig entré till den planerade förskolan och en större anpassning till de naturliga markhöjderna för entrén till Västra Hällmarksparken. Den grusplan som finns idag kommer att ersättas av bebyggelse med bostäder vilket kan få en positiv påverkan på den upplevda tryggheten eftersom fler människor kommer att röra sig i området men också ha ögon på gatan. En liten del av Västra hällmarksparken kommer att tas i anspråk. Sammantaget medför planförslaget viss negativ påverkan på områdets värde som närnatur.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

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. Exploatören bidrar även med exploateringsersättning för utbyggnad av övergripande anläggningar vilka är till nytta för detaljplanens genomförande. Kommunens driftkostnader för allmän plats ökar något i samband med övertagandet av driften av gatumarken.

### **Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare**

Bostäderna i närområdet bedöms kunna få en initial värdeminskning till följd av förändrad utblick från delar av bostadshusen samt även på grund av störningar under byggtiden av de nya bostäderna. På längre sikt finns möjlighet att värdeökningar uppstår som följd av trivsammare och mer attraktiva omgivningar.

### **Konsekvenser för närområdet**

Påverkan från planförslaget på området vad gäller trafikökningar och buller bedöms bli de samma som i gällande detaljplan. Det aktuella planförslaget medför ett större ingrepp i naturmarken i den västra delen av området vilket får påverkan på själva naturmarken men också för de närmast boende i Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan. Bostäderna Tändkulevägen 14 respektive 16 kommer att påverkas av den stödmur som måste uppföras för Tändkulevägen. Planförslaget medför att staket och del av infarter tillhörande Brf Tändkulan inte längre är planstridiga och kan överföras till Sicklaön 13:137 som tillhör Bostadsrättsföreningen Brf Tändkulan. Utöver detta innebär planförslaget att den trappkoppling som föreslås i gällande detaljplan omöjliggörs. Det medför att en genväg mellan Tändkulevägens norra respektive södra sida försvinner vilket skulle kunna få en negativ påverkan på framkomligheten för boende och besökare i närområdet.

När det gäller trafiksäkerhet så ses inga förhöjda trafiksäkerhetsrisker. Områdets topografi, gatans sträckning samt gestaltning bidrar till låga hastigheter på Tändkulevägen. Vändbackning ut från rampen vid Tändkulevägen 14 och 16 bedöms därför inte bli ett problem. För fastigheterna Sicklaön 393:1, 393:2 respektive 393:3, som ligger nära den föreslagna vändplanen, sker angöring in till fastighet söderifrån via Danielsvägen och inte via Tändkulevägen. Fordonstrafikens påverkan på luftkvaliteten är försumbar.

Ett genomförande av planförslaget medför att det angränsande kontorshuset, Hus 9, på fastigheten Sicklaön 369:37, påverkas då utrymning inte längre kan ske utan hinder på den privata grannfastigheten (Sicklaön 369:39). Planförslaget medför att två fönster till konferensrum delvis skymms. Kontorshuset har även stuprör samt kopplingspunkter för ledningar och fettavskiljare på dess västra fasad, som påverkas av planförslaget.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

#### **Allmän plats för torg och trappa - kvartersmark för bostadsparkering och bostadsgård**

Den trappa som föreslås på allmän plats i gällande detaljplan föreslås utgå och ytan planläggs som kvartersmark i aktuellt förslag. Detta innebär att en del av ett framtida gent gångstråk från

Augustendalsvägen vidare mot Tändkulevägens förlängning österut försvinner. Bedömningen är att den planerade trappan skulle bli mycket svårtillgänglig då den tillryggalägger en nivåskillnad om cirka 19 meter, vilket troligtvis skulle göra den mindre attraktiv som genväg. Både den och den föreslagna torgytan skulle också hamna i ett skuggigt norrläge omgiven av hög bebyggelse. Trappan skulle medföra höga anläggnings- och driftkostnader för kommunen. Bedömningen är att nyttan av trappan inte motsvarar den investering som krävs.

### **Bostadsgarage - påverkan befintligt kontorshus**

Ett genomförande av gällande detaljplan skulle även det innebära att utrymning inte längre kan ske utan hinder på den privata grannfastigheten (Sicklaön 369:39). Dessutom skulle ett flertal fönster byggas för av det planerade garaget och den planerade trappförbindelsen. Gällande detaljplan redovisar inte heller någon lösning för hur omhändertagande av skyfall i lågpunkten längs fasaden eller hur underhåll av befintliga ledningar ska säkerställas. Efter gällande detaljplans antagande har dessutom en fettavskiljare anlagts med tömningspunkt längs fasaden. Kommunens bedömning är att planförslaget medför en förbättring jämfört med konsekvensen av genomförandet av gällande detaljplan. Färre fönster kommer att byggas för, omhändertagande av skyfallsvatten kan hanteras, utrymningsvägar från Hus 9 tillgodoses och tömningspunkt för fettavskiljare görs mer tillgänglig än i befintlig situation.

### **Gata - naturmark**

I planförslaget utformas Tändkulevägen med en mer utsträckt kurva, vilket medför ett något större ingrepp i naturmarken än i gällande detaljplan. Ingreppet är en konsekvens av att lutningen bitvis blivit flackare än i gällande detaljplan, vilket behövs för att få en mer trafiksäker kurva. Bedömningen är att påverkan på naturvärdena är att trafiksäkerheten väger tyngre, och att påverkan på naturvärdena är måttlig. Samtidigt har de reglerade markhöjderna tagits bort vilket möjliggör en ny höjsättning med mindre behov av sprängning i andra delar av gatan, exempelvis har gatans nivå anpassats till de befintliga markhöjderna vid entrén till Västra hällmarksparken.

Planenheten

Tove Mark  
Tf gruppchef

Anna Hall  
Planarkitekt

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för detaljplan Tändkulevägen

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

På sista sidan i den här konsekvensbeskrivningen finns en översiktsbild som visar hur berörda fastigheter påverkas av olika regleringar av mark med anledning av detaljplanen. Tabellen nedanför redovisar idag kända konsekvenser för enskilda fastighetsägare i frågor som handlar om behov av att: reglera mark från en fastighet till en annan, skapa nya rättigheter eller förändra rättigheter som finns idag, fördela kostnader och ekonomisk ersättning, ta fram avtal och överenskommelser samt hur eventuella byggrätter inom fastigheterna påverkas med anledning av den nya detaljplanen.

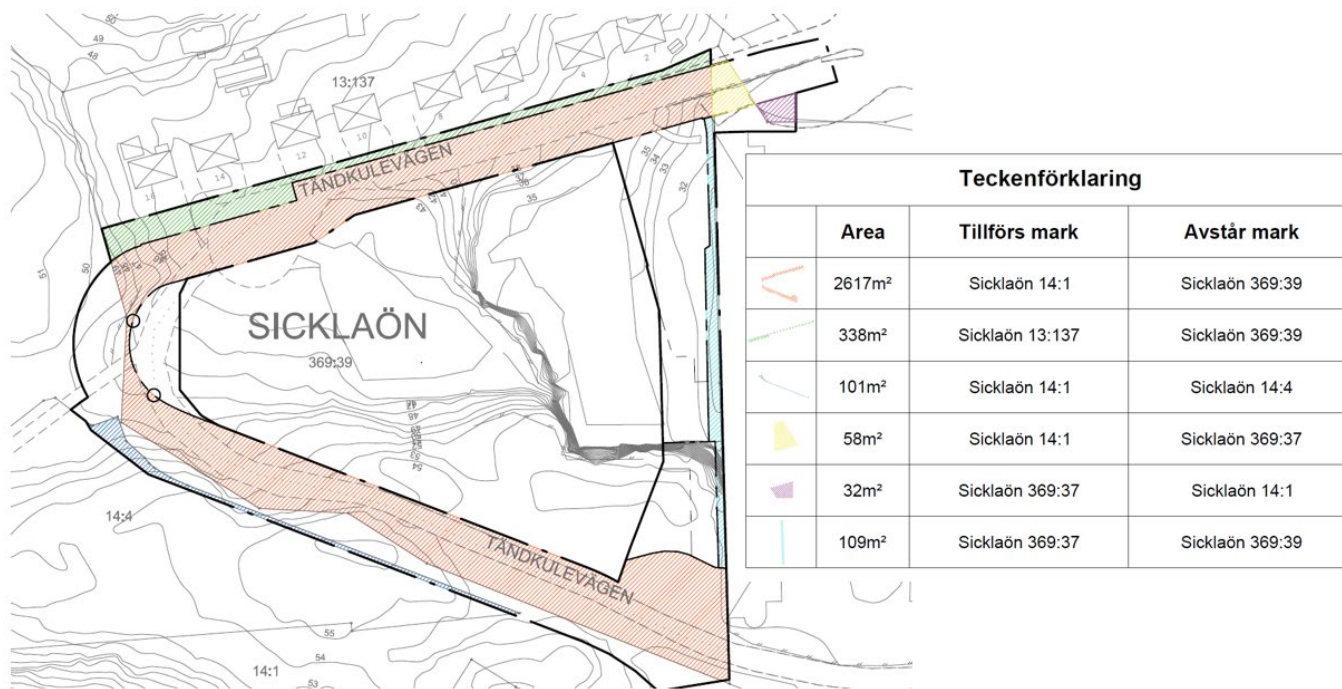
Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Sicklaön 14:1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhåller ca 2640 kvm från Sicklaön 369:39</li> <li>2. Erhåller ca 60 kvm från Sicklaön 369:37</li> <li>3. Erhåller ca 101 kvm blivande allmän platsmark, gata från Sicklaön 14:4</li> <li>4. Avstår ca 20 kvm blivande</li> </ol>	<p>Erhåller servitut (förmån) för åtkomst till arbetsområde för anläggande och underhåll av stödmur för väg inom.</p> <p>A. Sicklaön 13:137, och B. Sicklaön 369:37.</p>	<p>Marken överläts utan ersättning enligt exploateringsavtal.</p> <p>Markbyte görs avseende avstående av mark.</p>	<p>Marken överläts utan ersättning enligt exploateringsavtal.</p> <p>Markbyte görs avseende avstående av mark.</p>	<p>Tillägg till exploateringsavtal ska tecknas.</p> <p>Överenskommelser om fastighetsreglering och avtal om upprättande av servitut ska tecknas mellan berörda fastigheter.</p>	

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	kvartersmark CKSP					
Sicklaön 14:4	Avstår ca 101 kvm mark till allmän plats		Marken överlåts utan ersättning (samme ägare, Nacka kommun).		Överens- kommelse om fastighets- reglering.	
Sicklaön 13:137	Tillskottsmark om ca 336 kvm	Nytt belastande servitut avseende tillträde till mark för (arbetsområde) för uppförande och underhåll av stödmur för gata		Ingen ersättning ska utgå.	Överens- kommelse om fastighets- reglering och avtal om upprättande av servitut ska tecknas.	

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
					Tillägg till exploate- ringsavtal (tidigare ägare, Fastighetsbolaget Gustafshög KB).	
Sicklaön 369:37	1. Avstår ca 60 kvm gatumark/torg till Sicklaön 14:1 2. Erhåller ca 20 kvm kvartermark, prick-mark	A. Erhåller nya servitut (förmån), avseende rätt till *utrymningsväg *tillfart till fettavskiljare *tillfartsväg för fasadunderhåll inom Sicklaön 369:39. B. Belastas med servitut för underhåll av stödmur för	Plan- kostnader.  Exploater- ingsersättning  Kostnad för fastighets- bildning.	Mark avstås utan ersättning enligt exploa- teringsavtal.	Tilläggsavtal till exploa- teringsavtal  Överens- kommelse om fastighets- reglering och avtal om upprättande av	

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	från Sicklaön 14:1 3. Erhåller Ca 120kvm prickmark längs byggnadens västra fasad från Sicklaön 369:39	väg till förmån för Sicklaön 14:1. C. Belastas med servitut för arbetsområde för underhåll av stödmur till förmån för Sicklaön 369:39. D. Befintligt officialservitut för väg, akt 0182K- 2014/106.2 till förmån för Sicklaön 369:37 som belastar Sicklaön 369:39 kan upphävas.			servitut ska tecknas mellan berörda fastigheter.	
Sicklaön 369:39	1. Avstår ca 2640 kvm mark till allmän plats till Sicklaön 14:1.	A. Upplåter servitut till förmån för Sicklaön 369:37 avseende *utrymningsväg	Plan- kostnader.	Mark avstås utan ersättning enligt exploateringsavtal.	Tilläggsavtal till exploaterings- avtal	Byggrätt för garage hamnar helt inom egen fastighet. Ingen

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	2. Avstår ca 336 kvm mark som överförs till Sicklaön 13:137 3. Avstår ca 120 kvm prickmark till Sicklaön 369:37	*tillfart till fettavskiljare *tillfartsväg för fasadunderhåll B. Erhåller servitut inom Sicklaön 369:37 för underhåll av stödmur. C. Befintligt officialservitut för väg, akt 0182K- 2014/106.2 till förmån för Sicklaön 369:37 som belastar Sicklaön 369:39 kan upphävas	Kostnad för fastighets- bildning.		Överens- kommelse om fastighets- reglering och avtal om upprättande av servitut ska tecknas mellan berörda fastigheter.	3D- fastighetsbildning krävs.



Figur 31 Bilden visar vilka marköverföringar som ska ske i samband med detaljplanens genomförande. Angivna arealer är ungefärliga.