

Grundkartan upprättad 1998-09-01

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
 - - - - - Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gränns  
 - - - - - Användningsgräns  
 - - - - - Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**  
 L-GATA Lokalgata  
 NATUR Naturmark  
 B Bostäder  
 E Transformator

**Vattenområden**  
 W Öppet vattenområde  
 WB Brygga

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

• • • • • Marken för inte bebyggas  
 ○ ○ ○ ○ ○ Marken för underbyggas körbart  
 + + + + + Marken för endast bebyggas med gårdshus, skärmtak o.dyl.  
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar  
 x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

**MARKENS ANORDNANDE**  
 Mark och vegetation  
 LEK Lekplats  
 P Bygglov erfordras för trädplantering

Ut fart, stängsel  
 - - - - - Ut fart för inte anordnas

**UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Utformning  
 <math>\leq 40.0</math> Högsta tillåtna byggnadshöjd  
 Högsta antal våningar  
 Endast kedjehus

**GENERELLA BESTÄMMELSER**  
 Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, skall eftersträvas  
 Ev. förekomst av markföroreningar skall undersökas och åtgärdas vid markarbeten

**ADMINISTRATIV BESTÄMMELE**  
 Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft

----- Illustrationslinjer

**DP 216**

Detaljplan för Sicklasjön 360:1 m.fl. **2000/13**  
**SICKLA SJÖ**  
 i Nacka kommun

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i sept 1998  
 Paul Ahkvist  
 Plan- o. exploateringschef  
 Micaela Lavonius  
 Planarkitekt

Godkänd av ONS 1999-01-26 §11  
 Antagen av KF 1999-06-30 §15  
 Laga kraft 1999-12-14 §2  
 Akt 2000/13 88:2



X 75500  
 NACKA K:IN SICKLAÖN  
 STOCKHOLM K:IN

STOCKHOLM MS K:IN  
 NACKA K:IN  
 ERSTAVÄG



# **Nacka KLM**

**Akt nr:**

**0182K-2000/13**

2000/13

KARTAN PLAN **A3**



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten  
Mikaela Stranne

BESLUT

Datum  
2.9.1999

DP216 1 (3)

Beteckning  
1941-99-32781  
1941-99-32782  
1941-99-32783  
1941-99-32785

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
1999-12-22	
Diarienumr. KFS 97-284	Diariplanbeteckn. 214

Enligt sändlista

"—" Text ej tillgänglig med  
anledning av GDPR. För  
information kontakta  
registrator.plan@nacka.se

9168

**Överklagande av beslut att anta en ny detaljplan för Sicklaön 360:1  
m.fl, Sickla Sjö, Nacka kommun**

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer enligt 13 kap 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplanen.

**Bakgrund**

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 31 maj 1999, § 153, att anta en detaljplan för fastigheterna Sicklaön 360:1 m.fl., Sickla Sjö.

Planområdet är beläget i östra delen av Sickla Strand, mellan Gillevägen och Sicklasjön. Området gränsar i öster till Trollebo villaområde. Norr om Gillevägen ligger bostadsområdet Tallbacken och Sickla skola. Planens syfte är att markanvändningen skall ändras från industri till bostäder. Förslaget möjliggör uppförande av flerbostadshus i 3-4 våningar och sutteräng där markens lutning så medger, samt kedjehus i 1 våning med inredd vind.

Beslutet har överklagats av "--" (Sicklaön 273:2), "--" (Sicklaön 271:2), "--" (Sicklaön 273:1), samt Trollebo Villaägarförening (Sicklaön 274:1).

Till stöd för sin talan har klagandena anfört i huvudsak följande:

"--": Detaljplanen innebär en hård exploatering och det f.d. punkthuset påfrestar starkt både på det nyprojekterade och det befintliga området, då det innebär en påträngande närhet till Villaägarföreningens tomt. Huset borde utgå och i stället skapas ett grönområde. Vidare borde de östra husen sänkas och området integreras med det befintliga villaområdet. Bebyggelsen är inte förenlig med den ursprungliga planbeskrivningen, vilken poängterade att nyprojekteringen skulle komma att ha en höjd som beaktar bebyggelsen i angränsande kvarter. Inte heller har bebyggelsen gestaltats med hänsyn tagen till landskapsbilden runt sjön och till övrig befintlig

LAGAKRAFTBEVIS

datum 20.12.1999

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 14 december 1999

Länsstyrelsen i Stockholms län

Juridiska enheten

*Mikaela Stranne*



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten  
Mikaela Stranne

## BESLUT

Datum

2.9.1999

Beteckning

1941-99-32781

1941-99-32782

1941-99-32783

1941-99-32785

bebyggelse. Bostadshusen, främst de östra husen, kommer att förkorta deras tillgång till kvällssol vilket utgör en betydande olägenhet för dem. De återoppar bestämmelserna i 3:1, 2 och 15 PBL.

"--": De östra husens höjd måste sänkas eftersom dessa kommer att skymma solen för dem. Bebyggelsen borde inte uppföras med mer än två våningar någonstans i hela området. En naturlig övergång från deras villaområde till trevåningshusen i nästa område borde eftersträvas. De är inte heller nöjda med de trafikproblem som bebyggelsen kommer att medföra. Det f.d. punkthuset ligger precis vid deras gemensamma tomt (Villaägarföreningens tomt). Det finns inget grönområde inritat i det nya området, så därför kommer även de nyinflyttade att utnyttja den tomten. Därutöver har Rönkvist som skäl för överklagandet hänvisat till det befintliga djurlivet.

"--" Det f.d. punkthuset bör inte byggas. Huset ligger för nära deras gemensamma tomt och kommer att användas av alla nyinflyttade. Det kommer att störa dem. Inte heller blir det något grönområde kvar. P.g.a. den hårda exploateringen kommer de att drabbas av en värdesänkning. De vill därför ha ekonomisk kompensation om det f.d. punkthuset byggs. De östra husens höjd måste sänkas, då de skymmer deras tillgång till sol. De passar inte heller in i helhetsbilden av området. Exploateringen är för hård. Det är inte heller lämpligt med en parkeringsplats mitt i en kurva.

Trollebo Villaägarförening: Det sydostliga lamellhuset bör utgå. Detta skulle medföra dels att ett avsevärt större grönområde kunde sparas, dels en bättre övergång till villaområdet och deras fritomt. På de östliga husen mot Långsjövägen har hushöjderna inte sänkts och de har därför inte heller en höjd som tar hänsyn till bebyggelsen i angränsande kvarter. De motsätter sig att Långsjövägen (i nord-sydlig riktning) flyttas, vilket skulle innebära att villaområdet minskas.

För området gäller för närvarande en detaljplan (fastställd den 4 februari 1981).

### Motivering

En grundläggande princip i plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen (jfr 1 kap 2 § PBL). Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av



**BESLUT**

Datum

2.9.1999

Beteckning

1941-99-32781

1941-99-32782

1941-99-32783

1941-99-32785

kommunen. En överinstans skall ingripa endast då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen under planarbetet gjort ett antal justeringar av det ursprungliga förslaget i syfte att tillmötesgå olika enskilda intressen. Bl.a. har det s.k. punkthuset ersatts av ett lägre lamellhus och flyttats en bit upp från stranden.

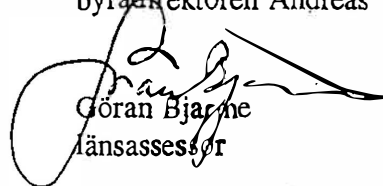
Enligt Länsstyrelsens bedömning kan den nu antagna detaljplanen inte anses medföra större olägenheter för klagandena än vad som får tålas. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva detaljplanen. Överklagandena skall därför avslås.

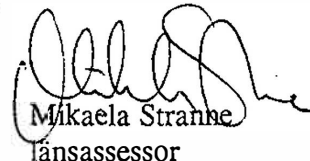
**Hur man överklagar**

./.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet) enligt bilaga.

I handläggningen av ärendet har, förutom undertecknade, även byrådirektören Andreas Totschnig deltagit.

  
Göran Bjarne  
länsassessor

  
Mikaela Stranne  
länsassessor

Sändlista (samtliga m. delg.kv):

"--" Långsjöv. 6, 131 33 Nacka "--", samma adress	(32781) --"
"--", Gillev. 10, 131 33 Nacka "--", samma adress	(32782) --"
"--" Långsjöv. 4, 131 33 Nacka "--", samma adress	(32783) --"
Trollebo Villaägarförening, c/o "--", Långsjöv. 21, 131 33 Nacka	(32785)

Kopia till:

Kommunfullmäktige, Nacka kommun

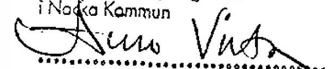
REGISTRERING

Datum

2000-02-15

Införing i Fastighetsregistret  
har verkställts.

För lantmäterimyndigheten  
i Nacka Kommun



§ 153

1997-284 214

## Detaljplan för Sicklaön 360:1 m.fl., Sickla Sjö, antagande

### Beslut

Kommunfullmäktige antar den föreslagna detaljplanen för fastigheterna Sicklaön 360:1 m. fl, Sickla Sjö.

### Ärendet

Planområdet är beläget i östra delen av Sickla Strand, mellan Gillevägen och Sicklasjön. Det gränsar i öster till Trollebo villaområde. Norr om Gillevägen ligger bostadsområdet Tallbacken och Sickla skola.

Detaljplanens syfte är att markanvändningen ändras från industri till bostäder. Förslaget möjliggör uppförande av dels flerbostadshus i 3-4 våningar samt suterräng där markens lutning så medger, dels 4 kedjehus i 1 våning med inredd vind. Skalan har valts med beaktande av landskapet kring sjön och bebyggelsen i angränsande kvarter.

Flerbostadshusen föreslås vara smäckra lamellhus som trappar sig ner mot vattnet och möjliggör utblickar genom området. Kedjehusen ligger utefter Långsjövägen på vägens östra sida, i anslutning till villorna i Trollebo. Del av Gillevägen och Långsjövägen och ett parkstråk med en gångväg utefter vattnet ingår i planområdet.

### Handlingar i ärendet

KS utdrag § 118/1999 .....	Bil 77/a
ON/S utdrag § 11/1999 .....	Bil 77/b
Utlåtande med bilagor .....	Bil 77/c
Beskrivningar med kartor .....	Bil 77/d
Länsstyrelsens beslut 1998-12-18 .....	Bil 77/e

### Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 10 maj 1999, § 118, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för Sicklaön 360:1 m.fl., Sickla Sjö.

### Beslutsgång

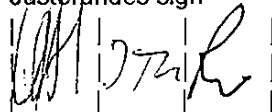
Kommunfullmäktige beslutade i enlighet kommunstyrelsens förslag.

### Protokollsanteckning

Anders Österlund och Stefan Saläng (fp) lät anteckna följande.

"Under behandlingen i områdesnämnden har flera förändringar genomförts för att tillmötesgå önskemål från de boende i Trollebo. Kvarstående önskemål gäller främst höjden på de östliga flerfamiljshusen. Med en högsta byggnadshöjd på +25 m. och en markhöjd på +8 m. för de närmaste villorna på drygt 50 m:s avstånd blir skuggeffekten från träd och de mellanliggande kedjehusen större än från "höghusen.

Justeraandes sign



Utdragsbestyrkande



**Nacka kommun**  
**Kommunfullmäktige**

**Sammanträdesprotokoll**  
**Sammanträdesdatum**  
**1999-05-31**

För att inte äventyra en hög kvalitet i det tillkommande området eller försena byggstart och inflyttning, accepterar folkpartiet föreliggande planförslag. Folkpartiet kommer i samband med plangenomförandet att ta upp frågan på nytt om en vändplan skall anläggas vid Långsjövägen.”

-----

---

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





Nacka kommun  
Kommunfullmäktige

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	Sammanträdesprotokoll
1999-06-30	Sammanträdesdatum 1999-05-31
Diariefnr KKS 97-284 214	Diarieplanestäckn. 1997-284 214

714 9168  
DP216  
916  
191

INKOM LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Planerheten
1999-06-10
1933-99-26938

§ 153

Detaljplan för Sicklaön 360:1 m.fl., Sickla Sjö, antagande

### Beslut

Kommunfullmäktige antar den föreslagna detaljplanen för fastigheterna Sicklaön 360:1 m. fl, Sickla Sjö.

### Ärendet

Planområdet är beläget i östra delen av Sickla Strand, mellan Gillevägen och Sicklasjön. Det gränsar i öster till Trollebo villaområde. Norr om Gillevägen ligger bostadsområdet Tallbacken och Sickla skola.

Detaljplanens syfte är att markanvändningen ändras från industri till bostäder. Förslaget möjliggör uppförande av dels flerbostadshus i 3-4 våningar samt suterräng där markens lutning så medger, dels 4 kedjehus i 1 våning med inredd vind. Skalan har valts med beaktande av landskapet kring sjön och bebyggelsen i angränsande kvarter.

Flerbostadshusen föreslås vara smäckra lamellhus som trappar sig ner mot vattnet och möjliggör utblickar genom området. Kedjehusen ligger utefter Långsjövägen på vägens östra sida, i anslutning till villorna i Trollebo. Del av Gillevägen och Långsjövägen och ett parkstråk med en gångväg utefter vattnet ingår i planområdet.

### Handlingar i ärendet

KS utdrag § 118/1999	Bil 77/a
ON/S utdrag § 11/1999	Bil 77/b
Utlåtande med bilagor	Bil 77/c
Beskrivningar med kartor	Bil 77/d
Länsstyrelsens beslut 1998-12-18	Bil 77/e

### Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 10 maj 1999, § 118, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för Sicklaön 360:1 m.fl., Sickla Sjö.

### Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

### Protokollsanteckning

Anders Österlund och Stefan Saläng (fp) lät anteckna följande.

"Under behandlingen i områdesnämnden har flera förändringar genomförts för att tillmötesgå önskemål från de boende i Trollebo. Kvarstående önskemål gäller främst höjden på de östliga flerbostadshusen. Med en högsta byggnadshöjd på +25 m. och en markhöjd på +8 m. för de närmaste villorna på drygt 50 m.s avstånd blir skuggeffekten från träd och de mellanliggande kedjehusen större än från höghusen.

Justeraendes sign

Utdragsbestyrkande

Yvonne Brunner

VAND!

**LAGAKRAFTBEVIS**

datum 2000-01-26

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 14 december 1999

*Elivca Breumek*

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut M. G. 1999

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

*Alf Svensson*  
*Stenbjörn Johansson*



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN

Planenheten  
Andreas Totschnig

**LAGAKRAFTBEVIS**

datum 2000-01-26

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 14 december 1999

*Ulrica Bremmer*

BESLUT

Datum

18.12.1998

Nacka kommun  
Miljö & Stadsbyggnad  
131 81 NACKA

DP216

Beteckning

18511-1998-46976

1 (2)

9168

BILA

80

98-12-2

KPC 97-484 219

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Sickla Sjö 360:1 m.fl. i Nacka kommun**

**Beslut**

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla enligt bifogad karta. Beslutet har fattats med stöd av 15 § naturvårdslagen (1964:822) och 20 § naturvårdsförordningen (1976:484).

För att detta beslut ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

/. Detta beslut kan överklagas av Naturvårdsverket hos regeringen (se bilaga).

**Bakgrund samt Länsstyrelsens bedömning**

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Sicklaön 360:1 m.fl. Planen möjliggör ett uppförande av ett antal bostäder i form av flerbostadshus (3-4 våningar) och kedjehus. Strandskyddet är i och med fastställandet av en stadsplan för området (810204) upphävt inom de landområden som omfattas av planen. Områdesnämnden Sicklaön har i beslut den 20 oktober 1998 beslutat att hos Länsstyrelsen hemställa att strandskyddet ska upphävas inom den del av kvartersmarken i den nu aktuella planen där strandskydd fortfarande gäller, då planområdet nu har utökats något jämfört med gällande plan.

Länsstyrelsen anser att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom det området i planen där kedjehusen ska ligga (B I). Området är sedan tidigare ianspråktaget vilket gör att det rörliga friluftslivet och/eller viktiga livsmiljöer för växter och djur inte påverkas negativt i någon nämnvärd omfattning genom att strandskyddet upphävs.

**Öppettillstånd**  
Upphävandet av strandskyddet strider enligt Länsstyrelsens bedömning inte mot kommunens översiktsplan, antagen den 27 april 1998, och hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen (1987:12).

sicklasjo300-npl.doc 1998-12-18

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgirokonto
Box 22067		08 - 785 40 00 (växel)	08 - 785 40 01 (reception)	3 51 72 - 6
104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	08 - 785 48 32 (direkt)	08 - 651 28 75 (direkt)	



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN

Planenheten  
Andreas Totschnig

## BESLUT

Datum

Beteckning

18.12.1998

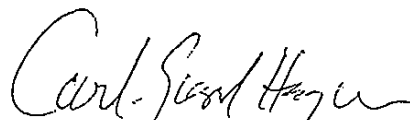
18511-1998-46976


2 (2)

### Upplysning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i sitt missiv begärt att Länsstyrelsen även ska upphäva strandskyddet för en del av vattenområdet. Det har dock inte framgått av kungörelsen eller av områdesnämndens beslut. Länsstyrelsen är därför förhindrad att upphäva strandskyddet för delar av vattenområdet utan att den formella hanteringen görs om i dessa delar. Eftersom Länsstyrelsen delegerat befogenheten att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna till Nacka kommun får kommunen pröva frågan i samband med en ansökan om undantag från strandskyddsbestämmelserna.

I handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Carl-Gustaf Hagander, beslutande, avdelningsdirektör Anders Nylén, förste länsnotarie Lotta Lauritz och byrådirektör Andreas Totschnig, föredragande.

  
Carl-Gustaf Hagander

  
Andreas Totschnig

#### Kopia till:

Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisn.)

Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)

Pe (KRC+akten+PS.)

### LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-01-26

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 14 december 1999

*Ulrica Bremner*

# LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-01-26

# DP 216

KFKS 97/284 214

Projekt 9168

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 14 december 1999 / E. Braunn

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Sicklaön 360:1 m fl, SICKLA SJÖ, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i september 1998

#### HANDLINGAR

##### Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser

##### Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Illustrationer
6. Fastighetsförteckning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

##### Syftet med planarbetet

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från industri till bostäder. Förslaget möjliggör uppförande av dels flerbostadshus i 3-4 våningar samt suterräng där markens lutning så medger, dels 4 kedjehus i 1 våning med inredd vind. Skalan har valts med beaktande av landskapet kring sjön och bebyggelsen i angränsande kvarter.

Flerbostadshusen föreslås vara smäckra lamellhus som trappar sig ner mot vattnet och möjliggör utblickar genom området. Kedjehusen ligger utefter Långsjövägen på vägens östra sida, i anslutning till villorna i Trollebo. Del av Gillevägen och Långsjövägen och ett parkstråk med en gångväg utefter vattnet ingår i planområdet.

#### PLANDATA

##### Läge

Området är beläget i östra delen av Sickla Strand, mellan Gillevägen och Sicklasjön. Det gränsar i öster till Trollebo villaområde. Norr om Gillevägen ligger bostadsområdet Tallbacken och Sickla skola.

##### Areal

Planområdets landareal är ca 1.7 hektar och vattenområdet ca 0.7 hektar.

## **Markägoförhållanden**

Ägare till Sicklaön 360:1 och 271:1 är Vellonia Mark & exploatering AB.

Nacka kommun äger Sicklaön 40:12.

Sicklaön 274:1 ägs av Trollebo villaägareförening UPA.

## **GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

I förslag till fördjupad översiktsplan -97 för Sickla som efter samråd och utställning är aktuell för godkännande redovisas bostadsbebyggelse med ca 130 lägenheter.

### **Gällande planer och tidigare planarbete**

För området gäller detaljplan, stadsplan nr 310, fastställd 1981-02-04. Planen redovisar byggrätt för industri och småindustri, gata, park samt vattenområde.

Ett planarbete i syfte att utvidga industriområdet för Glace-bolagets behov pågick under slutet av 80-talet men avbröts.

Vidare gäller fastighetsplan för kvarteret Dillkronan fastställd den 8 november 1966.

Fastighetsplanen skall upphävas eftersom kvarteret får en ny utformning i den nya detaljplanen.

### **Kommunala ställningstaganden**

Kommunstyrelsen godkände 1998-02-16 § 25 en **Start-PM med program för detaljplan** samt **planavtal** med markägaren.

Till grund för programförslaget låg två alternativa skissförslag som upprättats av arkitekt SAR Ulf Gillberg på uppdrag av Skanska Bostäder Stockholm.

Till kommunstyrelsens beslut fogades ett tillägg om att i planarbetet också skall prövas:

- 1 att dra tillbaka de båda östra husen något från stranden
- 2 möjligheten att spara ödetomten i öster som grönområde
- 3 studera alternativa lösningar och överväga om Långsjövägen måste behållas i den sträckning den har idag
- 4 större variation i gestaltningen skall eftersträvas.

## PLANOMRÅDET

### Landskapsbilden

Planområdet utgörs av en sydsluttning mot Sicklasjöns strand. Sjöns motsatta sida som ligger inom Stockholms stad är en skogbevuxen sluttning.

Öster om planområdet ligger Trollebo villaområde med hus av varierande ålder och storlek i lummiga trädgårdar, och som tillkommit utan planläggning. I väster gränsar området till 50-talsbebyggelsen i Sickla Strand, ritad av bröderna Ahlsén. Norr om Gillevägen reser sig höghusen i Tallbacken.

Inom planområdet finns några kraftfulla lövträd, och en kulle i strandzonen är bevuxen med träd och buskar.

### Markanvändning och bebyggelse

Miljön i planområdet är präglad av den industriella verksamhet som bedrivits här under en lång följd av år. Bebyggelsen domineras av den förutvarande glassfabriken som är delvis nedgången. Ett kontorshus i den västra delen är välskött men saknar kulturhistoriskt värde. Asfaltytor brer ut sig runt husen. I byggnaderna finns idag mindre industriföretag och lager.

### Geotekniska förhållanden

Marken faller svagt mot sjön och nivåerna ligger mellan +12 och +14 meter vid Gillevägen och + 6 meter vid sjön. Marken i området består i huvudsak av berg med tunna jordlager.

## PLANFÖRSLAGET

### Markanvändning

Den förutvarande industritomten föreslås bebyggas med flerbostadshus i form av lamellhus i 3-4 våningar, de flesta placerade med sina gavlar mot sjön och Gillevägen för att medge genomblickar genom området. Suterrängvåning tillkommer på grund av markens lutning. Husen följer terrängen och trappar sig mot vattnet. Bottenvåningarna närmast den centrala entrégatan föreslås rymma gemensamhetslokaler och bostadskomplement.

På Sicklaön 271:1 öster om Långsjövägen, den förutvarande villafastigheten, föreslås två kedjehusgrupper med 2 lägenheter per grupp.

Området beräknas rymma ca 11.000 kvm bostadsarea eller ca 130 lägenheter av varierande storlekar från 2-6 rum och kök samt 4 kedjehus.

Lägenheterna ges en flexibel grundplan för att medge anpassning efter de boendes önskemål. Snedställda burspråk och balkonger ger utblickar från lägenheterna. I husens bottenvåningar inryms ca 300 kvm lokalarea.

Mellan husen ordnas dels parkering, dels ombonade uteplatser i bostadens närhet. Närmast Gillevägen anordnas en mindre parkering i två plan med infart till det övre planet från Gillevägen och till det undre planet från bostadsgatan.

Parkområdet vid sjön ingår i planen som allmän plats, natur. Långsjövägen förskjuts något mot öster och förbättras med bl a en separat gångbana mot Gillevägen.

### **Tillkommande bebyggelse, stadsbild**

Strävan har varit att gruppera och gestalta bebyggelsen med hänsyn tagen till landskapsbilden runt Sicklasjön, till bebyggelsen i Sickla Strand och villa-bebyggelsen i det angränsande Trollebo.

Hushöjderna underordnar sig den befintliga vegetationen.

I hela området upplevs närheten till vattnet i genomblickar mellan husen, genom terrängens lutning och husens placering. Befintliga och nyplanterade lövträd ger området värdefulla kvaliteter.

### **Natur och rekreation**

Sicklasjön och dess stränder är en tillgång för rekreation. Området närmast stranden förutsätts vara allmäntillgängligt för vistelse vid vattnet och passage genom området. Befintlig kulle i sydväst bibehålls obebyggd. Befintlig strandpromenad föreslås kompletteras med en brygga för bad och vistelse i vattenbrynet.

Gångpassagen utefter stranden ansluter till Långsjövägen i öster och Sickla strand med lektyor och allmän badplats i väster. Bollplan finns vid Sickla skola norr om Gillevägen.

### **Vattenområdet**

Del av vattenområdet inom planområdet föreslås kunna överbyggas med en brygga för bad och ev. angöring med mindre fritidsbåtar. Om vattenkvaliteten fortsättningsvis är acceptabel finns det förutsättningar för bad i sjön.

### **Angöring**

Området förutsätts angöras i huvudsak från Långsjövägen. Från Gillevägen når man dock en mindre parkeringsyta. Från Långsjövägen når man en ny bostadsgata parallell med Gillevägen. Långsjövägen föreslås få körbanebredden 5 meter och 2.5 meters gångbana på den västra sidan. Entrégatan får körbanebredden 5 meter och avslutas med en vändplan i den västra delen.

### **Parkering**

Biluppställning för flerbostadshuset förutsätts anläggas i form av dels kantstensparkering, dels "gröna" p-tytor på mark mellan husen. Ett mindre parkeringsdäck i två plan anordnas i den sluttande terrängen närmast Gillevägen.



Med beaktande av det goda kollektivtrafikläget föreslås parkeringsnormen 0.8 fordon per lägenhet. Totalt rymmer planförslaget ca 110 bilplatser. Utbyggnad av p-platserna mellan husen förutsätts ske i den takt behovet uppstår. Fram till dess kan marken vara grönyta. Kedjehusen får biluppställningsplats på tomtmark.

### **Gång- och cykeltrafik**

Separat gång- och cykelbana finns utefter Gillevägens norra sida. Ny mindre gångbana byggs vid Gillevägens södra sida inom planområdet. Långsjövägen förses med gångbana inom planområdet. Övergångsställen utformas som en upphöjning av gatan för att dämpa fordonens hastigheter.

Gång- och cykeltrafiken förutsätts kunna samsas med biltrafiken på entrégatan. Gående västerut får en gångväg inom parkmarken i anslutning till planområdets västra gräns. Utefter stranden finns en gång- och cykelväg som ansluter till Långsjövägen

### **Kommersiell och social service**

Norr om planområdet finns Sickla skola med låg- och mellanstadiurn. I centrala Nacka finns högstadieskola, gymnasium, kyrka och kyrkogård, sjukhus, servicehus för äldre, stadshus och köpcentrum med bibliotek och teater. Barnstuga och närbutik, frisersalong mm finns i Sickla Strand. Planförslaget rymmer inga kommersiella lokaler.

### **Teknisk försörjning**

Området förutsätts anslutas till det kommunala VA-nätet som genomkorsar planområdet. Snålspolande armaturer kommer att tillämpas generellt. Dagvatten förutsätts i största möjliga utsträckning omhändertaras lokalt efter eventuellt erforderlig rening.

En ny nätstation har lagts in vid Gillevägen i samråd med Nacka Energi.

Ambitionen med bl a energiförsörjningen skall vara att leva upp till kommunens mål om en långsiktigt hållbar utveckling. Områdets förutsättningar för nyttjande av alternativ energi, t ex sjövärme för uppvärmning och kylning, kommer att utvecklas i samarbete med Nacka Energi.

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara framsynt planering för låg energiförbrukning.

Källsortering av hushållsavfall skall möjliggöras inom området för att nedbringa mängden sopor. I husen planeras mindre sopsorteringsanläggningar.

## **Miljöfrågor**

En utförlig Miljökonsekvensbeskrivning behandlar miljöfrågorna i planförslaget. Ett miljöprogram har upprättats som redovisar exploitörens ambitioner beträffande miljöfrågor. Miljöprogrammet kommer i tillämpliga delar att skrivas in i exploateringsavtalet som tecknas mellan exploitören och Nacka kommun.

## **Kollektivtrafik**

Busslinjer trafikerar Gillevägen med hållplats i anslutning till planområdet. Busslinjerna förbinder området med Värmdövägens alla busslinjer mot Nacka och Slussen, med bussar mot Gullmarsplan och med Saltsjöbanan.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap**

Markägaren har varit initiativtagare till planändringen och har med hjälp av konsult tagit fram alternativa planunderlag. Kommunen har medverkat genom en allsidigt tillsatt projektgrupp i utvecklandet av planförslaget och vid upprättande av formella planhandlingar.

Markägaren förutsätts vara huvudman för plangenomförandet på kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas som reglerar de inbördes ansvarsförhållandena. Avtalet godkänns i kommunstyrelsen innan detaljplanen kan antas i fullmäktige. Frågorna utvecklas närmare i den genomförandebeskrivning som tillhör planhandlingarna.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

## **SAMRÅD**

Under detaljplaneskedet har samråd skett med fastighetsägare inom och i omedelbar anslutning till planområdet, med olika intresseföreningar, med länsstyrelsens planenhet, vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt med berörda kommunala nämnder. Inga allvarliga invändningar har framförts mot ändringen av markanvändning men synpunkter har framförts som berör bebyggelsen täthet och skala, parkeringslösningen, grönzoner, trafikfrågor och befarade störningar för kringboende.

Inför utställningen har planhandlingarna omarbetats. Långsjövägen har förskjutits något mot öster. Parkeringen på Sicklaön 271:1 har ersatts av 4 kedjehus. Ett mindre parkeringsdäck har införts mellan flerbostadshusen, med angöring från Gillevägen. Punkthuset i sydöst har ersatts av ett kort lamellhus i 3 våningar med suterrängvåning och husplaceringen har flyttats upp något från stranden. Byggrätten för brygga har flyttats mot väster.


Efter utställning och ev. justeringar som kan förmedlas av inkomna synpunkter under utställningen förs detaljplanen till godkännande i områdesnämnden för Sicklaön. Antagande av detaljplanen sker i kommunfullmäktige.

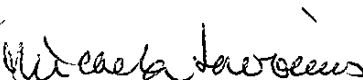
Planförslaget har utarbetats av markägaren samt Ulf Gillberg Arkitektkontor AB i samarbete med representanter för Miljö & Stadsbyggnad.

Nacka i september 1998

**Miljö & Stadsbyggnad**  
Plan & exploatering

**Skanska Bostäder Stockholm**

  
Paul Ahlkvist  
Planchef

  
Micaela Lavonius  
Planarkitekt

  
Anders Hellman

Antagen av kommunfullmäktige  
1999-05-31 § 153



Viveca Bremmer

**LAGAKRAFTBEVIS**datum *2000-01-26* .....

KF/KS 97/284 214

Projekt 9168

Detta beslut har vunnit laga kraft

den *14 december 1999* .....*Ulrica Bremner***GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Detaljplan för Sicklaön 360:1 m fl, SICKLA SJÖ,  
Nacka kommun**

Upprättad på Miljö &amp; Stadsbyggnad i september 1998

**ALLMÄNT**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, va-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Beslut om utställning	oktober 1998
Utställning	november 1998
Områdesnämndens godkännande	januari 1999
KF:s antagande	mars 1999
Laga kraft	april 1999

Byggstart beräknas ske sommaren 1999 och första inflyttningen under hösten 2000.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för driften av allmänna platser och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Exploatören svarar för tillkomst av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningar på kvartersmark inklusive inom x- område.

### **Genomförandeorganisation**

Mark, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad.

Nacka Kommun svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Teknisk Produktion handhar debitering enligt VA-taxan.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden på Sicklaön i Nacka. Samråd i bygglovfrågor sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Nybyggnadskarta beställs från Miljö & Stadsbyggnad Bygg- och Lantmäterienheten.

Nacka Energi svarar för elnätet inom området.

### **Avtal**

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet skall reglera utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området samt förmedling av bostäder. Avtalet skall även reglera exploateringsområdets deltagande i finansieringen av gemensamma anläggningar inom stadsdelen Sickla.

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

### **Ägoförhållanden**

Ägare till fastigheten Sicklaön 360:1 och 271:1 är Vellonia Mark och Exploatering AB. Nacka kommun äger Sicklaön 40:12. Sicklaön 274:1 ägs av Trollebo Villaägareförening U.P.A.

### Fastighetsbildningsfrågor

I exploateringsavtal regleras vilka ändringar i fastighetsindelningen som skall ske som följd av planändringen. Mark som utgör allmänplats skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sicklaön 40:12.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelningar bestäms i exploateringsavtal. Kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen liksom exploateringens andel av kostnaderna för de gemensamma anläggningarna inom stadsdelen Sickla.

### TEKNISKA FRÅGOR

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara låg energiförbrukning och effektiv energianvändning. Området ger förutsättningar att utnyttja förnyelsebar lokal energi genom anläggande av solfångare och sjövärmepumpar. Exploatörens miljöprogram anger närmare vilka energilösningar som kommer att genomföras

Dagvatten omhändertas lokalt i området i största möjliga utsträckning.

Utrymme för källsortering skall anordnas i anslutning till parkeringsplatser. Plats reserveras för varmkompost.

Elförsörjningen ske genom Nacka Energis nät.

Byggavfall skall sorteras i fyra fraktioner (stål, sten, trä och blandat avfall).

Nacka kommun  
Miljö & Stadsbyggnad

  
Paul Ahlqvist

Skanska Bostäder Stockholm

  
Anders Hellman

Antagen av kommunfullmäktige  
1999-05-31 § 153

  
Viveca Bremmer

**Nacka kommun**  
Miljö & stadsbyggnad

**Projekt 9168**  
Dnr KFKS 97/284 214

**LAGAKRAFTBEVIS**datum 2000-01-26

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 14 december 1999*Viivca Bremmer*

MKB för förslag till detaljplan för  
**SICKLA SJÖ I NACKA KOMMUN**

**OBS**

Denna MKB bygger på ett planförslag som efter beslut om återremiss i Områdesnämnden Sicklaön 1998-09-22 har bearbetats ytterligare inför utställning.

Bearbetningen innebär att 6 radhus i två plan har ersatts av 4 kedjehus i ett plan med inredd vind öster om Långsjövägen.

Förändringen påverkar inte föreliggande MKB på annat sätt än att solstudierna ger gynnsammare resultat.

Miljö & Stadsbyggnad i sept 1998

Micaela Lavonius

Augusti 1998

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>Inledning och syfte</b>	<b>1</b>
1.1	Kommunala regler om MKB	1
1.2	Syftet med MKB och integrering i planprocessen	1
<b>2</b>	<b>Planförslaget och dess bakgrund</b>	<b>2</b>
2.1	Utgångspunkter för planens utformning	2
<b>3</b>	<b>Planförslagets miljökonsekvenser</b>	<b>5</b>
3.1	Nollalternativ och planförslag	5
3.2	Miljöaspekter att belysa	5
3.3	Stads- och landskapsbild. kulturmiljö	5
3.4	Närrekreation och boendemiljö	6
3.5	Mark- och vattenföroreningar, dagvatten	6
<b>4</b>	<b>Sammanfattande slutsatser</b>	<b>7</b>
4.1	Planförslagets miljökonsekvenser	7
4.2	Ekologisk anpassning	7
Bilaga 1	Litteratur och referenser	
Bilaga 2	Solstudier	
Bilaga 3	Skanska Bostäders Miljöprogram för Sickla Sjö	
Bilaga 4	Översiktskarta	



## 1 INLEDNING OCH SYFTE

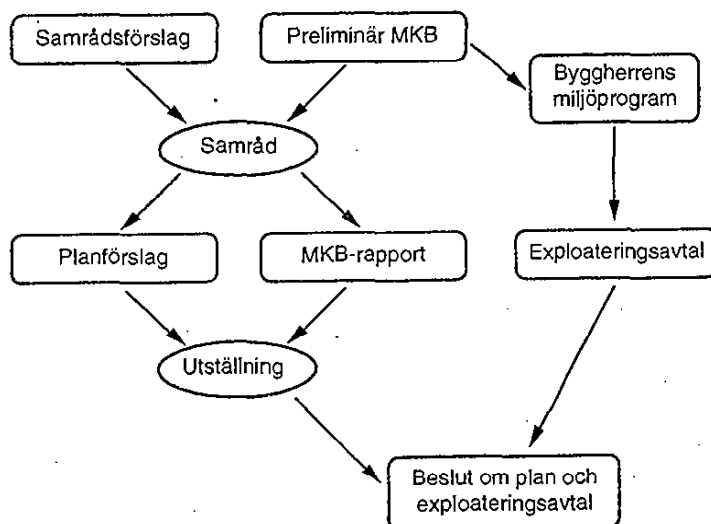
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är både ett dokument som ska visa vilken miljöpåverkan ett projekt eller plan för med sig och ett arbetssätt som ska garantera att hänsyn tas till miljön. Ett MKB-dokument som detta är ett beslutsunderlag och innehåller inga bindande åtaganden och inte heller några rekommendationer om åtgärder. En del miljörelaterade frågor regleras genom planens bestämmelser. Därutöver tar byggherren, Skanska Bostäder Stockholm, fram ett miljöprogram för den framtida bebyggelsen (se bilaga 3).

### 1.1 KOMMUNALA REGLER OM MKB

Sedan 1 januari 1996 finns bestämmelser om MKB i Plan- och Bygglagen (PBL). Innebörden av bestämmelserna är att kommunen (som ansvarig för detaljplaneringen) är skyldig att upprätta MKB om planen befaras medföra "betydande" påverkan på miljön. Enligt PBL ska alltså kommunen från fall till fall bestämma om MKB behövs eller inte. Nacka kommun har dock sedan 1990 egna regler om MKB för bl a detaljplaner. Dessa regler innebär att detaljplaner i normalfallet ska omfattas av MKB för att öka miljöhänsynen i planeringen. Det är främst kommunens interna regler om att använda MKB som ett sätt att hantera miljöfrågorna i planeringen som ligger till grund för denna MKB. Någon betydande negativ miljöpåverkan i lagens mening väntas inte uppkomma på grund av planen.

### 1.2 SYFTET MED MKB OCH INTEGRERING I PLANPROCESSEN

MKB för förslag till detaljplan för Sickla Sjö har som främsta syfte att föra in kunskap om miljön i planeringen så att miljöns förutsättningar och krav ska kunna prägla planförslaget. Ett annat syfte är att dokumentera och beskriva konsekvenserna av det planförslag som tas fram.



Figur 1 Planprocessen för detaljplanen (inkl MKB) för Sickla Sjö. Figuren visar också kopplingen till det exploateringsavtal som är ett villkor för att kommunfullmäktige ska anta planen.

Nacka kommun är ansvarig för planförslaget och de handlingar som upprättats i ärendet. MKB har dock tagits fram av byggherren, Skanska Bostäder Stockholm, i samarbete med kommunens projektgrupp. Det praktiska arbetet har utförts av Tyréns Infrakonsult AB.

I samband med det samråd kring planförslaget som har hållits under våren och försommaren har en "preliminär" MKB upprättats. Denna MKB-rapport har ingått i planhandlingarna och kunnat granskas av närboende och andra intresserade.

Inga förslag till en helt väsentligt annan användning av området har väckts under samrådet. De synpunkter som lämnats under samrådet behandlar bl a strandzonens bevarande och den föreslagna bebyggelsens höjd och placering. Med utgångspunkt från dessa synpunkter har planförslagets utformning ändrats i områdets östra del. Den ändrade planutformningen har föranlett mindre ändringar i denna MKB-rapport jämfört med den preliminära miljökonsekvensbeskrivningen som redovisades vid samrådet.

## 2 PLANFÖRSLAGET OCH DESS BAKGRUND

Här ges om kort bakgrund till detaljplaneförslaget. För den som vill veta mera om planen och dess förutsättningar hänvisas till övriga planhandlingar och då främst till planbeskrivningen. Se även skissen i fig 3.

### 2.1 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANENS UTFORMNING

Området omfattar f d Glacebolagets industriområde. För området gäller en detaljplan från 1981 som anger att området ska användas för industri. Planens genomförandetid har dock upphört. Planområdet har i Nackas översiktsplan från 1990 angetts som område för bostäder. Under 1996 och 1997 har Nacka kommun arbetat med en fördjupad översiktsplan för de västra delarna av Sicklaön. Planen, som ännu inte antagits av kommunfullmäktige, omfattar också Glacebolagets tomt och redovisar där bostadsbebyggelse med ca 130 lägenheter.

Det detaljplanearbete som nu pågår syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i 2-4 våningar, en skala som anpassats till intilliggande bebyggelse på Gillevägen. Husen ska placeras så att utsikten mot vattnet från Tallvägen och Gillevägen inte avskärmas.

Under planarbetets gång har flera alternativ till utformning av bebyggelsen prövats. Det som har varit alternativskiljande är främst husens placering inom planområdet.

Det planförslag som låg till grund för samråd (se fig 2) har ändrats i planområdets östra del mot Gillevägen. I det förslag som nu presenteras (se fig 3) föreslås bostadshus i två våningar öster om Långsjövägen. Det punkthus som fanns i samrådsförslaget har ersatts med tvärställt lamellhus i tre våningar. Antalet parkeringsplatser är något färre jämfört med samrådsförslaget.

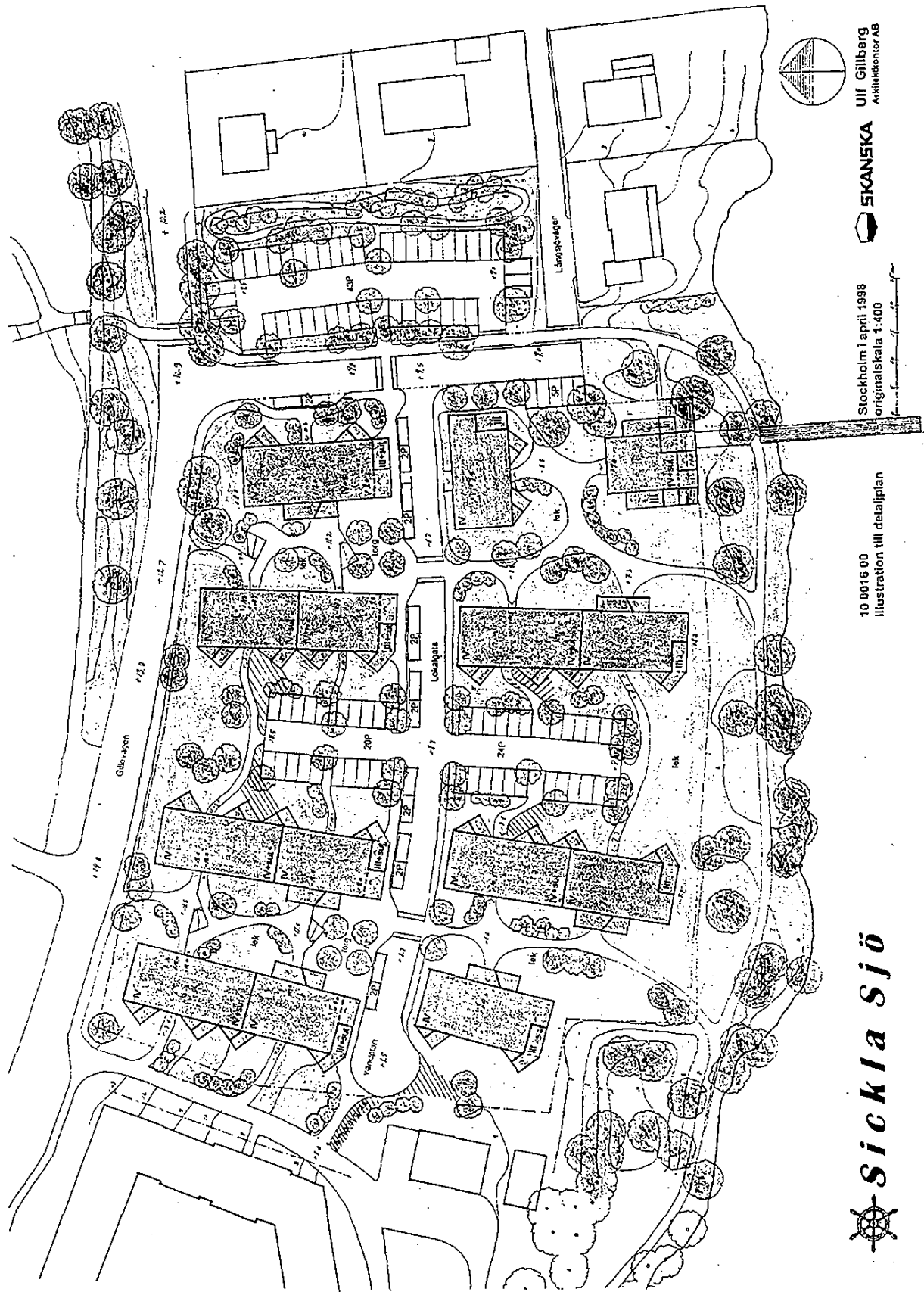
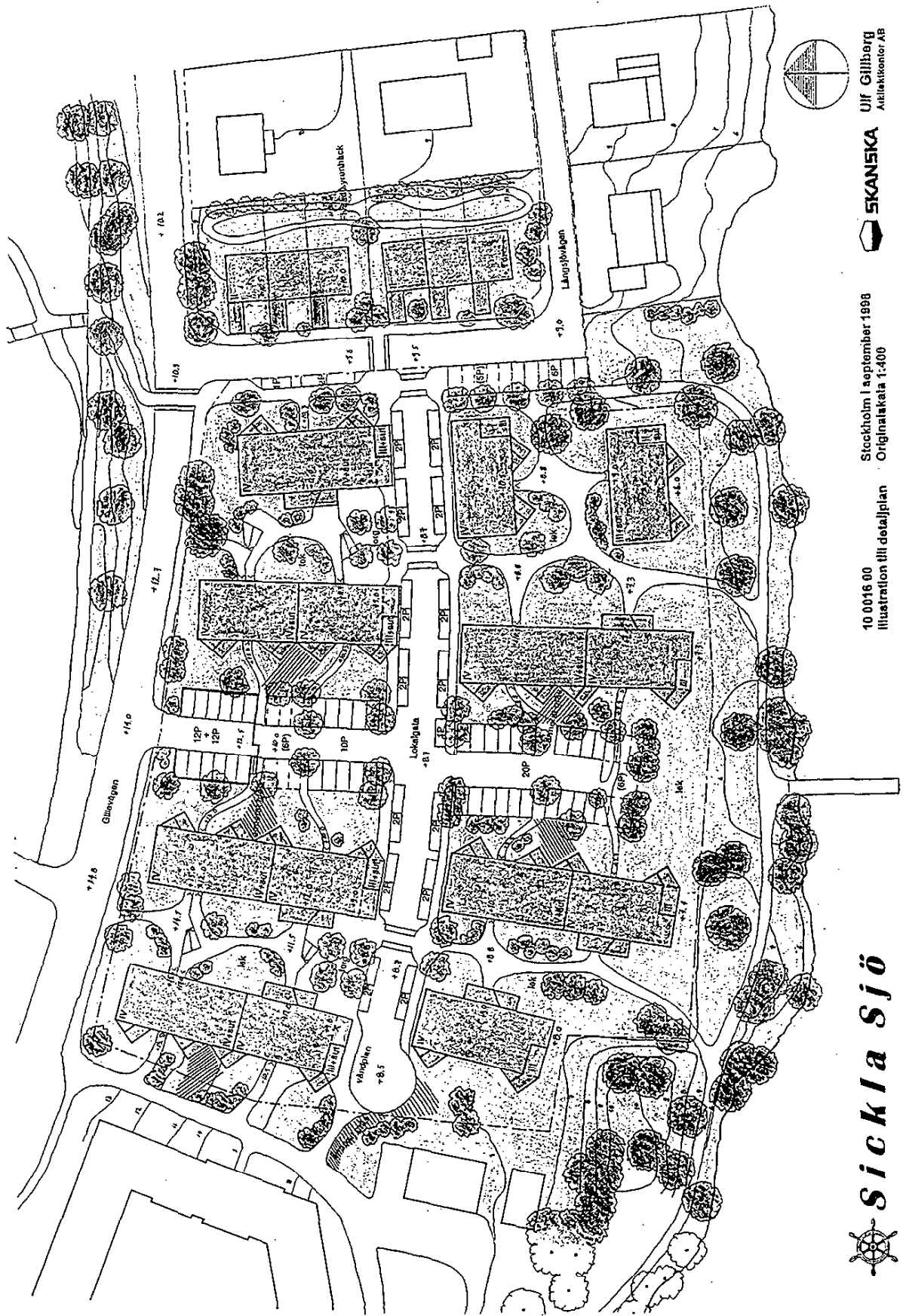


Fig 2 Tidigare samrådsförslag (mars 1998)



Ulf Gillberg  
Arkitektkontor AB

SKANSKA

Stockholm i september 1998  
Originalskala 1:400

10 0016 00  
Illustration till detaljplan

**Sickla Sjö**

Fig 3 Nuvarande planförslag (augusti 1998)

### 3 PLANFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

#### 3.1 NOLLALTERNATIV OCH PLANFÖRSLAG

För en beskrivning av miljökonsekvenser ska vara meningsfull måste det finnas någon form av referensram. Den referensramen utgörs av det sk nollalternativet, vad som händer om (i det här fallet) planförslaget inte genomförs. Nollalternativet utgörs av den detaljplan som idag gäller för området, Den planen anger användningen till industri och småindustri.

Några skäl att konsekvensbeskriva några andra alternativ till markanvändningen än dagens eller att belysa annan lokalisering av bostäderna bedöms inte som meningsfull. Denna preliminära MKB behandlar alltså endast konsekvenserna av det fullt utbyggda bostadsområdet i enlighet med vad planförslaget medger.

Miljökonsekvensbeskrivningen avser effekter inom planområdet och i planområdets närhet. Tidshorizonten har satts till ca år 2010-2015, dvs samma tidsperiod som planens genomförandetid.

#### 3.2 MILJÖASPEKTER ATT BELYSA

Någon förstudie till MKB (som kommunens arbetsmodell egentligen föreskriver) har inte gjorts. I den startpromemoria som Miljö & Stadsbyggnad tagit fram i januari 1998 anges dock några miljöfaktorer som intressanta att belysa i MKB, t ex mark- och vattenföroreningar, markradon, buller, lokalklimat, natur och rekreation. Senare i planprocessen har aspekter på bebyggelsens inverkan på stads- och landskapsbilden tillkommit som faktorer att belysa i MKB.

Planförslagets miljöeffekter belyses under följande rubriker:

- Stads- och landskapsbild, kulturmiljö
- Närrekreation och boendemiljö
- Mark- och vattenföroreningar, dagvatten

I avsnittet om närrekreation och boendemiljö belyses även lokalklimatet och påverkan på naturmiljön.

#### 3.3 STADS- OCH LANDSKAPSBILD, KULTURMILJÖ

Omvandlingen av industriområdet till område för bostäder bedöms påverka stads- och landskapsbilden positivt. Området får en användning som bättre ansluter till omgivande bebyggelse. Vattenkontakten – visuellt och fysiskt – ökar för närboende på Tallvägen och Gillevägen. De industribyggnader som idag finns i kvarteret bedöms inte hysa några kulturhistoriska värden.

#### Jämförelse med nollalternativet

Om användningen av området för industriändamål består kommer en risk för störningar på människa och miljö att kvarstå. Även om verksamheten idag inte uppfattas som störande för omgivningen kan man inte utesluta att sådan verksamhet

etableras – och den gällande planen innebär få restriktioner för industriell verksamhet.

### 3.4 NÄRREKREATION OCH BOENDEMILJÖ

Som sagts ovan (avsnitt 3.3) innebär planförslaget att stadsbilden förbättras i området. Även om det idag finns en strandpromenad innebär planförslaget sannolikt att strandområdet uppfattas som mer tillgängligt för allmänhet och närboende. Möjligheter till en sammanhängande strandpromenad från Sickla Sluss (ända från Sickla Udde) till Gillevägen förbättras genom planen. Vilken betydelse en sådan strandpromenad får beror dock inte enbart på den här aktuella detaljplanen. Hur förbindelsen anordnas från Sickla Udde utformas (om en "ekodukt" över Södra Länken byggs eller inte).

Vegetationen inom planområdet har kartlagts och mätts in. Så gott som alla av de större lövträden som finns i området kan sparas när planen genomförs. Sicklasjön är i sig en källa till rekreation med möjligheter till bad, båt- och kanotverksamhet. Området ligger också nära Nackareservatet med dess möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser. Det ökade trycket på rekreations- och naturmark som det lokala tillskottet av boende medför bedöms inte innebära några risker för att naturvärden ska förstöras.

För de bostäder som planeras finns förutsättningar att erhålla goda ljus- och solförhållanden och även i övrigt ett gott lokalklimat. Solstudier (se bilaga 2) visar att höjden på motsatta sidan av Sicklasjön inte kommer att skymma solen, inte heller under höst eller vår. Den planerade bebyggelsen kommer inte heller att skugga närbelägna villor.

Området ligger nära skola, allmänna kommunikationer och kommersiell service. Genom de förändringar som planeras i Hammarby Sjöstad och i andra närbelägna områden kan både service och kommunikationer (t ex genom en ev snabbspårväg till Hammarby Sjöstad) komma att förbättras i framtiden. Genom tillskottet av boende ökar trafiken i området. Detta bedöms dock inte medföra oacceptabelt buller eller väsentligt ökade olycksrisker.

Marken inom området klassas som normalradonmark och husen kommer att uppföras med radonskyddat utförande.

#### Jämförelse med nollalternativet

Som tidigare sagts (se avsnitt 3.3) kvarstår risker för stömingar om användningen av området för industriändamål består. De begränsningar i tillgänglighet mm som området idag innebär kvarstår i nollalternativet.

### 3.5 MARK- OCH VATTENFÖRORENINGAR, DAGVATTEN

Inom det aktuella kvarteret har industriell verksamhet bedrivits under lång tid. De markundersökningar som har gjorts visar en allmän påverkan från verksamheten men ingen förekomst av föroreningar som utgör ett hinder för omvandlingen av området eller kräver omfattande sanering innan annan markanvändning etableras. Detta innebär dock inte att problem med markföroreningar kan uteslutas eftersom

förekomsten av sådan kan vara begränsad till delar av industritomten. I samband med genomförandet avses därför närmare undersökningar att göras.

Planförslaget innebär också att de befintliga industribyggnaderna ska rivas. Det kan inte uteslutas att byggnaderna inkl VA-system o d innehåller miljö- och hälsofarliga föroreningar som kräver särskild hänsyn och särskilt omhändertagande. Någon form av miljöinventering av byggnaderna kan därför behövas i samband med genomförandet.

Dagvattnet från tak, parkeringar och andra hårdgjorda ytor kommer att tas omhand lokalt inom området. Exakt hur detta löses regleras inte i planen. Eftersom jordlagret inom planområdet är tunt kan ett utjämningsmagasin behöva byggas innan dagvattnet kan släppas till t ex infiltration.

#### Jämförelse med nollalternativet

Om användningen av området för industriändamål ska bestå kan eventuellt markföroreningar och byggnader närmare behöva undersökas för att kartlägga risker och saneringsbehov. Om det finns några miljörisker förknippade med fortsatt användning av industriområdet och befintliga byggnader kan i dagsläget inte bedömas.

## 4 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

### 4.1 PLANFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

Följande slutsatser sammanfattar miljökonsekvenserna av planförslaget:

- Området är välbeläget med tanke på lokalklimat, närhet till rekreationsområden, kommersiell och social service, närhet till kollektivtrafik mm. Områdets funktion för bostadsändamål förbättras sannolikt genom de förändringar som sker i omgivande områden, t ex i Hammarby Sjöstad.
- Planområdet är i Nacka kommuns översiktsplan från 1990 avsatt som område för bostäder, liksom i ett förslag till fördjupat översiktsplan från 1997. Detaljplane-förslaget bedöms stå i överensstämmelse med översiktsplanen och står inte i konflikt med några nationella eller kommunala miljömål.
- En omvandling från industri till bostäder enligt planförslaget förbättrar stads- och landskapsbilden och kan göra stranden tillgängligare.
- Markföroreningar o d innebär sannolikt inget hinder för omvandling av området. Vilket saneringsbehov av mark som kan finnas och vilken särskild hänsyn vid rivning av befintliga byggnader som kan behöva tas kan dock inte bedömas i dagsläget.

### 4.2 EKOLOGISK ANPASSNING

Nacka kommun har uttalade ambitioner för ett miljöanpassat byggande. Miljöanpassning handlar i Nacka (enligt kommunens miljöprogram) om att utgå från platsens förutsättningar, åstadkomma kretslopp och anordna resurssnåla försörjningssystem samt att bygga för ett hälsosamt inomhusklimat.

Av dessa faktorer är det främst platsens förutsättningar som man kan hantera i detaljplan. Det planförslag som läggs fram för Sickla Sjö kan sägas hantera platsen

och dess förutsättningar på ekologiskt väl anpassat sätt genom att ett uttjänt industriområde används för bostäder. Förutom att planförslaget innebär en mera långsiktig användning av området, så lämpar sig detta strandnära område bättre för bostäder än industri – med tanke på landskapsbild, boendemiljö mm.

Faktorer som materialval, resurssnåla energi- och VA-system och sundhetskrav på byggnaderna bestäms inte i planen. Den tänkta byggherren, Skanska Bostäder, utarbetar därför ett miljöprogram för bebyggelsen (se bilaga 3) där dessa faktorer översiktligt behandlas.

Planen och miljöprogrammet tillsammans ger förutsättningar för en ekologisk anpassning av det föreslagna bostadsområdet. Att dessa förutsättningar tas tillvara behöver följas upp i projektering, byggande och förvaltning av den tillkommande bebyggelsen.



## REFERENSER

### Litteratur och annat skriftligt underlag

Detaljplan för Sicklaön 360:1 m fl, Sickla Sjö. Startpromemoria med program. Nacka kommun 1998-01-07.

Detaljplan för Sicklaön 360:1 m fl, Sickla Sjö. Samrådsförslag. Nacka kommun mars 1998.

Detaljplan för Sicklaön 360:1 m fl, Sickla Sjö. Samrådsredogörelse. Nacka kommun augusti 1998.

Geoteknisk undersökning. Radonutredning. Skanska Teknik AB 1998-03-13

Hammarlund-Larsson, C: Nacka kommun – kulturhistoriska miljöer. Nacka kommun m fl 1987.

Miljöprogram för Nacka kommun. Nacka kommun 1992.

Miljöprogram för Nacka kommun 1998 – 2001. Nacka kommun (utan år).

Nacka översiktsplan 1991. Nacka kommun 1991.

Sickla. Fördjupad översiktsplan. Samråd. Mars 1997.

Sickla Strand. Parkområde. Inmättningsritning. Nacka kommun 1979-01-11, kompletterad 1998-02-10.

Solstudier. Ulf Gillberg Arkitektkontor 1998.

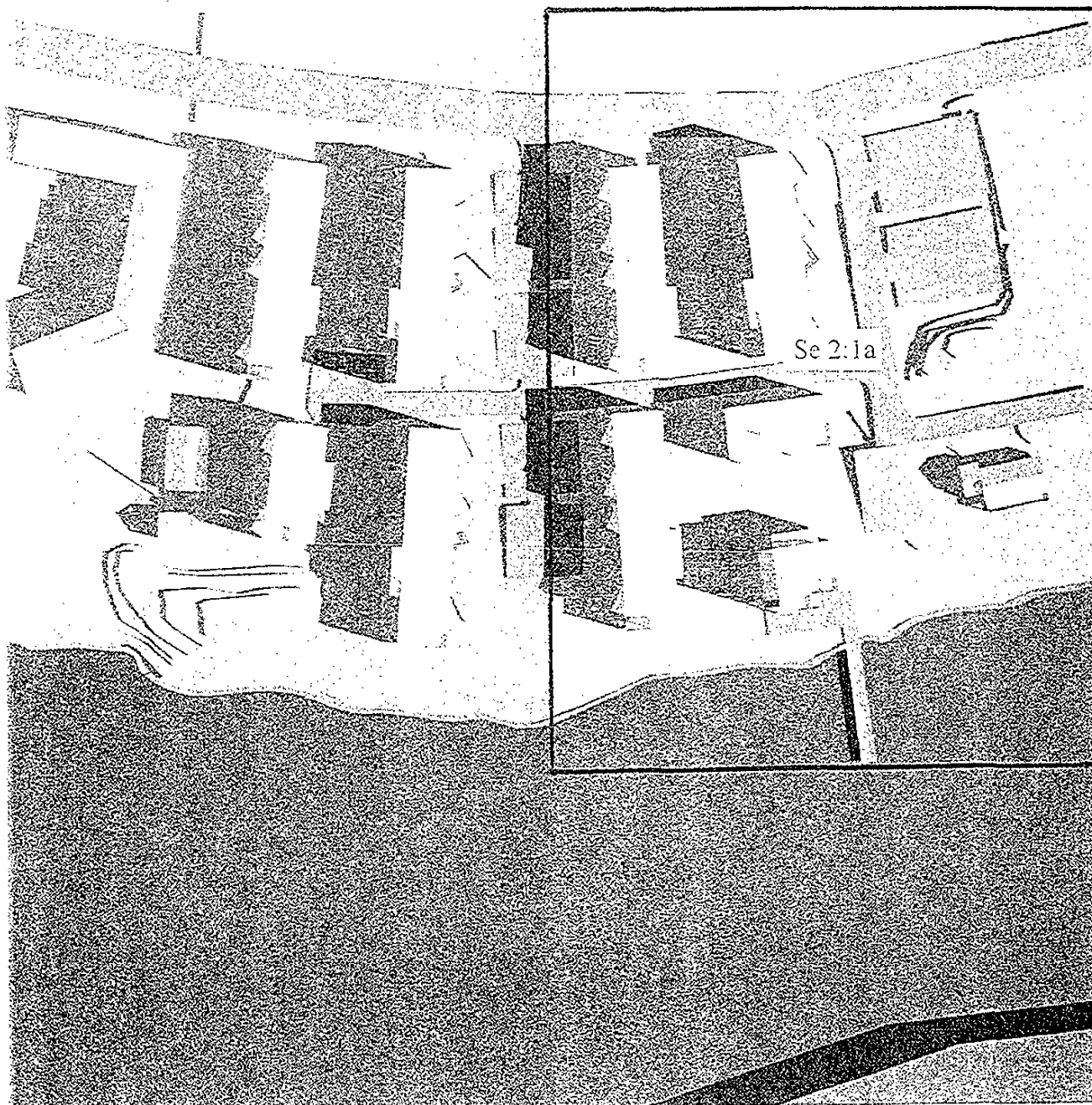
### Muntliga referenser

Anders Hellman, Skanska Bostäder Stockholm

Michaela Lavonius, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun

Elisabeth Rosell, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun

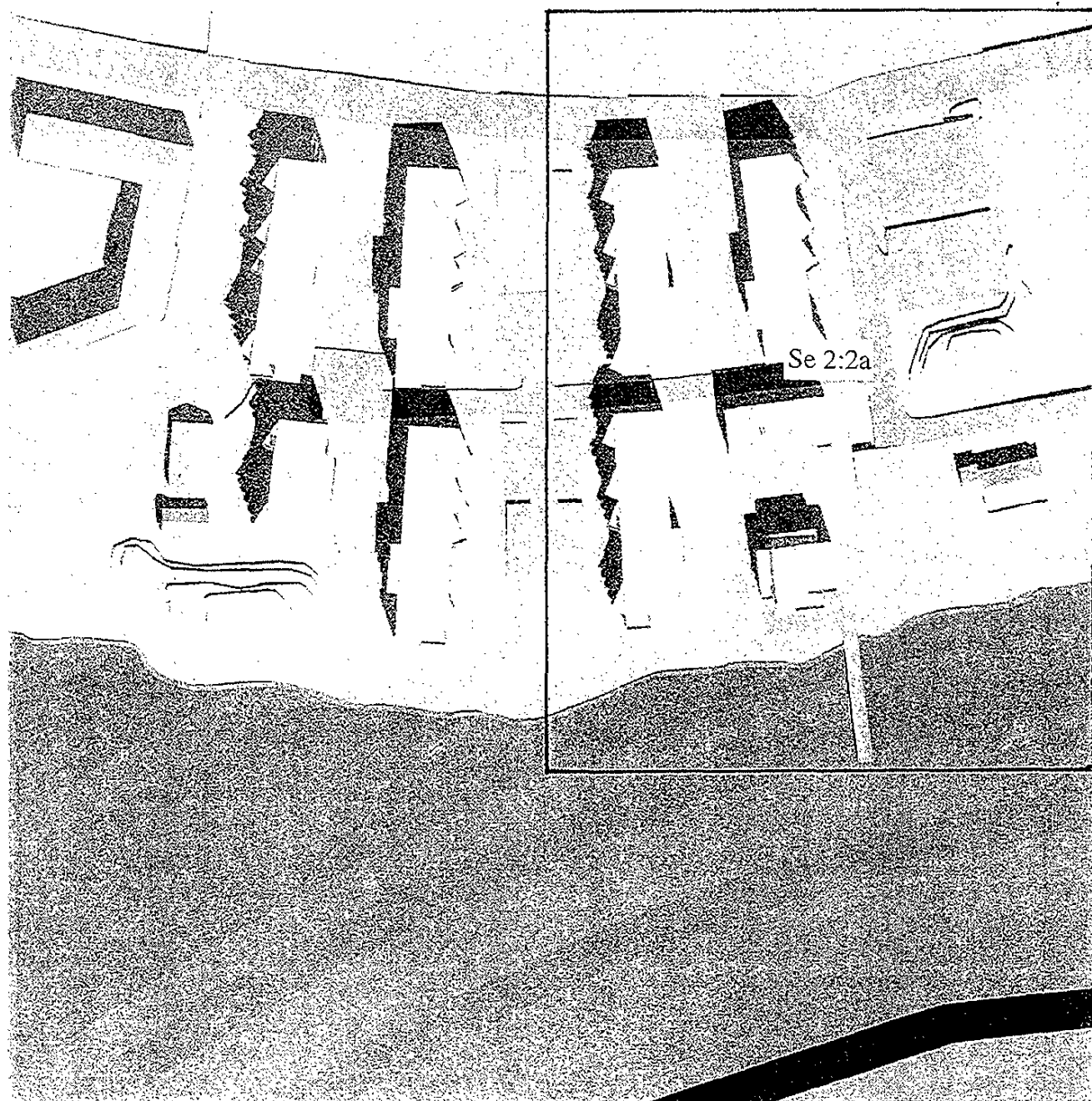
Christer Rosenström, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun



Sickla Sjö – solstudier: 20 juni kl 09.00



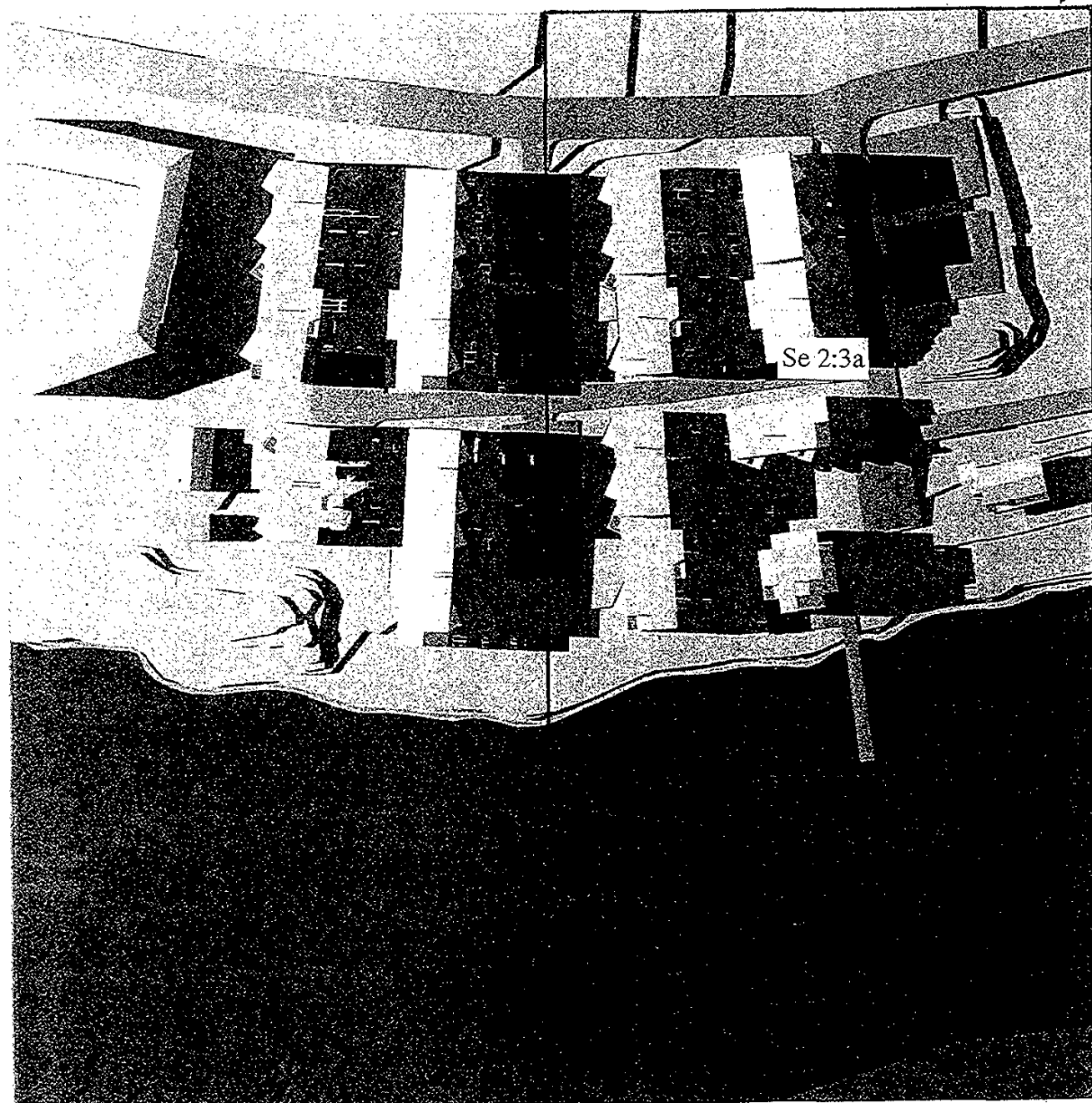
Sickla Sjö – solstudier: 20 juni kl 09.00



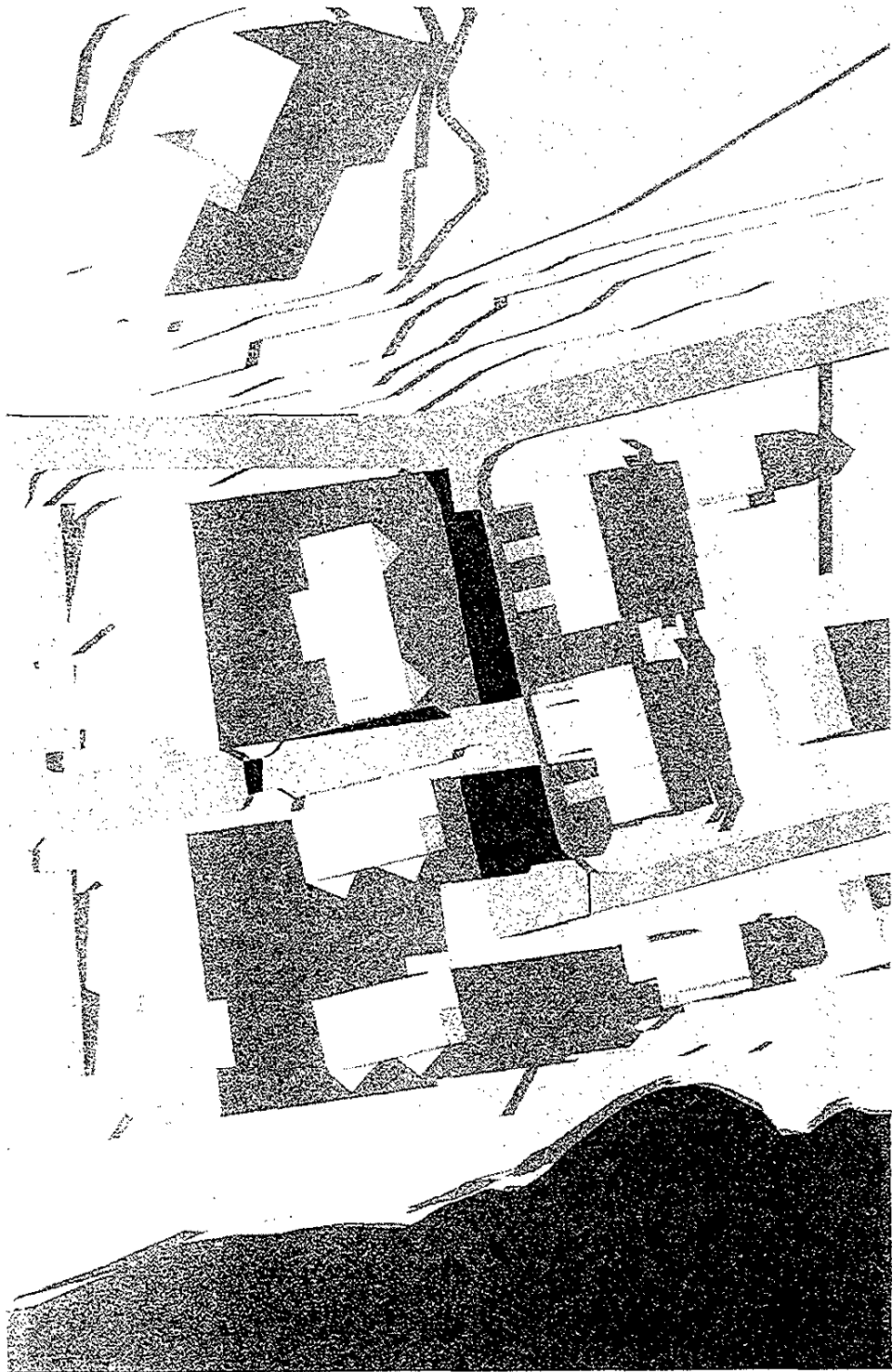
Sickla Sjö - solstudier: 20 juni kl 12.00



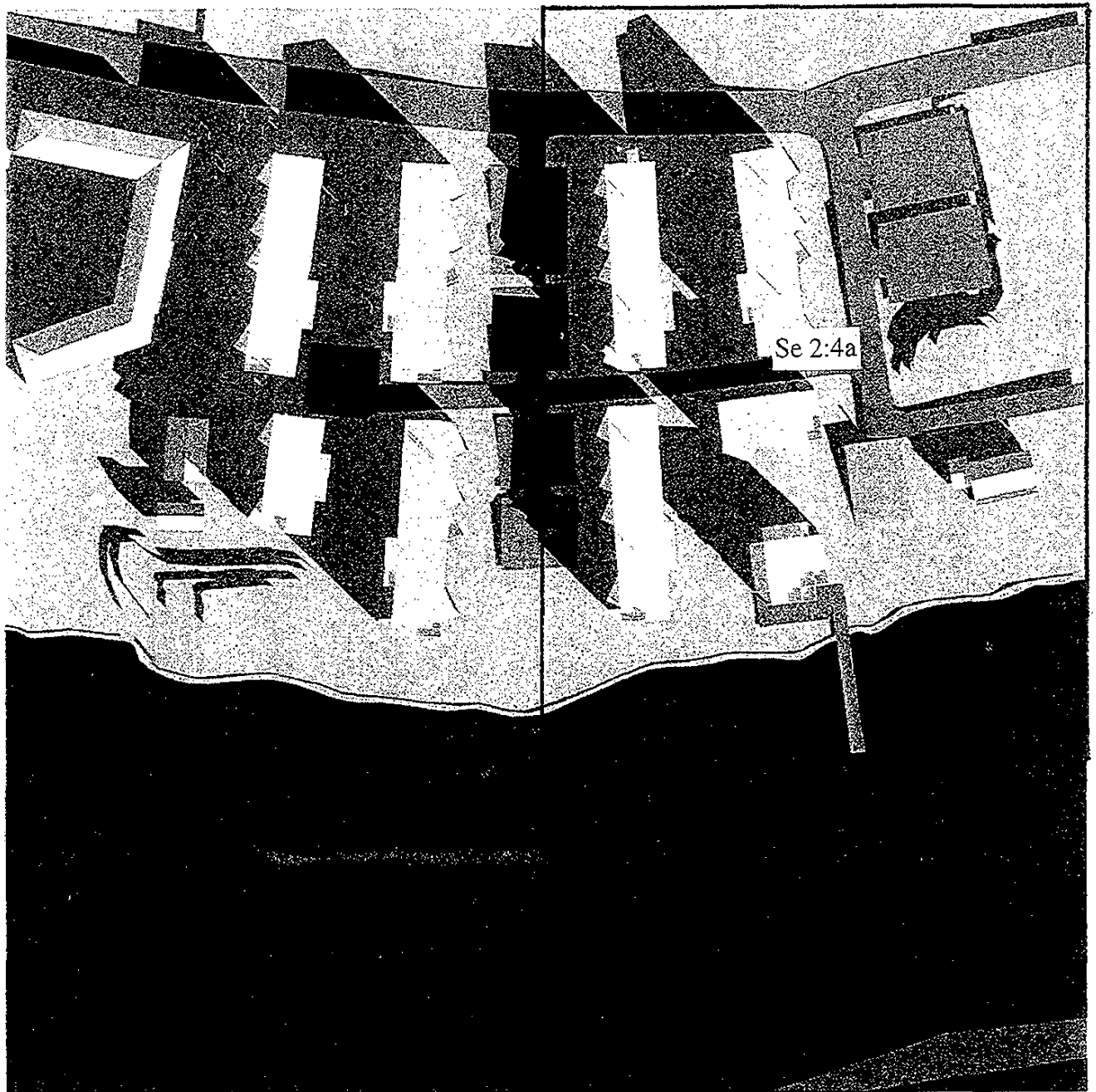
Sickla Sjö – solstudier: 20 juni kl 12.00



Sickla Sjö – solstudier: 20 juni kl 18.00



Sickla Sjö – solstudier: 20 juni kl 18.00

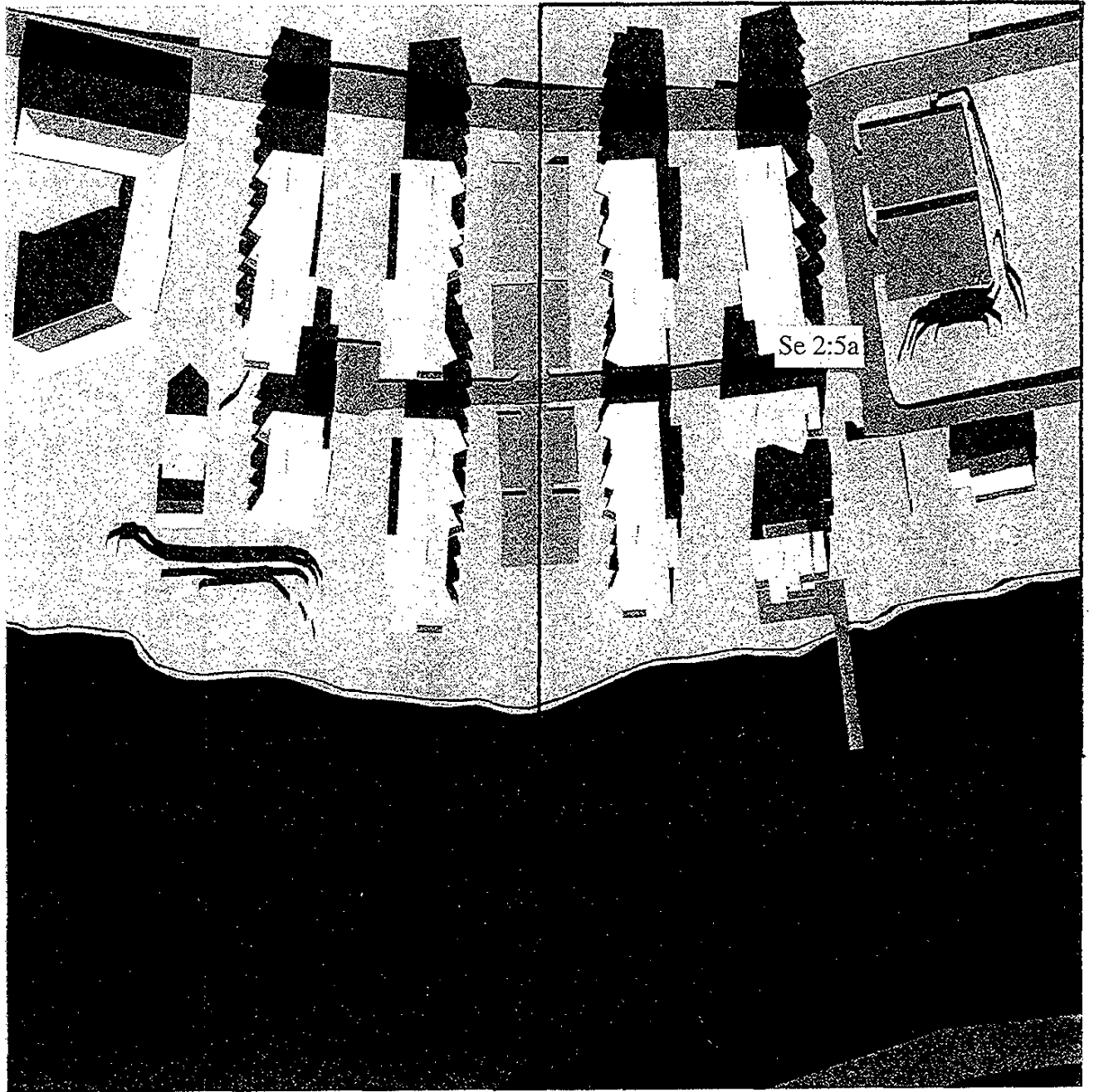


Sickla Sjö – solstudier: 20 mars/20 okt kl 09.00





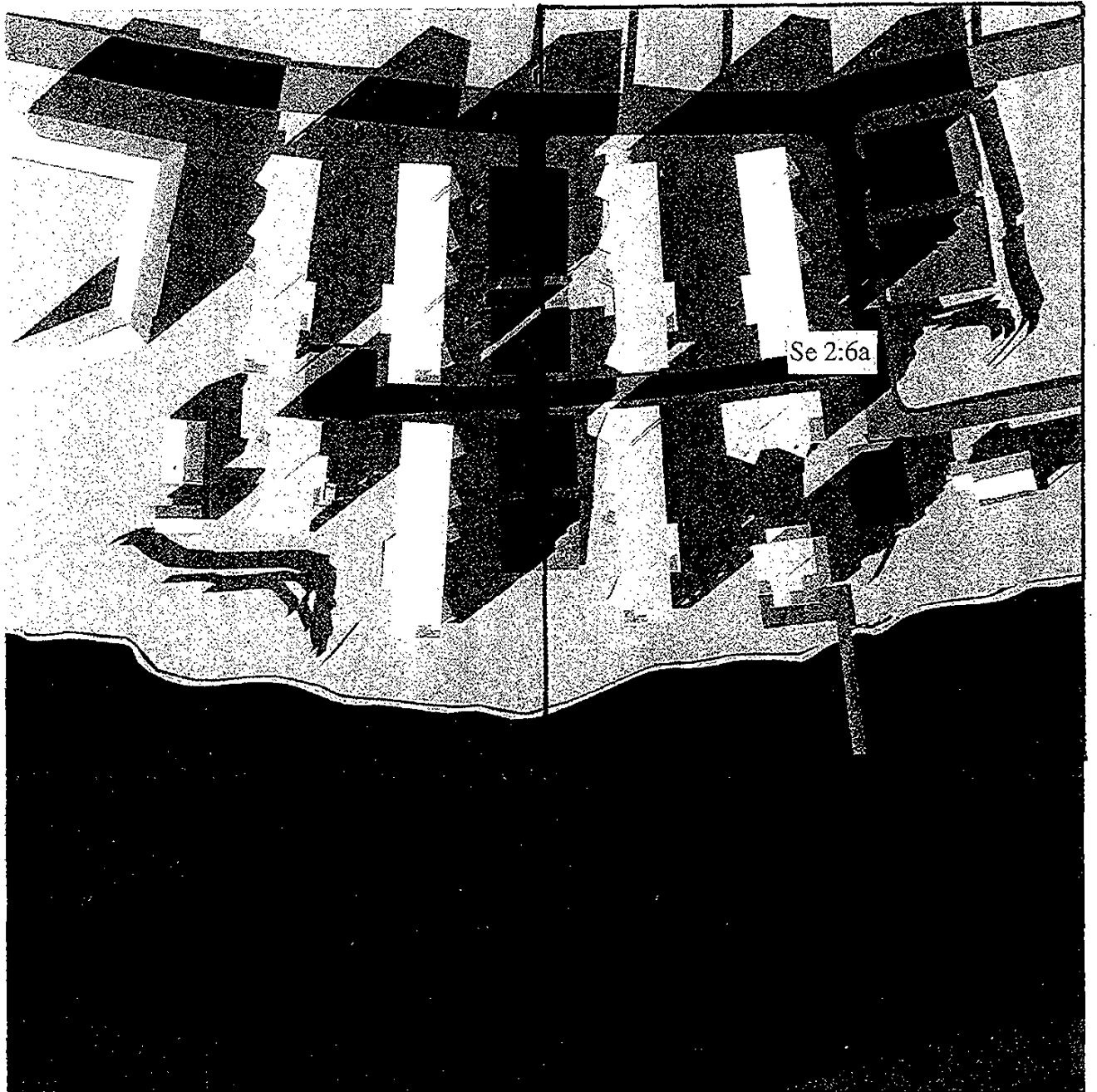
Sickla Sjö – solstudier: 20 mars/20 okt. kl 09.00



Sickla Sjö – solstudier: 20 mars/20 okt kl 12.00



Sickla Sjö – solstudier: 20 mars/20 okt. kl 12.00



Sickla Sjö – solstudier: 20 mars/20 okt kl 15.00



Sickla Sjö – solstudier: 20 mars/20 okt. kl 15.00

## Miljöprogram – Sickla Sjö, Nacka

I detta miljöprogram slår vi fast riktlinjerna för vårt miljöarbete i projekt Sickla Sjö i Nacka. Miljöprogrammet hjälper oss att utforma det vi skall bygga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, miljön och hushållningen med naturresurser.

Vi delar in miljöprogrammet i följande områden:

- **Sundhet & Trygghet**
- **Natur & Skönhet**
- **Miljöansvar & Återvinning**

### Sundhet & Trygghet

Vår ambition är att bygga **sunda hus** där de boende mår bra både till kropp och själ.

Vi skall alltid i första hand använda **heprövade** och väl fungerande lösningar.

Vi skall välja **torra produktionsmetoder** som hindrar uppkomst av fukt och mögel.

Vi skall välja material med **låga emissioner**, och göra lägenheterna **lättstädade**, i syfte att förhindra uppkomsten av allergier.

Vi skall ge möjlighet att göra **individuell anpassning** av lägenheterna vid förekomst av vissa allergier t ex nickelallergi.

Vi tänker satsa på enkla **naturliga ventilationssystem** och lösningar som säkerställer ett **gott inomhusklimat**.

Vi skall bygga **välisolerade** hus både vad gäller ljud och värme.

Byggnaderna skall utföras **radonskyddade** för att förhindra eventuell markradon.

Vi skall utforma området så att alla skall känna sig **säkra**, både i den inre och yttre miljön. Särskild omsorg skall läggas på säkerheten i området ned mot vattnet.

### Natur & Skönhet

Byggnaderna skall utformas med hög **arkitektonisk kvalitet**. Val av fasadmaterial, färgsättning och utformning av detaljer som fönster, dörrar, balkonger osv kommer att utförligt studeras vidare.

Vi skall satsa på **ljusa** och **välplanerade lägenheter** med väl **tilltagen rumshöjd**.

Husen skall orienteras för att i stor utsträckning medge **utsikt** mot vattnet i söder och för att ge **soliga** balkonger och uteplatser.

Stor omsorg skall läggas på detaljer i **närmiljön** som t ex planteringar, belysning och parkeringsytor.



### Miljöansvar & Återvinning

Vår ambition är att utforma det vi bygger, så att **belastningen på miljön** under byggnadens hela livslängd **begränsas**. Därför skall vi satsa på material och metoder med utgångspunkt från **kretsloppstänkandet**.

Innan rivning av befintliga byggnader genomförs skall utförlig **miljöinventering** göras som underlag för de **rivningsplaner** som skall utarbetas. Rivningsmaterial skall i största möjliga utsträckning **återvinnas**.

Vi skall utforma byggnaderna för att minimera energi- och resursåtgång genom att **isolera väl**, använda **energieffektiva** uppvärmningssystem och installera **resurssnål** utrustning, t ex snålspolande toaletter och vitvaror med låg energiförbrukning.

**Flexibilitet inför framtiden** skall prioriteras. Vid val av lösning för energiförsörjning kommer ett **vattenburet system** att väljas. Möjligheter att utnyttja **solfångare** och **bergvärme** skall studeras. Utgångspunkten är att i största möjliga utsträckning använda någon **förnybar** energikälla. Möjlighet till **individuell mätning** av all energiförbrukning skall studeras.

**Dagvatten** skall i största möjliga utsträckning **tas om hand lokalt** utan att belasta kommunens avloppsnät.

Vi kommer att välja **återvinningsbara** byggmaterial. Vi skall samarbeta med våra leverantörer för att **styra mot miljömässigt bra material** och minska transporter och emballage.

Vi kommer att **källsortera** på byggarbetsplatsen och möjliggöra för källsortering och **kompostering** i brukarskedet. Vi skall planera bygget väl för att **minska på spill**.

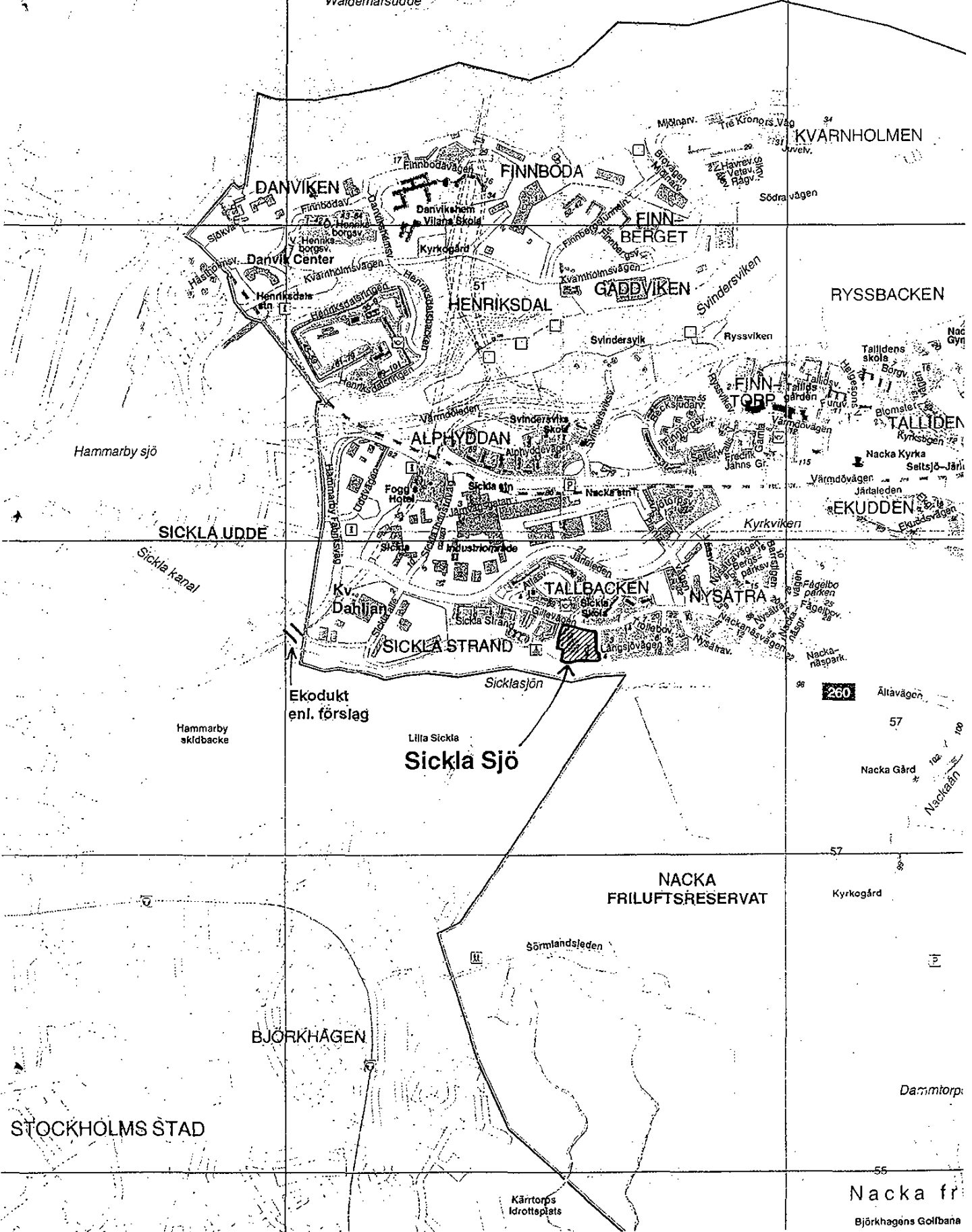
Vi skall välja **material med lång livslängd** och avhålla oss från miljöfarliga material såsom PVC-golv, fogs-kum och freon.

Vi skall utforma lägenheterna för **föränderligt boende** med stora möjligheter till flexibilitet, t ex för arbete i hemmet.

Slutligen skall vi utbilda våra kunder med hjälp av en **miljöloggbok** som ska innehålla information om vad som byggs in i husen och hur detta skall skötas.

Bic

Waldemarsudde Biskopsudden



Hammarby sjö

SICKLA UDDE

Sickla kanal

Hammarby skidbacke

Ekodukt enl. förslag

Lilla Sickla Sickla Sjö

NACKA FRILUFTSRÄSVAT

BJÖRKHAGEN

STOCKHOLMS STAD

Käratorps Idrottsplats

KVARNHOLMEN

RYSSBACKEN

TALLIDEN

EKUDDEN

Ällivägen

Nacka Gärd

Kyrkogård

Dammtorp

Nacka fr

Björkhagens Golfbana