

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad november 2025
Förenklat standardförfarande

Dnr: MSN 2025–00074

Upphävande av stadsplan S 306

Upphävande av stadsplan S 306, del av fastigheten Igelboda 2:19 m.fl., i Fisksätra, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	4
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen	6
Kommunala intressen.....	7
Förutsättningar	9
Offentliga rum och grönområden.....	9
Detaljplanens innehåll.....	9
Förslag till upphävande.....	9
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Så genomförs upphävandet.....	10
Organisatoriska frågor	10
Huvudmannaskap	10
Avtal	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	11
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	11
Miljökonsekvenser	11

Sociala konsekvenser	11
Ekonomiska konsekvenser	11
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	12

Sammanfattning

Syftet med upphävande av stadsplan S 306 är att säkerställa att ett kommande beslut om formellt skydd av naturmiljön inom planområdet inte strider mot gällande stadsplan. Planområdet är beläget inom ett grönområde mellan Fisksätra och Igelboda och omfattar kommunägd naturmark samt utbyggda allmänna anläggningar i form gång- och cykelväg samt del av Fisksätravägen. Planområdet utgör totalt cirka 6,4 hektar.

I gällande översiktsplan är området delvis utpekad som framtida markresurs för en eventuell tågdepå till Saltsjöbanan. Planerna för en ny tågdepå har dock inte aktualiserats. Översiktsplanen anger även att delar av området har betydelse som bostadsnära natur. Ny översiktsplan är under framtagande. I granskningsförslaget som var utsänd på granskning under april-juni 2025 är området utpekad som natur- och friluftsområde. Förslag till upphävande bedöms inte strida mot gällande översiktsplan och är förenligt med intentionerna i förslag till ny översiktsplan.

Naturmiljön inom planområdet planeras att skyddas som biotopskyddsområde i syfte att säkerställa ett långsiktigt skydd för områdets natur- och rekreationsvärden. Gällande stadsplan från 1980 medger byggrätter för småindustriändamål och reglerar omkringliggande allmän platsmark. Då ett planerat beslut om formellt skydd inte är förenligt med byggrätter för småindustriändamål behöver planen upphävas. Upphävandet innebär ingen förändring mot nuvarande nyttjande av marken. Förslaget biotopskydd innebär ett starkare skydd ur natursynpunkt än befintlig reglering av parkmark inom delar av gällande stadsplan.

Kommunen kommer fortsatt vara huvudman för naturmark och befintliga allmänna anläggningar efter upphävandet. Ett bevarande och ökat skydd för naturmiljön är positivt för såväl barn som äldre då området fortsatt kan nyttjas för rekreation och lek. Upphävandet innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen genom att outnyttjade byggrätter inom kommunägda fastigheter upphävs.

Planarbetet finansieras med kommunala medel.

Detaljplanens syfte

Syftet med upphävande av stadsplan S 306 är att säkerställa att ett kommande beslut om formellt skydd av naturmiljön inom planområdet inte strider mot gällande stadsplan.

Planhandlingar

Kommunstyrelsen beslutade den 5 maj 2025 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till upphävandet av gällande stadsplan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart den 18 juni 2025. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Ett upphävande av

stadsplan innebär formellt sett att ta fram en detaljplan vars syfte är att upphäva ett område från att vara planlagt.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är kommunekolog, karttekniker, lantmätare och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Karta över område som upphävs
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Nacka kommun, 2025-11-13)

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 förslaget till upphävande (2025-11-13). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Upphävandet innebär ingen förändring av befintliga förhållanden. Ett upphävande av gällande stadsplan i syfte att bevara och skydda naturmiljön inom planområdet säkerställer att naturmark som inhyser värden för biologisk mångfald, och som bidrar till ekosystemtjänster, bevaras för framtida generationer. Upphävandet bedöms vara förenligt med intentionerna i gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan. Upphävandet strider inte mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Upphävandet berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Upphävandet bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på miljön, natur- och kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att upphävandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för upphävandet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget inom ett grönområde mellan Fisksätra och Igelboda, och angränsar till Saltsjöbanan och Skogsö naturreservat. Planområdet omfattar de kommunägda fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21, samt del av fastigheterna Igelboda 2:17, 2:18 och 2:19 samt Erstavik 26:1. Planområdet utgör totalt cirka 6,4 hektar.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger gräns för upphävande av gällande stadsplan. Svart linje anger fastighetsgränser.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

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

Dagvattnet från planområdet avrinner till kustvattenförekomsten Skurusundet (med ID SE591800– 181360) som är den direkta recipienten. Den ekologiska statusen är idag klassad som

måttlig på grund av att samtliga miljökonsekvenstyper har klassats med måttligt status; övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar. Kvalitetskravet för Skurusundet är god ekologisk status år 2039. Den kemiska statusen för Skurusundet uppnår ej god status då gränsvärdena för de prioriterade ämnena kadmium, bly, antracen, tributyltenn, kvicksilver och polybromerade difenylenterar är höga. Kvalitetskravet för Skurusundet är god kemisk ytvattenstatus.

Rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet sker idag genom infiltration i naturmark och anlagda diken. Ett upphävande av gällande stadsplan medför inte någon utbyggnad eller förändring mot nuvarande nyttjande av marken varför belastningen på berört vattenområde blir oförändrad. Inga miljökvalitetsnormer bedöms därmed motverkas med aktuellt planförslag.

Inom planområdet klaras samtliga miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luft.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

Översiktlig planering

I gällande översiktsplan från 2018 så anges för det aktuella planområdet markanvändning för *Arbetsplatsområde och tekniska anläggningar* (A7) samt *Natur och större rekreationsområden* (N17). För en mindre del av planområdet anges även markanvändningen *Medeltät stadsbebyggelse* (Bm7). När det gäller utveckling av mark och bebyggelse anger översiktsplanen att området tidigare varit avsett för en ny tågdepå i samband med Saltsjöbanans modernisering, och att området bör behållas som en resurs på lång sikt. Planerna för en tågdepå har dock inte aktualiserats. Vidare anger översiktsplanen att delar av området har betydelse som bostadsnära natur.

Ny översiktsplan är under framtagande. Förslag till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. I granskningsversionen anges för planområdet markanvändningen *Natur- och friluftsområde* med utvecklingsinriktningen *Befintlig användning*.

Förslag till upphävande är förenligt med utpekade värden för bostadsnära natur och bedöms därmed inte strida mot intentionerna i gällande översiktsplan. Upphävandet är även förenligt med intentionerna i förslag till ny översiktsplan.

Detaljplaneprogram

I detaljplaneprogram för Fisksätra, antaget 2013, anges markanvändningen ”Trafik/tekniska anläggningar” för den del av planområdet som tidigare varit aktuellt för en eventuell framtida tågdepå för Saltsjöbanan.

Andra projekt/beslut som berör planen

Arbete med att införa formellt skydd för naturmiljön inom planområdet pågår. Naturmiljön planeras att skyddas som biotopskyddsområde utifrån biotopen *Äldre naturskogsartade skogar*. Syftet

med skyddet är att långsiktigt bevara ett område med gammal tallskog och alsumpskogar, som tillsammans utgör en grön korridor mellan Skogsö naturreservat och Erstaviks skogar. Syftet är också att skydda de rödlistade arter och signalarter som förekommer i området.

Gällande detaljplaner

För planområde gäller stadsplan S 306 (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Fisksätra och Igelboda, aktnummer 0182K-11975), fastställd 1980. Stadsplanen medger byggrätter för "Småindustriändamål" (Jm) inom fastigheterna Igelboda 2:20 och 2:21. Bebyggelse får uppföras i högst två våningar med en högsta höjd på 7,5 meter. Inom fastigheterna regleras även mark som inte får bebyggas samt u-område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar. Stadsplanen reglerar omkringliggande allmän platsmark med markanvändningen "PARK", "GATA" och "GÅNGVÄG" för del av fastigheterna Igelboda 2:19 och Erstavik 26:1, samt "PARK" för del av fastigheterna Igelboda 2:17 och 2:18. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut.

Detta upphävande innebär att ovan beskriven plan upphävs i sin helhet, och området blir därmed planlöst.



Figur 2. Kartbilden visar gällande stadsplan S 306.

Förutsättningar

Offentliga rum och grönområden

Planområdet utgörs idag av naturmark med utbyggda allmänna anläggningar enligt gällande stadsplan i form av belyst gång- och cykelväg som löper mellan Igelboda och Fisksätra. Planområdet omfattar även en mindre del av Fisksätravägen.

Naturmiljön består av olika typer av skogsmark, med inslag av lövrik barrskog, hållmarkstallskog, lövskog och alsumpskog. Tidigare genomförda naturvärdes- och artinventeringar i området visar på naturvärden (naturvärdesklass 3 och 4) knutna till förekomsten av flerskiktad skogsmark, värdefulla och skyddsvärda träd, sumpskog, våtmarksområden samt naturvårdsarter. Naturmiljön utgör även livsmiljö för flertalet prioriterade fågelarter samt fladdermöss som omfattas av artskyddsförordningen.

Detaljplanens innehåll

Förslag till upphävande

Upphävandet innebär ingen förändring mot nuvarande nyttjande av marken. De byggrätter för småindustriändamål som stadsplanen medger inom fastigheterna Igelboda 2:20 och 2:21 är outnyttjade. Anslutningsvägen som stadsplanen möjliggör från Fisksätravägen till de två fastigheterna är inte heller utbyggd.

Efter upphävandet kommer området bli planlöst. Ett formellt skydd i form av föreslaget biotopskydd innebär ett starkare skydd ur natursynpunkt än befintlig reglering av parkmark inom delar av gällande stadsplan. Ett biotopskydd innebär att inga åtgärder som kan skada biotopen får utföras.

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.

Gräns inom vilken stadsplan S 306 (0182K-11975) upphävs – Gällande stadsplan föreslås upphävas då ett planerat beslut om biotopskydd för naturmiljön inom planområdet inte är förenligt med byggrätter för småindustriändamål som stadsplanen medger. Stadsplanen föreslås upphävas i sin helhet då föreslaget biotopskydd innebär ett starkare skydd ur natursynpunkt än befintlig reglering av parkmark inom delar av gällande stadsplan, varför det inte finns anledning till dubbel reglering.

Så genomförs upphävandet

I detta kapitel finns information om hur upphävandet är avsett att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att upphävandet ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för upphävandet och dess genomförande.

Tidplan

Planarbete

Samråd	november 2025
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	april 2026
Laga kraft tidigast*	maj 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Eventuella bygglov och fastighetsrättsliga åtgärder kan ske när upphävandet vunnit laga kraft. Ansökningarna kommer då att bedömas utifrån reglerna för planlösa områden samt planerat formellt skydd för naturmiljön.

Genomförandetid

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om antagande, det vill säga beslut om upphävande, vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Kommunen är idag huvudman för naturmark och befintliga allmänna anläggningar som regleras som allmän platsmark i gällande stadsplan. Kommunen kommer fortsatt vara huvudman efter upphävandet.

Avtal

Planavtal

Planarbetet finansieras med kommunala medel. Kostnaden för att ta fram upphävandet har reglerats i ett planavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder bedöms vara nödvändiga för upphävandet. Området belastas inte av några kända servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar. Servitut och ledningsrätter regleras dock inte i detaljplan och fortsätter att gälla då en detaljplan upphävs.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av upphävandet.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter som kan tillkomma efter upphävandet.

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och bekostande av eventuella framtida lantmäteriförrättningar efter upphävandet. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Planavgift

Upphävande innebär att området blir planlöst vilket medför att ingen planavgift kommer att tas 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.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Ett upphävande av gällande stadsplan i syfte att bevara och skydda naturmiljön inom planområdet säkerställer att naturmark som inhyser värden för biologisk mångfald, och som bidrar till ekosystemtjänster, bevaras för framtida generationer. Vidare säkerställs tillgången till bostadsnära natur, och att det gröna sambandet mellan Skogsö naturreservat och Erstavik bevaras.

Sociala konsekvenser

Upphävandet innebär ingen förändring mot nuvarande nyttjande av marken. Ett bevarande och ökat skydd för naturmiljön inom planområdet bedöms vara positivt för såväl barn som äldre då området fortsatt kan nyttjas för rekreation och lek. Upphävandet bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Upphävandet av gällande stadsplan innebär värdeminskningar för de kommunägda fastigheterna Igelboda 2:20 och 2:21 genom att byggrätter för småindustriändamål upphävs. Upphävandet

innebär även uteblivna intäkter som en eventuell markförsäljning skulle kunna generera till kommunen. En etablering av verksamheter och företagande på platsen kan även vara gynnsamt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

I tabellen nedan beskrivs vilka konsekvenser som upphävandet medför för fastighetsägare inom planområdet. Detaljplanen innebär inga konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

Fastighet	Konsekvenser efter upphävande
Del av Erstavik 26:1	Reglering av allmän plats "PARK" och "GATA" upphävs och området blir planlöst.
Del av Igelboda 2:17	Reglering av allmän plats "PARK" upphävs och området blir planlöst.
Del av Igelboda 2:18	Reglering av allmän plats "PARK" upphävs och området blir planlöst.
Del av Igelboda 2:19	Reglering av allmän plats "PARK", "GATA" och "GÅNGGATA" upphävs och området blir planlöst.
Igelboda 2:20	Byggrätt för småindustriändamål (Jm) samt markreservat för underjordiska ledningar (u-område) upphävs och området blir planlöst.
Igelboda 2:21	Byggrätt för småindustriändamål (Jm) samt markreservat för underjordiska ledningar (u-område) upphävs och området blir planlöst.

När området blir planlöst kommer fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov och marklov att prövas i varje enskilt fall. Om det är aktuellt med ny fastighetsbildning inom området kommer prövning ske enligt regler för fastighetsbildning utanför planlagt område enligt fastighetsbildningslagen (FBL) 3 kap. 1 § och 3 §.

Planenheten

Angela Jonasson

Gruppchef

Magnus Bohman

Planarkitekt