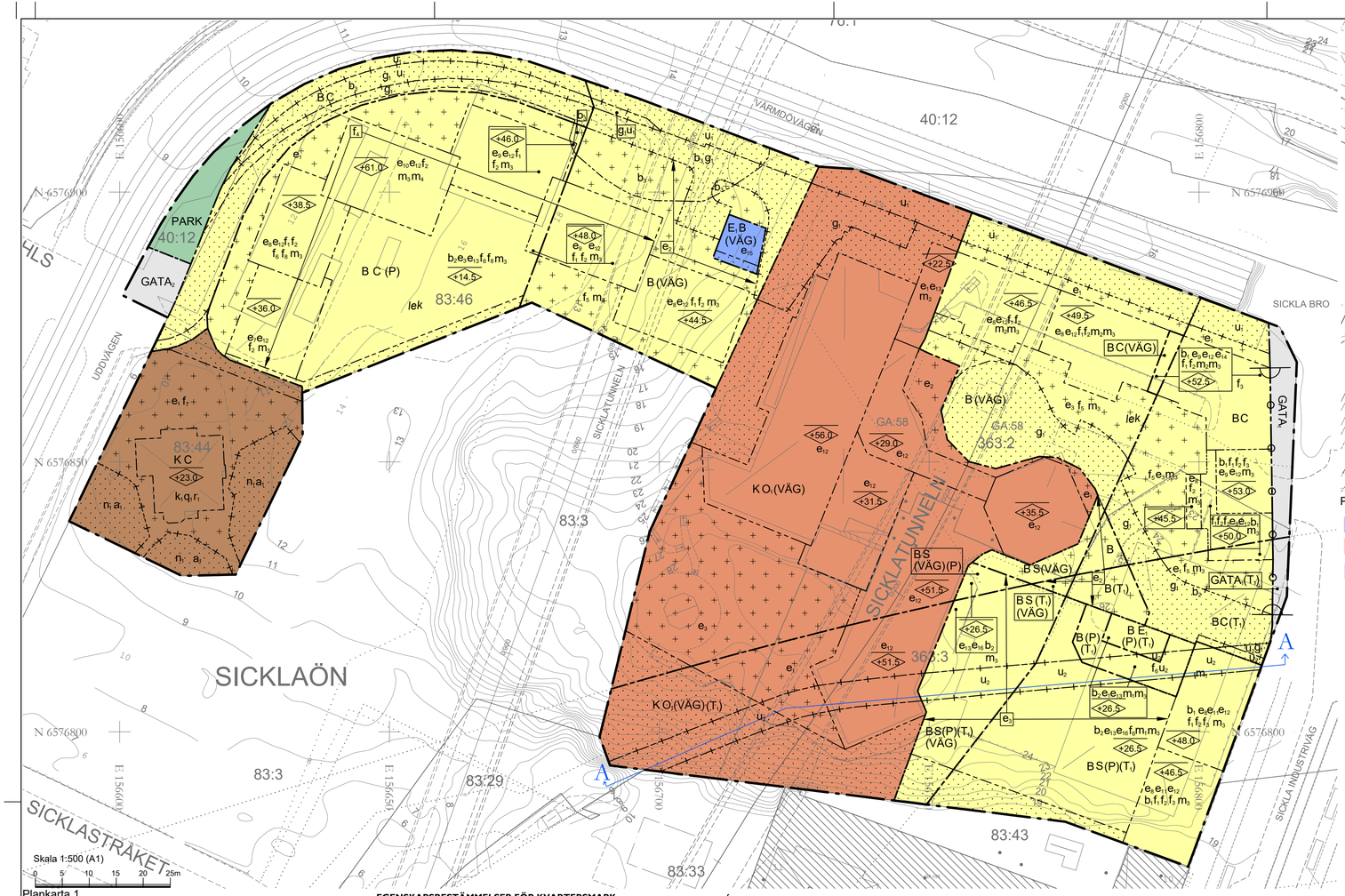
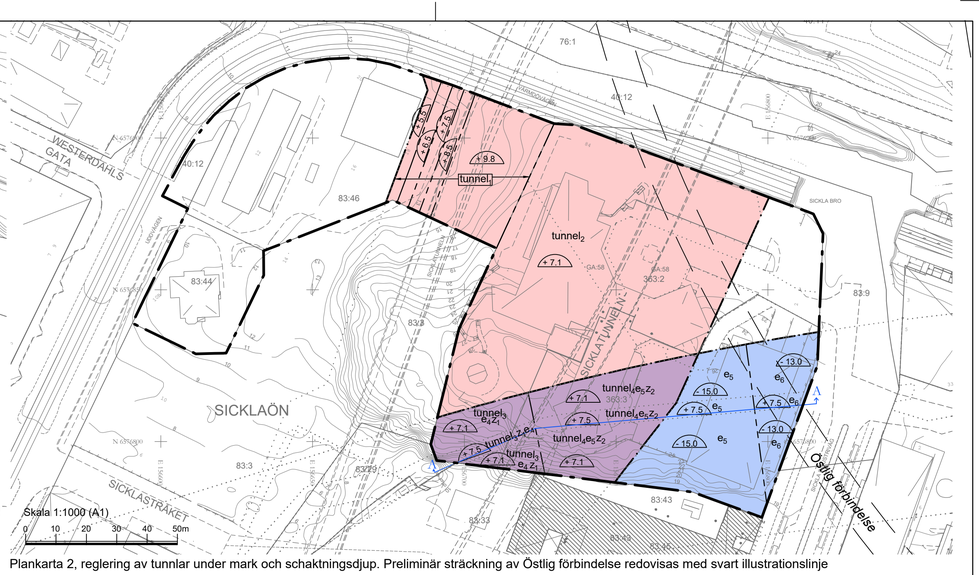


Plankarta 1



Plankarta 2, reglering av tunnlar under mark och schaktningsdjup. Preliminär sträckning av Östlig förbindelse redovisas med svart illustrationslinje

Tunnelbanan (T_1)

Södra länken (VÄG)

Både Tunnelbana (T_1) och Södra länken (VÄG)

TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

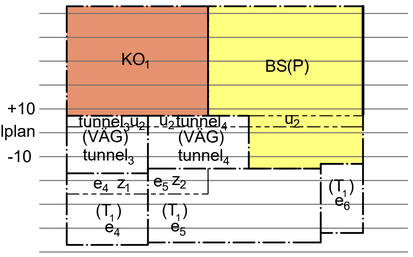
SICKLAÖN Traktnamn
Fastighetsgräns
3D-fastighet
393:10 Fastighetsbeteckning
Gemensamhetsanläggning
Servitutsområde
Ledningsrättsområde
Avtalsservitutsområde
Vägkant
Spår, järnväg
GC-bana
Plank, staket
Stödmur
Höjdkurvor, höjdtext
Husliv inrymt bostadshus
Husliv inrymt industri- eller verksamhetsbyggnad
Husliv inrymt komplementbyggnad
Taklöt karterad byggnad från primärkartan
Taklöt industri- eller verksamhetsbyggnad
Taklöt karterad komplementbyggnad från primärkartan
Skärmtak
Trappa

Grundkarta: Norra Nobelberget, uppdatering
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2025-10-07

Grundkartan upprättad genom utdrag och kompletterïng av kommunens primärkarta.

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



Sektion A-A som redovisar markanvändningen under mark och relaterade egenskapsbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark utan beteckning gäller inom all kvartersmark. Administrativa bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats $x_{kap.\ 6\ \S\ 1\ st\ 2\ p}$

- GATA$_1$ Huvudgata
- GATA$_2$ Lokalgata
- NATUR Naturområde
- (VÄG) Väg

Kvartersmark $x_{kap.\ 6\ \S\ 1\ st\ 2\ p}$

- B Bostäder
- C Centrum
- E$_1$ Transformatorstation
- K Kontor
- O$_1$ Hotell
- (P) Parkering
- S Skola
- (T$_1$) Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymmen under mark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- tunnel$_1$ tunnel, (VÄG) gäller mellan +10,5 och -25,7 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- tunnel$_2$ tunnel, (VÄG) gäller mellan +7,1 och -25,7 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- tunnel$_3$ tunnel, (VÄG) gäller mellan +7,1 och -17,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- tunnel$_4$ tunnel, (VÄG) gäller mellan +7,1 och -15,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e$_1$ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m^2. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_2$ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m^2. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_3$ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m^2. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_4$ (T$_1$) gäller mellan -17.0 och -47.0 meter under angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_5$ (T$_1$) gäller mellan -15.0 och -46.0 meter under angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_6$ (T$_1$) gäller mellan -13.0 och -42.0 meter under angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_7$ Högsta antal våningar är 7. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_8$ Högsta antal våningar är 8. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_9$ Högsta antal våningar är 9 mot gata. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_{10}$ Högsta antal våningar är 14. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_{11}$ Skola ska inrymmas i entrévåning och våning ovan entrévåning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_{12}$ Nockhöjd och våningsantal tillåts överskridas för fläktrum, hisstoppar, tekniska installationer och lokala bullerskärmar. Fläktrum ska vara indragna från underliggande vånings fasad minst 1.5 meter från gata. Eventuella fläktrum och hisstoppar får inte överstiga 3 meter över angiven nockhöjd. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_{13}$ Komplementbyggnad får uppföras ovan angiven nockhöjd. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3.5 meter ovan gårdens marknivå. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_{14}$ Centrumverksamhet ska inrymmas i entrévåning mot gata. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_{15}$ Marken får endast förses med transformatorstation och andra anläggningar än byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e$_{16}$ Skola gäller endast på tak ovan parkeringsgarage. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- <+0.0> Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Inom korsmark är högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad 3.5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f$_1$ Översta bostadsvåningen mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara indragen från fasad minst 1.5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_2$ - Fasaderna ska i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel. Översta bostadsvåningen får utföras i andra avvikande material och/eller kulör från övriga våningsplan.
  - Fasadernas material och kulörer ska varieras inom kvarteret.
  - Fasadernas kulörer ska vara varma.
  - Socklarna mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara markerade och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
  - Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
  - Loftgångar får inte anordnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_3$ Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot Sickla industriväg. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_4$ Byggnadernas hörn mot Tvärbanan ska i huvudsak utföras indragna från fasadliv, indragen får inrymma balkonger och bärande element. Byggnadernas socklar får utföras utan indrag., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_5$ Balkonger får kraga ut över korsmarkerad kvartersmark maximalt 2.0 meter och ska ha en lägsta fri höjd på 3.0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_6$ Balkonger får kraga ut över angiven nockhöjd maximalt 2.0 meter och ska ha en lägsta fri höjd på 3.0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_7$ Komplementbyggnader ska utformas så att de samspelar med huvudbyggnaden. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f$_8$ Bullerskärmar får kraga ut maximalt 2.0 meter över angiven nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b$_1$ Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag är vända bort från Sickla industriväg. Placering på tak kan accepteras., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b$_2$ Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter på minst 50 % av egenskapsytan., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b$_3$ Väsentliga förändringar av laster inom området får inte orsaka lastökning på befintliga anläggningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar eller motsvarande som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n$_1$ Träd med en stamdiameter om 0.15 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom kan det efter lovprövning få fällas. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med likartat trädslag. 4 kap. 10 §
- m$_3$

Stängsel och utfart

- Körbar in- och utfart får inte anordnas. 4 kap. 9 §

Skydd av kulturvärden

- q$_1$ Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900) som inte får förvanskas. Ursprunglig byggnadsvolym, sockel av tuktad sten, bursprår på södra fasaden samt invändiga kakelugnar och en öppen spis ska bevaras. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

- r$_1$ Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

- k$_1$ Byggnadens karaktär av en sommarvilla med asymmetrisk planform, balkong, fasader klädda med hyvlad träpanel och listverk, fönsterformer och fönstermaterial, takets form, öppen takfot med taktassar samt takmaterial och skorstenarnas form ska bevaras. Underhåll och ändringar ska utföras varsamt och beakta karaktärsdragen. Fasaderna kan återställas till sitt ursprungliga utförande. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Byggnadsteknik

- <+00.0> Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplanet) för schaktning, spontning, pålning, borrning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande och underhåll av vägtunnel, tunnelbana med tillhörande utrymmen och vid underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.

Skydd mot störningar

- m$_1$ Bullerskärm får uppföras utöver angiven nockhöjd. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m$_2$ Byggnader ska kunna utrymmas i riktning bort från Tvärbanan. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m$_4$

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 m^2 får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 – 22.00.

Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18:00-22:00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid eller helg vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (22:00-06:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- maximala ljudnivåer, LFmax >55 dBA, får inte förekomma nattetid (22:00-06:00) annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan.

Bostäder samt lokaler med utrymme för sömn och vila ska grundläggas och utformas så att:
- maximal stomljudsnivå i bostadsrum ej överskrider 32 dBA FAST vid passage av spårtrafik på Tvärbanan och Saltsjöbanan eller vägtrafik., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Byggnadens södra fasad ska mellan angränsande byggnads tak och upp till takfot utföras med täta och våningshöga bullerskärmar mot väst och öst, integrerade i fasaden, med en bredd på minst 1.7 meter. Byggnadens sydöstra hörn ska utföras med indrag och mellan angränsande byggnads tak och upp till takfot utföras med minst 1.0 meter höga bullerskärmar mot öst, med en bredd på minst 1.7 meter., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

- a$_1$ Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.15 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för startbesked

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

Markreservat

- u$_1$ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- u$_2$ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan 7.5 och 2.5 meter över angivet nollplan. 4 kap. 6 §
- z$_1$ Markreservat för allmännyttig vägtrafik. Utrymmet mellan nivå -17,0 och -25,7 i meter relativt nollplanet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 6 §
- z$_2$ Markreservat för allmännyttig vägtrafik. Utrymmet mellan nivå -15,0 och -25,7 i meter relativt nollplanet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

- g$_1$ Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring, dagvattenhantering och ledningar., 4 kap. 18 § 1 st p.

ILLUSTRATION

- *lek* Illustrationstext

UPPLYSNINGAR:
Planen är påbörjad den 5 december 2017 och 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 Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön
Nacka kommun
Standardförfarande
Planenheten i februari 2025, justerad i mars 2025, april 2026 och maj 2026

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Emilie Warsell
Tf. gruppchef

Viktor Wallström
Planarkitekt

KFKS 2017-00957

Tillstyrkt av MSN 2026-04-22, § 83
Antagen av KF 2026-09-21, § 160
Laga kraft 2026-10-22

DP 721

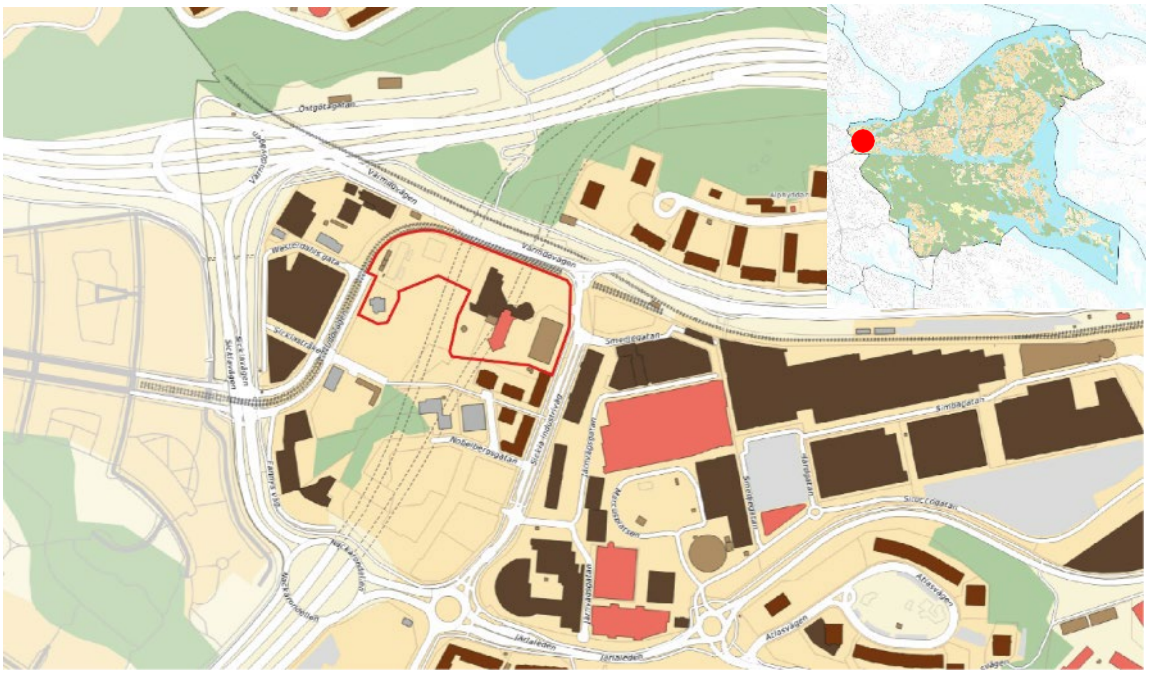
0182K-P2026/721

Planbeskrivning
DP 721
Upprättad mars 2025,
justerad april 2026 och maj 2026
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2017-00957
0182K-P2026/721

Norra Nobelberget

Detaljplan för Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Norra Nobelberget ligger i Sickla och omgärdas av Uddvägen i väster och Sickla industriväg i öster. Norr om området går Tvärbanan och i söder bostadsområdet Nobelberget. Planområdet är cirka 18 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2, 363:3, 83:46 samt 83:44. Fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 omfattar idag en kontors- och hotellanläggning. Sicklaön 83:46 är idag obebyggd och Sicklaön 83:44 är bebyggd med en äldre kulturhistoriskt intressant villa (Villa Fannyudde). Mindre delar av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:12 ingår också i planområdet. Under området går befintliga vägtunnlar för Södra länken, som är riksintresse för kommunikationer och den nya tunnelbanan kommer också att gå under delar av planområdet.

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder och en förskola i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö genom omsorgsfullt gestaltade byggnader och lokaler i entrévåningar. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och vegetation, möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet, samt bekräfta tunnlar för Södra länken och tunnelbanan.

Detaljplanen möjliggör för cirka 290 nya bostäder och en förskola i fyra avdelningar i kollektivtrafiknära läge. Bostäderna syftar till att stärka stadsstrukturen i området och bygger vidare på strukturen i Nobelberget i söder. Byggnaderna närmast Sickla industriväg rymmer lokaler för centrumändamål i byggnadernas bottenvåning samt en förskola i två våningar. Lokaler för centrumändamål möjliggörs även i byggnaderna närmast Uddvägen. Det kommer därmed möjliggöra för fler arbetsplatser och mer verksamheter i området. Bebyggelsen varieras i både form och höjd för att skapa en attraktiv stadsmiljö. Bostadshusen varierar i huvudsak mellan 7 och 9 våningar med undantag för ett högre hus på 14 våningar i områdets västra del.

Detaljplanen innebär att markanvändningen i området tydliggörs, att nya bostäder byggs på tidigare parkeringar och obebyggda ytor samt att en kulturhistoriskt viktig byggnad och värdefulla träd skyddas. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på underliggande tunnlar för Södra länken och tunnelbanan, eller närliggande spårområden. Marken inom planområdet ägs utav två exploatörer Atrium Ljungberg Fanny Udde AB och Balder Värmdövägen i Nacka AB. Mindre markområden kommer att överföras till kommunen. Exploatörerna utför all bebyggelse och kvartersgator inom kvartersmark. Iordningställande av lokala allmänna anläggningar regleras i exploateringsavtal och åläggs i denna detaljplan exploatörerna. Den del av Sickla industriväg som ligger inom planområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Värmdövägen.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning 2

Planens syfte och huvuddrag 4
- Syfte 4
- Bakgrund och huvuddrag 4

Planhandlingar och underlag 4

Plandata och tidigare ställningstaganden 5
- Läge, areal & markägoförhållande 5
- Statliga och regionala intressen 6
- Kommunala intressen 9
- Behovsbedömning 12

Förutsättningar och detaljplanens innehåll 13
- Övergripande struktur 13
- Offentliga rum och grönområden 14
- Kulturmiljö 17
- Bebyggelse 20
- Gestaltning 25
- Solstudie 31
- Teknisk infrastruktur 32
- Störningar och risker 43
- Buller 44
- Luftkvalitet 53
- Markens beskaffenhet 55
- Dagvatten och skyfall 58

Så genomförs planen 67
- Organisatoriska frågor 67
- Huvudmannaskap 67
- Ansvarsfördelning 68
- Avtal 68
- Tekniska frågor 69
- Fastighetsrättsliga frågor 70
- Ekonomiska frågor 74

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande 77
- Miljökonsekvenser 77
- Sociala konsekvenser 78
- Ekonomiska konsekvenser 79
- Avvägning mellan motstående intressen 80
- Fastighetskonsekvensbeskrivning 81

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder och en förskola i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö genom omsorgsfullt gestaltade byggnader och lokaler i bottenvåningar. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och vegetation, möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet, samt bekräfta tunnlar för Södra länken och tunnelbanan.

Bakgrund och huvuddrag

Enligt översiktsplanen är inriktningen för Sickla att området utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. Områdets kontakt med kringliggande miljöer är viktig, exempelvis Hammarby Sjöstad, Nobelberget och Sickla köpkvarter.

Balder Värmdövägen i Nacka AB (Balder) inkom 2015 med en begäran om planbesked för att komplettera befintliga hotell- och kontorsverksamheter med nya bostäder mot Värmdövägen och Sickla industriväg. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 oktober 2015, § 199, om positivt planbesked för förslaget. Mindre delar av fastigheten Sicklaön 40:12 ingår i planområdet. Den omfattar mark invid tvärbanan och ägs av Nacka kommun. I samband med detaljplanens uppstart inkluderades även Atrium Ljungberg Fannyudde AB:s fastigheter inom västra delen av området i detaljplaneområdet.

Detaljplanen möjliggör för cirka 290 nya bostäder och en förskola i fyra avdelningar i kollektivtrafiknära läge. Bostäderna syftar till att stärka stadsstrukturen i området. Byggnaderna närmast Sickla industriväg rymmer lokaler för centrumändamål i byggnadernas bottenvåning samt en förskola i två våningar. Lokaler för centrumändamål möjliggörs även i byggnaderna närmast Uddvägen. Bebyggelsen varierar i både form och höjd för att skapa en attraktiv stadsmiljö. Bostadshusen varierar i huvudsak mellan 7 och 9 våningar med undantag för ett högre hus på 14 våningar i områdets västra del. Vidare är ambitionen att sammanlänka bebyggelsen med Nobelberget i söder. Inom detaljplanen bekräftas även befintlig konferens- och hotellensanläggning.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsen antog start-PM den 5 december 2017, § 262. Detaljplanen är därmed upprättad 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, kommunantikvarie, landskapsarkitekt, bullerexpert, markföroreningsspecialist, trafikplanerare, stadsarkitekt, bygglovhandläggare, byggprojektledare, kommunikatör, lantmätare, VA-ingenjör, ledningssamordnare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser

- Denna planbeskrivning
    - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Avfallsutredning miljörum (*DinellJohansson, 2025-12-09*)
- Avfallsutredning miljörum (*Krook & Tjäder, 2025-06-26*)
- Behovsbedömning (*Nacka kommun, 2025-02-20*)
- Bergteknisk utredning *(WSP, 2024-08-30)*
- Dagvattenutredning (*WSP, 2025-06-26*)
- Dagvattenutredning (*WSP, 2025-02-24*)
- Geoteknisk utredning (*WSP, 2025-10-22)*
- Granskningsutlåtande *(Nacka kommun, 2026-03-27)*
- Illustrationsplan (*DinellJohansson, 2026-01-09*)
- Landskapsutredning *(Urbio, 2025-01-31)*
- Luftkvalitetsutredning *(SLB-analys, 2024-09-17)*
- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning (*Iterio, 2024-06-28)*
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2025-02-20*)
- Omgivningsbuller (*Structor, 2025-11-21)*
- PM Akustik Sickladepån – underlag till detaljplan (*WSP, 2020-11-04*)
- Rapport Stomljud och Vibrationsmätningar *(Structor, 2022-11-01)*
- Riskanalys *(Brandskyddslaget, 2025-06-27)*
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2025-02-20*)
- Skyfallsutredning *(Sweco, 2025-11-26)*
- Solstudie (*Waldemarson Arkitekter, 2024-09-12*)
- Trafikutredning (*Structor, 2026-01-13*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Norra Nobelberget har ett mycket viktigt läge i västra delen av Sickla. Runt området planeras bland annat för nya bostäder, arbetsplatser, utbyggd kollektivtrafik och välfärd. Med den nya tunnelbanestationen i Sickla, alldeles intill området mot öst, blir kollektivtrafikförsörjningen ännu bättre än idag och avståndet till centrala Stockholm minskar ytterligare.

Planområdet angränsar till Uddvägen i väster, Tvärbanan i norr och Sickla industriväg i öster. Söder om området ligger Trafikverkets depåområde för Södra länken. I söder pågår även utbyggnad av ett nytt bostadsområde Nobelberget. Planområdet är cirka 18 000 kvadratmeter stort och omfattar de privatägda fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 ägda av Balder Värmdövägen i Nacka AB, Sicklaön 83:44 och 83:46 ägda av Atrium Ljungberg

Fanny Udde AB samt delar av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:12. Under området går tunnlar för Södra länken och den nya tunnelbanan som är under utbyggnad.

Den östra delen av området omfattas av en befintlig hotell-, kontors- och konferensanläggning med tillhörande parkering. Den västra delen var tidigare bebyggd med studentlägenheter som var uppförda med ett tidsbegränsat bygglov som gick ut 2020. Byggnaderna revs under hösten 2020. I söder finns en friliggande villa som är kulturhistorisk värdefull.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdesgränsen och svart linje anger fastighetsgränser. Blå ytor i ortofotot är padelbanor som idag inte längre finns kvar på platsen.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kommunikationer enligt 3 kap miljöbalken gällande Södra länken samt Östlig förbindelse. I planområdets närhet finns även riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp. Södra länkens tunnlar går under planområdet och bedöms inte påverkas av detaljplanen. Plankartan ger planstöd för Södra länken och dess skyddszon samt reglerar tillåtna nivåer för bland annat schaktdjup, borrning och pålning. Södra länken bedöms därmed inte påverkas av detaljplanen.

Östlig förbindelse är en tänkt koppling mellan E20 i Värtan och väg 222 i Nacka och avsedd att utgöra en sista del av ringen runt Stockholms innerstad. En Östlig förbindelse skulle bidra till ökad tillgänglighet mellan norra och södra länshalvorna. År 2022 beslutade Trafikverket om en riksintressepreciseringen som bland annat syftar till att tydliggöra förutsättningarna för den fysiska planeringen genom att avgränsa utredningsområdet. Riksintressepreciseringen innebär att den eventuella framtida trafikledens tunnlar kan komma att lokaliseras under planområdet i form av bergtunnlar. Leden kommer med största sannolikhet utgöra transportled för farligt gods. Sammantaget görs bedömningen att aktuell detaljplan är förenlig med riksintresset för Östlig förbindelse. Detaljplanen innebär således inte att tillkomsten eller utnyttjandet av den eventuellt kommande trafikanläggningen Östlig förbindelse försvåras. Detaljplanens utformning innebär en god hushållning med marken inom planområdet genom att intresset av att utveckla området för stadsbebyggelse kan kombineras med ett säkerställande av möjligheterna till en framtida kombinerad markanvändning med trafiktunnlar, 3 kap. §1 miljöbalken.

Riksintresset för kulturmiljövården Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58], även kallat Stockholms farled och inlopp, är känsligt för bebyggelse och anläggningar som höjer sig över skärgårdslandskapets silhuett med trädtopparna eller för bebyggelse och anläggningar som lägger sig antingen mellan de avgränsade bebyggelseenheterna eller bakom dem för att på så sätt minska avläsbarheten i topografin, områdets bebyggelsestruktur eller de befintliga bebyggelseområdenas karaktär.

Av den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen är det främst det solitära 14-våningshuset och delar av omkringliggande lägre bebyggelse i planområdets västra del som kommer kunna upplevas från inloppet, och då endast från nordvästra delen av inre Svindersviken. Landskapets dramatiska höjdpartier, tillsammans med bebyggelsen i Alphyddan, Henriksdalsberget och Finnberget gör att bebyggelsen inom planområdet inte syns från Saltsjön eller övriga delar av Svindersviken. Genom att bebyggelsen i planområdet ligger bakom höjdpartierna vid Svindersviken och Alphyddan, på samma sätt som Sickla central (tidigare kallat Sickla stationshus) och hotellbyggnaden vid Norra Nobelberget, kan den avläsas som en del av Sicklas bebyggelsestruktur. Detaljplanen påverkar inte heller läsbarheten av de befintliga bebyggelseområdenas karaktär. Upplevelsen av sommarnöjesmiljön vid Svindersviks herrgård bedöms inte heller påverkas av detaljplanen.

Planområdet ligger även inom Riksintresset Bromma Stockholm Airports påverkansområde för flyghinder. Ett påverkansområde är ett område utanför ett riksintresses markanspråk, där åtgärder såsom tillkommande bebyggelse i form av bostäder, kan komma att påtagligt försvåra flygplatsens funktion. Åtgärder inom påverkansområdet kan medföra påtagligt försvårande av utnyttjandet av anläggningen genom att exempelvis restriktioner införs på den luftfartsverksamhet som bedrivs eller är planerad. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka
Under januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till Centrala Nacka, med stationer i bland annat Sickla. Planerad sträckning går under aktuellt planområde med hållplats i Sickla central på andra sidan Sickla industriväg. Tunnelbanans utsträckning har möjliggjorts i gällande stads- och detaljplaner genom en planändring. Aktuell detaljplan säkerställer att planstöd kvarstår för tunnelbanan genom planbestämmelser.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken
Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormer 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.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell detaljplan.

Vatten
Planområdets västra del avvattnas mot Strömmen som är vattenförekomst med ID SE591920–180800. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande där övergödning, miljögifter men även fysisk påverkan som påverkar dess morfologiska tillstånd och konnektivitet varit avgörande för klassningen. Vattenförekomsten är påverkad av hamnverksamhet och behöver omfattande förbättringsåtgärder som innebär att hamnverksamheten inte längre kan bedrivas i nuvarande omfattning för att kunna nå en övergripande god status. Hamnverksamheten utgör ett viktigt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav ställts. Därför är kvalitetskravet för vattenförekomsten Otillfredställande ekologisk status 2039. Strömmen uppnår ej god kemisk status.

Planområdets östra del avvattnas mot Sicklasjön som är vattenförekomst med ID SE657791–163223. Den ekologiska statusen är idag dålig. Sjön är idag påverkad av näringsämnen och har kvalitetskravet att nå God ekologisk status till år 2027. Sicklasjön uppnår ej god kemisk status.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av möjligheterna att klara miljökvalitetsnormerna för vatten. Föroreningsbelastningen på vattenförekomsterna Strömmen och Sicklasjön ökar inte med denna detaljplan. Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsbelastningen till Strömmen och Sicklasjön från detaljplaneområdet minska för samtliga dagvattenrelaterade parametrar. Genomförande av detaljplanen ökar därmed möjligheterna att uppnå god status i Strömmen och Sicklasjön. Se vidare under avsnitt *Dagvatten och skyfall.*

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken från bland annat Sickla industriväg, Värmdövägen och Tvärbanan. En luftkvalitetsutredning har tagits fram under arbetet med detaljplanen. Värdena för partiklar och kvävedioxider överskrids inte i planområdet. Bostäderna inom planområdet kommer inte bidra till en försämrad luftkvalitet och samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet. Detaljplanen innebär att inte någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planområdet ligger nära kommungränsen mot Stockholm stad. Tvärbanan som angränsar till planområdet förbinder Sickla med Stockholm. Södra länken, den nya tunnelbanan till Nacka samt reservat för Östlig förbindelse går under planområdet.

Kommunala intressen

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

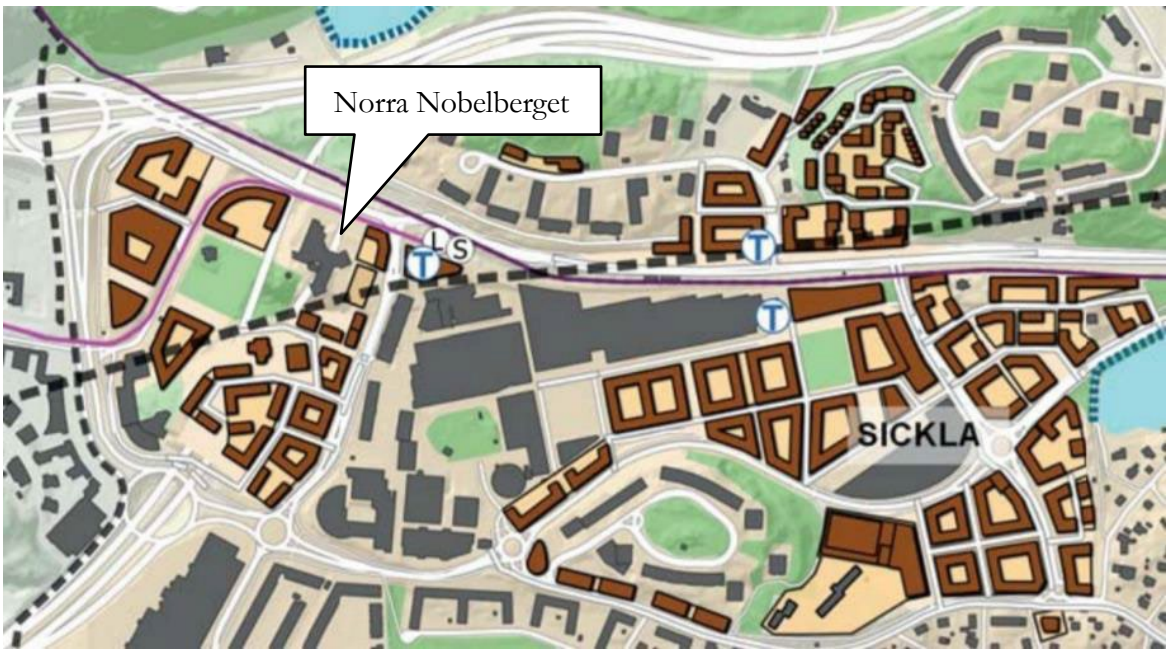
Översiktlig planering

I gällande översiktsplan (2026) ligger planområdet inom område Mb3 Sickla som beskrivs som ett område för utvecklad användning med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. Mångfunktionell bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Områdena innehåller även grönområden, parker och torg samt den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Inom planområdet finns Villa Fannyudde, vilken redovisas som en enskild byggnad av kulturhistoriskt intresse i Nackas översiktsplan (2026). I planområdets närhet, på andra sidan Uddvägen, ligger Klint Bernhardts färgfabrik (Klinten) som även den är utpekad i översiktsplanen.

I den tidigare översiktsplanen (2018), som gällde under större delen av planprocessen, ingick planområdet i den del av Nacka som pekades ut som tät stadsbebyggelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i både nuvarande och tidigare översiktsplan.

Utvecklad strukturplan

Kommunen har tagit fram en övergripande strukturplan som antogs 2015 av kommunstyrelsen. En uppdatering gjordes i november 2016. Strukturplanen ska ligga till grund för fortsatt planeringsarbete och stödja kommunen och andra aktörer till helhetssyn i framtida avväganden. Strukturplanen anger att Norra Nobelberget omfattas av två delområden vilka båda innehåller en blandning av bostäder och verksamheter.



Figur 2. Bilden visar ett utsnitt från "Uppdaterad strukturplan för Nacka stad 2016".

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av flera stads- och detaljplaner:

- Stadsplan 230 *(S 230 aktbeteckning 0182K-8310)* från 1972 omfattar delar av fastigheterna Sicklaön 83:44 och 83:46. Markanvändningen är trafikändamål och planen pekar ut Österleden och tunnelbanan i sträckningar som planerades på 1970-talet.
- Detaljplan 141 *(DP 141 aktbeteckning 0182K-96/67)* från 1996 gäller tillsammans med stadsplan 230. Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Sicklaön 83:44 och 83:46 och säkrar utrymme för Södra länken. Detaljplan 141 reglerar tilläggsbestämmelser till stadsplan 230 för den så kallade Österleden som vann laga kraft 1996 och gäller idag för Södra länken. Detaljplan 141 är upprättad enligt det gamla höjdsystemet RH00, vilket skiljer sig cirka 0,5 meter mot dagens system RH2000. Aktuell detaljplan skiljer sig därmed från DP 141 med 0,5 meter på de platser där befintliga höjder för Södra länken markeras i aktuell plan.
- Stadsplan 347 *(S 347 aktbeteckning 0182K-86/106)* från 1996 omfattar Sickla industriväg och anger markanvändning gata och park.
- Detaljplan 292 *(DP 292 aktbeteckning 0182K-2002/104)* från 2002 omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3. Den anger markanvändning hotell och kontor och reglerar även delar av Södra länken.
- Detaljplan 564 *(DP 564 aktbeteckning 0182K-2015/26)* från 2014 för Tvärbanans utbyggnad till Sickla (2015) och omfattar en mindre del av fastighet Sicklaön 363:2 och anger inom planområdet markanvändning kontor.
- Detaljplan 625Ä *(DP 625Ä aktbeteckning 0182K-P2018/625A)* från 2018 omfattar tunnelbanan till Nacka som går under planområdets sydöstra del.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer. Den nya detaljplanen kommer ersätta samtliga planer inom planområdet.



Figur 3. Bilden visar planområdesgränsen i rött, gällande planer inom området i vitt, och omfattningen av detaljplanen för tunnelbanan i streckat vitt.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med 6 kap. miljöbalken i dess äldre lydelse, då arbetet med detaljplanen påbörjades innan den 1 januari 2018. Behovsbedömningen och den kompletta bedömningen utifrån bilaga 2 & 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar finns med som ett underlag till detaljplanen *(Nacka kommun, 2025-02-20)*. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet omfattar cirka 18 000 kvadratmeter och omfattar idag en kontors- och hotellanläggning samt en äldre kulturhistoriskt intressant villa. De förändringar som detaljplanen anger sker främst inom mark som sedan länge är ianspråktagen för parkering eller obebyggda grusytor. Den största förändringen av området kommer ske genom att ny bostadsbebyggelse inklusive en förskola och lokaler för centrumändamål uppförs i området.

Området i sin helhet har mycket låga naturvärden då det till största del är ianspråktaget och hårdgjort. Planområdet innehåller ett mindre bestånd av yngre asp, lönn och björk. Vid den befintliga villan står ett antal träd som bedöms ha höga naturvärden, vilka skyddas i planen. Detaljplanen innebär påverkan på kulturmiljön genom den nya bebyggelsen påverkar läsbarheten av den befintliga Villa Fannyudde med dess omgivning som historiskt har varit parklandskap. Det är samtidigt positivt för kulturmiljön att villan bevaras och förses med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser samt att de större träden runt villan bevaras. Bostadsgårdarna kommer att kunna tillföra viss grönska trots att de blir små och detta kan förbättra mikroklimat och tillföra rekreativa värden för boende.

Närheten till större vägar och spårtrafik innebär att bullersituationen för den nya bebyggelsen behöver säkerställas med skyddsbestämmelser. Ett genomförande av detaljplanen innebär en marginell ökning av buller för befintlig bebyggelse samt viss ökad skuggning och förändrad utsikt. Denna påverkan bedöms sammantaget bli relativt liten och inte innebära någon betydande påverkan på människors hälsa.

De åtgärder för dagvatten som regleras i detaljplanen innebär en förbättrad rening och fördröjning än idag. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms miljökvalitetsnormerna klaras. Ett genomförande av detaljplanen innebär att avrinningen vid ett skyfall mot omkringliggande områden sker på ett säkert sätt. De markföroreningar som påträffats bedöms vara av mindre omfattning och kunna hanteras under detaljplanens genomförande.

Halterna av partiklar kommer öka i framtiden längs Sickla industriväg men det kommer inte att äventyra att miljökvalitetsnormen överskrids inom planområdet. Det bedöms inte heller finnas någon risk för hälsoeffekter på förskolegården. Dock så överskrids miljömålen för partiklar längs Sickla industriväg och i de östra delarna av Värmdövägen. Detaljplanen reglerar därför att ventilation- och luftintag för bebyggelsen närmast Sickla industriväg placeras bort från vägen.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. 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, eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en 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 har en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna tagits fram.

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och detaljplanen, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Sickla är ett område under omvandling med flera pågående stadsutvecklingsprojekt. I området finns bland annat butiker, restauranger, kontor och gymnasieskolor. Sickla köpkvarter är en omvandlad industrimiljö med bebyggelse från 1890-tal till nutid. I området finns även flertalet flerbostadshusområden från både 1950- och 60-talet, samt det nybyggda bostadsområdet Nobelberget direkt söder om planområdet. I Sickla finns framträdande bebyggelse i landskapet genom höga fristående punkthus placerade på höjder. Strax norr om planområdet ligger Alphyddan. Bebyggelsen i Alphyddan är väl anpassad till terrängen och har fasader av tegel vilket ger en koppling till det historiska materialet inom Sicklas äldre industribebyggelse.



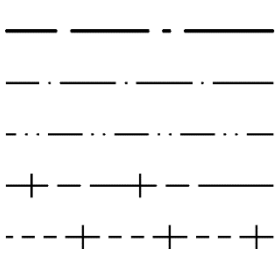
Figur 4. Illustration som visar möjlig utformning av bebyggelsen sett från norr med befintlig kontor-, konferens- och hotellverksamhet i mitten och Sickla central till vänster och Klintens färgfabrik till höger. (DinellJohansson, Waldemarson Arkitekter och Krook & Tjäder, 2025)

Planområdet har ett attraktivt läge invid kollektivtrafik såsom Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar samt genom närheten till Stockholm. Öster om planområdet ligger byggnaden Sickla central som kommer innehålla en ny tunnelbanestation *Sickla*. Stationen kommer att ha två uppgångar, en i öster vid Värmdövägen/Alphyddevägen och en i väster i anslutning till Tvärbanan och Saltsjöbanan, tvärs över gatan från aktuellt planområde. Platsen kommer att bli en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken.

Detaljplanen möjliggör nybyggnation om cirka 290 nya bostäder som kommer att stärka stadsstrukturen i området. Ett antal byggnader längs Sickla industriväg och den nya kvartersgatan invid Uddvägen kommer även rymma lokaler för handel och förskola vilket bidrar till fler arbetsplatser och mer verksamheter i området. Ny bebyggelse placeras på i stort sett hårdgjorda ytor. Landskapsbilden i området kommer förändras då marken idag är fri från byggnation med undantag för befintlig hotell-, kontor och konferensanläggning samt dess parkeringsgarage.

Detaljplanens avgränsning redovisas på plankartan med linjen **”planområdesgräns”**. Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer den framtida strukturen för Sickla industriväg, Uddvägen och området längs Tvärbanan. I övrigt planeras inga nya allmänna ytor. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. Användningsgräns används också för att skilja på olika typer av kvartersmark så som bostad, kontor och hotellverksamhet.

För reglering av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”. Områden som berörs av administrativa bestämmelser avgränsas av en ”**administrativ gräns**” och där administrativa bestämmelser och egenskapsbestämmelser berör samma yta utgörs gränsen av en gemensam ”**administrativ och egenskapsgräns**”.



Offentliga rum och grönområden

Topografin inom området varierar stort och domineras idag av hotell-, konferens- och kontorsbyggnaderna som har ett högt läge uppe på den nordöstra delen av planområdet. Höjdskillnaden är mest framträdande söderifrån och skillnaden mellan högsta och lägsta punkt är cirka 20 meter. Norrifrån är inte berget med dess höjdskillnad lika avläsbar, utan det är enbart hotell- och kontorsbyggnaderna med kringliggande hårdgjorda parkeringsytor som dominerar.

Området i sin helhet har mycket låga naturvärden då det till största del är ianspråktaget och hårdgjort. Väster om hotellet finns ett mindre bestånd av lövträd som asp, lönn, sälg och björk. Men även sly eller klena individer av ask, alm och rönn. Marken hyser även förvildade trädgårdsväxter som syren, körsbär och schersmin. Beståndet bedöms ha mycket låga naturvärden. Vid den befintliga byggnaden Villa Fannyudde står en ek, tre lindar och några björkar. Eken och lindarna har mätts in och bedömts ha både höga naturvärden och höga kulturhistoriska värden då de har en stark koppling till områdets historik i form av den park som omgav byggnaden på slutet av 1800-talet. Inom grannfastigheten Sicklaön 83:3 utanför planområdet står även ett antal större ädellövträd. Efter att de tillfälliga studentbostäderna rivits och ersatts av gräsytor har Villa Fannyudde blivit mer framträdande och utgör numera ett blickfång för förbipasserande som går, cyklar eller åker på Uddvägen eller på Sicklastråket som passerar söder om planområdet.



Figur 5. Övergripande situationsplan för planområdet. Nya byggnader i vitt och befintliga är brungrå. (DinellJohansson, Waldemarson Arkitekter och Krook & Tjäder, 2025)

En stor del av den nya bebyggelsen möjliggörs på redan hårdgjorda ytor. Den befintliga topografin kommer att bibehållas och för att säkerhetsställa att värdeskapande träd bevaras så markeras några områden med värdefulla träd med planbestämmelsen **”n_1”** i plankartan. Denna bestämmelse kombineras med en administrativ bestämmelse **”a_1”** som anger utökad lovplikt för trädfällning;

n_1 *Träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom*

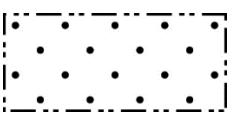
kan det efter lovprövning få fällas. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med likartat trädslag.

a_1 *Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.15 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark*

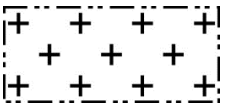
Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med likartad eller samma trädart med en stamdiameter om minst 0,15 meter, mätt 1,3 meter över mark. Vid byggnation ska trädets skyddsområde beaktas och inga fordon får passera inom detta skyddsområde. Trädets skyddsområde fastställs i enlighet med Nacka kommuns Teknisk handbok, Gatubyggnad. Staket runt träden, i skyddsområdets gräns, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

I planområdets västra del, längs Tvärbanan finns ett smalt område som i dagsläget utgörs av grus och restytor med grönska längs spåren. Detta område regleras med användningen **”PARK”** i plankartan och kommer att utformas med gräsplantering i remsan mellan spåren och den nya kvartersgatan. Användningen **”PARK”** möjliggör för ytterligare utveckling av ytan i framtiden.

Vissa områden anses olämpliga att bebygga och regleras med **”prickmark”** som innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmarken får dock bebyggas med exempelvis bullerplank, staket, stödmurar, gallerdurkstrappor, samt trappor och ramper på mark. Andra områden omfattas av bestämmelsen **”korsmark”** vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Detta för att möjliggöra för eventuella förråd, skärmtak, murar, trappor, ramper eller andra komplementbyggnader, samtidigt som huvudbyggnad inte tillåts uppföras. Den tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader regleras med egenskapsbestämmelserna **”e_1”**, **”e_2”** och **”e_3”** vilka anger olika största sammanlagda byggnadsarea.
Komplementbyggnadernas höjd avgränsas dels genom en generell egenskapsbestämmelse som gäller över hela planområdet som anger nockhöjden till 3,5 meter på korsmarkerad mark, samt en egenskapsbestämmelse **”e_{13}”**, vilken anger en högsta nockhöjd som får utföras över marknivån för gårdarna underbyggda med parkeringsgarage. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av komplementbyggnader på gårdarna utöver angiven nockhöjd för huvudbyggnaden. Bestämmelsen anger högsta nockhöjd för komplementbyggnad till 3,5 meter mätt från gårdens marknivå.



Prickmark – marken får inte förses med byggnad.



Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Inom korsmark är högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad 3,5 meter.

e_1	*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m²*
e_2	*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m²*
e_3	*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m²*
e_{13}	*Komplementbyggnad får uppföras ovan angiven nockhöjd. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter ovan gårdens marknivå*

Kulturmiljö

Den befintliga villan, även kallad Villa Fannyudde, inom Sicklaön 83:44 på Uddvägen är ett av de sista tecknen på områdets tidigare landskapskaraktär samt kultur- och industrihistoria. Villan är byggd 1877 av bagarmästare Anders Richard Westerdahl och hörde till Sicklas mer magnifika; med sin dekorativa träarkitektur omgavs villan av en park och angränsade mot Hammarby sjös dåvarande strand. Tillkomsten av en kanal vid Danviken innebar att villans sjökontakt försvann. Sommarnöjesetableringen kom genom ägarens industriella anknytning att få stor betydelse för områdets bebyggelseutveckling. På 1890-talet anlade han en jästfabrik strax intill villan som på 1930-talet blev en limfabrik. Familjen Westerdahl sålde villan redan 1901 och den har sedan dess haft flera ägare och verksamheter, bland annat konstnärsateljéer under senare delen av 1900-talet. Villan har under 1900-talet genomgått flera förändringar och de ursprungligen rikt dekorerade fasaderna har förenklats.
Trots förändringar har Villa Fannyudde bevarat väl sin ursprungliga karaktär av en sommarvilla. Villan har två våningar under sadeltak med källare och är utformad i cottagestil som var en av de dominerade arkitekturstilarna för skärgårdens påkostade sommarvillor under 1870–80-talen. Inspirationen till villan med sin karaktäristiska, asymmetriska planform hämtades från engelska lantvillor. I Fannyudde rymde den södra delen ursprungligen en stor sal med köksavdelning, medan sovrummen låg i den norra och mer privata delen.

De viktigaste karaktärsdragen i dag utgörs av den asymmetriska planformen som samspelar med byggnadsvolymen med en bredare och lägre del i söder samt en smalare och högre, T-formad del i norr. Även sadeltaken med de långa takutsprången, gaveldekoren, de synliga, profilsågade taktassarna och taktäckningen med falsad skivplåt är viktiga för karaktären. På taket står två höga och plåtklädda skorstenar med profilerade krön. Grunden som är av tuktad och murad granit är hög mot väster och lägre mot öster. Fasaderna är klädda med liggande, bred pärlspontspanel i beigegul kulör, medan hörnbrädor, fönster, fönsteromfattningar och andra utvändiga snickerier är mörkgröna. Samtliga snickerier har en relativ enkel utformning, men bland annat flera fönsteromfattningar har rombiska dekorelement. Fönstren är av trä samt av varierande former och storlekar. I den södra byggnadskroppen har de flesta fönstren en traditionell sexdelad form, medan i den norra

delen finns även fönster som är grupperade i två och två eller som i gaveldelen mot norr som ett brett fönsterparti med tre lufter och småspröjsade fönsterbågar. Särskilt viktig för karaktären är burspråket mot söder med höga fönster som har rik spröjsdekor, bröstning med spetsmönster och tak med tandsnittslist.



Figur 6. Bild som visar Villa Fannyudde från Uddvägen med hotell-, kontor- och konferensanläggningen i bakgrunden. (Nacka kommun, 2022)

Huvudentrén med en äldre hög, glasad pardörr i fernissad ek ligger mot öster vid mötet mellan de två byggnadsdelarna och med anslutning till trapphuset. Entrén skyddas av ett litet smäckert skärmtak. Till entrén leder också en sentida ramp i trä. Mot väster har villan en lång och öppen veranda under ett pelarförsett tak som har återskapats under 2000-talet efter det att villan varit tomställd under ett antal år. En glasad pardörr i mörkgrönt och ett äldre smidesräcke finns bevarade. I andra våningen mot norr finns en mindre balkong som också har återskapats under 2000-talet. I anslutning till den ligger en utrymningstrappa med nutida utformning i galvaniserat stål.

Invändigt är samtliga ytskikt sentida, men ett antal äldre dörrar finns bevarade. Vidare finns en öppen spis i art deco-stil och fyra, troligen ursprungliga kakelugnar.
Villan genomgick en renovering 2020 för att kunna inrymma kafé- och restaurangverksamhet med tillhörande uteserveringar, vilket även är ambitionen för framtida användning av villan. För att den befintliga byggnadens karaktär ska bevaras regleras den med skyddsbestämmelsen **”q_1”** och varsamhetsbestämmelsen **”k_1”** beskrivna nedan. Där bestämmelsen anger att *fasaderna kan återställas till sitt ursprungliga utförande* kan det ursprungliga utförandet tolkas i originalritningar eller fotografier. Tillägg ska förhålla sig till den ursprungliga volymens egenart. Byggnaden har utöver det även fått bestämmelsen **”r_1”** som innebär att byggnaden inte får rivas.




Figur 7 och 8. Två av villans invändiga kakelugnar (Nacka kommun, 2024)



Figur 9. Villa Fannyudde sedd från söder med sitt karaktärsskapande burspråk och parken med gamla lövträd (Nacka kommun, 2024)

q_1	*Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900) som inte får förvanskas. Ursprunglig byggnadsvolym, sockel av tuktad sten, burspråk på södra fasaden samt invändiga kakelugnar och en öppen spis ska bevaras.*
k_1	*Byggnadens karaktär av en sommarvilla med asymmetrisk planform, balkong, fasader klädda med hyvlad träpanel och listverk, fönsterformer och fönstermaterial, takets form, öppen takfot med taktassar samt takmaterial och skorstenarnas form ska bevaras. Underhåll och ändringar ska utföras varsamt och beakta karaktärsdragen. Fasaderna kan återställas till sitt ursprungliga utförande.*
r_1	*Byggnad får inte rivas.*

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av en kontors-, konferens- och hotellanläggning som är belägen på ett höjdparti i den nordöstra delen av planområdet på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3. Anläggningen består av två högre byggnader sammanbyggda med en lägre. Den högsta byggnaden är 10 våningar och inrymmer huvudsakligen hotell medan den andra byggnaden är 6 våningar och inrymmer kontor. Därutöver innehåller fastigheterna cirka 2000 kvadratmeter garage under tak samt cirka 3200 kvadratmeter parkering ovan mark. Parkeringen under tak sker i ett parkeringsdäck i två plan mot Sickla industriväg. Sydväst om anläggningen ligger en bergknalle med sparsam vegetation. På berget låg en komplementbyggnad som revs under 2022. Den östligaste delen av anläggningen omfattar en oktagonal byggnad som innehåller en föreläsningssal. På byggnadens fasader mot norr och öst finns mindre skärmtak som kragar ut över angränsande mark. Dessa skärmtak bedöms inte uppta byggnadsarea.

Fastigheten Sicklaön 83:46 är obebyggd. Fastigheten ligger lägre i terrängen än hotell- och kontorsanläggningen och är relativt flack men stiger mot norr upp mot hotellbyggnaden.

Fastigheten Sicklaön 83:44 är bebyggd med en villa, se ovan under rubriken *Kulturmiljö*.

Befintlig parkeringsanläggning inom Sicklaön 363:2 och 363:3 rivs för att möjliggöra för bostäderna.

Markanvändning

Detaljplanen innebär ett bevarande av kontors-, konferens- och hotellanläggningen inom fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 och regleras i plankartan med bestämmelsen **”K”** och **”O_1”** som innebär att bebyggelsen får användas för kontor eller hotell.

Den huvudsakliga markanvändningen för ny bebyggelse i detaljplanen är bostäder, vilket regleras i plankartan genom bestämmelsen **”B”** (Bostäder). Detaljplanen möjliggör cirka 140 nya bostäder inom Sicklaön 363:2 och 363:3 och cirka 150 bostäder inom Sicklaön 83:46. Inom fastigheterna Sicklaön 363:3, 83:44 och 83:46 möjliggörs användningen **”C”** (Centrum), vilket innebär att byggnaderna kan innehålla kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter. Inom fastigheten Sicklaön 363:2 anger bestämmelsen **”e_{14}”** att entrévåningen mot Sickla industriväg ska användas för centrumverksamhet i syfte att säkerställa att bottenvåningen utgörs av lokaler. Bostäder får inte inrymmas i entrévåning, med undantag för trapphus, hiss, entréer mot gata och gård, barnvagns- och rullstolsförråd, städutrymmen och andra funktioner som krävs i för bostäderna.

e_{14} *Centrumverksamhet ska inrymmas i entrévåning mot gata*

Fastigheten Sicklaön 363:3 innehåller en förskola i två våningar, med tillhörande förskolegård på intilliggande parkeringsgarage. Förskolan regleras med bestämmelsen **”S”**

(Skola). Syftet med att inte precisera användningen till *förskola* är att möjliggöra för flexibilitet till framtida scenarier där det finns behov av andra funktioner som ryms inom användningen *skola*. Förskolan ska inrymmas i entrévåning och våning ovanför entrévåning samt förskolegård på tak ovan intilliggande parkeringsgarage, vilket regleras med egenskapsbestämmelserna **”e_{11}”** och **”e_{16}”**;

e_{11} *Skola ska inrymmas i entrévåning och våning ovan entrévåning*
e_{16} *Skola gäller endast på tak ovan parkeringsgarage*

Syftet med egenskapsbestämmelsen **”e_{11}”** är att säkerställa en förskoleverksamhet i två våningar inom byggnadens entrévåning mot Sickla industriväg och kvartersgatan, samt i direkt ovanliggande våning. Övriga våningar över och under mark har användningen *bostäder* och *parkering*. Användningen *skola* gäller inte inom dessa övriga våningar. Bostäder får inte inrymmas i entrévåning eller våning ovan entrévåning, med undantag för trapphus, hiss, entréer mot gata och gård, barnvagns- och rullstolsförråd, städutrymmen och andra funktioner som krävs i för bostäderna. Egenskapsbestämmelsen **”e_{16}”**; syftar till att möjliggöra en förskolegård på taket till planerat parkeringsgarage. Övriga underliggande våningar har användningen *bostäder* och *parkering*.

Fastigheten Sicklaön 83:44 regleras med bestämmelsen **”C”** (Centrum) och **”K”** (Kontor).

Detaljplanen innehåller även allmän platsmark, dels i form av Sickla industriväg som regleras med användningen **”$GATA_1$”** (Huvudgata), samt delar av Uddvägen som får en justerad användning **”$GATA_2$”** (Lokalgata), för att möjliggöra fordonstrafik. Under planområdet passerar Södra länken vilken bekräftas med användningen **”(VÄG)”,** *Väg*. Under planområdet passerar också den nya tunnelbanan vilken regleras med bestämmelsen **”(T_1)”** *Tunnelbana*. Både **”(VÄG)”** och **”(T_1)”** ligger under kvartersmark, och användningen kombineras därför med ovanliggande markanvändning. Planområdet omfattar även en mindre yta invid Tvärbanan vilken regleras med användningen **”PARK”**, samt två transformatorstationer som regleras med användningen **”E_1”**.

Ny bebyggelse på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3
Tillkommande bebyggelse inom Sicklaön 363:2 och 363:3 placeras längs med Sickla industriväg och längs Tvärbanan. Området bygger vidare på strukturen av det nyligen utbyggda området Nobelberget, och den södra byggnaden inom Sicklaön 363:3 ska byggas samman med kvarteret söder om plangränsen för att skapa ett sammanhängande kvarter. Byggnadernas höjd varierar mellan sju och nio våningar och regleras med nockhöjd i meter över angivet nollplan samt genom egenskapsbestämmelserna **”e_7”**, **”e_8”** och **”e_9”** som anger byggnadernas högsta antal våningar. Två bostadsgårdar utgörs av överbyggda garage och regleras därför också med nockhöjd. Mellan befintligt hotell och den nya bostadsbebyggelsen avses även en yta bli underbyggd för ytor som innehåller avfallshantering och inlastning, vilket innebär att ytan regleras med nockhöjd.

e_7 *Högsta antal våningar är 7*
e_8 *Högsta antal våningar är 8*
e_9 *Högsta antal våningar är 9 mot gata*

Södra länken och den planerade tunnelbanan passerar i berget under bebyggelsen. Detta medför att tillåten nivå för schaktning, spontning, pålning, borrning eller andra ingrepp i undergrunden begränsas genom planbestämmelse inom de områden som ligger ovanför Södra länken och tunnelbanan.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Byggnaderna regleras med bestämmelsen **"f_1"** som innebär att översta bostadsvåningen ska vara indragen från fasad med minst 1,5 meter mot Tvärbanan och Sickla industriväg, detta i syfte att minska den upplevda skalan på bebyggelse och dess påverkan på omkringliggande offentliga rum. Bestämmelsen **"f_1"** omfattar all ny bostadsbebyggelse med undantag för en högre byggnad i områdets västra del, vilken får en avvikande gestaltning. Två lägre byggnader i områdets västra del undantas också från bestämmelsen på grund av att gestaltningen med indragna hörn på byggnaderna är svår att förena med en tvingande bestämmelse om indrag för översta bostadsvåning. Syftet med detta är även att möjliggöra för en varierad gestaltning.

Större delen av bebyggelsen regleras även med en egenskapsbestämmelse **"e_{12}"** som möjliggör för flexibilitet gällande takutformning. Eventuella fläktrum, hisstoppar, tekniska installationer och lokala bullerskärmar tillåts utföras över angiven nockhöjd. Fläktrum ska vara indragna från underliggande vånings fasad minst 1,5 meter i syfte att hålla ner byggnadens skala mot gatan. Mot bostadsgårdarna längs byggnadernas södra delar krävs inte detta indrag. Eventuella fläktrum och hisstoppar får inte överstiga 3 meter över angiven nockhöjd. Lokala bullerskärmar syftar till skärmar som uppförs invid eventuella bullerkällor på taken. Förslag på utformning av fläktrum och hisstoppar redovisas i figur 10 till 18 nedan. Vid uppförandet av byggnadsverk som överstiger angivna nockhöjder i plankartan behöver samråd ske med flygplatsen Bromma Stockholm Airport för att säkerställa att flygplatsen inte blir påverkad.

f_1 *Översta bostadsvåningen mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara indragen från fasad minst 1,5 meter.*
e_{12} *Nockhöjd och våningsantal tillåts överskridas för fläktrum, hisstoppar, tekniska installationer och lokala bullerskärmar. Fläktrum ska vara indragna från underliggande vånings fasad minst 1,5 meter från gata. Eventuella fläktrum och hisstoppar får inte överstiga 3 meter över angiven nockhöjd.*



Figur 10. Bebyggelsestruktur på Sicklaön 363:2 och 363:3. Det södra kvarteret byggs samman med angränsande byggnad söder om planområdet. (DinellJohansson, 2025)

Förskolegård och förskolans närmiljö

Detaljplanen möjliggör för en förskola i två våningar med förskolegård på ett överbyggt garage. Gården har en yta på cirka 1350 kvadratmeter. Förskolan är planerad för 80 barn, vilket ger en friyta på 16,9 kvadratmeter förskolegård per barn. Boverket rekommenderar 40 kvadratmeter gård per barn och en gårdsstorlek på minst 3000 kvadratmeter. Detta är dock inte möjligt att uppnå på grund av platsens förutsättningar. Då både förskolegården och angränsande bostadsgård kommer ligga nära varandra kan samnyttjande mellan gårdarna ske. Förskolegården ligger upphöjt i ett läge med goda förutsättningar för solljus. Gården klarar riktvärden för buller utan särskilda åtgärder, men har möjlighet till en förbättrad ljudmiljö genom möjliggörandet av en bullerskärm som regleras med bestämmelsen **"m_2"** i plankartan. Bestämmelsen möjliggör för en bullerskärm ovan angiven nockhöjd för underliggande parkeringsgarage.

m_1 *Bullerskärm får uppföras utöver angiven nockhöjd*

Plankartan reglerar att det takbjälklag som förskolegården är placerad på ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter på minst 50% av egenskapsytan, vilket regleras genom bestämmelsen **”b_2”.** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa dagvattenhantering, men jordtäcket möjliggör även för planteringar med mindre träd och vegetation som bidrar till ett bra mikroklimat och skuggverkan.

b_2 *Översta hjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter på minst 50 % av egenskapsytan*

I förskolans närmiljö (inom 300 meter gångavstånd) finns begränsat med utflyktsmål för förskoleverksamheten att besöka. Inom hotellfastigheten väster om förskolegården planeras därför för en plats för utevistelse som kan besökas av förskolan genom en ny gångkoppling som passerar söder om, och delvis under befintlig kontorsbyggnad, se figur 10 ovan. Ett nytt och säkrare staket avses uppföras i samband med detta. Tillgången till denna yta kommer att regleras i ett nyttjanderättsavtal vilket beskrivs i avsnittet *Så genomförs planen* nedan. Platsen kompenserar inte för att förskolegården är liten, men har ett stort rekreativt värde som mindre utflyktsmål.

Ny bebyggelse på fastigheten Sicklaön 83:46
Inom fastigheten Sicklaön 83:46 består tillkommande bebyggelse av 6 förskjutna huskroppar som är sammankopplade med varandra. En av huskropparna utgör en högdel på 14 våningar, och övriga byggnader varierar mellan sju och nio våningar. Byggnaderna avgränsas ovan mark med en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan samt genom egenskapsbestämmelserna **”e_7”**, **”e_8”**, **”e_9”** och **”e_{10}”** som anger byggnadernas högsta antal våningar. Våningsantalet syftar till antalet våningar mot kvartersgatan norr och väster om bebyggelsen. Mot bostadsgården kan det bli andra våningsantal på grund av de höjdskillnader som finns i området. Detta gäller främst hus 5 inom fastigheten Sicklaön 83:46 vilket ligger i suterräng och har delar av södra fasaden som kommer utgöras av 10 våningar mot gård, med en lägsta våning som innehåller bostäder. I syfte att tydliggöra detta anger bestämmelsen **”e_9”** att högsta våningsantal är 9 *mot gata*. Gatan som avses gällande hus 5 är den nya kvartersgatan i planområdets norra del.

En del av fastigheten Sicklaön 83:46 går inte att bebygga på grund av dålig bergtäckning ovan Södra länken. Detta medför att husen får olika avstånd till gatan i områdets östra del.

e_{10} *Högsta antal våningar är 14*



Figur 11. Bebyggelsestruktur för Sicklaön 83:46. (Waldemarson arkitekter, Krook & Tjäder och DinellJohansson 2025)

Sicklaön 83:44

Ingen ny bebyggelse möjliggörs på fastigheten, utöver att nya komplementbyggnader möjliggörs. Utformningen av komplementbyggnaderna regleras med bestämmelsen **”f_7”** som anger att komplementbyggnader ska utformas så att de samspelar med huvudbyggnaden, i syfte att minska påverkan på Villa Fannyuddes kulturmiljövärden. Villan regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, samt med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser som beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö* ovan.

f_7 *Komplementbyggnader ska utformas så att de samspelar med huvudbyggnaden*

Gestaltning

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 363:2 och 363:3

Inriktningen för de nya byggnadernas formspråk regleras med utformningsbestämmelser. Bebyggelsen varierar både i höjd och kulör. Byggnadernas socklar mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara markerade och utföras med särskild omsorg i syfte att skapa en intressant stadsbild, till exempel kan det innebära variation i material och en hög detaljeringsgrad, där till exempel små livförskjutningar ger skuggspel och en mer intressant bottenvåning. Bebyggelsen byggs ihop med befintlig bebyggelse, söder om planområdet, längs Sickla industriväg. Entréer placeras mot gatan vilket bildar en tydlig stadsfront med ett indraget översta våningsplan. Delar av bottenvåningarna utformas med lokaler för att bidra till ett stadsrum med liv och rörelse. En upphöjd yta som ansluter till bostadsgården skapas

inom kvartersmarken vid entrén till området för att skapa en naturlig mötesplats i anslutning till intilliggande kollektivtrafik. I plankartan regleras utformningen av byggnaderna med utformningsbestämmelsen **"f_2"** som anger:

f_2 *Fasaderna ska i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel. Översta bostadsvåningen får utföras i andra avvikande material och/eller kulör från övriga våningsplan.*
Fasadernas material och kulörer ska varieras inom kvarteret.
Fasadernas kulörer ska vara varma
Socklarna mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara markerade och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
Loftgångar får inte anordnas.

Syftet med att inte reglera ett specifikt materialval eller specifik kulör i detaljplanen är att möjliggöra för återbrukat material. För vägledning kring material och kulörer i bygglovsskedet har en materialpalett tagits fram, se figur 13. Dessa är exempel på lämpliga fasadmaterial på grund av att de relaterar till omgivande kulörer och material i närområdet, samtidigt som den nya bebyggelsen ska kunna tillföra nya visuella intryck. Fasadkulören ska som helhet upplevas varm. Avsikten med att bestämmelsen anger att fasadernas material och kulörer ska varieras i kvarteret är att skapa en upplevelsemässig variation av fasaderna i området. Exempel på detta redovisas i illustrationerna i detta avsnitt. Den översta bostadsvåningen, inklusive eventuella fläktrum och hisstoppar, får utföras i andra material än trä, puts eller tegel och avvika från övrig fasad. De bestämmelser som refererar till Tvärbanan och Sickla industriväg ska tolkas som att de gäller de fasader som antingen är i direkt anslutning till, eller uppförs i riktning mot Tvärbanan och/eller Sickla industriväg.

För bestämmelsen om socklar inkluderar denna tolkning även delar av fasadens hörn och kortsidor av bebyggelsen som inte är riktade rakt mot, men ger störst påverkan på hur bebyggelsen upplevs från Tvärbanan, inklusive dess tråg, och/eller Sickla industriväg. Skarvar mellan fasadelement ska utföras dolda, vilket kan ske genom en arkitektoniskt medveten gestaltning där skarvarna döljs av förändringar i material eller kulör. Se även illustrationer nedan.

Längs Sickla industriväg regleras att bostadsentréerna ska utföras indragna med bestämmelsen **"f_3"**. Syftet med bestämmelsen är att entréerna inte ska påverka möjligheten för underhåll och snöröjning av allmän platsmark på Sickla industriväg

f_3 *Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot Sickla industriväg.*



Figur 12. Bilden redovisar möjlig utformning av bebyggelsen på Sicklaön 363:2 och 363:3. Elevation från norr. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet. (DinellJohansson, 2025)



Figur 13. Materialpalett med exempel på material och kulörer. (DinellJohansson, 2025)

Balkonger medges kraga ut 2 meter över bostadsgårdarna som omfattas av korsmarkerad mark, eller angiven nockhöjd för bostadsgård med underliggande parkeringsgarage. I praktiken kan balkongerna bli djupare om delar av balkongerna uppförs inom egenskapsområdet för byggnaderna. Lägsta fri höjd regleras vara 3 meter i syfte att balkongerna inte ska ta ytan för bostadsgården i anspråk. Uppförandet av balkonger regleras med egenskapsbestämmelserna **”f_5”** och **”f_6”** som anger;

f_5 *Balkonger får kraga ut över korsmarkerad kvartersmark maximalt 2,0 meter och ska ha en lägsta fri höjd på 3,0 meter.*

f_6 *Balkonger får kraga ut över angiven nockhöjd maximalt 2,0 meter och ska ha en lägsta fri höjd på 3,0 meter.*

Bostadsgården planeras även omfatta en yta för lekplats. Den exakta avgränsningen av lekplatsen är inte reglerad i plankartan men dess ungefärliga placering är markerad med illustrationstexten *lek*.



Figur 14. Bilden redovisar möjlig utformning av bebyggelsen på Sicklaön 363:2 och 363:3. Vy från nordost. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet (DinellJohansson, 2025)

Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 83:46

Inriktningen för de nya byggnadernas formspråk regleras med utformningsbestämmelser. Bebyggelsen varierar både i höjd och kulör och förskjutning från gatan. Byggnadernas socklar ska vara markerade och utföras med särskild omsorg i syfte att skapa en intressant stadsbild, till exempel kan det innebära variation i material och en hög detaljeringsgrad, där till exempel små livförskjutningar ger skuggspel och en mer intressant bottenvåning. I bottenvåningen närmast Uddvägen möjliggörs lokaler för att kunna bidra till ett stadsrum med liv och rörelse. I plankartan regleras utformningen av byggnaderna med utformningsbestämmelsen **”f_2”** som anger:

f_2 *Fasaderna ska i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel. Översta bostadsvåningen får utföras i andra avvikande material och/eller kulör från övriga våningsplan.*
Fasadernas material och kulörer ska varieras inom kvarteret.
Fasadernas kulörer ska vara varma
Socklarna mot Tvärbanan och Sickla industriväg ska vara markerade och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
Loftgångar får inte anordnas.

För en beskrivning av bestämmelsen **”f_2”** se avsnittet *Gestaltning av ny bebyggelse på Sicklaön 363:2 och 363:3* ovan. Se även illustrationer nedan.



Figur 15. Bilden redovisar möjlig utformning av bebyggelsen på Sicklaön 83:46. Vy från norr. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet. (Krook & Tjäder, 2025)

Hörnen mot Tvärbanan ska utföras indragna från fasadliv i syfte att bidra till en upplevd lägre skala på bebyggelsen. Detta regleras med bestämmelsen **”f_4”** vilken anger;

f_4 *Byggnadernas hörn mot Tvärbanan ska i huvudsak utföras indragna från fasadliv, indragen får inrymma balkonger och bärande element. Byggnadernas socklar får utföras utan indrag.*

Bestämmelsen omfattar hus 1–5. Bestämmelsen ska tolkas för kvarteret som helhet och inte för respektive byggnad separat. Bestämmelsen syftar till att göra upplevelsen av byggnaden slankare genom att de yttre hörn som bebyggelsen har mot Tvärbanan i norr och väster, och syns i figur 15 utförs med indrag. Ett antal hörn är svåra att utföras indragna eftersom de ligger dikt an mot angränsande byggnad, vilket är orsaken till att bestämmelsen anger att indragen ska utföras *i huvudsak*. Hus 6 omfattas inte av bestämmelsen på grund av att mötet med intilliggande hotellbyggnad gör att byggnaden inte upplevs lika tydligt från omgivningen. En slutgiltig utformning av indragen sker i bygglovsskedet. Indragen får innehålla balkonger och bärande element. Balkonger får glasas in. Byggnadernas socklar, inklusive entrévåning och våning över entrévåning får utföras utan indrag. Medvetna variationer får även finnas i kvarteret, där exempelvis endast ett av de högsta husets hörn har gestaltats med indrag. Se illustrationerna för ett exempel på utformning.



Figur 16. Bilden redovisar möjlig utformning av bebyggelsen på Sicklaön 83:46. Vy från väst. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet (Krook & Tjäder, 2025, med höjder från Waldemarson Arkitekter, 2025)

Balkonger medges kraga ut 2 meter över bostadsgårdarna som omfattas av korsmarkerad mark, eller angiven nockhöjd för bostadsgård med underliggande parkeringsgarage. I praktiken kan balkongerna bli djupare om delar av balkongerna uppförs inom egenskapsområdet för byggnaderna. Lägsta fri höjd regleras vara 3 meter i syfte att balkongerna inte ska ta ytan för bostadsgården i anspråk. Uppförandet av balkonger regleras med egenskapsbestämmelserna **”f_5”** och **”f_6”**. För vägledning kring material och kulörer i bygglovsskedet har en materialpalett tagits fram, se figur 17. Dessa är exempel på lämpliga fasadmaterial på grund av att de relaterar till omgivande kulörer och material i närområdet, samtidigt som den nya bebyggelsen ska kunna tillföra nya visuella intryck. Bostadsgården planeras även omfatta en yta för lekplats. Den exakta avgränsningen av lekplatsen är inte reglerad i plankartan men dess ungefärliga placering är markerad med illustrationstexten *lek*.



Figur 17. Materialpalett med exempel på material och kulörer (Krook & Tjäder, 2025)

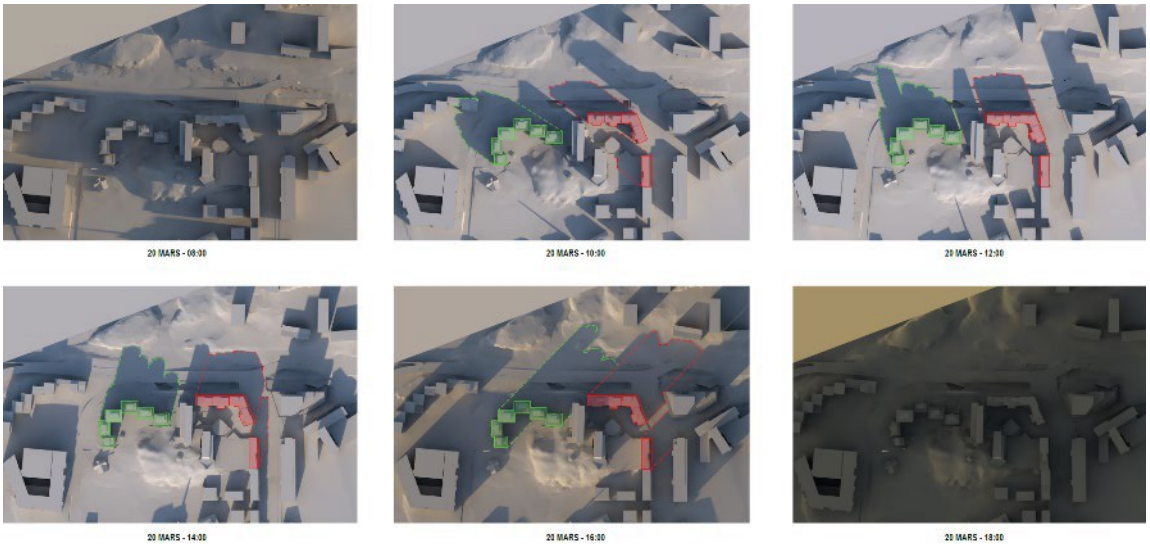


Figur 18. Bilden redovisar möjlig utformning av bebyggelsen på Sicklaön 83:46. Slutlig utformning avgörs vid bygglovsskedet, Vy från öst. (Krook & Tjäder, 2025)

Solstudie

En solstudie som visar skuggförhållandena mot omkringliggande områden och bebyggelse har tagits fram (*Waldemarson Arkitekter, 2024*). Solstudien redovisar vinter- och sommarsolstånd samt vår- och höstdagjämning. Den nya bebyggelsens skuggor är markerade i studien i syfte att göra underlaget mer lättläst. Den nya bebyggelsen skuggar delvis sig själv, men även intilliggande bostadsområde norr om planområdet. Det högre 14-våningshuset skapar störst skuggverkan, men ligger på ett tillräckligt långt avstånd från

intilliggande bostadsområden för att endast ge marginell påverkan på dessa. Sammantaget bedöms ljusförhållandena enligt aktuell detaljplan vara acceptabla.



Figur 19. Utdrag ur Solstudie. Illustrationerna visar skuggförhållandena klockan 08:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 och 18:00 vid vårdagjämning, 20 mars. Illustration: Waldemarson Arkitekter

Teknisk infrastruktur

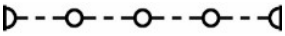
För att försörja den nya bebyggelsen behövs ett antal åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Området nås med motorfordon antingen via Sickla industriväg i öst eller via Uddvägen i väst. Sickla industriväg är en del av kommunens huvudvägnät som kopplar samman Värmdövägen och Järlaleden medan Uddvägen är en aningen mindre återvändsgata. En mindre del av Sicklaön 363:2 och 363:3 omfattas av bestämmelsen **”GATA$_1$”** som reglerar utformning Huvudgata. Ytan tas i anspråk för att bekräfta utformningen av Sickla industriväg. I områdets västra del bekräftas en mindre del av Uddvägen inom fastigheten Sicklaön 40:12 att utgöra **”GATA$_2$”**, lokalgata. Detta krävs på grund av att gällande plan anger delar av området som *Allmän lokalgata för gång- cykel- och spårtrafik* vilket inte är förenligt med den utfart mot Uddvägen som aktuell detaljplan innehåller. Utöver detta planeras inga nya kommunala gator.

Sickla industriväg

Sickla industriväg ingår i sin helhet inte i planområdet men ligger direkt öster om planerad bebyggelse. Södra delen av Sickla industriväg har breda ytor för gående och cyklister och en möbleringszon med trädplantering på båda sidor om körbanan. Gatans norra del invid planområdet kommer få utvecklade busshållplatser med mer plats för resenärer samt att hållplatserna separeras från den genomgående cykeltrafiken. Längs denna norra del reglerar detaljplanen utfartsförbud från kvartersmarken mot Sickla industriväg.

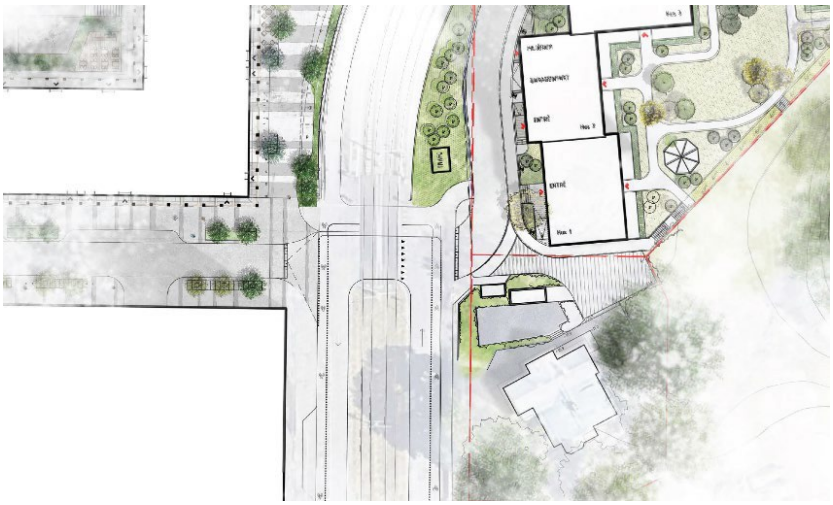


Körbar in- och utfart får inte anordnas.

Från Sickla industriväg går en gemensamhetsanläggning inom kvartersmark i form av en återvändsgata som ska trafikförsörja bostäder, parkering, transformatorstation, hotell-, kontor och konferensanläggning på Sicklaön 363:2 och 363:3. Gemensamhetsanläggning regleras med bestämmelsen **”g_1”** som bekräftar befintlig gemensamhetsanläggning för angöring. Bestämmelsen beskrivs utförligare under avsnittet *Gemensamhetsanläggningar* nedan.

Uddvägen

Uddvägen ansluter till Sicklavägen i söder och trafikeras av Tvärbanan som har sin slutstation i Sickla. Från Uddvägen planeras en gemensamhetsanläggning inom kvartersmark i form av en återvändsgata. Gemensamhetsanläggningen regleras med bestämmelsen **”g_1”** som reglerar markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring, dagvattenhantering och ledningar. Gatan ska trafikförsörja bostäder, parkering och Villa Fannyudde inom Sicklaön 83:46 och 83:44 samt inlastning för hotell-, kontor- och konferensanläggningen på Sicklaön 363:2 som behöver flytta sin inlastning från Sickla industriväg till Uddvägen då bostadshus kommer uppföras på nuvarande inlastningsväg som angör till hotellbyggnadens källarvåning. Anslutningen mellan den västra kvartersgatan till Uddvägen är planerad att utföras med en yta för gångfartsområde där gång- och cykeltrafik behöver passera körbanan. Flera olika lösningar kan dock vara lämpliga.



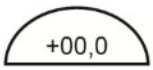
Figur 20. Illustration över infart till västra delen av området från Uddvägen (Urbio, 2025)

Södra länken & tunnelbana

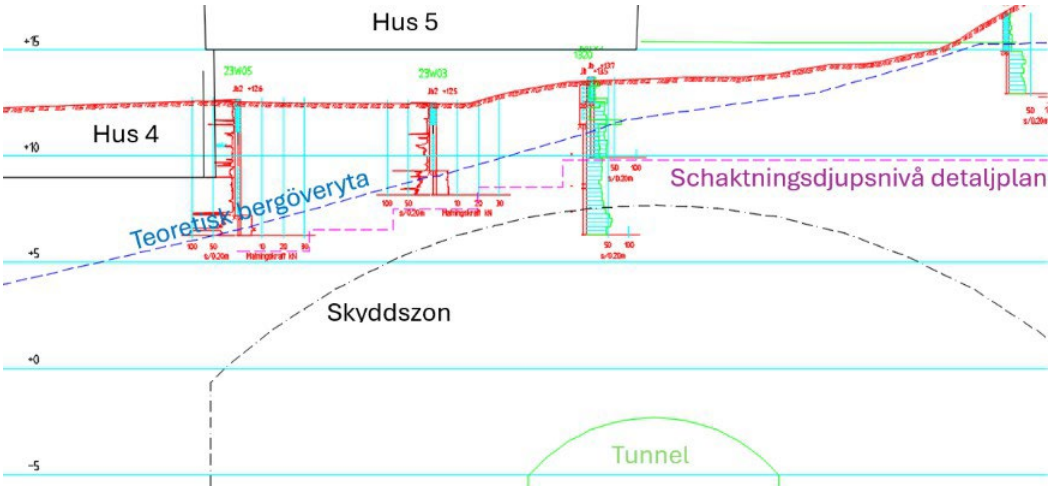
Både Södra länken och den kommande tunnelbanan till Nacka passerar planområdet under mark. För att Södra länken och tunnelbanan ska ha fortsatt planstöd har höjdangivelser från Södra länkens skyddszon och relevanta bestämmelser för tunnelbanan från detaljplan DP 625Ä lyfts in i aktuell plan. Bestämmelserna för begräsningar, till följd av underliggande vägtrafiktunnlar och tunnlar för tunnelbanan, redovisas separat från resterande bestämmelser, på plankarta 2.

Tunnelbanan har planlagts genom en järnvägsplan som Region Stockholm ansvarade för och en detaljplan som Nacka kommun tog fram. På aktuell plankarta regleras tunnelbanans tunnlar med **(T_1)**, *Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymmen under mark*. För att skydda tunnelbaneanläggningen regleras lägsta tillåtna schaktdjup. För de delar av planområdet där tunnelbanan passerar under Södra länken är det Södra länkens skyddszon som blir avgörande för lägsta tillåtna schaktningsnivå. Bestämmelsen reglerar lägsta nivå för grundläggning och trappas i ett läge för att bekräfta Södra länkens skyddszon men samtidigt möjliggöra för grundläggning invid skyddszonen, se figur 21 och 22, samt läs mer under avsnittet *Teknisk infrastruktur* nedan. I figur 22 redovisas det läge där bestämmelserna om lägsta schaktningsdjupsnivå ligger som närmast Södra länken och dess skyddszon. Avståndet är som minst under 0,3 meter. Nivån får underskridas vid byggande och underhåll av vägtunnel och tunnelbanan med tillhörande utrymmen, samt vid underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar.

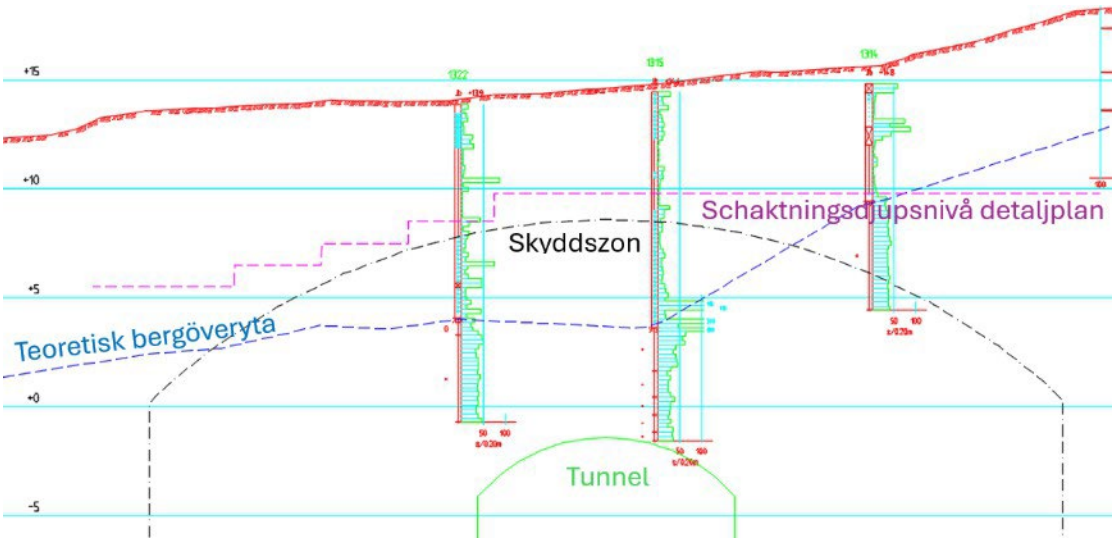
(T_1) *Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymmen under mark.*



Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplanet) för schaktning, spontning, pålning, borrning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande och underhåll av vägtunnel, tunnelbana med tillhörande utrymmen och vid underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar.



Figur 21. Sektion som redovisar Södra länkens tunnel och skyddszon i förhållande till bestämmelsen om lägsta tillåtna schaktningsdjupsnivå, grundläggningen för hus 4 och 5 samt den teoretiska bergöverytan. Sektionen är tagen vid norra fasaden på hus 5 och det närmaste avståndet mellan egenskapsbestämmelsen och skyddszonen är här cirka 1 meter. Se även Geoteknisk utredning sida 26 (WSP, 2025)



Figur 22. Sektion som redovisar Södra länkens tunnel och skyddszon i förhållande till bestämmelsen om lägsta tillåtna schaktningsdjupsnivå samt den teoretiska bergöverytan. Sektionen är tagen längs planområdesgränsen i norr, och redovisar det läge där bestämmelserna om lägsta schaktningsdjupsnivå ligger som närmast skyddszonen, under 0,3 meter (WSP, 2025)

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under planområdet. Takhöjden i tunnlarna är cirka 8 meter och marken ovanför tunnlarna varierar mellan cirka 6 och 25 meter. Markanvändningen för Södra länken regleras med bestämmelsen **”(VÄG)”** *väg,* vilket bekräftar markanvändningen för de befintliga vägtunnlarna. Användningen **”(VÄG)”** avgränsas i höjdled genom egenskapsbestämmelserna **”tunnel$_{1\text{-}4}$”**.

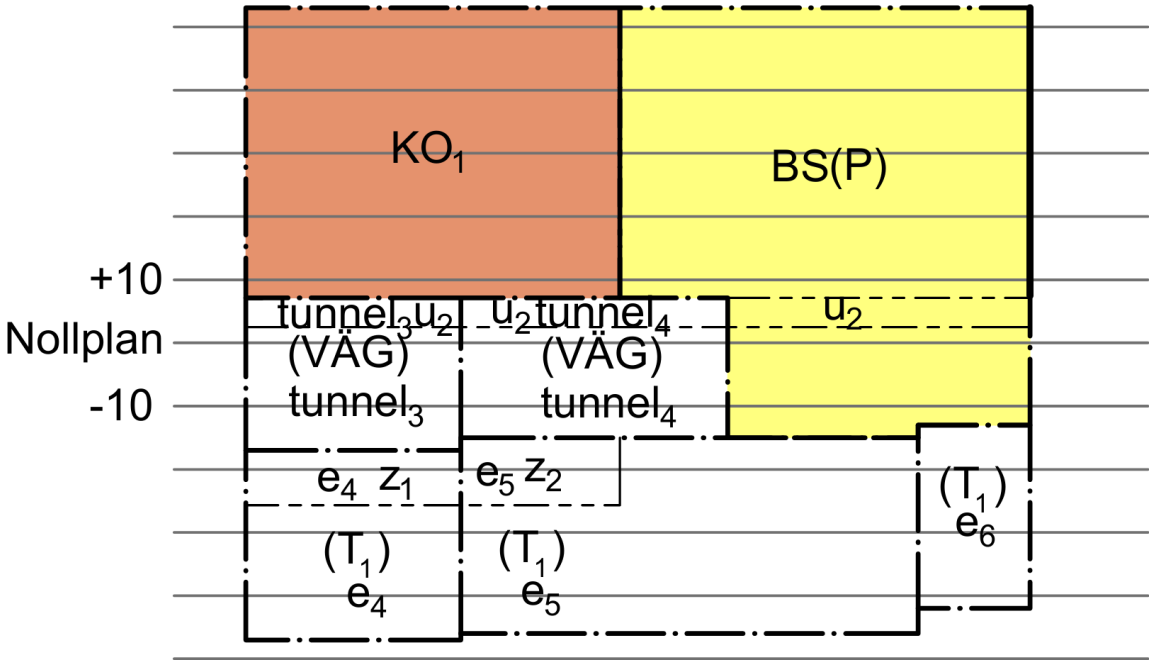
tunnel$_1$	*tunnel, (VÄG) gäller mellan +10,5 och -25,7 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*
tunnel$_2$	*tunnel, (VÄG) gäller mellan +7,1 och -25,7 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*
tunnel$_3$	*tunnel, (VÄG) gäller mellan +7,1 och -17,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*
tunnel$_4$	*tunnel, (VÄG) gäller mellan +7,1 och -15,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*

Användningen tunnelbana avgränsas i höjdled genom egenskapsbestämmelserna **”e$_{4\text{-}6}$”**. Inom det område där tunnelbanan delvis delar skyddszon med Södra länken så kompletteras **”(T$_1$)”** och **”(VÄG)”** även med bestämmelserna **”z$_1$”** och **”z$_2$”** som reglerar markreservat för allmännyttig vägtrafik. Syftet med bestämmelserna **”z$_1$”** och **”z$_2$”** är att säkerställa att både Södra länken och tunnelbanan har rätt till en delad skyddszon.

e$_4$	*(T$_1$) gäller mellan -17,0 och -47,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*
e$_5$	*(T$_1$) gäller mellan -15,0 och -46,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*
e$_6$	*(T$_1$) gäller mellan -13,0 och -42,0 meter relativt angivet nollplan. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*

z_1 *Markreservat för allmännyttig vägtrafik. Utrymmet mellan nivå -17,0 och -25,7 i meter relativt nollplanet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*

z_2 *Markreservat för allmännyttig vägtrafik. Utrymmet mellan nivå -15,0 och -25,7 i meter relativt nollplanet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik. Bestämmelsen redovisas i plankarta 2.*



Figur 23. Sektion som redovisar markanvändningen under mark och relaterade egenskapsbestämmelser.

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafik kan planområdet nås via de två gatorna som angränsar till planområdet (Sickla industriväg och Uddvägen). På Uddvägen sker cykling både i cykelfält och på cykelbanor. Gående hänvisas till gångbanorna på både östra och västra sidan av gatan. Längs med Sickla industriväg hänvisas gående till gångbanor och cyklisterna till intilliggande cykelbanor. Sickla industriväg är utpekat som ett kommunalt huvudcykelstråk med genomgående cykelbanor längs hela vägen. Cykelbanorna kopplar samman det regionala cykelstråket längs med Värmdövägen i norr med det regionala cykelstråket längs med Järlaleden i söder. Från Sickla industriväg skapas en kombinerad gång- och cykelbana på kvartersmark genom planområdet, fri från motorfordon. I mitten av planområdet övergår sedan gång- och cykelbanan till en separat gångbana medan cyklisterna hänvisas till gatan tillsammans med motorfordonen, se illustration på detta i figur 24 nedan. Denna gata och gång- och cykelväg är främst utformat för boende inom planområdet och regleras med kvartersmark, vilket betyder att det inte är garanterat att passage genom området är möjlig för allmänheten.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdets östra del finns ett brett utbud av kollektivtrafik.

På en sträcka på 5–200 meter från planområdet når resenärer Tvärbanan, Saltsjöbanan, flertalet bussar och den framtida tunnelbanan. Planområdet angränsar till tunnelbanestationen Sicklas västra uppgång vilken kommer att nås från bottenplan av Sickla central. Via rulltrappor och hissar tas resenärer ner till tunnelbaneperrongen som kommer vara lokaliserad under mark. Via stationsbyggnaden och Sickla industriväg når resenärer även Tvärbanans perrong. Ytterligare nordöst om planområdet ligger Saltsjöbanans station som kan nås både via trappor och markplan. Busstrafiken nås direkt öster om planområdet på den norra delen av Sickla industriväg samt på Värmdövägen norr om planområdet.

Parkering och angöring
Parkeringstal anger hur många parkeringsplatser som ska tillhandahållas i samband med ny- och ombyggnation. Nackas modell för beräkning av antal parkeringsplatser för bostäder beräknar parkeringstal projektspecifikt utifrån de lägesegenskaper en fastighet har (exempelvis närhet till kollektivtrafik och service). Vad gäller parkeringstal för lägenheter tas även hänsyn till vilken storlek på lägenheter som byggs. Nacka erbjuder även byggaktören att reducera parkeringstalet i utbyte mot att byggaktören åtar sig att ordna mobilitetsåtgärder.

Byggaktörerna inom planen strävar efter att uppfylla det ambitiösa mobilitetspaketet för bostäder vilket ger en reduktion på 25% på parkeringstalet vilket bidrar till ett parkeringstal på 0,36 för små lägenheter och 0,63 för stora lägenheter. Utöver genomförandet av mobilitetsåtgärder finns ytterligare möjlighet till reduktion genom att se över möjligheten till samnyttjande. Även parkering för de anställda på förskolan kan samnyttjas med de boende inom planområdet.

Utöver reduktionen ges även ett avsteg på ytterligare cirka 40% mot det rekommenderade parkeringstalet för parkering inom fastigheten Sicklaön 83:46. Ett avsteg från parkeringstalet bedöms vara möjligt på grund av platsens mycket goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik med mycket korta gångavstånd till kapacitetsstark busstrafik, tre olika spårtrafikalternativ samt den direkta närheten till regionala cykelstråk och gångavstånd till ett mycket stort utbud av service och arbetsplatser. Bedömningen är även att tillgången till större parkeringsanläggningar inom gångavstånd från planområdet bidrar till goda parkeringsmöjligheter i närområdet. Ytterligare mobilitetståtgärder som är än mer ambitiösa än de som idag uppnår den mest ambitiösa nivån i Nacka kommuns gällande parkeringsriktlinjer ska också genomföras. Aktuella åtgärder är exempelvis cykelpool med el-assisterade lådcyklar, prova-på-erbjudanden för bil- och cykelpool till nyinflyttade, eller motsvarande, och regleras i exploateringsavtal med byggaktören.

Kommunens rekommenderade parkeringstal för bostäder ska i övrigt följas. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet, och parkeringstalen kan komma att bli lägre i det fall att en mobilitetsutredning eller motsvarande tas fram inom bygglovsskedet.

I plankartan regleras två parkeringsgarage inom underbyggda gårdar för bostäder och förskola. Dessa regleras med användningen **”(P)”**, parkering. Syftet med att reglera

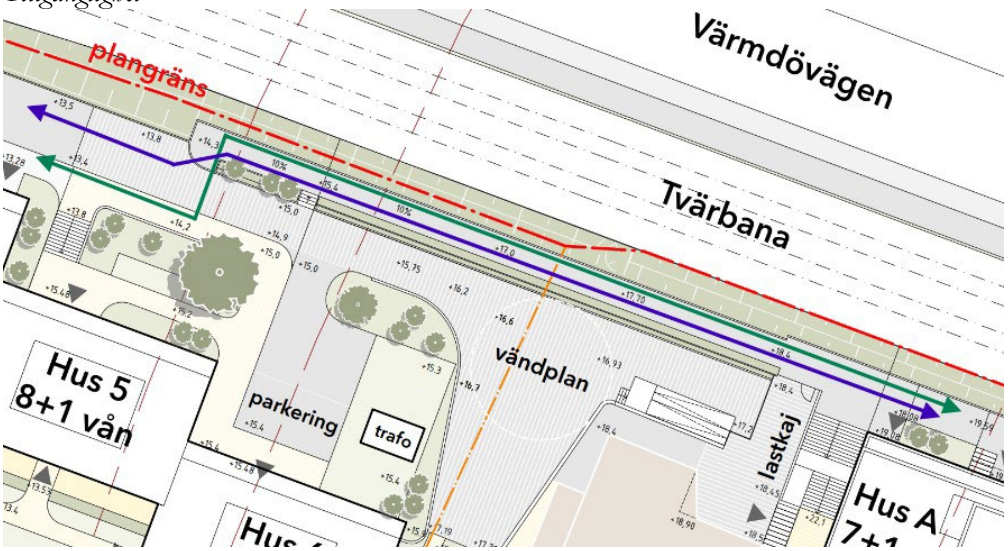
parkeringen med en separat användning från bostäderna är att möjliggöra för framtida eventuella fastighetsbildningar där parkeringsgaragen utgör egna fastigheter. Garaget inom fastigheten Sicklaön 363:3 kan också komma att ligga kvar, flera alternativa lösningar kan vara aktuella.

För kontor anges ett parkeringstal på 8 platser/1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och för hotell 2,7 platser/1000 BTA.

Platser för hämtning och lämning till förskolan samt viss parkering för personer med rörelsenedsättning planeras längs kvartersgatan i den östra delen av planområdet. Samnyttjande mellan dessa kan bli aktuellt.

Cykelparkering
För den västra delen av planområdet anordnas cykelparkering i första hand i anslutning till det nya parkeringsgaraget längst ner i byggnaden. Om behovet inte kan täckas i garage anordnas cykelparkering på gården och på förgårdsmark. Cykelparkeringen för bostäderna i östra delen anordnas på bostadsgård, förgårdsmark, vid hotellets vändplan och i cykelrum i källarplan. Cykelparkering för förskola anordnas i anslutning till förskolegården. För kontor löses cykelparkering i första hand på gården, med möjlighet till komplettering genom att utnyttja befintliga utrymmen inomhus. Vid utformning av cykelparkeringsplatser ska hänsyn tas till manöverutrymme för cykel. I Trafikverket och Svenska Kommuner och Regioners GCM-handbok anges lämpliga mått för utformning av cykelparkeringsplatser. Kommunens rekommenderade parkeringstal för cykel och riktlinjer kring utformning av dessa stäms av i bygglovsskedet.

Tillgänglighet



Figur 24. Gång- och cykelstråket med bitvis brant lutning mellan den västra kvartersgatan och de östra bostadskvarteren. Brantast lutning är mellan +14,3 och +17,0 meter över angiven nollpunkt. Grön pil redovisar gång och blå pil redovisar cykel. (DinellJohansson, 2025 med bearbetning (pilar) Nacka kommun).

Ficka för angöring och parkering för personer med rörelsenedsättning anordnas på den östra kvartersgatans norra sida vilken därmed nås inom 25 meter från bostäderna i norra delen. Möjlighet till angöring finns även framför hotellets entré. Stråket mellan den nya västra kvartersgatan och gång- och cykelvägen norr om den östra bostadsbebyggelsen är 2,3 meter brett och 50 meter långt. Bitvis är lutningen på detta stråk 10 procent, med en total lutning på cirka 8 procent utan inräknade vilplan. Dessa höjdskillnader innebär att kopplingen mellan planområdets västra och östra del inte kommer bli tillgänglig.

Teknisk försörjning
Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Fjärrvärme, el, tele och fiber finns också utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Detaljplanen omfattar två områden för transformatorstationer vilka regleras med användningen **”E_1”** i plankartan. Den västra transformatorstationen nås från Uddvägen och den nya kvartersgatan längs Tvärbanan. Den södra delen av det västra **”E_1”**-området är reglerat med prickmark. Syftet med denna remsa är att säkerställa ett avstånd på minst 5 meter mellan transformatorstationen och intilliggande bostäder. Det är även möjligt att ansluta den västra delen av planområdet till befintligt elledningsnät via en befintlig transformatorstation på fastigheten Sicklaön 83:3 söder om planområdet. Den befintliga transformatorstationen är vid tidpunkten för antagandet av denna detaljplan uppförd på ett tidsbegränsat bygglov och olika framtida alternativ finns för elförsörjning till planområdet. Mot bakgrund av detta kompletteras **”E_1”**-området med markanvändningen **”B”**. Området regleras även med en egenskapsbestämmelse **”e_{15}”** för att säkerställa att området endast kan bebyggas med en transformatorstation och andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsen syftar till att inga bostadsbyggnader eller komplementbyggnader till bostadsbyggnader ska kunna uppföras inom området, men att möjliggöra att området används som bostadsgård eller för bostadsparkering i det fall att det i framtiden inte behövs en transformatorstation.

e_{15} *Marken får endast förses med transformatorstation och andra anläggningar än byggnader*

Det östra **”E_1”**-området är placerat i ett parkeringsgarage och nås från den nya kvartersgatan som utgör infart till området från Sickla industriväg. Transformatorstationen placeras i ett garage som planeras bli överbyggt med bostadsgård. En stor del av garagets tak omfattas även av förskolegård. Avståndet till förskolegård säkerställs i plankartan till minst 5 meter från **”E_1”**-områdets yttre kant i syfte att säkerställa att förskolebarnen inte ska påverkas av transformatorstationen.

Åtkomst till transformatorstationerna regleras i plankartan genom bestämmelsen **”g_1”** som reglerar markreservat för gemensamhetsanläggning för bland annat angöring.

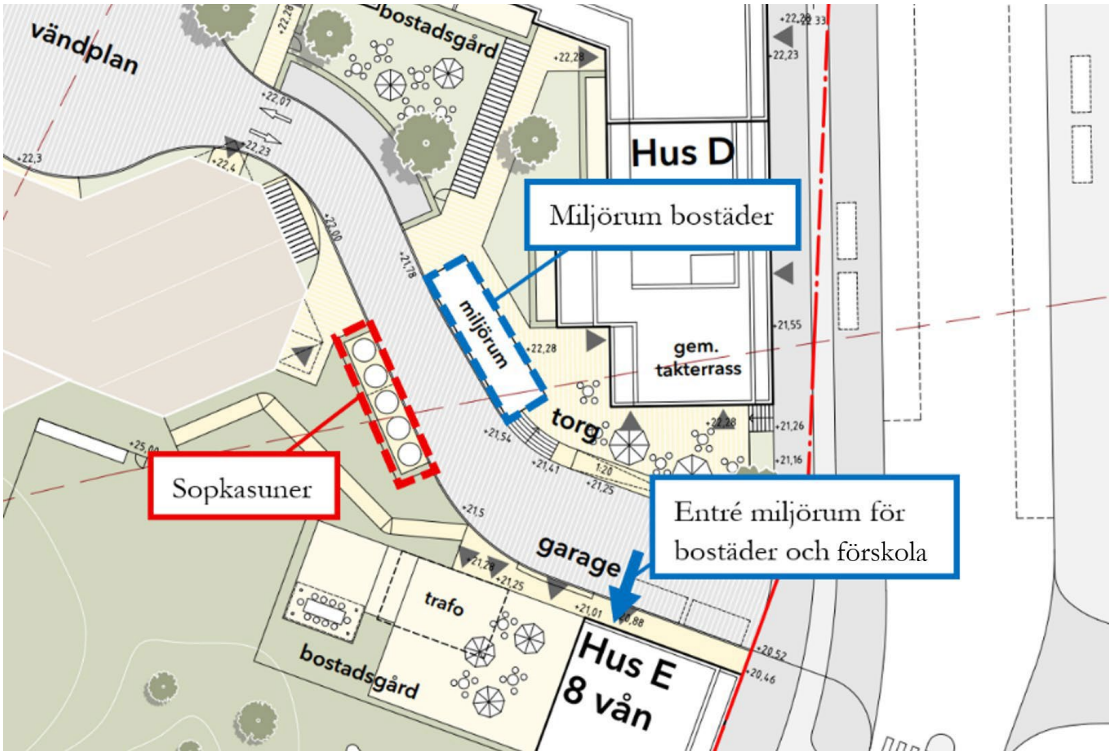
I planområdet förekommer flera allmännyttiga ledningar, både befintliga och tillkommande. Dessa regleras med bestämmelserna **”u_1”** och **”u_2”** vilka anger markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Området markerat med **”u_1”** omfattar ledningar nära markytan och regleras även med prickmark som innebär att området inte får förses med byggnad. Området markerat med **”u_2”** omfattar en befintlig ledningsrätt. Relationen mellan **”g”**- och **”u”**-bestämmelserna beskrivs under avsnittet *Gemensamhetsanläggningar* nedan.

u_1 *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
u_2 *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan 7,5 och 2,5, meter över angivet nollplan.*

Avfall

Nacka vatten och avfalls tekniska handbok för avfall är vägledande vid planering och genomförande av avfallshanteringen.

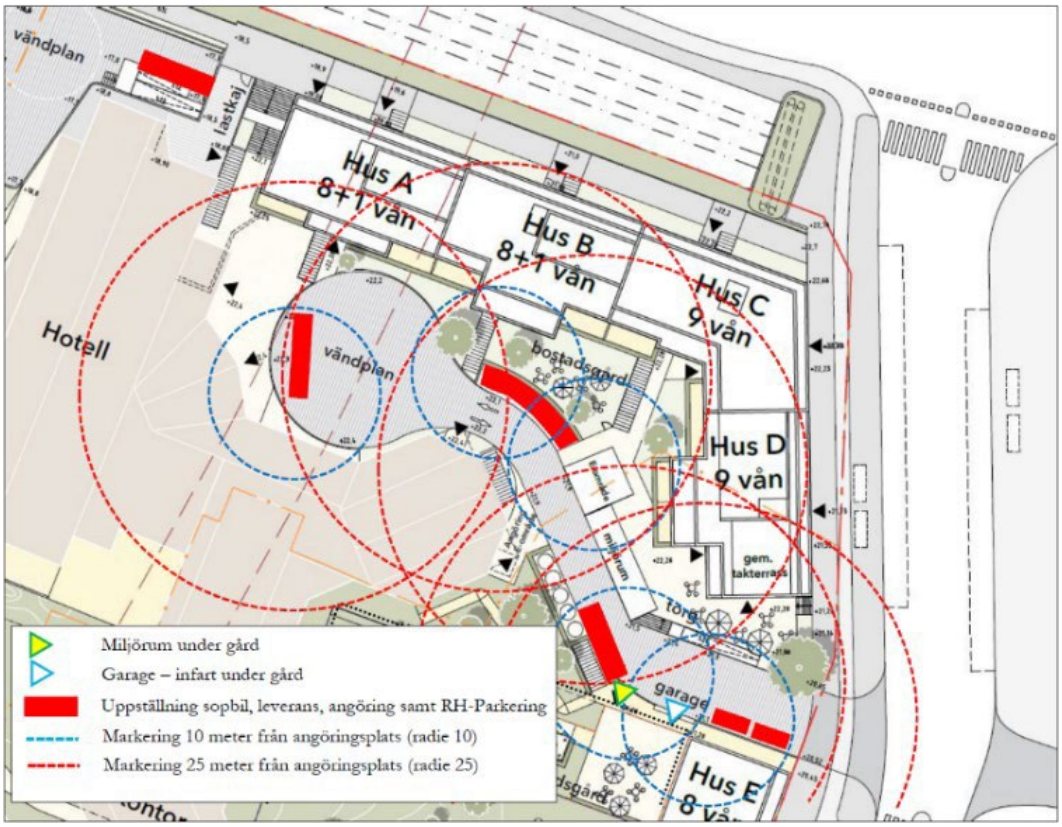
Insamling av avfall från de planerade bostäderna planeras ske från Uddvägen i väst och från Sickla industriväg i öst.



Figur 25. Planerad sophantering, östra delen av planområdet. (Nacka kommun efter utredning Structor, 2025)

Avfallshanteringen för den östra bostadsbebyggelsen planeras för kontor och bostäder samt förskola och sker via miljörum och sopkassuner. För kontoren avses två sopkassuner placeras utmed den nya kvartersgatans västra sida. Bostäderna i områdets nordöstra del avses få tillgång till ett miljörum på kvartersgatans östra sida samt till tre sopkassuner på gatans västra sida som är placerade jämte kontorens sopkassuner. Förskolan samt de

sydöstra bostäderna avses få tillgång till ett miljörum som är placerat i garaget under förskolegården med direkt tillgång till miljörummet via garaget. Utformningen av miljörummen redovisas i underlaget *Avfallsutredning miljörum* (*DinellJohansson, 2025*).

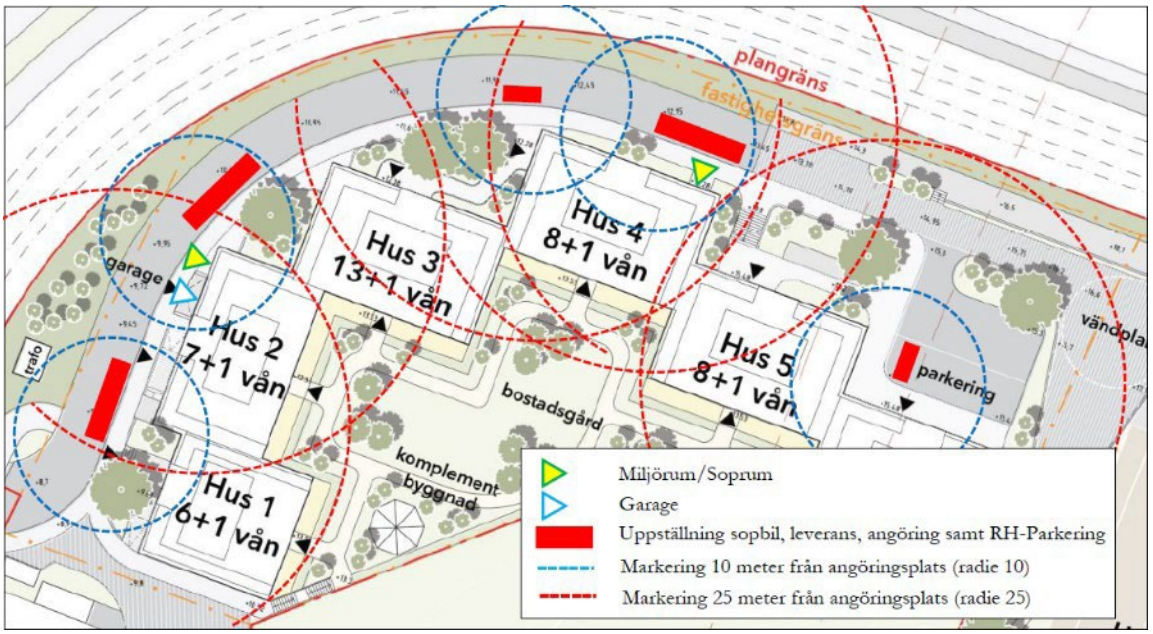


Figur 26. Planerad sophantering och angöringsplatser för sopbil, leveranser och personbil, östra delen av planområdet. Placeringen av transformatorstationen har justerats efter denna illustration togs fram. Justeringen innebär dock inga förändringar för möjlig sophantering eller angöring. (Structor, 2025)

Sophämtning avses ske från kvartersgatan med möjlighet till uppställning för sopbil inom 10 meter från entrén till miljörummet. Den östra kvartersgatan varierar mellan 5–8 meter i bredd och vändplanen har en radie på 10 meter. Hotellets avfallshantering sker idag på byggnadens norrsida via en vändplan i slutet av den västra tillkommande gatan. Utrymmet för vändplanen är dimensionerat för backvändande lastbil. Vändplanen ansluter till en lastkaj, och sophanteringen avses ske via en ramp från hotellets nivå uppe på lastkajen ner till gatunivå.

Den västra bostadsbebyggelsen avses få två miljörum i bottenvåningen som främst nås via den tillkommande västra gatan. Utformningen av dessa miljörum redovisas i underlaget *Avfallsutredning miljörum* (*Krook & Tjäder, 2025*). På grund av gatans lutning kommer en tillgänglig anslutning till soprum för de två av bostadshusen lösas via passage genom en byggnad. Denna passage ska vara tillgänglig och gå att nyttja för alla boende i byggnaderna Gatan anordnas med bredden 5,5 meter och är dimensionerad för möte mellan personbil och lastbil. Samordning av tider för tunga fordon förutsätts kunna ske för att undvika

möten. Sista sträckan invid vändplanen i gatans östra del är dimensionerad för enkeltrafik. Utrymmet för vändplanen är dimensionerad för backvändning av lastbilar samt för rundkörning med personbil. Visst behov av angöring finns till de nya byggnaderna, men anses i stort sett vara försumbar vad gäller större transporter. Angöring till eventuell centrumverksamhet i områdets västra del kan ske längs den nya kvartersgatan. Angöring till Villa Fannyudde kan ske norr om villan inom fastigheten Sicklaön 83:44.



Figur 27. Planerad sophantering och angöringsplatser för sopbil, leveranser och personbil, västra delen av planområdet. Fotavtrycket på hus 1 och 2 samt placeringen av transformatorstation har justerats efter denna illustration togs fram. Justeringen innebär dock inga förändringar för möjlig sophantering eller angöring. (Structor, 2025)

Leverans till hotellet sker i dagsläget cirka 10 gånger per vecka, mestadels med mindre eller större lastbilar förutom vissa kompletteringar som sker med mindre fordon.

Tömning av sopor, matavfall och återvinning kommer troligen ske cirka 4 gånger i veckan, sopbilen innebär därmed inte ett störande moment mer än vid mycket begränsad tid. I övrigt kommer den västra gatan trafikeras av leveranser till och från hotellbyggnaden. I genomsnitt kan drygt 5 transporter per dag förutsättas via västra gatan. Normalt har ett hotell kring 25 transporter per vecka inklusive sophantering.

För Villa Fannyudde innebär den reglerade markanvändningen att villan antas få en del leveranser, men främst då med mindre fordon, samt även sophantering. Dess hantering nås via den nya västra kvartersgatan, antingen med uppställning precis norr om fastigheten alternativt kring backen och infart upp mot Fannyudde. De stora nivåskillnaderna mot Fannyudde gör att vändmöjlighet dimensioneras för LBm, det vill säga en mindre lastbil om cirka 7 meter. Denna behöver då backvända inom villans fastighet.

För sophantering och leveranser till Fannyudde kan det ske genom ett leveransskåp som nås från fordon uppställda direkt intill leveransskåpet.

Störningar och risker

Detaljplanen medför inga störningar och risker för omgivningen. Planområdet ligger dock inom 150 meter från Värmdöleden och ovanpå Södra länkens tunnlar, vilka är transportleder för farligt gods. Planområdet är även beläget invid spårområdet för Tvärbanan, och kommande tunnelbana kommer passera under bebyggelsen.

Risk

En riskanalys har genomförts (*Brandskyddslaget, 2025*) vilken visar att Värmdöleden ligger så långt från planområdet att den inte påverkar risknivån inom området. Tvärbanan går utmed planområdets västra och norra gräns. Avståndet mellan bebyggelse inom planområdet och närmaste spår på Tvärbanan överstiger 10 meter. Spåret ligger dessutom lägre i terrängen än planområdet utmed större delen av sträckan. Någon risk för att en urspårning skulle påverka planområdet föreligger därför inte. En fördjupad analys har genomförts när det gäller risken för brandspridning från Tvärbanan till bebyggelse inom planområdet. Denna visar att det inte föreligger någon risk för brandspridning över 10 meter från närmaste spårmitt. Flertalet bostadsentréer i planområdet är placerade strax över 10 meter från närmaste spårmitt. För att säkerställa att utrymning av byggnaderna kan ske även vid en intilliggande brandspridning regleras plankartan med en egenskapsbestämmelse **”m_2”** som anger;

m_2 *Byggnader ska kunna utrymmas i riktning bort från Tvärbanan*

Även risken för brandspridning från bebyggelsen till Tvärbanan har utretts. Risken för påverkan på Tvärbanans anläggning och drift har bedömts vara liten, och inga särskilda planbestämmelser har bedömts behövas.

Den del av Södra länken som går under planområdet är förlagd i bergtunnlar, med en bergtäckning på minst 15 meter. Bebyggelsen har placerats för att undvika att placeras på ytor med sämre bergtäckning, och bergkvaliteten mellan tunnlar och byggnader bedöms vara god. Det är enbart en olycka som leder till explosion av explosivämnen eller oxiderande ämnen som eventuellt kan påverka bebyggelse inom planområdet. Övriga olyckors påverkan omfattar områden inom själva tunnlarna samt i anslutning till tunnelmynningar och berör inte aktuellt planområde.

En olycka som leder till explosion kan eventuellt leda till att ovanförliggande bebyggelse påverkas genom framför allt vibrationer och kast av markmaterial. En utredning kring risk för explosion har genomförts *(Brandskyddslaget, 2025)*. Denna visar att sannolikheten för olycka är låg och att konsekvenserna bedöms bli små tack vare bergtäckningen och kvaliteten på berget.

Bedömningen utifrån genomförd analys är att riskbidraget från olycka med transport av farligt gods i Södra länkens tunnlar är mycket begränsat. Några säkerhetshöjande åtgärder är utifrån genomförd analys inte nödvändiga för att hantera risker med transporter med farligt gods på Södra länken.

Utifrån genomförd riskanalys görs bedömningen att planerad bebyggelse kan uppföras utan att människor utsätts för oacceptabla risker.

Risken för en olycka i Södra länken och påverkan på tunnelbanan har behandlats inom ramen för järnvägsplanen för tunnelbanan (*Utbyggnad av tunnelbana till Nacka och söderort, Region Stockholm 2018-01-15*) och ger inte upphov till några krav som är betydelse för aktuell detaljplan.

Buller

Bullersituationen för bebyggelsen har utretts med vägtrafikuppgifter från Nacka kommuns trafikprognos för 2040 och tågtrafikuppgifter från SL:s trafikprognos för 2050. Området är påverkat av trafikbuller från bland annat Värmdöleden, Värmdövägen, Sickla industriväg, Tvärbanan och Saltsjöbanan.

Samtliga byggnader har ekvivalent ljudnivå över 60 dBA på bullerpåverkad sida. Fasader mot norr och nordväst, det vill säga mot Värmdöleden, Värmdövägen, Saltsjöbanan och Tvärbanan har även delvis över 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Bostäderna med nivåer över 60 dBA vid någon del av fasaden behöver få tillgång till ljuddämpad sida. Alternativt kan mindre lägenheter planeras där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är över 60 dBA, men lägre än 65 dBA.

I västra delen (hus 1–6) innehålls riktvärden för ljuddämpad sida vid samtliga fasader mot gården, det vill säga ekvivalent ljudnivå är lägre än 55 dBA och maximal ljudnivå lägre än 70 dBA. Undantaget är de översta våningarna i hus 3 som kommer att sticka upp över omgivande bebyggelse. För att den södra sidan av hus 3 ska innehålla riktvärden för tyst sida även för dessa våningsplan krävs att husets form anpassas efter bullersituationen. Detta löses genom att skärmar uppförs vid gavlarna. Skärmarna ska gå från intilliggande byggnads tak och upp till takfoten på hus 3. Skärmarna ska skjuta ut från fasaderna på hus 3 minst 1,7 meter och ska integreras i fasaden. Sydöstra hörnet av hus 3 ska utföras med ett indraget hörn och utanpåliggande balkonger. Balkongerna ska förses med minst 1 meter höga bullerskärmar räknat från balkongens golv. Skärmarna ska vara integrerade i fasaden på hus 3. Figurerna nedan redovisar skärmarnas placering och utformning. Dessa åtgärder säkerställs i plankartan genom egenskapsbestämmelsen **”m_4”**:

m_4 *Byggnadens södra fasad ska mellan angränsande byggnads tak och upp till takfot utföras med täta och våningshöga bullerskärmar mot väst och öst, integrerade i fasaden, med en bredd på minst 1,7 meter.*

Byggnadens sydöstra hörn ska utföras med indrag och mellan angränsande byggnads tak och upp till takfot utföras med minst 1 meter höga bullerskärmar mot öst, med en bredd på minst 1,7 meter.

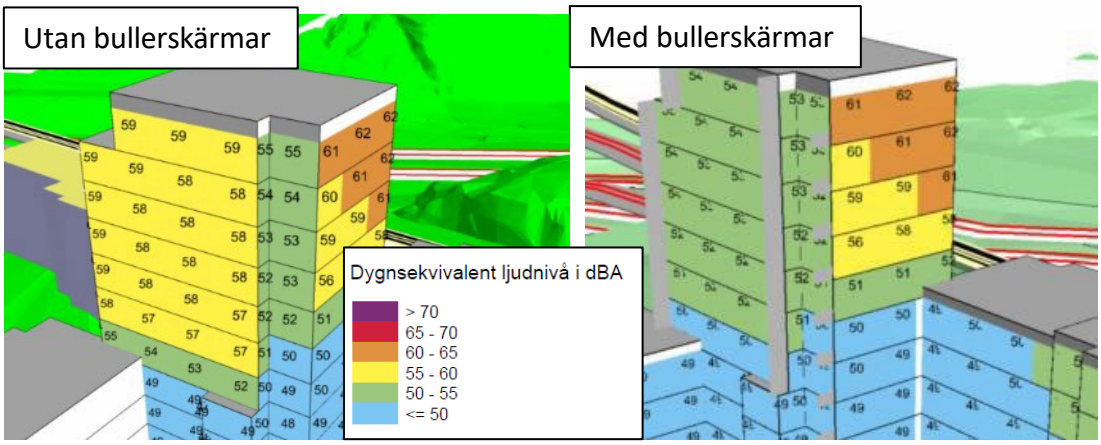
Delar av bullerskärmarna kan behöva kraga ut över bostadsgården eller angränsande hus 2. För att möjliggöra detta regleras båda dessa områden med bestämmelsen **"f_8"**. Syftet med att bestämmelsen anger 2.0 meter är att bullerskärmarna får kraga ut och integreras i balkonger.

f_8 *Bullerskärmar får kraga ut maximalt 2.0 meter över angiven nockhöjd*

Med dessa åtgärder skyddas hela den södra fasaden, vilket ger goda möjligheter att bulleranpassa lägenheternas planlösning. Tack vare att bullerskydden integreras i fasaden skapas en robust lösning som kommer att bestå över tid.

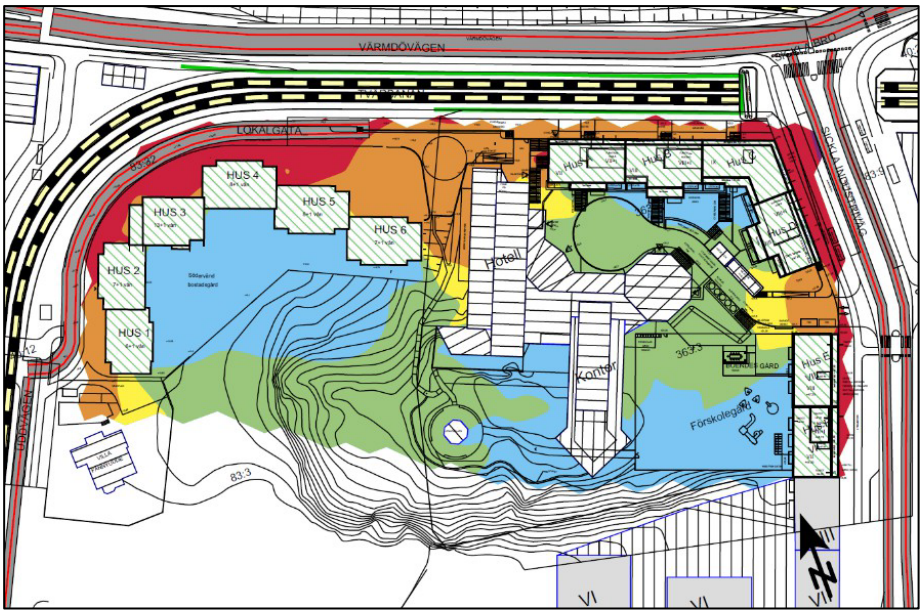


Figur 30. Exempel på placering av täta våningshöga gavlar som integreras i fasaden i balkongernas ytterkanter (heldragen blå linje). Det östra hörnet utförs med indrag och 1 meter höga gavlar som integreras i fasaden och balkonger i hörnen (streckad blå linje). Möjliga lösningar för våning 8–13 till vänster och toppvåning till höger (Structor, 2025)

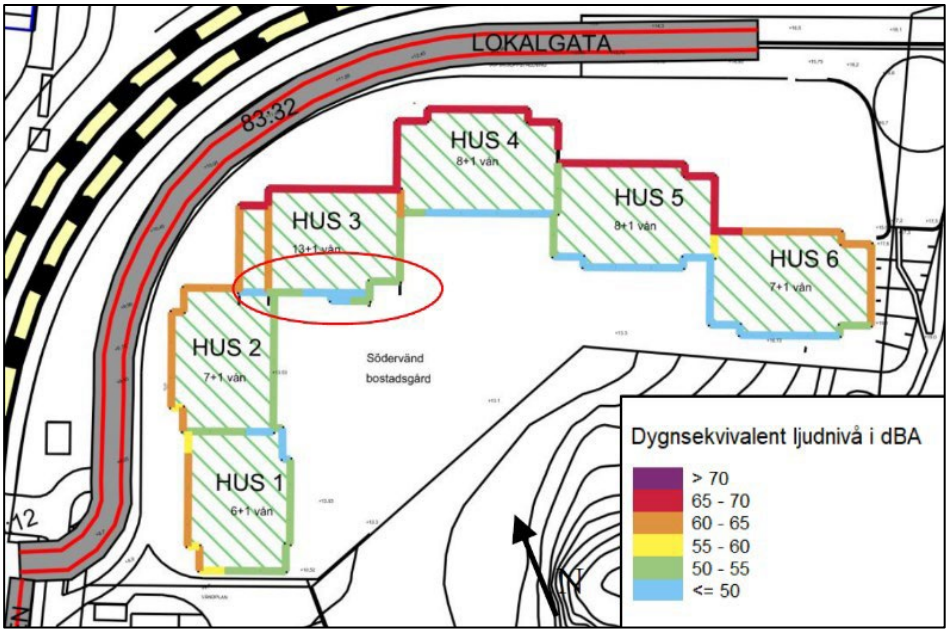


Figur 31. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, beräkning med och utan de skärmar som används på högdelens södra fasad för att skapa ljuddämpad sida. Skärmarna redovisas i grått. (Structor, 2025)

De lägenheter som planeras bli större än 35 kvadratmeter får tillgång till ljuddämpad sida mot gården för minst hälften av bostadsrummen. Ett fåtal små enkelsidiga lägenheter (cirka 3 stycken) planeras i lägen där den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 60–65 dBA. Dessa lägenheter ligger i hus 1 och redovisas i figur 35 nedan. I figur 30 visas föreslagna planlösningar för de uppstickande våningarna i hus 3 och i figur 34 visas föreslagna planlösningar för normalplan.



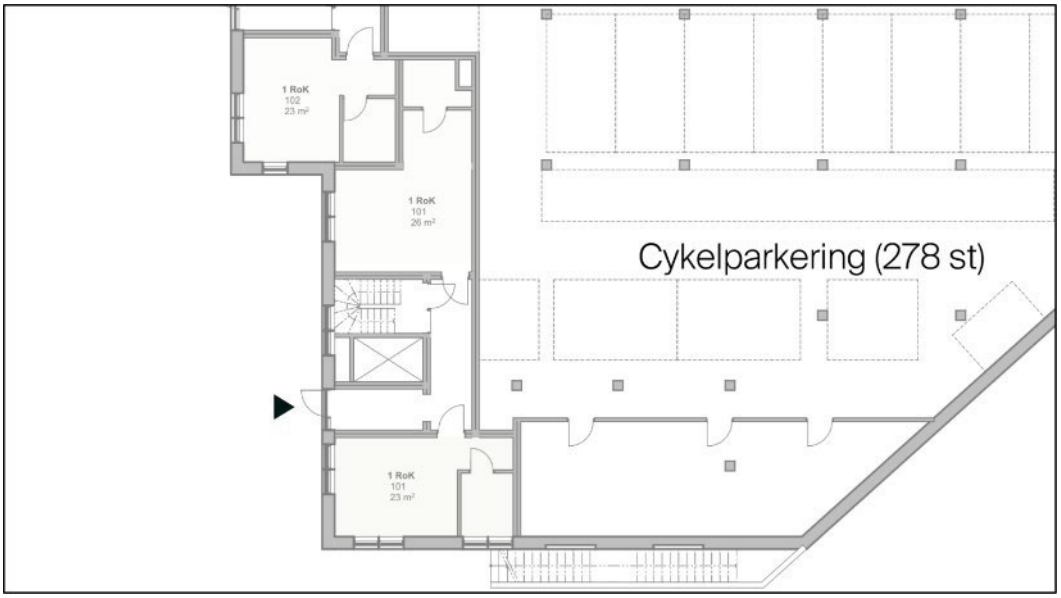
Figur 32. Övergripande bild som redovisar ekvivalent ljudnivå för trafikbuller 2 meter över mark Färgerna redovisas i teckenförklaringen till figur 33 (Structor, 2025)



Figur 33. Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för den västra delen av planområdet omfattande hus 1–6. Högsta nivå vid någon våning. Röd ring visar var skärmar/ balkonggavlar används för att skapa ljuddämpad sida (Structor, 2025)



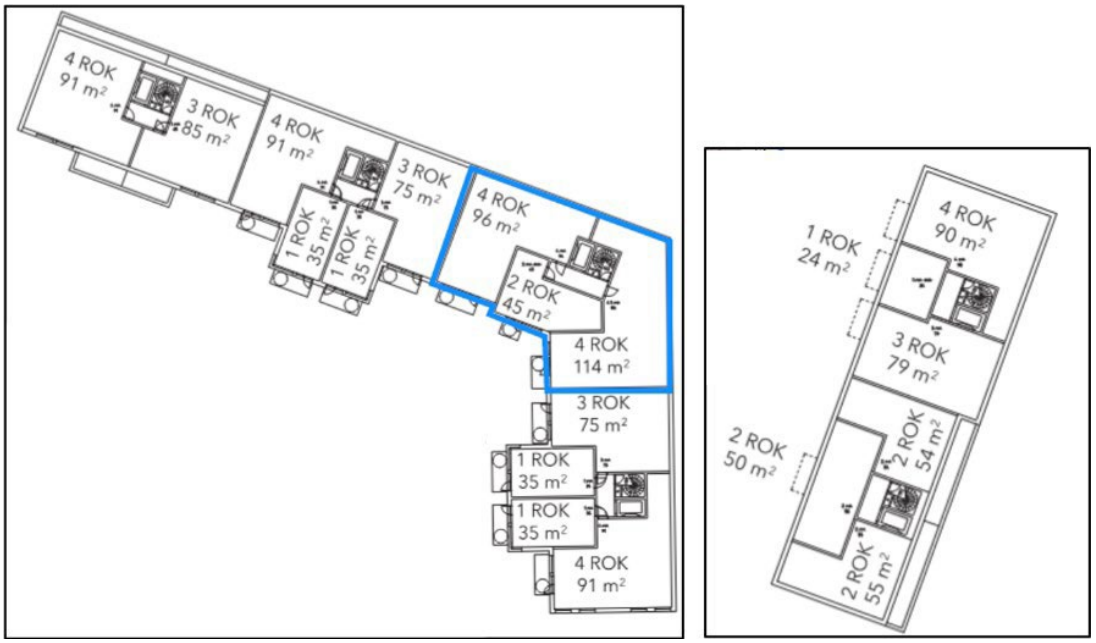
Figur 34. Möjligt normalplan hus 1–6. I samtliga hus är det tre lägenheter/våningsplan. De översta våningsplanen i hus 3 har en något annorlunda planlösning. Se figur 30. Minst hälften av bostadsrummen i genomgående lägenheter är orienterade mot den ljuddämpade sidan (Structor, 2025)



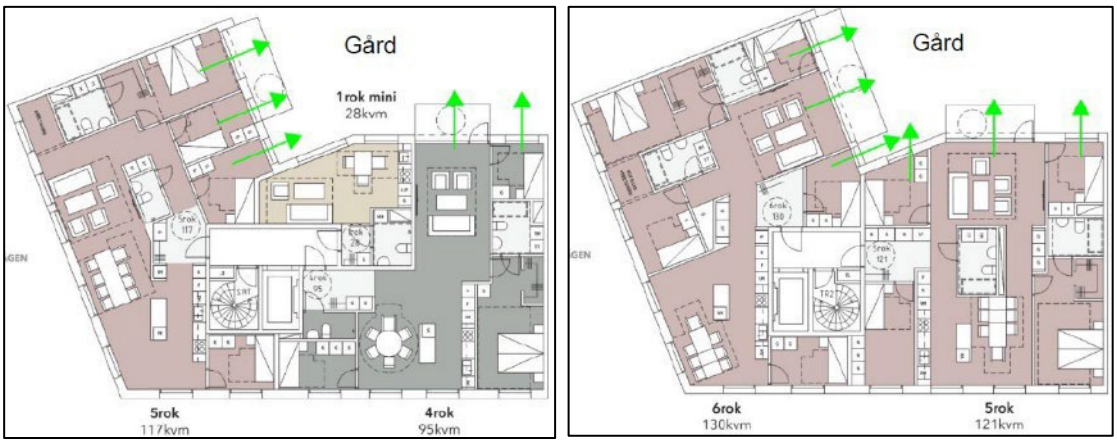
Figur 35. Entréplan/garageplan i hus 1 med tre lägenheter om högst 35 m2.

Merparten av bostäderna planeras få en eller flera balkonger. Riktvärden avseende ljudnivå på uteplats kommer att innehållas för samtliga balkonger vända mot gården upp till våning 5 eller 6, beroende på byggnad. Riktvärden innehålls även på hela gårdsytan, se figur 32 ovan. En gemensam uteplats planeras ordnas på gården.

Längs med Tvärbanans spår planeras det att uppföras en bullerskärm i syfte att skapa en förbättrad ljudmiljö längs med de nya bostäderna. Bullerskärmen kan uppföras inom prickmark. Bullerskärmen krävs inte för att uppfylla något riktvärde för buller och regleras därför inte med någon särskild bestämmelse på plankartan.



Figur 36. Möjlig lägenhetsfördelning på normalplan i hus A-D och E-F (Structor, 2025)



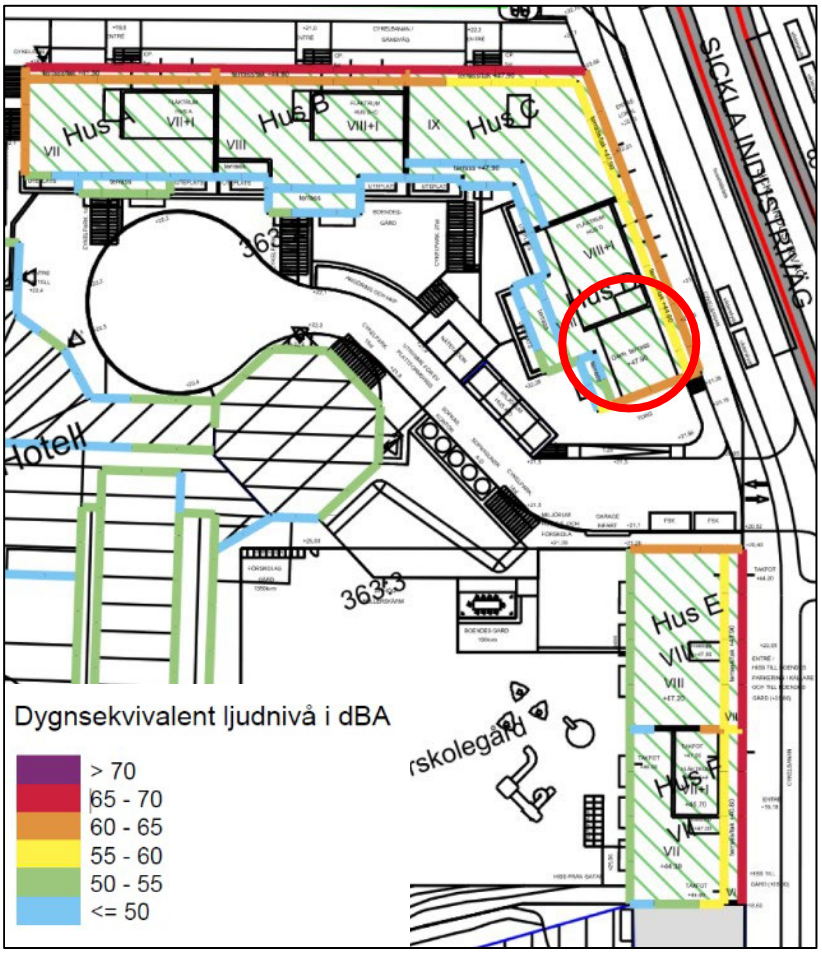
Figur 37. Två möjliga lägenhetsutformningar för hus C (delen markerad med blått i figur 36 ovan) som visar hur ljuddämpad sida klaras. Rummen med ljuddämpad sida är markerade med gröna pilar. (Structor, 2025)

Även i östra delen (hus A-F) innehålls riktvärden för ljuddämpad sida vid samtliga fasader mot gården, det vill säga ekvivalent ljudnivå är lägre än 55 dBA och maximal ljudnivå lägre än 70 dBA. Samtliga lägenheter får tillgång till ljuddämpad sida mot gården för minst

hälften av bostadsrummen, föreslagen lägenhetsfördelning på normalplan visas i figur 36 och 37.

Uteplatser planeras i form av balkonger mot gården, utom för ett fåtal små lägenheter. Riktvärden kommer att innehållas för de flesta av lägenheternas balkonger. För övriga lägenheter planeras en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas. Möjlig yta för gemensam uteplats finns på gården vid hus A-D. Det planeras även för en gemensam takterrass på hus D. Riktvärden kommer att innehållas på delar av takterrassen förutsatt att den förses med heltäckande tätt räcke. För att skapa en yta för en eventuell gemensam uteplats vid hus E-F krävs att en bullerskärm anordnas enligt figur 39 nedan, vilken möjliggörs i plankartan med bestämmelsen **”m_1”.** Om bullerskärmen genomförs kommer den även att förbättra ljudmiljön på den planerade förskolegården. Förskolegården klarar dock riktvärden för buller utan bullerskärmen.

Vid dimensionering av ljudisoleringen mot gården i hus E och F bör även hänsyn tas till lekande förskolebarn. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.



Figur 38. Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för den östra delen av planområdet omfattande hus A-F. Högsta nivå vid någon våning. Röd ring visar möjlig placering av takterrass (Structor, 2025)

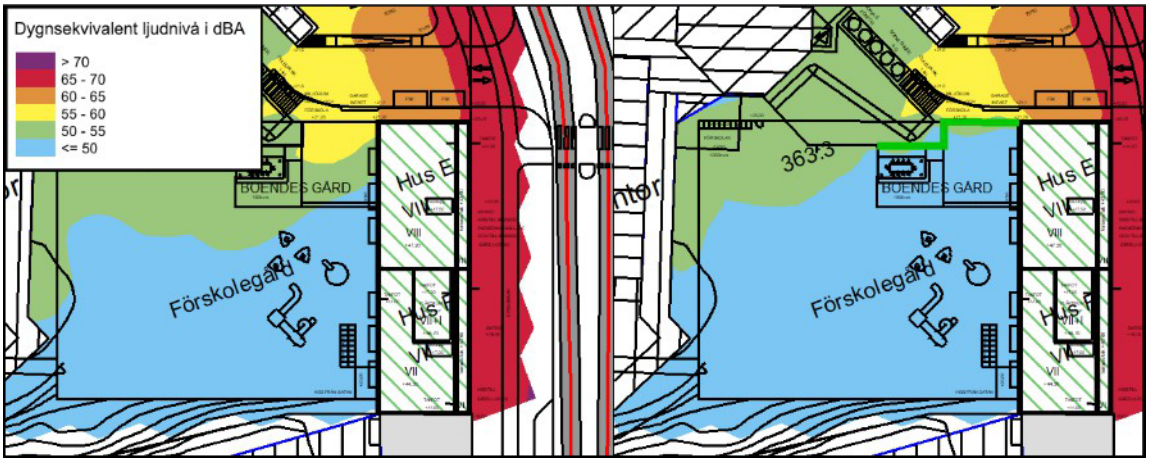
Bostäderna regleras med planbestämmelsen **”m_4”** i plankartan för att hantera trafikbuller, verksamhetsbuller och stomljud:

m_3 *Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:*
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 m^2 får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 – 22.00

Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18:00-22:00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid eller helg vid fasad. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (22:00-06:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. I så fall ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha tillgång till en sida som får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- maximala ljudnivåer, LFmax >55 dBA, får inte förekomma nattetid (22:00-06:00) annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan.

Bostäder samt lokaler med utrymme för sömn och vila ska grundläggas och utformas så att:
- maximal stomljudsnivå i bostadsrum ej överskrider 32 dBA FAST vid passage av spårtrafik på Tvärbanan och Saltsjöbanan eller vägtrafik.

Förskola
Utan åtgärder beräknas riktvärdet för lek, vila och pedagogisk verksamhet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras på cirka 50 % av förskolegården, vilket innebär att riktvärdet för förskolegård uppfylls. På resterande yta beräknas riktvärdet för övriga ytor om 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras. Med en 2 meter hög bullerskyddsskärm i norr beräknas riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå innehållas på 80 % av skolgårdsytan. Bullerskyddskärmen möjliggörs med bestämmelsen **”m_1”** i plankartan.



Figur 39. Dygnsekvivalent ljudnivå på förskolegård utan åtgärder (till vänster) och med en 2 meter hög bullerskyddsskärm (till höger). Grönt streck i norr redovisar en 2 meter hög bullerskärm. Bullret beräknat 1,5 meter över mark (Structor, 2025)

Vibrationer och stomljud från tunnelbanan

Tunnelbanan är projekterad för att inte påverka närliggande bebyggelse med stomljud eller vibrationer, i projekteringen tas även hänsyn till viss kommande bebyggelse. De bostäder som ingår i denna plan finns med i tunnelbanans projekteringsunderlag. Region Stockholms trafikförvaltnings riktvärde för stomljud vid nybyggnation av spårinfrastruktur är idag 32 dBA Lmax FAST. Tidigare gällde 30 dBA Lmax SLOW vilket tillämpas inom tunnelbaneprojektet. Skillnaden mellan tidsvägning SLOW och FAST är 2-3 dBA, vilket innebär att ett riktvärde uttryckt som 32 dBA Lmax FAST ungefär motsvaras av 30 dBA Lmax SLOW. Riktvärdena motsvarar ungefär kraven på maximal ljudnivå för installationer i nybyggda bostäder och stomljud vid denna nivå bör därför inte ge upphov till betydande störningar. Riktvärde för stomljud för tunnelbanan finns reglerad i järnvägsplanen för utbyggnad av tunnelbana till Nacka och Söderort med följande planbestämmelse: Stomljudsdämpande åtgärder under spår för att klara riktvärdet på 30 dBA SLOW Lmax. I och med att stomljud från tunnelbanan tas omhand inom tunnelbaneprojektet, bedöms inga åtgärder eller bestämmelser kopplade till stomljud från tunnelbanan krävas för den planerade bebyggelsen.

Vibrationer och stomljud från Tvärbanan, Saltsjöbanan och Södra länken

Vibrationer och stomljud har utretts för Tvärbanan, Saltsjöbanan och Södra länken som passerar invid respektive under planområdet. För projektet gäller Trafikverkets och Trafikförvaltningens riktvärden för stomljud och komfortvibrationer.

Genomförda mätningar och beräkningar visar på risk för att stomljudsnivåer orsakade av trafiken på Tvärbanan överskrider riktvärdet 32 dBA L_{AFmax}. Särskilt höga nivåer uppstår vid passage av en kryssväxel där Sickla industriväg passerar över spåret, och i kurvan ner mot Uddvägen. De högsta stomljudsnivåerna beräknas i hus C som ligger närmast växeln. Åtgärder kommer troligtvis att krävas för majoriteten av föreslagen bebyggelse.

Det finns två principiella sätt att minska stomljudet: antingen vibrationsisoleras rälsen eller så vibrationsisoleras byggnaderna. I första fallet krävs att järnvägens ägare ställer sig positiv. Det medför dock även fördelar för kringliggande bebyggelse. I det andra fallet vibrationsisoleras byggnaderna. Det kräver ett konsekvent genomförande och att inga stumma kontakter finns. Båda metoderna har använts med gott resultat på Södra stationsområdet i Stockholm. För att säkerställa detta regleras stomljud med planbestämmelsen **”m_3”** vilken redovisas ovan.

Ingen trafiktyp beräknas orsaka överskridande av riktvärdet för komfortvibrationer. Saltsjöbanan och Södra länken väntas inte orsaka överskridande av vare sig komfortvibrationer eller stomljud.

Verksamhetsbuller
Bullerkällor på hotellets tak är inmätta och beräknas medföra att riktvärdena för verksamhetsbuller överskrids med upp till 9 dBA på delar av fasaderna mot gården på hus A-D. Då aktuella bullerkällor ligger på gårdssidan, den tysta sidan sett till buller från trafik, finns ingen möjlighet att anpassa lägenheternas planlösning med avseende på verksamhetsbuller. Det behöver därför säkerställas att riktvärden enligt zon A, Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2), innehålls vid samtliga bostadsfasader. Enligt utförd bullerutredning kan detta lösas med exempelvis lokala bullerskärmar vid källorna, ljuddämpande takhuvar eller ljuddämpare i ventilationskanalerna. Åtgärder möjliggörs på hotellets tak genom planbestämmelsen **”e_{12}”**. Alternativt kan bullrande utrustning bytas ut. Leveranser till och från hotellet bör inte heller tillåtas mellan klockan 22 och 06 för att undvika överskridanden av riktvärdena. Genomförandet av dessa åtgärder med avseende på buller från hotellets installationer kommer regleras i exploateringsavtalet.

Buller från stationer och underhållsarbeten
Planområdet ligger nära en station för såväl spårvagn som järnväg. Detta innebär buller i form av exempelvis högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i samband med grus-, snöröjning och klottersanering. Även buller från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer att förekomma. Dessa bullerstörningar, samt buller från underhållsarbeten, uppstår vanligen nattetid då många arbetsmoment måste utföras under trafikfri tid. Det går inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik. Buller från spårunderhåll framgår inte i planens omgivningsbullerutredning då en sådan endast behandlar buller från spårfordon i ordinarie linjetrafik.

Då spår och stationer ligger på byggnadernas bullerutsatta sida bedöms ljud från stationer och underhållsarbeten inte kräva någon ytterligare anpassning av bostäderna utöver det som redan krävs för att innehålla riktvärden avseende trafikbuller. I plankartan regleras bostäderna med bestämmelsen **”m_3”** vilken redovisas ovan.

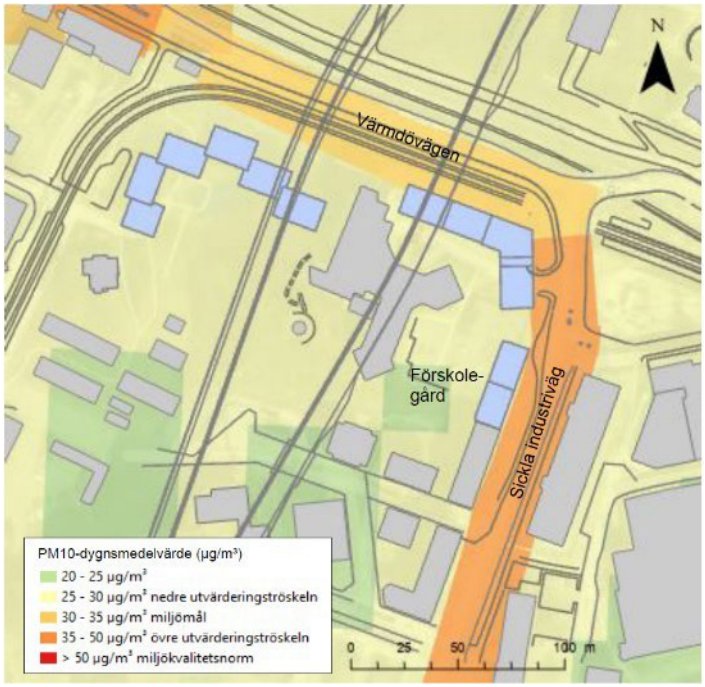
Påverkan på omkringliggande bebyggelse
Bullerutredningen *(Structor, 2025)* har även utrett bullernivåerna vid omkringliggande bostadsbebyggelse. Utredningen visar att omkringliggande bebyggelse endast påverkas marginellt av ett genomförande av detaljplanen.

Luftkvalitet
Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken från bland annat Sickla industriväg, Värmdövägen och Tvärbanan.

Miljökvalitetsnormen för halter av kvävedioxid, NO_2, i utomhusluften består av tre olika normvärden (år, dygn och timme) definierade i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, NO_2, klaras vid utbyggnad av Norra Nobelberget enligt detaljplanen år 2040 i och med att alla tre normvärdena klaras. De högsta halterna av kvävedioxid, NO_2, förekommer invid den nya bebyggelsens fasader mot Sickla industriväg. Dygnsmedelvärdet av NO_2, som är svårast att klara, uppgår i gatunivån där till 30–36 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter), vilket kan jämföras med normvärdet 60 µg/m³. I större delen av Norra Nobelberget är NO_2-halterna 18–24 µg/m³ år 2040.

Miljökvalitetsnormen för halter av partiklar, PM10, i utomhusluften består av två olika normvärden (år och dygn) definierade i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10, klaras vid utbyggnad av Norra Nobelberget enligt detaljplanen år 2040 i och med att båda normvärdena klaras. Även för partiklar, PM10, förekommer de högsta halterna invid den nya bebyggelsens fasader längs Sickla industriväg. Dygnsmedelvärdet av PM10, som är svårast att klara, uppgår i gatunivån där till 35–40 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter), vilket kan jämföras med normvärdet 50 µg/m³. I större delen av Norra Nobelberget är PM10-halterna 25–30 µg/m³ år 2040.

Eftersom det inte finns någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer är det viktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt i området. Framför allt gäller det vid den planerade förskolan eftersom barn är extra känsliga för luftföroreningar. På förskolans gård är luftföroreningshalterna jämförelsevis låga och ungefär som bakgrundsnivåer. Norm- och målvärden till skydd för hälsan för kvävedioxid och partiklar klaras där. Bakgrundshalter råder även för de lägenheter som vetter mot innergårdar, vilket gäller för alla våningsplan.



Figur 40. Beräknad dygnsmedelhalt av partiklar, PM10 (µg/m³), 36:e högsta dygnsvärdet för utbyggnadsalternativet år 2040. Halterna gäller 2 meter ovan gatunivån för ett normalt meteorologiskt år med nuvarande dubbdäcksanvändning. Ny bebyggelse i Norra Nobelberget i blått. (SLB-analys, 2024)

Den sammanhängande bebyggelsen längs Sickla industriväg avskärmar utsläppen från trafiken. Det innebär högre halter på trafiksidan, vilket medför att miljökvalitetmålvärden till skydd för hälsan för partiklar, PM10, inte klaras. Beräkningarna är gjorda för luftföroreningshalter 2 meter ovanför trottoaren och 2 meter från fasader. Närmare trafiken och på lägre höjder kan halterna vara något högre. För lägenheter på trafiksidan avklingar luftföroreningshalterna uppåt i gaturummet. I taknivå nås samma nivåer som på innergårdar, det vill säga bakgrundshalter. För dygnsmedelvärdet av NO_2 avklingar halterna med cirka 20 % och för dygnsmedelvärdet av PM10 avklingar halterna med cirka 15 % upp till taknivån.

Vid utbyggnad år 2040 av Norra Nobelberget enligt detaljplan klaras miljökvalitetsmålet ”Frisk luft” till skydd för människors hälsa för kvävedioxid, NO_2. För partiklar, PM10, klaras inte målet invid den nya bebyggelsens fasader mot Värmdövägen och Sickla industriväg. I övriga delar av planområdet klaras däremot miljökvalitetsmålet för PM10.

Värdena för partiklar och kvävedioxider överskrids inte miljökvalitetsnormerna i planområdet. Föreslagna bostäder inom planområdet kommer inte bidra till en försämrad luftkvalitet och samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet. Detaljplanen innebär att inte någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids. Dock så överskrids miljömålen för partiklar längs Sickla industriväg och i de östra delarna av Värmdövägen. Ur ett hälsoperspektiv reglerar planen att ventilation-, och luftintag för bebyggelsen närmast Sickla industriväg ska placeras bort från vägarna in mot

det befintliga hotellet för att inte ge upphov till någon hälsorisk vilket regleras med planbestämmelsen **”b_1”** i plankartan.

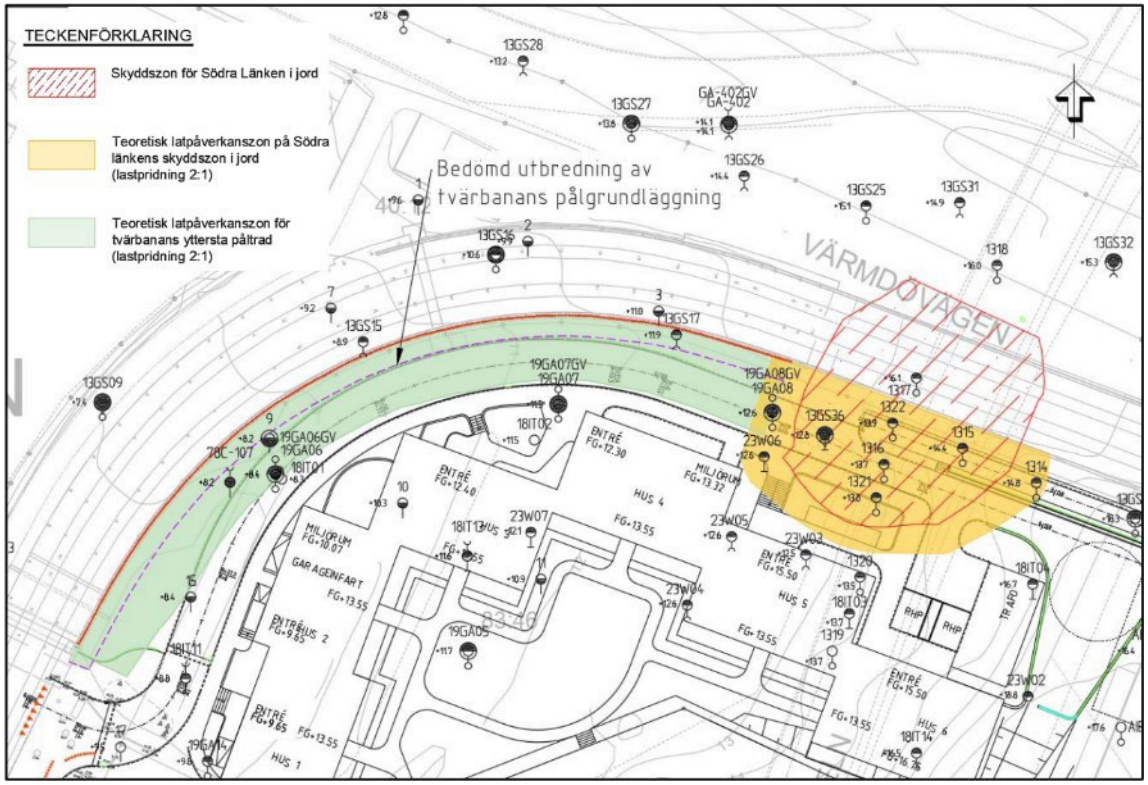
b_1 *Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag är vända bort från Sickla industriväg. Placering på tak kan accepteras.*

Markens beskaffenhet

Geoteknik

Planområdet är idag nästan helt exploaterat och består enligt SGU:s jordartskarta till stor del av fyllnadsmassor. I planområdet avtar lermäktigheten med stigande bergnivåer åt öster och söder (*WSP, 2025*). Djupet till berg varierar mellan 0 och cirka 12 meter. I den östra delen av området (Sicklaön 363:2 och 363:3) är jorddjupen generellt små och berget ligger ytligt eller i dagen. Marken utgörs av cirka 0–1 meter fyllningsjord av grus, sand, silt och lera (växtdelar, tegel- och asfaltsrester förekommer) som är utlagd över 0–3 meter silt och morän på berg. Totalt jorddjup varierar mellan 0 och cirka 4 meter. I den västra delen av området (Sicklaön 83:46) utgörs marken av 0–3 meter fyllning av block, grus, sand, silt och lera utlagd över 0,5–6 meter lera ovan 0,5–5 meter friktionsjord/morän på berg. Block förekommer i friktionsjorden/moränen. Lerlagret är som djupast i väster, cirka 6 meter. Översta cirka 1,5–3 meter av leran är en torrskorpa eller har torrskorpekaraktär. Därunder är leran varvig, med ställvis tunna och ställvis enstaka silt- och finsandskikt.

Marknivån inom västra delen av planområdet längs Tvärbanan planeras att höjas med cirka 1–2 meter. Längs detta område är tvärbanan grundlagd med pålar, där den yttre pålraden är lutande och sträcker sig in under aktuellt planområde *(WSP, 2025)*. Lastökningar som riskerar att påverka Tvärbanans pålgrundläggning negativt, ska därför inte ske på marken. För att inte påverka pålarna får ingen lastökning ske på marken i ett område, som utgörs av pålarnas utbredning in på planområdet med tillägg för marginal för lastspridning i jorden. Detta innebär att området som inte får belastas sträcker sig cirka 7,5 meter utanför Tvärbanans pålgrundlagda tråg, se figur 41. Marknivån framför hus 5 och 6 i planområdets västra del planeras att höjas med upp till cirka 3 meter. Planerad markhöjning ligger delvis i ett område där berget faller undan ovan Södra länken *(WSP, 2025)* och där Södra länkens skyddszon går in i jord. Inom detta område får inte någon lastökning ske, se figur 41. Även här har området där last inte får påföras på markytan utökats för marginal för lastspridning i jorden.



Figur 41. Kartan redovisar ungefärligt område där restriktioner avseende lastökning på markytan råder. Streckad linje (lilafärgad) visar ungefärlig gräns för Tvärbanans pålgrundläggning. Grön yta avser område med restriktioner för lastökning på markytan med avseende på Tvärbanans grundläggning. Gul yta avser restriktioner för lastökning på markytan ovan Södra länken. (WSP, 2025). Egenskapsbestämmelsen ***"b₃"*** *omfattar både grön och gul yta.*

Laster från planerade uppfyllnader inom dessa områden kompenseras för genom att jord skiftas ur och ersätts med lätta material i sådan omfattning att ingen lastökning sker. För att minska mängden urskiftning planeras även uppfyllnaderna utgöras, i största möjliga mån, av lättfyllning (detta är inte möjligt för överbyggnad för gata samt kringfyllnad för ledningar). Restriktionen, att planerade uppfyllnader inte orsakar lastökning som riskerar att påverka befintliga anläggningar, säkerställs i plankartan genom egenskapsbestämmelsen **"b₃"**:

b_3	Väsentliga förändringar av laster inom området får inte orsaka lastökning på befintliga anläggningar

Syftet med denna bestämmelse är att framtida förändringar av laster inte ska påverka Tvärbanans grundläggning eller Södra länkens tunnlar. Med väsentliga förändringar av laster avses förändringar i marknivån som påverkar områdets laster, bebyggelse eller annan permanent påverkan. Tillfälliga laster som exempelvis byggtrafik och framtida fordonstrafik tillåts dock inom området.

Den geotekniska utredningen (*WSP, 2025*) beskriver stabilitetsförhållanden i kapitel 6.4. Områdets släntstabilitet kan baserat på denna utredning antas vara tillfredställande för

detaljplaneskedet. Släntstabiliteten kommer att kontrolleras mer detaljerat baserat på föreslagen projektering i genomförandeskedet.

Markmiljö
I området finns ett undre grundvattenmagasin under den täta leran och periodvis finns troligen även ett övre grundvattenmagasin i fyllningen ovan leran. Mätningar utförda i januari och februari 2019, med varierande kall och varm väderlek, visade på grundvattennivåer varierande mellan cirka +3,9 och +6,7. I området har historiska nivåer på cirka +7,1 återfunnits i arkivmaterial.

De aktuella fastigheterna ligger inom det tidigare industriområdet Nobelberget där det funnits flera miljöfarliga verksamheter sedan början av 1900-talet (*Iterio 2024*). Bland annat har det tidigare funnits en mekanisk verkstad inom Sicklaön 363:2 och 363:3 och den västra delen av Sicklaön 83:46 ligger intill eller delvis inom Klintens tidigare verksamhetsområde där det har bedrivits storskalig tillverkning av färgprodukter.

Marken kring Villa Fannyudde samt grönområdet och skogsmarken i mitten av planområdet har i stort sett varit orörda och risken för föroreningar i dessa delar bedöms som låg.

Utredningen (*Iterio 2024*) anger att det inom Sicklaön 83:46 och 83:44 inte påträffats några halter av föroreningar i grundvattnet som överskrider relevanta riktvärden.

På Sicklaön 363:2 och 363:3 påträffades genomgående låga halter (<KM) av föroreningsämnen i ytliga jordlager. I övrigt är bergdjupen grunda inom stora delar av fastigheterna och fyllningen generellt opåverkad av den tidigare verksamheten. Risken för allvarliga föroreningar i ytliga jordlager bedöms som låg. Grundvatten förekommer endast i begränsad utsträckning inom fastigheterna och inga halter av föroreningar i grundvattnet har påträffats som överskrider relevanta riktvärden.

Föroreningssituationen bedöms fullgott utredd och avhjälpandeåtgärder kommer krävas innan ny bebyggelse uppförs. Åtgärdsmål är känslig markanvändning (KM) vid bostäder, skolor och parker, mindre känslig markanvändning (MKM) vid vägar och parkeringsytor.

För att kunna bygga bostäder och ha en förskola inom planområdet säkerställs markens lämplighet med följande planbestämmelse som omfattar hela planområdet.

> *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.*

Uttrycket tomt ska i det här fallet utgå från definitionen av tomt som återfinns i plan- och bygglagen. Planområdet omfattar ett antal tomter med ny bostadsbebyggelse. Bebyggelsen i planområdets östra del kan exempelvis delas upp i två tomter vilka separeras av den nya

kvartersgatan genom området. En etappvis utbyggnad av detaljplaneområdet för dessa tomter ska vara möjlig så länge det säkerställs inför det tekniska samrådet att spridning till andra tomter inte sker. En etappvis utbyggnad ska även kunna inkludera utbyggnaden av lastkaj och kvartersgata i planområdets västra del.

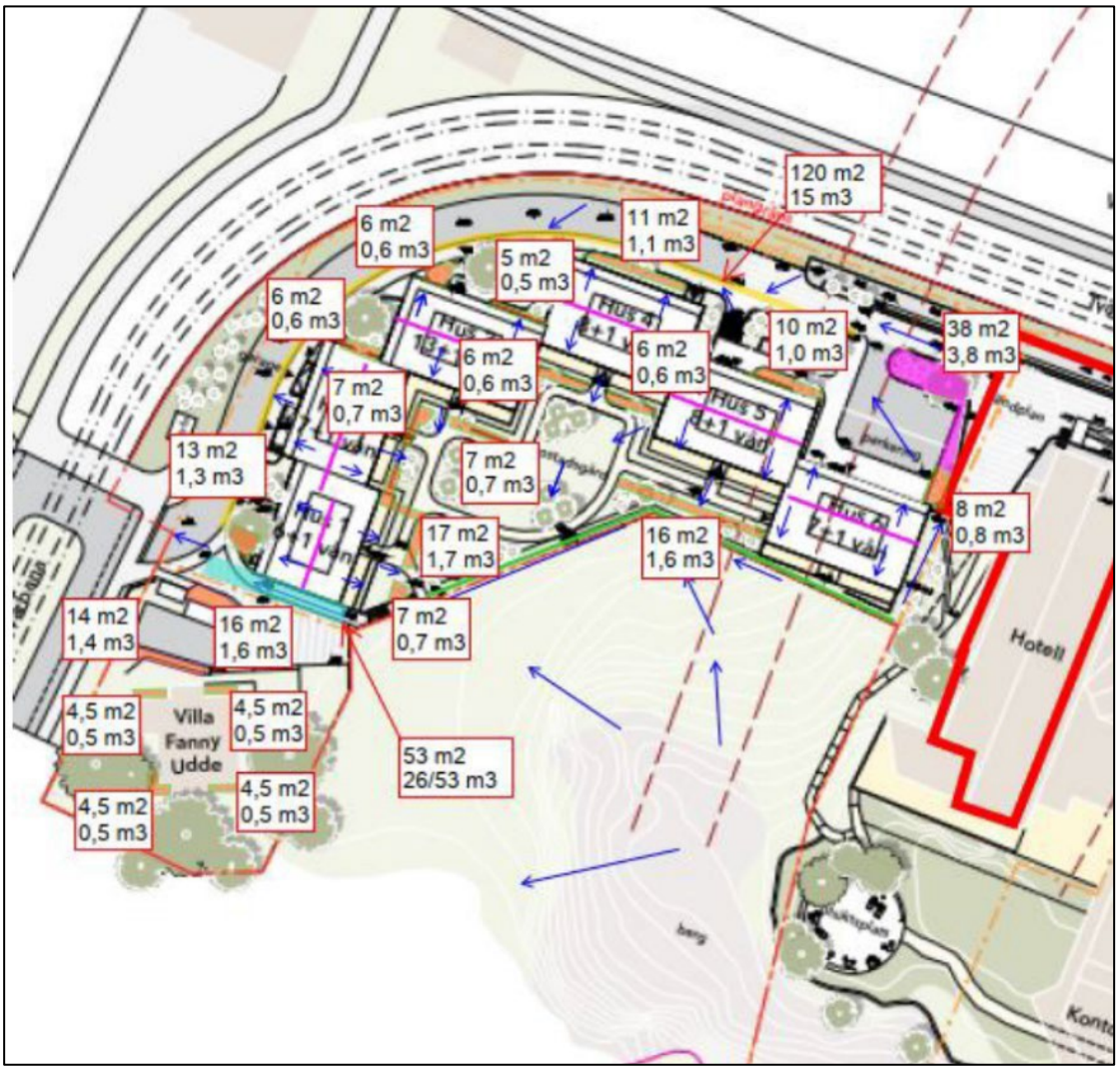
Sulfider
I planområdets sydöstra och norra del finns sedimentär bergart med risk för hög sulfidhalt. I samband med sprängningsåtgärder i området behöver hänsyn tas avseende sulfid vid hantering av bergmassor och länshållningsvatten.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten
Planområdet avvattnas idag via två separata dagvattennät. I väster, på fastighet Sicklaön 83:46, avvattnas planområdet via ledning mot Svindersvik, medan östra delen av planområdet, fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3, avvattnas mot Sicklasjön. Svindersvik tillhör ytvattenförekomsten Strömmen. Båda dagvattennäten har en begränsad kapacitet och antas inte kunna ta emot flöden större än de flöden som uppkommer vid ett 10-årsregn för befintlig markanvändning. Delar av fastigheten Sicklaön 363:2 befintliga parkeringsytor och hotell- och kontorsbyggnader avleds dock inte till något ledningsnät utan till perkolationsmagasin inom fastigheten och del av hotellets baksida avleds mot befintlig naturmark via utkastare. De lägre entrétaken avleds via utkastare till dagvattenbrunnar i vändplanen som är anslutna till ledningsnätet.

För att få en hänvisning över hur föroreningsbelastningen kan påverka recipienten via dagvatten för planerad situation har mängder (kg/år) beräknats via beräkningsprogrammet StormTac. Beräkningarna har utförts för både befintlig och planerad markanvändning utan åtgärder. StormTac grundar föroreningsberäkningarna på schablonvärden som är baserade på sammanställda data från flera publicerade studier och kan innehålla viss osäkerhet.

Den planerade markanvändningen på Sicklaön 363:2 och 363:3 samt kvartersgatan i öster ger en ökad föroreningsbelastning för fosfor, kväve och tribultennföreningar om inga åtgärder vidtas. Planerad markanvändning på Sicklaön 83:46 ger en ökad föroreningsbelastning av fosfor om inga åtgärder vidtas. Med de åtgärder som förslås i framtagen dagvattenutredning (*WSP, 2025*) minskar den samlade föroreningsbelastningen till respektive recipient Sicklasjön och Strömmen. Nedan beskrivs möjliga lösningar för att fördröja de första 10 millimetrarna regn.



Figur 42. Omfattning av växtbäddar inom fastigheten Sicklaön 83:46 utifrån åtgärdsnivå 10 mm, möjlig lösning. Lila växtbädd vid parkering tar emot vatten från parkering och vändplan. Blå pilar visar föreslagen marklutning. Grön linje visar föreslaget svackdike. Gul markering visar område för makadamdike för gatan och turkost redovisar dagvattenkassetter. Orangea markeringar visar ytbehovet av nedsänkta växtbäddar för resterande del. Lila linje på tak visar del av tak som avleds till framsida respektive baksida. Rött område redovisar del av Balders fastighet som kan komma att avledas mot Uddvägen. (WSP, 2025)

Dagvatten från ny bebyggelse och anläggningar på fastighet Sicklaön 83:46 bör i första hand ledas till nedsänkta växtbäddar för rening enligt kommunens anvisningar på 10 mm av dagvattnet med en volym av 17 m^3 för rening, se figur 42 ovan. Kvartersgatan söder om Tvärbanan har svårigheter att uppnå kommunens anvisningar om en ytlig rening med grönblå lösningar. Detta beror på utrymmesbrist med kvartersgatans direkta närhet till Tvärbanan. Inom planprocessen har diskussioner hållits där utredningen kunnat landa i ett avsteg där en viss del av dagvattenhanteringen sker i underjordisk anläggning.

Reningsvolymen som detta magasin behöver för att klara kommunens krav är 15 m^3. Med de svårigheter som finns kan denna lösning fortfarande bidra med rening av det dagvatten som uppkommer inom gatan, trots avsteget. Hade den ytliga fördröjningen i stället ökats för att kompensera för detta, hade dagvattnet från gatan avletts utan rening. På så sätt har den här lösningen setts som ett bättre alternativ än kompensationsåtgärd någon annanstans på fastigheten. För att undvika att avrinning från ovanliggande naturmark rinner mot byggnader bör ett avskärande svackdike anläggas som leder dagvattnet ut mot närliggande väg.

Dagvattnet från fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 planeras i första hand ledas till nedsänkta växtbäddar för rening av dagvattnet enligt kommunens anvisningar på 10 mm av dagvattnet med en volym av 26 m^3 för rening. Även här finns svårigheter med att uppnå kommunens anvisningar om en ytlig rening med grönblå lösningar för infartsvägen med vändplan och längs med gångbanan utmed med Tvärbanan. Dagvattnet från infartsvägen med vändplanen ska avledas till ett underjordiskt krossdike och dagvattnet från gångbanan avleds till ett makadamdike. Reningsvolymen som krävs för vändplanen är 9 m^3 och gångbanan är 3 m^3. För den befintliga hotellbyggnaden behöver det perkolationsmagasin som tagit emot dagvatten från del av taken ersättas med ett fördröjningsmagasin i vändplanen. Ett magasin med ett strypt utflöde och en volym på 12 m^3 kan därför anläggas inom vändplanen på fastighet Sicklaön 363:2 för att uppnå 10 mm åtgärdsnivå för både hotellbyggnaden och vändplanen. Eftersom ledningen inte kan anslutas till det interna nätet med självfall krävs pumpning alternativ sker avledning via fastigheten Sicklaön 83:46. Med denna lösning bibehålls reningen som befintligt perkolationsmagasin ger. Se figur 43 nedan för en redovisning av lösningar inom fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3.

I plankartan regleras hanteringen av dagvatten genom en generell bestämmelse som reglerar att markytan inom kvartersmark ska utformas med växtbäddar;

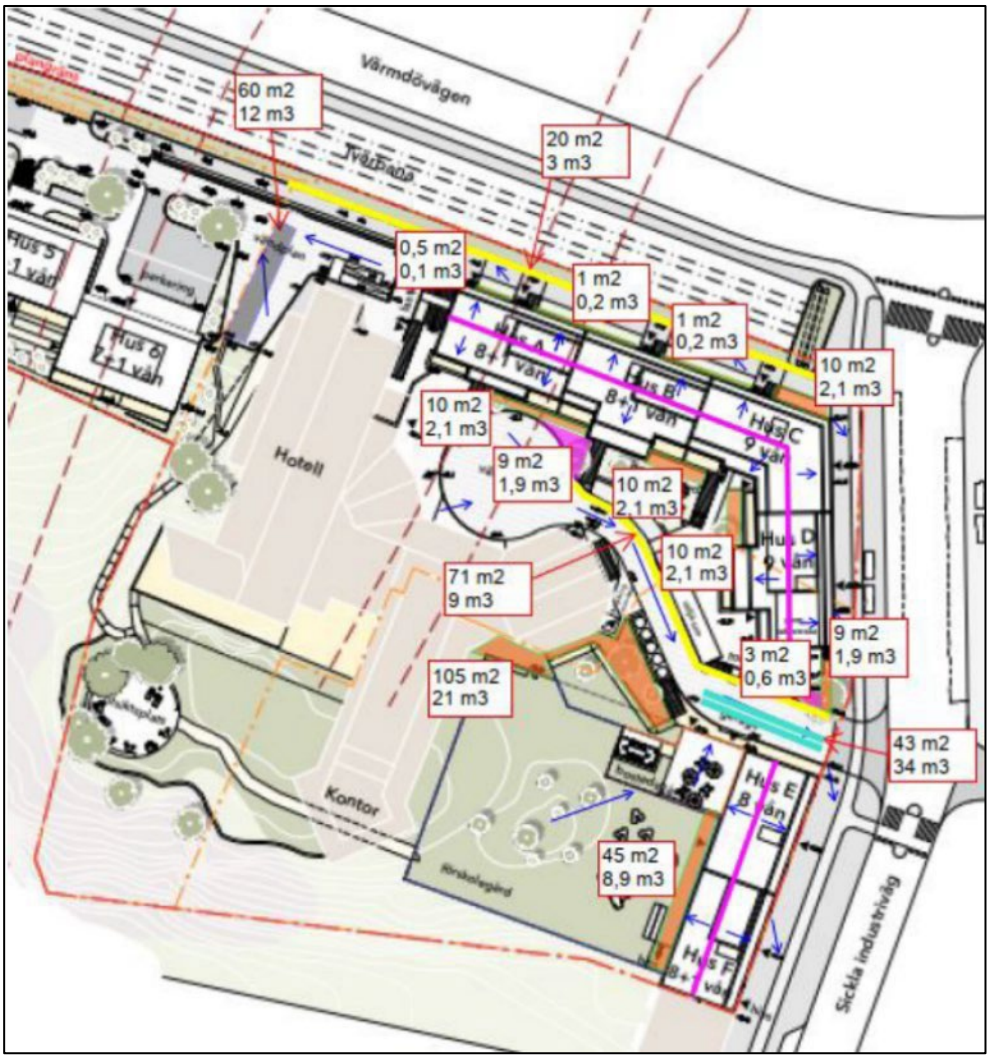
> *Kvartersmark ska utformas med växtbäddar eller motsvarande som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.*

Hårdgjorda ytor är ytor som är asfalterade, stenlagda eller grusade. Dagvattenlösningen ska främst ske i växtbäddar, men i vissa delar av området hanteras vattnet även i makadamdiken, rörmagasin, krossmagasin, dagvattenkassetter eller svackdiken, där ytor saknas för rening i växtbäddar. En principlösning för hur denna fördröjning är avsedd att ske redovisas i figur 42 och 43. Denna bestämmelse, och lösningarna som redovisas i dagvattenutredningen, omfattar både framtida och befintligt dagvatten. Som en del av hanteringen av dagvatten regleras de underbyggda gårdarna med bestämmelsen **”b_2”**;

b_2 *Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter på minst 50 % av egenskapsytan*

Syftet med bestämmelserna är att uppnå en attraktiv och grönskande utformning av marken på underbyggda gårdar och den planerade förskolegården samtidigt som de medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Där det inte är möjligt att utforma dagvattenlösningarna som växtbäddar ska de motsvarande lösningarna bidra till en attraktiv utformning av marken och området.

Det är av vikt att en skötselplan för växtbäddar och övriga dagvattenlösningar tas fram i samband med utförandet av detaljplanen. Om gröna tak ska användas är det av vikt att välja en lösning som inte ökar näringsbelastningen.



Figur 43. *Omfattning av växtbäddar inom fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 utifrån åtgärdsnivå 10 mm, möjlig lösning. Växtbädd längst kvartersgatan och vändplanen i lila tar emot vatten dessa. Blå pilar visar föreslagen marklutning. Gul markering visar område för makadamdike för gc-väg och gata. Orangea markeringar visar ytbehovet av nedsänkta växtbäddar resterande del. Turkost redovisar rörmagasin och grått område i vändplanen redovisar krossmagasin. Lila linje på tak visar del av tak som avleds till framsida respektive baksida (WSP, 2025)*

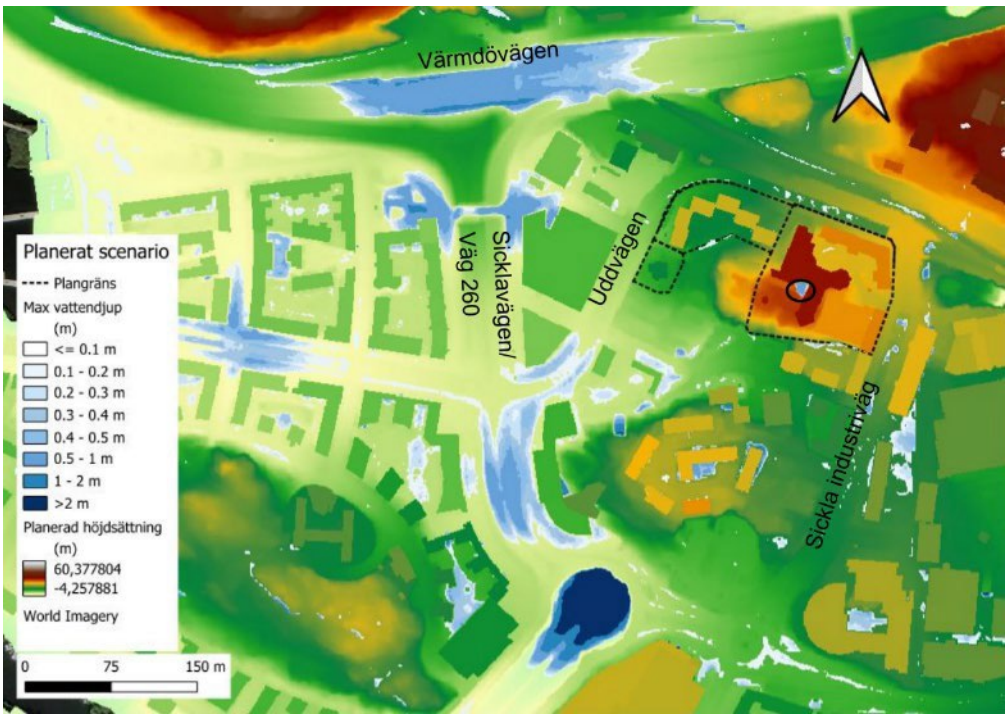
Skyfall

Inom planområdet finns inga större instängda områden som riskerar översvämmas vid skyfall för befintlig markanvändning. Enligt skyfallsutredningen (*Sweco, 2025*) rinner större delen av skyfallet från planområdet västerut och längs Uddvägen ned mot Sicklavägen där det finns en lågpunkt som riskerar att översvämmas. Detaljplanen innebär ingen ökning av skyfall till denna lågpunkt. När lågpunkten är fylld rinner vattnet vidare längs med Båtbyggargatan till Hammarby sjö. I dagsläget rinner även en liten del av skyfallet från den östra delen av planområdet mot Sickla industriväg via Atlasrondellen ned mot Nackarondellen och Södra länken.

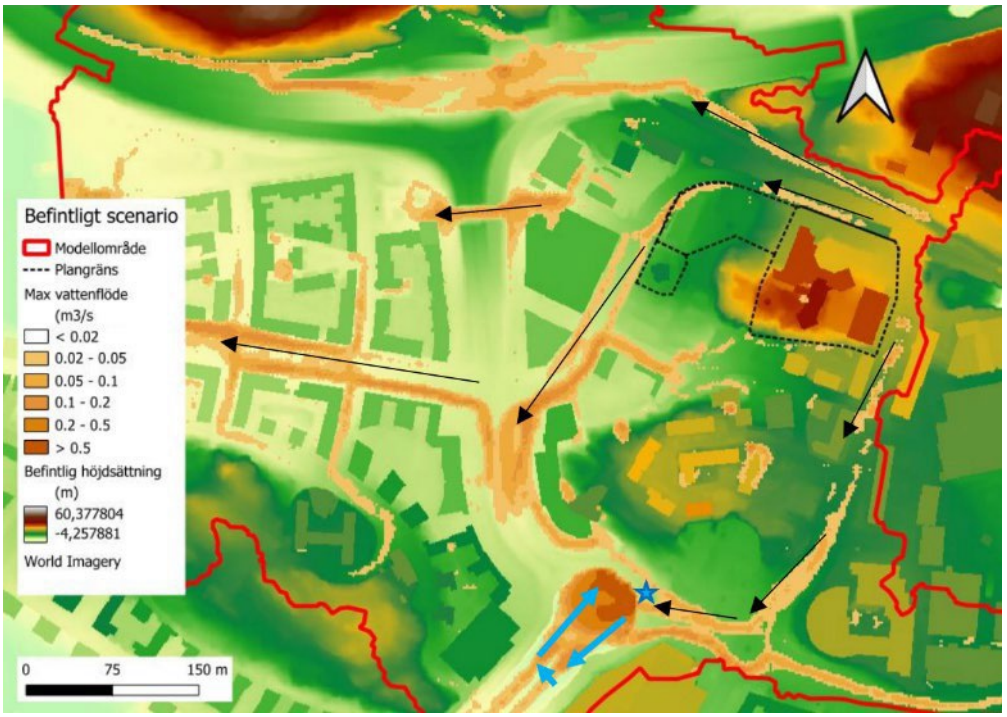
Skyfallsanalysen visar en viss skillnad på avrinningsvägar jämfört med nuläge och vid utbyggdplan i framtiden. För östra delen, fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3, sker en förändring där en större del av skyfallet från östra delen av planområdet avleds österut mot Sickla industriväg jämfört med dagens situation. I analysen sker avrinning söderut längs Sickla industriväg för att sedan via Atlasrondellen ned mot Nackarondellen. För västra delen av planområdet byggs en liten lågpunkt bort. Vid den södra delen av fastighet Sicklaön 83:46 möjliggörs ett dike eller lågstråk anläggas för att minska risken att vatten blir stående längs fastighetsgräns, åtgärden gör att skyfallet leds mot Uddvägen och möjliggörs i plankartan genom att marken utgörs av prickmark.



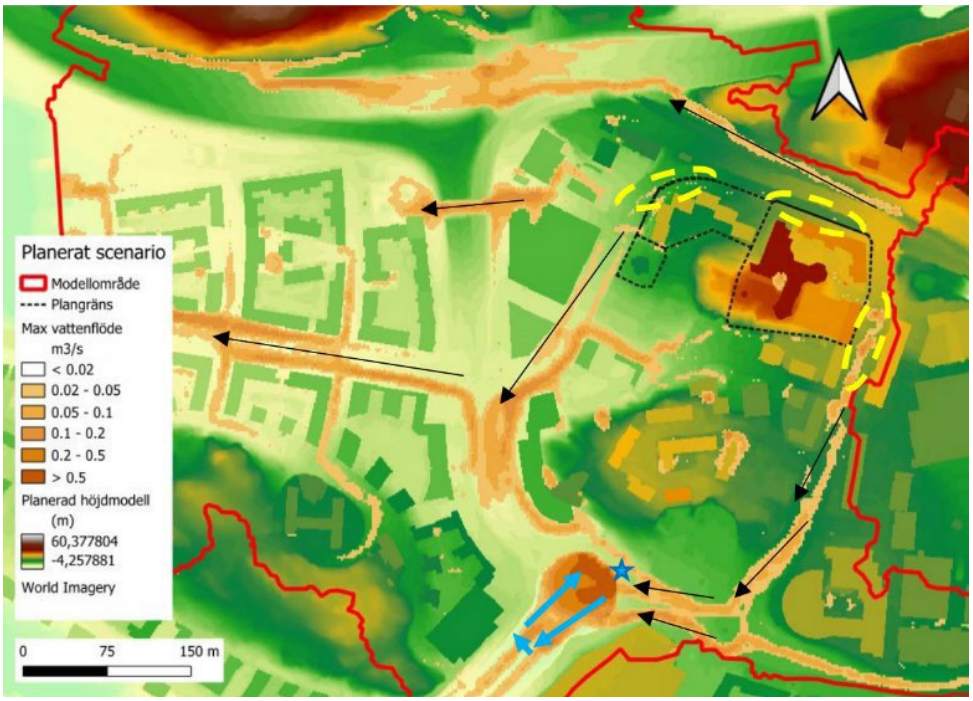
Figur 44. Maximalt vattendjup för befintligt scenario för ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 med en total volym på 81 millimeter. (Sweco, 2025)



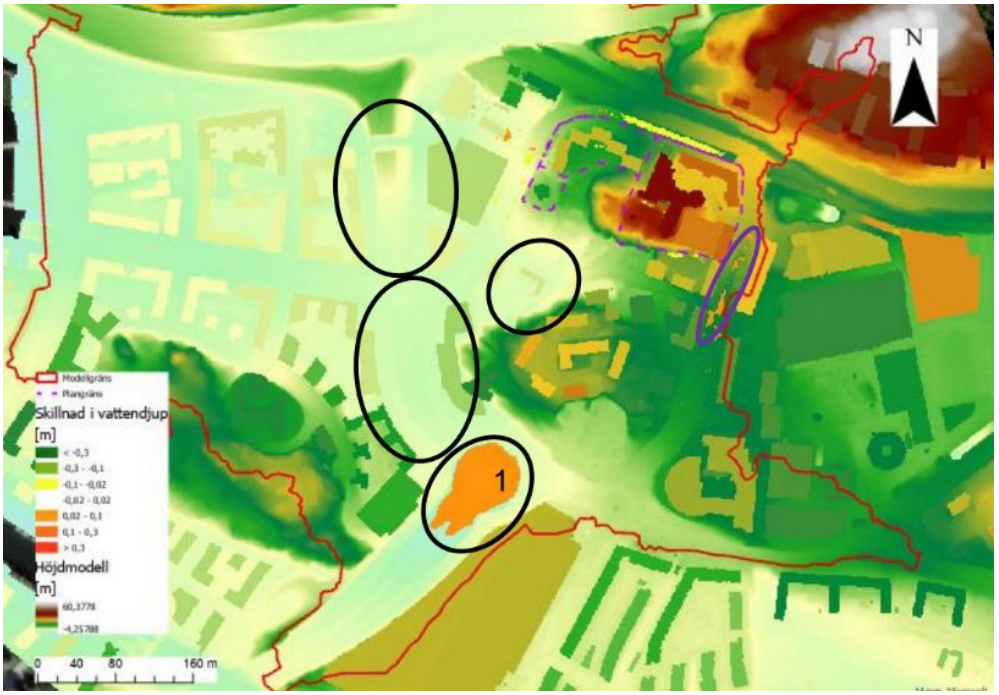
Figur 45. Maximalt vattendjup för planerat scenario för ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 med en total volym på 81 millimeter. Ansamling av vatten sker i en lokal lågpunkt (se svart ring) vilket beror på ett fel i höjdmodellen. Marken på denna plats kommer inte att förändras, vilket innebär att vatten inte kommer att ansamlas vid byggnaden. (Sweco, 2025)



Figur 46. Maximalt vattenflöde för befintligt scenario för ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 med en total volym på 81 millimeter. Svarta pilar visar flödesriktning, blå pilar visar hur flödet egentligen rinner vid Södra länken. (Sweco, 2025)



Figur 47. Maximalt vattenflöde för planerat scenario för ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 med en total volym på 81 millimeter. Svarta pilar visar flödesriktning, blå pilar visar hur flödet egentligen rinner vid Södra länken. De gula markeringarna visar var flödet ändras jämfört med befintlig situation. (Sweco, 2025)



Figur 48. Skillnad i maximalt vattendjup mellan befintligt och planerat scenario för ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 med en total volym på 81 millimeter. Svarta ringar visar Trafikverkets anläggningar medan lila ring visar var en försämring sker. (Sweco, 2025)



Figur 49. Skillnad i maximalt vattenflöde mellan befintligt och planerat scenario för ett klimatanpassat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 med en total volym på 81 millimeter. Turkosa ringar visar en förbättring medan svarta ringar visar var en förvärring sker. (Sweco, 2025)

Skyfallet från den västra delen rinner västerut mot Uddvägen och ned mot Sicklavägen där det finns en lågpunkt som riskerar att översvämmas. Och som i nulägessituationen fylls denna lågpunkt upp och när den är fylld rinner vattnet vidare längs med Båtbyggargatan till Hammarby sjö.

Fortsatt ses ett område längs Sicklavägen (väg 260) där vatten riskerar bli stående vid skyfall innan det avleds längs Båtbyggargatan. Vattenansamlingarna överstiger ett djup på 0,2 meter i över en timme på båda körbanorna och anses inte vara tillgängliga för framkomlighet under ett 100-årsregn för båda scenarierna. Vattendjupet överstiger 0,2 meter vid tidpunkt 2 timmar och 10 minuter efter skyfallets start och kvarstår på körbanan fram till simuleringens slut. Ingen skillnad i varaktighet kan observeras mellan de två scenarierna.

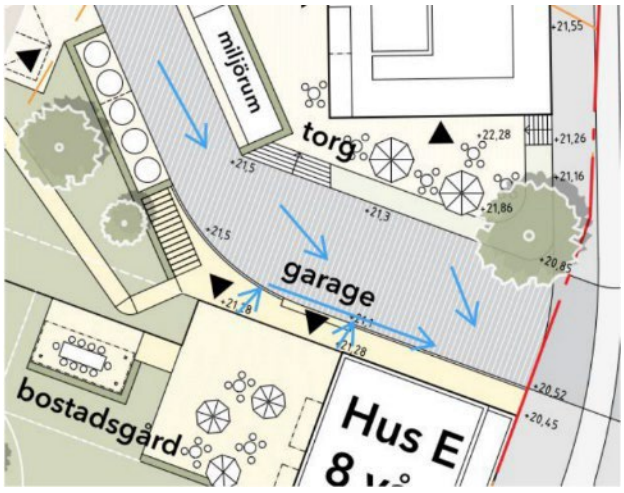
Vattenansamlingar med ett djup på över 0,2 meter observeras även på infarten till Uddvägen samt på en liten sträcka av Sickla industriväg. Dessa vattenansamlingar överstiger 0,2 meter i cirka 10–20 minuter på ena körbanan. Varaktigheten är densamma för båda scenarierna.

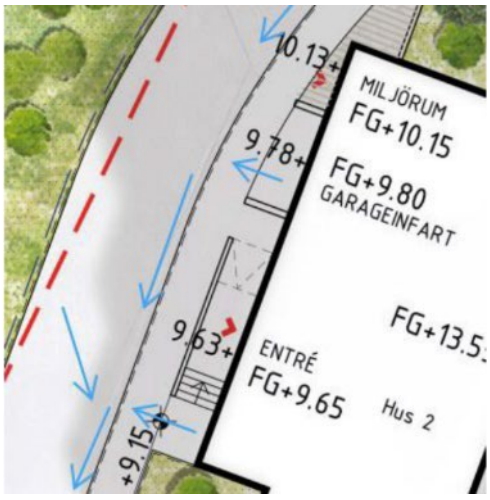
Framkomlighet anses finnas till planområdet via Sickla industriväg och Uddvägen efter exploatering då varaktigheten av ett vattendjup över 0,2 meter är kort och begränsad.

Resultatet redovisar att det totala flödet mot Södra länken ökar med cirka 150 m^3. Skyfallsutredningen anger att en andel av detta (41 m^3) fördröjs inom kvartersmarken. Resterande 109 m^3 kommer att omhändertas av skelettjordar med träd längs med Sickla industriväg. Skelettjordarna på Sickla industriväg är relativt nya och anses vara en del av utvecklingen av området. De har en positiv effekt gällande omhändertagande av vatten längs med Sickla industriväg som kommer att vara avlastande för Södra länken. Växtbäddarna längs Sickla industriväg bedöms kunna omhänderta totalt cirka 120 m^3 av flödet mot Södra länken.

Utöver de åtgärder som föreslås i skyfallsutredningen kommer även ytterligare åtgärder genomföras, i syfte att ytterligare minska flöden mot Sickla industriväg. Åtgärderna inom planområdet ska hantera cirka hälften av de ökade flödena mot Sickla industriväg (54 m^3) och regleras i exploateringsavtalet.

Ingen hänsyn har tagits till ledningsnätets påverkan då syftet med denna utredning främst ligger på att undersöka om exploateringen försämrar översvämningsrisken för Trafikverkets anläggningar. Ledningsnätets påverkan anses vara likadan innan som efter exploateringen. De vattenansamlingar som bildas i modellen är därför troligen större än vad de skulle bli i verkligheten





Figur 50 (till vänster) På fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 kan det förhindras att dagvatten rinner in till garage via infart genom att marken närmast infarten höjdsätts i genomförandeskedet så att den lutar bort från infarten. Det kan även förstärkas genom att sätta en kantsten. (WSP, 2025-02-24)
Figur 51 (till höger). På fastigheten 83:46 ligger färdig golvnivå högre än gatan vilket i sig förhindrar att dagvatten rinner in i garaget. Gata lutar bort från fastigheten. (WSP, 2025-02-24)

Inom både östra och västra delarna av planområdet planeras det för garageinfarter. På Sicklaön 363:2 och 363:3 är färdig golvnivå planerad att vara lägre än marken vid infarten. För att förhindra att det rinner in dagvatten till garaget bör marken utanför höjdsättas så att dagvatten rinner bort från garageinfarten. För att minska risken ytterligare kan kantsten eller

linjeavvattning (ränna) tillämpas. På Sicklaön 83:46 är färdig golvnivå i garaget högre än gatan. Infarten höjdsätts så att den lutar ut mot gatan som i sin tur lutar mot väster. För Sicklaön 83:46 är det dock viktigt att säkerställa att avrinningen från naturmarken leds förbi byggnaderna ut mot närliggande väg för att undvika översvämning vid skyfall. Bilderna ovan är tagna från en tidigare version av dagvattenutredningen (*WSP, 2025-02-24*).

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	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 1 2025
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2026
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan ske tidigast kvartal 1 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas och nödvändig infrastruktur är utbyggd.

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.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Anordningar på allmän plats och kvartersmark ska vara skilda konstruktioner. Detta beskrivs utförligare i exploateringsavtalet och dess bilagor.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Nacka vatten och avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av de allmänna vatten- och spillvattensystemet. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och spillvattenledningar behöver beaktas vid arbeten på kvartersmark.

Dagvatten

Nacka vatten och avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av det allmänna dagvattensystemet. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi ansvarar för fjärrvärme i området.

Kvartersmark

För utbyggnad på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 samt Sicklaön 83:46 ansvarar respektive fastighetsägare. Fastighetsägare ansvarar för uppförande av alla byggnader och anläggningar samt drift och underhåll av dessa. Det inkluderar skyfallslösningar och dagvattensystemet inom kvartersmarken.

Fastighetsägare ansvarar för marksanering inom den egna fastigheten.

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

Avtal

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

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Principöverenskommelsen anger principer för ersättning vid marköverföring, exploateringsersättning och medfinansiering av infrastruktur samt principer för ansvar och kostnader för detaljplanefasen och genomförandet. Principöverenskommelser har tecknats med ägare till fastigheterna i planområdet Atrium Ljungberg Fanny Udde AB och Balder Värmdövägen i Nacka AB innan samrådet.

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.

Exploateringsområdet har två exploatörer, Atrium Ljungberg Fanny Udde AB ägare till Sicklaön 83:44 samt Sicklaön 83:46 och Balder Värmdövägen i Nacka AB ägare till fastigheterna Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3. Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och respektive exploatör. Exploateringsavtalen tas upp för godkännande i kommunfullmäktige parallellt med att detaljplanen antas.

Exploateringsavtal med Atrium Ljungberg Fanny Udde AB och Balder Värmdövägen i Nacka AB
Exploateringsavtalen reglerar fastighetsrättsliga frågor såsom vilken mark som överförs från kommunen till exploatören och ersättning för denna samt vilken mark som överförs från exploatören till kommunen och ersättning för denna. Exploateringsavtalen anger vilka gemensamhetsanläggningar som exploatörerna ska delta i samt vilka rättigheter som kommer belasta exploatörernas fastigheter. Exploateringsavtalen anger vilka lokala allmänna anläggningar och övergripande allmänna anläggningar som uppförs till följd av exploatörernas utbyggnad enligt detaljplanen.

Exploatören ska erlägga ersättning till kommunen för de övergripande allmänna anläggningarna som kommunen utför. Exploatören ska även utge medfinansieringsersättning till kommunen för tunnelbanans utbyggnad.

Vidare regleras att exploatörerna utför och bekostar Exploateringsområdets anslutning mot Uddvägen och Sickla industriväg samt iordningställer ytor mellan bostadskvarter och Tvärbanan (lokal allmän anläggning).

Exploateringsavtalet reglerar även kostnads- och ansvarsfördelning för fastighetsbildning, villkor för exploatering på kvartersmark, villkor för utbyggnad och övertagande av allmän platsmark samt tidplan.

Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändig ledningsflytt inom både kvartersmark och allmän plats inom Exploateringsområdet.

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

Vatten och spillvatten
Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i angränsning till planområdet. Fastighetsägare ska ansluta ny bebyggelse till de förbindelsepunkter som anvisas av Nacka vatten och avfall (NVOA).

Dagvatten
Dagvatten inom detaljplaneområdet ska omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen ska uppfylla kommunens vid tidpunkten gällande anvisningar för dagvatten samt följa framtagen dagvattenutredning (*WSP, 2025*).

El, tele och fiber
I angränsning till planområdet har Nacka Energi, Skanova och Stokab ledningar som innebär möjlighet till anslutning för den nya bebyggelsen. Anslutning till Nacka Energis ledningar kan ske när **”E_1”**-områden i planområdet byggts ut.

Under byggtiden kan det krävas att tillfälliga transformatorstationer uppförs i områden som inte är reglerade med markanvändningen **”E_1”**. Dessa kan uppföras med hjälp av tidsbegränsade bygglov och ska placeras på ett avstånd av minst 5 meter till bostadshus eller förskolegård.

Värme
Stockholm Exergi erbjuder möjlighet till anslutning av fjärrvärme för planområdets nya bebyggelse då ledningar finns eller kommer placeras i närliggande gator och inom planområdets norra del. Anslutning till Stockholm Exergis ledningar kan ske när ny anslutning byggts ut inom planområdet.

Avfall
Avfall hanteras inom planområdet. Planområdet avses inte att anslutas till någon extern sopsugsanläggning.

Särskild hänsyn under byggnadstiden
Plankartan reglerar bland annat schaktdjupsbegränsningar för att bibehålla skyddszon mot Södra länken och tunnelbanan. Det krävs också att fastighetsägaren samordnar sina arbeten med kommunen då det planeras ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt i området de kommande åren. Extra säkerhetsomsorg krävs vid byggnadsarbeten mot Tvärbanan där det finns högspänningsledning som kräver säkerhetsavstånd och/eller dispens från huvudmannen för anläggningen.

Vid schaktning i närheten av Trafikverkets anläggningar krävs särskilda försiktighetsåtgärder för att säkerställa stabiliteten. Särskilt för arbeten inom skyddszon är det nödvändigt att utföra en riskanalys och upprätta ett kontrollprogram som inkluderar vibrationsmätningar och syner av Trafikverkets tunnelanläggningar. Den geotekniska utredningen *(WSP, 2024)* betonar att dessa åtgärder kommer att vidtas under detaljprojekteringen.

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.

Fastighetsreglering för överföring av mark behövs för genomförande av detaljplanen. Nybildning, ändring eller upphävande av servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter kan bli nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Ett markområde behöver överföras från kommunens fastighet Sicklaön 40:12 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46.

Ett markområde behöver överföras från Balders fastighet Sicklaön 363:2 till kommunens fastighet Sicklaön 83:9. Ett markområde behöver överföras från Balders fastighet Sicklaön 363:3 till kommunens fastighet Sicklaön 83:9.

Ett markområde behöver överföras från Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:44 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46.
Ett markområde behöver överföras från Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:44.

Dessa markområden redovisas i en karta i *bilaga 1, Fastighetskonsekvensbeskrivning.*

En fastighet för bostadsändamål ska bildas av delar av Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3. Möjlighet finns också att bilda separata fastigheter för skola och parkeringsgarage. 3D-fastighetsbildning kan bli aktuell och flera olika lösningar är möjliga.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

I detaljplanen är del av fastigheterna Sicklaön 83:46, Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3 utlagd som kvartersmark för annat än enskilt byggande. I aktuell plan gäller det användningsområdena **”E1”**, Transformatorstation samt **”S”**, Skola. Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, kan kommunen vara skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Nya fastigheter kan behöva bildas för två områden för transformatorstationer markerade med markanvändningen **”E1”** i plankartan. Området beläget på nuvarande fastigheter Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3 kan behöva överföras till kommunen. Åtkomst till transformatorstationerna kan också lösas genom ledningsrätt. 3D-fastighetsbildning kan bli aktuell och flera olika lösningar är möjliga.

Den blivande förskolan är tänkt att bedrivas i privat regi och kommunen avser inte att ta initiativ till att lösa in denna mark.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

På fastigheten Sicklaön 83:46 finns inskrivet avtalsservitut för vägtunnel vilket inte påverkas av detaljplanen. Parallellt med planarbetet är ett nytt avtalsservitut även på väg att bildas för dräneringsledningar längs med tvärbanan, vilket säkerställs inte påverkas av detaljplanen genom bestämmelser om begränsningar av lastökningar (**”b_3”**). Delar av dräneringsledningarna ligger inom ett område som omfattas av **”u_1”**. Ledningarna bedöms kunna utföras jämsides varandra. I det fall marken omfattas av en fastighetsreglering är det viktigt att det inkommer yrkande om att rättigheterna ska förordnas att fortsätta gälla.

På fastigheterna Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3 finns avtalsservitut för vägtunnel och officialservitut för tunnelbana vilka inte påverkas av detaljplanen. Fastigheterna belastas av ett servitut för väg och gångtrappa som behöver ändra utbredning vid lantmäteriförrättning. Utöver detta finns flertalet servitut som är kopplade till byggnaderna på fastigheterna men inte påverkas av detaljplanen. I bilagan *fastighetskonsekvensbeskrivning* redovisas samtliga servitut inom planområdet.

Servitut för cykelparkeringar kan upplåtas till förmån för hotell- och kontorsfastigheten (idag Sicklaön 363:3) och blivande bostadsfastigheter och belasta Sicklaön 363:2. Cykelparkeringarna lokaliseras inom korsmarkerad kvartersmark invid vändplanen inom markanvändningen **”KO_1(VÄG)”**

Servitut för avfallshantering ska upplåtas till förmån för hotell- och kontorsfastigheten (idag Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3) och belasta blivande bostadsfastigheter. Avfallshanteringen lokaliseras inom korsmarkerad kvartersmark inom markanvändningen **”BS”** och **”BS(T_1)”**

Servitut ska även upplåtas till förmån för bostäderna inom tillkommande bostadsfastighet (idag fastighet Sicklaön 83:46) att passera inom norra delen av fastigheten Sicklaön 83:44 för att passera söder om bostadshusen längs fastighetsgräns och nå bostadsgården.

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).

Gemensamhetsanläggning för angöring från väster via kvartersgata ska bildas. Befintlig kontors- och hotellverksamhet kommer vid en utbyggnad att förlora åtkomsten till befintlig angöring från Sickla industriväg på grund av nya bostadshus som placeras på nuvarande infart. För varuleveranser till hotellet på Sicklaön 363:2 är angöring endast möjlig att genomföra från Uddvägen i väst, över fastigheten Sicklaön 83:46. Ett område inom fastigheterna Sicklaön 83:46, 83:44 och 363:2 regleras därför i plankartan med bestämmelsen **”g_1”**. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta angöring till transformatorstationen inom område markerat med **”E_1”** i väster. Gemensamhetsanläggningen behövs även för bortledande av dagvatten samt spillvattenledningar från befintligt hotell och kontorsverksamhet samt tillkommande bostäder till anslutning i Uddvägen. Delar av området som regleras med **”g_1”** överlappar med ett område som omfattas av **”u_1”** (*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*). Dessa områden avses utföras jämsides, men för att säkerställa nödvändig infrastruktur ska **”u_1”** ges företräde framför **”g_1”** där bestämmelserna överlappar. Ändamålen är möjliga att genomföra utan att påverka varandra, flera olika lösningar är möjliga.

g_1 *Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring, dagvattenhantering och ledningar.*

Gemensamhetsanläggning för angöring och vändplan behöver bildas på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 samtidigt som befintlig gemensamhetsanläggning Sicklaön ga:58 omprövas. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen **”g_1”**. Gemensamhetsanläggningen behöver säkerställas för att tillgodose behovet för gång- och fordonstrafik till hotell- och kontorsverksamheterna samt bostäderna i kvarteret. Området omfattar även en parkeringsficka för tillgänglig angöring till bostäderna. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta angöring till transformatorstationen inom område markerat med **”E_1”** i öster. Gemensamhetsanläggningen behövs även för bortledande av dagvatten samt ledningar (bland annat el-, fiber- och vatten) från befintligt hotell och kontorsverksamhet samt tillkommande bostäder. En liten del av området som regleras med **”g_1”** överlappar med ett område som omfattas av **”u_2”** (*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan 7.5 och 2,5 meter över angivet nollplan*). Ledningarna inom **”g_1”** är ytliga och kommer inte i konflikt med området som omfattas av bestämmelsen **”u_2”**, vilket säkerställs genom att området som omfattas av **”u_2”** gäller tillsammans med bestämmelser som reglerar lägsta tillåtna schaktningsnivå.

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 föreningens stadgar.

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.

Nyttjanderättsavtal

Inom hotellfastigheten väster om förskolegården planeras för en plats för utevistelse som kan besökas av förskolan genom en ny gångkoppling som passerar söder om, och delvis under befintlig kontorsbyggnad, se figur 10 under avsnittet *Bebyggelse* ovan. Ett nytt och säkrare staket kommer också uppföras. Tillgången till denna yta kommer att regleras i ett nyttjanderättsavtal. Nyttjanderättsavtalet ska upprättas mellan ägaren av marken och förskoleverksamheten. Alternativt skrivs avtalet med den bostadsrättsföreningen som inhyser förskolan, flera olika lösningar är möjliga.

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.

Ledningsrätt behöver upprättas för befintliga vattenledningar i planens norra del på fastigheten Sicklaön 83:46 samt Sicklaön 363:2 och som i planen regleras med bestämmelsen **”u_1”** för underjordisk ledning.

Ledningsrätt behöver upprättas för kommande vatten-, fiber- och elledningar i planens norra del på fastigheten Sicklaön 83:46 samt 363:2 och som i planen regleras med bestämmelsen **”u_1”** för underjordisk ledning.

Delar av området som regleras med **”u_1”** överlappar med ett område som omfattas av **”g_1”** (*Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring, dagvattenhantering och ledningar.*). Dessa områden avses utföras jämsides, men för att säkerställa nödvändig infrastruktur ska **”u_1”** ges företräde framför **”g_1”** där bestämmelserna överlappar.

En befintlig ledningsrätt i planens södra del bekräftas med bestämmelsen **”u_2”**. Denna medför inget ytterligare genomförande.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 samt Sicklaön 83:46. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Ersättning för markåtkomst och varsamhetsbestämmelser
För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Allmän plats och allmänna anläggningar
De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering.

De fastigheter som ska avstå/upplåta mark och erhålla mark/rättighet beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan.

Enskild kvartersmark
De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering.

Ledningsrätt
De fastigheter som i planen får avstå mark för ledningsrätt har rätt till kompensation. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering

Skyddsbestämmelser
Befintlig byggnad på fastigheten Sicklaön 83:44 åsätts skydd av kulturmiljövärden och skyddsbestämmelse **”q_1”** och rivningsförbud **”r_1”** vilket kan föranleda rätt till ersättning. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten eller om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader
Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats
För utbyggnad av allmän plats har kommunen rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplanen ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för

allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar i Sickla och regleras i principöverenskommelse och i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare.

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

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

Kostnad för dagvattenhantering
Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark/fastigheten.

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

Förrättningskostnader
Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark/enskilda anläggningar.

Kommunen ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för överföring av mark för allmän plats.

Nacka vatten och avfall ansvarar för ansökan om ledningsrätt för sina ledningar.

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

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

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

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

Fastighetsägare bekostar avfallshantering.

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 hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande av en yta som idag består av parkeringsplatser och en yta som främst består av grus. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära en bättre dagvattenhantering på platsen än idag samt att marken saneras på föroreningar. En väl utbyggd kollektivtrafik är en av grundförutsättningarna för minskad biltrafik, vilket innebär minskad miljöpåverkan. När den nya tunnelbanelinjen till Nacka är färdigställd kommer bilberoendet att minska ytterligare. Tunnelbanan till Nacka bidrar också till att på ett hållbart och framtidsmedvetet vis knyta ihop Nacka kommun med den övriga storstadsregionen. Klimatutsläppen kommer öka i och med exploateringen. Men åtgärder kan göras för att minska denna påverkan avsevärt så som att exempelvis minska olika sprängning och val av byggnadsmaterial.

Detaljplanen innebär att befintliga träd runt Villa Fannyudde samt vegetation på berget sparas vilket är positivt. Bostadsgårdarna kommer att kunna tillföra viss grönska trots att de blir små och detta kan förbättra mikroklimat och tillföra rekreativa värden för boende.

Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbats extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

- **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**
  Området ligger mycket nära kommande tunnelbanestation i Sickla. För att skapa en levande blandad stad möjliggör planen för en variation av verksamheter, bebyggelse och mötesplatser inom en central plats. Att möjliggöra nya verksamheter med plats för publika lokaler i gatuplan bidrar till att skapa en mer levande stad.

- **Hållbart resande**
  Precis intill planområdet vid Sickla central finns Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar. När även tunnelbanan byggs till området blir kollektivtrafikförsörjningen mycket god och bidrar ännu mer till ett hållbart resande. Området har också nära till servicemöjligheter som möjliggör för de boende att gå till bland annat förskola, daglivsvaruhandel, restauranger med mera. Inom planområdet möjliggörs för såväl bilparkering som cykelparkering i enlighet med Nacka kommuns parkeringsnorm.

- **Dagvatten som renas och infiltreras**
  Dagvattenlösningarna i projektet är en stor utmaning, med tät bebyggelse, befintliga

och framtida tunnlar samt platsens geotekniska förutsättningar. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten har studerats och föreslagna reningsanläggningar uppfyller Nacka kommuns riktlinjer och har reglerats i planhandlingarna.

- **En levande kulturmiljö**
  Detaljplanen innebär påverkan på kulturmiljön genom den nya bebyggelsen som enligt detaljplanen utgörs av flerbostadshus norr och öster om Villa Fannyudde. Den nya bebyggelsens skala, struktur och placering påverkar området där Villa Fannyudde nu står som ett ensamt blickfång i sin närmiljö. Den nya bebyggelsen minskar också läsbarheten av de kulturhistoriska sammanhangen i området som historiskt har varit parklandskap som tillhört sommarvillan. Skalan och läsbarheten har dock redan idag påtagligt påverkats av senare tillkommen bebyggelse och infrastruktur som successivt tillfört allt större byggnadsvolymer och minskat villans grönskande omgivningar. Därför är det mycket positivt för kulturmiljön att villan bevaras och förses med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser samt att de större träden runt villan bevaras. Även byggnadernas placering i det norra kvarteret, i en U-form som öppnar sig mot söder, mildrar påverkan genom ett respektavstånd från större delen av bebyggelsen. Bedömningen är att detta är tillräckligt för att uppnå målområdet En levande kulturmiljö.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att en idag till stor del obebyggd yta, som i viss utsträckning kan upplevas som otrygg, kan bebyggas med bostäder. Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö med offentliga rum och lokaler i bottenvåningarna kan ge stora positiva konsekvenser för både boende och övriga besökare som rör sig i eller genom området. Bostäderna planeras dessutom i ett mycket kollektivtrafiknära område mellan Sickla industriväg i väst, med närhet till handel och service, och Uddvägen i öst, med nära koppling till Sicklastråket. Detta ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under stora delar av dygnet vilket är positivt för det sociala livet och bidrar till trygghet.

Planen innehåller också ett nytt gång- och cykelstråk som passerar genom området från Uddvägen till Sickla industriväg. Detta stråk ligger dock helt inom privat kvartersmark. Det betyder att det inte är garanterat att passage genom området är möjlig för allmänheten, vilket skulle kunna få konsekvenser på orienterbarheten och den upplevda tryggheten i området. Detaljplanen möjliggör en högdel i den västra delen av planområdet som möjligen kan påverka orienterbarheten negativt. Det närliggande höga huset Sickla central är dock så pass mycket högre att dess läsbarhet som kollektivtrafiknod och landmärke fortsatt bedöms vara tydligt.

Bostäderna kommer med stor sannolikhet upplåtas med fri upplåtelseform vilket kan innebära en begränsning avseende en blandning av olika boendekategorier. Området planeras med varierande bostadsstorlekar och en förskola som kan skapa förutsättningar för

fler att bo i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion.

Detaljplanen möjliggör för en förskola i två våningar med förskolegård på ett överbyggt garage. Gården har en tilltänkt yta av 1350 kvadratmeter eller 16,9 kvadratmeter förskolegård per barn. Detta är mindre än Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter per barn och minsta totalstorlek på 3000 kvadratmeter. Sett till förskolans läge i en tät stadsmiljö är gården trots detta relativt stor och uppfyller möjligheter till utomhusvistelse och lek. Förskolegården ligger även upphöjt i ett läge med goda förutsättningar för solljus. Detaljplanen innebär sammantaget positiva konsekvenser för barn genom att tillgänglighet, trygghet och säkerhet i området kommer att öka.

Kombinationen av detaljplanens täta bebyggelse, och att en av bostadsgårdarna samsas med en förskolegård innebär dock att bostadsgårdarna och de friytor som kan nyttjas av de boende blir små. En gemensam terrass på taket i områdets östra del avlastar detta behov till viss del men möjligheterna till lek och rörelse är starkt begränsade på en sådan yta. I områdets västra del blir bostadsgården också liten till ytan, men har ett gynnsamt läge med en stor och i dagsläget bebyggelsefri yta mot söder.

Den nya bebyggelsen beskuggar inte kringliggande bostäder nämnvärt. Dock beskuggas den norra delen av Sickla industriväg samt gång- och cykelstråket mellan den nya bebyggelsen och tvärbanan. Tillsammans med det faktum att platsen kommer att bli blåsig gör det att dessa skuggiga ytor kan bli obekväma att vistas i under en längre tid. Miljön kring den föreslagna byggnationen kommer i viss utsträckning att utsättas för buller från Sickla industriväg och från Tvärbanan.

Ekonomiska konsekvenser

Mellan exploatören och kommunen finns principöverenskommelse och detaljplaneavtal tecknade som reglerar kostnaderna för arbetet med denna detaljplan samt principerna för genomförandet. Kostnader för att planlägga för bostäderna förväntas därmed inte belasta kommunens ekonomi. Genom att fastighetsägarna enligt principöverenskommelserna bidrar med exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra med intäkter till kommunen för finansiering av allmän plats i Sickla och tunnelbana. Den nya detaljplanen förväntas medföra ökade fastighetsvärden i området då byggrätter utökas på de fastigheter som ingår i planområdet. Den nya bebyggelsen möjliggör för fler bostäder, arbetsplatser, hotell och service.

Inom detta projekt bedöms gångbana samt in- och utfart från kvartersgatan mot Uddvägen samt ytor mellan bostadskvarter och Tvärbanan iordningställas som allmän plats. Detta regleras i kommande exploateringsavtal och bekostas i så fall av exploatören.

Del av fastigheten Sicklaön 363:3 är utlagd som kvartersmark för annat än enskilt byggande (**”E$_1$”** Transformatorstation och **”S”**, Skola) Om mark enligt en detaljplan ska användas för

annat än enskilt byggande, kan kommunen vara skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen har samtidigt möjlighet att på eget initiativ lösa in marken. Detta innebär en ekonomisk risk för både kommunen och byggaktörerna. Områdena har avgränsats av planbestämmelser i plankartan i syfte att inte omfatta större ytor än nödvändigt. Den ekonomiska risken är störst för byggrätten som omfattas av användningen **"S"**, Skola. Risken bedöms samtidigt vara godtagbar mot bakgrund av att förskolan utgör en samhällsviktig funktion som bedöms komma behövas i området i framtiden.

Planen bedöms få övervägande samhällsekonomiska positiva konsekvenser genom att nya bostäder med närhet till handel och service med mera skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

Avvägning mellan motstående intressen

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden påverkas samt att området får en tätare bebyggelse och möjliggör fler bostäder, arbetsplatser, och service. Detta innebär att stadsmiljön kommer att förändras och genomförandet kan medföra olika former av störningar. Bland annat innebär ett genomförande av detaljplanen att befintliga bostäder norr om planområdet får en viss påverkan genom ökad skuggning och får en förändrad utsikt. En marginell påverkan sker även gällande buller mot befintliga bostäder. Det allmänna intresset att utveckla tät stadsmiljö för bostadsförsörjning har vägts mot enskilda intressen som skuggning, buller och oförändrad utsikt, där det allmänna intresset bedöms väga tyngre. En viss påverkan för omgivningen bedöms vara godtagbar för att kunna bygga ut tunnelbana och möjliggöra fler bostäder, arbetsplatser, och service.

Ett genomförande av planen innebär att bostadsgårdarna blir små i förhållande till antalet planerade bostäder, särskilt i detaljplanens östra del. Mot bakgrund av det möjliggör planen uteplatser på bostädernas tak. Planen innehåller även en förskolegård, vilken planeras ta i anspråk en stor del av ytan som hade kunnat utgöras av bostadsgård. Intresset av att skapa en så stor förskolegård som möjligt har därmed vägt tyngre än att skapa större bostadsgårdar. Samtidigt innebär planen att förskolebarnen inte kommer att ha närhet till en park av tillräcklig storlek som kan kompensera för en relativt liten förskolegård. Utflyktsmål för förskolan planeras att utvecklas inom planområdet, detta regleras dock inte i plankartan. Sammantaget har behovet av bostäder och förskola i ett läge med direkt närhet till en kollektivtrafiknod, service och arbetsplatser i det här fallet bedömts skapa godtagbara förhållanden för framtida boende och förskolebarn inom planområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

De fastighetsrättsliga konsekvenserna som har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* redovisas i *bilaga 1 fastighetskonsekvensbeskrivning*. I bilagan redovisas samtliga kända fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Planenheten

Emilie Warsell
Tf gruppchef

Viktor Wallström
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2026-09-21, § 160. Laga kraft 2026-10-22.

Annica Schneider
Projektkoordinator

NACKA KOMMUN

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för Detaljplan för Norra Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 363:2 m.fl. på Västra Sicklaön, Nacka kommun.

Den här fastighetskonsekvensbeskrivningen sammanfattar information som finns i förslaget till detaljplan och redovisar övergripande de konsekvenser som förslaget innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet. På sista sidan i den här konsekvensbeskrivningen finns en översiktsbild som visar hur berörda fastigheter påverkas av olika regleringar av mark med anledning av förslaget till detaljplan. Tabellen nedanför redovisar idag kända konsekvenser för enskilda fastighetsägare i frågor som handlar om behov av att: reglera mark från en fastighet till en annan, skapa nya rättigheter eller förändra rättigheter som finns idag, fördela kostnader och ekonomisk ersättning, ta fram avtal och överenskommelser samt hur eventuella byggrätter inom fastigheterna påverkas med anledning av den nya detaljplanen.

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
Sicklaön 40:12	Avstår mark för kvartersmark till Sicklaön 83:46			Ersättning för avstående av mark	Exploateringsavtal, Överenskommelse om fastighetsreglering	

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
Sicklaön 83:44	Avstår mark till Sicklaön 83:46. Tillförs mark från Sicklaön 83:46.		Kostnader för fastighetsbildning.	Ersättning för avstående av mark. Eventuell rätt till ersättning för införande av skyddsbestämmelser (**"q_1"**), varsamhetsbestämmelser (**"k_1"**) och rivningsförbud (**"r_1"**) i plankartan. Talan om ersättning för bestämmelse ska väckas inom två år från den dag som beslutet som talan grundades på vann laga kraft	Exploateringsavtal. Överenskommelse om fastighetsreglering	Fastigheten Sicklaön 83:44 åsätts skyddsbestämmelser (**"q_1"**) och varsamhetsbestämmelser (**"k_1"**) samt rivningsförbud (**"r_1"**). Byggrätter för komplementbyggnader utökas på fastigheten

Sicklaön 83:46	Tillförs mark för kvartersmark från Sicklaön 40:12 Tillförs mark från Sicklaön 83:44. Avstår mark till Sicklaön 83:44. Avstår eventuellt mark för bildande av fastighet för transformator-station, centrumverksamhet eller parkering.	Ska ingå i gemensamhets-anläggning för leveranser och angöring till bostäder och verksamheter inom nuvarande fastigheter Sicklaön 83:46 och Sicklaön 363:2. Ledningar inom angöringsområdet kan dels komma att bli gemensamma och ingå i gemensamhets-anläggning och dels bli enskilda för vilka servitut ska bildas. Del av fastigheten är utlagd som kvartersmark för annat än enskilt byggande (**”E_1”**	VA-/el-/fiber-/tele-/fjärrvärmeanslutning, plankostnader via planavtal bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Kostnader för fastighetsbildning Del i kostnader för anläggande av gemensamhets-anläggning. Kostnader relaterat till exploateringsersättning vilka beskrivs i planbeskrivningen under avsnittet *Så genomförs planen.*		Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering	Byggrätter utökas på fastigheten

		Transformator-station) Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, kan kommunen vara skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen har samtidigt möjlighet att på eget initiativ lösa in marken. Ny ledningsrätt kan komma att bildas för vattenledningar vilket regleras med bestämmelsen **”u_1”** i plankartan. Nya ledningsrätter kan komma att bildas för				

		transformator-station, fiber och elledningar. Belastas av servitut 0182IM-04/63165.1 för vägtunnel. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår. Ett nytt avtalsservitut är på väg att bildas för dräneringsledningar längs med tvärbanan, vilket säkerställs inte påverkas av detaljplanen genom bestämmelser om begränsningar av lastökningar (**”b_3”**).				

Sicklaön 363:2	Avstår mark för allmän plats till Sicklaön 83:9. Avstår eller tillförs mark för bildande av fastighet för kontor och hotell, bostäder eller förskola.	Ska ingå i gemensamhets-anläggning för leveranser och angöring till bostäder och verksamheter inom nuvarande fastigheter Sicklaön 83:46 och Sicklaön 363:2. Ledningar inom området för angöring från Uddvägen kan dels komma att bli gemensamma och ingå i gemensamhets-anläggning och dels bli enskilda för vilka servitut ska bildas. Ingår i gemensamhets-	VA-/el-/fiber-/tele-/fjärrvärmeanslutning, plankostnader via planavtal, bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Kostnader för fastighetsbildning. Del i kostnader för anläggande av gemensamhetsanläggning Kostnader relaterat till exploateringsersättning vilka beskrivs i planbeskrivningen under avsnittet *Så genomförs planen.*	Ersättning för avstående av mark för allmän plats. Vid en omprövning av Sicklaön ga:58 kan det bli aktuellt med ersättning mellan berörda fastigheter.	Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering	Byggrätter utökas på fastigheten

		anläggning Sicklaön ga:58 vilken innehåller bl.a. väg, vändplan, angöring, m.m. och behöver omprövas Ska ingå i gemensamhetsanläggning för infartsväg för hotell, kontor och bostäder från Sickla industriväg. Fastigheten ska upplåta servitut till förmån för kontorsfastigheten Sicklaön 363:3 samt bostäder för cykelparkering. Servitutet kan bildas vid lantmäteriförrättning eller som avtalsservitut.	Vid en omprövning av Sicklaön ga:58 kan det bli aktuellt med ersättning mellan berörda fastigheter.			

		Del av fastigheten är utlagd som kvartersmark för annat än enskilt byggande (**”S”**, Skola) Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, kan kommunen vara skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen har samtidigt möjlighet att på eget initiativ lösa in marken. Ny ledningsrätt kan komma att bildas för vattenledningar vilket regleras med bestämmelsen **”u_1”** i plankartan.				

		Nya ledningsrätter kan komma att bildas för transformator-station, fiber och elledningar. Belastas av ledningsrätt 0182K-85/30.1 för avlopp, vilken regleras med bestämmelsen **”u_2”** i plankartan. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår. Belastas av servitut 0182IM-04/15450.1 och 0182K-2004/64.7 för tunnel m.m., som inte påverkas av planförslaget				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
		Belastas av servitut 0182K-2005/173.3 och 0182K-2005/173.7 för gångväg i byggnad och pannrum. Belastas av servitut 0182K-2021/14.1 för tunnelbana som inte påverkas av planförslaget				

Sicklaön 363:3	Avstår mark för allmän plats till Sicklaön 83:9. Avstår eller tillförs mark för bildande av fastighet för kontor och hotell, bostäder, parkeringsgarage eller förskola. Avstår mark för bildande av E-område. Eventuell upplåtelse av rättighet för E-området.	Ingår i gemensamhets-anläggning Sicklaön ga:58 vilken innehåller bl.a. väg, vändplan, angöring, m.m. och behöver omprövas. Ska ingå i ny gemensamhetsanläggning för infartsväg för hotell, kontor och bostäder från Sickla industriväg. Servitut till förmån för kontors-fastigheten kan bildas för avfallshantering på den blivande bostadsfastigheten och för cykelparkering på hotellfastigheten	VA-/el-/fiber-/tele-/fjärrvärmeanslutning, plankostnader via planavtal, bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Kostnader för fastighetsbildning. Del i kostnader för anläggande av gemensamhetsanläggning. Kostnader relaterat till exploateringsersättning vilka beskrivs i planbeskrivningen under avsnittet *Så genomförs planen.*	Vid en omprövning av Sicklaön ga:58 kan det bli aktuellt med ersättning mellan berörda fastigheter.	Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering	Byggrätter utökas på fastigheten

		Sicklaön 363:2. Servituten kan bildas vid lantmäteri-förrättning eller som avtalsservitut. Del av fastigheten är utlagd som kvartersmark för annat än enskilt byggande (**”E1”** Transformator-station och **”S”**, Skola). Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, kan kommunen vara skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Kommunen har samtidigt möjlighet	Vid en omprövning av Sicklaön ga:58 kan det bli aktuellt med ersättning mellan berörda fastigheter.			

		att på eget initiativ lösa in marken. Belastas av ledningsrätt 0182K-85/30.1 för avlopp vilken regleras med bestämmelsen **”u_2”** i plankartan. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår. Belastas av servitut 0182K-2005/173.5 för väg och gångtrappa som behöver ändra utbredning vid lantmäteri-förrättning. Belastas av servitut 0182IM-04/15450.1				

		och 0182K-2004/64.7 för tunnel m.m. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår. Belastas av servitut 0182K-2021/14.1 för tunnelbana som inte påverkas av planförslaget. Belastas av servitut 0182K-2005/173.1, 0182K-2005/173.2, 0182K-2005/173.4, 0182K-2005/173.6 för hiss, utrymme i byggnad, värmecentral, och elcentral.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
Sicklaön 83:9	Tillförs mark för allmän plats från Sicklaön 363:2 Tillförs mark för allmän plats från Sicklaön 363:3		Ersättning för mark som tillförs		Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering	

Sicklaön ga:58	Området som krävs för att genomföra detaljplanen regleras i plankartan med bestämmelsen **"g_1".** Omfattningen av området **"g_1"** skiljer sig något från gällande Sicklaön ga:58 varpå gemensamhets-anläggningen behöver omprövas.	Gemensamhets-anläggning vilken innehåller väg, trottoar och vändplan, belysning, mittrondell med plantering, sittbänkar med tillhörande anordningar, byggnad med entré, luftsluss med dörrar, foajé med tillhörande anordningar, vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar. Gemensamhets-anläggningen behöver omprövas vid ett genomförande av planen.	Vid en omprövning av Sicklaön ga:58 kan det bli aktuellt med ersättning mellan berörda fastigheter.	Vid en omprövning av Sicklaön ga:58 kan det bli aktuellt med ersättning mellan berörda fastigheter.		

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2021/14.1		Servitut för tunnelbana. Påverkas inte av detaljplanen. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår.				
0182IM-04/15450.1		Servitut för tunnel m.m. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2004/64.7		Servitut för tunnel m.m. Påverkas inte av detaljplanen. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår.				
0182K-85/30.1		Ledningsrätt för avlopp. Påverkas inte av detaljplanen.				
0182K-2007/202.1		Servitut för tunnel m.m utanför planområdet. Påverkas inte av detaljplanen. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2005/67.1		Servitut för vatten och avlopp utanför planområdet. Påverkas inte av detaljplanen. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår.				
0182K-2022/54.1		Servitut för tunnelbana utanför planområdet. Påverkas inte av detaljplanen. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2005/173.5		Servitut för väg och gångtrappa. Behöver ändra utbredning vid lantmäteri-förrättning.				
0182K-2005/173.6		Servitut för elcentral. Kommande lantmäteriförrättningar tar ställning till om servituten påverkas av eventuella fastighetsbildningar, hur de påverkas beror på vilka fastighetsbildnings-åtgärder som väljs.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2005/173.1		Servitut för hiss. Kommande lantmäteriförrättningar tar ställning till om servituten påverkas av eventuella fastighetsbildningar, hur de påverkas beror på vilka fastighetsbildnings-åtgärder som väljs.				

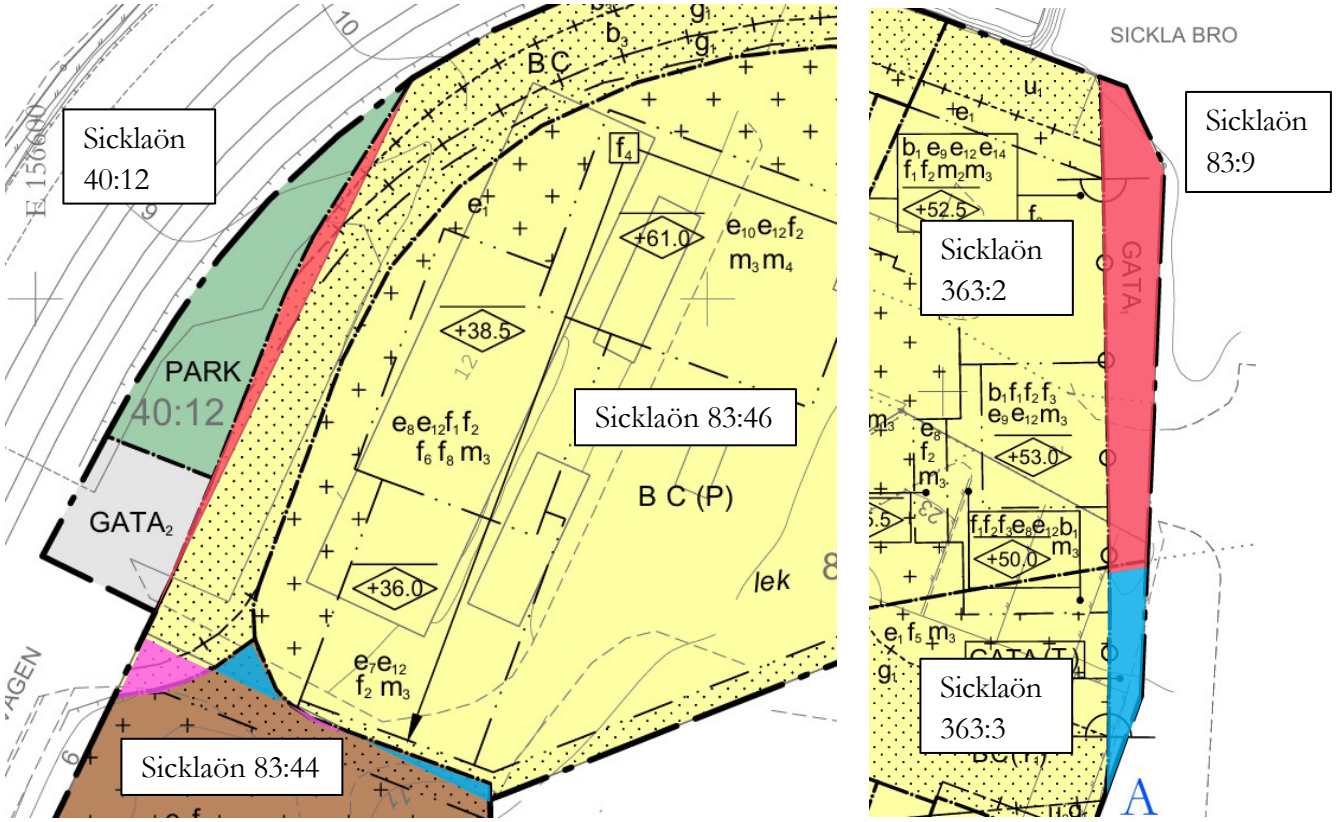
Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2005/173.2		Servitut för utrymme i byggnad. Kommande lantmäteriförrättningar tar ställning till om servituten påverkas av eventuella fastighetsbildningar, hur de påverkas beror på vilka fastighetsbildnings-åtgärder som väljs.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2005/173.3		Servitut för gångväg i byggnad. Kommande lantmäteriförrättningar tar ställning till om servituten påverkas av eventuella fastighetsbildningar, hur de påverkas beror på vilka fastighetsbildnings-åtgärder som väljs.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2005/173.4		Servitut för värmecentral. Kommande lantmäteriförrättningar tar ställning till om servituten påverkas av eventuella fastighetsbildningar, hur de påverkas beror på vilka fastighetsbildnings-åtgärder som väljs.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182K-2005/173.7		Servitut för pannrum. Kommande lantmäteriförrättningar tar ställning till om servituten påverkas av eventuella fastighetsbildningar, hur de påverkas beror på vilka fastighetsbildnings-åtgärder som väljs.				

Fastighet/Samfällighet	**Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande** mark	**Rättigheter och gemensamhets-anläggningar**	**Ekonomiska konsekvenser - kostnader**	**Ekonomiska konsekvenser - intäkter**	**Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen**	**Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter**
0182IM-04/63165.1		Servitut 0182IM-04/63165.1 för vägtunnel. Påverkas inte av detaljplanen. Vid kommande förrättningar behöver det säkerställas att servitutet kvarstår.				



Utsnitt ur plankarta. Marköverföringar som krävs för att genomföra detaljplanen är markerade i kartorna.

- (t.v.) Markområde som överförs från kommunens fastighet Sicklaön 40:12 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46 i rött.
- (t.v.) Markområden som överförs från Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:44 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46 i rosa.
- (t.v.) Markområden som överförs från Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:46 till Atrium Ljungbergs fastighet Sicklaön 83:44 i blått.
- (t.h.) Markområde som överförs från Balders fastighet Sicklaön 363:2 till kommunens fastighet Sicklaön 83:9 i rött.
- (t.h.) Markområde som överförs från Balders fastighet Sicklaön 363:2 till kommunens fastighet Sicklaön 83:9 i blått.