

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA₁ Lokalgata.

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

+ 0,0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Stödmur får uppföras till en maximal höjd av 3,0 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Komplementbyggnad till en höjd av 3,5 meter får uppföras utöver angiven nockhöjd, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Komplementbyggnader till en sammanlagd byggnadsarea av 50 kvadratmeter får uppföras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Största byggnadsarea är 573 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Byggnaden ska till såväl volym, gestaltning, fasadmaterial och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen och bidra till en god helhetsverkan. Se riktlinjer i planbeskrivningen sid. 14, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Hisstopp eller takkupor tillåts inte mot gata utan ska anordnas mot naturmark. Hisstopp tillåts inte till en högre höjd än +50 meter över angivet nollplan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Balkong eller uteplats för bostäderna får inte förekomma på gavlar eller fasad mot gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

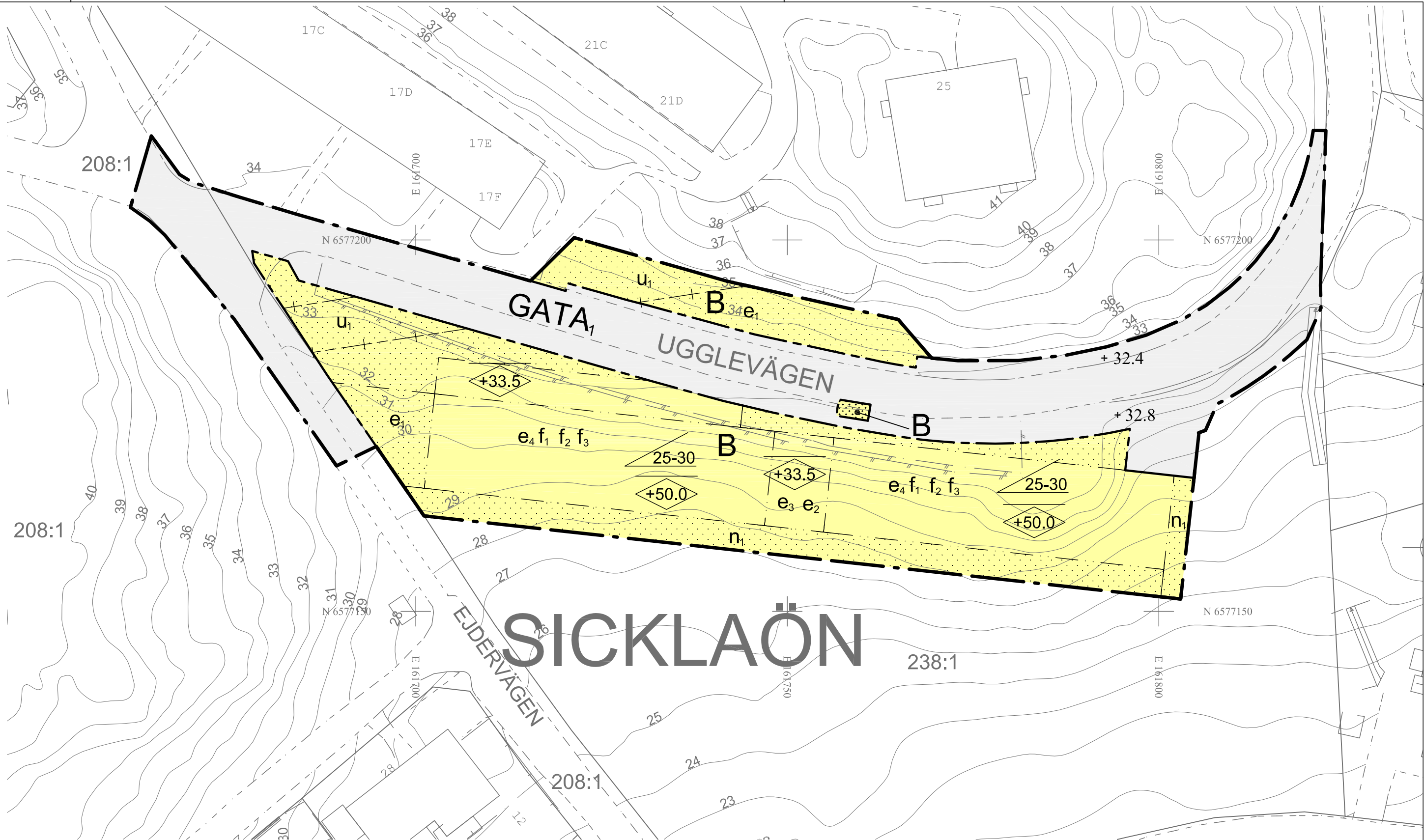
Stödmurar som är högre än 1,5 meter ska utformas med nät och växtlighet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken ska vara tillgänglig för stenkista för dagvattenhantering, 4 kap. 10 §



Skydd mot störningar

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggande fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 m2 får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

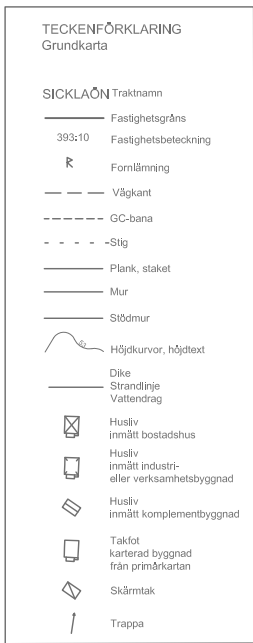
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomt. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder, 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.



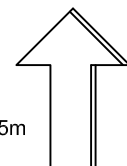
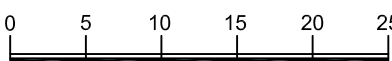
Grundkarta: Dp Fasanvägen, Sicklaön 238:1 m.m. Saltängen
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2023-10-31

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:500 (A2)



Detaljplan för Fasanvägen,
Sicklaön 238:1 m.fl på Sicklaön
Nacka kommun
Standardförfarande
Planenheten i januari 2023, justerad
december 2023, justerad augusti 2024

Angela Jonasson
Gruppchef

Erik Melin
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2015-00025

Tillstyrkt av MSN 2023-12-06, § 235
Antagen av KF 2025-02-17, § 20
Laga kraft 2025-07-25

DP 708

Fasanvägen

Detaljplan för Fasanvägen, fastigheten Sicklaön
238:1 m.fl., på Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets ungefärliga avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun planområdet ligger.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark gata och att se över det privata och allmänna parkeringsbehovet.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian den 11 augusti 2015, § 120. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Naturvärdesinventering, Adoxa naturvård 2015-10-28
- PM Geoteknik, Bjerking 2019-12-11
- PM Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2019-12-11
- Bullerutredning, Structor Akustik 2020-11-04
- Grön infrastruktur i Nacka kommun, WSP 2020-06-10
- PM Trafik, Civit 2021-02-03
- Naturvärdesinventering, Pro Natura 2021-07-07
- Projekterings-PM Ugglevägen, Tyréns 2021-09-03
- Fladdermusinventering, Calluna 2021-12-09
- Dagvattenutredning, Tyréns 2022-12-30
- Miljöredovisning, Nacka kommun 2023-12-06
- Samrådsredogörelse, Nacka kommun 2023-01-27
- Gestaltungsprogram, Besqab 2023-01-27
- Artskyddsutredning Svartvit flugsnappare, Sweco 2023-02-13
- Artskyddsutredning fladdermöss, Sweco 2023-09-04

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	3
2. Förutsättningar	5
3. Planförslaget	13
4. Konsekvenser av planen	25
5. Så genomförs planen	32

I. Sammanfattning

Planområdet består bland annat av ett skogsområde som idag är planlagt som parkmark med enskilt huvudmannaskap. Planområdet omfattar endast den norra delen av det berörda skogsområdet och bostäderna föreslås vid Ugglevägen. I ett tidigare skede av planprocessen utreddes bostäder vid Fasanvägen, därav namnet. Naturen utgörs av en ekbacke med tät undervegetation av framför allt hassel och bedöms ha högt naturvärde. Ett antal stora ekar och gamla tallar finns på platsen. I planområdet ingår en befintlig parkering samt en del av Ugglevägen och Ejdervägen.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark gata och att se över det privata och allmänna parkeringsbehovet.

I detaljplanen föreslås cirka 50 nya bostäder fördelat på två lamellhus. Husen utformas med fem våningar mot söder och fyra våningar mot Ugglevägen. I souterrängvåningen mot söder inryms ett parkeringsgarage. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmateriell och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen. Gatan utformas för att bibehålla sin funktion som lokalgata samt förses med längsgående parkering där trafikslagen bil och cykel samsas om gatuutrymmet. Gatan kompletteras också med en trottoar på Ugglevägens södra sida och föreslås även att breddas något, vilket förbättrar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och byggaktören. Avtalet reglerar kostnaden för planarbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Detaljplanens genomförande medför vissa ökade kostnader för kommunen i form av drift av en ny trottoar. Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder som berör fastigheten Sicklaön 238:1 samt den kommunala fastigheten Sicklaön 208:1.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms främst ge lokal påverkan på naturvärdena men konsekvenserna av att ta ner träden på platsen skulle kunna leda till negativa kumulativa effekter på spridningssambanden för ädellöv i och med att det förtätas på flera platser på Sicklaön. Eftersom skyddsåtgärderna som rekommenderas i artskyddsutredningen ska genomföras bedöms förbudet i artskyddsförordningen inte utlösas. Eftersom dagvattenutredningens åtgärdsförslag ska genomföras, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms bidra positivt till kommunens bostadsförsörjning och är i linje med översiktsplanens intentioner för området.

Målområden för hållbart byggande

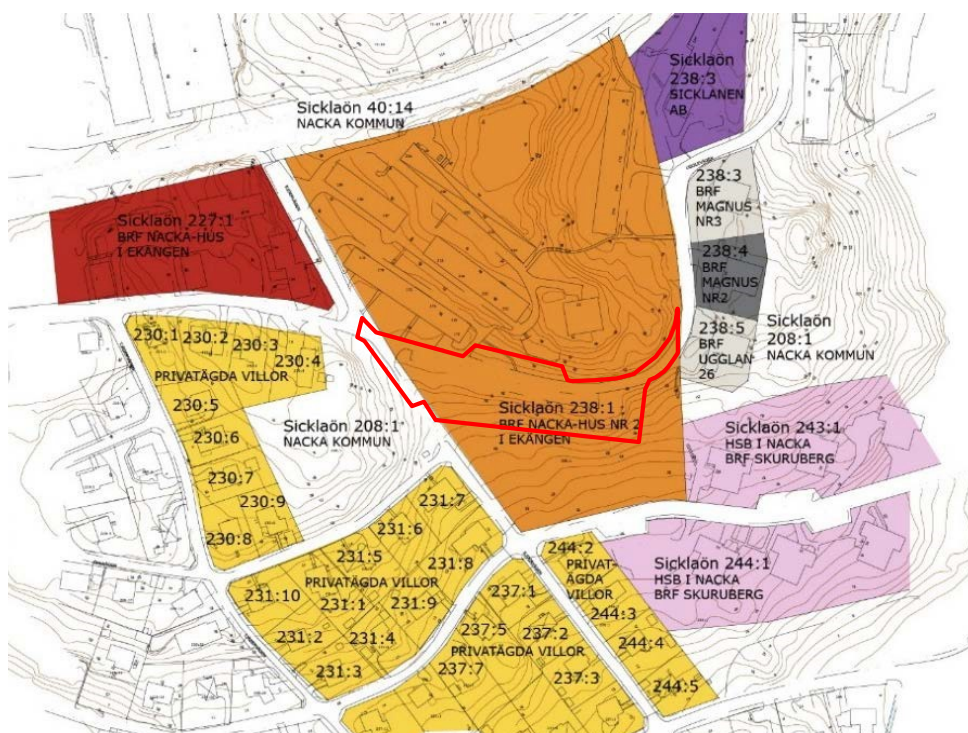
Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta projekt har följande målområden bedömts särskilt viktiga och ska prioriteras:

- *Dagvatten som renas och infiltreras* har valts för att dagvattenhanteringen kan bli en utmaning med de terrängförhållanden som finns på platsen. Planförslaget bidrar inte negativt till skyfallsproblematiken och lösningarna som föreslås för de nya bostäderna är enligt kommunens riktlinjer för dagvatten.
- *Energieffektivitet och sunt byggande* har valts för att byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan. Byggnaderna bör utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas. Byggaktören planerar att miljöklassa sina byggnader enligt svanencertifieringen. Certifieringen är ett kvitto på att byggnaderna har högt ställda krav på allt från energiåtgång vid tillverkning, användandet av kemikalier, avfallshantering och utsläpp, till funktionalitet och kvalitet.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet* har valts för att det är en viktig utmaning att ta vara på de gröna sambanden inom och i anslutning till området och att anpassa den nya bebyggelsen till de naturvärden och terrängförhållanden som finns. Husen placeras i den svårtillgängliga delen av skogsområdet vilket gör att de mer tillgängliga södra delarna kan användas för rekreation. Planförslaget bidrar inte till att miljökvalitetsnormer för vare sig vatten eller luft överskrids. De framtida boende bedöms ha goda tillgång till vatten- och grönområden.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger på östra Sicklaön, cirka 500 meter från Ektorps centrum, och omfattas av ett allmänt naturområde samt del av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen. Området avgränsas av bostäder i smalhus i norr, naturmark i söder samt av småhusbebyggelse och ett skogsområde i väster. Planområdet omfattar cirka 4500 kvadratmeter. Naturområdet inom planen är en del av fastigheten Sicklaön 238:1 som ägs av Bostadsrättsföreningen *Nacka hus nr 2* i Ekängen. Parkeringen och den del av Ugglevägen som planläggs ägs också av bostadsrättsföreningen. Del av planområdet omfattar kommunal mark för cykelbanan i korsningen Ejdervägen och Ugglevägen. Den kommunala fastigheten heter Sicklaön 208:1. Fastigheten Sicklaön 208:1 omfattar också närliggande naturområden väst och öst om planområdet.



Figur 1: Bild över markägförhållanden kring planområdet som är markerat med röd linje.



Figur 2: Kartan visar planområdet med dess omgivning. Röd markering avser planområdets gräns. Nordväst om planområdet ligger Ektorp centrum och öster om planområdet ligger Skuruparken och Saltsjö-Dufnäs marina.

Regional och översiktlig planering

Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUF 2050) är en strategisk plan med ett långsiktigt perspektiv som syftar till att hantera Stockholmsregionens utmaningar och stärka regionens potential. Planområdet ligger inom det område som är utpekad som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Dessa områden har generellt sett hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Områdena har nära till kommunikationer och service och föreslås utvecklas för ett blandat bostadsbestånd med bland annat kulturmiljön i fokus. I dessa områden är det av vikt att koppla ihop gång- och cykelleder så att det går att ta sig gent till viktiga stationslägen för kollektivtrafik.

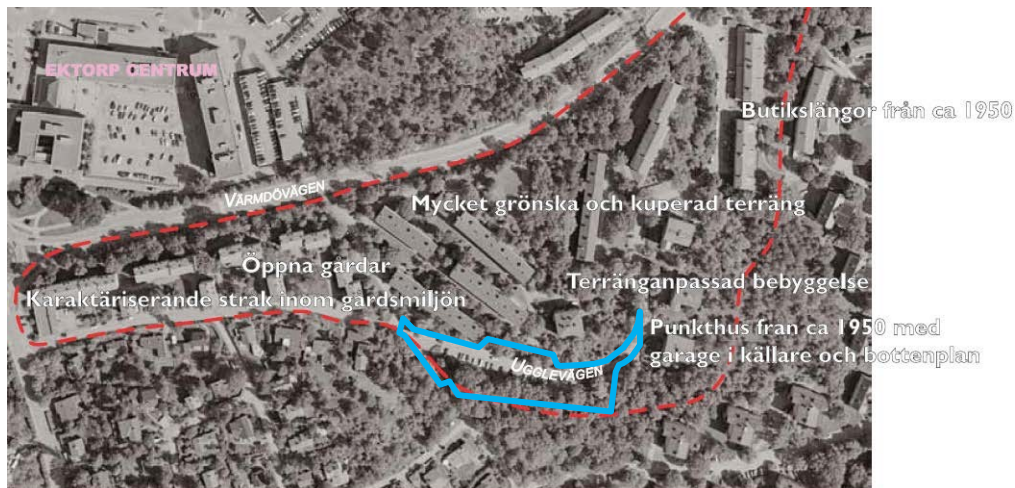
I Nackas översiktsplan från 2018 är området utpekad som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. I Ektorp pågår arbetet med att ta fram en detaljplan för ett nytt centrum som kommer att innehålla nya bostäder och ytor för handel och service.

Översiktsplanen innehåller även riktlinjer för bostadsförsörjningen och anger att det ska byggas 20 000 nya bostäder i Nacka till och med år 2030. Komplettering av bostäder ska främst ske på västra Sicklaön och i anslutning till lokala centrum. Planområdet ligger i anslutning till Ektorp centrum med goda kommunikationer både öster- och västerut.

Kulturhistoriska intressen

Planområdet ingår i området "Ektorp-Ugglevägen", som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kommunens kulturmiljöprogram är bebyggelsen längs Ugglevägen en fin representation av 1940-talets byggnadsideal. Bebyggelsen består av smalhus grupperade kring öppna gårdar och av terränganpassade punkthus med mycket grönska på gårdarna.

Kulturmiljöprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2011 och anger att grundstrukturen med terränganpassade hus på naturmark ska bevaras. Eventuell förtätning bör placeras utanför sammanhållna bostadskvarter och utformas med respekt för befintlig natur.



Figur 3: Bild från Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Planområdet ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården och är markerat med blå linje.

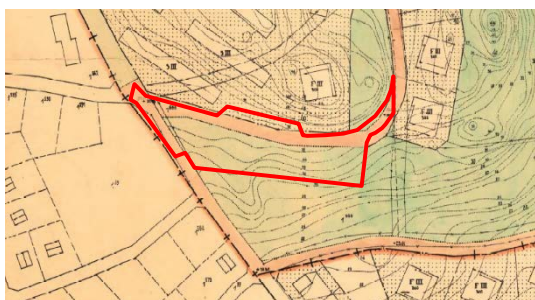
Grönstrukturprogram

I kommunens grönstrukturprogram från 2011 är naturområdet söder om Ugglevägen och Skuruparken öster om planområdet klassat som närnatur och närskog. Området utgör ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk.

Gällande planer

För planområdet gäller byggnadsplan 33 som vann laga kraft 1945 (0182K-2413). Planområdet är planlagt för allmän plats: park och gata. Kommunen är i enlighet med då gällande lagstiftning inte huvudman för allmän plats, vilket är skälet till att allmän plats utgör del av den privata fastigheten Sicklaön 238:1.

Byggnadsplanen omfattas inte av så kallat särskilt förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385 BL). Byggnadsplan 33 ersätts av denna detaljplan inom aktuellt planområde.



Figur 4: Gällande byggnadsplan 33 från 1945 med ungefärlig plangräns i rött.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger inom Skurusundets avrinningsområde. I den mån yttlig avrinning sker leds detta via det kommunala dagvattenledningsnätet till Skurusundet (SE591800- 181360). Skurusundet har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen för kemisk status (god kemisk ytvattenstatus) uppfylls inte på grund av höga värden av kadmium (Cd), bly (Pb),

antracen och tributyltenn (TBT) samt ”överallt överskridande ämnen” polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) samt kvicksilverföreningar. För att god kemisk status ska kunna uppnås behöver dessa ämnen minska.

Den fastställda miljökvalitetsnormen för ekologisk status är god ekologisk status 2039. Ekologisk status påverkas av övergödning (näringsämnen) samt fysisk påverkan. Näringsämnen, främst kväve och fosfor, behöver därför minskas. Under förutsättning att utredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte heller överskridas.

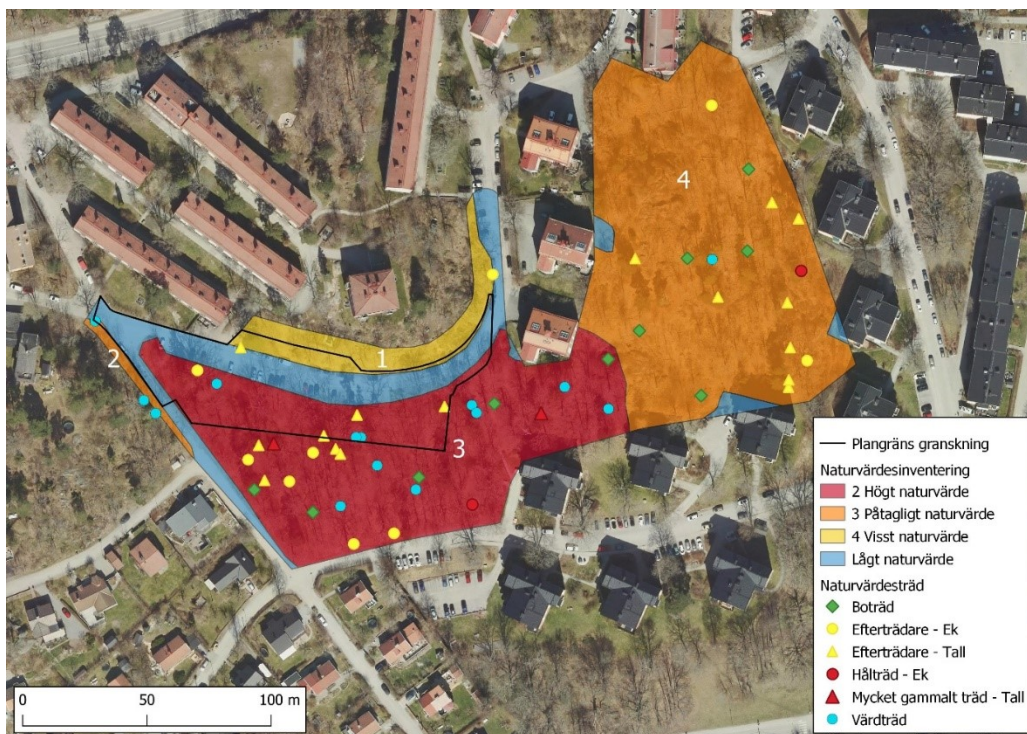
Området idag

Planområdet omfattar en del av ett skogsområde bevuxet med ädellövskog men utgörs också av gatumark och parkering. Skogsområdet är en ekbacke med tät undervegetation av framför allt hassel. Grönområdet nås från Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen, och sluttar kraftigt från norr neråt mot söder. Höjdskillnaden är drygt 10 meter.

Området mellan Fasanvägen och Värmdövägen är ett tidstypiskt exempel på terränganpassad bebyggelse med en blandning av olika hustyper och med ett varierat våningsantal. Genom en medveten placering och utformning av husen var avsikten att avskärma boendemiljön från den närliggande Värmdövägen, tillvarata befintlig natur och platsens förutsättningar samt skapa en variation i bebyggelsen. Bebyggelsen består av smalhus och punkthus som placerats indragna från gatan med generös förgårdsmark. Materialen består av puts och tegel och husen har en varierad men sammanhållen färgsättning. Många hus har omsorgsfullt utformade detaljer som en varierad fönstersättning, brutna tak eller indragna balkonger.

Naturvärden

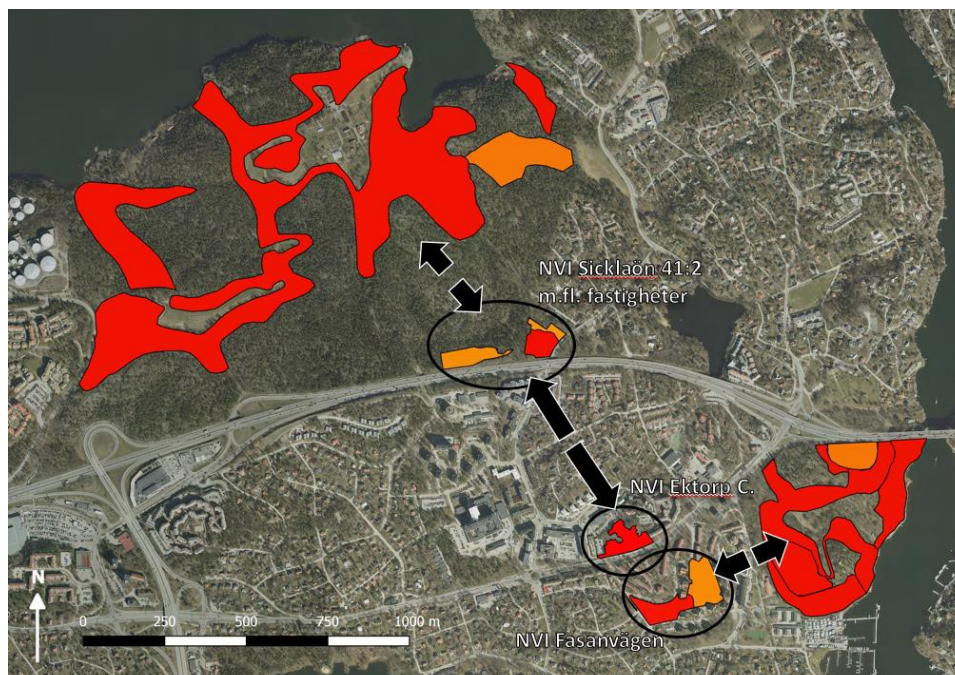
Adoxa Naturvård genomförde 2015 en naturvärdesinventering för skogsområdet söder om Ugglevägen. Skogsområdet, som består av bland annat ädellövskog, bedömdes ha ett påtagligt naturvärde, vilket är den tredje högsta, av fyra klasser. Under samrådet inkom ett flertal synpunkter på planens inverkan på naturmiljön, varför en utökad naturvärdesinventering som omfattar även intilliggande naturområden utfördes av Pro Natura i maj 2021. Skogsområdet inom detaljplanen har nu bedömts ha högt naturvärde, alltså den näst högsta klassningen. Detta beror på ökad kunskap om förekomster av tre rödlistade arter och som tillsammans med påtagligt biotopvärde resulterar i den högre klassningen.



Figur 5: Naturvärdesobjekt och naturvärdesträd inom berört skogsområde, Pro natura 2021.

Området bedöms hysa ett påtagligt biotopvärde genom förekomst av ett välutvecklat trädskikt med äldre ek och inslag av äldre tall samt ett artrikt buskskikt och lundflora. Bidragande till biotopvärdet är också att ekvärdena förekommer i ett område som utgör en sedan tidigare identifierad spridningsväg mellan ädellövmiljöer. Objektet bedöms hysa ett påtagligt artvärde genom flera förekomster av rödlistade arter. Fältskiktet hyser också en välutvecklad lundflora av något rikare typ med blåsippa och vispstarr.

Förekomsten av gamla träd är mycket viktig för att upprätthålla en kontinuerlig ekologisk funktion i livsmiljöer för många marginaliserade arter som är beroende av dessa ovanliga värdeelement. I figur 6 nedan illustreras de geografiska sambanden mellan olika områden med identifierade naturvärden kopplade till ek och tall på östra Sicklaön. Kartan visar områden med höga (rött i kartan) och påtagliga (orange i kartan) naturvärden som identifierats vid olika naturvärdesinventeringar som utförts på östra Sicklaön (Pro Natura 2019; 2020), samt nyckelbiotoper (rött i kartan) och objekt med naturvärden med naturvärden (orange i kartan) i Nyckelviken och Skuruparken. Det finns troligen ytterligare mindre områden med förekomst av äldre ek och tall som bidrar till spridningen och i förlängningen bevarandet av marginaliserade arter som är knutna till äldre ek- och tall. Exakt hur spridningsdynamiken ser ut och vilken betydelse olika områden har, varierar från art till art, men att dessa områden tillsammans utgör viktiga habitatnätverk är tydligt.



Figur 6: Kartan visar områden med höga naturvärden kopplade till ek och tall. De röda figurerna är områden med höga naturvärden och de orangea figurerna är områden med påtagligt naturvärde. Nyckelviken är naturområdet högst upp till vänster i bild och Skuruparken är det mindre naturområdet i nedre högra hörnet av bilden.

Artförekomst

Inom planområdet berörs cirka nio av de träd som bedöms vara naturvårdsträd direkt, varav ett hålträd (20-tal hål) där häckande svartvit flugsnappare noterats under 2021. Hålträdet är beläget utanför planområdet. Ytterligare cirka åtta naturvårdsträd, varav en särskild skyddsvärd tall, är i riskzonen för att fällas eller påverkas negativt av planens genomförande genom exempelvis påverkan på stam, krona eller rötter. För att fälla eller på annat sätt göra åverkan på särskilt skyddsvärda träd krävs samråd med Länsstyrelsen. Detta samråd genomfördes i samband med planens granskning.

Inom planområdet och i dess gränsszon har bland annat naturvårdsarterna ekticka, brun trämyra, blanksvart trämyra, kläckhål av granbarkgnagare, talticka, svartvit flugsnappare, kråka samt fladdermusarterna vattenfladdermus, mustasch/taiga fladdermus, större brunfladdermus, dvärgpipistrell, sydpipistrell, nordfladdermus och brunlångöra påträffats. Dvärgpipistrell stod för cirka 75% av registreringarna i autoboxarna medan nordfladdermus stod för 22% och övriga arter 0-1 %. En artskyddsutredning har utförts med avseende på fladdermöss samt på svartvit flugsnappare. Av de arter som nämns ovan är fladdermössen, kråka och svartvit flugsnappare skyddade enligt artskyddsskyddsförordningen, övriga arter är inte det.

Rekreation

Enligt kommunens gröstrukturprogram har skogsområdet ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk. I området finns upptrampade stigar. Vissa delar av skogsområdet är svårtillgängliga på grund av den kraftigt sluttande terrängen. Framkomligheten på vissa av stigarna är begränsad på grund av växande undervegetation. I östra delen av planområdet finns en trappa som leder från Ugglevägen söderut in i skogsområdet. Trappan fungerar som en smitväg genom området för närboende och bidrar till att det går att enkelt nå skogen. Större delen av naturmarken används, trots att den inte

är fullt tillgänglig, ofta av de kringboende för promenader eller kortare utflykter.

Service och skolor

I angränsning till planområdet, norr om Ugglevägen, finns en öppen förskola. Förskolor finns även österut längs Ugglevägen och på Tranvägen samt i Ektorp. Grundskolor finns i Ektorp, på Ugglevägen och invid Saltsjö-Dufnäs Marina inom cirka 500 meters gångavstånd. I Ektorps centrum, cirka 500 meter från planområdet, finns kommersiell och kommunal service samt kollektivtrafik. Invid Ektorps centrum ligger Nacka sjukhus. Närmaste återvinningsstation för hushållsavfall återfinns i korsningen Hägervägen/Tranvägen sydväst om planområdet.

Gator och trafik

Området försörjs huvudsakligen från Värmdövägen via Ugglevägen. Ett regionalt cykelstråk går utmed Värmdövägen. Stråket leder från Gustavsberg till Slussen. Det regionala cykelstråket nås dels via Ejdervägen, dels via Fasanvägen och Duvnäsvägen. På de lokala gatorna förutsätts huvudsakligen cykel i blandtrafik. Ejdervägen är inte öppen för biltrafik utan endast för cykel- och gångtrafik mellan Örnvägen och Ugglevägen. Kollektivtrafiken i området utgörs av busstrafik på Värmdövägen och Duvnäsvägen. Flera linjer trafikerar Värmdövägen med täta avgångar till Slussen.

Ugglevägen är en relativt smal gata som saknar gångbana. Del av Ugglevägen har dålig sikt på grund av smal gatubredd i en kurva med topografi som skymmer sikten. För yrkesfordon finns det vissa framkomlighetsproblem och en övergripande lösning krävs för att säkra trafiksäkerheten på gatan. Längs Ugglevägen sker idag oreglerad parkering, vilket ytterligare försämrar sikt och framkomlighet. Söder om Ugglevägen finns 39 tvärställda parkeringsplatser som nyttjas av boende i *Brf Nacka hus 2*. Totalt har föreningen 80 parkeringsplatser varav 5 är vakanta. Idag sker allmän parkering på norra sidan av Ugglevägen och även i kurvan i planområdets östra del. Gatan är reglerad med parkeringsförbud en dag i veckan. Då husen byggdes var bilnehavet mycket lägre än idag så området har planerats med ett lågt parkeringstal. Detta innebär att många boende uttrycker att det saknas både gratis, och avgiftsbelagd privat parkering i området.

Områdets gatunät är anpassat för småhusbebyggelse med smala, terränganpassade vägar som på flera håll saknar gångbana. Fasanvägen som är belägen söder om planområdet är avstängd med bommar under sommarhalvåret vid korsningen Ejdervägen/Fasanvägen och bommarna är öppna under vinterhalvåret för att möjliggöra snöröjning.

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. I nordvästra hörnet av planområdet finns en VA-anläggning som behöver skyddas med ledningsrätt och u-område. I östra delen av planområdet finns fiberledningar som ägs av Stokab. Fiberledningarna försörjer fastigheten Sicklaön 243:1. Skanova har teleledningar inom gatumark. Väster om planområdet finns ett tunnelpåslag till en avloppsledning som har bedömts ge upphov till luktproblem i området. Stockholm Exergi har fjärrvärme i den östra delen av Ugglevägen samt i parkmarken öster om planområdet.

Dagvatten

Avrinningen från området leds via det kommunala dagvattenledningsnätet till Skurusundet.

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten med det finns utbyggda dagvattenledningar i närområdet. Längs med Fasanvägen finns brunnar och ledningar, och längs med Ejdervägen finns en dränledning med ett antal anslutna kupolbrunnar.

De befintliga dagvattenledningarna som ligger längs med Fasanvägen och nedströms liggande ledningar har dålig kapacitet. Området nedströms är idag ett område med risk för översvämning vilket innebär att ytterligare belastning inte är önskvärt.

3. Planförslaget

I detaljplanen föreslås användningen bostad inom kvartersmark samt gata inom allmän plats. Planen fastställer att kommunen tar över huvudmannskapet för allmän plats gata. Ejdervägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men föreslås inte öppnas upp för genomfartstrafik för bilar fränsett den tillfart till garaget som planeras i gatans norra del. Ejdervägen föreslås fortsatt vara öppen för gång- och cykeltrafik.

Detaljplanen möjliggör två nya bostadshus med cirka 50 lägenheter. Bostadsgård och tillbehör till fastigheten ryms inom förgårdsmarken och mellan de två huskropparna.



Figur 7: Situationsplan över utbyggnadsförslaget. Illustration: Bergkrantz arkitektur

Nya byggnader

I planförslaget är de nya byggnaderna placerade i sluttande terräng längsmed Ugglevägen. Två nya lamellhus föreslås med fyra våningar mot gatan och med en femte souterrängvåning mot naturmarken. Husen är placerade för att rymma förgårdsmark där funktioner som planteringar, cykelparkering och vistelsezoner är planerade. Förgårdsmaken tar upp avståndet mellan hus och gata och förstärker det för området karaktäristiska gaturummet.

Souterrängvåningen rymmer garage, förråds- och teknikutrymmen samt ett par bostäder. Husens entréer är vända mot Ugglevägen och i gatuplan finns förutom bostäder även cykel- och återvinningsrum. Husens vindsvåningar rymmer större lägenheter i etage, fläktrum och vindsförråd. Garaget nås från ett trapphus i den västra huskroppen och utifrån, via entré intill garageporten. Garageuppfartens ramp ansluts till Ejdervägen.

De nya husen är utformade som enhetliga volymer. Portomfattningar och

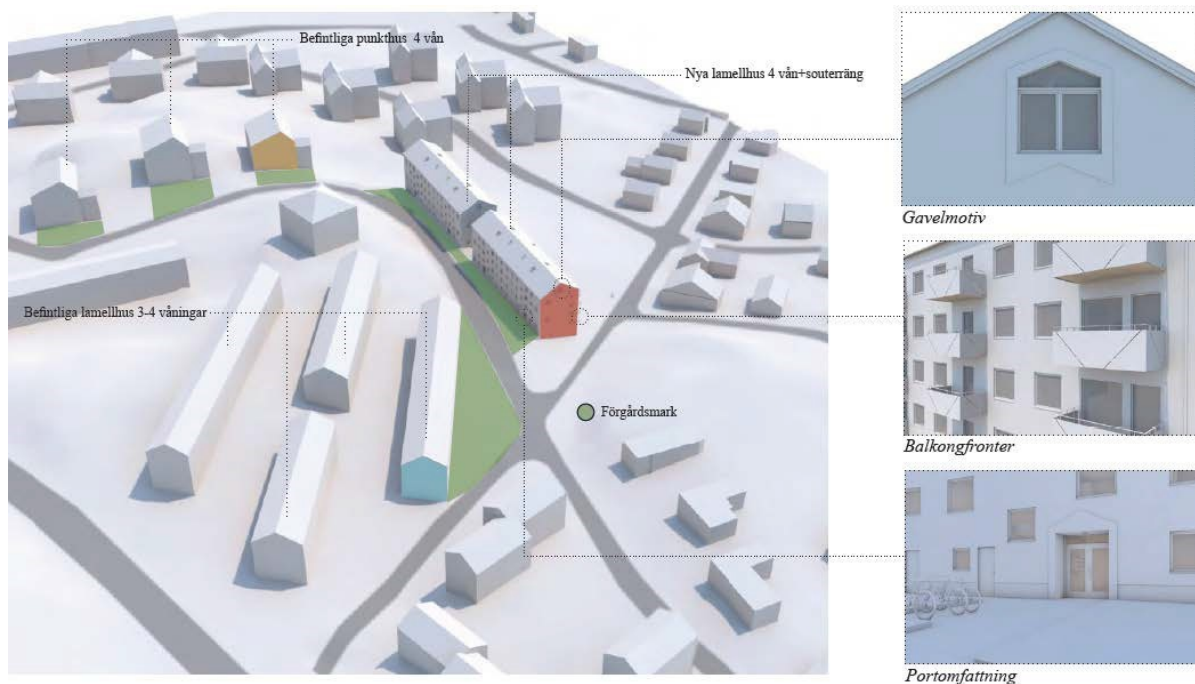
gavelmotiv ska utföras omsorgsfullt för att ge husen identitet och karaktär. Färgsättningen ska ta upp röda toner som finns i intilliggande bebyggelse. Socklar kan utföras med en yta av sockelputs, betong eller natursten.

Byggrättens volym avgränsas av angiven högsta tillåtanockhöjd samt största och minsta takvinkel om 25-30 grader. Sammanlagd byggnadsarea om 1146 kvadratmeter tillåts i planförslaget. Gatufasaden och gavlarna ska hållas fria från balkonger eller uteplatser och detaljplanen tillåter inte att hisstopp eller takkupor anordnas mot gatan i norr. Hisstoppen och andra tekniska installationer ska placeras på de tak som vetter mot naturmarken i söder. Det är heller inte tillåtet att bygga en hisstopp som har högre höjd än taknocken. Dessa utformningsbestämmelser har beteckningen (f₂) och (f₃) i plankartan.

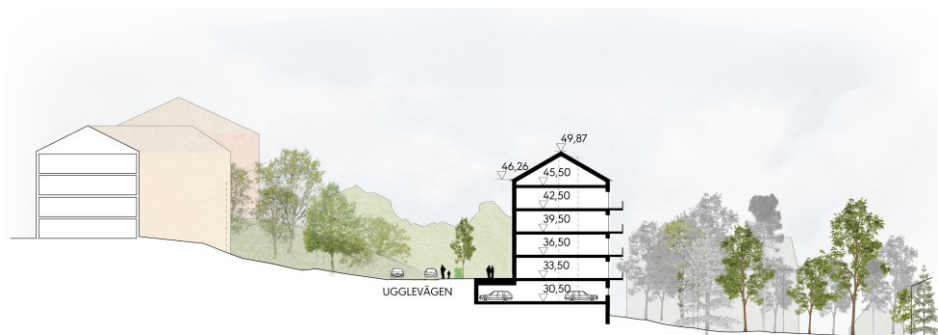
Precisering av utformningsbestämmelse

Den nya bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser som motiveras av att utbyggnadsförslaget behöver samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet för Ektorp-Ugglevägen. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmateriell och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen och bidra till en god helhetsverkan (f₁). Nedan följer en precisering av bestämmelsen (f₁) som återfinns i plankartan:

- Byggnaden ska ha sadeltak belagt med lertegel
- Byggnaden ska ha putsade fasader. Skarvar får inte synas. Företrädesvis ska husen putsas på plats då det är viktigt att de upplevs som två sammanhållna volymer.
- Byggnaden ska avfärgas i traditionellt jordpigment i gul, röd, eller brunaktig nyans. För att åstadkomma detta bör fasadkulör företrädesvis pigmenteras med ockra. Ett annat jordpigment kan användas ifall det bidrar till att skapa god helhetsverkan mellan befintlig och ny arkitektur. Detta frambringas genom en enhetlig, varm och mjuk färgskala utan starka kontraster.
- Byggnadens entrépartier ska utföras med hög detaljeringsgrad och med kvalitativa material, såsom trä eller sten. Socklar kan utföras med en yta av sockelputs, betong eller natursten.
- Fönster ska placeras symmetriskt över fasaden.
- Balkonger ska utformas med ett formspråk som kännetecknas av raka linjer och enkelhet.



Figur 8: Husens volym och placering i relation till befintlig bebyggelse i området. Husen utformas med gavelmotiv och sadeltak. Illustration: Bergkrantz arkitektur



Figur 9: Längdsektion genom Ugglevägen och den föreslagna bebyggelsen. Illustration: Bergkrantz arkitektur.



Figur 10: Fasaddrättning mot Ugglevägen i norr och gavelfasader i öst och väst. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Mark och växtlighet

Husen föreslås vara indragna från Ugglevägen och har en tilltagen förgårdsmark som knyter an till områdets bebyggelsestruktur. Husen ska uppföras i souterräng med fyra våningar mot gatan och fem våningar mot naturmarken. Framför husen

och i västra delen av planområdet finns utrymme för gårdsytor. Från Ugglevägen nås naturmarken via den befintliga trappan öster om den nya bebyggelsen eller via Ejdervägen. På förgårdsmarken framför husen får marken inte förses med byggnader (prickmark). I den västra delen av planområdet kan ett garage uppföras. Garageväggen får inte utformas så att den bär upp vägkonstruktionen utan de båda konstruktionerna ska vara tydligt separerade. Garagebjälklaget bör dimensioneras för att kunna bära ett jorddjup om minst 0,8 meter på delar av förgårdsmarken. Innergården och förgårdsmarken ska planteras och utformas för rekreation och dagvattenhantering. Kvartersmarken avgränsas i söder med prickmark om cirka fyra meter för att uppnå en privat zon som flyter in i naturmarken.

På grund av den kuperade terrängen behöver stödmurar uppföras på ett par platser inom planområdet. Dessa ska uppföras till en högsta höjd av 3 meter vid parkeringen norr om Ugglevägen samt vid garageinfarten. Om murarna är högre än 1,5 meter ska de kläs med nät och växtlighet (f₄).



Figur 11: Bild som redovisar hur den nya bebyggelsen kan komma att utformas. Inspiration i skala, volym och gestaltning är lånad från 40-talets byggnadsideal. Illustration: Bergkrantz arkitektur

Lek och utevistelse

Den befintliga trappförbindelsen mellan Fasanvägen och Ugglevägen i planområdets östra del kan fortsatt användas som en genväg genom naturområdet. En kommunal gångbana föreslås löpa längs med husens norra fasader vilket gör gatumiljö längs Ugglevägen säkrare. Bostadsgården kan anordnas mellan husen och på förgårdsmarken och kan utformas med inspiration från området. Gårdarna rymmer funktioner för samvaro, sittplatser och bord, avskärmande häckar mot

gata samt träd, buskar och miljöskapande planteringar. Se gestaltningsprogrammet för detaljerad beskrivning av hur gårdsmiljöer kan utformas.

Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lekyta för barn och det ställer högre krav på omgivande allmän plats. Nackas grönstrukturprogram anger att rekommenderat avstånd till en kvarterslekplats i allmän regi bör vara 50 meter från bostaden där gemensam gård saknas. Cirka 350 meter från planområdet ligger en befintlig lekplats (Saltängens lekplats). Avståndet är förvisso något långt men det bedöms kompenseras av att de nya bostäderna ligger i direkt anslutning till ett skogsområde. Det är mycket positivt för både rekreation och barns lek med ett skogsområde så pass nära.

Trygghet och säkerhet

För att öka säkerheten i området kan bilparkeringen i planområdets östra del, Ugglevägens kurva, förbjudas. Detta kan regleras genom lokala trafikföreskrifter och hanteras inte i detaljplanen. Det ökar säkerheten för oskyddade trafikanter.

Ur ett trygghetsperspektiv är det viktigt med visuell kontakt mellan gata/angöringsyta, förgårdsmark, bostadsgård och bostäder för att säkerställa en öppen och trygg boendemiljö. Bostadsentréer samt gästparkering för cyklar föreslås orienterade mot Ugglevägen vilken kan ge ett flöde av människor över många av dygnets timmar.

Buller

Structor Akustik har utrett påverkan av omgivningsbuller för de två planerade flerbostadshusen. Kommunen har granskat underlaget och den slutliga rapporten. Bullerberäkningarna har gjorts utifrån trafikflöden i nuläget, vid prognosår 2030 och prognosår 2040. Riktvärden vid fasad och uteplats, i form av balkonger söderut, innehålls vid båda husen. Byggnationen har marginell påverkan på trafikbullernivå vid omgivande bebyggelse. I bullerutredningen finns fullständiga beräkningar på trafikbullernivåer vid fasad och uteplats. I plankartan redovisas de bullerkrav som förslaget förhåller sig till.

Trafikbullernivåer vid fasad

Samtliga 54 lägenheter klarar riktvärdet 60 dBA (65 dBA för smålägenheter) ekvivalent ljudnivå vid fasad utan åtgärder. Bilaga 1 i utredningen redovisar dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Nivåerna uppgår till som högst 53 dBA vid den mest utsatta fasaden, mot Ugglevägen.

Trafikbullernivåer vid uteplats

Samtliga lägenheter klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på sin enskilda balkong utan åtgärder.

Riktvärdena om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader varvid lägenhetsplanlösning kan planeras utan restriktioner av ljudämpad sida. Sådant kan förändras under projektets gång och plankartan innehåller därför

följande planbestämmelse för trafikbuller:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggande fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Markens beskaffenhet

En markmiljöundersökning har genomförts av Bjerking 2019. Halten av alifater överstiger riktvärden för känslig markanvändning och bör avgränsas och åtgärdas. Åtgärds målet för åtgärden är halter i nivå med Naturvårdsverkets riktvärden för *Känslig Markanvändning* (KM) vid bostadsytor, skolor och parker, medan halter i nivå med *Mindre känslig markanvändning* (MKM) ska uppnås i asfalterande ytor som vägar och parkeringsytor. Åtgärderna föreslås göras i samband med schaktningsarbeten vid byggnation. De förorenade massorna kan då hanteras och avgränsande provtagning kan utföras i samband med efterbehandlingen. I plankartan finns en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna har avhjälpats och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomen. Dock får startbesked för att avhjälpa dessa markföroreningar ges.

Platsspecifika riktvärden kommer tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten (Miljöenheten Nacka Kommun) vid anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. De platsspecifika riktvärdena och åtgärds mål kommer beslutas utifrån att ingen risk för människa eller miljö ska förekomma efter sanering.

Gator och trafik

Angöring

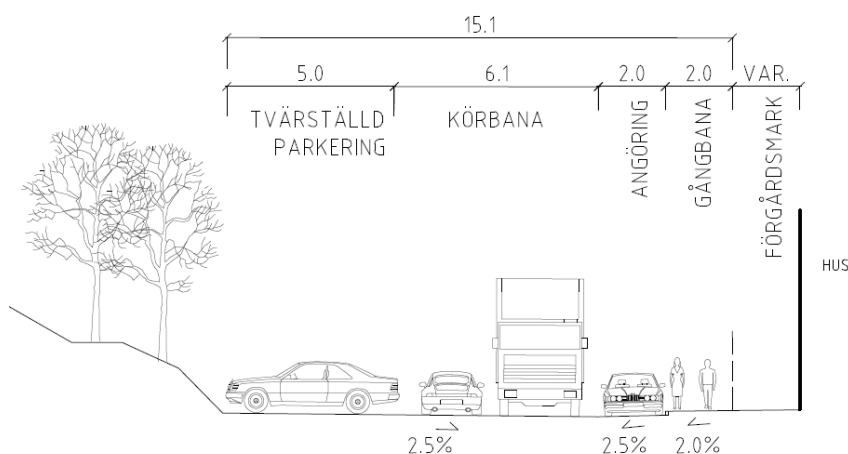
Detaljplanen föreslår att den befintliga snedställda parkeringen på Ugglevägen flyttas. Befintlig långsgående gatuparkering på Ugglevägen norra sida flyttas till den södra sidan av gatan. Detaljplanen möjliggör också för att dessa platser får ett mer ordnat utförande med kantsten vilket bedöms ge en större ordning i parkeringssituationen. Ejdervägen ges användning lokalgata men hålls fortsättningsvis stängd för biltrafik från Örnvägen.

Området föreslås angöras med bil från Hägervägen i väst eller via Värmdövägen i öst. En ökning av trafiken i området uppstår med cirka 30 tillkommande bilar. Cykel planeras att fortsätta trafikera i blandtrafik inom området. Intill Värmdövägen, strax norr om fastighetsgränsen, löper ett regionalt cykelstråk. Fastigheten Sicklaön 238:1 ansluter till cykelstråket direkt från Ejdervägen, eller från Ugglevägen öster om fastigheten.

En ny gångbana tillkommer längs med Ugglevägens södra sida. Gångbanan är 2,0 meter bred med avsmalning till 1,5 meter öster om ny bebyggelse. Bredden ses som en minimibredd för att minska intrånget i naturmarken och anpassa

gaturummet efter den miljö som råder i området. Trafikenheten och planenheten har samarbetat kring en gemensam förstudie för gatan. Detta för att hitta ett avsteg från teknisk handbok som kan godtas så att planen inte inverkar negativt på kulturmiljö och samtidigt uppfyller kraven på trafiksäkerhet.

Bebyggelsen angörs via garageuppfart mot Ejdervägen som i framtiden kommer nyttjas av både cyklister och av de bilar som angör garaget. Den del av Ejdervägen som nyttjas som cykelbana och infart till garage får stoppförbud för att hindra parkering. Både Ugglevägen och Ejdervägen drifas idag av Nacka kommun och gatan föreslås få kommunalt huvudmannaskap.



Figur 12: Föreslagen gatusektion för Ugglevägen. Gatan behåller sin nuvarande körbanebredd men gatuparkeringen ges en tydligare uppdelning. Illustration: Tyréns

Längs med den västra sidan av den tillkommande bebyggelsen ansluter garagerampen till befintlig gång- och cykelbana. Denna lösning ska detaljprojekteras för att skapa samma gatumiljö som vid intilliggande gator där blandtrafik råder. För att öka trafiksäkerheten bör en separering av oskyddade trafikanter och fordonstrafik övervägas och utredas i den kommande projekteringen. Trafiken föreslås då separeras av en rad pollare alternativt genom en nivåskillnad. Infarten till det föreslagna garaget är placerad både på kvartersmark och allmän plats och ansluts till Ugglevägen via Ejdervägen. I avvägningen mellan att kunna tillskapa tillräckligt med parkering längs Ugglevägen och placera infarten helt på kvartersmark har planenheten gjort bedömningen att denna lösning tillgodoser flest behov.

Förstudien som genomförts inför granskningen visar att trafiksäkerheten i garagerampens anslutning mot allmän plats behöver studeras vidare. I detaljprojekteringen ska projektet utreda möjligheterna att skilja trafiken åt. Vid eventuellt behov finns utrymme att skilja på utfart och cykelbana genom målning eller mindre hinder.

Tillkommande bilparkering

Planområdet ingår i område B enligt *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun* (KS 2016). Det rekommenderade grundtalet för zonen är 0,8 platser per lägenhet. Baserat på storleken på lägenheterna så räknas grundtalet upp eller ner och en nybyggnation kan också genom mobilitetsåtgärder såsom bilpool ytterligare sänka parkeringstalet. Området ligger också inom promenadavstånd till ett lokalt centrum i Ektorp vilket sänker parkeringstalet för bostäderna ytterligare. Utbyggnadsförslaget omfattar 54 lägenheter av varierande storlekar. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas och utgör en viktig del i kommunens arbete med ett hållbart transportsystem i kommunen. Parkeringstalen 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. Planförslaget innebär i nuvarande utförande att cirka 30 parkeringsplatser behöver iordningställas. Sammantaget bedöms byggaktören behöva iordningsställa 31 platser, inklusive besöksparkering om 3 platser. 28 platser anordnas i parkeringsgarage under byggnaderna och 3-4 platser i form av besöksparkering kan inräknas i den allmänna parkeringen längs gatan. En parkeringsplats för rörelsehindrade behöver iordningställas på gatan framför det östra huset.



Figur 13: Koncept för Parkeringsgarage/ souterrängvåning som innehåller parkeringsplatser och bostäder. Parkeringsgaraget angörs via Ejdervägen. Illustration: Bergkrantz arkitektur

Byggaktören vill att samtliga mobilitetsåtgärder tillgodoses i projektet. Det innebär att bostäderna boende kommer ha tillgång till cykelverkstad och leveransskåp på entréplan samt medlemskap i en bilpool som anordnas på Ugglevägen. Byggaktören ska också förse de boende med informationspaket med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik. Mobilitetsåtgärder kommer att regleras i ett exploateringsavtal som presenteras i samband med att planen antas.

Befintlig parkering

Byggaktören ska iordningsställa ersättningsparkering för de 39 platser som försvinner på Ugglevägens södra sida. Delar av dessa planeras flyttas till andra sidan Ugglevägen och resten ersätts enligt exploateringsavtalet på andra platser inom bostadsrättsföreningens fastighet. Befintlig, allmän gatuparkering längs Ugglevägen flyttas till södra sidan av gatan. Samtliga av bostadsrättsföreningens parkeringsplatser ersätts. Merparten av de platser som idag används för allmän parkering ersätts på ytor inom och i anslutning till planområdet. Samtliga allmänna parkeringar på gatan som finns inom detaljplanen idag kommer inte ersättas då det är olämpligt att ha parkering i båda riktningarna på en smal lokalgata. Det är

lämpligt att inleda byggnationen med att flytta de parkeringsplatser som finns söder om Ugglevägen till den norra sidan för att undvika parkeringsproblem under byggskedet.

Cykelparkering

Till de nya bostäderna beräknas behovet av cykelparkeringsplatser bli cirka 150 platser. Cirka 130 platser planeras vara väderskyddade i cykelrum på souterräng- och entréplan och cirka 20 platser lättillgängliga i cykelställ på förgårdsmarken.

Säkra skolvägar

I närområdet finns flera skolor som barnen i området når till fots eller på cykel. De skolor som flest barn bedöms röra sig mot är Skuru och Saltsjö-Duvnäs skola som båda är grundskolor. I närområdet finns också ett flertal förskolor. För att trygga säkra skolvägar har trygghetsfrågan studerats för den del av Ugglevägen som planläggs. Planen säkrar att sikten i kurvan på Ugglevägen förbättras och möjligheten att passera avskilt genom den nya trottoaren ökar säkerheten för fotgängare. Den ökade trafikmängden som planen genererar bedöms inte bidra till sämre trafiksäkerhet på resterande del av Ugglevägen. Detaljplanen föreslår kommunalt huvudmannaskap för gatan vilket underlättar för förbättringar i framtiden.

Behovet av att säkra skolvägar även utanför planområdet kvarstår dock. I samrådet framkom att många av områdets barn rör sig förbi fastigheten Sicklaön 238:2 för att på ett tryggare sätt nå gångbanan på Värmdövägen vidare mot Skuru skola. Dessa informella smitvägar är positiva ur ett framkomlighetsperspektiv.

Natur- och trafiknämnden har lyft fram behovet av att förlänga gångbanan i Ugglevägens kurva, öst i planområdet. Om gångbanan förlängs österut förbi vägkurvan kommer trafiksäkerheten för gående förbättras ner mot Saltängen skola. Ytan har studerats men en trottoar som breddas in på de privata fastigheterna kommer innebära ett omotiverat intrång på en kuperad grönskande yta. Inom ramen för detaljplanen har möjligheten att förlänga gångbanan längs hela Ugglevägen också utretts. Representanter från trafikenheten och planenheten har tittat på förutsättningarna på plats och konstaterat att möjligheten finns när de berörda nämnderna bedömer det lämpligt.

Tillgänglighet

Husens entréer nås tillgängligt från förgårdsmarken och husen är utrustade med hiss. Framför det östra huset anordnas tillgänglig parkering och från garaget kan båda trapphusen och entréerna nås med hiss. Från varje trapphus finns en tillgänglig entré till bostadsgården. Avfallshantering kan iordningställas inom 50 meter från båda husens entréer. Naturområdet södra delar kan nyttjas för tillgänglig rekreation i viss mån och Ejdervägen är en tillgänglig koppling mellan Ugglevägen och Fasanvägen. I det stora hela är naturmarken eller den trappa som ligger strax öster om planområdet inte möjlig att tillgänglighetsanpassa.

Teknisk försörjning

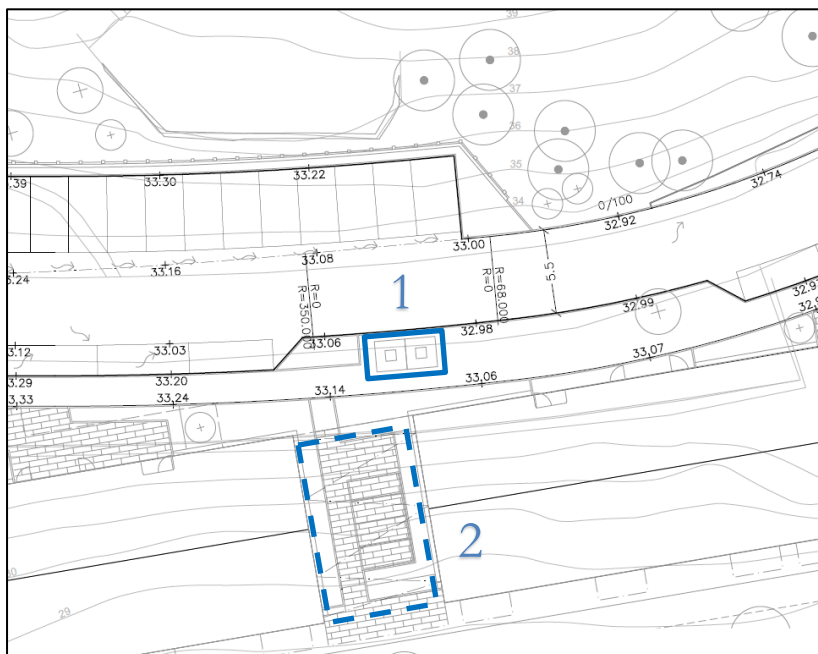
Vatten och avlopp

Kommunen har en VA-anläggningen som passerar genom planområdets nordvästra hörn. Den ligger delvis inom kvartersmark och därför planläggs området med prickad mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (underjordiskt ledningsområde). Den nya bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kan lösas på två olika sätt. Antingen genom bottentömmande sopkassuner för hushållsavfall som placeras på kvartersmark, i gaturummet. Eller genom ett sophus som placeras mellan de båda huskropparna. Återvinningsrum i entréplan ska anordnas för övriga fraktioner. Tömning och angöring med sophämningsfordon sker från Ugglevägen där utrymme för fordonet är avsatt. Grovt avfall hanteras genom tillfälligt uppställd container på förgårdsmark. Närmaste återvinningsstation återfinns i korsningen Högervägen/Tranvägen.

Den plantekniska lösningen i plankartan för alternativ 1 är en frihängande bit kvartersmark som omger ytan för sopkärnen. Detta för att trottoaren behöver kunna passera på insidan om kassunen. För att få till bottentömmande kärl inom kvartersmark närmare husfasaderna så skulle husen behöva skjutas söderut. Något som inte kan motiveras på grund av naturvärdena på platsen.



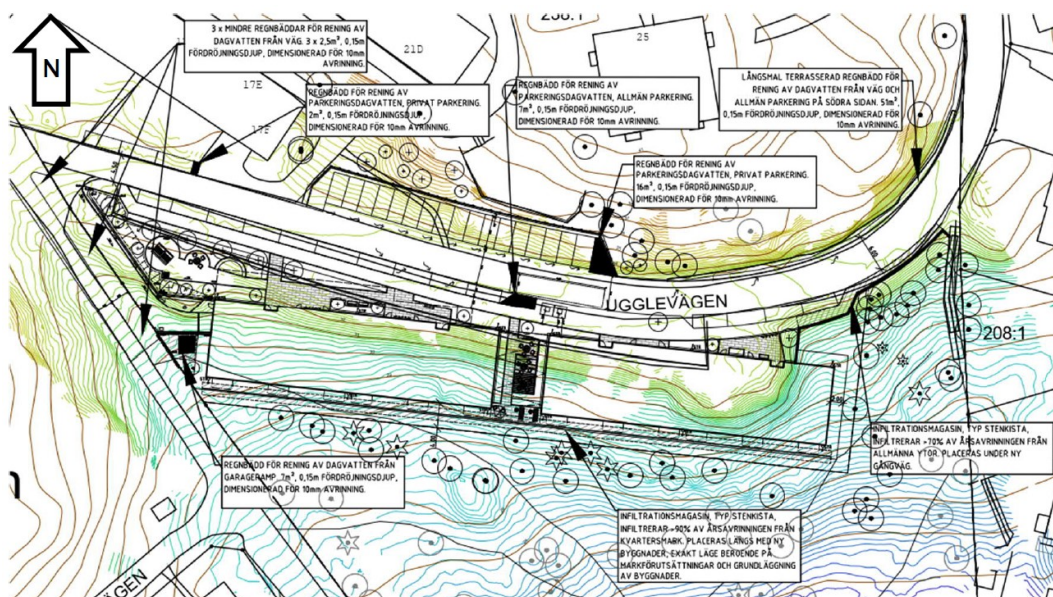
Figur 14: Sophanteringen kan lösas antingen i läge 1 genom bottentömmande kärl eller i form av soprum i läge 2. Illustration: Tyréns Trafik-PM Ugglevägen

Avståndet till entréer ska följa kravet om 50 meter enligt Boverkets byggregler (BBR) och detta innebär att två separata bottentömmande kärl behöver anordnas i

det fall de placeras på förgårdsmarken i öst och i väst. Med en central placering (1) behövs endast en grupp kärl.

Dagvatten

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. En sådan bestämmelse återfinns på plankartan. På allmän platsmark föreslås nedsänkta regnväxtbäddar för att rena dagvatten från gator och parkeringsytor. I figur 15 redovisas dessa ytor i svart. Efter rening infiltreras dagvattnet i ett infiltrationsmagasin. I östra delen av planområdet finns en yta som i plankartan har användningen lokalgata. Ytan är avsedd för en dagvattenlösning som kan hantera vägdagvatten och ska utformas så att värdefull vegetation kan sparas i den mån det är möjligt. På kvartersmark anläggs precis som för allmän platsmark nedsänkta regnväxtbäddar för att rena dagvatten från gator och parkeringsytor. Efter rening infiltreras dagvattnet i ett infiltrationsmagasin placerat nedströms föreslagna byggnader. På plankartan har ytan för detta dagvattenmagasin bestämmelsen (n₁). Beroende på den lösning exploatören väljer för dragning till förbindelsepunkt för VA kan det bli aktuellt att pumpa dagvatten inom kvartersmark.



Figur 15: Förslag på åtgärder för dagvattenhantering. Fördröjningsytor och magasin redovisas som svarta figurer. Illustration: Tyréns.

Fiber

Husen kan kopplas på det befintliga fibernätet i östra delen av planområdet.

Snöröjning

Stadsbyggnadsprojektet har utrett hur snöhanteringen kan tas om hand genom samarbete med driftenheten. Det är troligt att större mängder snö behöver hanteras i det västra hörnet av korsningen Ugglevägen/Ejdervägen eller längs med kommunens mark i norra delen

av Ejdervägen. Övrig gatumark inom planområdet lämpar sig inte för större snöupplag då dagvattenhantering, framkomlighet och parkeringsmöjlighet behöver prioriteras.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planen innebär att naturmark med högt naturvärde tas i anspråk. Den nya bebyggelsen är i viss mån placerad med hänsyn till de naturvärden som är beskrivna i naturvärdesinventeringen. Påverkan bedöms främst vara lokal, men planförslaget kan leda till kumulativa effekter genom att spridningssamband för ädellövskog på västra Sicklaön försvagas. Planen är en del i det större sammanhanget på Östra Sicklaön där många mindre och större skogspartier med höga värden tillsammans bidrar till att ädellövskogen som habitatnätverk kan bevaras. Förslaget innebär att området fortsatt kan användas som rekreationsskog om än med något mindre yta. Utbyggnaden bedöms påverka kulturmiljön för Ugglevägen-Ekorp men är anpassad så att påverkan inte blir negativ. Husens placering, volym och utförande bedöms kunna bli ett bra tillskott i kulturmiljön, en årsring som underordnar sig den äldre bebyggelsen. Skalan är godtagbar men bryter mot den omgivande bebyggelsens 3-4 våningar. Gatan påverkas negativt av förändringen som föreslås eftersom de smala grönskade gaturummet kommer breddas och hårdgöras ytterligare.

Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms planen inte motverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bidrar inte heller negativt till skyfallsproblematiken. Dagvattenåtgärder för kvartersmark avtalas med berörd byggaktör i ett exploateringsavtal. Föreningarna som undersökts i markmiljöundersökningen ska åtgärdas i samband med schaktningsarbeten för byggnationen. Planförslaget bedöms inte ge upphov till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids. Förekomsten av fladdermöss inom och omkring planområdet ställer krav på åtgärder som en del i genomförandet av planen. Eftersom åtgärderna säkerställs genom exploateringsavtal kopplade till genomförandet bedöms inte detaljplanen bidra till att artskyddet utlöses.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan (Nacka 2018).

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. De utökade miljökrav som kan ställas på en plan i samband med att artskyddet hanteras har inte föranlett att en MKB har upprättats. Detta beror på att artskyddet har bedömts kunna hanteras inom ramen för detaljplanen.

Sociala konsekvenser

En variation i bostäder och en god boendemiljö ger positiva konsekvenser för de framtida boende. De trafikåtgärder som detaljplanen möjliggör bedöms få positiva konsekvenser för trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Utbyggnaden av planförslaget innebär ett ökat bestånd av bostäder, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Utbyggnadsförslaget medför att en blandning

av bostäder i olika storlekar tillkommer. Hälften av lägenheterna är treor eller större vilket är ett positivt tillskott i området som idag har en stor del smålägenheter. Inom gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket är viktigt ur ett jämställdhets-, hållbarhets- och trygghetsperspektiv.

Tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler bedöms kunna uppfyllas avseende avstånd och lutning till entré, sophantering samt parkeringsmöjlighet.

Rekreation

Planförslaget medför att andelen tillgänglig grönyta för lek och rekreation i närområdet minskar. Rekreatiomsområdet påverkas därmed till viss del negativt av utbyggnadsförslaget. De nya bostadshusen föreslås placeras delvis på de befintliga stigarna i naturområdet. Stigarna som berörs kommer därför behöva ledas om. Stigen som löper mellan Ugglevägen och Fasanvägen längst österut i naturområdet inleds med en enklare trappa närmast Ugglevägen och utgör en viktig genväg för gående. Stigarna i naturområdet utgör inte huvudstråk för gångtrafik och behöver inte vara fullt tillgängliga. Därmed kan till exempel undervegetation få lov att stå tätare in på stigarna.

Det återstående naturområdet kommer att utgöra en ännu viktigare plats för lek och rekreation för både befintliga kringboende och nya boende än vad det gör idag. Det beror på att antalet boende utan tillräcklig bostadsgård ökar samtidigt som andelen naturmark minskar. Kvarstående naturmark ingår inte i planområdet, så ansvaret för att upprätthålla naturmarkens status som rekreatiomsområde tillfaller markägaren. Kommunen ska avtala med markägaren om hur skogen ska skötas i ett exploateringsavtal. Detta kommer bland annat reglera trädfällning och röjning, något som ska undvikas för att bevara återstående livsmiljöer för fladdermöss.

Trafik

Utbyggnad av gångbanor längs Ugglevägen bidrar till en förbättrad trafiksituation för gående längs gatan. Nacka kommun utreder möjligheten att komplettera hela Ugglevägen med gångbana men kommunen avser inte åtgärda detta i närtid. Trafikenheten gjorde 2021 bedömningen att andra områden med liknande problem behöver prioriteras.

Utbyggnad av området enligt planförslaget innebär tillkommande fordonsrörelser motsvarande 110 fordon per dygn inklusive leverans och avfallsfordon.

Ugglevägens sträckning inom planområdet bedöms förbättras med ökad framkomlighet men parkeringssituationen på Ugglevägen som helhet bedöms kunna ansträngas ytterligare. Det är troligt att detta kan ge upphov till förändrade parkeringsvanor, såsom att hyra plats av föreningarna i stället för att stå på gatan eller att de boende i större utsträckning behöver använda hållbara transportsätt som bilpool eller kollektivtrafik. Utbyggnadsförslaget gör att parkeringsplatser för allmän och privat parkering behöver omstruktureras. En viss minskning av parkeringsmöjligheterna på gatan är en följd av planförslaget. Det ska poängteras

att de platser som föreslås försvinna är de som bidrar till framkomlighetsproblem och osäker trafikföring. Till exempel föreslås kurvan i östra delen av planområdet inte få nyttjas för parkering.

Trygghet och säkerhet

Utbyggnad av gångbana längs berörd del av Ugglevägen, förbättrad skyltning och tydligare uppdelning av vägbanan bedöms öka säkerheten för gångtrafikanter.

Utbyggnadsförslaget bedöms också bidra till att fler människor rör sig längs gatan vilket ökar den upplevda tryggheten. Tillskottet av bostäder bedöms inte påverka förutsättningar för säkra skolvägar inom området och känslan av trygghet kommer att öka på Ugglevägen i och med planförslaget.

Buller

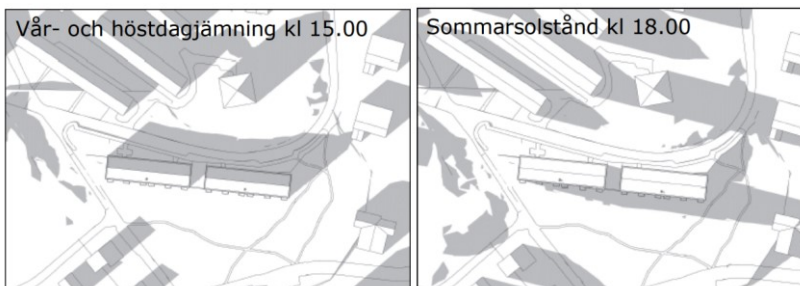
Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning visar bullerutredningen att samtliga lägenheter i de nya husen får en godtagbar ljudmiljö som följer riktvärden enligt Förordning om trafikbuller (2015:216).

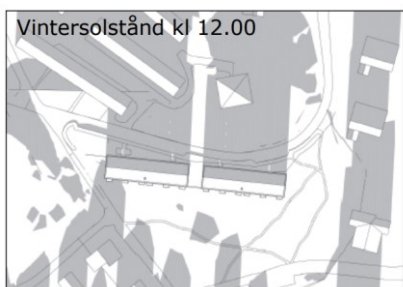
Solstudie

Husens placering möjliggör goda ljusinsläpp i merparten av de nya bostäderna med en stor andel lägenheter med fönster i fler än ett väderstreck och med balkonglägen i söder. Grönskan söder om de nya bostäderna kan påverka bostäderna i souterrängvåningen negativt men värdet av att bo med naturen som fond utanför fönstret bedöms motivera dessa bostäder.

För att åstadkomma goda ljusförhållanden behöver dagsljusnivåerna i lägenheterna på detta plan detaljstuderas och eventuellt behöver träden närmast husen beskäras. Utbyggnadsförslagets påverkan på befintliga hus bedöms vara liten. Den skuggverkan som träden inom planområdet redan ger bedöms vara likvärdig med skuggningen från de nya husen.

Den planerade bostadsgården ligger i norrläge och hamnar därmed i skugga större delen av året. Den södra sidan av planerad bebyggelse kommer sannolikt vara i skugga en stor del av året på grund av befintlig naturmark med höga träd. Därmed går det att anta att de nya bostäderna kommer att sakna tillräckligt med gårdsplatser för sol men de kommer kunna få goda solmöjligheter på de privata balkongerna.





Figur 16: Solstudie för nya bostäders påverkan på befintliga bostäder. Fullständig solstudie finns i gestaltungsprogrammet. Illustration: Bergekrantz arkitektur

Kulturmiljö och landskapsbild

Bebyggelsen anpassas till kulturmiljön genom husens placering, volym och takform. Husen som föreslås är lamellhus i fyra våningar, utformade med sadeltak. De föreslagna volymerna relaterar till 1940-talets byggnadsideal i storleken på gavlar och huslängder. De detaljer som tar plats i förslaget är gavelmotiv och portomfattningar som lånar inspiration från husen på platsen. Fönstersättningen ska utföras symmetriskt och husen ska putsas utan synliga elementfogar för att inordna sig i 40-talets byggnadsideal. Anpassning till bebyggelsen på platsen är positiv och bidrar till att kulturmiljövärdet bibehålls.

Placering av de nya husen följer den befintliga bebyggelsens terränganpassning. De uppförs i fyra våningar mot Ugglevägen, och med en femte souterrängvåning mot skogsområdet. Förslaget är utformat med indragen placering mot gatan som åstadkommer en rymlig förgårdsmark. En grönskande förgårdsmark framför husen passar platsens övergripande bebyggelsestruktur och bidrar till att husen infogas i kulturmiljöns struktur. Förgårdsmarken och placeringen av husen har lånat inspiration från husen längst ut på östra Ugglevägen. Placeringen längs Ugglevägen betonar det böljande, smala och karaktärsskapande gaturummet, Ugglevägen, samtidigt som upplevelsen av gaturummet påverkas påtagligt. Förslaget innebär att den inramande grönskan minskar och gaturummet breddas genom anläggande av trottoar och kantparkering på vägens södra sida och nya parkeringsplatser i slänten på vägens norra sida. Vid parkeringsplatserna på norra sidan krävs en tre meter hög stödmur. Bedömningen är att de redovisade åtgärderna är tillräckliga för att uppnå målområdet *levande kulturmiljö* som är ett lokalt mål inrättat för att Nackaborna ska få uppleva värdefulla kulturmiljöer.

Bedömning är att planförslaget blir ett bra komplement till den befintliga kulturmiljön men gaturummet behöver utredas vidare för att minimera påverkan på det karaktärsskapande vägrummet.

Naturmiljö och artskydd

Planen innebär att värdefull naturmark med högt naturvärde tas i anspråk. I den naturvärdesinventering som genomfördes av Pro Natura 2021 har flera naturvärdesträd karterats och cirka tio av dessa behöver tas ner. Fler träd är i riskzonen för att tas ner eller påverkas negativt i och med att de står i nära

anslutning till byggnaderna. Stenkistan vid prickmarken söder om husen bör placeras så att de mest värdefulla trädens rötter påverkas så lite som möjligt. Naturvärdesträd bör i möjligaste mån bevaras, exempelvis gamla träd och ersättare för dessa, träd med rödlistade arter eller signalarter samt träd med bohål. Förekomsten av gamla träd är viktig för att upprätthålla en kontinuerlig ekologisk funktion i livsmiljöer för många arter som till exempel är beroende av gammal skog med lång kontinuitet. Eftersom naturen på Sicklaön redan är fragmenterad är det viktigt att bevara befintliga naturmarker då gammal skog inte kan återskapas eller ersättas inom en överskådlig framtid.

I utbyggnadsskedet är det viktigt att de träd som ska bevaras skyddas. Fällning av träd och särskilt bullrande arbeten bör ske under perioden augusti-februari, utanför fåglarnas häckningssäsong. Ett avtal med en skötselplan som syftar till att bevara och höja naturvärdena i kvarvarande naturmark tas fram tillsammans med markägaren. För att inte försämra livsmiljö för svartvit flugsnappare ska holkar placeras i skogsområdet söder om planområdet. Åtgärderna som föreslås i utredningen för svartvit flugsnappare ska utföras innan detaljplanen genomförs.

Planförslaget bedöms främst ge en lokal påverkan på naturvärdena men kan på sikt ha negativa kumulativa effekter på spridningssambanden för ädellöv i och med att det förtätas på flera platser i Nacka. Små områden påverkas i högre grad av kanteffekter och barriärer såsom vägar och bebyggelse och är beroende av länkar till andra naturområden. Bebyggelsen är placerad i den norra delen av ädellövskogen, vilket innebär att kvarvarande skog inte beskuggas och påverkan på spridningssambanden för ädellöv blir mindre än om byggnaderna placerats i södra delen. Spridningsanalysen visar ett ädellövs samband som går mellan Nyckelviken, östra Gräsvägen, Skuruparken, Fasanvägen och vidare söderut. Sambandet är på sina ställen svagt och området där detaljplanen ligger är en del av en något bredare korridor. Troligen finns också ett samband rakt norrut som inte syns i analysen eftersom detta främst är tallmiljöer. Det sambandet påverkas i högre grad av placeringen av byggnaderna. Samtidigt framgår det av artskyddsutredningen för fladdermöss att byggnaderna kan komma att skära av ett lokalt stråk för fladdermössen i nord-sydlig riktning.

Under förutsättning att samtliga föreslagna skyddsåtgärder i artskyddsutredningen för fladdermöss genomförs kan störning av ljusföroreningar minskas. Skyddsåtgärderna innebär också att nya födosöksområden bevaras och skapas. Bevarandestatus bedöms inte påverkas negativt vare sig på nationell, regional eller lokal nivå med anledning av genomförandet av detaljplanen. Den kontinuerliga ekologiska funktionen bedöms inte påverkas negativt för arterna då det finns livsmiljöer i anslutning till planområdet, samt på grund av att födosöksområdena tillskapas. Förbud enligt artskyddsförordningen bedöms därmed inte utlösas.

Den planerade utvecklingen av området kommer leda till ett intrång i fladdermusarternas livsmiljö på lokal nivå. Effekterna av byggnationen kan komma att leda till fragmentering, barriäreffekt och störning både direkt och

indirekt samt kumulativt, även om påverkan är liten sett ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Kumulativt råder en större osäkerhet med tanke på kommande stadsutveckling, förtätningar av befintliga grönområden och ökande ljusföroreningar inom det för fladdermössens livsnödvändiga nätverk för ädellöv. Trenden för flera av fladdermusarterna och deras bevarandestatus anses vara god, men detta är under förutsättning att inte fler ädellövsområden med gamla skyddsvärda träd avverkas inom östra Sicklaön. Dessa livsmiljöer är nödvändiga att bevara för att kunna tillgodose fladdermössens behov genom hela livscykeln.

Sydpipistrell noterades med få ljudupptagningar vilket kan antas innebära att området har en spridningsfunktion och har viss betydelse för födosök för arten men att det inte utgör ett fortplantningsområde (Sweco 2023).

Eftersom samtliga skyddsåtgärder som rekommenderas i artskyddsutredningen ska utföras innan bebyggelsen uppförs riskeras inte förbudet i artskyddsförordningen att utlösas. I exploateringsavtalet som tecknas av markägaren och byggaktören finns en bilaga som redovisar åtgärder och när de ska genomföras. Samtliga skyddsåtgärder ska genomföras innan bebyggelsen uppförs.

Sammantaget bedöms planförslaget motverka syftet med miljömålet ett rikt- växt och djurliv eftersom ett område med högt naturvärde och flera naturvärdesträd tas i anspråk samt att en livsmiljö för flera fladdermusarter tas i anspråk.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Hantering av dagvattnet ska följa kommunens anvisningar för dagvatten, vilket innebär att dagvattnet ska tas om hand lokalt samt att dagvatten från förorenade ytor ska renas före utsläpp till vattenförekomst. Dagvattenutredningen för planområdet föreslår lösningar för fördröjningsmagasin och växtbäddar för att negativ påverkan på Skurusundets ytvattenförekomst inte ska uppstå. Under förutsättning att utredningens åtgärdsförslag genomförs bedöms inte planen bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids. Utan åtgärder finns risk för en viss ökning av föroreningsbelastningen till Skurusundet men genomförda åtgärder bedöms föroreningsbelastningen inte öka, utan sannolikt att minska.

Exploateringen kommer inte heller att medföra en ökning av dagvattenflöden. Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas som en följd detaljplanens genomförande.

Avvägning mellan motstående intressen

Som en negativ följd av detaljplanens cirka 50 nya bostäder försvinner naturmark med högt naturvärde. Utbyggnaden av bostäder är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Detta bedöms motivera ianspråktagandet av naturmarken. För att kommunen ska kunna nå de uppsatta bostadsmålen, förhålla sig till kulturmiljöprogrammet, nå projektekonomisk bäring och samtidigt följa intentionerna i översiktsplanen behöver bebyggelsen utformas enligt förslaget. Området har ett stort värde för lokalrekreation och biologisk mångfald men kommunen bedömer att bostadsmålet kan uppfyllas samtidigt som en stor del av naturmarken kan bibehållas för

närrekreation. Nacka kommuns översiktsplan anger att kommuns expansion ska ske i kollektivtrafiknära lägen med tillgång till service. Eftersom läget är nära en knypunkt, Ektorp centrum med täta avgångar till Slussen, bedöms planen vara ett positivt tillskott av bostäder med god tillgång till kollektivtrafik och service.

Under planprocessen har planenheten prövat bostäder längs Fasanvägen. I nuvarande förslag står bostäderna längs Ugglevägen vilket bedöms lämpligare ur natur- och rekreationssynpunkt eftersom naturmark kan sparas i områdets södra del, som har de högre värden i dessa avseenden.

Ytterligare två motstående intressen har vägts mot varandra i planförslaget. Dessa är trafiksäkerhet och kulturmiljö. Det smala och grönskande gaturummet är en viktig del av kulturmiljön men Ugglevägens smala sektion och bristen på parkering i området är ett trafikproblem. Planförslaget har avvägts till förmån för ett breddat gaturum med privat parkering tväreställd mot gatan. I avvägningen värderas framkomligheten och i förlängningen trafiksäkerheten högre än kulturmiljöaspekten. Området behöver ha en fortsatt god tillgång till parkering för de boende och för att säkerställa goda skolvägar behövs en trottoar invid bebyggelsen. Ugglevägen som helhet kan fortsatt bibehålla sin unika karaktär trots att vägavsnittet breddas.

Konsekvenser för fastighetsägare

De nya byggrätter som skapas genom detaljplanen innebär en väsentlig värdeökning på marken och möjliga intäkter för bostadsrättsföreningen *Brf Nacka bus nr 2 i Ekängen*, som äger fastigheten Sicklaön 238:1. Detaljplanen innebär att kommunen kan lösa in den del av fastigheten Sicklaön 238:1 som utgör allmän plats. Nacka kommun får drift- och skötselansvar för allmän plats inom detaljplanen.

Detaljplanen innebär också att befintlig parkering vid Ugglevägen behöver flyttas till andra delar av fastigheten Sicklaön 238:1. Anläggningskostnader- och former för detta regleras i ett exploateringsavtal. Fastigheten Sicklaön 238:1 åläggs i detaljplanen att ge upp en yta närmast vägen för breddning av vägen och hantering av dagvatten.

Utbyggnadsförslaget bedöms inte bidra till att värdet på angränsande fastigheter minskar som en följd av planens genomförande. Planförslaget kommer att innebära en förändrad närmiljö för de närliggande villa- och flerfamiljsbostäder men då avståndet till dessa i huvudsak är stort så bedöms inte förändrad insyn innebära en betydande olägenhet för några närboende. Fastigheten Sicklaön 238:1 påverkas av att parkeringen på platsen behöver omlokaliseras till andra plaster inom fastigheten. Merparten av dessa parkeringsplatser kan iordningsställas norr om Ugglevägen med följden att slänten behöver schaktas bort och nya stödmurar behöver uppföras.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Nedan är ett förslag till tidplan.

Samråd	januari 2021
Granskning	februari 2023
Antagande	februari 2024

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under tredje kvartalet 2024 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under den så kallade genomförandetiden ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år räknat från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av gatumark inom planområdet. Nacka kommun åläggs i detaljplanen drift- och skötselansvar för allmän plats vilket innebär en mindre ökning av driftskostnader på grund av den tillkommande trottoaren.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 238:1 och den blivande exploateringsfastigheten (del av fastigheten Sicklaön 238:1) ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga ansvarig för all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder. Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 238:1 och Nacka kommun ska träffa avtal om ansvars- och kostnadsfördelning avseende åtgärder på allmän platsmark. Exploatören är ansvarig för att ansöka om förrättningsåtgärder kopplade till detaljplanens genomförande. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Nacka vatten- och avfall AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Exploateringsavtal och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av

lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras bland annat: överföring av allmän platsmark från fastigheten Sicklaön 238:1 till kommunalägd fastighet, utbyggnad av dagvattenlösningar, utformning av bebyggelse och landskapselement, skyddsåtgärder för fladdermöss samt utbyggnad av allmän plats som ska övertas av Nacka kommun.

En skötselplan för den kvarvarande naturmarken ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Sicklaön 238:1. Kommunen ska avtala med markägaren om hur skogen ska skötas genom bland annat reglering av trädfällning och röjning, något som ska undvikas för att bevara återstående livsmiljöer för fladdermöss.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsägaren till Sicklaön 238:1 har upprättat ett avtal om exploatering inom del av fastigheten Sicklaön 238:1 med Besqab AB (exploatören). Exploateringen kommer innebära att kvartersmarken söder om Ugglevägen kommer att avstyckas från fastigheten Sicklaön 238:1 och en ny fastighet (styckningslotten) för bostadsändamål kommer att bildas. Inom plankartan finns ett mindre fristående område för bostadsändamål som urholkar området som är avsatt för gata. Det fristående området är avsatt som utrymme för en underjordsbehållare för avfallshantering för det nya bostadshuset. Det fristående området kommer antingen ingå som ett separat område till styckningslotten eller upplåtas med officialservitut till styckningslotten.

Allmän platsmark i plankartan kommer att överföras från fastigheten Sicklaön 238:1 till den kommunalägda fastighet Sicklaön 208:1 genom fastighetsreglering. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas.

Inom kvartersmarken har ett område reserverats för en befintlig avloppstunneln. Området är betecknat (u₁) i plankartan. Servitut för avloppstunneln finns inskriven i fastighetsregistret på fastigheten Sicklaön 238:1.

I genomförandet av detaljplanen kommer en fastighet att styckas av från Sicklaön 238:1, vars utfartsväg behöver säkras. Utfartsväg för styckningslotten löses via den kommunala gatan i den del av Ugglevägen som angränsar till den nya styckningslotten och som ingår i aktuell detaljplan. Fortsättningen västerut går

också på Ugglevägen fram till den allmänna gatan Duvnäs vägen. Den del av Ugglevägen väster om aktuellt detaljplaneområde och fram till Duvnäs vägen ligger inom byggnadsplan 0182K-2741 som är en idag icke reglerad allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Denna gata omhändertas i dag av Nacka kommun, men det finns inget formellt stöd för detta mer än att gatan är belägen inom kommunens gatu- och parkfastighet Sicklaön 208:1. I det fall den del av Ugglevägen, belägen inom byggnadsplan 0182K-2741, inrättas i en gemensamhetsanläggning är det helt nödvändigt att såväl stamfastigheten Sicklaön 238:1 som den nybildade styckningslotten inom den nya detaljplanen ansluts till den nya gemensamhetsanläggningen.

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. Detaljplanområdet ingår idag i en äldre byggnadsplan där allmän plats är reglerat med enskilt huvudmannaskap, vilket genom detaljplanens genomförande kommer att ändras till kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Denna fastighetskonsekvensbeskrivning redovisar övergripande konsekvenserna av detaljplaneförslaget för enskilda fastigheter. Beskrivningens syfte är att förtydliga vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare vad gäller markinlösen, möjlighet till avstyckning, ledningsrätt eller andra konsekvenser för fastigheten. Arealerna angivna i sammanställningen är preliminära, de slutligare arealerna, lägen för tillfarter och servitut bestäms i samband med lantmäteriförrättningen vid genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ska bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. I det fall att överenskommelse ej kan nås angående överlåtelse av mark för allmän plats kan kommunen med tvång lösa in marken mot ersättning.

Fastighets beteckning	Markinlösen (allmän plats)	Överlåtelse av kvartersmark för ny byggrätt	u-område	Annan fastighetsrättslig åtgärd eller konsekvens
Sicklaön 238:1	Överföring av ca 1700 kvm GATA till Sicklaön 208:1	Ny fastighet bildas från Sicklaön 238:1 (ca 2500 kvm)	Markreservat u ₁ avser befintlig anläggning som är upplåten med avtalsservitut (ca 200 kvm). Detta medför ingen förändring och därmed är det inte aktuellt med någon ersättning för upplåtelsen.	Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsregleringen kommer att upprättas Skötselplan för skogsområdet söder om planområdet kommer att upprättas

Sicklaön 208:1	Mottagare av område av allmän platsmark GATA, totalt ca 1700 kvm, från Sicklaön 238:1			Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsregleringen kommer att upprättas
-------------------	--	--	--	---

Tabell 1: Tabellen består av en tabell med fem kolumner som redovisar fastighetskonsekvenser för detaljplanen. Varje fastighet har en rad.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Avseende de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i gestaltningsprogrammet och i utredningarna. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet verkligen kommer att genomföras. Delar av gestaltningsprogrammets genomförande regleras även i exploateringsavtalet.

Trafikanläggningar

Ny gångbana anläggs längs Ugglevägen inom den del som omfattas av planen, dvs inte längs hela Ugglevägen. Gångbanan kan komma att byggas ut för hela Ugglevägen och förutsättningarna för det utreds av Nacka kommuns Natur- och trafikinämnd genom drift- och trafikenheten. Åtgärder på allmän plats regleras i exploateringsavtalet med exploatören.

Mark och växtlighet

Då exploateringen medför att värdefull naturmark och habitat för fladdermöss tas i anspråk föreslås att fastighetsägaren bidrar till att förädla naturmarken genom säkerställande av gångstigar, återplantering av träd, beskärning mm. Dessa kompensande åtgärder regleras i exploateringsavtal. Kommunen ålägger sig att ansvara för att skötselplan tas fram för de omgivande naturområdena samt för marken som ägs av bostadsrättsföreningen som initierat planarbetet. Skötsel ska finansieras av nuvarande markägare. Utbyggnadsförslaget innebär att stödmurar behöver uppföras. Utförandet av dessa redovisas i gestaltningsprogrammet och ska regleras i exploateringsavtalet. Fastighetsägaren ska avhjälpa markföroreningar som nämnts tidigare i detta dokument.

VA och ledningar

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar utbyggnad av servisledningar och inkoppling från fastighetsgräns. Kapaciteten i befintliga VA-ledningar och exakt anslutningspunkt behöver utredas vidare i samråd med Nacka vatten och avfall (NVOA). Det tunnellock för VA som finns i korsningen Ejdervägen/Ugglevägen behöver utföras med ett tätt lock för att undvika luktproblem. Byggaktören ska bekosta arbetet med att komplettera anläggningen med ett sådant lock.

Befintliga teleanläggningar ska i största möjliga mån behållas i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Om ledningar behöver flyttas eller skyddas ska byggaktören bekosta åtgärden.

Dagvattenhantering

Omhändertagande av dagvatten ska i huvudsak lösas inom fastigheten enligt planbestämmelser och föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen. Exploatören ansvarar för att säkerställa möjliga anslutningspunkter till det allmänna dagvattensystemet för eventuell bräddning i samråd med NVOA. Exploatören är medveten om begränsningarna i det kommunala dagvattensystemet. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

Parkering

För utbyggnadsförslaget planeras ett garage inom fastigheten (styckningslotten) för det nya bostadshuset (kvartersmarken söder om Ugglevägen i plankartan). Vad det gäller parkeringsplatser för den befintliga bostadsrättsföreningen kommer de att ersättas med motsvarande nya parkeringsplatser inom den delen av fastigheten Sicklaön 238:1 som inte ingår i exploateringen. Utrymme för dessa platser säkerställs i detaljplanen, norr om Ugglevägen och avtalas med exploatören för att säkerställa att rätt mängd platser uppföras.

Parkering för allmänheten kommer att säkerställas genom att parkeringsplatser anläggs på allmän platsmark längs med gatan på södra sidan av Ugglevägen samt på närliggande ytor angränsande detaljplanen.

Natur och ekologi

Åtgärderna som föreslås i artskyddsutredningen omfattar att berörda fastighetsägare bidrar till att förädla naturmarken genom säkerställande av gångstigar, återplantering av träd och beskärning med mera. Dessa skyddsåtgärder ska genomföras innan bebyggelsen uppförs. Detta regleras i ett exploateringsavtal. Kommunen ålägger sig att ansvara för att skötselplan tas fram för de omgivande naturområdena samt för marken som ägs av bostadsrättsföreningen som initierat planarbetet.

Det krävs också åtgärder inom planområdet såsom att gynnsam växtlighet anläggs i anslutning till ny bebyggelse, skyltning för att informera om förekomsten av fladdermöss samt ekologisk uppföljning genom inventering av fladdermöss inom området 5 år efter byggstart. Öster om planområdet krävs återplantering av ek och att ytor för ängsmark iordningställs för att kompensera för förlorade livsmiljöer för fladdermöss.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark och angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Dessa åtgärder omfattar bland annat anpassning och anläggning av gator, gångstig, skyddsåtgärder, dagvattenhantering liksom kostnader för återställning efter byggnation, kostnader för lantmäteriförrättning med mera. Marken för allmän platsmark kommer att överlätas utan ersättning till Nacka kommun. Detta kommer att regleras i

exploateringsavtalet mellan Nacka kommun och exploatören.

Kostnader för anläggningsavgift för VA tas ut när förbindelsepunkt är upprättad och debiteras enligt vid tidpunkten för gällande VA-taxa. Anläggningsavgiften belastar exploatören.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Erik Melin
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2025-02-17, § 20. Laga kraft 2025-07-25.

Annica Schneider
Projektkoordinator