

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad i februari 2024
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2022-00299

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Detaljplan för Hantverkshuset

Detaljplan för Hantverkshuset, Sicklaön 37:45 vid Kvarnholmsvägen, Västra Nacka stad, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
Detaljplanens syfte	6
Planhandlingar	6
Underlag	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Plandata och tidigare ställningstaganden	8
Läge, areal & markägoförhållande.....	8
Statliga och regionala intressen.....	8
Kommunala intressen.....	10
Förutsättningar	11
Offentliga rum och grönområden.....	11
Bebyggelse.....	13
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker.....	15
Markens beskaffenhet.....	16
Dagvatten, grundvatten och skyfall.....	16
Strandskydd.....	17
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	17
Grönytefaktor.....	18
Planförslag	19
Övergripande struktur.....	19
Offentliga rum och grönområden.....	20
Bebyggelse.....	21
Teknisk infrastruktur.....	29

Störningar och risker.....	31
Markens beskaffenhet.....	34
Dagvatten och skyfall.....	34
Strandskydd	36
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	38
Motiv till detaljplanens regleringar	39
Användning av mark och vatten.....	39
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	40
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	40
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	41
Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	42
Genomförandetid.....	42
Så genomförs planen	42
Organisatoriska frågor	42
Huvudmannaskap	43
Ansvarsfördelning.....	43
Avtal	44
Tekniska frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	46
Ekonomiska frågor	47
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	50
Miljökonsekvenser	50
Konsekvenser på kulturmiljö.....	50
Sociala konsekvenser.....	53
Ekonomiska konsekvenser	53
Konsekvenser för närområdet.....	53
Avvägning mellan motstående intressen	54

Fastighetskonsekvensbeskrivning..... 55

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål inom fastigheten Sicklaön 37:45 samtidigt som kulturhistoriska värden och sammanhang samt naturmiljön värnas. Syftet är även att tillföra nya värden och stadskvaliteter. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa en befintlig gång- och cykelväg och därmed möjliggöra en framtida förlängning av den österut längs Svindersviken. Detaljplanen säkerställer även mer utrymme för gång, cykel och angöring på Kvarnholmsvägen. Viktiga värden som detaljplanen ska förhålla sig till är framförallt kopplade till riksintresse för kulturmiljövården.

Planområdet ligger på västra Sicklaön mellan Henriksdal och Gäddviken. Planområdet består av fastigheten Sicklaön 37:45 som ägs av Genova Kvarnholmen Fastighet AB samt del av Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. I översiktsplanen Hållbar framtid för Nacka anges planområdet som tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Inom planområdet finns idag på fastigheten Sicklaön 37:45 en byggnad från 1980-talet med en snickeriverksamhet. I anslutning till byggnaden finns tillhörande parkeringsytor och gård. Inom planområdet finns även gatumark, naturmark och en gång- och cykelväg.

I stort har planområdet lågt naturvärde men skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd finns inom eller precis på gränsen till planområdet. Planområdet ligger vid Kvarnholmsvägen som är en huvudgata med blandad trafik. Planområdet berörs till största del av strandskydd.

Planförslaget innebär att bebyggelse placeras på redan ianspråktagen mark och att befintlig infrastruktur (Kvarnholmsvägen) kan utnyttjas. Planförslaget omfattar framförallt ny bebyggelse för bostäder inom fastigheten Sicklaön 37:45 men även en utveckling av Kvarnholmsvägen och del av befintlig gång- och cykelväg. Den planerade bebyggelsen kommer bli mer påtaglig än befintlig, både i utbredning och höjdmässigt. Planförslaget möjliggör cirka 90 lägenheter och lokaler för centrumändamål. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett halvslutet kvarter och ett gårdshus som byggs samman av ett garageplan med bostadsgård ovanpå. Antalet våningar varierar mellan 5 och 7. Den högsta delen är i västra delen av kvartershuset mot cirkulationsplatsen och GC-vägen. I den östra delen sänks byggnaden för att anpassas till den befintliga disponentvillan. En viktig utgångspunkt för volymhanteringen har varit anpassning till landskapet och kulturmiljön, skalan på omkringliggande bebyggelse samt naturmiljön.

Exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Byggstart kan tidigast ske kvartal 4 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål inom fastigheten Sicklaön 37:45 samtidigt som kulturhistoriska värden och sammanhang samt naturmiljön värnas. Syftet är även att tillföra nya värden och stadskvaliteter.

Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa en befintlig gång- och cykelväg och därmed möjliggöra en framtida förlängning av den österut. Detaljplanen säkerställer även mer utrymme för gång, cykel och angöring på Kvarnholmsvägen.

Viktiga värden som detaljplanen ska förhålla sig till är framförallt kopplade till riksintresse för kulturmiljövården avseende skärgårdslandskapet och industrimiljöns uttryck.

Planhandlingar

Kommunstyrelsen antog start-PM den 13 juni 2022. Planförslaget är därmed upprättat 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 projektledare samt exploateringsingenjör, byggprojektledare, miljöplanerare, landskapsarkitekt, kommunantikvarie, stadsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, bygglovhandläggare, lantmätare, VA-ingenjör, karttekniker, projektkoordinator och kommunikatör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun, 2024-01-31)
- Avfalls-PM (Nacka kommun, 2023-08-08)

- Bedömning av kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljövård Stockholms farled och inlopp, detaljplan för Hantverkshuset, södra Finnberget (Nacka kommun 2023-12-04)
- Bullerutredning (Tyréns, 2024-01-19)
- Dagsljusutlåtande (ACC, 2023-10-04)
- Dagvattenutredning (WSP, 2023-09-22)
- Fladdermusinventering (Väg & Miljö, 2024-01-01)
- Fågelinventering (Väg & Miljö, 2023-08-11)
- Geoteknik Projekterings-PM och MUR (Tyréns, 2023-05-03)
- Kulturmiljöanalys (Tengbom, 2020-06-12)
- Mikroklimatstudie (White, 2023-08-29)
- Miljöteknisk markundersökning (Wescon, 2023-10-22)
- Naturvärdesinventering (Calluna, 2020-07-06)
- Sulfid-PM (Atrax Energi & Miljö, 2023-01-26)
- Trafik- och mobilitetsutredning (Ramboll, 2023-09-13)

Illustrationer är framtagna av Marge Arkitekter och LAND Arkitektur.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning vad gäller storlek och förändring av markanvändningen. Detaljplanen bedöms ha ingen eller viss påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

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

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

Övriga utredningar redovisas under respektive underrubrik i avsnitten Förutsättningar och Planförslag.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger på västra Sicklaön mellan Henriksdal och Gäddviken. Planområdet består av fastigheten Sicklaön 37:45 som ägs av Genova Kvarnholmen Fastighet AB samt del av Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun. Planområdet avgränsas i norr av fastigheten Sicklaön 37:47 och i öster av fastigheten Sicklaön 37:50. I nordväst mot cirkulationsplatsen avgränsas planområdet av gällande detaljplan för Sicklaön 37:41 mfl. I söder och väster avgränsas planområdet av befintlig gång- och cykelväg. GC-vägen inryms för att säkerställa dess koppling mellan Kvarnholmsvägen och en framtida förlängning österut.



Figur 1: Planområdet markerat med vitstreckad linje

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården: Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo -Älsvik -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 rekreationsliv, 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 på olika sätt kan beröras av planprojektet är:

Sprickdalsbetonad skärgårdsterräng som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser och förutsättningarna för odling och bebyggelse.

Industrimiljöer: fabriksbyggnader, kajer, lämningar, tekniska strukturer, bostäder, kontorshus, servicebyggnader koncentrerade till Nackas norra kuststräcka från Danvikstull till Nacka strand/Augustendal. Det sena 1800-talets industriella epok med utbyggnadsfaser från 1900-talets industriella epok. Anläggningar lokaliserade sjönära nedanför och på de bergsbranter som kännetecknar kustområdet. Finnboda varv och de storskaliga ångkvarnarna Saltsjöqvarn med Mannagrynskvarnen samt kvarnen Tre kronor på Kvarnholmen. Till industrierna hörande bostadsbyggnader, kontorshus och anläggningar samt tekniska strukturer. Kvarnholmens funktionalistiska byggnader.

Sommarnöjesmiljön vid Svindersviks gård på andra sidan av Svindersviken är särskilt utpekat som ett av uttrycken för sommarlantgårdarna från 1700-talet och 1800-talets första hälft för Stockholms välbeställda borgerskap.

Stockholms läns kust- och skärgårdsområde är i sin helhet av riksintresse som ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden och betydelse för friluftsliv och turism. Enligt Länsstyrelsens uppfattning innebär bestämmelserna att sammanhållna och idag orörda markområden inte bör tas i anspråk för bebyggelse. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas med aktuellt planförslag.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmarken, se motivering under avsnitt *Planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Mellankommunala intressen

I den regionala utvecklingsplanen beslutad 2018, RUFS 2050 är planområdet en del av den centrala regionkärnan. Utvecklingen av den centrala regionkärnan har stor betydelse för hela landets och regionens samlade konkurrenskraft och attraktivitet. Bebyggelsen är tät, sammanhållen och innehåller blandade funktioner. Förhållningssätt som anges är bland annat att planera för en mångsidig och funktionsblandad bebyggelsemiljö samt hålla en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia. Planförslaget är förenligt med RUFS 2050.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I översiktsplanen Hållbar framtid för Nacka anges planområdet som tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

I grönstrukturplanen anges framförallt upplevelsevärden för planområdet, i form av utblickar och öppna landskap.

Planområdet ligger inom kustprogrammets avgränsning. Ett av målen som anges i programmet är att trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.

Planområdet ligger inte inom ett område som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Norr om planområdet ligger före detta arbetarbostäder från 1904-1907 som hörde till Stockholms Superfosfatfabrik. Bebyggelsen är utpekad som enskilda byggnader med kulturhistoriskt intresse utanför helhetsmiljöerna i kulturmiljöprogrammet.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka. Planområdet ingår i strukturplanen för Nacka stad som togs fram 2015 och reviderades 2016. Strukturplaneringen är en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras.

För Nacka stad finns även stadsbyggnadsstrategin Fundamenta, antagen av kommunstyrelsen år 2014. De sju fundamenta som anges är sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönnska, kvartersformer, stadens objekt och karaktärsdrag.



Figur 2: Strukturplanen för Nacka stad beslutad år 2016. Planområdet är markerad med röd cirkel.

Startpromemoria

Kommunstyrelsen beslutade 13 juni 2022 att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget och därmed uppdra åt planenheten att ta fram förslag till detaljplan/detaljplaner. Inom stadsbyggnadsprojektet tas två förslag till detaljplaner fram, dels denna detaljplan och dels detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs inte av någon detaljplan.

Förutsättningar

Offentliga rum och grönområden

Planområdet är beläget öster om skogsområdet som kallas Trolldalen. Både söder och norr om planområdet består terrängen av branta bergssluttningar, i söder ner mot Svindersviken och i norr upp mot Finnberget. Inom planområdet finns flera inslag av bevarad skärgårdsnatur som är ett uttryck för riksintresset för kulturmiljövården. Förutom bergklacken med de två ekarna i den nordvästra delen av planområdet växer också flera gamla tallar inom planområdet. Södra delen av planområdet ansluter direkt i slänten mot Svindersviken med bevarad bergsbrant och skärgårdsnatur.

Direkt öster om planområdet finns en lindallé som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken samt förordningen (1998:1252) om områdesskydd. För eventuella åtgärder på och i anslutning till allén kan dispens från biotopskyddet krävas. Länsstyrelsen är ansvarig myndighet för biotopskydd på bland annat alléer. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl.

Parkområden finns inte i närområdet men det intilliggande skogsområdet som kallas Trolldalen erbjuder skogskänsla och möjligheter till naturlek och rekreation. Längs Svindersviken finns en anlagd strandpromenad samt en trappa upp till Henriksdalsberget från strandpromenaden.

En naturvärdesinventering (Calluna 2020-07-06) har tagits fram för ett större område än planområdet. I stort har planområdet lågt naturvärde men en liten del i söder tillhör ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde. Sju skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd finns inom eller precis på gränsen till planområdet. Från planområdet över till området kring Svindersviks gård löper ett regionalt nord-sydligt spridningssamband för arter knutna till ädellövsträd.

En fågelinventering (Väg och Miljö 2023-08-11) har tagits fram för ett större område än planområdet. Av de arter som kan anses prioriterade enligt förordningsmotivet till ändringen av artskyddsförordningen (SFS 2022:928) finns tre arter med estimerade revir inom planområdet: svartvit flugsnappare, kråka och ärtsångare. I det fortsatta planarbetet ska en artskyddsutredning tas fram utifrån resultatet i fågelinventeringen.

En fladdermusinventering (Väg och Miljö 2024-02-01) har tagits fram för ett större område än planområdet. Vid inventeringen, som genomfördes i juni och augusti 2023, noterades totalt sex arter (sex vid inventering med autoboxar och tre vid den manuella inventeringen): dvärgpipistrell, mustasch-/taigafladdermus, nordfladdermus, större brunfladdermus, trollpipistrell och vattenfladdermus. Av dessa var dvärgpipistrell, nordfladdermus och större brunfladdermus de i särklass mest frekvent noterade arterna. I det fortsatta planarbetet ska en artskyddsutredning tas fram utifrån resultatet i fladdermusinventeringen.

Bilaga 8

Naturvärdesinventering
Gäddviken - Trädslag SV

TECKENFÖRKLARING:

Inmätta träd

Trädslag

- Alm
- Ask
- Död tall
- Dött lövträd
- Ek
- En
- Lönn
- Obestämd
- Sälg
- Tall

Naturvärdesobjekt

Naturvärdesklass

- 1 Högsta (ej i denna NVI)
- 2 Högst (ej i denna NVI)
- 3 Påtagligt
- 4 Visst
- Ej fältinventerat pga vatten
- Ej fältinventerat pga tomtmar
- Lågt naturvärde
- Träd ej inmätta väster om linje
- Inventeringsområde
- Fastighetsgräns



Figur 3: Bilaga till naturvärdesinventeringen (Calluna 2020-07-06) där plangränsen är markerad med vitstreckad linje. Eken markerad med nummer 2 och den döda tallen markerad med nummer 3 är särskilt skyddsvärda.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en byggnad som uppfördes i slutet av 1980-talet efter ritningar av arkitekt Andreas Carstens. Byggnaden var ursprungligen en snickeriverkstad, men har fram till idag inhyst fler funktioner, bland annat hotell och lager. I nuläget är dock samtliga verksamheter förutom snickeriverkssamheten avvecklade. I byggnaden finns även ett skyddsrum som kommer ersättas. Byggnaden består av två våningar samt en suterrängvåning och präglas av ett relativt anonymt och funktionellt formspråk med fasader av rött tegel och vitmålad plåt. Byggnaden bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefull.

På platsen för snickeriverkstaden stod tidigare arbetarbostäder som hörde till Stockholms superfosfatfabrik. Från bebyggelsen finns idag inga spår bevarade, men i södra delen av planområdet ligger en terrass med en välbyggd stenmur som kopplar platsen till den omgivande miljön. Terrassen med stenmuren är ett landskapselement med högt kulturhistoriskt värde.

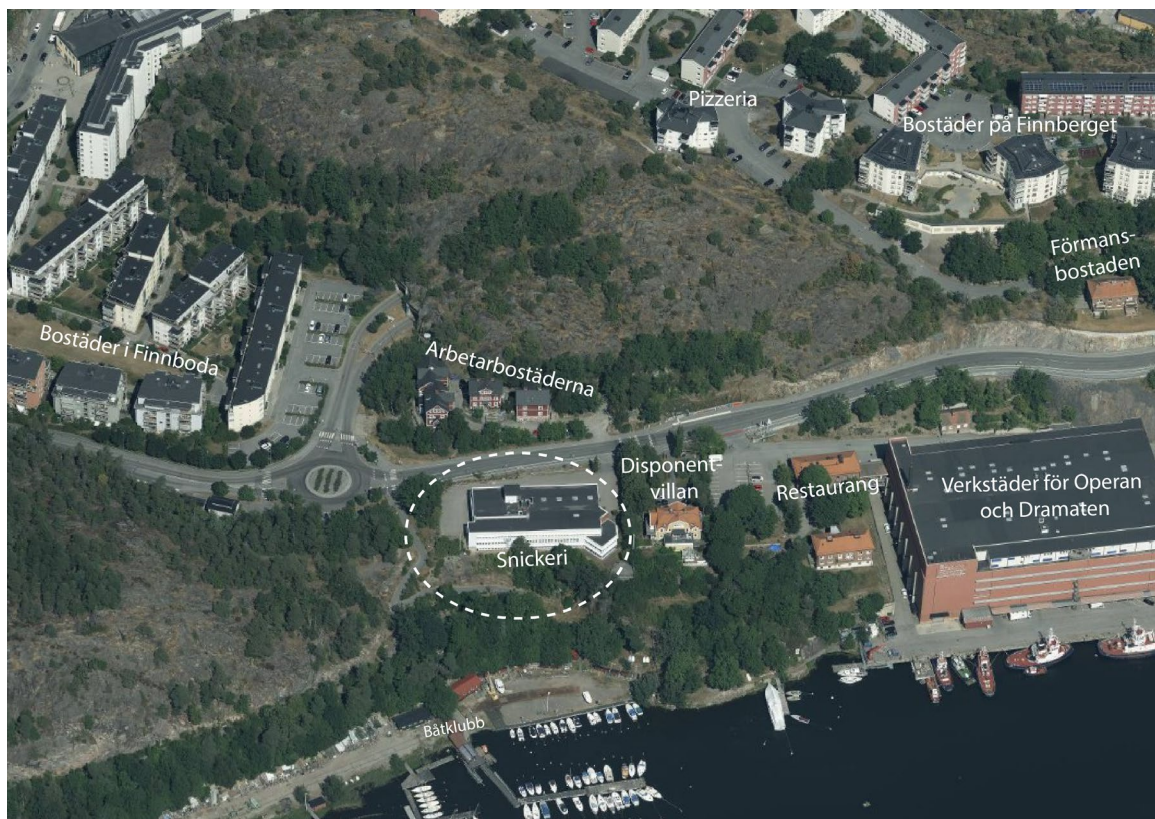
Intill planområdet finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader och landskapselement med koppling till industrierna som tidigare fanns i området: arbetarbostäder från 1900-talets början och disponentvilla från tidigt 1910-talet. Samtliga av dessa byggnader innehåller idag bostäder. Arbetarbostäderna består av två våningar samt sockel och vindsvåning med takkupor.

Formspråket är tidstypiskt med branta sadeltak, faluröda fasader med liggande träpanel och vita snickerier. Disponentvillan har två våningar samt vindsvåning med takkupor. Formspråket har drag av jugend och nationalromantik med fasader i gulmålad liggande träpanel och vita snickerier. Byggnaden har ett storslaget läge ovanför Svindersviken med trädgård mot vattnet. Stenmuren som ligger inom planområdet sträcker sig fram till trädgården. På fastighetens västra gräns mot planområdet står en lindallé som visar platsens tidigare funktion.

Längre österut finns verkstäder för Operan och Dramaten i byggnader från 1940-70-talet som hör till den tidigare industriverksamheten. Verksamheterna står inför omlokalisering och byggnaderna ingår i det pågående detaljplanarbetet för Gäddviken.

Uppe på Finnberget nordöst om planområdet finns ett område med flerbostadshus från 1940-talet som kompletterats på 2000-talet. Väster om planområdet, i Finnboda, finns bostäder från 2000-talet.

Kommersiell service utgörs av en pizzeria uppe på Finnberget och en restaurang intill verkstäderna. Närmsta matbutik finns i Finnboda cirka 300 meter nordväst om planområdet. Söder om planområdet, nedanför berget, finns en båtklubb.



Figur 4: Bebyggelse i och intill planområdet. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med vit streckad linje.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet ligger vid Kvarnholmsvägen som är en huvudgata med gång, cykel, buss och övriga motorfordon. Kvarnholmsvägen binder samman Henriksdal och Kvarnholmen. En busshållplats finns mycket nära planområdet där buss 402 avgår mot Slussen och Nacka Forum, under rusningstid med åttaminuterstrafik. Från Kvarnholmsvägen löper en gång- och cykelväg genom planområdet och vidare söderut mot Svindersviken.

Teknisk försörjning

I Kvarnholmsvägen finns elledningar, teleledningar och fiberledningar. Strax utanför planområdet i det nordvästra hörnet finns fjärrvärmeledningar. I den befintliga gång- och cykelvägen, i den sydvästra delen av planområdet finns elledningar.

Området tillhör verksamhetsområde för vatten och spillvatten men ej för dagvatten gata eller dagvatten fastighet. Fastigheten Sicklaön 37:45 ingår i en gemensamhetsanläggning för VA (Sicklaön GA:113). Det är via Sicklaön GA:113 som fastigheten försörjs med vatten samt avleder spillvatten. I Kvarnholmsvägen ligger en dagvattenledning som avvattnar Kvarnholmsvägens dagvatten först västerut och sedan norrut mot recipienten Saltsjön. Fastigheten Sicklaön 37:45 är i dagsläget kopplad mot dagvattennätet. Den yta som bidrar till avrinningen av dagvatten (den reducerade ytan) är före exploatering cirka 0,43 hektar och det befintliga dagvattenflödet vid ett 10-årsregn har beräknats till cirka 98 liter/sekund (WSP 2023-09-22).

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från två håll: Kvarnholmsvägen i norr och väg 222 (Värmdöleden) i söder. I förordning (SFS 2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges riktvärden för buller från spårtrafik och vägar utomhus vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska bland annat tillämpas vid planläggning av nya bostäder. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida finnas där bullret uppgår till högst 55 dBA dygnekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen i varje bostad vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för luft innehålls med god marginal inom planområdet. Inom planområdet finns idag ett snickeri vilket kan medföra en risk för luktstörningar vid ytbehandlingar.

Markens beskaffenhet

En geoteknisk utredning (Tyréns 2023-05-03) som bygger på undersökningar med markradar, inmätning av berg och arkivmaterial för den befintliga byggnaden inom planområdet har tagits fram. Där framgår att fastigheten Sicklaön 37:45 huvudsakligen består av berg i dagen eller ytnära berg. Befintlig byggnad är grundlagd på berg. Omkring befintlig byggnad utgörs marken huvudsakligen av hårdgjorda ytor som används som parkering. Fastigheten ligger i närhet till strandnära aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt SGI:s kartunderlag om ras, skred och erosion. Marken består av låg till normalradonmark. Inga tecken på pågående erosion finns i området. Inga vattendrag, diken eller liknande finns i undersökningsområdet.

En miljöteknisk markundersökning (Wescon 2023-10-22) har utförts för planområdet. Inom den södra delen av fastigheten Sicklaön 37:45 överskrids de generella riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning). Inom området runt gång- och cykelvägen och inom området mellan parkeringen och gatan innehålls riktvärdena för MKM men de överskrider KM (känslig markanvändning).

En klassificering av potentiellt sulfidförande bergmaterial (Atrax 2023-01-26) har utförts för fastigheten. Det ytliga bergmaterialet inom den södra delen av fastigheten, mellan byggnaden och GC-vägen, klassificeras som syraproducerande. Inom detta område rekommenderas begränsad bergschakt, i syfte att minimera losshållet berg med syraproducerande egenskaper. Om det inte är möjligt att begränsa bergschakt rekommenderas att skyddsåtgärder vidtas. Inom övriga delar av undersökningsområdet (mot norra och västra fastighetsgränsen) klassificeras bergmaterialet som icke-syraproducerande.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Området ligger inom det naturliga delavrinningsområdet *Rinner mot Strömmen*. Recipienten till planområdet är vattenförekomsten Strömmen, som är en del av Saltsjön (VISS, 2022). Enligt den senaste statusklassificeringen har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Dagvatten avleds i dagsläget dels ytligt söderut och dels via ledning mot Kvarnholmsvägen. Inga fördröjnings- och reningsåtgärder finns inom planområdet idag. Skyfall från planområdet rinner dels ytligt, västerut mot Finnboda, dels norrut mot tunnlar (Finnbergstunneln och tunneln som går ner till kajen) och dels söderut mot slänten ner till Svindersviken. Då planområdet ligger högt i landskapet med lågpunkter både åt söder och väster bedöms inget grundvatten förekomma

stadigvarande. Tillfälligt ytligt markvatten kan dock ansamlas i svackor i berget, framförallt i samband med nederbörd.

Strandskydd

Planområdet berörs till största del av strandskydd. Det skyddade området är 100 meter från Svindersvikens strandlinje. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader, gräva och spränga. För den befintliga byggnaden finns dispens från strandskyddet enligt beslut av byggnadsnämnden 1985-11-13 § 406. Som tomtplats i strandskyddshänseende beslutade nämnden den fastighet som begärts i fastighetsbildningsärendet. Detta innebär att dispensen gäller för fastigheten i sin helhet. Fastigheten är idag till största del ianspråktagen med byggnad och hårdgjorda ytor för infart och parkering. I den södra delen av fastigheten är marken ianspråktagen med uteplatser samt inhägnad med stängsel som är placerat ungefär i fastighetsgränsen. Vidare innebär den branta bergsskärningen mot gång- och cykelvägen att marken är otillgänglig för allmänheten.

För den befintliga gång- och cykelvägen finns dispens från strandskyddet enligt beslut av områdesnämnden 2005-06-07 § 112.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

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

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

1. **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:** Tillgången och tillgängligheten till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och eventuella förskolor planeras och uppförs. Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att tillgängliggöra gröna områden på berget genom att utreda och minimera risker kring föroreningar i naturmark inom detaljplanen. Projektet ska ta till vara på utsikten och göra plats för trygg utevistelse. Projektet ska ge förutsättningar för naturliga promenadstråk till Svindersvikens kommande strandpromenad.
2. **Hållbart resande och mobilitet:** Nya bostäder och verksamheter samt förskolor ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet behöver verka för att effektiv busstrafik till tunnelbana och bussbyten möjliggörs. Ett hela resan-perspektiv behöver tillämpas. Det ska vara lätt och smidigt för barn och vuxna att gå och cykla till skola och arbete, det ska också finnas tillgång till säker cykelparkering vid kollektivtrafik. Projektet ska förenkla

möjligheten att välja olika transportsätt och verka för ett flexibelt biläggande genom t.ex. bilpooler.

3. **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:** Projektet ska verka för och inspirera till byggande av trähus eller andra material med lägre klimatpåverkan och solpaneler. Detaljplaner ska inte omöjliggöra för detta. Kommunen har begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material där marken är privatägd. Frågorna kommer att tas upp med exploatörerna under projektets gång. Planering av bebyggelse ska utformas så att värmeöar förhindras att uppkomma. Ett behagligt lokalklimat ska eftersträvas både inom- och utomhus.
4. **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:** Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Dagvattenlösningar kan utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald, upplevelsen av stadsmiljön samt till att sänka den lokala temperaturen i området. Naturliga sänkor där dagvatten samlas och där det finns naturlig träd- och buskvegetation ska sparas så långt som möjligt.
5. **Hållbar avfallshantering och återbruk:** Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshus där man inte kommit lika långt som i småhusområdena. Inriktningen passar projektet då tillskottet av bostäder främst kommer att vara i flerfamiljshus. En avfallsutredning ska genomföras där ett större område analyseras för att få en robust avfallshantering. Projektet ska verka för möjligheten att återanvända delar av bebyggelse som rivs samt till att befintlig bebyggelse ska användas så mycket som möjligt. Minimering av sprängning och massbalans för sprängmassor ska eftersträvas.
6. **Anpassning framtida klimat:** Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet är hantering av skyfall och översvämningar nedströms samt komfort i stadsmiljön med avseende på temperatur, vind och sol/skugga. Projektet ska verka för att spara träd och buskar för att ge skugga i gång- och vistelsemiljöer. Under kommande planprocess kommer inriktningen detaljeras ytterligare i samråd med exploatörerna.

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Planförslag* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

Grönytefaktor

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. Grönytefaktor anger hur stor kvot av en fastighets yta som ska innehålla gröna

värden. Grönytor som får tillgodoräknas utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. I Nacka stad är ambitionen att en grönytefaktor på 0,6 ska uppnås. Grönytefaktorn ingår som en del i detaljplane- och bygglovsprocessen för att komplettera rådande krav på kvartersmarkens utformning, bland annat för dagvattenhanteringen. Beräkning av grönytefaktorn följs upp vid samrådsskedet, granskningsskedet, bygglovsskedet och genomförandeskedet.

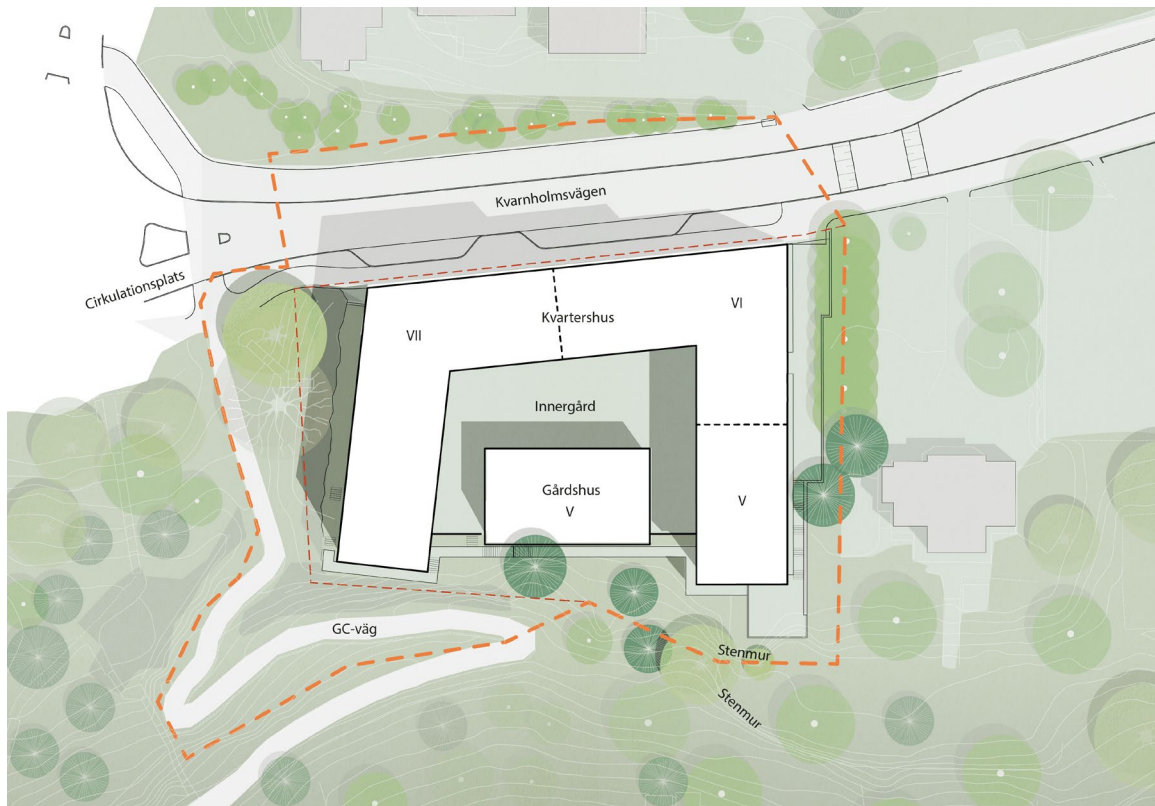
Planförslag

Övergripande struktur

Planförslaget innebär att bebyggelse placeras på redan ianspråktagen mark och att befintlig infrastruktur (Kvarnholmsvägen) kan utnyttjas. Planförslaget omfattar framförallt ny bebyggelse för bostäder inom fastigheten Sicklaön 37:45 men även del av Kvarnholmsvägen och del av befintlig gång- och cykelväg. Gränsen mellan gata (Kvarnholmsvägen) och kvartersmark för bostadsändamål är anpassad för att ge tillräckligt utrymme för de funktioner som behövs i gaturummet, här tillåts byggnadens fasad gå i liv med fastighetsgräns. I de andra delarna säkerställs istället utrymme mellan byggnad och värdefulla inslag i landskapet runtom. I söder är bebyggelsen anpassad så att skyddsvärda träd och kulturhistoriskt värdefulla stenmurar kan bevaras och bli en del av gestaltningen. I öster är bebyggelsen anpassad så att befintlig biotopskyddad lindallé på grannfastigheten inte påverkas. I väster och i nordvästra hörnet är bebyggelsen anpassad så att befintliga ekar och bergklack kan bevaras.

Den befintliga gång- och cykelvägen sydväst om fastigheten avses inte ändras men ingår i planen för att säkerställa dess nuvarande sträckning och därmed möjliggöra för en framtida förlängning.

Den planerade bebyggelsen kommer bli mer påtaglig än befintlig, både i utbredning och höjd. Byggnaderna kommer ligga i blickfånget i dalgångsöppningen och ligga högre än både trädtoppar och befintliga kulturbyggnader. Antalet våningar varierar mellan fem och sju.



Figur 5: Planförslagets övergripande struktur. Planområdesgränsen och gällande fastighetsgräns är markerade med tjock respektive tunn röd streckad linje. Bild: Marge

Offentliga rum och grönområden

Detaljplanen inrymmer offentliga rum i form av GATA, GC-VÄG och NATUR. Gång- och cykelvägen och naturmarken avses inte förändras utan endast säkerställas och därmed möjliggöra en framtida förlängning österut. Gatan planeras att breddas jämfört med i dagsläget för att ge mer utrymme för gång, cykel och angöring. En förprojektering har tagits fram för gatan och utgör underlag till planförslaget. Utrymme för grönska inom gatemarken är begränsad och eventuella nyplanteringar behöver studeras tillsammans med ledningssamordning. Utanför planområdet, på naturmarken och fastigheterna intill gatan finns träd och annan vegetation som bidrar till gröna blickfång och inramningar vilket är värdefullt för gaturummet.

Intill planområdet, på närliggande naturmark finns goda möjligheter för vistelse. Planförslaget påverkar ej de befintliga stråken ut i naturmarken väster om planområdet. Hänsyn till skogens natur- och rekreationsvärden utgör en viktig del av förutsättningarna och begränsningen för den planerade bebyggelsens utbredning. Skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd enligt naturvärdesinventeringen (Calluna 2020-07-06) bevaras. Lindallén som tillhör disponentvillan bedöms inte påverkas negativt. I plankartan skyddas träden med n-bestämmelser samt bestämmelser om utökad lovplikt (a_1 och a_2)

Mikroklimat

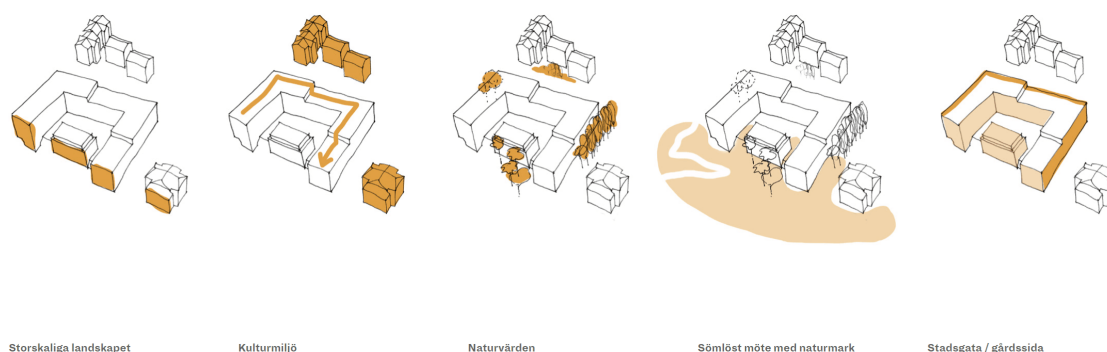
En mikroklimatstudie (White 2023-08-29) har tagits fram som analyserar vindkomfort och solljustillgång. Studien analyserar ett befintligt scenario och ett utbyggt scenario där även pågående planering runtom planområdet (detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden samt en byggnad väster om planområdet) finns med. Studien visar att utifrån vindkomfort är de flesta områden runt omkring föreslagen bebyggelse lämplig för vistelse stående eller sittande under kortare tid, både i dagsläget och i ett utbyggt scenario. Planförslaget och den tänkta framtida utvecklingen för Södra Finnberget bidrar generellt sett till ett bättre mikroklimat på platsen i stort.

Trygghet

Tryggheten på Kvarnholmsvägen bedöms påverkas positivt genom att mer utrymme ges för gående och cyklister vilket minskar risken för konflikter och trängsel. Kvarnholmsvägen är ett huvudstråk och ska därför utformas tillräckligt brett och med god belysning. Den befintliga gång- och cykelvägen som säkerställs i planen rymmer färre typer av trafikslag, har färre målpunkter intill och är till stora delar brant. Däremot har den ett trivsamt läge intill naturen med bra solläge och sittplatser. På så vis kompletterar gång- och cykelvägen Kvarnholmsvägen genom att främst utgöra ett rekreativt stråk.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör cirka 90 lägenheter och lokaler för centrumändamål. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett halvslutet kvarter och ett gårdshus som byggs samman av ett garageplan med bostadsgård ovanpå. Garageplanet utgör även entréväning mot Kvarnholmsvägen. En viktig utgångspunkt för volymhanteringen har varit anpassning till landskapet och kulturmiljön, skalan på omkringliggande bebyggelse samt naturmiljön. Mot Kvarnholmsvägen skapas ett stadsrum där byggnadens fasad möter fastighetsgräns. På motsatt sida, mot naturen, skapar gavlarna och gårdshuset en uppbruten struktur som relaterar till skalan hos intilliggande bebyggelse. Den halvöppna strukturen skapar också utblickar och ljusinsläpp mot söder. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Den högsta nockhöjden är i västra delen av kvartershuset mot cirkulationsplatsen och GC-vägen. Norra delen mot Kvarnholmsvägen trappas ner mot öster för att följa topografin hos bakomliggande berg och minska skalan i mötet med en av arbetarbostäderna. I den östra delen sänks byggnaden för att anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla disponentvillan. Volymerna placeras så att värdefulla träd och stenmurar bevaras. Mot naturmarken är gården upphöjd ovanpå ett garageplan vilket ger en tydlig privat karaktär.

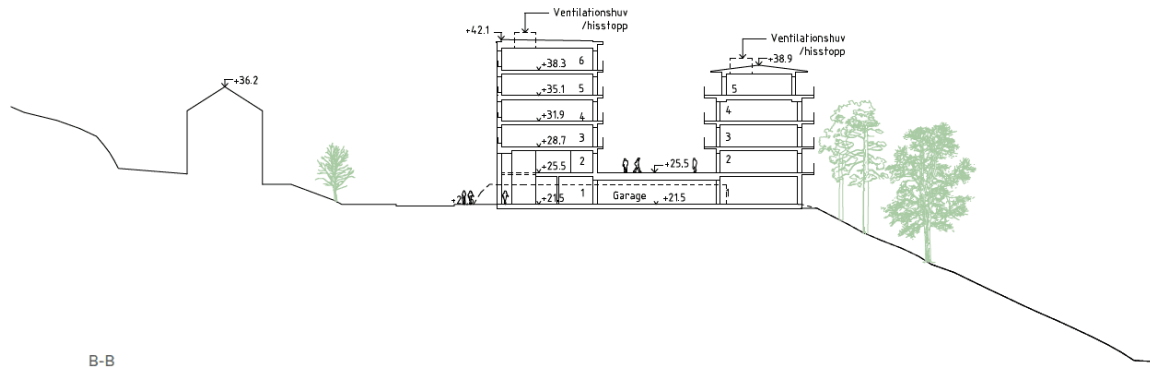


Figur 6: Principer för volymens utformning. Bild: Marge

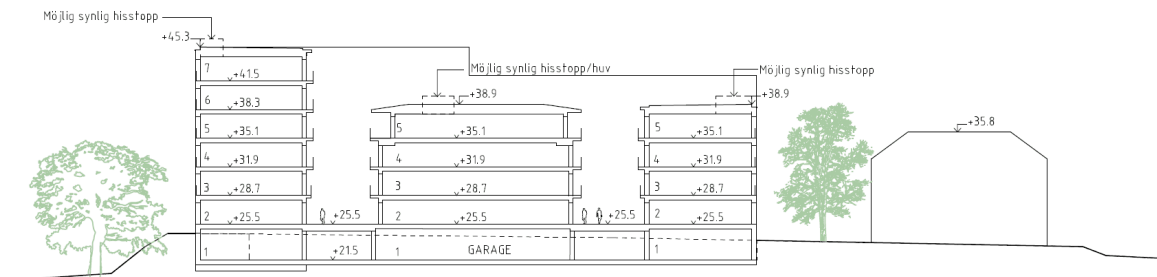


Figur 7: Flygvy över bebyggelseförslaget och dess omgivning. Bild: Marge

Byggnadernas höjder och våningsantal varierar, med som mest sju våningar för den västra delen. Den sydöstra gaveln och gårdshuset är lägst med fem våningar. Garageplanet/entrévaningen räknas som en våning. Högsta tillåtna nockhöjd varierar från 39.0 meter över nollplanet (havets nivå) till 45.5 meter över nollplanet. Våningsantalet i kombination med de tillåtna nockhöjderna gör att ett våningsplan kan ha en höjd på 3,2 meter vilket är en relativt hög våningshöjd som medger att stommen kan utföras i trä. Om en lägre våningshöjd istället utförs minskar byggnadens nockhöjd. De tillåtna nockhöjderna kan jämföras med den intilliggande disponentvillan som har en nockhöjd på cirka 35,8 meter över nollplanet och arbetarbostäderna som har en nockhöjd på cirka 36,2 meter över nollplanet. Se sektioner nedan. Höjderna regleras i plankartan med bestämmelser om högsta tillåtna antal våningar och högsta tillåtna nockhöjd.



Figur 8: Sektion i nord-sydlig riktning från arbetarbostäderna till sluttningen ner mot Svindersviken. Bild: Marge



Figur 9: Sektion i väst-östlig riktning från den skyddsvärda eken i väster till disponentvillan i öster. Bild: Marge

Gestaltning

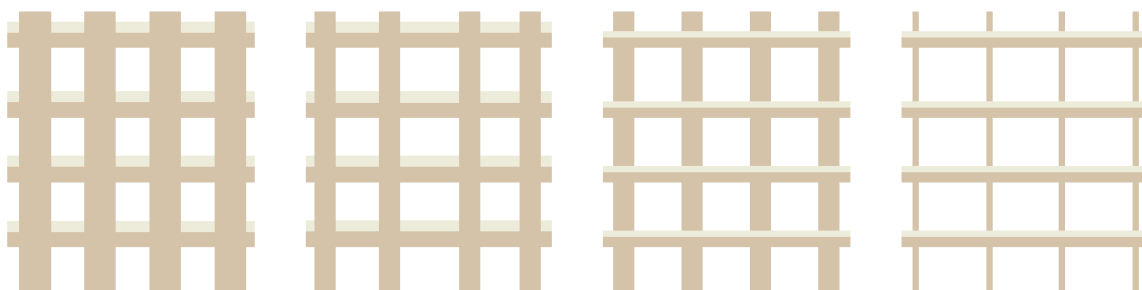
Utifrån landskapet, den kulturhistoriska miljön och naturmiljön har gestaltungsprinciper tagits fram för detaljplanen. Principerna utgår även ifrån att nya stadskvaliteter ska tillföras. Den tillkommande volymen är relativt stor bland de befintliga småskaliga byggnaderna intill och därför är det viktigt att den utformas så att den ändå passar in i sitt sammanhang och inte sticker ut på ett främmande vis. Material, kulör, form och proportion spelar in för att ge ett lugnt intryck. Det ska även vara tydligt att en ny årsring tillförs i området så att befintliga årsringar fortsatt är avläsbara.



Figur 10: Elevation från söder. Bilden visar möjlig utformning som följer gestaltungsprinciperna. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: Marge och LAND

Sammanhållet och skiftande

Byggnadernas gestaltning föreslås hållas ihop med en väv som varierar mot olika väderstreck och sidor. Väven utgörs av en komposition av indrag, symmetrisk fönstersättning, balkonger och materialval som följer ett tema med successiv övergång från stadsgatan i norr till naturen i söder. Övergången sker även från det offentliga stadsrummet till den privata innergården. Detta sker genom att fasaden mot Kvarnholmsvägen utformas till största del med hårda material såsom tegel, utan utstickande balkonger och med en levande entrévåning som tillför kvaliteter till gatan. Mot insidan av kvarteret och mot naturen i söder utgörs fasaderna av mjukare material såsom trä som hämtar inspiration från naturen samt större fönster och balkonger som tillför kvaliteter för de boende. Gårdshuset kan med fördel utformas helt i trä och förses med vegetationsbeklätt tak. Gårdshuset som på grund av sin storlek endast inrymmer ett fåtal lägenheter per våningsplan kan utformas med loftgångar. Kvarterets hus ska däremot inte utformas med loftgångar utan ha flera entréer mot gatan som bidrar till en levande entrévåning.

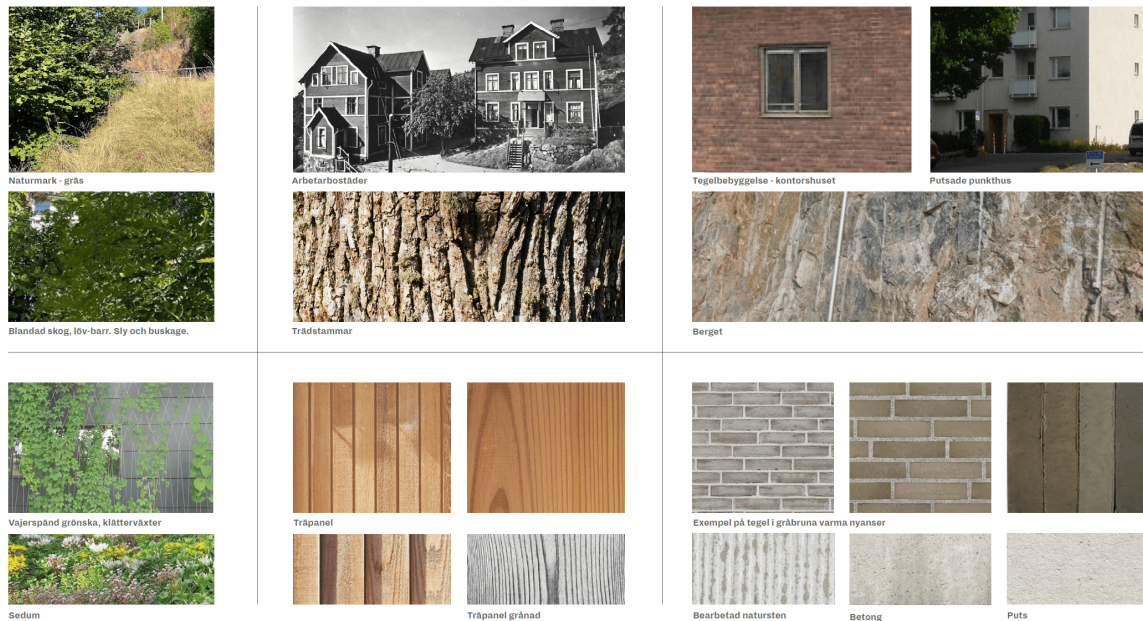


Figur 11: Fasadgestaltning utgår ifrån en väv som varierar. Bild: Marge

Dova kulörer

Val av material och kulörer ska utgå ifrån inspiration från berget och naturen och hamna i

bakgrunden av de befintliga kulturhistoriska byggnaderna. Därav är det viktigt att kulören inte blir för ljus. Det får inte heller vara för gult eller rött som är färgerna på de kulturhistoriska byggnaderna. Exempel på lämpliga material är tegel och trä med inslag av betong och puts. Exempel på olämpligt material är blänkande plåt. Materialen ska ha en hög kvalitet som håller över tid.



Figur 12: Materialpalett som inspireras av omgivningen

Omsorgsfullt utformad entréväning

Entréväningen är det som de flesta människor ser och kräver därför en omsorgsfull gestaltning. Entréväningen mot Kvarnholmsvägen kommer rama in ett stadsrum där många rör sig och ska därför bidra med stadskvaliteter i form av uppglasade lokaler och omsorgsfullt utformade entréer. Bostadsentréerna markeras tydligt, exempelvis i tvåvåningsmotiv. Även garageporten ska ha en omsorgsfull gestaltning, gärna i trä. För de boende är det fördelaktigt att cykelförråd placeras med tydliga och tillgängliga entréer. Fönster till cykelförrådet bidrar till in-och utblickar vilket kan bidra till trygghet. Teknikutrymmen som placeras i entréväningen innebär att den delen av fasaden utformas på ett slutet vis utan uppglasning, här ska entréväningen på annat vis gestaltas så att byggnaden bidrar med kvaliteter till stadsrummet, det kan exempelvis vara med mönstersättning i teglet, fasadgrönska eller en sittnisch. I entréväningen direkt mot Kvarnholmsvägen tillåts inte bostadslägenheter då det skulle riskera att skapa en otydlig eller obekvämlig gräns mellan privat och offentligt. Inte heller bilparkering tillåts direkt mot Kvarnholmsvägen då det skulle motverka ett attraktivt och levande gaturum. Detta regleras med en s-bestämmelse i plankartan.



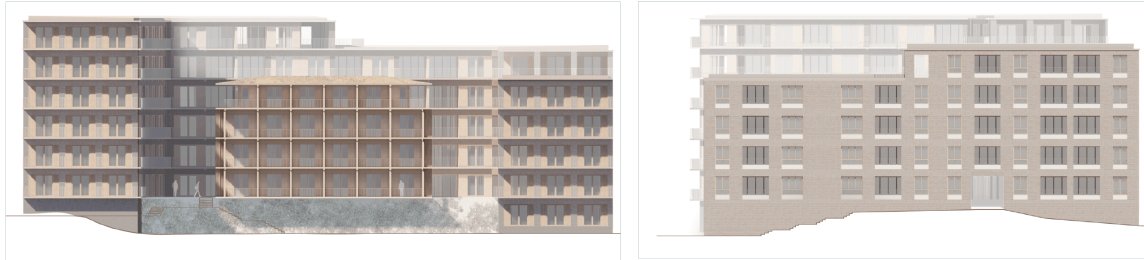
Figur 13: Exempel på fasadutformning

Innanför entréväningen mot Kvarnholmsvägen planeras för ett garage. Garageutformningen innebär att entréväningen på vissa ställen kommer utgöra en sluten sockel. Då topografin i anslutning till byggnaderna varierar, kommer sockeln på olika håll vara mer eller mindre dold. Mot naturmarken i söder, under den upphöjda innergården blir sockeln som högst. Samtidigt gör gavlarna på kvartersbyggnaden sockeln mindre synlig från vissa håll. Även höjdskillnaden mot GC-vägen gör att sockeln blir mindre synlig från det hållet. Om antalet parkeringsplatser i garaget minskas kan utrymmet mot söder utformas med lägenheter, gemensamhetslokaler eller liknande vilket ger ett öppnare intryck.

Den utformning som är särskilt viktig att reglera, bland annat utifrån riksintresset för kulturmiljö regleras genom utformningsbestämmelser, f₁ - f₆.



Figur 14: Fasadelevation från norr respektive väst. Bilderna visar möjlig utformning som följer gestaltungsprinciperna. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: Marge



Figur 15: Fasadelevation från söder respektive öster. Bilderna visar möjlig utformning som följer gestaltungsprinciperna. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: Marge



Figur 16: Till vänster ett perspektiv från gång- och cykelvägen i sydväst. Till höger ett perspektiv från gården mot Svindersviken. Bilderna visar möjlig utformning som följer gestaltungsprinciperna. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bilder: Marge

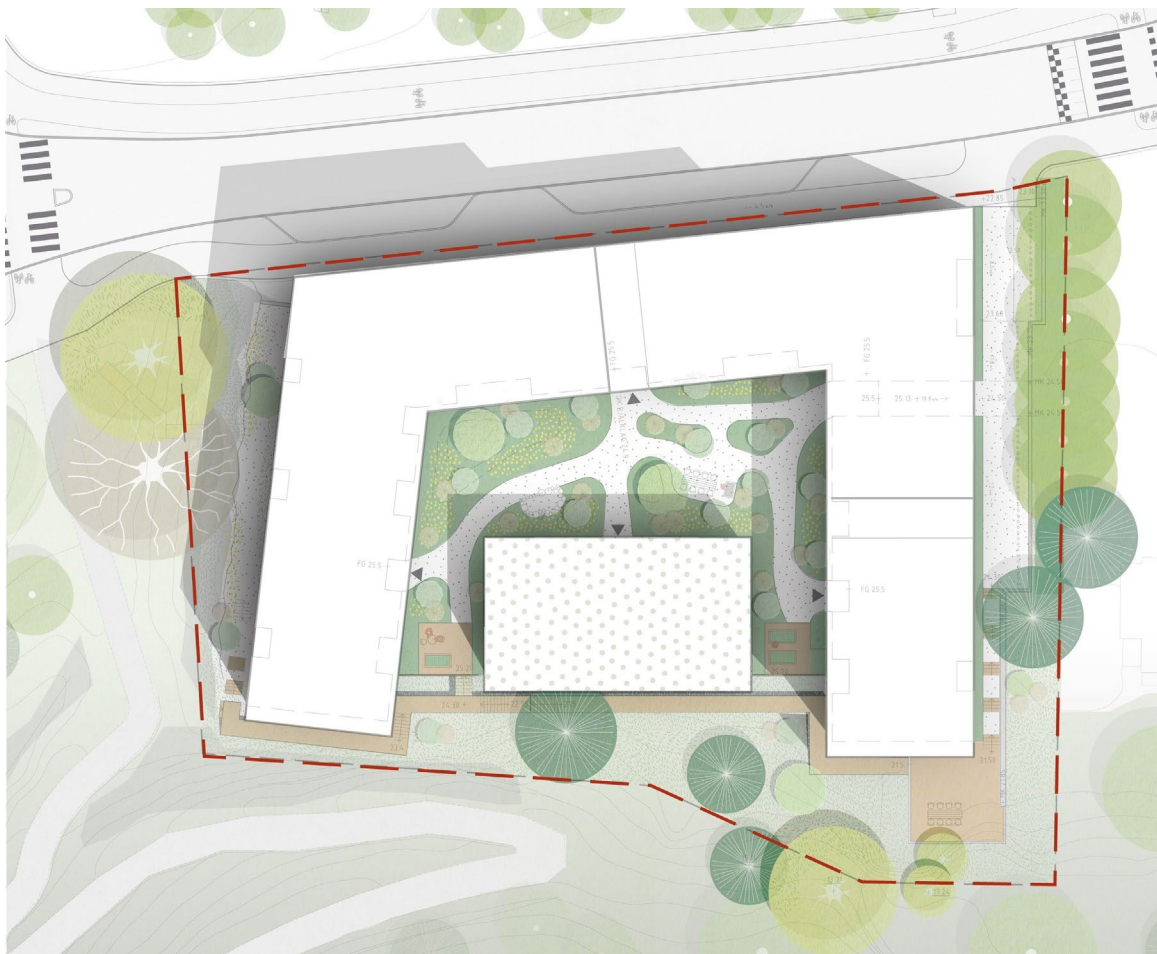
Tillgänglighet

Kvarnholmsvägen har en lutning på 4,8%. Byggnadens entréer ska utformas tillgängliga enligt Boverkets byggregler. Bostadsentréerna mot denna sida föreslås därför dras in i fasad för att uppnå krav på tillgänglighet. För de andra entréerna kan tillgängligheten lösas antingen genom indrag i fasad eller genom anpassning av gångbanan närmast entrén. Detta ska studeras närmare i fortsatt projektering. Den befintliga gång- och cykelvägen är relativt brant med en lutning på uppåt 13%.

Gårdsmiljö och grönytefaktor

Kvarterets utemiljö planeras att få olika karaktär inne på bostadsgården respektive utanför byggnaderna. Bostadsgården anläggs med vistelseytor, vegetation och dagvattenlösningar ovanpå garageplanet. På utsidan, i den södra och västra delen, där det idag till stora delar är naturmark är ambitionen att marken i stor utsträckning ska förbli orörd. Marken sluttar kraftigt och består till stora delar av berg i dagen med tunna jordlager och skyddsvärda träd. För att kunna ta sig runt kvarteret och mellan innergården och marken utanför kan en spång anläggas, vilket i plankartan medges med bestämmelsen ö₂. På den östra sidan om bebyggelsen hårdgörs marken för

cykelparkering och framkomlighet för räddningsfordon. Ett förslag har tagits fram för utformningen av kvartersmarken som ger en grönytefaktor på 0,86 enligt beräkningsmodellen för Nacka stad. Kommunens mål är att alla projekt ska uppnå en grönytefaktor på minst 0,6. Grönytefaktorn ska följas upp i samband med bygglovsansökan. Det är positivt att en hög grönytefaktor uppnås redan i samrådsskedet, eftersom den framräknade kvoten tenderar att sjunka vid uppföljningen av senare skeden med anledning av att nya frågor kan uppstå under processens gång som på olika sätt kan påverka utformningen av bostadsgården.



Figur 17: Förslag på utformning av kvartersmarkens utemiljö. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: LAND

Mikroklimat

Mikroklimatstudien (White 2023-08-29) visar att i ett utbyggt scenario kommer delar av kvarterets bostadsgård lämpa sig för vistelse under längre tid, utifrån vindkomfort. Planområdet kommer även ha god tillgång till direkt solljus, med undantag för utrymmet norr om gårdshuset som aldrig nås av direkt solljus under vårdagjämning eller höstdagjämning.

Tillgången till dagsljus kan bli utmanande i rummen längst ner i byggnaderna mot innergården och intill indragna balkonger. I fortsatt projektering av lägenheter behöver val av material, utformning av balkonger och fönster och planlösningar studeras noga för att uppnå så goda dagsljusförhållanden som möjligt.

Trygghet

Den nya bebyggelsen bedöms påverka tryggheten i området positivt genom en ökad befolkningstäthet och entréer till byggnaden som kan skapa mer liv och rörelse i området. Lokalerna i entréväningen på byggnaden bidrar till en ny typ av målpunkt som inte finns i dagsläget. Genom olika typer av målpunkter skapas ett större flöde av människor. I de delar av entréväningen som inte innehåller kommersiella lokaler ska andra typer av gemensamma utrymmen inrymmas, såsom tvättstugor, cykelförråd och miljörum. Eftersom Kvarnholmsvägen planeras bli en stadsgata med höga flöden av människor bör lägenheter inte placeras i entréväningen, för att undvika att det offentliga rummet kommer för nära det privata. Byggnaden i sin helhet kommer bidra med mer uppsikt både mot Kvarnholmsvägen, gång- och cykelbanan och naturmarken runtom.



Figur 18: Perspektiv mot byggnadens nordvästra hörn, från söder. Exempel på hur byggnaden kan utformas med lokaler och entréer. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: Marge

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Kvarnholmsvägen utgör huvudgata i området och försörjer planområdet med samtliga trafikslag: gång, cykel, kollektivtrafik, biltrafik, leveranser och angöring. Aktuell del av Kvarnholmsvägen är idag ej planlagd. I och med planförslaget möjliggörs en breddning av gatumarken söderut för att

ge mer utrymme åt gång, cykel och angöring. Breddningen innebär ett intrång på fastigheten Sicklaön 37:45 genom att mark förs över till kommunens mark (fastighet Sicklaön 37:11) för gata. Intrånget utgör en remsa mark som går cirka 0,8-1 meter in på fastigheten. En förprojektering har tagits fram för denna del av Kvarnholmsvägen med målet att säkerställa en genomförbar detaljplan. Förprojekteringen har även samordnats med pågående planarbete för Gäddviken öster om denna detaljplan. Inom planarbetet för Gäddviken är förslaget att dubbelriktad cykelbana anläggs norr om körbanan. Av den anledningen föreslås dubbelriktad cykelbana på norra sidan även inom planförslaget för Hantverkshuset. Från norr till söder föreslås gatans mått bli: 1,7 meter gång, 2,5 meter cykel, 0,5 meter stödremsa, 7,0 meter körbana, 0,25 meter stödremsa, 2,5 meter angöring, 3,0 meter gångbana.

Närmsta busshållplats finns idag i västergående riktning cirka 20 meter nordöst om planområdet och i östergående riktning cirka 80 meter väster om planområdet. I samband med att detaljplanen för Gäddviken byggs ut kommer busshållplatsernas placeringar troligtvis att justeras.

Leveranser och angöring

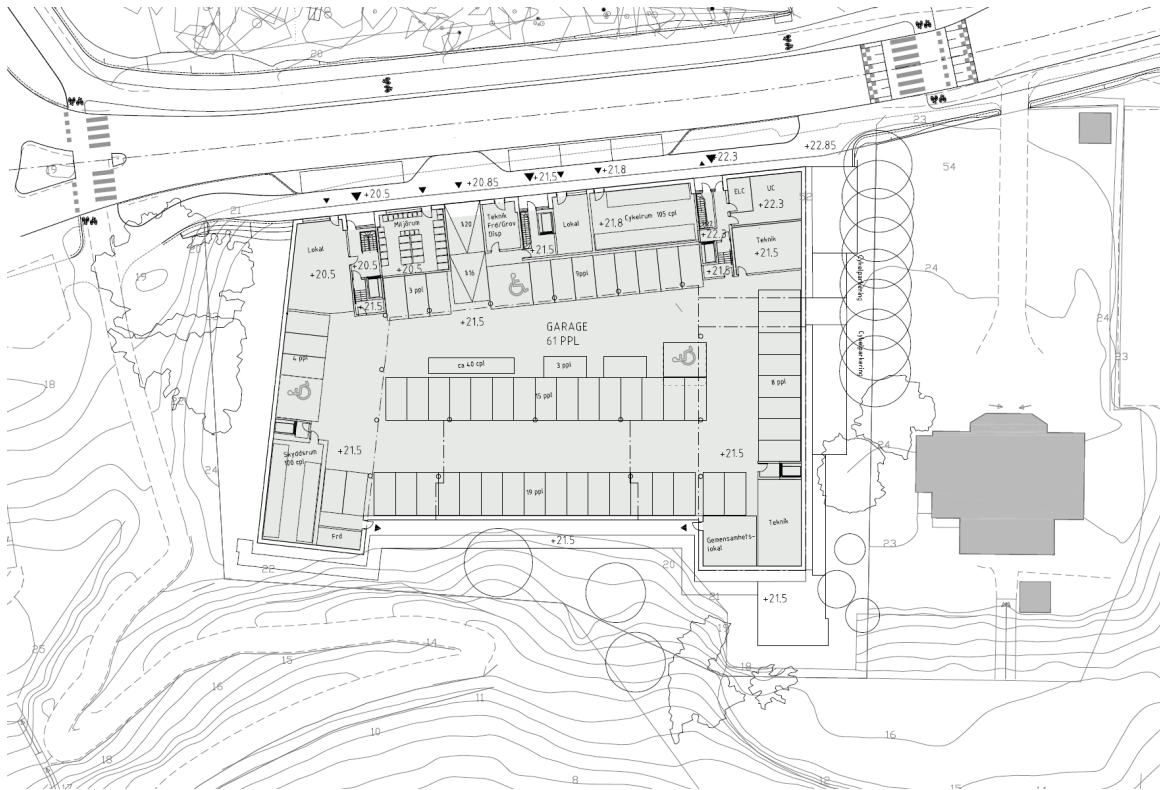
Yta avsätts på Kvarnholmsvägen för leveranser, angöring och sophämtning. Den västra ytan planeras för sophämtning och den östra ytan planeras för leveranser och angöring till de boende och verksamheterna i entréväningen samt tillgänglig angöring för besökare till verksamheterna.

Parkering

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder som anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering ska följas. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet. I detta skede är utgångspunkten att en medelnivå avseende mobilitetsåtgärder används vilket innebär att mängden bilparkering kan reduceras med 10%. Läs vidare i trafik- och mobilitetsutredningen (Ramboll 2023-09-13). Cykelparkering för de boende ska placeras på kvarteretsmark, utrymme för detta finns i entréväningen och öster om byggnaden. Bebyggelsens bilparkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvarteretsmark. Utrymme på allmän plats tillgodoser behov av angöring och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

Teknisk försörjning

En VA-utredning pågår för ett större område. Syftet med utredningen är att hitta lösningar för att kunna bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området och avveckla den gemensamhetsanläggning som idag finns för vatten och avlopp. För övrig teknisk försörjning (dagvatten, fjärrvärme, el och fiber) planeras planområdet att ansluta till befintligt nät.



Figur 19: Situationsplan som visar hur gatan och byggnadens entréväning/garageplan kan utformas. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild: Marge

Störningar och risker

Buller

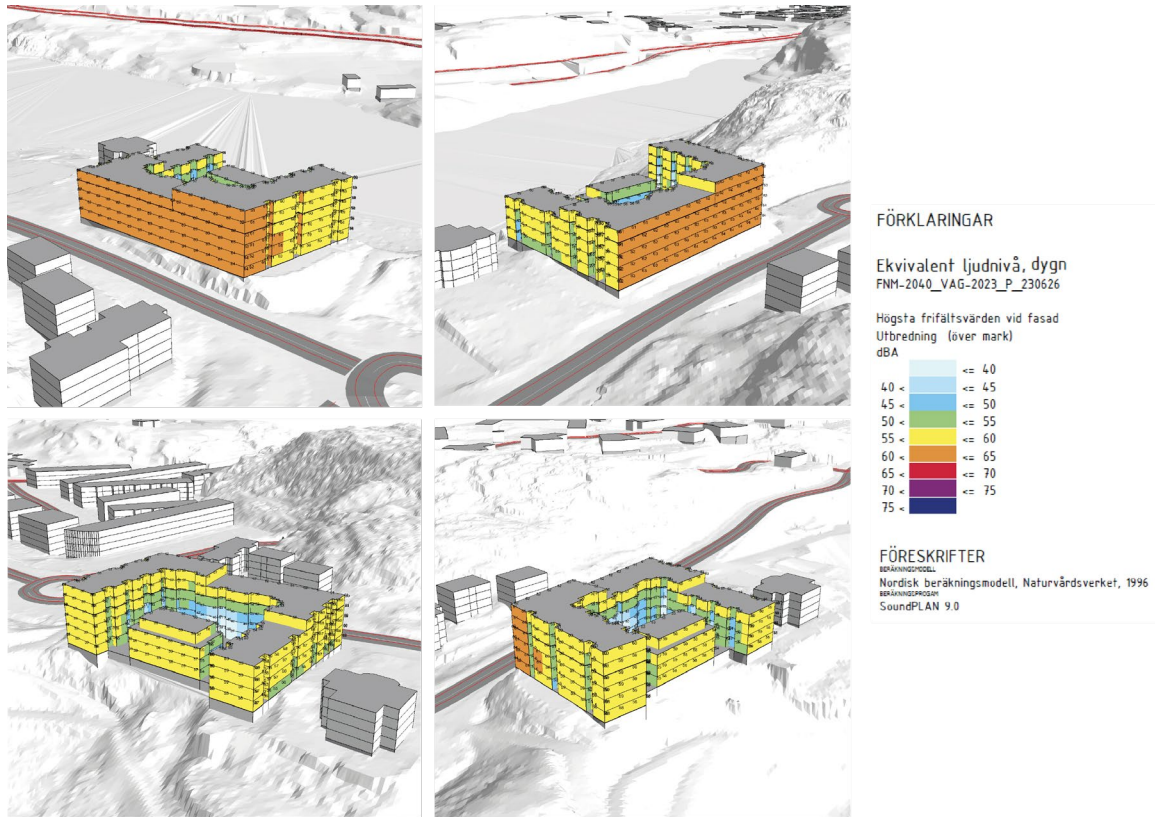
De planerade bostäderna utsätts för trafikbuller från Kvarnholmsvägen i norr och från Värmdöleden i söder. En bullerutredning (Tyréns, 2024-01-19) har tagits fram för prognosåret 2040 då trafikmängden på Kvarnholmsvägen bedöms vara väsentligt större jämfört med idag. Bebyggelsen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA vid fasad mot Kvarnholmsvägen. Vid övriga fasader, med undantag för en del av fasad mot nordväst närmast Kvarnholmsvägen, beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli högst 60 dBA. När ljudnivån är över 60 dBA vid fasad måste minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot ljuddämpad sida om lägenheten är större än 35 m².

Planförslaget innebär ett halvslutet kvarter och ett gårdshus. Denna form bidrar till att skapa ljuddämpade sidor mot innergården, dock inte i samma utsträckning som ett helt slutet kvarter. Ett helt slutet kvarter har dock valts bort på grund av att det inte skulle passa in i landskapet och kulturmiljön samt skapa sämre ljus- och utsiktsförhållanden.

Ett förslag på planlösningar för de olika våningsplanen har tagits fram. Till största del planeras för lägenheter större än 35 m². Inom vissa utrymmen där det är särskilt utmanande att uppnå bullerriktvärdena planeras för små lägenheter om högst 35 m². Till och med plan 5 kan bullerkrav enligt Trafikbullerförordningen innehållas för alla lägenheter med undantag för en genomgående trerumslägenhet på respektive våningsplan mot västra fasaden. Dessa hörnlägen kräver fördjupad studie för att minst hälften av boningsrummen ska få en ljuddämpad sida. Övriga genomgående lägenheter på plan 2-5 kan få en ljuddämpad sida mot gården. På plan 6 och 7 behöver särskild omsorg läggas vid utformningen av vissa av de genomgående lägenheterna och tekniska lösningar kommer krävas för att nå bullernivåer om högst 55 dBA. Som högst uppgår bullernivåerna 58-59 dBA mot gårdssidan i dessa lägen. Det innebär att en skärmning som sänker bullernivåerna om ca 3-4 dBA krävs. Sammanlagt bedöms cirka 87% av lägenheterna kunna klara Trafikbullerförordningens riktvärden utan tekniska åtgärder.

Riktvärde för maximal ljudnivå vid fasad finns endast för ljuddämpad sida, vilket primärt är innergården där riktvärdet innehålls med god marginal. På den inre delen av kvarterets gård, skyddad av den södra byggnadskroppen är ljudnivåerna väl under riktvärden för uteplats.

Sammantaget är bedömningen att gällande riktvärden kan klaras. I och med att bullernivåerna uppgår till högst 64 dBA kan riktvärdena klaras på två sätt. Det ena sättet är genom enkelsidiga lägenheter om högst 35 m² där nivåerna är över 60 dBA. Det andra sättet är att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot en ljuddämpad sida. Kommunen bedömer därför att den föreslagna byggrätten är lämplig för bostäder. Lägenheternas planlösningar kommer studeras närmre i det fortsatta planarbetet, framförallt med avseende på hörnlägena och de två översta våningsplanen. Gällande riktvärden är angivna som en planbestämmelse i planförslaget.



Figur 20: Ekvivalent ljudnivå vid fasad, prognosår 2040. Bild: Tyréns



Figur 21: Förslag på planlösningar och bedömning av vilka som klarar bullerriktvärdena och vilka som kräver fördjupad studie. Bild: Marge och Tyréns

Markens beskaffenhet

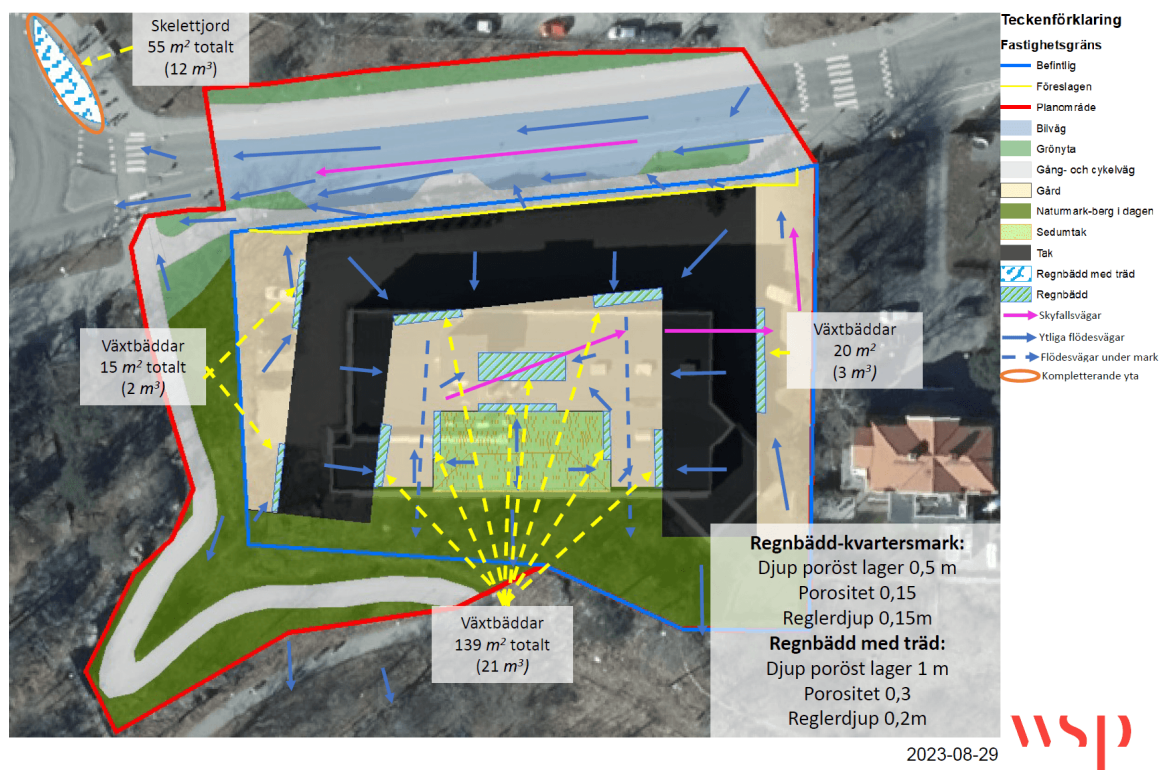
Den miljötekniska markundersökningen (Wescon 2023-10-22) visar att detaljplanen i dagsläget inte är lämplig utifrån målet att uppnå riktvärdena för KM (känslig markanvändning) inom marken som planläggs för bostäder och natur. I plankartan finns planbestämmelser som anger att bygglov och marklov inte får ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs inte. På vilket sätt och till vilken nivå som markföroreningarna bör avhjälpas ska utredas vidare i en fördjupad riskbedömning. Marken som är förorenad utgörs idag av kuperad naturmark som avses bevaras för att behålla naturkaraktären i området och värdena kopplade till de skyddsvärda träden. På grund av att naturmarken bedöms värdefull att bevara kan det vara aktuellt med platsspecifika riktvärden för denna.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning (WSP 2023-09-22) har tagits fram för detaljplanen med syftet att klargöra konsekvenser avseende dagvattenflöden, föroreningar och skyfall samt ge förslag till åtgärder.

För att kunna göra en bedömning av vilka flöden som genereras inom projektområdet, före och efter exploatering, har området delats in i olika typer av markanvändning utifrån förmåga att generera yttlig avrinning. Området har även delats in i olika avrinningsområden. Den reducerade arean inom området minskar från cirka 0,43 till 0,38 hektar, det vill säga en minskning med cirka 12%. Detta innebär att 20-årsflödet ökar med cirka 11% medräknat en klimatfaktor på 1,25. För planområdet har renings- och fördröjningsvolymen beräknats utifrån åtgärdsnivån som innebär att de första 10 mm nederbörd vid varje regntillfälle ska omhändertas för rening och fördröjning samt att flödena från ett framtida 20-årsregn med klimatfaktor inte får överstiga ett befintligt 10-årsregn utan klimatfaktor. Totalt motsvarar det en fördröjning på cirka 38 m³. Dagvattnet inom kvartersmark föreslås hanteras genom regnbäddar, vilket i plankartan regleras med en bestämmelse. Dagvattnet inom gatumarken planeras att fördröjas i regnbäddar med träd och skelettjord utanför planområdet. Dagvattnet på gården tillåts efter fördröjning och rening infiltrera i naturmarken söderut vilket bedöms positivt för vegetationen som växer där. Resten av området kopplas på ledning, även detta efter fördröjning. Föreslagna åtgärder uppfyller åtgärdsnivån och med dem möjliggörs en minskning av föroreningsbelastningen från området för samtliga undersökta ämnen enligt grova beräkningar i StormTac. Därför bedöms inte exploateringen försämra möjligheten att uppnå aktuella miljö kvalitetsnormer för recipienten Strömmen.

Skyfallet föreslås till stor del använda samma flödesvägar som idag med undantaget att en större del av gårdens yta avvattnas norrut till Kvarnholmsvägen, via en portik i kvartershuset. Skyfallsanalysen visar att det utanför planområdet ansamlas skyfall nedströms i vid Finnboda varvsväg. Planområdet utgör en liten del av dess avrinningsområde och bedömningen är därmed att planförslaget inte bidrar till problem med översvämning där. Skyfall ansamlas även intill en fördelningsstation, söder om rondellen vid planområdets nordvästra hörn. Planerad exploatering innebär att andelen hårdgjorda ytor minskar och att infiltrationsmöjligheterna ökar inom det avrinningsområde som når mätstationen. Sammantaget bedöms planförslaget inte leda till problem avseende översvämning inom eller utanför planområdet.



Figur 22: Principutformning för dagvattenhanteringen inom detaljplanen. Bild: WSP

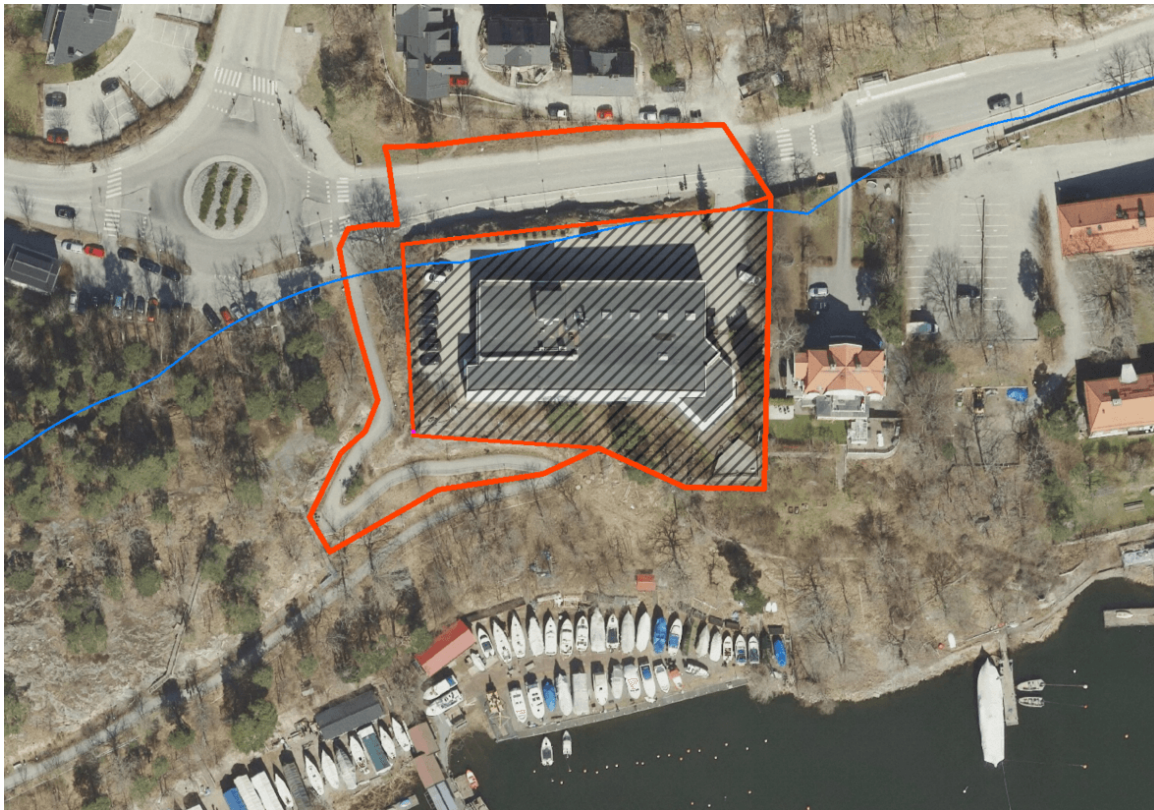
Strandskydd

Kommunen kan upphäva strandskyddet i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som kan anges finns angivna i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Strandskyddet kan inte upphävas inom ett område som behövs för att mellan strandlinjen och bebyggelsen säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken, i plankartan regleras detta av bestämmelsen a₃. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken: att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten Sicklaön 37:45 är idag till största del ianspråktagen med byggnad och hårdgjorda ytor för infart och parkering. I den södra delen av fastigheten är marken ianspråktagen med uteplatser samt inhägnad med stängsel som är placerat ungefär i fastighetsgränsen. Vidare innebär den branta bergsskärningen mot gång- och cykelvägen att marken är otillgänglig för allmänheten.

Enligt naturvärdesinventeringen (Calluna 2020-07-06) har marken till största del lågt naturvärde med undantag för en mindre del med påtagligt naturvärde. Där finns fyra skyddsvärda träd som skyddas i detaljplanen, vilket är positivt för djur- och växtlivet. Vidare innebär planförslaget att byggnad inte får uppföras i den södra delen av fastigheten. Sammantaget hyser marken inte några höga rekreations- eller naturvärden. Intresset av att ta marken i anspråk för bostäder i enlighet med översiktsplanens mål om tät stadsbebyggelse bedöms därför väga tyngre än strandskyddets syften.

Planområdet avgränsas så att den del av stranden som behövs för att allmänheten ska kunna passera mellan strandlinjen och den planerade bebyggelsen bevaras. Livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms fortsatt vara goda.



Figur 23: Röd tjock linje visar planområdesgränsen. Röd tunn linje visar fastighetsgräns efter fastighetsreglering mot gatan. Blå linje visar gränsen för gällande strandskydd. Inom skrafferat område upphävs gällande strandskydd i och med detaljplanen.



Figur 24: Foto taget från gång- och cykelvägen mot fastigheten Sicklaön 37:45. Bilden visar den branta bergsskärmningen, befintlig byggnad, befintlig uteplats och stängsel.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

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

1. **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:** Bevara skyddsvärda träd, hålla skyddsavstånd till den kommunala naturmarken i söder, skapa en grön bostadsgård med minst grönytefaktor 0,6, optimera utblickar från bostäder mot grönska, bevara stenmuraren, inte omöjliggöra utveckling av strandpromenaden inom detaljplan för Gäddviken.
2. **Hållbart resande och mobilitet:** Underlätta för hållbart resande enligt trafik- och mobilitetsutredningen, förtäta i närheten av kollektivtrafik, förbättra gång- och cykelstråk, säkerställa fortsatt busstrafik.

3. **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:** Koncentrera bebyggelsen till i första hand ianspråktagen mark, genomföra erforderlig sanering, utföra klimatberäkningar och deklaration av bebyggelsen, miljöcertifiera byggnaden, inte omöjliggöra för solceller.
4. **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:** Tillämpa lokala, gröna öppna lösningar för omhändertagande av dagvatten, samarbete mellan dagvattenkonsult och landskapsarkitekt, spara naturmark, ta fram en övergripande VA-utredning tillsammans med kringliggande områden med avseende på spill- och dricksvatten.
5. **Hållbar avfallshantering och återbruk:** Miljörum med möjlighet till sortering i minst åtta fraktioner, delningsrum för verktyg med mera, utrymme för återbruk, utreda återanvändning av material från den befintliga byggnaden, utreda möjlighet till lokal masshantering
6. **Anpassning framtida klimat:** Spara värdefull grönska och natur, utforma bostäder och gård för både skugga och sol.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte innebära några problem avseende lukt eller partiklar. I och med att marken omvandlas från industri till bostäder bedöms situationen förbättras.

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.

Användning av mark och vatten

GATA - Den befintliga markanvändningen bekräftas och säkerställs. En breddning möjliggörs i syfte att ge mer utrymme för gång, cykel och angöring.

GCVÄG - Den befintliga markanvändningen bekräftas och säkerställs. GC-vägen utgör även utrymme för ledningar.

NATUR - Den befintliga markanvändningen bekräftas och säkerställs.

B - Bostäder möjliggörs på mark som enligt översiktsplanen är avsedd för tät stadsbebyggelse och som till stor del redan är ianspråktagen

C - Centrumändamål möjliggörs på mark som enligt översiktsplanen är avsedd för tät stadsbebyggelse och som till stor del redan är ianspråktagen

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

träd - en skyddsvärd ek och en särskilt skyddsvärd ek ska bevaras i syfte att värna om biologisk mångfald och ett grönt stadsrum

a₁ - Marklov krävs för trädfällning i syfte att stärka bestämmelsen "träd" som syftar till att bevara en skyddsvärd ek och en särskilt skyddsvärd ek

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad - i syfte att begränsa byggrätten och ta hänsyn till omgivningen (i den västra och södra delen hänsyn till naturmiljön, i den sydöstra delen hänsyn till naturmiljön och befintlig stenmur, i den östra delen hänsyn till intilliggande bebyggelse).

ö₁ - Bestämmelsen begränsar byggrätten i syfte att ta hänsyn till intilliggande lindallé och fastighet. Skärmtak för exempelvis cyklar undantas då de bedöms skapa mervärden för de boende utan att påverka miljön negativt.

ö₂ - Bestämmelsen begränsar byggrätten i syfte att ta hänsyn till naturmiljön. Spång och altan undantas då de utgör terränganpassade tillgängliga kopplingar runt byggnaden.

s₁ - Byggnadens entréväning mot Kvarnholmsvägen får inte innehålla lägenheter, i syfte att undvika en otydlig och obekvämlig gräns mellan privat och allmänt. Bilparkering får inte placeras mot Kvarnholmsvägen då detta skulle motverka ett attraktivt och levande gaturum.

h₁- h₃ - Högsta nockhöjd regleras utifrån angivet nollplan. Höjderna är anpassade för att medge en tät stadsbebyggelse med bjälklagshöjd som inrymmer trästomme. Höjderna varierar för att möta bebyggelsen runtom, passa in i landskapet och skapa en variation. De tillåtna nockhöjderna utgår ifrån det som visas i illustrationerna, men avrundat till närmsta hel- eller halvmeter.

h₄ - Bostadsgården avses underbyggas med garage vars höjd regleras med nockhöjd. Jordlager, vegetation och möblering får uppföras ovanför nockhöjden.

n₁ - Bestämmelsen syftar till att skydda träd som är värdefulla för den biologiska mångfalden och landskapsbilden

n₂ - Bestämmelsen syftar till att skydda intilliggande lindallé som har biotopskydd

q₁ - Stenmur ska bevaras då den är ett kulturhistoriskt värdebärande karaktärsdrag i området.

f₁ - Eventuella fasadelementskarvar ska vara dolda, i syfte att uppnå en omsorgsfull gestaltning

f₂ - Fasader ska utformas med dova kulörer, i syfte att smälta in i landskapet och underordnas kringliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader

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

f₄ - Utformningen av entrévåningen regleras då den har särskild betydelse för huruvida ett stadsrum uppfattas som levande och attraktivt.

f₅-f₆- Balkongerna ska utföras indragna i syfte att skapa ett sammanhållet uttryck.

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

e₁ - e₄ - Högsta antal våningar regleras i syfte att möjliggöra för trästomme utan att medföra fler våningar än vad som prövats i detaljplanen

e₅ - e₆ - Ett minsta antal kvadratmeter samt ett minsta antal meter av fasadlängden ska utformas med centrumändamål i syfte att skapa en blandad stadsmiljö med närhet till service.

a₂ - Marklovsplikten utökas för träd som bedöms vara värdefulla för den biologiska mångfalden och landskapsbilden

Egenskapsbestämmelser för all kvartermark

Bestämmelser om bullernivåer - Syftet är att säkerställa att förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehålls så att bostäderna får en god ljudmiljö som inte påverkar människors hälsa negativt.

Marken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor - Syftet är att bidra till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten samt säkerställa gröna inslag i gårdsmiljön.

Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar - Syftet med planbestämmelsen är att verksamhetsutövaren ska ha en färdig och, av tillsynsmyndigheten, godkänd åtgärdsplan innan bygglov godkänns. Åtgärdsplanen kan bestå av en upprättad anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller en skedesplan/tidplan när projektet planerar lämna in en §28 anmälan.

Marklov får inte ges för schaktning, sprängning och andra markåtgärder förrän tillsynsmyndigheten godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov krävs inte för marksanering. - Syftet med planbestämmelsen är att verksamhetsutövaren ska ha en färdig och, av tillsynsmyndigheten, godkänd åtgärdsplan innan marklov godkänns. Åtgärdsplanen kan bestå av en upprättad anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller en skedesplan/tidplan när projektet planerar lämna in en §28 anmälan.

Marklov krävs även för schaktning, sprängning och andra markåtgärder. Marklov krävs inte för sanering. -Bestämmelsen ska säkerställa att schaktning, sprängning och andra markåtgärder inte sker utan att tillsynsmyndigheten godkänner granskar och godkänner en åtgärdsplan avseende markföroreningar.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Strandskyddet är upphävt - intresset av att detaljplanera för bostäder på marken bedöms väga tyngre än strandskyddets syften och det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft - 10 år sätts utifrån att att genomförandet ska kunna anpassas till kringliggande projekt och att befintlig verksamhet inom planområdet ska avvecklas.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd februari-mars 2024

Granskning november 2024

Antagande i kommunfullmäktige juni 2025

Laga kraft tidigast* augusti 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske kvartal 4 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Utbyggnaden av Kvarnholmsvägen kommer att samordnas med exploatörens utbyggnad inom kvartersmarken alternativt byggas ut i ett senare skede samordnat med närliggande projekt.

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

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet efter utbyggnaden av detta är klart och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är ansvarig för utbyggnad och drift av nätet.

Dagvatten

Området avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Nacka Vatten och Avfall AB är ansvarig för utbyggnad och drift av nätet.

Elförsörjning och fibernät

Nacka Energi ansvarar för elnätet och Skanova för fibernätet.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi ansvarar för fjärrvärme.

Kvartersmark

Ägaren av kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet inom kvartersmarken.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

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

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Principöverenskommelse tecknades i juni 2022 och innehåller huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsen omfattning och utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal. Av avtalet framgår även att exploatören ska betala medfinansieringsersättning för den nya tunnelbanan och exploateringsersättning.

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören. Frågor hanterade i principöverenskommelsen avses föras över till och tydliggöras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer därutöver att fastställa kommunens krav på gestaltningen av de nya byggnaderna samt hantering av dagvatten inom planområdet. Projektets parkeringsbehov för bil och cykel ska även säkerställas. I avtalet ges även en anvisning om tidplan samt vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för genomförandet samt vilken part som ska ansvara för och bekosta det. Preliminära belopp för exploateringsersättning samt fastighetsägarens medfinansiering till nya tunnelbanan anges också. Avtalet ska även beskriva exploatörens åtagande att bekosta ledningsomläggningar, ombyggnation av exempelvis Kvarnholmsvägen och fastighetsregleringar förknippade med detta.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten. Kommunen och exploatören ska teckna överenskommelse om överföring av mark som ägs av exploatören som detaljplaneläggs som allmän plats.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Fastigheten Sicklaön 37:45 är i dagsläget ansluten till en privat va-anläggning som ingår i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:113. Det är under utredning hur den framtida va-lösningen ska se ut i området. Denna utredning sker samordnat med närliggande projekt i syfte att få till en helhetslösning med kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten. I avvaktan på utbyggnaden av det kommunala nätet kommer fastigheten att fortsatt vara ansluten till det privata ledningsnätet som ägs och sköts inom Sicklaön GA:113.

Dagvatten

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

Vinterväghållning

Vinterväghållning av allmän plats (Kvarnholmsvägen) sköts av Nacka kommun.

El, tele och fiber

Ledningsnät finns utbyggt i planområdets närhet.

Värme

Det kommer finnas möjlighet för fastigheten att ansluta till fjärrvärmenätet.

Avfall

Ett avfalls-PM har tagits fram som beskriver hur avfallshanteringen ska ske. Avfallssorteringen i bostadshusen planeras att ske i miljörum. Utrymme för sopbil finns i angöringsficka på Kvarnholmsvägen. Utformningen ska följa de nya reglerna om fastighetsnära förpackningsinsamling enligt förordning (SFS 2022:1274).

Särskild hänsyn under byggnadstiden

I och i anslutning till planområdets södra del finns kulturhistoriskt värdefulla stenmurar som ska bevaras. Särskild hänsyn behöver tas till dessa så att de inte riskerar skadas under byggtiden.

På angränsande fastighet Sicklaön 37:50 i öster finns en uppvuxen lindallé som ska skyddas.

I planområdets nordvästra hörn finns två ekar som ska skyddas och bevaras.

Söder om fastigheten finns naturmark som ska skyddas.

Hänsyn ska även tas till boende intill planområdet.

Skyddsåtgärder under byggtiden kommer regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

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

För genomförandet av detaljplanen behöver kommunen lösa in del av Sickalön 37:45 som detaljplaneläggs som allmän plats. Exploatören och kommunen ska gemensamt verka för att fastighetsbildningen sker och avser teckna överenskommelse om detta.

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).

Planområdet belastas i dagsläget inte av några servitut. Det finns inga behov av att bilda nya servitut för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

I detaljplanen är del av exploatörens fastighet Sicklaön 37:45 utlagd som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän plats rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. Kommunens avsikt är att det ska ske genom marköverföring. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunägd fastighet, ska kommunen ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Den allmänna platsmarken ska överföras till den kommunägda fastigheten Sicklaön 37:11.

Rättigheter inom allmän plats

Inom planområdet finns idag en ledningsrätt till förmån för SE Gas AB för gasledning. Inom planområdet är Sicklaön 37:11 belastad fastighet. Ledningsrätten är lokaliserad inom mark som

ska planläggas som allmän plats gata och bedöms kunna ligga kvar oförändrad även efter planens antagande utan någon ytterligare åtgärd.

Fastigheten Sicklaön 37:45 är i dagsläget ansluten till Sicklaön GA:113 som förvaltas av Kvarnholmens samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen avser vatten och avlopp och har ledningar inom blivande allmän platsmark i detaljplanen. På sikt, när kommunalt ledningsnät byggts ut för området, avses gemensamhetsanläggningen avvecklas. I avvaktan på det behöver fastigheten Sicklaön 37:45 fortsätta ingå i gemensamhetsanläggningen. Fastighetens andelstal i gemensamhetsanläggningen behöver anpassas efter den situation som kommer råda efter nybyggnationen. Detta kan ske antingen genom en omprövning av gemensamhetsanläggningen, ändring av andelstal med stöd av överenskommelse eller genom beslut på samfällighetsföreningens årsstämma. Eftersom gemensamhetsanläggningen avses avvecklas innehåller detaljplanen ingen reglering av den.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

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

Det avses inte inrättas någon gemensamhetsanläggning för genomförande av detaljplanen. Fastigheten Sicklaön 37:45 kommer att kvarstå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:113 i avvaktan på att fastigheten kan ansluta till kommunalt va-ledningsnät, se avsnitt *Rättigheter inom allmän plats*.

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 37:45. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats, utrymme för servitut för allmänna anläggningar eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Det är kommunen som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättning eller genom överenskommelser med fastighetsägaren som läggs till grund för lantmäterimyndighetens beslut. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. När ersättning fastställs vid en lantmäteriförrättning bedöms den enligt expropriationslagen och gällande praxis.

Fastigheter som ska avstå mark för allmän plats eller ledningsrätt beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan. Se även *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

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.

Exploatören finansierar utbyggnad av allmänna anläggningar. Formerna för detta ska fastställas i exploateringsavtalet.

Kommunen bekostar och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

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 vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare). För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark. Fastighetsägare ska betala en anslutningsavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet.

Hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (här avses inte ledningar som hör till dagvattennätet) utförs och bekostas som huvudregel av Nacka kommun.

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

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

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för den nya bebyggelsen inom och utanför planområdet bekostas av exploitören.

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut arvode enligt taxa.

För nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar tar lantmäterimyndigheten ut arvode enligt taxa. De fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen bekostar handläggningen som huvudregel utifrån andelstal. Kostnaden för att upphäva officialservitut och andra rättigheter inom en fastighet består både av lantmäterimyndighetens arvode och av en ersättning som beslutas inom lantmäteriförrättningen.

Kommunen ansvarar för ansökan och exploitören för kostnaderna för lantmäteriförrättning för överföring av mark för allmän plats. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för ansökan om ledningsrätt för sina ledningar.

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 den som gör ansökan, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (va) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande va-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Fastighetsägaren bekostar avfallshämtning enligt Nacka vatten och avfall AB:s taxa.

Ersättning på grund av bestämmelser om skydd av byggnadsverk

Den befintliga stenmuren inom Sicklaön 37:45 omfattas av en skyddsbestämmelse (q₁). Eventuell rätt till ersättning för fastighet som omfattas av bestämmelse q avgörs utifrån hur marknadsvärdet på berörd del av fastigheten påverkas. Det ligger på fastighetsägarna att begära ersättning inom 2 år från det att planen vunnit laga kraft (15 kap. 5 § PBL).

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.

Miljökonsekvenser

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några stora miljökonsekvenser. Ny bebyggelse uppförs till största del på redan ianspråktagen och hårdgjord mark. Dagvatten planeras att renas och fördröjas så att möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt. Bebyggelsens struktur innebär att riktvärden för buller innehålls i de flesta av lägenheterna utan ytterligare åtgärder och i resterande lägenheter kan riktvärdena innehållas genom särskild omsorg i utformningen.

Detaljplanens geografiska läge med närhet till Stockholms innerstad och kollektivtrafik innebär goda möjligheter för gång-, cykel- och kollektivtrafik vilket är bra utifrån klimatpåverkan. Planförslaget innebär även mer utrymme för gång och cykel på denna del av Kvarnholmsvägen vilket tillsammans med intilliggande projekt skapar förutsättningar för ökad andel gång-, cykel- och kollektivtrafik. Samtidigt innebär de föreslagna bilparkeringsplatserna inom detaljplanen en ökning av biltrafiken i området vilket är negativt utifrån klimatpåverkan och störningar. Ett genomförande av detaljplanen innebär även påverkan på klimatet, bland annat på grund av sprängning, materialtillverkning och transporter.

Konsekvenser på kulturmiljö

Planförslaget innebär ny bebyggelse i en redan bebyggd del av skärgårdslandskapet inom riksintresset för kulturmiljövärdet. Landskapet påverkas genom att bebyggelsens höjd och skala ökar. Den nya bebyggelsen kommer synas från flera platser längs Svindersviken och tillsammans

med andra pågående planprojekt tillföra en ny årsring i området. Påverkan i landskapsskalan minimeras genom anpassade nockhöjder, bevarande av stora träd, samt material- och kulörval. Bebyggelsen anpassas till landskapet så att den inbäddande grönskan som bidrar till skärgårdslandskapets läsbarhet fortfarande är avläsbar. Även topografin inom riksintresset kommer fortsatt vara avläsbar.

För industrimiljön innebär planförslaget en större bebyggelseskala och större fotavtryck än den befintliga snickeribyggnaden och den småskaliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen närmast fastigheten. Den nya bebyggelsen kommer därför både på nära håll såsom längs Kvarnholmsvägen och på långt håll bli väl synlig och påverka upplevelsen av kulturmiljön i området. Planförslaget har så långt som möjligt anpassats till den småskaliga industrimiljön med anpassade nockhöjder, bevarande av stora träd och landskapselement samt material- och kulörval.

Sommarnöjesmiljön påverkas indirekt genom vyerna över Svindersviken. Påverkan blir tydligast i vyerna från bryggan och strandpromenaden, men vyerna från herrgårdsbyggnaden påverkas endast marginellt genom bebyggelsens placering. Påverkan minskas även genom de bevarade träden och bevarad skärgårdsnatur i den gröna foten i slänten mot Svindersviken.

Sammantaget bedöms planförslaget ha en liten till måttlig negativ påverkan på riksintresset och inte innebära risk för påtaglig skada. Bedömningen är även att planförslaget inte hindrar utveckling inom stadsbyggnadsprojekten intill. Stadsbyggnadsprojekten intill är i ett tidigt skede av planprocessen, i analysen av projektens kumulativa effekter har antaganden gjorts kring kommande volymer, se bilder nedan. Anpassning av dessa volymer och dess kumulativa effekter kommer hanteras inom ramen för respektive stadsbyggnadsprojekt och detaljplan. Se även ”Bedömning av kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljövård Stockholms farled och inlopp, detaljplan för Hantverkshuset, södra Finnberget” (Nacka kommun 2023-12-04).



Figur 25: Vy från Kvarnholmsvägen i öster. I dagsläget, med planförslaget samt med både planförslaget och pågående planer intill. Bilder: Marge



Figur 26: Vy från Kvarnholmsvägen i väster. I dagsläget, med planförslaget samt med både planförslaget och pågående planer intill. Bilder: Marge



Figur 27: Vy från längst in i Svindersviken i väster. I dagsläget, med planförslaget samt med både planförslaget och pågående planer intill. Bilder: Marge



Figur 28: Vy från Svindersvik i söder. I dagsläget, med planförslaget samt med både planförslaget och pågående planer intill. Bilder: Marge



Figur 29: Vy från båtklubben i sydväst. I dagsläget, med planförslaget samt med både planförslaget och pågående planer intill. Bilder: Marge

Sociala konsekvenser

Genomförande av stadsbyggnadsprojektet innebär att cirka 90 nya bostäder byggs i ett centralt och naturnära område, där barn kan komma att bo. Genomförandet innebär positiva sociala konsekvenser på platsen då miljön omvandlas från en miljö för industri till en miljö för boende. Bostäderna kan hjälpa till att skapa ett mer levande och tryggt gaturum genom att fler människor rör sig på platsen och fler har uppsikt över platsen under flera av dygnets timmar. Lokaler i entréväningen i form av service är positivt utifrån ett socialt perspektiv. Även en breddning av gatan med mer utrymme för fotgängare och cyklister innebär positiva sociala konsekvenser genom att konflikter mellan olika trafikslag lättare kan undvikas.

Inom stadsbyggnadsprojektet styr inte kommunen vilken upplåtelseform de nya bostäderna kommer att ha. Bostäderna inom planområdet kommer troligtvis utgöras av bostadsrätter.

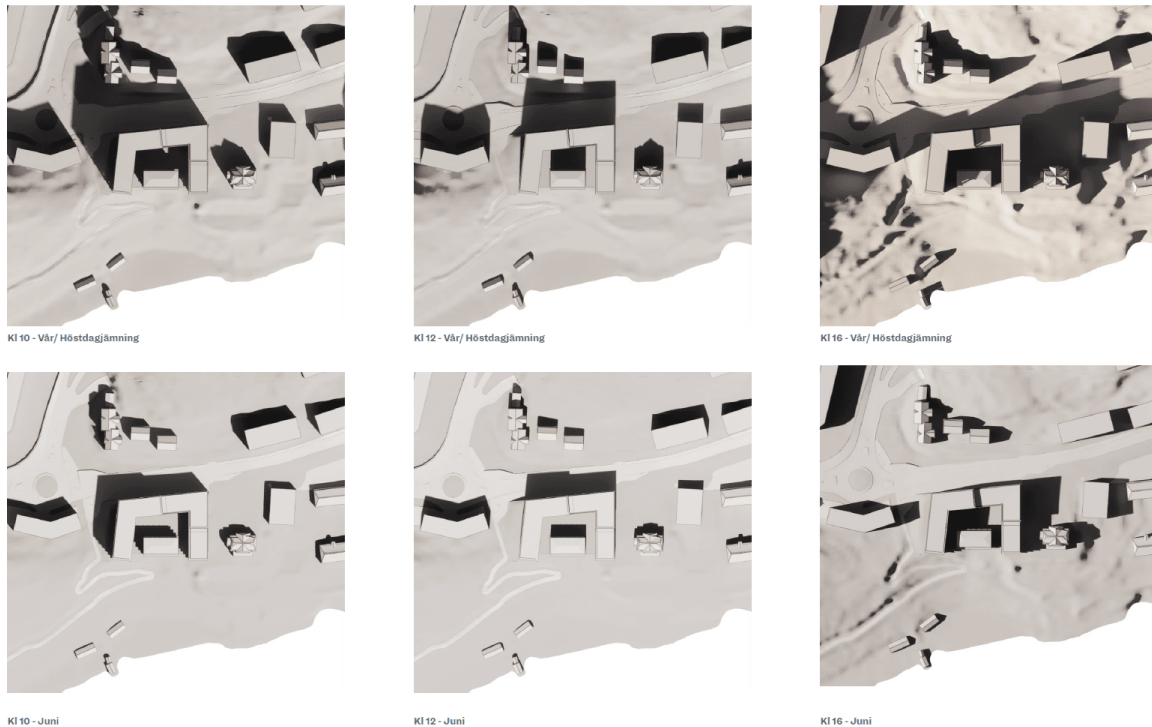
Planförslaget och kommunens parkeringsnorm innebär att nya parkeringsplatser kommer tillkomma och därmed fler trafikrörelser i området vilket, tillsammans med andra utbyggnadsprojekt i området, kan innebära störningar och konflikter med dem som reser med gång, cykel- eller kollektivtrafik.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen. I genomförandet av detaljplanen kommer kommunen ha kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats och därefter drifts- och underhållskostnader för gata och GC-väg som utgör allmän plats.

Konsekvenser för närområdet

Planförslaget innebär att ny bebyggelse kan uppföras som är större och högre än den befintliga byggnaden på platsen. Detta innebär konsekvenser för närområdet i form av skuggning från de nya byggnaderna. Under höstdagjämning eller vårdagjämning faller skugga på två av de fyra arbetarbostäderna under förmiddagen och på disponentvillan med tomt i under eftermiddagen. I juni faller ingen skugga på arbetarbostäderna men under eftermiddagen skuggas en del av disponentvillan med tomt. Skuggningens omfattning bedöms inte innebära någon betydande olägenhet eftersom det fortfarande är soligt under andra delar av dygnet och året.



Figur 30: Skuggstudier. Bilder: Marge

Avvägning mellan motstående intressen

Tät stadsmiljö - Påverkan på kulturmiljön och landskapsbilden

Detaljplanen innebär att landskapsbilden och kulturmiljön påverkas inom ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljö. Bostadsförsörjning är dock ett angeläget allmänt intresse och i kommunens översiktsplan är området avsett för tät stadsbebyggelse. Påverkan på kulturmiljön och landskapsbilden bedöms inte riskera påtaglig skada på riksintresset. I avvägningen mellan påverkan på kulturmiljön och landskapsbilden och målet att utveckla den här delen av Nacka till en tät stadsmiljö bedöms målet att utveckla en tät stadsmiljö väga tyngre.

Buller - Kulturmiljö

Den föreslagna strukturen med ett halvslutet kvarter och ett gårdshus innebär utmaningar med att skapa en ljuddämpad sida. Strukturens utformning är däremot positiv utifrån riksintresset för kulturmiljö då det uppbrutna kvarteret innebär att skalan bryts ner och möter kringliggande byggnaders skala. De olika höjderna på kvarteret är särskilt anpassade efter landskapet och intilliggande bebyggelse genom sin nedtrappning från väster till öster. I avvägningen mellan dessa intressen bedöms strukturens utformning utifrån kulturmiljön väga tyngst på grund av riksintresset. Att kvarteret är öppet mot söder är även positivt utifrån sol- och dagsljusförhållanden.

Naturmiljö - Markföroreningar

Planförslaget är anpassat så att värdefulla träd kan bevaras och befintlig naturkaraktär mellan byggnad och GC-väg kan bevaras. Inom samma område har markföroreningar påträffats i nivåer som överskrider gällande riktvärden för känslig markanvändning. En sanering av marken för att uppnå riktvärdena för känslig markanvändning riskerar att skada värdefulla träd och naturmiljön. Eftersom träden och naturmiljön har betydelse för skärgårdslandskapets karaktär som är ett uttryck för riksintresset för kulturmiljö bör marksaneringen minimeras och avgränsas så att naturmiljön kan bevaras. Detta ska utredas närmare i en fördjupad riskbedömning i det fortsatta planarbetet.

Krav på publika lokaler - Flexibilitet

Ett mål för stadsbyggnadsprojektet är att skapa förutsättningar för publika lokaler i byggnaders entrévåningar i områden där många människor rör sig och vistas. I planförslaget möjliggörs därför för centrumändamål i byggnadernas nedre plan. Genom planbestämmelser anges ett minimum för hur många kvadratmeter av entrévåningen och hur många meter av entrévåningens fasadlängd som ska utgöras av lokaler för centrumändamål. Dessa mått utgör endast en liten del av entrévåningen. Resterande del är mer flexibel och kan utgöras av exempelvis cykelparkering, miljörum eller andra utrymmen som tillhör bostäderna. I avvägningen mellan att säkerställa publika lokaler och skapa utrymme för flexibilitet har utrymmet för flexibilitet vägts högre.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Fastigheterna inom planområdet utgörs av Sicklaön 37:45 och del av fastigheten Sicklaön 37:11.

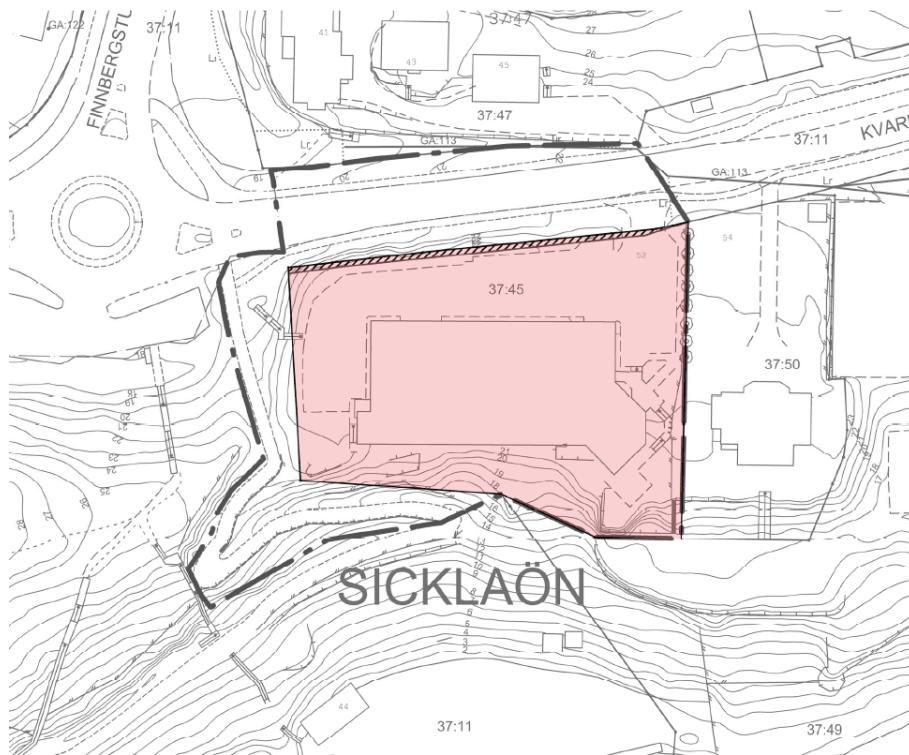
För fastigheten Sicklaön 37:45 medför planförslaget följande konsekvenser:




- Planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och centrumändamål. Ett område om cirka 85 kvadratmeter planläggs om allmän plats för gata. Detaljplanen medger att flerbostadshus får uppföras med högsta tillåten byggnadsarea om totalt cirka 2500 kvadratmeter och högsta tillåten bruttoarea om totalt cirka 10 800 kvadratmeter.
- Ett område om cirka 85 kvadratmeter mark avstås till Sicklaön 37:11
- Kvarstår i Sicklaön GA:113. Ändring i andelstal kan komma att behövas om fastigheten utnyttjar sin nya utökade byggrätt.
- Kostnader med anledning av ändrade andelstal i Sicklaön GA:11. Avgifter för anslutning till VA, el, fiber, tele, fjärrvärme. Bygglovsavgift.

- Ersättning för mark som avstås kommer att behandlas i en överenskommelse och fastställas i lantmäteriförrättning. Om någon överenskommelse inte tecknas ersätts marken enligt expropriationslagens regler och gällande praxis.
- Överenskommelse om fastighetsreglering och överenskommelse om ändring av andelstal i gemensamhetsanläggning avses tecknas. Exploateringsavtal ska tecknas.

För fastigheten Sicklaön 37:11 medför planförslaget följande konsekvenser:

- Planläggs som allmän plats för gata, GC-väg och natur.
- Tillförs ett område om cirka 85 kvadratmeter mark från Sicklaön 37:45
- Marken är upplåten med ledningsrätt till förmån för SE Gas AB för gasledning. Ledningsrätten ska bestå varför inga åtgärder är nödvändiga.
- Marken är upplåten för gemensamhetsanläggning (Sicklaön GA:113). Gemensamhetsanläggningen ska bestå till en början och senare avvecklas i takt med utbyggnad av kommunalt VA-nät.
- Förrättningskostnader för marköverföring från Sicklaön 37:45
- Ersättning till Sicklaön 37:45 för den mark som erhålls kommer att behandlas i en överenskommelse och fastställas i lantmäteriförrättning. Om någon överenskommelse inte tecknas ersätts marken enligt expropriationslagens regler och gällande praxis
- Överenskommelse om fastighetsreglering.



-  Planområdesgräns
-  Befintliga fastigheten Sicklaön 37:45
-  Mark som förs över till Sicklaön 37:11, ca 85 kvm

Planenheten

Emma Castberg Sofia Gregorsson

Gruppchef Nacka stad Planarkitekt