

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
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 54.0 meter över angivet nollplan.
- h₂ Högsta nockhöjd är 46.0 meter över angivet nollplan.
- h₃ Högsta nockhöjd är 28.0 meter över angivet nollplan.
- h₄ Högsta nockhöjd är 3.0 meter för komplementbyggnad utöver angiven nockhöjd.

Markens anordnande och vegetation

- n₂ Ädellövträd med en stamdiameter om 0.5 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.
- n₃ Marken är avsedd för växtbäddar med fördröjning för dagvatten.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering.
- g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg

Takvinkel

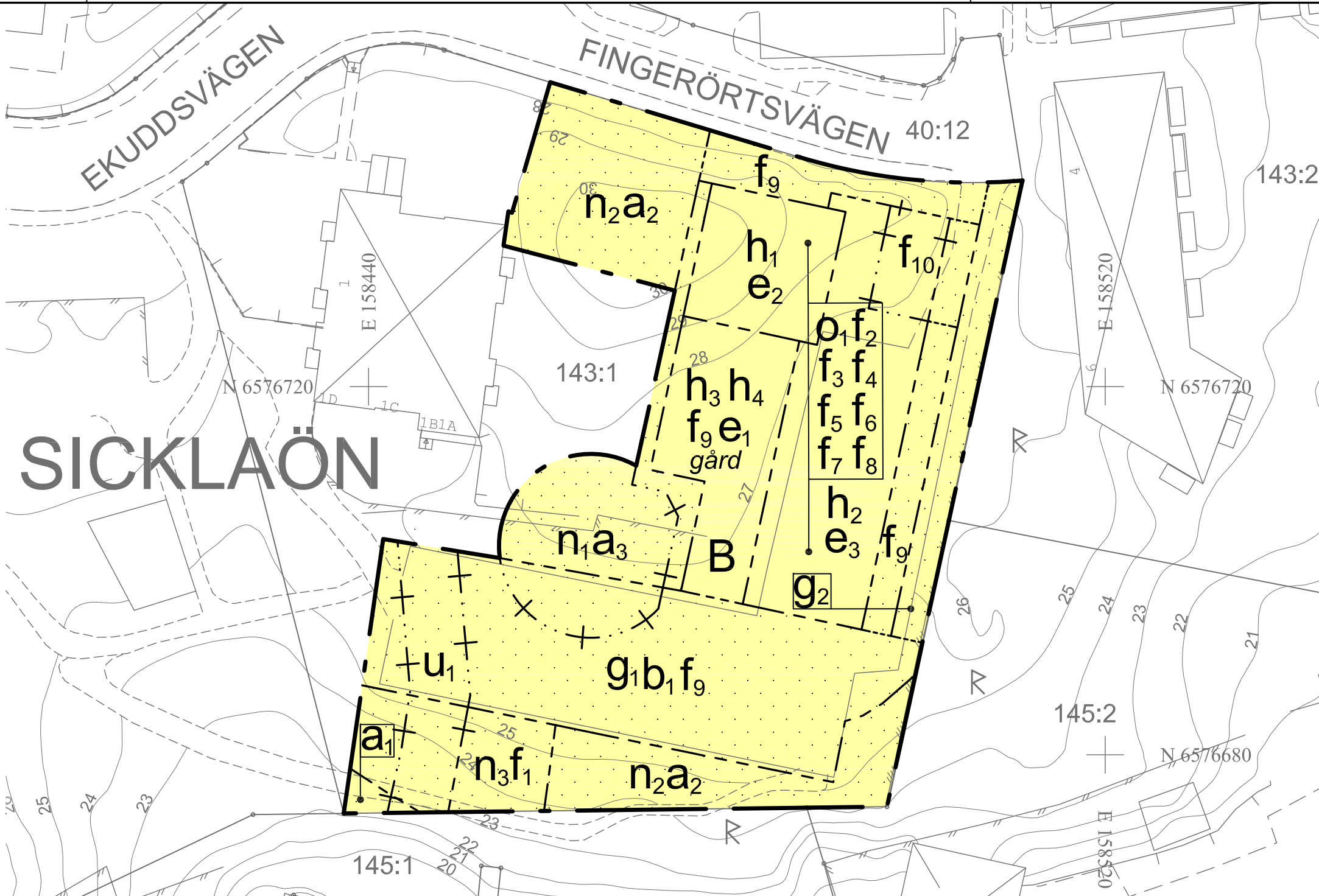
- o₁ Takvinkel på byggnad ska vara mellan 35-42 grader.

Upphävande av strandskydd

- a₁ Strandskyddet är upphävt.

Utformning

- f₁ Eventuella murpartier som tillhör växtbäddar ska huvudsak utformas i sten.
- f₂ Takkupor och frontespiser får maximalt vara 4 meter breda. Takkupor och frontespiser sammanlagda fasadlängd får uppta maximalt hälften av takets längd.
- f₃ Loftgångar får ej anordnas.
- f₄ Fasader ska färgsättas i ljusa dämpade kulörer eller i bruten vit kulör.
- f₅ Eventuella elementskarvar på huvudbyggnad ska vara dolda.
- f₆ Fasader ska i huvudsak bestå av puts
- f₇ Solfångare och solcellspaneler får sticka upp ovan angiven nockhöjd.
- f₈ Minst en huvudentré ska uppföras i norr mot Fingerörtsvägen.
- f₉ Balkonger får kraga ut maximalt 1.6 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 2.5 meter.



Utförande

- b₁ Kvartersmark ska utformas för att kunna omhänderta och fördröja ett 100-års regn med klimatfaktor 1.25.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m².
- e₂ Högsta antal våningar är 7.
- e₃ Högsta antal våningar är 5.

Ändrad lovplikt

- a₂ Marklov krävs även för fällning av ädellövträd med en stamdiameter om 0.5 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark.

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Ek med en stamdiameter om 0.5 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ek som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utformning

- f₁₀ Balkong får ej anordnas mot öster.

Ändrad lovplikt

- a₃ Marklov krävs även för fällning av ek med en stamdiameter om 0.5 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utförande

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klara fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

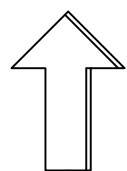
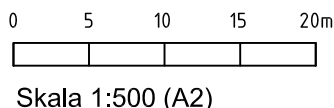
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATION

gård

Illustrationstext



TECKENFÖRKLARING

Grundkarta

SICKLAÖN Traktnamn

- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämning
- Väggkant
- Spår, järnväg
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdttext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husliv inmätt bostadshus
- Husliv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husliv inmätt komplementbyggnad
- Takfot
- Karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

Grundkarta: Fingerörtsvägen
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2024-08-29

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.

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

UPPLYSNINGAR:

Planen är påbörjad den 6 mars 2023 och är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för Fingerörtsvägen
del av fastigheten Sicklaön 143:1
på Västra Sicklaön
Nacka kommun
Standardförfarande
Planenheten i oktober 2024,
justerad november 2025

Emilie Warsell
Tf gruppchef

Simon Sundell
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2015-00023

Antagen av MSN 2025-12-03, § 269
Laga kraft 2026-06-26

DP 716

Planbeskrivning

DP 716

Upprättad oktober 2024

Justerad november 2025

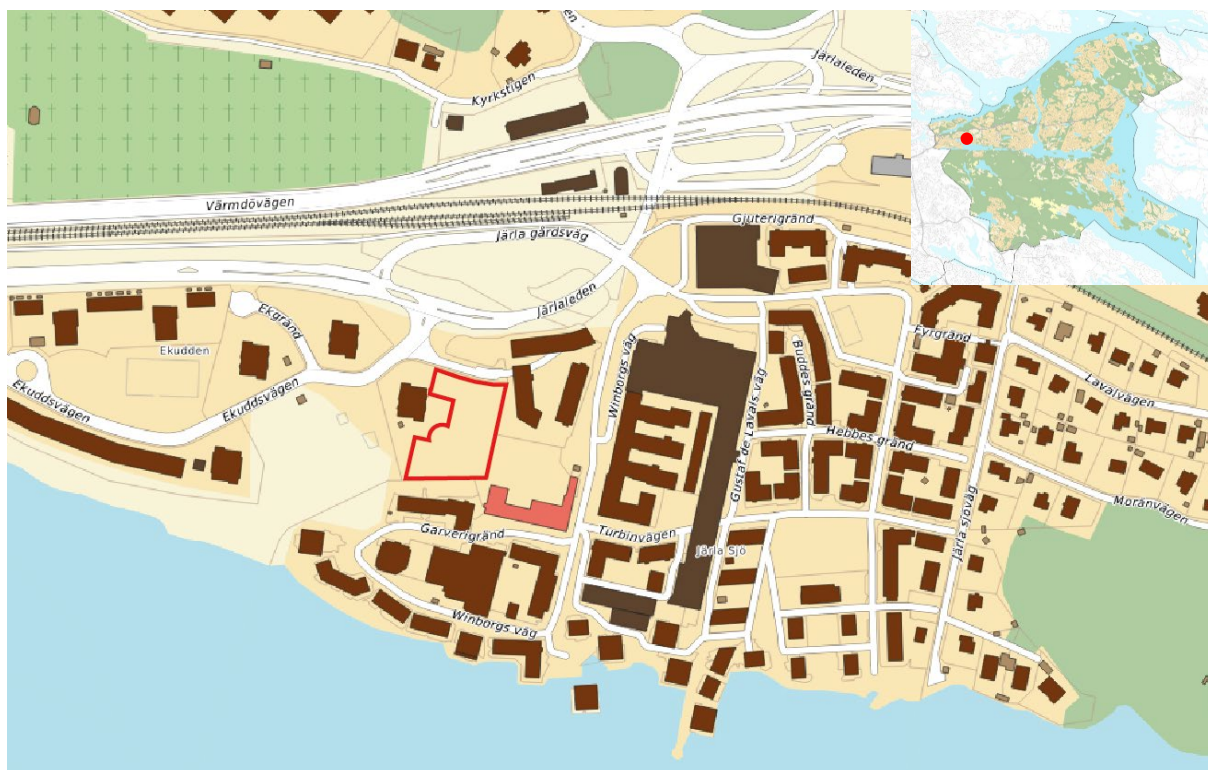
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015-00023

0182K-P2026/716

Fingerörtsvägen

Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastigheten Sicklaön 143:1,
på Västra Sicklaön, Nacka kommun



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

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Detaljplanens syfte.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	7
Läge, areal & markägförhållande.....	7
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen.....	9
Förutsättningar.....	10
Bebyggelse.....	10
Naturvärden.....	11
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker.....	15
Markens beskaffenhet.....	16
Dagvatten, grundvatten och skyfall.....	18
Strandskydd.....	18
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	19
Grönytefaktor (GYF).....	19
Detaljplanens innehåll.....	19
Övergripande struktur.....	19
Markanvändning.....	21
Bebyggelse.....	21
Naturvärden.....	25

Teknisk infrastruktur	28
Störningar och risker	29
Markens beskaffenhet	31
Dagvatten, grundvatten och skyfall	31
Strandskydd	34
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka	36
Motiv till detaljplanens regleringar	39
Så genomförs planen	41
Organisatoriska frågor	41
Ansvarsfördelning	42
Avtal	43
Tekniska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	47
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande	49
Miljökonsekvenser	49
Konsekvenser på kulturmiljö	49
Sociala konsekvenser	50
Ekonomiska konsekvenser	50
Konsekvenser för närboende	51
Avvägning mellan motstående intressen	53
Fastighetskonsekvensbeskrivning	55

Sammanfattning

Planområdet är beläget i södra Centrala Nacka, mellan bostadsområdena Ekudden och Järla sjö. Området som avses bebyggas omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och består idag av en parkartad miljö med öppna, kortklippta gräsytor med ädellövträd samt markparkering.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som i sin skala och utformning anpassas till omkringliggande bebyggelse. Då den nya bebyggelsen hamnar mellan två olika tidsåldrar på byggnader är det viktigt att gestaltningen ska vara genomtänkt där material och färgsättning väljs med omsorg. Detaljplanen möjliggör cirka 50 nya bostäder i form av en högdel om sju våningar och en lamell i fem våningar. För den tillkommande bebyggelsen sker bostadsparkering i huvudsak i ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Bebyggelsen hamnar delvis på en parkering som nyttjas av boende i området, dessa parkeringsplatser ersätts delvis på annan plats utanför planområdet. Utformningen av bebyggelsen är reglerad genom bestämmelser om bland annat nockhöjd, taklutning, fasadmaterial och kulör. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla sjös småskalighet.

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Saltsjöbanan, busshållplatser och kommande tunnelbanestation samt är i anslutning till regionalt cykelstråk. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära en bättre dagvatten- och skyfallshantering än idag. I samband med exploateringen behöver träd avverkas och delar av en befintlig gräsmattan försvinner.

Detaljplanen bedöms få en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då området är förhållandevis litet samt har ett begränsat biologiskt värde. De ädellövträd som inte behöver avverkas för planens genomförande sparas och skyddas genom planbestämmelse i plankartan. Detaljplanen kommer påverka närboende genom bland annat minskad gårdsyta, dagsljus och utsikt.

Planområdet omfattar inte allmän plats. Exploatören Besqab bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen (2018) och kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller innebära att några miljökvalitetsnormer riskeras överskridas.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Den nya bebyggelsen ska i sin skala och utformning ska ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en god rumsbildning. Vidare syftar planen till att lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov samt att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller. Detaljplanen syftar även till att skyfallsåtgärder genomförs som inte förvärrar situationen för nedströms liggande fastigheter. Vidare syftar detaljplanen även till att ge skydd för de ädellövträd som inte påverkas av bebyggelsen och att dagvatten ska kunna fördröjas och renas lokalt inom kvartersmarken genom gröna lösningar som bidrar till växtlighet på bostadsgården och i stadsrummet.

Planhandlingar

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 11 augusti 2015.

Kommunstyrelsen beslutade att återstarta planarbetet den 6 mars 2023. Detaljplanen 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, exploateringsingenjör, miljöplanerare, landskapsarkitekt, arkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, bygglovhandläggare, kommunikatör, förrättningslantmätare, VA-ingenjör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Artskyddsutredning (*Ekologigruppen, 2023-10-24*)
- Bullerutredning (*Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2024-09-06*)
- Dagsljusutredning fas 1 (*ACC, 2024-04-18*)
- Dagsljusutredning fas 2 (*ACC, 2024-04-18*)
- Dagvattenutredning (*Rejlers Sverige AB, 2024-09-12*)
- Fågelinventering (*Ekologigruppen, 2023-06-15*)
- Granskningsutlåtande (Nacka kommun, 2025-11-10)
- Miljöteknisk markundersökning (*Liljemark Consulting, 2023-02-01*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2024-09-01*)

- Naturvärdesinventering (*Ekologigruppen, 2022-12-13*)
- Parkeringsutredning (*Structor, 2023-06-16*)
- Rotkartering (*VIÖS AB & Trädliv AB, 2023-11-03*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2024-10-18*)
- Skyfallsutredning (*Rejlers Sverige AB, 2023-08-24*)
- Solstudie (*Larsson Arkitekter, 2023-10-09*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2024-10-15*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförfordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (Nacka kommun, 2024-10-15). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Området berör inte ett stort opåverkat område, våtmark, ett strandområde eller en älvmyrning. Området berör inte heller ett kustområde, en marin miljö, ett bergsområde eller ett skogsområde. Någon nationalpark, naturreservat, kulturresevat eller något som skyddas enligt 2-4 kap. kulturmiljölagen finns ej inom eller i närheten av planområdet. Området är inom ett bostadsområde mellan Ekudden och Järta Sjö och berör därför ett tätbefolkat område. Detaljplanen med dess dagvattenåtgärder innebär en positiv påverkan på recipienten Järlasjön då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet till sjön minskar jämfört med idag. Det innebär att miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten inte motverkas.

Detaljplanen är av begränsad omfattning och bedöms få en begränsad miljöpåverkan. Den största miljöpåverkan sker på naturmiljön då ett mindre grönområde försvinner. Detaljplanen får en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då grönområdet har ett begränsat biologiskt värde och storlek. Ett antal ädellövträd och däribland några rödlistade almar tas ned, vilket får vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter. Almsjukan har dock noterats hos några av almarna och de kommer troligtvis dö, oavsett om detaljplanen genomförs eller ej. Borttagandet av träden får även viss negativ effekt på landskapsbilden och det nord-sydliga ädellövsspridningssambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sicklaön.

De rödlistade arterna björktrast, grönfink och svartvit flugsnappare konstaterades häcka eller troligen häcka inom detaljplaneområdet 2023. Detaljplanen bedöms inte riskera att utlösa förbud i enlighet med artskyddsförordningen i det fall föreslagna skyddsåtgärder genomförs. Skyddsåtgärderna säkerställs genom exploateringsavtal med exploatören.

Detaljplanen får inga negativa konsekvenser avseende ytvatten, skyfall eller föroreningar, i det fall planerade åtgärder genomförs. Detaljplanen uppfyller de nationella riktlinjerna för trafikbuller vid

bostadsbebyggelse. Hälsorisken på grund av luftföroreningar bedöms vara relativt låg i detaljplaneområdet.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 224 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas även en miljöredovisning fram som redovisar miljökonsekvenserna. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är en del av fastigheten Sicklaön 143:1 som är lokaliserad i anslutning till Fingerörtsvägen, i närheten av Järlaleden. Fastighetsägare är bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Bostadsrättsföreningen är även fastighetsägare för fastigheterna Sicklaön 142:1 och Sicklaön 140:7. Planområdet avgränsas i öster mot fastigheterna Sicklaön 143:2 och 145:2, och i söder mot Sicklaön 145:1. I väster angränsar planområdet mot Sicklaön 143:1 och i norr mot Fingerörtsvägen som ingår i den kommunalägda fastigheten Sicklaön 40:12. Planområdet omfattar cirka 3 500 kvadratmeter.

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planen berör inte något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan

olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med detaljplanen.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

En liten del av planområdets sydvästra del ligger inom 100 meter från Järlasjöns strandlinje. Inget strandskydd råder i gällande detaljplan. När ett område detaljplanläggs inträder strandskyddet automatiskt och om det finns önskemål från kommunens sida om att upphäva strandskyddet inom berört område måste det motiveras och prövas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

Fornlämningar

På angränsande fastigheter finns enligt Riksantikvarieämbetet tre registrerade fornlämningar från ett gravfält. Gravfälten är nästan helt förstört genom olika exploateringar och undersökningar. Enligt Länsstyrelsen finns det inga skäl till att en arkeologisk undersökning behöver göras, då det enligt deras bedömning inte finns några förutsättningar för att fornlämningarna skulle kunna finnas kvar inom planområdet. De fornlämningar som finns kvar ligger helt på angränsande fastigheter och sträcker sig inte in på planområdet. Fornlämningarna i sig är inte heller av sådan betydelse att de påverkar hur planen kan utformas.



Figur 1: Blåa och röda punkter visar fornlämningar. Källa: Riksantikvarieämbetet Fornsök. Från år 2025.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I Nacka kommuns översiktsplan 2018 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse. Tät bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, lokaler för kulturella ändamål med mera.

Byggnadsinriktningen är en bebyggelsehöjd på fyra- sex våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa områden. Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. Detaljplanen bedöms vara förenlig även med den nya översiktsplanens intentioner.

Angränsande projekt

Projektet är inte en del av någon fördjupad översiktsplan eller planprogram, men angränsar till Planprogrammet för centrala Nacka (2015). Programmet utgår från några övergripande mål och visar hur centrala Nacka kan förvandlas till en levande stadsmiljö. Bebyggelsestrukturen är främst en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan är av central betydelse för utvecklingen av staden i Nacka. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud behöver många människor vistas på en relativt liten yta. Den föreslagna tätheten i planprogrammet är därför en förutsättning för ett verkligt stadsliv.

Andra beslut som berör planen

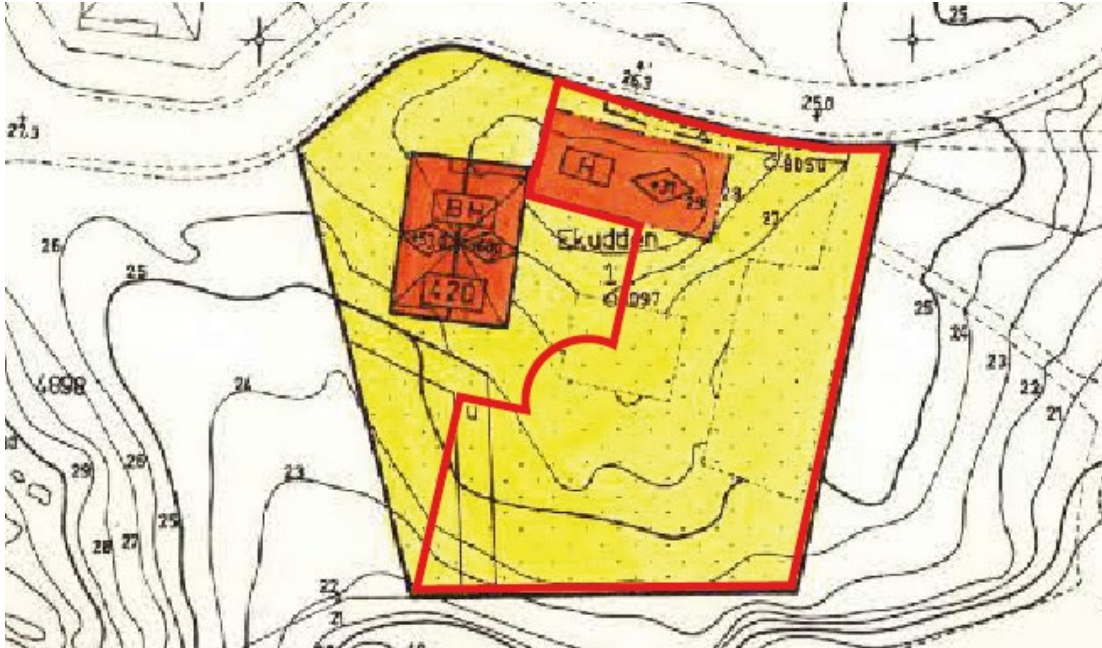
Stockholmsförhandlingen år 2013 ledde fram till att avtal träffades i januari 2014 om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting (numera Region Stockholm) samt kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Centrala Nacka, med stationer i bland annat Järla. En ny tunnelbanestation i Järla innebär att planområdet kommer ha mycket nära till en resursstark kollektivtrafik.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Sicklaön 143:1 gäller stadsplan S36 (akt 0182K-5359) som vann laga kraft 1965. Stadsplanens genomförandetid har gått ut. Stadsplanen medger bostads- och handelsändamål och syftar till att möjliggöra uppförande av ett friliggande butikshus, vilket inte medgavs i den tidigare stadsplanen för området. Butikshuset har ej uppförts. Föreslagen bostadsbebyggelse som prövas är till stor del placerad på prickad mark som inte får bebyggas enligt stadsplan S36. Föreslagen bebyggelse förutsätter därför att en ny detaljplan upprättas. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanen S36.

Fastigheten omfattades tidigare av en tomtindelning men den upphävdes genom en planändring våren 2024 (diarienummer MSN 2022-0142). Planändringen innebär att tomtindelningen

upphörde i sin helhet men att stadsplanen S36 fortsätter att gälla tills den ersätts av denna detaljplan.



Figur 2: Gällande detaljplan stadsplan S36. Röd linje illustrerar aktuellt planområde.

Förutsättningar

Bebyggelse

Planområdet är beläget i övergången mellan bostadsområdena Ekudden och Järla Sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar.

I Ekudden karaktäriseras landskapsbilden av höga flerbostadshus belägna på ett berg med inslag av löv- och barrskogsvegetation. De befintliga punkthusen på Ekudden är kraftfulla volymer i landskapet som blickar ut mot vattnet, och tillsammans med en lägre lamell representerar de en bebyggelsestruktur som är typisk för 1950–1960 talets stadsplanering.

Järla Sjö uppfördes i början av 2000-talet och har en bebyggelsekaraktär präglad av småskalighet och mångfald, i samklang med den intilliggande villabebyggelsen i Lillängen. Här utgörs landskapsbilden av en dal med svag sluttning söderut mot Järlasjön som medför att området blir väl exponerat från andra sidan sjön. I hela området upplevs närheten till vattnet i genomblickar mellan husen, genom terrängens lutning och gatornas sträckning. Lövträd och fruktträd bäddar in kvarteren och gaturum i mjuk grönska. Järla gård och den äldre industribebyggelsen utgör en värdefull kulturmiljö i området.



Figur 3: Flygbild över Ekudden och Järla Sjö. Planområdet markerat i rött.

Naturvärden

Planområdet har karaktären av en lätt kuperad parkartad miljö med öppna, kortklippta gräsytor med ädellövträd som ask, alm och lind. Flertalet träd bedöms vara mellan 50–80 år medan enstaka ek och lönn bedöms vara över 100 år. Ingen del av det aktuella detaljplaneområdet är beläget inom område som klassats som riksintresse. Inom aktuellt inventeringsområde saknas särskilda områdesbestämmelser för Natura-2000, naturreservat, biotopskyddsområde eller liknande.

En naturvärdesinventering i enlighet med SIS standard (SS199000:2014), med tillägg klass 4, har tagits fram av Ekologigruppen (2022). Syftet har varit att skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med en ny detaljplan. Målet med utredningen har varit att sammanställa kunskap om områdets naturvärden. Området som har inventerats har omfattats av hela fasigheten Sicklön 143:1, det vill säga även utanför planområdet.

Ett objekt med visst naturvärde (klass 4) har avgränsats, se figur 4. Det utgörs av en parkartad miljö runt det befintliga flerbostadshuset med öppna, kortklippta gräsytor med trivialarter och enstaka ädellövträd som ask, alm, ek, lind och lönn. I de öppna gräsmattorna växte i samband med fältbesöket triviala arter som vårlök, luktkviol och maskros. I de södra delarna var marken mer naturartad med till exempel vitsippor, stor nunneört, löktrav och smultron, samt inslag av

förvildade trädgårdsväxter som vintergröna och mahonia. Naturvärdet är främst kopplat den till goda förekomsten av ädellövträd i olika åldrar.

Från 2015/2016 finns en trädinventering från området, se figur 4, där alla förekommande träd i området har mätts in. Träden har inte klassats enligt Naturvårdsverkets metodik. Bedömningen vid Ekologigruppens fältbesök var att en ek var äldre, runt 150 år, och därmed skyddsvärd. Även en lönn med utvecklade håligheter bedömdes vara skyddsvärd. Andra ekar och lövträd inom området utgör så kallade efterträdare och kan om de bevaras och sköts utveckla högre naturvärden inom snar framtid.

Eftersom träden alm och ask i snabb takt minskar på grund av två svampsjukdomar, är de i behov av att särskild hänsyn tas till förekomsterna. Alm är numera rödlistad som akut hotad (CR) och ask som starkt hotad (EN). För att långsiktigt bevara dessa trädslag är det viktigt att spara träd och bibehålla en genetisk variation. På sikt kan det bidra till en ökad genetisk motståndskraft mot sjukdomen hos trädslagen, vilket redan har noterats hos vissa träd. Unga träd är också värda att bevara då de har överlevt svampsjukdomen, vid tillväxtens kritiska perioder.

Det finns många artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter (exempelvis flera rödlistade insekter, lavar och svampar – dock inte dokumenterade i denna inventering). Med ovanstående faktorer i åtanke bedömer Ekologigruppen att träden alm och ask därmed är skyddsvärda redan vid en lägre diameter (diameter på 20 cm eller mer) än andra ädellövträd. Yngre exemplar av båda trädslagen noterades inom utredningsområdet. Några av almarna var angripna av almsjukan och stubbar vittnade om att flera sjuka träd blivit avverkade.



Figur 4: Naturvärdesinventering

Fågelinventering och artskyddsutredning

En fågelinventering med efterföljande artskyddsutredning har genomförts av Ekologigruppen (2023) i samband med planarbetet. Syftet med fågelinventeringen var att sammanställa kunskap om områdets värden för fågellivet och utreda om fågelarter har fortplantningsområden/revir inom området. Två metoder användes vid inventeringen: revirkartering och atlasinventering. Genom att kombinera de båda metoderna ges svar på hur många revir av en specifik art det finns inom ett område, och möjlighet att bedöma sannolikheten för häckning av alla förekommande arter inom området.

Alla fågelarter har omfattats av utredningen men fokus har legat på arter vars nationella bevarandestatus är sådan att särskilda åtgärder kan vara aktuella i samband med en exploatering. Detta omfattar arter som är rödlistade, arter listade i fågeldirektivets bilaga 1, arter som uppvisar en negativ trend, samt arter med lokalt liten population.

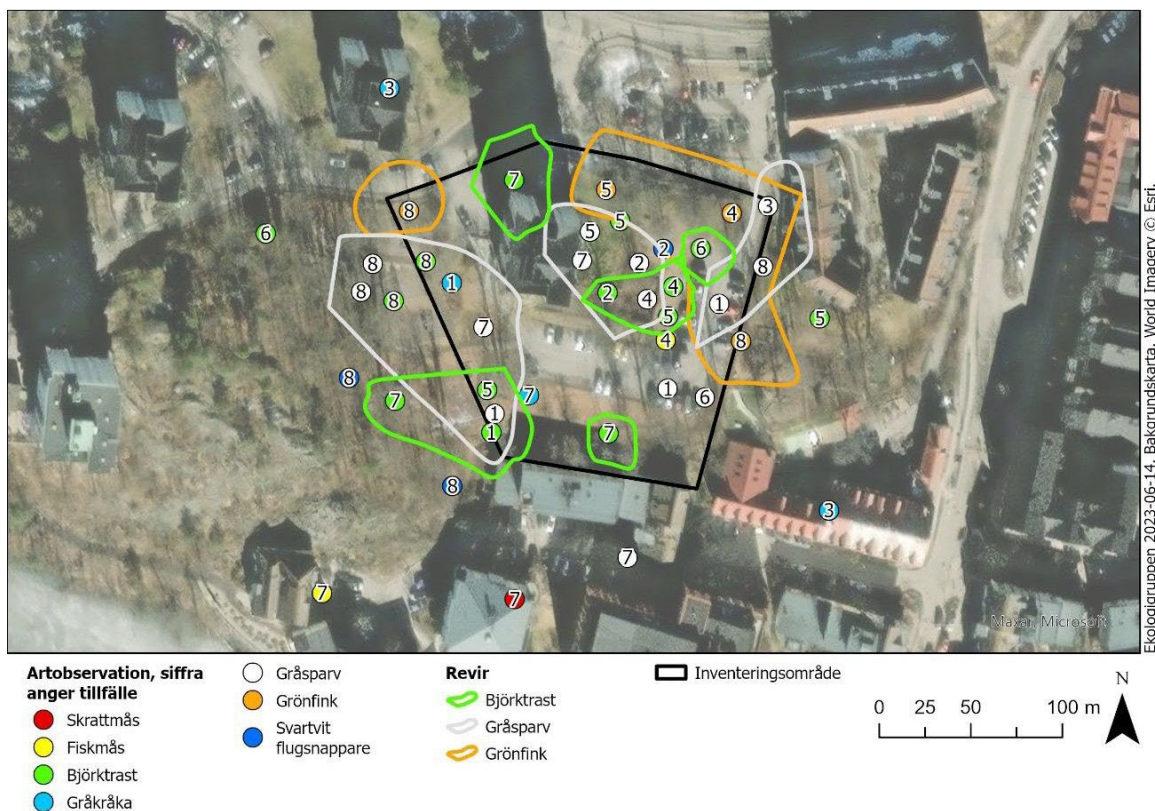
I samband med inventeringen påträffades 30 fågelarter: 12 naturvårdsrelevanta fågelarter och 18 vanligt förekommande fågelarter. Av de naturvårdsrelevanta fågelarterna var fem arter, fiskmå, fisktärna, gråtrut, skrattnås och östersjötrut, endast förbiflygande och bedöms inte häcka inom detaljplaneområdet. Inga naturvårdsrelevanta fågelarter finns registrerade från området enligt databasen Artportalen (sökning mellan 2000-01-01–2023-06-12).

För två av de naturvårdsrelevanta arterna, björktrast och grönfink, är bedömningen att de har fortplantningsområden/revir i planområdet. Fem par björktrast konstaterades häcka inom området. Vuxna individer av björktrast noterades besöka bon, och vid sista besöket i början av juni 2023 noterades ungfåglar. Grönfink observerades vid fem av åtta inventeringstillfällen och bedömningen är att två par häckade inom detaljplaneområdet. Ett av paren sågs mata ungar vilket indikerar konstaterad häckning. Även ett par svartvit flugsnappare häckade troligen i detaljplanområdet. De rödlistade arterna gråkråka och ärtsångare noterades vid två tillfällen och det är oklart om arterna häckar inom detaljplaneområdet. Det samma gäller för stenknäck, en lokalt ovanlig art, som också hördes vid två tillfällen.

De naturvårdsrelevanta arterna redovisas i figur 5. Observationer och avgränsade revir för dessa arter redovisas i kartor figur 6.

Art	FD/RK	Förekomst/ Häckningsstatus	Datum
Björktrast	NT	5 par, bobygge, hörda ungar, konstaterad häckning och trolig häckning	12/3, 21/3, 13/4, 19/4, 18/5, 2/6, NVI 2022
Fiskmåås	NT	Stationär, ej häckning, förbiflygande	7/5, 18/5, 2/6
Fisktärna	FD	Förbiflygande, ej häckning	7/5
Gråkråka	NT	Observation i häcktid, möjlig häckning	21/3, 30/3
Gråtrut	VU	Förbiflygande, ej häckning	7/5
Grönfink	EN	2 par, mat till ungar, permanent revir, konstaterad och trolig häckning	13/4, 19/4, 7/5, 18/5, 2/6, NVI 2022
Skrattmåås	NT	Förbiflygande, ej häckning	7/5, 18/5, 2/6
Stare	VU	Observation i häcktid	NVI 2022
Stenknäck	LC, lokalt ovanlig	Spel/sång, möjlig häckning	19/4, 7/5
Svartvit flugsnappare	NT	1 par, spel/sång, lockläte, trolig häckning	18/5, 2/6
Ärtsångare	NT	Spel/sång, möjlig häckning	18/5
Östersjötrut	VU	Förbiflygande, ej häckning	7/5

Figur 5: Tabellen redovisar naturvårdsrelevanta arter som noterades vid inventeringen 2023. FD=Arten är markerad med B i fågeldirektivets bilaga 1. RK=Rödlistekategorier; NT=nära hotad, VU=sårbar, EN=starkt hotad. LC=livskraftig.



Figur 6: Revirkarta för björktrast, grönfink och gråsparv, samt observationer av övriga naturvårdsrelevanta fågelarter. I kartorna markeras observationerna som punkter numrerade efter observationstillfällena och revirgränserna med ovalt formade linjer. Från artskyddsutredningen 2023.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet nås från Järlaleden via Fingerörtsvägen. Tre flerbostadshus, som ligger öster om planområdet, har sin infartsväg via Fingerörtsvägen men i övrigt är gatan en återvändsgränd.

Trafikprognos

Nacka kommun har tagit fram en trafikprognos för Västra Sicklaön för år 2040 där samtlig ny planerad exploatering ingår. I anslutning till planområdet finns inga särskilda platser uppmärksammat som belastade. Prognosen för år 2040 visar på en ökad trafik på Värmdövägen och på Järlaleden på grund av Nackas och Värmdös förväntade befolkningsökning.

Kollektivtrafik

Området har hög tillgänglighet med kollektivtrafik eftersom Saltsjöbanan och många busslinjer finns inom gångavstånd. Dessutom kommer den framtida sträckningen av tunnelbanans blå linje att ha en station inom 300 meter från planområdet. Regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen och Järlaleden är ett utpekad huvudcykelstråk.

Rörelsemönster för fotgängare, tillgänglighet

Cirka 50 meter väster om planområdet finns en skogsdunge innehållande den kommunägda lekparken Ekuddsparken (1050 kvadratmeter stor) samt en allmän grillplats. Ut med planområdets södra del finns idag en upptrampad stig som går mellan den kommunala lekplatsen till en förskola som angränsar till planområdets sydöstra del. Lekparken nås från Ekuddsvägen och ansluter till ett antal gångstråk som fortsätter ner i riktning mot Järla Sjö. Promenadstråken som går genom Järla Sjö till och från Järlasjön och dess strandkant är en betydande tillgång för rekreation för området som helhet. Från planområdet är det cirka 300 meter till Nacka Norra kyrkogård och cirka 150 meter till vattnet Järlasjön.

Teknisk försörjning

Planområdet är inom verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Idag finns kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar som går igenom fastigheten Sicklaön 143:1.

Fjärrvärmeledningar finns i området från Stockholm Exergi. Elledningar finns i området från Nacka Energi. Teknisk försörjning beskrivs mer utförligt under avsnitt *Så genomförs planen* under rubriken *Tekniska frågor*

Störningar och risker

Buller

Planområdet lokaliseras i en bullerstörd miljö på grund av närheten till Järlaleden, Saltsjöbanan, Värmdövägen, samt större lokalgator såsom, Ekuddsvägen och Winborgsvägen. Det finns inga

större bulleralstrande verksamheter i närheten. En bullerutredning har tagits fram. Läs mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Störningar och risker*.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av transportled med farligt gods.

Luftkvalité

De generella beräkningar som utförs av SLB-analys för framtida situation år 2030 visar att luftkvaliteten på den plats där byggnationen planeras är acceptabel. Det är något förhöjda värden på grund av att det är en storstadsmiljö, men är lägre än både vad miljö kvalitetsnormen och miljömålet säger. Beräkningarna visar halten av partiklar och kvävedioxid, som är de föroreningar som är mest relevanta att bedöma då det i första hand är dessa som kan vara ett problem i en sådan här miljö.

Det finns flera miljö kvalitetsnormer (MKN) för olika ämnen i luft. Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxider (NO₂). Luftkvalitetsberäkningar utgår därför ofta från just dessa. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. Utifrån beräkningar framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund 2018 så klaras miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) och koldioxid inom planområdet. Ett genomförande av planen förväntas inte alstra nämnvärt fler trafikrörelser. Inga särskilda åtgärder behöver vidtas inom projektet. MKN för luft bedöms klaras med god marginal.

Markens beskaffenhet

Sulfider

En miljöteknisk markundersökning (Liljemarks Consulting, 2023) har tagits fram. Utredningen visar att det finns ett tunt jordlager inom planområdet och att berg i dagen förekommer inom närliggande fastighet. Enligt SGU:s bergartskarta består berget inom planområdet av främst sedimentär bergart, vilket anses utgöra en riskbergart för förekomst av sulfider i berg. Norr om Värmdövägen (Kyrkstigen) har undersökningar av ytligt sulfidberg påvisat förhöjda totalsvavelhalter över 5 000mg/kg. Även ABA-test (NRP) indikerar på förurningspotential i bergmaterialet. Bergarter med hög magnetisk totalhalt eller magnetisk anomali kan innebära större risk för svavelförekomst i berget. Den magnetiska totalstyrkan inom planområdet är hög till mycket hög. Därför bedöms att det finns en stor risk att berget innehåller betydande mängd av sulfidförande mineral. Naturligt lerlager har ej noterats inom planområdet och risken för sulfidlera bedöms som liten.

Bergschakt kommer att ske i planområdet. Berget behöver därför undersökas med avseende på svavelförekomst och förurningspotential. Hantering av sulfidberg sker i genomförandet och kan utgöra en stor ekonomisk fråga för verksamhetsutövaren vid avsättning (återanvändning, lagring,

eller borttransport) av bergmaterialet. Noteras svavelhalter om 1 000 mg/kg TS eller mer ska tillsynsmyndigheten informeras, då krav på ytterligare provtagning kan ställas. Samråd ska även ske med tillsynsmyndigheten om återanvändning av sulfidförande berg ska ske för bedömning om återanvändning av materialet kan vara olämpligt utifrån risk för spridning till grundvatten och recipient.

Ras och skred

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de naturliga jordlagren på fastigheten av ett tunt osammanhängande moräntäcke på berg (SGU, 2022). Nedströms aktuellt planområde finns ett område med risk för strandnära skred, se figur 7.

Då jordarterna inom utredningsområdet utgörs av berg, bedöms ingen risk för skred föreligga. Det tunna jordlagret som finns på berget kommer till stor del att schaktas bort under planerad byggnad, då den ska uppföras med garage. Området med risk för skred nedan planområdet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen i och med att detaljplanen inte bidrar till att öka skyfallsflödena inom området med risk för skred.



Figur 7: Ljusblå markering visar område med risk för strandnära skred. Turkos markering visar fastigheten Sicklaön 143:1. Karta från 2025. Källa: Nacka kommun.

Markföroreningar

Området består idag av en parkeringsyta och gröna ytor. Åt söder finns ett grönområde i form av gräsmatta, berg i dagen och några träd. Det har sett ut mer eller mindre detsamma sedan 1950-

talet då parkeringsytan byggdes. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de naturliga jordlagren på fastigheten av ett tunt osammanhängande moräntäcke på berg. Genomförda miljötekniska markundersökningar (Liljemark Consulting, 2023) bekräftar detta, men noterar även en sandig grusig fyllning med en mäktighet av 0,2–0,65 meter under asfaltsytorna. I grönyterna noterades mullhaltig lerig fyllning. Fyllningen underlagrades av morän ovan berg.

Jordprovtagning utfördes genom skruvborrning med geoteknisk borrhandsvagn i nio punkter ner till naturliga jordlager eller förmodat berg. Analysresultaten påvisade halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM i ett av de 14 proverna som analyserades (avseende zink). I tre av proverna påvisades halter överstigande KM (avseende krom, kvicksilver, och barium). Halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden noterades endast i ytligt fyllnadsmaterial. Inga förhöjda halter noterades i den underliggande naturliga moränen. Medelhalter av analyserade prover ligger under riktvärden för KM för samtliga parametrar.

Asfaltsprovtagning utfördes, och indikation i fält och analysresultaten påvisade ingen föroreningsförekomst (stenkolstjära). Det visuella intrycket är att all asfalt på provtagningsplatsen lagts vid samma tillfälle och uttaget prov antas därmed vara giltig för hela asfaltsytan. Undersökningen noterar borrhandsstopp mot förmodat berg mellan 0,65-1,5 meter under markytan. Inget grundvatten noterades vid fältsarbeten den 29 november 2023. Ett större grundvattenmagasin förväntas därför ej. Föroreningsspridning mot Järlasjön bedöms som minimal utifrån grundvattenförekomst samt de begränsade föroreningsmängden.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Det föreslagna detaljplaneområdet ligger inom tillrinningsområdet till Järlasjön (ID657807-163399) som också är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Det innebär att exploateringen inte får försämra sjöns ekologiska och kemiska status och inte får medföra att de miljö kvalitetsnormer som är satta för sjön motverkas. Den ekologiska statusen är idag måttlig. Sjön är påverkad av näringsämnen och har kvalitetskravet att nå God ekologisk status till år 2027. Järlasjön uppnår ej god kemisk status. Järlasjön har ett lokalt åtgärdsprogram tillsammans med Sicklasjön. Åtgärdsprogrammet belyser att den viktigaste åtgärden för Järlasjön är att reducera tillförseln av just näringsämnet fosfor. Detaljplaneområdet består idag av grönområde och parkeringsplats. För att säkerställa att rätt åtgärder vidtas inom planområdet så att Järlasjöns miljö inte påverkas och miljö kvalitetsnormen inte motverkas har en dagvattenutredning tagits fram (Rejlers 2024). Läs mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning, men om befintlig gällande detaljplan upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd att inträda på en yta om uppskattningsvis cirka 42 kvadratmeter i planområdets sydvästra del. Strandskyddet på denna del föreslås i denna detaljplan att upphävas. Läs mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

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

Grönytefaktor (GYF)

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

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Planområdet är beläget i övergången mellan bostadsområdena Ekudden och Järla Sjö, vars bebyggelsemiljöer är präglade av två olika årsringar. Den tillkommande bebyggelsen som planen möjliggör är ett punkthus motsvarande sju våningar som sitter ihop med en lamell om fem våningar.

Det föreslagna punkthuset vänder sig mot Ekuddens 1960-talsbebyggelse i väst. Här karaktäriseras landskapsbilden av höga flerbostadshus belägna på ett berg med inslag av löv- och barrskogsvegetation. De befintliga punkthusen på Ekudden är kraftfulla volymer i landskapet som blickar ut mot vattnet, och tillsammans med en lång lamell representerar de en bebyggelsestruktur som är typisk för 50–60 talets stadsplanering.

Den föreslagna lamellen vänder sig mot Järla Sjöns flerbostadshus i öster och söder. Området uppfördes i början av 2000-talet och har en bebyggelsekaraktär präglad av småskalighet och mångfald, i samklang med den intilliggande villabebyggelsen i Lillängen. Här utgörs

landskapsbilden av en dal med svag sluttning söderut mot Järlasjön som medför att området blir väl exponerat från andra sidan sjön. I hela området upplevs närheten till vattnet i genomblickar mellan husen, genom terrängens lutning och gatornas sträckning. Lövträd och fruktträd bäddar in kvarteren och gaturum i mjuk grönska.

Den nya bebyggelsens putsade högdel samspelar väl med ett av Ekuddens punkthus som är beläget cirka 20 meter väster om planområdet. Den angränsande byggnaden är elva våningar hög, belägen på en något högre marknivå än den nya bebyggelsen och har en plåtfasad som går i toner av cremevitt och orangerött. Den nya bebyggelsens lamell med dess putsade fasad samspelar väl med Järsla Sjöns putsade fasader i vitt, gult och rostrött. Järsla Sjöns bebyggelse hamnar som närmast 12,5 meter öster om den nya bebyggelsen och ligger på en något lägre marknivå än det nya bostadshuset.

Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk, stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järsla Sjöns småskalighet.



Figur 8: Situationsplan över möjlig utformning. Bild av LandArk

Markanvändning

Detaljplanen medger markanvändningen Bostad genom planbestämmelsen "B".

Bebyggelse

Bebyggelsen möjliggör cirka 50 nya bostäder i form av en lamell om fem våningar och en högdel om sju våningar. Plankartan reglerar inte antalet bostäder, så slutgiltigt antal lägenheter som uppförs kan bli fler eller färre beroende på vilken storlek på lägenheter som uppförs. Slutligt antal lägenheter avgörs i samband med bygglov.

Gestaltningmässigt består byggnaden av två volymer som föreslås uppdelas i tre kulörer där lamellvolymen är uppdelad i två kulörer för att bryta upp fasadens längd. Balkongerna dominerar inte byggnadens uttryck utan placeras med lätthet vilket förstärks av att de föreslås få rundade hörn. I entréväning planeras miljörum och cykelrum mot Fingerörtsvägen. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk, stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla Sjöns småskalighet. Sett från Järlasjön, söder om planområdet, blir den nya bebyggelsen synlig.



Figur 9: Bilden visar möjlig utformning av bebyggelseförslaget. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Vyn är från Ekuddsvägen mot Fingerörtsvägen. Bild av Larsson Arkitekter.

Höjd och våningsantal

Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp så som tekniska anläggningar, ventilationsutrymmen, hisstoppar, solfångare och solcellspaneler. Sådana uppstickande byggnadsdelar bör vara i mindre omfattning och inte uppfattas som volymskapande

eller som ytterligare en våning. Byggnadsdelarna bör vara indragna från takfoten. Byggnadens höjd regleras i plankartan med planbestämmelserna:

***h₁** - Högsta nockhöjd är 54.0 meter över angivet nollplan.*

***h₂** - Högsta nockhöjd är 46.0 meter över angivet nollplan.*

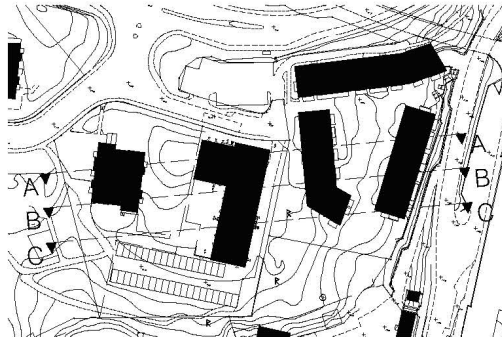
***h₃** - Högsta nockhöjd är 28.0 meter över angivet nollplan.*

***f₇** - Solfångare och solcellspaneler får sticka upp ovan angiven nockhöjd.*

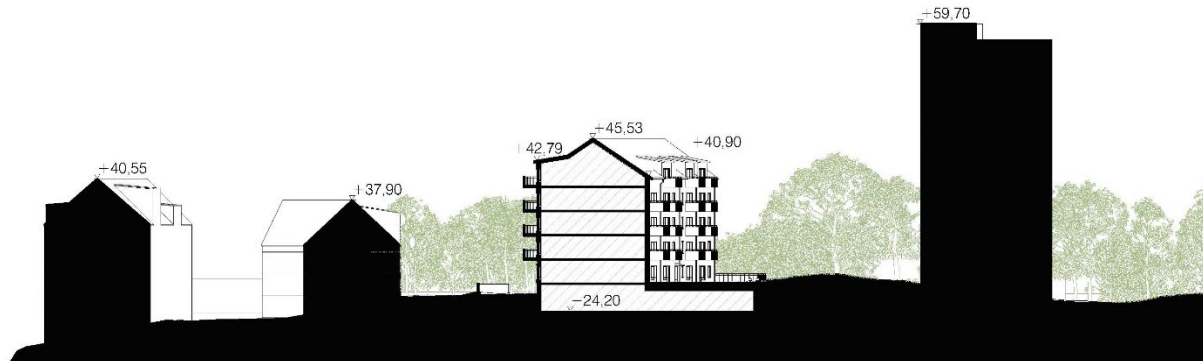
Detaljplanen reglerar bebyggelsens våningar genom bestämmelser om högsta antal våningar. Högsta antalet våningar inkluderar entrévåning och inredd takvåning. Byggnadens garage är till stor del under eller delvis under mark vilket gör att den inte är våningskapande. Byggnadens våningar regleras i plankartan med planbestämmelserna:

***e₂** - Högsta antal våningar är 7.*

***e₃** - Högsta antal våningar är 5.*



Figur 10: Sektion A-A. Järla sjös bebyggelse till vänster och befintligt punkthus till höger. Bild av Larsson Arkitekter.



Figur 11: Sektion B-B. Järla sjös bebyggelse till vänster och befintligt punkthus till höger. Bild av Larsson Arkitekter.



Figur 12: Sektion C-C. Järla sjös bebyggelse till vänster. Bild av Larsson Arkitekter.

Tak

Bebyggelsen i Järla Sjö domineras av sadeltak och takkupor med en blandning av bruten och obruten takfot. Detta gäller även för föreslagen bebyggelse för att smälta in i miljön. För att uppnå detta ställs krav på takens lutning och omfattningen av takkupor/frontespiser.

Taklutningen är reglerad till 35-42 grader. Takkupor och frontespiser får som mest vara 4 meter breda och den sammanlagda längden av takkuporna/frontespiser på ena sidan av taket får som mest uppta hälften av takets längd. Takfoten planeras vara bruten och synlig. Takets utformning regleras i plankartan med planbestämmelserna:

o₁ - Takvinkel på byggnad ska vara mellan 35-42 grader.

f₂ - Takkupor och frontespiser får maximalt vara 4 meter breda. Takkupors och frontespisers sammanlagda fasadlängd får uppta maximalt hälften av takets längd.

Balkonger

Balkongers storlek och placering påverkar byggnadens gestaltning. Balkonger ska inte dominera byggnadens fasad och föreslås därför utföras som en medveten integrerad del av fasaden och inte ha ett större djup än 1,6 meter. Balkonger får anordnas vid frontespiserna på takvåningen.

Balkonger får inte anordnas på del av fasaden i nordost, som hamnar närmast befintlig

bostadsbebyggelse, för att minska känslan av insyn för de befintliga boende. Loftgångar får inte anordnas. Balkongers utformning regleras i plankartan med planbestämmelserna:

f₉ - Balkonger får kraga ut maximalt 1.6 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 2.5 meter.

f₃ - Loftgångar får ej anordnas.

f₁₀ - Balkonger får ej anordnas mot öster.



Figur 13: Möjlig utformning. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Vy från sydväst mot innergård. Bild av Larsson Arkitekter.

Entréväning mot Fingerörtsvägen

Det är viktigt med genomgående omsorgsfull utformning och gestaltning av det som upplevs av den gående längs trottoaren. Bostadsentréer bör tydligt markeras i fasad och ges en välkomnande utformning. Entréer av olika dignitet ska ges motsvarande uttryck i fasad. Entréer och entréplan bör vara utformade med bra insyn, genomsiktighet och ha naturligt ljusinsläpp. Gemensamma funktioner, så som cykelrum och miljörum, bör ha stora fönsterpartier för bra möjlighet till insyn och uppsikt utifrån. Förbipasserande bör kunna se in och få ett intryck av vad som pågår inne, samtligt som personer inifrån kan se vad som händer och vem om uppehåller sig utanför. Entré mot Fingerörtsvägen regleras i plankartan med planbestämmelsen:

f₈ - Minst en huvudentré ska uppföras i norr mot Fingerörtsvägen.

Fasad och kulör

Fasader ska i material och färgsättning koppla till omgivande befintlig bebyggelse. Byggnaden ska därför utföras i huvudsak av puts och ljusa kulörfärger som anspelar på Järla sjös karaktärsdrag från tidigt 2000-tal. Eventuella elementskarvar ska vara dolda. Fasadens utformning regleras i plankartan med planbestämmelserna:

f₄ - Fasader ska färgsättas i ljusa dämpade kulörer eller i bruten vit kulör.

f₅ - Eventuella elementskarvar på huvudbyggnad ska vara dolda.

f₆ - Fasader ska i huvudsak bestå av puts.

Komplementbyggnad

På bostadsgården tillåts mindre komplementbyggnad uppföras om totalt 20 kvadratmeter med en nockhöjd på högst 3.0 meter från bostadsgårdens marknivå. Syftet är att möjliggöra pergolas eller konstruktioner med liknande funktioner. Det regleras i plankartan med planbestämmelserna:

h₄ - Högsta nockhöjd är 3.0 meter för komplementbyggnad utöver angiven nockhöjd.

e₁ - Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m².

Bostadsgård, GYF

Planen föreslår en upphöjd bostadsgård som förväntas medföra rekreativa värden för de boende i den nya byggnaden, även om gården är något liten till storleken. Bostadsgården får ett bra solläge under lunch, eftermiddag och kväll större delen av året. Befintliga träd som bevaras bidrar med svalkande lövsugga under varma sommar dagar. På gården ges möjlighet till lek, odling och gemensam uteplats som främjar vistelse och möten. Lägenheterna i bottenplan som är vända in mot gården har egna uteplatser.

Grönytefaktor har beräknats för hela planområdet, där bostadsgården bland annat ingår. Genom tillämpning av grönytefaktor (GYF) synliggörs och främjas ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Den framräknade grönytefaktor är omkring 0,9 vid antagandeskedet, vilket uppfyller Nacka kommuns krav om minst 0,6 i grönytefaktor. Det är positivt att en hög grönytefaktor uppnås i antagandeskedet, 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.

Naturvärden

En naturvärdesinventering i enlighet med SIS standard (SS199000:2014), med tillägg klass 4, har tagits fram av Ekologigruppen (2022). Detaljplanen bedöms få en begränsad negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området, då området är förhållandevis litet samt har ett begränsat

biologiskt värde (naturvärdesklass 4). Detaljplanen innebär att cirka tio-tolv träd behöver tas ner, däribland några rödlistade almar. Detaljplanen får då även vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter och som också minskar. Dock noterades att vissa av almarna redan är smittade av almsjuka och därmed troligtvis kommer dö, oavsett om detaljplanen genomförs eller ej. Detaljplanen får även en viss negativ effekt på det nord-sydliga ädellövsspridningssambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sicklaön.



Figur 14: Möjlig utformning. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Vy från sydost. Bild av Larsson Arkitekter.

Vid naturvärdesinventeringen identifierades en ek med en uppskattad ålder på 150 år, belägen i mitten av planområdet. Eken bedöms vara skyddsvärd med inte särskilt skyddsvärd enligt Naturvårdsverkets definition men kommer ändå att sparas och skyddas, detta säkerställs genom planbestämmelsen ”n₁” vilken anger; *Ek med en stamdiameter om 0.5 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ek som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.*

Bestämmelserna n₁ kompletteras med bestämmelsen ”a₃” vilket anger; *Marklov krävs även för fällning av ek med en stamdiameter om 0.5 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark.*

För att säkerställa att det går att spara eken har en rotkartering genomförts (VIÖS AB & Trädliv AB, 2023-11-03). Rotkarteringen påvisade att det finns rikligt förekommande med rötter längre än 5 meter på östra sidan från centrum av stammen och flera av dessa bedömdes som grövre

rötter (>5 centimeter i diameter). Även om rotkarteringen inte utfördes norr om eken är det troligt att utbredningen av rötter ser liknande ut som på östra sidan om trädet.

I projekteringsanvisningarna för grundläggningen föreskrivs att det krävs schakt 3,5 meter utanför källarväggen till garaget. Detta skulle innebära att avståndet från släntkant skulle hamna närmre än 5 meter från eken. Vid ett sådant schaktutförande för grundläggning med slänt skulle ett större antal grövre rötter behöva avlägsnas. Även om dessa grövre rötter skulle avlägsnas genom yrkesmässig beskärning så finns risken till att rötterna på sikt kommer drabbas av röta och svampangrepp. Rekommendationerna blir därmed att avståndet till arbetsområdet för grundläggning ökas. Genom att öka avståndet med 1,5 meter för schakt mot trädet kan större delen av rotsystemet behållas öster och norr om eken. Det kan ske genom att det utförs med spont vilket skapar ett arbetsområde om 2 meter. Genomförande med dess åtgärder regleras i exploateringsavtal. När det gäller utförande för grundläggning av källare till garage närmast eken föreslås att följande åtgärder vidtas, vilket regleras i exploateringsavtalet:

- Vid all schakt där rötter påträffas ska skonsam schakt utföras, där rötter beskärs och skyddas mot uttorkning.
- För att avståndet ska kunna utökas mellan träd och schakter, rekommenderas att det utförs med spont.
- Vid återfyllning av schakt där rötter kapats vid spont ska en bredd av 0,5-1 meter till schaktkant, återfyllas med ett växtsubstrat som medger bästa förutsättning till ny rotutveckling (biokolmakadam eller pimpstenssubstrat, etcetera).
- Markytan mellan trädstam och fram till spont rekommenderas att det utförs en markvitalisering med utläggning av grovträflis (Mulch).

I detaljplanen skyddas även andra ädellövträd med bestämmelsen "**n₂**" vilken anger; *Ädellövträd med en stamdiameter om 0.5 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

Bestämmelsen n₂ kompletteras med bestämmelsen "**a₂**" vilket anger; *Marklov krävs även för fällning av ädellövträd med en stamdiameter om 0.5 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark.*

Även om marklov har givits av kommunen kan separat samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken krävas för åtgärder som kan skada särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets kriterier, till exempel beskärning, markkompaktering och schaktning samt avverkning.

Fågelinventering och artskyddsutredning

En fågelinventering med efterföljande artskyddsutredning har genomfört av Ekologigruppen (2023) i samband med planarbetet. Björktrast, grönfink och svartvit flugsnappare konstaterades häcka eller häckade troligen inom detaljplaneområdet 2023. Eftersom arterna är rödlistade är

arternas populationstrender negativa. Av den anledningen görs bedömningen att detaljplanen kan riskera att utlösa förbud vad gäller att bibehålla populationen av dessa fågelarter på tillfredsställande nivåer, om inte skyddsåtgärder genomförs. Nedan redovisas exempel på skyddsåtgärder som bedöms vara nödvändiga att utföra i syfte att förhindra att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen. Åtgärder regleras närmare i exploateringsavtal.

- I syfte att undvika att döda och skada fågelarter, samt förstöra fåglars ägg och bon ska avverkning, röjning och schaktning av markvegetation genomföras under icke häckningssäsong. Denna åtgärd gäller för samtliga inom området häckande fågelarter. Häckningstiden för fågelarter som förekommer i detaljplaneområdet infaller mellan 15 mars och 15 augusti.
- Plantering av träd och buskar i syfte att ersätta de träd och buskar som avverkas och skapa nya häckningsmiljöer för till exempel björktrast och grönfink.
- Sätta upp fågelholkar som är utformade för exempelvis stare och svartvit flugsnappare.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet nås från Järlaleden via Fingerörtsvägen. Tre flerbostadshus, som ligger öster om planområdet, har sin infartsväg via Fingerörtsvägen men i övrigt är gatan en återvändsgata. Inom planområdet föreslås en kvartersgata för att nå bostadsentréer, garage samt markparkering. Kvartersgata föreslås utformas för att göra det möjligt för viss kantstensparkering och mötande trafik, framför allt vid in- och utfart för garaget och markparkeringen där sikten är mer skyddad.

Detta regleras i detaljplanen med bestämmelsen "**g₁**" vilket anger; *Markreservat för gemensambetsanläggning för parkering* samt bestämmelsen "**g₂**" vilket anger; *Markreservat för gemensambetsanläggning för väg*.

Fastighetsägaren ansvarar för att lösa snöhanteringen inom kvartersmark. Snö från fastigheter får inte föras ut på allmän platsmark för tillfälliga upplag.

Bilparkering

En parkeringsutredning (Structor, 2023) har tagits fram som visar på hur parkeringen kan lösas för befintliga boenden och den nya bebyggelsen. Planområdet består till stor del av mark som används som bilparkering för befintliga boende i BRF Sicklaöarna. Det innebär att 23 av deras 102 parkeringsplatser utgår till följd av den nya bebyggelsen. Parkeringsutredningen föreslår att åtta av dessa parkeringsplatser ersätts utanför planområdet. Av dessa avses sju placeras vid befintlig parkering vid Ekgränd och en av dessa föreslås placeras utanför Ekuddsvägen 1. Markparkeringen som inte tas i anspråk, "**g₁**" i plankartan, fortsätts nyttjas av befintliga boende i BRF Sicklaöarna. Infarten till markparkeringen får en annan utformning som gör det möjligt att till skapa ytterligare två parkeringsplatser för BRF Sicklaöarna inom "**g₁**". Totalt innebär detta att 10 av de 23 parkeringsplatserna ersätts och att det enbart är 13 av deras 102 parkeringsplatser

som utgår för BRF Sicklaön. Ersättning av parkeringsplatser för BRF Sicklaöarna säkerställs i exploateringsavtal.

Parkering för det nya bostadshuset sker i huvudsak i garage under bostadsbyggnaden, även om några få parkeringsplatser kan placeras längst med kvartersgatan. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. 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.

Cykelparkering

Cykelparkering prioriteras inom planområdet. Bostadsbebyggelsens behov av cykelplatser, där även besöksplatser medräknas, tillgodoses inomhus på kvartersmark. En parkeringsutredning (Structor, 2023) har tagits fram med beräkningar och förslag på cykelparkering. Parkering föreslås i första hand ske i cykelrum i entréplan med utrymme för lådcykel. Cykelrummet föreslås förses med automatiska dörröppnare för att underlätta vid in- och utpassage. Det finns även möjlighet att anordna cykelparkering utomhus och i anslutning till bilgaraget. Cykelparkeringen utomhus bör möjliggöra för ramläsning för minskad stöldrisk. Kommunens krav på antal cykelparkeringar per bostad framgår av de rekommenderade parkeringstalen för bostäder som ska följas. Ingen cykelparkering föreslås på gården.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Idag finns kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar som går igenom fastigheten Sicklaön 143:1. Ny bebyggelse kommer anslutas till det befintliga nätet. Fjärrvärmeledningar finns i området från Stockholm Exergi. Ny bebyggelse kan ansluta sig till fjärrvärmenätet. Avfallshantering sker inom projektet genom miljörum med manuell hämtning. Teknisk försörjning beskrivs mer utförligt under avsnitt *Så genomförs planen* under rubriken *Tekniska frågor*.

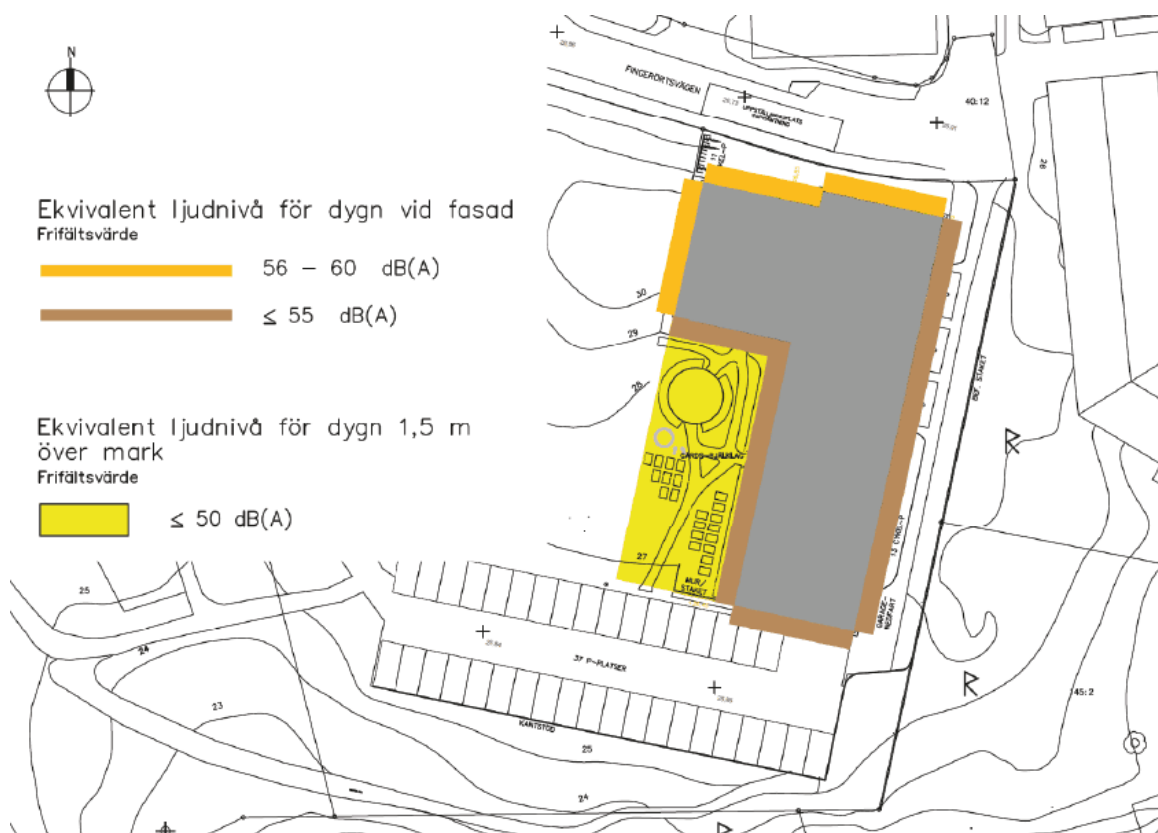
Störningar och risker

Buller

En trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2024) har tagits fram för föreslagen bostadsbebyggelse. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Det planerade bostadshuset utsätts för buller från trafiken på Värmdövägen, Järlaleden, Ekuddsvägen, Winborgsväg och Saltsjöbanan. Vid mest utsatta fasader blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med god ljudkvalitet byggas. Cirka två tredjedelar av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Tio lägenheter om högst 35 kvadratmeter får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A)

maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Denna gemensamma uteplats erhålls på innergården, söder om bebyggelsens högdal och ovan parkeringsgaraget, se gult område på bilden nedan.

Inga tekniska lösningar behövs för att klara bullerbestämmelserna men det rekommenderas i utredningen att vissa av lägenheterna får särskilda fönster som släpper igenom mindre buller när man vädrar.



Figur 15: Bullerkarta av ekvivalent ljudnivå. Bild av ÅHA.

Stomljud och vibrationer

Då avståndet till Saltsjöbanan är mer än 100 meter från planområdet blir det stomburna bullret från Saltsjöbanan inte uppfattbart, betydligt lägre än 20 dB(A). Bussar som har gummi hjul orsakar inget stomburet buller. Inga speciella åtgärder krävs avseende stomljud eller vibrationer.

Brand

Detaljplanens utformning och områdets förutsättningar med markparkering söder om bostadsgården kan försvåra möjligheten för en uppställningsplats för höjdfordon/stegbil vid händelse av brand. Bostadsbebyggelsen planeras därför att förses med så kallad Tr2 trapphus, vilket inte kräver räddningstjänstens medverkan, via höjdfordon/stegbil, vid nödevakuering.

Markens beskaffenhet

Markföroreningar

Föroreningssituationen inom detaljplaneområdet bedöms inte begränsa möjligheterna för byggnation enligt detaljplanen. Något förhöjda halter i jord har noterats i ytligt fyllnadsmaterial inom detaljplaneområdet. Tekniska markarbeten inom både grönområden och nuvarande parkeringsytor kommer avlägsna förekommande föroreningar. Även om materialet hade kvarlämnats bedöms föroreningssituationen inte utgöra en risk för människa och miljö.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet ska kunna hanteras och renas inom området i enlighet med Nacka kommuns anvisningar för dagvatten ”*Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*”. Det vill säga möjlighet att omhänderta, fördröja och rena 10 mm nederbörd och en volym av fördröjning av 20-årsregn med klimatfaktor innan det släpps till dagvattennät. För att säkerställa att rätt åtgärder vidtas inom planområdet så att Järlasjöns miljö inte påverkas och miljö kvalitetsnormen inte motverkas har en dagvattenutredning tagits fram (Rejlers, 2024).

För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten föreslås olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Norr och väster om den planerade byggnaden föreslås regnbäddar anläggas intill fasaden. På så sätt kan dessa anslutas direkt till byggnadens utkastare för avvattning. Regnbädden kan utformas något upphöjd i fallet att jorrdjupet inte tillåter ett anläggningsdjup på 1 meter. I det fallet är det viktigt att säkerställa att inlopp till regnbädden även kan ske i marknivå för att möjliggöra att det dagvatten som bildas på kvartersmarken öster om byggnaden kan ledas till dessa. Söder om parkeringsytan föreslås regnbäddar med en ytligt rening som klarar Nacka kommuns krav på rening av de första 10 mm nederbörd. Nederbörden ska söder om parkeringsytan samlas upp i en ränna som leder dagvattnet till regnbädden. Dessa regnbäddar regleras i plankartan med planbestämmelsen “**n₃**” vilket anger; *Marken är avsedd för växtbäddar med fördröjning för dagvatten*. För att växtbäddarna ska vara omsorgsfullt gestaltade och inte utformas med betongelement regleras dessa i plankartan med planbestämmelsen “**f₁**” som anger; *Eventuella murpartier som tillhör växtbäddar ska i huvudsak utformas i sten*.

På innergården ovanpå det planerade garaget föreslås regnbäddar med ett djup på 0,5 meter. För att klara det behöver regnbäddarnas utformning anpassas till garagets bärighet. Om möjligt bör höjdsättning av gårdsytorna samt parkeringen göras på ett sådant sätt att dagvattnet ytavrinner mot regnbäddarna. Ett fysiskt hinder för dagvatten bör också anläggas vid garageinfarten för att dagvatten från omkringliggande mark inte ska ytavrinna till garaget.

Exploateringen innebär en positiv påverkan på recipienten Järlasjön då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet till sjön minskar, jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte motverkas. Utredningen visar att övergången från parkeringsytor till takytor kommer innebära att dagvattnet efter exploatering kommer innehålla lägre koncentrationer av de flesta föroreningar, undantagen fosfor, kväve, kadmium och nickel som väntas öka något, om ingen rening skulle ske i området. Efter att dagvattnet passerat de föreslagna LOD-åtgärderna beräknas dock halterna av samtliga ämnen minska i jämförelse med dagens situation.

Även den årliga totala belastningen på recipienten (dvs årets totala mängder av föroreningar) minskar för alla ämnen jämfört med nuvarande förhållanden ifall den föreslagna dagvattenlösningen som presenteras ovan implementeras.

Då recipienten har övergödningsproblem är det särskilt positivt att belastningen av näringsämnen från området minskar betydligt efter rening. Den beräknade koncentrationen av fosfor i dagvatten efter föreslagen rening är 44 µg/l vilket understiger den beräknade teoretiska maximala tillåtna halten 53 µg/l enligt det lokala åtgärdsprogrammet för Järlasjön.

Den planerade utformningen innehåller en fortsatt stor andel gröna ytor, vilket ger möjlighet till en grön och rik gårdsmiljö där dagvatten kan vara en integrerad funktion för tillförsel av vatten till växtligheten, exempelvis rabatter och regnbäddar.

Det rekommenderas att gångvägar och kvartersmark anläggs med ett delvis genomsläppligt material, exempelvis grus eller plattsättning, för att minska andelen hårdgjorda ytor inom området. Detta är dock inte något som har antagits vid dimensionering av dagvattenlösningen. Överskottsvatten från dessa stråk kan ledas till omkringliggande grönytor. Om någon fristående mindre byggnad uppförs på fastigheten föreslås att denna beläggs med gröna tak för att reducera avrinningen.

För att fördröja det dagvatten som vid ett 20-årsregn bildas inom området till ett maximalt utflöde av 37 l/s (som motsvarar befintligt flöde) krävs en magasinvolym på 15 m³. Och för att fördröja de första 10 mm nederbörd för rening krävs en sammanlagd fördröjningsvolym på volym på 19 m³. I detaljplanen är denna volym indelad i tre olika delavrinningsområden A, B och C. Där delavrinningsområde A kräver en erforderlig volym på 8 m³ för fördröjning av 10 mm nederbörd, delavrinningsområde B kräver en erforderlig volym på 4 m³ för fördröjning av 10 mm nederbörd och delavrinningsområde C kräver en erforderlig volym på 8 m³ för fördröjning av 10 mm nederbörd.

Ett lämpligt sätt att åstadkomma den erforderliga magasineringen är att anlägga regnbäddar. Utöver att fördröja och reducera dagvattenflödena ger regnbäddarna även en rening av dagvattnet genom filtrering, sedimentation och växtupptag. För att säkerställa tillräckliga åtgärder finns det i plankartan följande planbestämmelse:

- *Kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.*



Figur 16: Bilden visar erforderliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten. Bild av Rejlers.

Grundvatten

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Liljemark consulting, 2023). Undersökningen noterar borrhälsstopp mot förmodat berg mellan 0,65-1,5 meter under markytan. Inget grundvatten noterades vid fältarbeten år 2022. Ett större grundvattenmagasin förväntas därför ej.

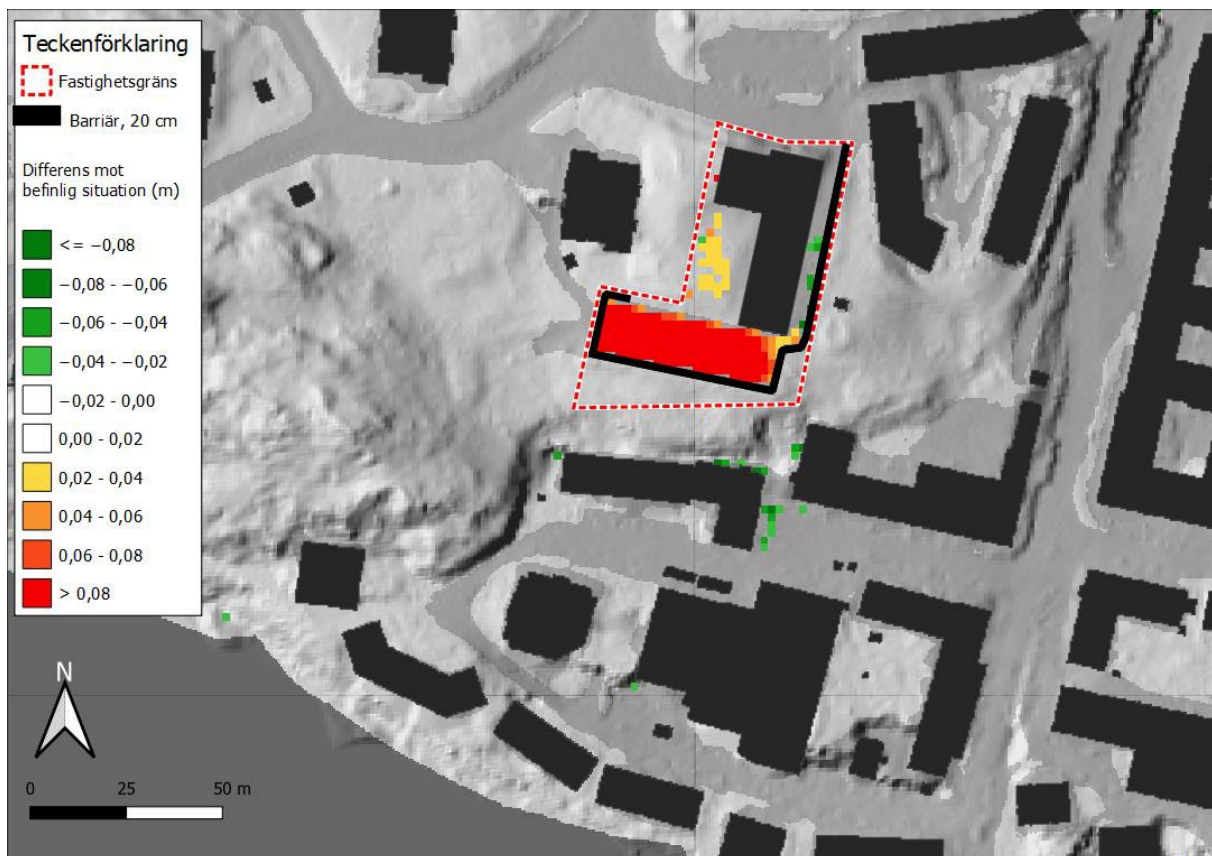
Föroreningsutsläpp mot Järlasjön bedöms som minimal utifrån grundvattenförekomst samt de begränsade föroreningsmängden. Det bedöms inte förekommer några risker för ytvatten eller grundvatten till följd av påvisad föroreningsituation.

Skyfall

En skyfallsutredning har tagits fram (Rejlers, 2023) med simuleringar för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Simulering visar att den planerade exploateringen endast ger lokal påverkan på vattendjup vid 100-årsregn. Påverkan är liten, men baserat på att de områden som drabbas av ökningen i vattendjup redan har en hög klassning (blå/röd) bör ytterligare åtgärder implementeras för att minska riskerna i dessa områden. För att undvika ökade vattenflöden till dessa områden föreslår skyfallsutredningen att en cirka 20 centimeter hög kantsten anläggs längs med de hårdgjorda ytorna i östra delen av planområdet och södra delen av den befintliga parkeringen. På så sätt kan skyfallsvatten uppehållas på parkeringen som kan då utgöra en översvämningssyta. Kantstenen är försedd med strypt utlopp till växtbäddarna söder om parkeringen för att kunna hantera

dagvatten från parkeringen. Simuleringen visar att den planerade bebyggelsen med hjälp av en barriär runt parkeringen kan ge en förbättrad situation med avseende på översvämningdjup utanför utredningsområdet, jämfört med den befintliga situationen. Implementeras denna lösning minskar även flödet från utredningsområdet. För att säkerställa tillräckliga åtgärder vidtas regleras det i plankartan med planbestämmelsen **“b₁”** vilket anger; *Kvartersmark ska utformas för att kunna omhänderta och fördröja ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25.*



Figur 17: Skillnaden mot befintlig situation. Grönt: minskning av vattendjup. Rött: ökning av vattendjup. Bild av Rejlers.

Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning, men om befintlig gällande detaljplan upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd att inträda på en yta om uppskattningsvis cirka 42 kvadratmeter i planområdets sydvästra del. Denna yta bedöms alltså vara belägen inom 100 meter från Järlasjöns strandlinje. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

För aktuell detaljplanen för Fingerörtsvägen avser kommunen att upphäva det strandskydd som inträder (område betecknat med "a₁" på plankartan). Det område för vilket strandskyddet inträder består idag huvudsakligen av en gräsbevuxen slänt och en grusad stig, vilken leder mellan bebyggelsen på Fingerörtsvägen och dess omgivning, och området vid Järla sjö. Vid Järla sjö finns här ett välbesökt gångstråk längs stranden i öst-västlig riktning.

I gällande plan (S 36 som vann laga kraft 1965) betecknas aktuellt markområde som kvartersmark och utgör prickmark; mark som inte får bebyggas. Planerad markanvändning för ytan i den nya detaljplanen är kvartersmark med användningen bostad samt utgörs av prickmark; mark som inte får förses med byggnad. Anslutande områden i väster och söder omfattas av detaljplaner. Strandskydd råder inte inom dessa på land.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom berört område är 7 kap. 18 c § punkt 2 MB: *att det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.* I detta fall är det den täta bebyggelsen vid Järla sjö som bedöms göra att ytan är väl avskild från området närmast strandlinjen.

Värdena för växt- och djurlivet inom aktuellt område bedöms vara låga och de bedöms inte påverkas av den nya planens genomförande. Området är idag allemansrättsligt tillgängligt och kommer att så förbli. Den stig som passerar genom aktuell del av planområdet kommer inte påverkas genom detaljplanen.

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för att bekräfta nuvarande markanvändning bostad här väga tyngre än strandskyddsintresset. Berörd yta är därtill liten och har i dagsläget inget samband med något intilliggande strandskyddat område. Möjligheten till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken påverkas inte. Sammanfattningsvis bedöms strandskyddet som inträder vid planläggningen av Fingerörtsvägen kunna upphävas, vilket anges med bestämmelsen "a₁" i plankartan.



Figur 18: Gult markerat område illustrerar berört strandskydd. Exakt området redovisas i plankartan.

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 ambitioner och åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:

Ambitionsnivå i projektet:

- Vårda naturmiljöer så att de behåller och utvecklar sin ursprunglighet och artrikedom samt att den gröna infrastrukturen och arters möjlighet till spridning bevaras och utvecklas.
- Attraktiva och funktionella gröna miljöer integreras i alla delar av den fysiska planeringen.
- Offentliga platser och bostadsgårdar ska utgöra naturliga mötesplatser.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Sittytor anläggs på gården för att främja vistelse och möten på gården.
- Växter som främjar den biologiska mångfalden planteras på gården.
- Stammar från nedtagna träd används som sittytor eller läggs som död ved på lämpligt ställe i samråd med kommunen. Död ved används som boplats för många insekter och det främjar den biologiska mångfalden.
- Träd med skyddsbestämmelse i plankartan bevaras och skyddas enligt kommunens tekniska handbok under byggskedet.

- I det fall det blir större lägenheter kommer en lekyta på gården att anläggas. I det fall det blir mindre lägenheter anläggs pallkragar för odling. Båda åtgärderna stimulerar social aktivitet mellan de boende.
- Nacka kommuns verktyg *Grönytefaktor* ska används i projektet. För projektet ska grönytefaktorn vara minst 0,8.

Hållbart resande och mobilitet:

Ambitionsnivå i projektet:

- Minska energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar.
- Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Minst 20 % av parkeringsplatserna i garaget ska ha laddpunkter anpassade för elbil. Varje laddpunkt ska ha minst 3,7 kW effekt.
- Exploatören åtar sig att tillämpa Nacka kommuns mobilitetsåtgärder i projektet och ska minst uppnå mobilitetspaketet medelnivå.
- Ett lättillgängligt cykelrum ska placeras i markplan.
- En cykelverkstad med möjlighet att serva cykeln anläggs.
- Det ska finnas möjlighet att ladda mindre elfordon såsom elcykel vid cykelrum eller cykelställ.

Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:

Ambitionsnivå i projektet:

- Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation.
- Främja och uppmuntra användning av förnyelsebara energikällor.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Solceller ska anläggas på taken och uppta minst 30% av takytan.
- Bostadsbebyggelsen kommer att certifieras i enlighet med Svanen eller miljöbyggnad silver.
- Bostadsbebyggelsen ska kopplas till fjärrvärmenätet, om möjligt redan i byggskedet i syfte att minska koldioxidutsläppen.
- Det kommer att ställas krav på att en högre andel fossilfritt bränsle än reduktionsplikten används i byggskedet av huset i syfte att minska användningen av fossila bränslen.

Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:

Ambitionsnivå i projektet:

- Det sker ett aktivt arbete med att uppnå god kemisk och ekologisk status i sjöar och kustvatten.
- Genom gestaltning skapa hållbara dagvattenlösningar som även bidrar till att fastigheter och närmiljöer får ett rikare växt- och djurliv.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Dagvattenåtgärder ska utföras i enlighet med dagvattenutredningen.
- Planbestämmelse ställer krav på att de första 10 mm hanteras i öppna gröna lösningar.
- Utomhusmiljön ska utformas med material som inte uppenbart bidrar till dagvattnets föroreningsbelastning.
- Vid ansökan om bygglov ska samråd med kommunen och Nacka vatten och avfall ske avseende valda dagvattenåtgärder.
- Byggnader och utemiljö ska utformas så att skyfall i form av minst 100-års regn med klimatfaktor kan avledas på ett robust sätt till lämpliga flödesvägar.
- För att säkerställa att skyfall inte skadar befintlig bebyggelse nedströms anläggs en barriär runt parkeringen.

Hållbar avfallshantering och återbruk:

Ambitionsnivå i projektet:

- Den byggda miljön utformas så att den möjliggör en modern och miljövänlig avfallshantering. Det innebär bland annat att det vid nybyggnation planeras för en väl fungerande avfallshantering samt att den fastighetsnära insamlingen i befintlig bebyggelse underlättas. På så sätt kan tillgängligheten för att återvinna avfall öka.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Under diskbänken ska det finnas utrymme för att sortera fyra fraktioner.
- I miljörummet ska sex olika fraktioner kunna sorteras.
- En cykelverkstad kommer att finnas, där det ska finnas möjlighet att serva cykeln.

Anpassning framtida klimat:

Ambitionsnivå i projektet:

- Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.
- Vid planläggning och bygglov beakta risk för översvämningar, skred, ras och värmeböljor till följd av klimatförändringar.

Åtgärder i projektet för att nå ambitionsnivån:

- Byggnader och utemiljö ska utformas så att skyfall i form av minst 100-års regn med klimatfaktor kan avledas på ett robust sätt till lämpliga flödesvägar.
- För att säkerställa att skyfall inte skadar befintlig bebyggelse nedströms anläggs en barriär runt parkeringen.
- Bostadsbebyggelsen har en ljus fasadfärg på byggnaderna för att minska värmeeffekter.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Plangräns: Avgränsningen av planen är i norr, öster och i söder anpassad efter befintlig fastighetsgräns. Plangränsen i väster utgår från den överenskommelse om fastighetsreglering som är inskickad till lantmäterimyndigheten, med två undantag. Det ena är att plangränsen i nordväst är anpassad för att omfatta en outnyttjad byggrätt för handel med tillhörande x-område i befintlig stadsplan S 36 som i denna detaljplan planläggs för mark som inte får förses med byggnad samt skydd av ädellövträd. Det andra är att plangränsen i väster är anpassad för att skydda en äldre ek från skada och fällning.

Användning av mark och vatten

B - Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för byggnation av bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark - Bestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande av bebyggelse och reglera placering av ny bebyggelse. Prickmarken mot Fingerörtsvägen syftar till att skapa ett indrag från gatan och på det sättet skapa en mindre förgårdsmark och anpassa till områdets karaktär. Prickmarken längst med planområdets östra del syftar till att nyttjas som kvartersgata för att nå bostadsentréer, bilgaraget samt markparkeringen i söder. Prickmarken i söder som omfattar parkeringen syftar till att säkerställa att marken kan nyttjas som markparkering. Prickmarken längst i söder, söder om markparkeringen, syftar till att hindra byggnation för att bevara vegetationen och en lummig landskapsbild. Prickmarken i nordväst syftar till att ytan inte ska bebyggas för att utgöra gård till den befintliga bebyggelsen.

h₁ och h₂ – Reglering av nockhöjd syftar till att skapa ett taklandskap som är anpassat och binder samman omgivande bebyggelse, från Ekuddens höga punkthus till Järsla Sjöns småskalighet.

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

h₄ och **e₁** – Reglering av nockhöjd och utnyttjandegrad syftar till att möjliggöra för komplementbyggnad på bostadsgården för en mindre förrådsbyggnad, pergola eller motsvarande funktion.

n₂ - Syftar till att skydda ädellövträd som är värdefulla för den biologiska mångfalden och landskapsbilden.

n₃ - Syftar till att möjliggöra för placering av växtbäddar med fördröjning av dagvatten.

g₁ - Syftar till att markparkering ska kunna nyttjas av befintliga boende på en annan fastighet genom en gemensamhetsanläggning.

g₂ - Syftar till att säkerställa utrymme för en gemensamhetsanläggning för väg.

o₁ – Reglering av takvinkel på byggnad syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till Järla Sjöes taklandskap och det arkitektoniska småskaliga uttrycket.

a₁ - Regleringen syftar till att upphäva strandskydd som inträder 100 meter från Järlasjöns strandlinje vid planläggning, då marken redan är ianspråktagen. Ingen förändrad markanvändning föreslås inom området jämfört med dagens markanvändning och reglering i gällande stadsplan.

f₁ – Regleringen syftar till att eventuella murpartier i växtbäddar i huvudsak ska utformas i sten för anpassning till naturslänten.

f₂ – Regleringen syftar till att tillåta takkupor och frontespiser samtidigt som den nya bebyggelsens taklandskap ges en utformning som är anpassad till Järla sjös karaktärsdrag och arkitektoniska uttryck.

f₃ – Regleringen syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsens gestaltning bidrar till en sammanhållen bebyggelsestruktur i området samt 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 - f₆ – Regleringen syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsens gestaltning bidrar till en sammanhållen bebyggelsestruktur i området.

f₇ – Regleringen syftar till att möjliggöra lokal energiproduktion.

f₈ – Regleringen syftar till att stärka entrévåningens utformning för att bidra till att stadsrummet uppfattas som levande och attraktivt.

f₉ – Regleringen syftar till att säkerställa att balkonger är en del av bebyggelsens gestaltning och inte tar över byggnadens uttryck samt till att möjliggöra att balkonger kragar ut från fasaden.

b₁ – Regleringen syftar till att ny bebyggelse inte ska påverka nedströms liggande fastigheter negativt vid skyfall.

e₂ och **e₃** – Reglering av högst antal våningar syftar till att skapa en upplevd bebyggelsevolym som är anpassad och binder samman omgivande bebyggelse, från Ekuddens höga punkthus till Järla sjös småskalighet.

a₂ – Regleringen syftar till att stärka bestämmelserna **n₂** för att skydda värdefulla ädellövträd mot fällning.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

n₁ – Syftar till att skydda värdefull ek som är värdefull för den biologiska mångfalden.

u₁ – Syftar till att säkerställa ett markreservat för befintliga allmänna ledningar.

f₁₀ – Regleringen syftar till att minska insyn för närboende.

a₃ – Regleringen syftar till att stärka bestämmelserna **n₁** för att skydda värdefull ek mot fällning.

Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark

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

Genomförandetid - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär några omfattande utbyggnader av allmän plats varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.

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	november 2023
Granskning	november 2024
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	december 2025
Laga kraft tidigast*	december 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Genomförandavtal och exploateringsavtal ska ingås innan detaljplanens antagande. Utbyggnad av kvartermark enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning har genomförts. Byggstart bedöms tidigast ske under första kvartal 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Fastigheten kan anslutas till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet efter att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade enligt vid tidpunkten gällande vatten- och avloppstaxa.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Detaljplanområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall (NVOA) är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för Dagvatten Gata (DG). Nacka vatten och avfall är huvudman för det allmänna dagvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av dagvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt och att den enskilda fastighetsägaren ansvarar från förbindelsepunkten för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är ansvarig för det allmänna elnätet i området. Skanova har ett befintligt telenät inom området. Skanova och Stokab har befintliga fibernät inom området.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi AB är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i området. Ny bebyggelse har möjlighet att koppla på fjärrvärmenätet.

Kvartersmark

Exploatören samt kommande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark samt utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystem inom kvartersmarken.

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. Nacka kommun och exploatören Besqab Projektutveckling AB tecknade 2023 en principöverenskommelse för Sicklaön 143:1. Avtalet anger bland annat att exploatören ska bekosta del av kommunens kostnader för övergripande allmänna anläggningar genom så kallad exploateringsersättning samt att bostäderna upplåts i första hand som ägarlägenheter.

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.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Exploatören och kommunen. Frågor hanterade i principöverenskommelsen avses föras över till och tydliggöras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet reglerar bland annat i detalj hur exploatörens finansiering av del av kommunens kostnader för övergripande allmänna anläggningar genom erläggande av så kallad exploateringsersättning. Exploateringsavtalet kommer därutöver att fastställa kommunens krav på gestaltningen av den nya byggnaden samt hantering av dagvatten inom planområdet. Preliminära belopp för exploateringsersättning samt fastighetsägarens medfinansiering till nya tunnelbanan anges också. Avtalet ska även beskriva exploatörens åtagande vad gäller Konsten att skapa stad. Exploateringsavtalet kommer även säkerställa att de åtgärder som tagits fram inom ramen för Nacka kommuns miljö- och klimatambitioner tydligt regleras samt övriga kostnads- och ansvarsfrågor mellan exploatören och kommunen.

Avtal mellan exploatör och Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna

Fastigheten på Sicklaön 143:1 ägs av bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Genom avtal mellan tidigare fastighetsägaren Vasakronan och bostadsrättsföreningen gavs Vasakronan möjlighet att återköpa del av fastigheten. Vasakronan har i sin tur tecknat avtal med Besqab som innebär att Besqab driver projektet och övertar byggrätten vid lagakraftvunnen fastighetsreglering.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Befintliga vatten- och spillvattenledningar går igenom planområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya förbindelsepunkter anläggs. Det krävs däremot inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar går igenom planområdet. Genomförandet av detaljplanen innebär att nya förbindelsepunkt anläggs. Det krävs däremot inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar.

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten och framtagna dagvattenutredning. I dagvattenutredningen föreslås olika lösningar såsom regnbäddar ovanpå bjälklag och växtbäddar i markplan.

El, tele och fiber

Ledningsnät finns utbyggnad i planområdets närhet. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintliga el-, tele- och fibernät. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Värme

Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Avfall

Kommunalt avfall hanteras manuellt genom hämtning från miljörum från Fingerörtsvägen. Miljörummen rymmer förutom kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall) och returpapper samt elavfall och batterier. Kommunen, genom Nacka vatten och avfall, ansvarar för att samla in förpackningar och returpapper från hushållen.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Hänsyn ska tas till omkringliggande byggnader och verksamhet i samband med arbeten som skapar vibration om risk för skada föreligger. Särskild hänsyn ska tas till angränsande kulturmiljö och skyddade byggnader enligt kulturmiljölagen så att deras bevarandestatus inte försämras.

Vidare krävs särskild hänsyn till rotsystem för träd som enligt detaljplanen inte får fällas.

Rotsystem för träd inom och i anslutning till planområdet ska i möjligast mån skyddas i samband med utbyggnad. Se utförd rotkartering och dess rekommendationer. Särskild hänsyn ska även tas till fåglars häckningstider, se utförd artskyddsutredning och dess rekommendationer.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna 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.

Ett avtal träffades år 2011 mellan bostadsrättsföreningen Sicklaöarna och Vasakronan Fastigheter AB om överlåtelse av del av fastigheten Sicklaön 143:1. En ansökan om avstyckning enligt överlåtelseavtal har skickats in till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Lantmäterimyndighetens ärendenummer är AB116104. Lantmäteriärendet vilandeförklarades år 2014 i väntan på ny detaljplan. För att genomföra planen avser avstyckning ske enligt överlåtelseavtalet och ansökan om avstyckning med ärendenummer AB116104.



Figur 19. Röd streckad linje visar illustration över planerad fastighetsgräns. Fastighetsgräns fastställs av lantmäterimyndigheten.

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.

Inom planområdet finns idag inga servitut eller gemensamhetsanläggningar. Vid detaljplanens genomförande uppstår behov av att bilda nya gemensamhetsanläggningar.

Markparkeringen i söder avses nyttjas för boende tillhörande Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna för att tillgodose parkeringsbehovet för de boende i de befintliga bostadshusen. Det kan ske genom en gemensamhetsanläggning. Bostadsrättsföreningen är ägare till tre fastigheter; Sicklaön 143:1, Sicklaön 142:1 och Sicklaön 140:7. En gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter kan bildas för parkeringen. Detta möjliggörs i plankartan med planbestämmelsen **g₁** – gemensamhetsanläggning för parkering. Ett annat alternativ är att reglera över marken för

parkeringen till Sicklaön 143:1. Detta kan dock ske först efter redan planerad lantmäteriförrättning (AB116104) och kvartersmarken är utbyggd med angivna dagvatten- och skyfallsåtgärder som krävs för markparkeringen.

Detaljplanen föreslår en kvartersgata längst planområdets östra gräns från Fingerörtsvägen till garageinfarten och parkeringen. För att bostadsrättsföreningen Sicklaöarna ska kunna nyttja markparkeringen behöver en gemensamhetsanläggning bildas för den tillkommande körbanan inom kvartersmarken. Fastigheterna som är avsedda att ingå i gemensamhetsanläggningen är Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1 samt de ägarlägenheter som avses bildas i den nya bebyggelsen. Detta möjliggörs i plankartan med planbestämmelsen **g₂** – gemensamhetsanläggning för väg.

Vid bildande av ägarlägenheter ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma funktioner, såsom trapphus, miljörum, parkering, vatten och avlopp etcetera. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna kan samfällighetsförening bildas. Hur kostnaderna för utförande och drift av de gemensamma anläggningarna ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna bestäms i en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Inom planområdet finns allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Ledningshavare är Nacka vatten och avfall. I gällande detaljplan, stadsplan S36, är området där ledningarna ligger planlagda med bestämmelsen **u** – mark tillgänglig för underjordiska ledningar. Detaljplanen anger fortsatt ett område, i samma läge som tidigare, för markreservat för allmänna underjordiska ledningar, **u₁** i plankartan. Ledningsrätt kan bildas för de allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningarna. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning om en ledningsrätt bildas.

Planområdet saknar några befintliga ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökning uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheten Sicklaön 143:1. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

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 inom kvartersmark

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

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

Befintliga vatten- och spillvattenledningar går igenom planområdet. Det krävs inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar. Genomförandet av detaljplanen innebär att Nacka vatten och avfall behöver anlägga nya förbindelsepunkter för vatten och spillvatten. Fastighetsägaren betalar anläggningsavgiften för dessa förbindelsepunkter enligt den tidpunkten gällande taxa.

Kostnad för dagvattenhantering

Befintliga dagvattenledningar går igenom planområdet. Det krävs inte någon ny- eller omförläggning av befintliga ledningar. För att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet måste fastighetsägaren erlägga en anslutningsavgift. Vidare bekostar exploitören lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

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

Respektive ledningsägare för tele-, fiber- och fjärrvärmenät bekostar nödvändig utbyggnad och anslutning samt drift och underhåll. Exploitören betalar anslutningsavgift till respektive ledningsägare enligt gällande taxa.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Enligt avtal ska exploitören ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och betala förrättningskostnaden. Ansökan är inlämnad till lantmäterimyndigheten den 1 juli 2011. Ledningshavaren, Nacka vatten och avfall, bekostar lantmäteriförrättningen för att bilda ledningsrätt.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och spillvatten betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande vatten- och avloppstaxa. Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor. Avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägaren till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkt gällande avfallstaxa.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Planområdet ligger i ett område som kommer att ha mycket god tillgång till kollektivtrafik och ett väl utvecklat cykelvägnät. Detaljplanen möjliggör en exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande av en yta som idag till stor del består av parkeringsplats. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära en bättre dagvattenhantering på platsen än idag samt att föroreningar i marken saneras. I samband med exploateringen behöver träd avverkas och delar av en befintlig gräsmatta försvinner. Detaljplanen bedöms få en viss negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området i och med att ett antal ädellövträd däribland några rödlistade almar tas ned. Det får också vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter, och som förväntas minskar. Detaljplanen innebär dock även att en äldre ek och flertalet ädellövträd skyddas i plankartan.

Sammantaget bedöms att ovan nämnda påverkan på miljön är rimliga konsekvenser av att stadsmiljön förtätas.

Konsekvenser på kulturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen hamnar i övergången mellan Ekuddens solitära, fristående punkthus och Järla Sjöns småskaliga, täta bebyggelse. Detaljplanen bedöms hantera denna övergång på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång mellan Ekudden och Järla Sjö, både sett till exploateringsgrad och arkitektoniskt uttryck.

Genom bebyggelsens placering i norra delen av planområdet skapas ett respektavstånd mot den äldre industribebyggelsen i söder. Respektavståndet förstärks av att befintliga parkeringsytan i söder ligger på samma marknivå som idag samt att träden i anslutning till parkeringsytan kan bevaras. Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljö och landskapsbilden i någon större utsträckning eftersom den föreslagna bebyggelsen kommer att ingå i och omges av befintlig bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Befintliga rekreativa värden på platsen utgörs av sparad naturmark mellan de hårdgjorda ytorna inom planområdet, intilliggande lekpark och grönytor, samt gångstråk som löper inom planområdet och ansluter till omgivande gångstråk utanför planområdet. Detaljplanen innebär att naturmark samt träd försvinner och ersätts av ett flerbostadshus. Denna grönyta bidrar i dagsläget med rekreativa värden för de boende i det angränsande punkthuset strax väster om planområdet. Detaljplanen medför således att möjligheter till rekreation minskar för de boende i fastigheten bredvid, i och med att delar av deras kvartersmark överförs till en ny fastighet. Sammantaget bedöms de sociala konsekvenserna inte innebära större påverkan än vad som får tålas i ett tätbebyggt område. Den föreslagna bebyggelsen får en upphöjd bostadsgård som förväntas medföra rekreativa värden för de boende i den nya byggnaden.

Konsekvenser för barn

Befintligt punkthus direkt väster om planområdet har idag del av sin bostadsgård inom planområdet som föreslås för bostäder med tillhörande bostadsgård. Nuvarande bostadsgård har en lätt kuperad parkartad miljö med öppna, kortklippta gräsytor med ädellövträd. Bostadsgården används av barn under både sommaren och pulkaåkning under vintern. Detaljplanen innebär att gårdsytan minskar och den kvarvarande gården kan inte nyttjas på samma sätt av barn som idag. Detaljplanen innebär även påverkan på solförhållande på gården, framför allt under förmiddagen, vilket även kan påverka nyttjandet av den kvarvarande gårdsytan för barn. Den föreslagna bebyggelsen får en upphöjd bostadsgård som, beroende storlek på lägenhet, kan utformas med lekanordningar för mindre barn. Intill planområdet finns även en kommunal lekplats som används av barn i närområdet. Sammantagande bedöms detaljplanen ge negativa konsekvenser för barn, men konsekvenserna bedöms som lindriga med tanke att nya lekanordningar kan tillskapas och närheten till en kommunal lekplats.

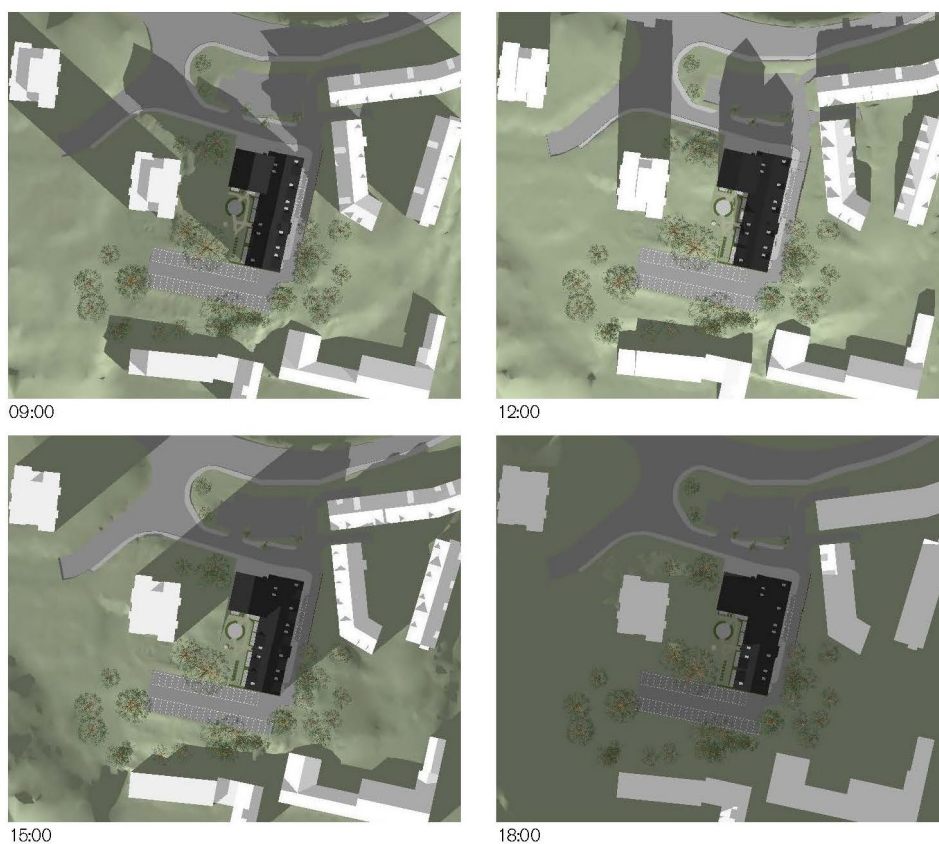
Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen. Samtliga kostnader för utbyggnaden inom den nya detaljplanen bekostas av exploatören. Genom att exploatören bidrar med exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra till viktiga investeringar i kommunen.

Detaljplanen möjliggör att nya bostäder kan utvecklas inom området och ger därmed möjlighet för ökad inflyttning till kommunen. Det bidrar i sin tur till att kommunen håller sin del av avtalet om att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. Ytterligare bostäder kan bidra till att stärka kommunens attraktionskraft för nya företagsetableringar och ge fler arbetsplatser vilket sammantaget är positivt utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. För exploatören innebär detaljplanen möjlighet att bygga nya bostäder.

Konsekvenser för närboende

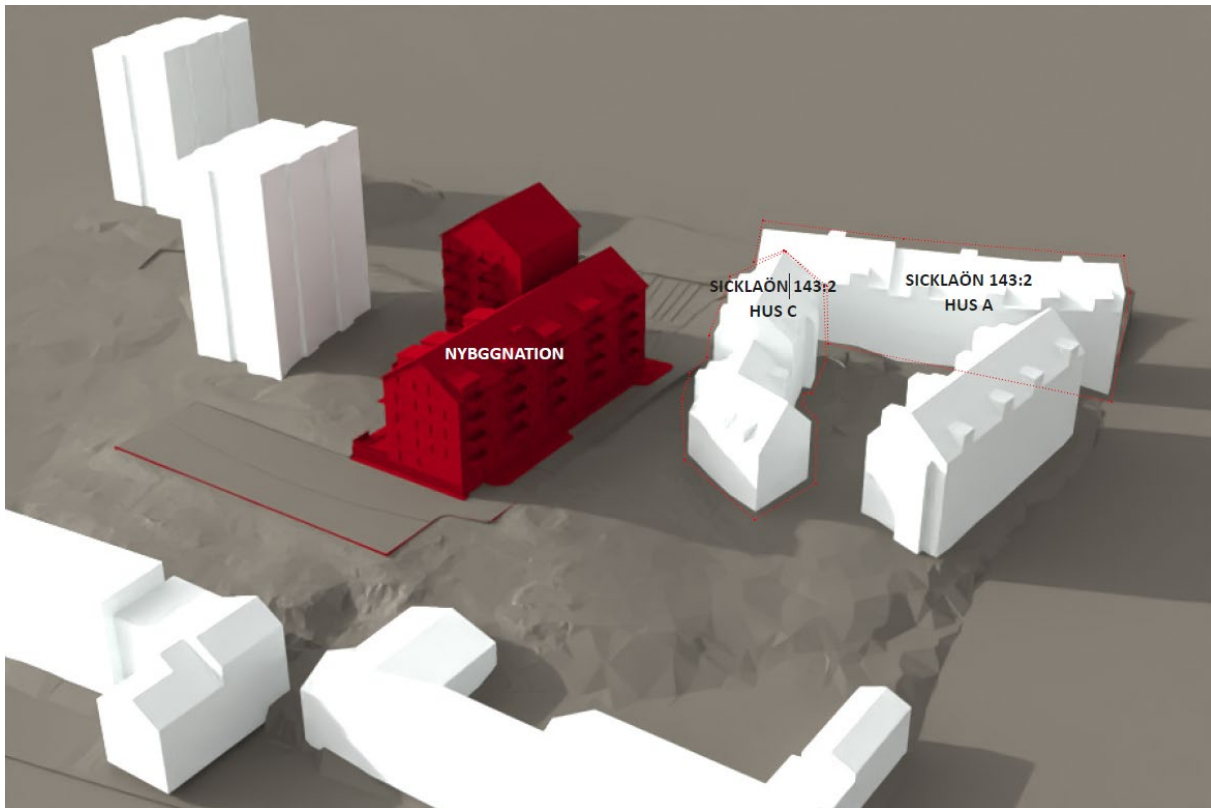
Detaljplanen innebär att ny bebyggelse kan uppföras som innebär konsekvenser på närområdet i form av ökad insyn och skuggning samt minskat dagsljus. Den nya bebyggelsen kommer påverka möjligheten till morgonsol för den angränsande bebyggelsen i väst, framför allt under vår, sommar och höst. Den nya bebyggelsen innebär även påverkan på möjligheter till kvällssol för den angränsande byggnaden i öst. Byggnaden i öst har dock balkonger som vänder sig österut mot deras innergård där solförhållandena inte påverkas.



Figur 20. Solstudier vid olika tider på dygnet vid vår- och höstdagjämning. Bild av Larsson Arkitekter.

Med anledning av att skuggningarna påverkar närliggande bostäder har en dagsljusutredning (Fas 1, ACC, 2024-04-18) tagits fram för att identifiera vilka delar av intilliggande fasader som kan uppleva en minskning av dagsljus och/eller solljus till den grad som inte är tillräcklig.

Utredningen visar på en tydlig minskning av diffust dagsljus för två av de undersökta byggnaderna, Hus A och Hus C i figur nedan. En uppföljande dagsljusutredning (Fas 2, ACC, 2024-04-18) har därför tagits fram som visar hur stor påverkan förslaget har på de lägenheterna som anges i fas 1. Redovisningen av tillgången till dagsljus redovisas med dagsljusfaktor (DF). Det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) anger en dagsljusfaktor på 1,0% som ett riktvärde för att säkerställa god tillgång till dagsljus.



Figur 21. Bild som illustrerar föreslagen bebyggelse i rött bebyggelse öster om detaljplanen (hus A och hus C). Bild av ACC.

Utredningen visar på att detaljplanen innebär att en majoritet av de lägenheter som studeras får en mätbar minskning av DF. Av dessa visar utredningen att det är åtta lägenheter som antingen

- i dagsläget erhåller en dagsljusfaktor på minst 1,0% och som till följd av detaljplanen får en dagsljusfaktor under 1,0%, eller
- i dagsläget har rum som för närvarande har en dagsljusfaktor under 1,0% och som till följd av detaljplanen får en mätbar minskning.

Av de åtta lägenheterna är det fem lägenheter som har en dagsljusfaktor om minst 1,0%, för minst hälften av den sammanlagda ytan av de rum i bostaden där människor vistas mer än tillfälligt. De övriga tre lägenheterna bedöms påverkas mest av detaljplanen. De ligger på bottenvåning och på våning 1 i hus C och hamnar närmast den föreslagna bebyggelsen. Dessa lägenheter är:

- Två lägenheter i hus C har idag två av fyra rum som når kravet på DF 1,0%. Med detaljplanen innebär det att ett rum per lägenhet som når upp till gränsnivån. Rummet som ej uppfyller 1,0% DF hamnar på 0,8% DF.
- En lägenhet i hus C har idag två av fyra rum som når kravet på DF 1,0%. Med detaljplanen innebär det att ett rum som når upp till gränsnivån. Rummet som ej uppfyller 1,0% DF hamnar på 0,9% DF.

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse kan uppföras som påverkar närboende i form av skuggningar och dagsljus. Skuggningar påverkar de närliggande lägenheter i form av minskade soltimmar. Den nya bebyggelsen innebär att lägenheter i öster får en mätbar försämring av dagsljusfaktor. Detaljplanen bedöms innebära en olägenhet för de boende i de lägenheter som påverkas mest. Samtidigt är de lägenheterna genomgående, och har goda möjligheter till sol under förmiddagar. Skillnaden mellan dagsljusfaktor i storleksordningen $\pm 0,1\%$ är generellt svår att skilja på i verkligheten. Samtliga lägenheter kommer även ha minst ett rum som uppfyller dagsljusfaktor 1,0%. Detaljplanen innebär även att närboende kommer påverkas av mer i insyn till följd av den nya bebyggelsen. Den nya bebyggelsens fasad som är placerad närmast befintlig bebyggelse i öster (12,5 - 16,0 meter) har i plankartan reglerats med att balkong inte får uppföras för att minska möjligheten och upplevelsen av insyn. I Nacka kommuns översiktsplan 2018 anges området som en tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen framkommer även att kommunfullmäktige beslutade om målet 20 000 nya bostäder i kommunen till 2030 och att 13 500 ska byggas på västra Sicklaön. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus mellan 3-11 våningar. De boende i området har därför anledning att räkna med en förtätning i området och i den omfattning som detaljplanen möjliggör. Anpassning har skett genom bland annat en lägre volym i öst, att översta våningen förses med sadeltak samt att balkonger ej får anordnas närmast befintlig bebyggelse. Sammantaget bedöms att den nya bebyggelsen inte medför betydande olägenhet för de närboende och att påverkan på de närboende är acceptabla medtanke på behovet av nya bostäder, att området ligger i en tätbebyggd stadsdel under utveckling med närhet till mycket goda kommunikationer och i framtiden närhet till tunnelbanan.

Planområdet består idag till stor del av mark som används som bilparkering för befintliga boende i bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Detaljplanen innebär att 23 av deras 102 parkeringsplatser utgår till följd av den nya bebyggelsen. En parkeringsutredning (Structor, 2023-06-16) har tagits fram som visar på ett överskott av parkeringsplatser hos bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Utredningen har gjort bedömningen att 15 parkeringsplatser kan tas bort om enbart boende i bostadsrättsföreningen får hyra parkering samt enbart hyra en parkeringsplats per lägenhet. Detaljplanen innebär däremot att 10 av de 23 parkeringsplatserna ersätts på annan plats, vilket innebär att enbart 13 av 102 parkeringsplatser utgår för bostadsrättsföreningen. Ersättning av parkeringsplatser för bostadsrättsföreningen Sicklaöarna säkerställs i exploateringsavtal. Minskningen av parkeringsplatser för bostadsrättsföreningen bedöms som rimligt med anledning av att de har haft ett överskott av parkeringsplatser, att det är en mindre andel av deras totala andel av parkeringsplatser samt att området ligger i ett kollektivtrafknära läge och i framtiden närhet till tunnelbanan och station Järla.

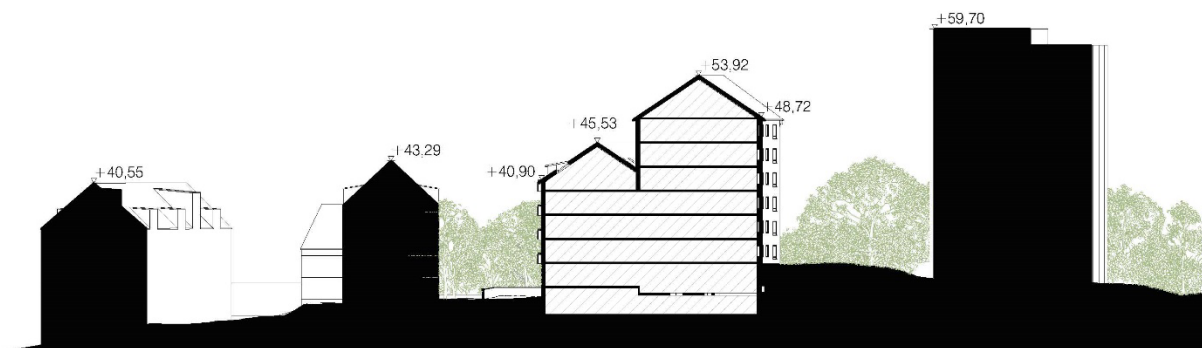
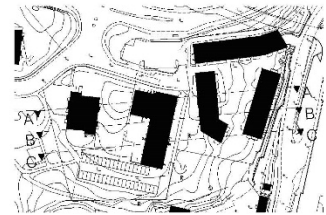
Avvägning mellan motstående intressen

Nacka kommun ingår i Stockholmsöverenskommelsen. Den innebär att kommunen åtagit sig att bygga nya bostäder mot att tunnelbanan byggs ut till Nacka. Nacka kommun har även en översiktsplan och en strukturplan som pekar ut planområdet för förtätning.

Den nya bebyggelsen kommer påverka närboende. Föreslagen lamell kommer som närmast 12,5 meter från befintlig bostadsbebyggelse i öst och föreslagen högdel kommer som närmast 20 meter från befintlig bostadsbebyggelse i väst. Detaljplanen innebär mindre bostadsgård och färre antal parkeringsplatser för befintlig bostadsrättsförening i väst. Detaljplanen kommer även påverka möjligheten till sol och dagsljus för närboende. Den nya bebyggelsen kommer påverka möjligheten till morgonsol för den angränsande bebyggelsen i väst. Den nya bebyggelsen kommer även påverka dagsljuset och möjligheterna till kvällssol för den angränsande byggnaden i öst. Byggnaden i öst har dock balkonger som vänder sig mot innergården i öst där solförhållandena inte påverkas. Till bostadshuset i öst hör en innergård där det enligt solstudien finns möjlighet till sol under lunch och eftermiddagen under sommarhalvåret. Den nya bebyggelsen kommer även innebära en ökad insyn för de närboende.

I avvägningen mellan att skapa nya bostäder, i ett kollektivtrafikhärläge och i framtiden närheten till tunnelbanan, som bidrar till uppfyllelsen av Stockholmsöverenskommelsen samt utvecklingen av centrala Nacka och Nacka kommun i helhet, och mot att det är i ett befintligt bostadsområde som kommer påverka närboende har förtätning i ett centralt läge med kollektivtrafikhärläge vägt tyngre.

I arbetet med bebyggelseförslaget har avvägningar gjorts mellan anpassningar till närboende å ena sidan och behovet av bostäder och en utvecklad stadsdel å andra sidan. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus mellan 3-11 våningar. Anpassning till den befintliga miljön och hänsyn till närboende har tagits genom bland annat en lägre bebyggelse i öst, att översta våningen förses med sadeltak och genom att balkonger inte får anordnas närmast befintlig bebyggelse i öst. Anpassningar har även gjorts genom utformningsbestämmelser (så som fasaden, kulör och balkonger) för att den nya bebyggelsen ska anpassas till omkringliggande bebyggelse i Järla sjö samt genom att ädellövträd skyddas för att bevara gröna värden på platsen.



Figur 22: Bild som visar hur den nya bebyggelsens höjder har anpassats till de befintliga byggnaders höjder. Sektion A-A från norr, Järla Sjö till vänster i bild och Ekudden till höger i bild. Bild av Larsson Arkitekter.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Gällande detaljplan anger markanvändningen bostad och handel. Detaljplanen anger endast markanvändningen bostad. Detaljplanen innebär att outnyttjad byggrätt inom fastigheten Sicklaön 143:1 för handel samt x-område för varutransporter till handeln tas bort och ersätts med prickmark – mark som inte får förses med byggnad. Det innebär att fastighetsägaren förlorar byggrätt för handel. En förlorad byggrätt för fastighetsägaren antas innebära ett minskat fastighetsvärde.

Gällande detaljplan har ett u-område för underjordiska ledningar. Inom området går allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar vilket bekräftas i detaljplanen genom ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Både u-området och en framtida ledningsrätt innebär en begränsning av markens nyttjande för fastighetsägaren. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning vid bildande av en ledningsrätt.

Inom planområdet finns det idag ingen ledningsrätt.

Vid detaljplanens genomförande ska nya gemensamhetsanläggningar bildas. En gemensamhetsanläggning ska bildas för parkeringsytan med fastigheterna Sicklaön 140:7, 142:1

och 143:1 som delägare. Gemensamhetsanläggning ska även bildas för väg (in- och utfart) där fastigheterna Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1 som deltagare samt de ägarlägenheter som avses bildas i de nya byggnaderna. En eller flera gemensamhetsanläggningar ska även bildas för ägarlägenheternas gemensamma funktioner såsom trapphus, miljörum, parkering, vatten och avlopp. Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Planenheten

Emilie Warsell
Tf gruppchef

Simon Sundell
Planarkitekt

Antagen av miljö-och stadsbyggnadsnämnden 2025-12-03, § 269.
Laga kraft 2026-06-26.

Frida Philip
Projektkoordinator