

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING

Upprättad och justerad i september 2025, justerad i februari och mars 2026

Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2015-00372

Sydvästra Plania

Detaljplan för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön,
Nacka kommun



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

Sammanfattning

Planområdet ligger strax söder om Sickla köp kvarter och avgränsas av Järlaleden i norr, Gillevägen i söder, Planivägen i öster och skogspartiet mot Tallbacken i väster. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser samt ytor för idrott. Vidare syftar detaljplanen till att skydda viktiga natur- och kulturmiljövärden samt bekräfta befintlig skolverksamhet och möjliggöra viss utökning av befintligt skolområde. Strukturen av bebyggelse, gator, mötesplatser och idrott ska bidra till att koppla samman området med sin omgivning i syfte att göra området till en tydligt sammanhängande del av Sickla. Bebyggelsen ska bidra till bostadsförsörjningen och ökade stadskvaliteter genom en god arkitektonisk gestaltning med variation i fasadutformning, volym och takutformning. De allmänna ytorna i form av bland annat torg och gata planeras bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket medför framtida drift- och underhållsansvar för kommunen.

Detaljplanen möjliggör cirka 200 bostäder, två 7-spelarplaner för fotboll, en ny lokalgata samt ett torg. Detta innebär att mer yta för idrott tillförs jämfört med vad som finns på platsen idag. Torgets innehåll har konkretiserats i en medborgardialog som utfördes under våren 2024. Bebyggelsen föreslås ges en varierad takutformning i en sjuvåningsskala i den norra delen, en nio våningsbyggnad i hörnlaget mot cirkulationsplatsen, en sex- till sjuvåningsskala i öster och väster samt fem till sex våningar mot söder. Utformningen av den föreslagna bebyggelsen regleras genom bestämmelser om nockhöjd och placering samt gestaltning. Detaljplanen innebär också att två skolbyggnader från 1950-talet ges varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Flertal träd, både inom kvartersmark och allmän plats, skyddas genom bestämmelse om fällningsförbud men en allé och ett särskilt skyddsvärt träd, en ek, kommer behöva tas ned vid planens genomförande, vilket är negativt för naturvärden och spridningssamband. Vidare reglerar detaljplanen områden för park i planområdets södra och östra del, längs Gillevägen och Planivägen samt yta i norr för ny transformatorstation. I området finns föroreningar i både mark och grundvatten. Förorenad mark ska åtgärdas i samråd med tillsynsmyndigheten för att säkerställa en god miljö för boende och besökare i området. Detaljplanen innebär att fotbollsplaner placeras i nära anslutning till bostäder vilket innebär risk för störningar. Detaljplanen reglerar bestämmelser för buller och belysning för att minska störningarna. Planområdet berörs även av trafik- och verksamhetsbuller, bestämmelser säkerställer att riktvärden klaras.

Planområdet är ett centralt beläget område där många olika intressen konkurrerar om tillgängliga ytor. Avvägningar har därför skett mellan motstående intressen. Tillskapandet av två 7-spelarplaner, bevarande av värdefulla träd och friyta på skolgården har vägts tyngre än tillskapandet av parkeringsplatser för skola och idrott.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan avseende påverkan på naturvärden och föroreningar, en miljöbedömning har därför genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Syfte	5
Planhandlingar och underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	6
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen	7
Kommunala intressen.....	10
Behovsbedömning	15
Förutsättningar och detaljplanens innehåll.....	16
Övergripande struktur.....	16
Markanvändning och gränser	22
Offentliga rum, naturvärden och artförekomst.....	22
Bebyggelse.....	28
Teknisk infrastruktur	43
Störningar och risker.....	47
Markens beskaffenhet.....	61
Dagvatten, grundvatten och skyfall	71
Så genomförs planen	77
Organisatoriska frågor	77
Huvudmannaskap	79
Ansvarsfördelning.....	79
Avtal	80
Tekniska frågor	82
Fastighetsrättsliga frågor	84
Ekonomiska frågor	87

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	89
Miljökonsekvensbeskrivning.....	89
Övriga miljökonsekvenser.....	94
Sociala konsekvenser.....	97
Ekonomiska konsekvenser.....	98
Konsekvenser av antal parkeringsplatser.....	99
Avvägning mellan motstående intressen	99
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	102

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser samt ytor för idrott. Vidare syftar detaljplanen till att skydda viktiga natur- och kulturmiljövärden samt bekräfta befintlig skolverksamhet och möjliggöra viss utökning av befintligt skolområde. Strukturen av bebyggelse, gator, mötesplatser och idrott ska bidra till att koppla samman området med sin omgivning i syfte att göra området till en tydligt sammanhängande del av Sickla. Bebyggelsen ska bidra till bostadsförsörjningen och ökade stadskvaliteter genom en god arkitektonisk gestaltning med variation i fasadutformning, volym och takutformning.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 13 september 2016. 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, projektledare allmän plats, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, antikvarie, stadsarkitekt, bygglovhandläggare, kommunikatör, lantmätare, markföroreningspecialist, VA-ingenjör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (*WSP, 2026-02-12*)
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2026-02-19*)
- Behovsbedömning (*Nacka kommun, 2024-06-20*)
- Bullerutredning (*Structor, 2026-01-30a*)
- PM Förslag till åtgärder på Magasinets bullerkällor (*Structor, 2026-01-30b*)
- Illustrationsplan (*Tyréns, 2025-06-27, reviderad 2026-01-14*)
- Trafik- och parkeringsutredning (*Tyréns, 2025-08-27*)
- Avfallsutredning (*Sweco, 2025-04-25*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (*Cowi, 2026-02-06a*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning kvartersmark (*Cowi, 2026-02-06b*)

- Luftutredning (*WSP, 2025-07-04*)
- Mikroklimatanalys (*Nyréns, 2025-04-22*)
- Fladdermusinventering (*Väg & Miljö AB, 2023-12-21*)
- Artskyddsutredning fladdermöss (*Väg & Miljö AB, 2024-04-03*)
- PM Koloniinventering fladdermöss (*Väg & Miljö AB, 2024-09-18*)
- Naturvärdesinventering och trädinventering (*Calluna AB, 2017-11-20*)
- Insektsinventering (*Calluna AB, 2019-03-30*)
- Sickla skola, antikvarisk förundersökning hus A och B (*Sveco, 2018-11-29*)
- MUR Geoteknik kvartersmark (*WSP, 2024-09-26a*)
- PM Geoteknik kvartersmark (*WSP, 2024-09-26b*)
- PM Geoteknik allmän plats (*WSP, 2024-11-04a*)
- MUR Geoteknik allmän plats (*WSP, 2024-11-04b*)
- PM Beräkningar påverkansområde grundvatten oljeförorening (*WSP, 2025-02-19*)
- Hydrogeologisk undersökning (*Bergab, 2016-12-22*)
- Fördjupad risk och åtgärdsbedömning (*Orbicon, 2017-06-19*)
- PM Sickla gymnastikhall, porluftsmätning under platta (*NCC, 2025-09-10*)
- MUR Markmiljö (*WSP, 2024-11-04c*)
- PM Markmiljö (*WSP, 2025-12-09*)
- Sammanställning sanering Sickla IP inkl idrottshall (*WSP, 2009-2010*)
- Sammanställning saneringsärende Sickla Skola (*NCC, 2022-2025*)
- PM Barnperspektiv (*Nacka kommun, 2026-01-14*)
- Samrådsredogörelse 1 (*Nacka kommun, 2025-08-01*)
- Samrådsredogörelse 2 (*Nacka kommun, 2025-08-29*)
- Granskningsutlåtande (*Nacka kommun, 2026-02-20*)

Utöver ovanstående underlag baseras detaljplanen på detaljplaneprogram för Planiaområdet (antaget oktober 2016) med tillhörande utredningar.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget på västra Sicklaön, strax söder om Sickla köp kvarter. Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och avgränsas av Järlaleden i norr, Planlavägen i öster, Gillevägen i söder och grönsåk i väster. Projektområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 268:2, 268:4, 269:1 och del av Sicklaön 40:12 som alla ägs av Nacka kommun.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Vit linje anger planområdets ungefärliga gräns. (Nacka kommun, 2026)

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer (influensområde för flyghinder). Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken från bland annat Järlaleden och Planiavägen. En luftkvalitetsutredning har tagits fram under arbetet med detaljplanen (*WSP, 2025-07-04*). Värdena för partiklar och kvävedioxider överskrider inte i och intill planområdet. Genomförandet av detaljplanen kommer inte bidra till en försämrad luftkvalitet och samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom och intill detaljplaneområdet. Detaljplanen innebär att inte någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrider.

Vatten

Recipienterna för dagvatten från planområdet är Järlasjön och Sicklasjön. Majoriteten av dagvattnet leds via ledningsnät till Kyrkviken, men från planområdets sydligaste del leds dagvatten direkt söderut mot Sicklasjön. Vattenkvaliteten i de båda sjöarna hänger ihop, då endast ett smalt sund skiljer Järlasjön från den nedströms liggande Sicklasjön.

Järlasjön

Järlasjön (VISS ID: SE657807-163399) ingår i Sicklaåns sjösystem som rinner ut i Hammarby sjöstad. Norr om sjön finns bostads- och handelsområden samt stora vägar, medan området söder om sjön främst utgörs av skog i Nackareservatet. Den bassäng som mottar dagvatten från planområdet kallas Kyrkviken och finns i sjöns nordvästra hörn. Järlasjön är naturligt näringsfattig, men idag näringsrik, varför det finns behov av att minska tillförseln av näringsämnen och andra föroreningar som transporteras med dagvattnet.

Järlasjön är klassad som vattenförekomst. Beslutad miljö kvalitetsnorm (MKN) för sjön är God ekologisk status till år 2027, samt God kemisk ytvattenstatus. Undantag i den kemiska statusen kan göras för kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE). Långväga atmosfärisk deposition gör att gränsvärdena överskrids i samtliga vattenförekomster i Sverige, och ämnena undantas från kravet om God kemisk ytvattenstatus då det anses tekniskt omöjligt att sänka halterna så mycket att gränsvärdena kan uppfyllas. De nuvarande halterna av dessa ämnen får dock inte öka (VISS). Enligt den senaste bedömningen (2021) har Järlasjön Måttlig ekologisk status.

För kvalitetsfaktorn näringsämnen är det framför allt totalfosforhalten i sjön som är för hög (VISS, 2021a). Enligt det lokala åtgärdsprogrammet är det framför allt den interna belastningen som bidrar till att God status inte kan uppnås. Ett sätt att minska internbelastningen är genom kemisk fällning av bottensedimenten i sjön.

Status för kvalitetsfaktorerna förurning samt särskilt förorenande ämnen (kemisk status) klassas som Hög respektive God. Sjöns kemiska status är dock satt till Uppnår ej god. Detta beror främst på kvicksilver och PBDE, vilka är undantagna från kravet om God status enligt beskrivningen av MKN ovan. Om dessa ämnen undantas uppnås God kemisk status för vattenförekomsten (VISS, 2021a). För att bibehålla den minskande trenden för dessa ämnen bör inte halterna i dagvatten öka jämfört med befintlig situation.

Sicklasjön

Sicklasjön (VISS ID: SE657791-163223) är en mindre sjö. Sjön klassas som en egen vattenförekomst, men den är förbunden med Järlasjön via ett smalt sund och vattenutbytet mellan de båda sjöarna är stort enligt *Lokalt åtgärdsprogram för Järlasjön och Sicklasjön* (LÅP). Sjöns norra strand ligger i Nacka kommun, medan delar av den södra sidan tillhör Stockholms stad. På sydsidan är marken till stor del oexploaterad och utgörs av Hammarbybacken samt skog i Nackareservatet. På den norra sidan finns bostäder, handelsområdet Sickla köpkvarter samt aktuellt planområde.

Beslutad MKN för sjön är God ekologisk status till år 2027, samt God kemisk ytvattenstatus. Undantag i den kemiska statusen kan göras för kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE), precis som för Järlasjön. För Sicklasjön finns även undantag i form av tidsfrist till 2027 för ett antal ämnen, på grund av att det är svårt att lösa de problem som finns på kort sikt.

Enligt den senaste bedömningen, från 2021, är sjöns ekologiska status klassad som Dålig. Detta beror framför allt på övergödning, vilket kvantifieras med kvalitetsfaktorerna växtplankton (Dålig status) och näringsämnen i form av totalfosfor (Otillfredsställande status). Även ljusförhållandena har Otillfredsställande status, vilket också kopplas till övergödningen (enligt LÅP). Precis som för Järlasjön bedöms det morfologiska tillståndet som Måttligt, men påverkar inte den sammanvägda ekologiska statusen. Till skillnad från Järlasjön bedöms inte statusen för särskilt förorenande ämnen vara God, utan de uppmätta halterna för koppar och icke-dioxinlika PCB:er gör att kvalitetsfaktorn bedöms som Måttlig.

Den kemiska statusen för Sicklasjön är Uppnår ej god. Detta beror på att gränsvärdena för antracen, bly, kadmium, nickel, PFOS och trybutyltenn överskrider. Även halterna av kvicksilver och PBDE har status Uppnår ej god, men dessa kan alltså undantas enligt beskrivningen av MKN ovan (VISS). Enligt det lokala åtgärdsprogrammet är halterna i sedimenten generellt sett högre i Sicklasjön än i Järlasjön.

En stor del av fosforbelastningen i Sicklasjön härstammar från Järlasjön och dess interna belastning. Förutom att minska den interna belastningen av fosfor i Järlasjön är det viktigt att hålla nere den externa belastningen av fosfor till Sicklasjön för att God status ska kunna uppnås. Även för den kemiska statusen gäller att föroreningsbelastningen inte får öka, och i LÅP anges dagvattenrening som en viktig del i detta.

Slutsats

Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten. Föroreningsbelastningen på vattenförekomsten Järlasjön och nedströms liggande vattenförekomster ökar inte med denna detaljplan. Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsbelastningen till Järlasjön från detaljplaneområdet minska för samtliga dagvattenrelaterade parametrar, även de åtgärder som görs för att minska spridning av markföroreningar och föroreningar i grundvattnet bidrar till en bättre vattenstatus.

Genomförande av detaljplanen ökar därmed möjligheterna att uppnå God status i Järlasjön och Sicklasjön. Se vidare under rubriken *Dagvatten, grundvatten och skyfall* i avsnittet *Förutsättningar och detaljplanens innehåll*.

Områdesskydd och förordnanden

Biotopskydd

En lindallé längs med Järlaleden anlades på 1950- eller 1960-talet. Allén består av 10 lindar och en sälk. Alla lindar uppfyller kravet på vuxna träd som anges i Naturvårdsverkets vägledning för alléer. Träden står på skötta gräsytor på södra sidan om den gång- och cykelväg som löper längs med Järlaleden.

Calluna AB genomförde under hösten 2017 en naturvärdesinventering av området och klassade då allén som visst naturvärde, klass 4. Inga naturvårdsarter hittades vid inventeringen men träden

fungerar som ett sammanbindande element mellan trädklädda områden och kan utnyttjas av exempelvis fåglar.

Lindallén längs med Järlaleden behöver tas ner för att möjliggöra för planerat bostadskvarter med cirka 200 bostäder, nya gator och offentliga platser och ytor för idrott. Länsstyrelsen har i beslut daterat den 25 juni 2025 beviljat dispens från det generella biotopskyddet för nedtagande av allén. Beslutet är villkorat av att detaljplanen för Sydvästra Plania vinner laga kraft. Vidare villkoras dispensen av att stammar eller delar av stammar ska läggas i faunadepå på solbelyst naturmark inom planområdet alternativt närbelägen naturmark samt att för varje avverkat träd ska ett nytt lövträd planteras inom eller utom planområdet.

Ytterligare en allé finns i söder, på norra sidan om Gillevägen. Den består av tre lönnar, tre lindar och två askar. Samtliga träd överstiger 20 centimeter i stamdiameter. Naturvärdesinventeringen och trädinventeringen (*Calluna, 2017-11-20*) visar att allén hyser ett relativt högt naturvärde men att värdena främst är knutna till de tre ekar som finns i närheten. Avsikten är att allén ska bevaras. Vissa arbeten kommer att ske i anslutning till de båda askarna, vilket innebär att de kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Om så bedöms ske kommer dispens sökas hos länsstyrelsen i samband med genomförandet. Detaljplanens genomförande är inte beroende av nedtagande av träd i allén.

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. Översiktsplanen pekar ut Sickla skola som ett objekt av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kulturmiljöprogrammet (2011), som är ett kunskapsunderlag till översiktsplanen, är skolmiljön med de två klassrumsbyggnadernas gedigna och rikt utformade arkitektur av Carl-Otto Hallström ett uttryck för den tidsanda som präglade Sickla och hela västra Sicklaön med sina industrier kring 1900-talets mitt. Skolmiljön i sin helhet, skolbyggnaderna och skolgården med de bevarade stora träden, visar tidens höga samhällsbyggnadsambitioner. Miljön har förutom arkitektoniska värden även samhällshistoriska och socialhistoriska värden. I en antikvarisk förundersökning (*Sweco, 2018-11-29*) har skolbyggnaderna från 1950-talet bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Radhusområdet Trollebo, direkt söder om planområdet, pekas ut i översiktsplanen som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

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. Tät stadsbebyggelse beskrevs som bebyggelse med sådana funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor, förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. För Sicklaområdet lyftes ett behov om cirka 500 nya förskoleplatser vilket planerades inom fyra olika platser inom Sickla. En av platserna var inom aktuellt planområde där det även planerades för 500 nya skolplatser. I den tidigare översiktsplanen (2018) lyftes även att det i anslutning till Sickla skola planerades för en fullstor sporthall med fotbollsplan på taket samt att ytor för egenorganiserade aktiviteter behövdes.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i både nuvarande och tidigare översiktsplan.

Strukturplan för Nacka stad

Strukturplanen bygger på strategin "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön" och visionen för Nacka stad: "Nära och nyskapande". Kommunstyrelsen beslutade 2015 att den utvecklade strukturplanen ska ligga till grund för den fortsatta planeringen på västra Sicklaön. Målet är att skapa en sammanhängande stadsstruktur med attraktiva platser, stråk och boendemiljöer genom att förtäta och låta befintliga "bebyggelseöar" växa samman. Strukturplanen anger fem till sex våningar som en lämplig huvudsaklig bebyggelsehöjd.

Detaljplaneprogram

Det aktuella planområdet utgör delområde "*Plania södra*" i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet, som antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016, § 299. Fyra kvarter föreslogs rymmas mellan Sickla skola och Planiavägen. En ny gymnastikhall föreslogs med fotbollsplan på taket samt ny skolbyggnad. Strukturen i aktuell detaljplan överensstämmer inte med planprogrammet utan följer den nya inriktningen som kommunstyrelsen fattade beslut om den 21 december 2020, § 368. Övergripande strategier för ny bebyggelse i planprogrammet är dock fortfarande aktuella. Planprogrammet anger att ny bebyggelse ska upprättas med skyddade bostadsgårdar med entréer mot Järlaleden, Planiavägen och nya lokalgator. Lokalators trafik och utformning ska anpassas till gångtrafiken och aktiviteten i det angränsande skol- och idrottsområdet. Bebyggelsens skala ska vara högre mot de större gaturummen i norr och öster, men trappas ner i skala för att möta den befintliga bebyggelsen i söder på ett hänsynsfullt sätt. Nya byggnader föreslås få en varierad gestaltning samt en arkitektur som speglar sin samtid. Lokaler i entréväning föreslås mot Järlaleden och Planiavägen samt delvis mot nya lokalgator.

Kommunövergripande program för grönstruktur

I kommunens Grön- och blåstrukturprogram (2025) anges att planområdet ligger inom en nationell värdestrakt för ädellövträd. Grönområdet i den västra delen av planområdet och alléstrukturerna finns utpekade. Delar av planområdet och dess närområde är utpekade som riskområde för urbana värmeöar. Vidare beskrivs att det kan förekomma ett högt besöksstryck i grönytor på västra Sicklaön samt att tillgången till tysta och störningsfria områden är låg, varför tillgången till grönska, parker och naturområden behöver säkerställas i takt med befolkningsutvecklingen. Grön- och blåstrukturprogrammet ersatte kommunens grönstrukturprogram från 2011 som var ett översiktligt program som bland annat angav mål, värden, strategiska frågor och åtgärder. Grönområdena vid Sickla strand, Tallbacken och Sickla skola omnämndes. Området inom Sickla skola omnämndes som *"övrig grönyta"* och plats för *"rörelse och aktivitet"*.

Andra projekt och beslut som berör planen**Ombyggnation av Sickla skola**

Skolområdet vid Sickla skola, inom planområdet, har genomgått en stor utbyggnad som var klar 2025. Matsalsbyggnaden från 1950-talet har ersatts med en större skolbyggnad för administration, bibliotek, elevhälsa, klassrum samt specialsalar för bild, teknik, slöjd och musik. En ny matsalsbyggnad i sydöstra delen av skolområdet uppfördes 2011. En tillbyggnad färdigställdes 2024 för att kunna möta ett större elevantal. De två klassrumsbyggnaderna i nordväst har anpassats för skol- och förskoleverksamhet med respekt för kulturmiljövärdena.

Tunnelbana till Nacka

Utbyggnaden av tunnelbanan pågår och innebär för Nackas del en förlängning av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården till centrala Nacka med stationer i bland annat Sickla.

Tunnelbanan beräknas vara i drift år 2030. Station Sickla kommer att vara belägen cirka 400 meter från aktuellt planområde.

Planiavägen/Järlaleden

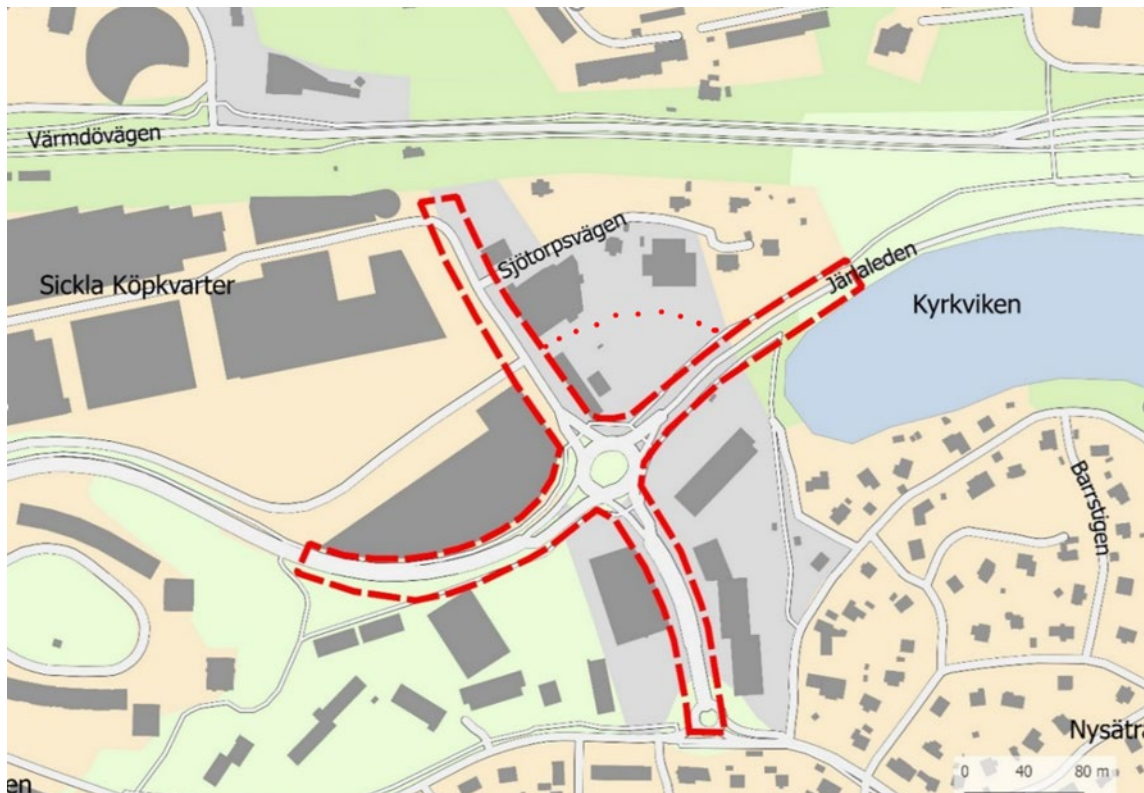
I direkt anslutning till planområdet pågår projekt Planiavägen/Järlaleden. Projektet omfattar ombyggnad av Planiavägen och delar av Järlaleden, där genomfartsleder omvandlas till stadsgator med förbättrad tillgänglighet för gående, cyklister och teknisk infrastruktur.

Projektet spelar en nyckelroll i hanteringen av dagvatten och skyfall från angränsande stadsbyggnadsprojekt, särskilt Sydvästra Plania. För att möjliggöra säker avledning till Kyrkviken krävs ny höjdsättning av gator och mark. Samtidigt förstärks infrastrukturen med nya ledningar för el, vatten, fjärrvärme, fiber och avlopp, vilket är nödvändigt för att ny bebyggelse ska kunna anslutas.

Att Saltsjöbanan inte längre planeras höjas upp på en bro genom del av Sickla har förändrat förutsättningarna vid kopplingen till Värmdövägen. Projektets omfattning ses nu över, och systemhandlingen beräknas vara klar i början av 2026.

Trafikverket är väghållare för väg 260, vilket kräver tät samordning för att deras krav ska beaktas.

Utformningen av detaljplanen för Sydvästra Plania förutsätter att nya ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kan förläggas inom Trafikverkets vägområde i Planiavägen. Ledningarna kommer tillhöra Nacka vatten och avfall AB samt kommunen. Genomförandebeslut för projekt Planiavägen/Järlaleden ska tas samtidigt som detaljplanen för Sydvästra Plania antas.



Figur 2. Rödmarkerat område visar projektet Planiavägen/Järlaledens preliminära avgränsning. Rödprickat område visar ungefärligt läge för skyfallsavledning. (Nacka kommun, 2024)

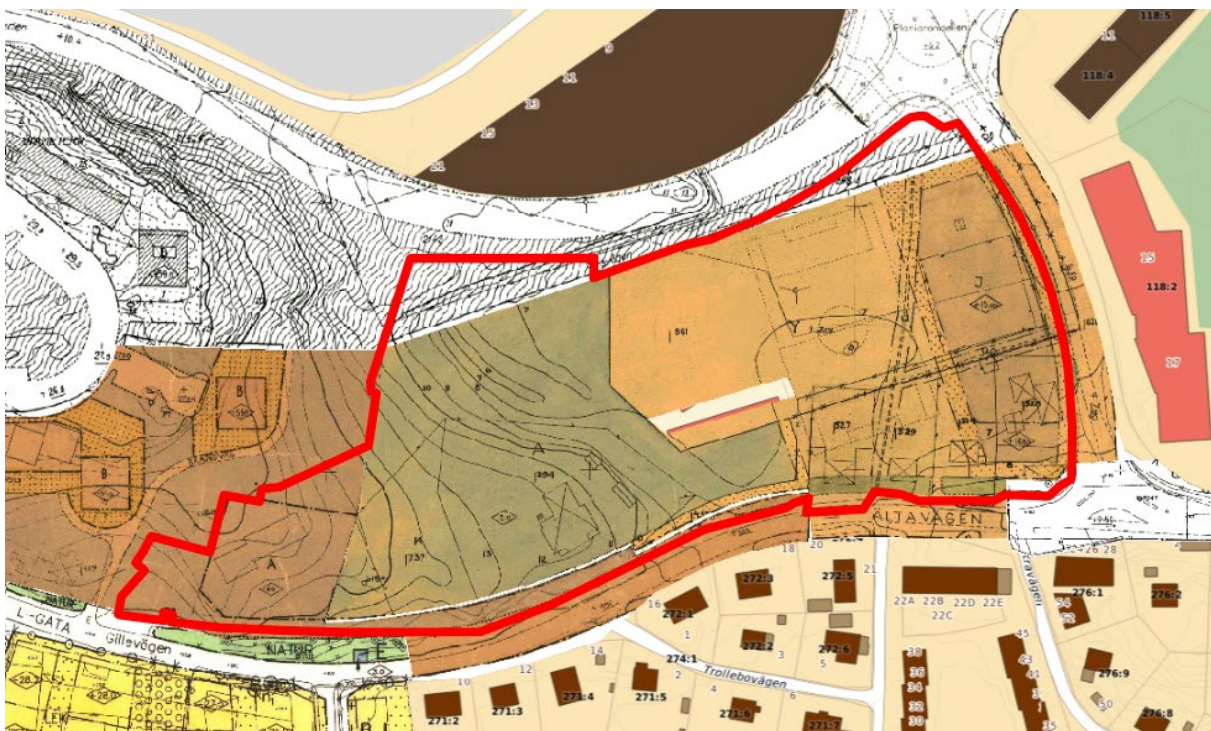
Gällande detaljplaner

För området gäller till större del stadsplan S 6 (akt 0182K-2445) som fastställdes 1954. Användningen är uppdelad mellan industriändamål, lek- och idrottsändamål och allmänt ändamål. En mindre del av stadsplan S 15 (akt 0182K-2951, fastställd 1959) ligger också inom planområdet och anger markanvändningen allmänt ändamål. Marken längs Järlaleden är i stadsplan S 16 (akt 0182K-2976, fastställd 1960) planlagd som allmän plats för park eller plantering. I nordost omfattas en mindre yta av detaljplan 238 (akt 0182K-2000/96, laga kraftvunnen 2000), planlagd som allmän plats för huvudgata. I sydöst omfattas en mindre yta av

detaljplan 336 (akt 0182K-2004/121, laga kraftvunnen 2004) planlagd som allmän plats gata. I väster gäller stadsplan S 5 (akt 0182K-2428, fastställd 1954), planlagd som allmänt ändamål och park/annan plantering. I väster berörs även en mindre del av detaljplan 216 (1999) planlagd för allmän plats. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Till stadsplan S 6 hör tomtindelning för kvarteret Diplomet (akt 0182K-2460), vilken omfattar del av fastigheten Sicklaön 269:1. Till stadsplan S 6 hör även ändring av tomtindelning för kvarteret Disciplinen (akt 0182K-2959) som omfattar fastigheten Sicklaön 268:4. Till stadsplan S 5 hör ändring av tomtindelning för kvarteret Disciplinen (akt 0182K-2511) som omfattar fastigheten Sicklaön 268:2. Tomtindelningar, enligt äldre lagstiftning, gäller sedan införandet av den nya plan- och bygglagen (2010:900) som fastighetsindelningsbestämmelser i underliggande gällande detaljplan enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta ovan nämnda detaljplaner. Tillhörande fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning för kvarteret Diplomet från 1954 (akt 0182-2460) och kvarteret Disciplinen från 1955 samt 1960 (akt 0182K-2511 och 0182K-2959) upphävs och upphör således helt att gälla.



Figur 3. Gällande detaljplaner. Planområdet markerat med röd linje. (Nacka kommun, 2024)

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och

klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

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

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att skapa offentliga rum som är tillgängliga för allmänheten. Utformning behöver ta hänsyn till ett förväntat högt nyttjande. Det utpekade framtida stråket mellan Svindersviks gård och Sicklasjön (Vattenstråket) behöver uppmärksammas särskilt i projektet.

2. Hållbart resande och mobilitet

Boende och besökare till skola, idrott och offentliga rum ska ha goda förutsättningar för att nyttja befintlig och planerad kollektivtrafik. Hållbart resande ska uppmuntras. En trafiksäker miljö ska vara utgångspunkten.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Vad gäller byggnader styrs frågor om energieffektivitet och sunda material av fastighetsägaren under projektets gång. Detaljplanen medför att markföroreningar saneras vilket bidrar till en sundare livsmiljö.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växtlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Järlasjön och Sicklasjön förblir livskraftiga sjöar. Dagvattenlösningar kan utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald och upplevelsen av stadsmiljön.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambitionen är att jobba med hållbar avfallshantering och återbruk både under byggskedet och när kvarteret fyllts med nya boende.

6. Anpassning till framtida klimat

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet är exempelvis hantering av skyfall samt komfort i stadsmiljön med avseende på temperatur, vind och sol/skugga.

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

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, 2024-06-20*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

I behovsbedömningen gjorde planenheten i Nacka kommun bedömningen att planens genomförande kan innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därmed upprättas för planen. Anledningen till att detaljplanens genomförande bedömdes kunna innebära en betydande miljöpåverkan var de föroreningar som finns i mark och grundvatten samt de naturvärden som det behöver tas särskild hänsyn till och de skyddsåtgärder som behöver vidtas för att planen ska vara genomförbar.

Nacka kommun genomförde därefter ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen som i yttrande (2024-09-06) instämde i kommunens förslag till avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 februari 2025, § 30 att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Läs mer om miljöbedömningen under rubrik *Miljökonsekvensbeskrivning* i avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande*.

Övriga miljökonsekvenser bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan utifrån följande bedömningar. Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för kulturmiljön i och med att befintliga 1950-talsbyggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Tillkommande bostäder har utformats för att klara riktvärden för trafikbuller utan tekniska lösningar och detaljplanen innehåller bestämmelser avseende buller från fotbollsplanerna för att minska risk för störningar. Verksamhetsbuller från närliggande verksamheter ska åtgärdas, vilket behöver säkerställas i detaljplanen. Detaljplanen påverkar inte möjligheterna att uppnå fastlagda miljökvalitetsnormer för luft och vatten. Områdets höjdsättning har anpassats för att hantera skyfall.

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

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

Övergripande struktur

Planområdets avgränsning

I norr följer planområdesgränsen den planerade fotbollsplanen och planerad gräns för trottoar i vägprojektet Planiavägen/Järlaleden. I öster mot Planiavägen, planläggs en mindre del av Trafikverkets vägområde som **"GATA"** i syfte att upphäva befintlig tomtindelning för att möjliggöra framtida fastighetsbildning. Längs övrig sträcka mot Planiavägen följer plangränsen gällande fastighetsgräns.

I söder följer plangränsen den norra gränsen för befintlig trottoar vid Gillevägen förutom vid det planerade torget där användningen **"TORG"** gäller ner till körbanan i syfte att låta torget visuellt

möta gatan. I väster utgörs plangränsen av framtida fastighetsgräns för skolan och har anpassats för att möjliggöra de funktioner som behövs för omvandlingen av Sickla skola samtidigt som den tagit hänsyn till befintliga värdefulla träd.

Omgivning

Sicklaområdet är under omvandling med flera pågående stadsutvecklingsprojekt. Norr om planområdet ligger Sickla köp kvarter vars stadsstruktur vuxit fram och utvecklats stegvis från slutet av 1800-talet till nutid med en stark industrikaraktär. Området har en tät struktur med ett attraktivt läge invid kollektivtrafik såsom Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar. Planområdet omgärdas i väst av befintliga punkthus och flerbostadshus i blandade höjder, material och utformning från 1950-talet uppe på Tallbacken. Planområdet befinner sig i en dalgång där omgivande höghus är placerade på höjder. Söder om planområdet på andra sidan Gillevägen förekommer både radhus, enbostadshus och flerbostadshus från olika tidsepoker. Av denna bebyggelse är radhusen i Trollebo omnämnda i kommunens översiktsplan (2026), radhusen är känsliga för förändringar och tål inte förtätningar. Öster om området på andra sidan Planiavägen, där Planiafabriken har legat, ligger idag Jensens skola samt andra verksamheter.

Ett nordsydligt gång- och cykelstråk, det så kallade "Vattenstråket", som har som avsikt att koppla samman Sicklasjön och Svindersviken, löper väster om planområdet. "Vattenstråket" utgör ett övergripande koncept för sträckan och består av ett dokument som har tagits fram i samverkan mellan kommunen och fastighetsägare. Det fungerar som vägledning och inspiration vid utveckling, förvaltning och användning av stråket. Målet är att ett attraktivt promenadstråk, som är tydligt och inbjudande, ska växa fram över tid. Den del av stråket som ligger väster om planområdet vid Sickla skola avser bland annat att ansluta till större lokala och regionala cykelstråk samt målpunkter som framtida tunnelbaneentré, busshållplatser och flera offentliga platser.

Historia

Planområdet har historiskt varit en del av Sickla gårds odlingsmarker, först som en fuktig äng efter det att Kyrkviken grundats upp, och under 1800-talet som åker. Tallbacken i väster har troligen nyttjats som en mindre betesmark. Områdets naturliga höjdförhållanden ändrades under 1900-talet då den sankta marken började användas som en industritipp. Detta gör att de enda fysiska spåren från den förindustriella epoken utgörs av kulturpräglad vegetation i anslutning till den gamla odlingsmarken. Särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt är de stora ekarna och tallarna inom skolområdet, vid Tallbacken och längs Gillevägen och Planiavägen.

Industriepoken som startade på 1890-talet med bygget av Saltsjöbanan och slutade på 1980-talet kom att präglade hela Sickla och så även Planiaområdet. Förutom industritippen i nordväst har en av områdets mest karaktäristiska industribyggnader, Svenska Precisionsverktygs fabriksbyggnad, eller KKV-huset, stått i områdets nordöstra del. Av den bevarade bebyggelsen berättar Tallbackens bostadsområde och Sickla skola om samhällsutvecklingen under industriepoken på

1950-talet. Även Järlaleden som togs i bruk 1962 är ett uttryck för samhällsutvecklingen vid 1900-talets mitt. Till vägmiljön hör lindallén i norra delen av planområdet som planterades i samband med anläggningen av vägen.

Övergripande om detaljplanens innehåll

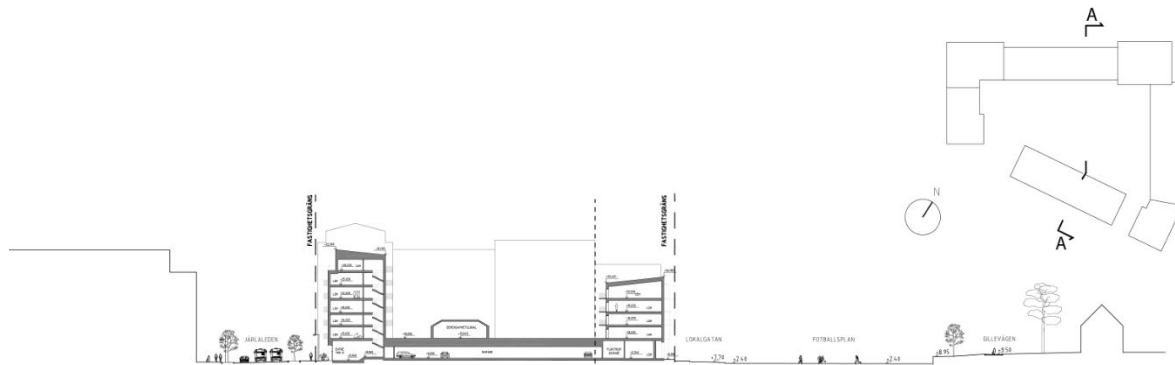
Detaljplanen möjliggör byggnation av cirka 200 nya bostäder med lokaler i entré våningen i ett samlat kvarter i områdets nordöstra del. Bebyggelsen planeras på i stort sett hårdgjorda obebyggda ytor samt inom det område där det idag ligger en befintlig 7-spelarplan för fotboll. Inom aktuellt planområde finns idag också en idrottshall samt skolbyggnader från olika tidsepoker som bekräftas i aktuell detaljplan. Planerad bostadsbebyggelse innebär att befintlig fotbollsplan behöver tas bort. Detaljplanen möjliggör i stället två nya 7-spelarplaner, den ena norr om skolan och den andra söder om det nya bostadskvarteret, detta för att möjliggöra för mer idrottsaktiviteter. Innan fotbollsplanerna och bostadskvarteret kan anläggas krävs sanering och ledningsomläggning. Detaljplanen möjliggör för viss utökning av skolområdet för Sickla skola i väster för att möta ett ökat antal elever när skolområdet förändras genom redan utförd ny- och ombyggnation. Detaljplanen möjliggör även ett område för transformatorstation för att säkra framtida elförsörjningsbehov.

Det nya bostadskvarteret följer områdets topologi med högre delar ut mot omgivande gator i norr och öster och lägre delar mot småhus och grönska i söder. Kvarteret omges av Järlaleden i norr, Planiavägen i öster och en ny lokalgata i väster och söder. Söder om det nya kvarteret föreslås utöver den nya fotbollsplanen även ett torg som blir en länk mellan bebyggelse, idrott och skolverksamheten. En ny koppling för gående och cyklister uppstår från norr till söder via lokalgatan och torget. Detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse och offentliga rum kan integreras till en tydligare och mer sammanhållen stadsdel än idag.



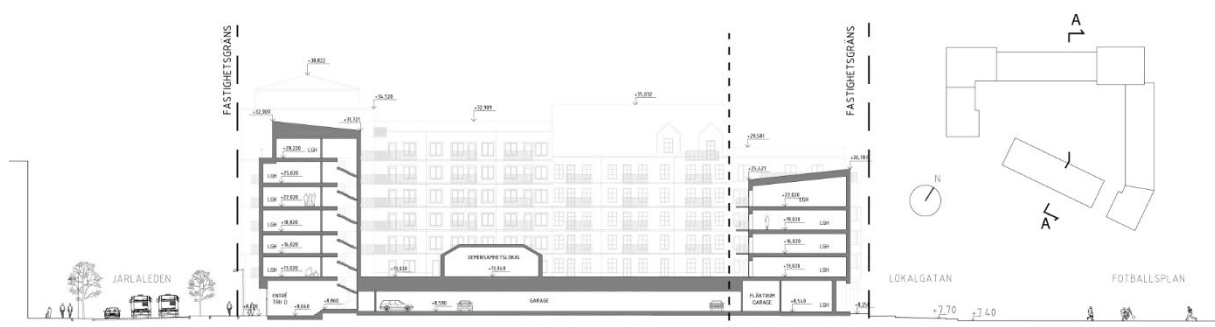
Figur 4. Illustrationsplan över planområdet. A och B: äldre skolbyggnader för vilka rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser regleras, C: skolbyggnad klar 2025, D: matsal. (Tyréns, 2025, reviderad 2026)

Planområdet utgör en länk mellan ny tätare bebyggelse som planeras norr om planområdet och befintlig lågskalig bebyggelse söder om planområdet. Det föreslagna kvarteret kommer bli ett nytt inslag i närområdet där lameller och punkthus dominerar. I förlängningen kommer strukturen norr och nordost om planområdet växa samman med ny bebyggelse av liknande karaktär i takt med att närområdet byggs ut. Genom bostadskvarterets placering i planområdets nordöstra del och hur byggnadens volym gestaltats, där de högre volymerna i norr trappas ner mot söder, har detaljplanen anpassats till den omgivande bebyggelsemiljön i skala och karaktär. På så sätt hanteras mötet med den småskaliga bebyggelsen söder om Gillevägen, med radhusen i Trollebo, på ett bra sätt.



Figur 5. Sektion A-A från norr till söder. Magasinet och Järlaleden till vänster i bild, ny fotbollsplan och befintlig bebyggelse söder om Gillevägen till höger i bild. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

För landskapsbilden och kulturmiljöns värden är det positivt att detaljplanen skyddar flertalet av de stora, karaktärsskapande träden längs Planiavägen, Gillevägen och på skolgården. Fotbollsplanen tillsammans med befintliga träd i korsningen Planiavägen/Gillevägen bidrar till att mjuka upp mötet mellan ny och befintlig bebyggelse genom att det uppstår en distans samt grön ridå som skiljer det nya kvarteret från befintlig bebyggelse. Sammantaget bedöms kvarteret, fotbollsplanen, torget och bevarade träd bidra till ett omhändertaget möte med den lägre bebyggelsen söder om Gillevägen. De högre volymerna i norr/öst innebär en förskjutning i bebyggelseskalan vid Järlaleden/Planiavägen. Magasinet (handelsbyggnaden norr om planområdet) är hög och stadsbilden söder ifrån är starkt påverkad av dess dominerande fasad. Genom att tillföra det nya kvarteret inom planområdet minskar intrycket av Magasinet från söder.



Figur 6. Inzoomning, sektion A-A från norr till söder. Magasinet och Järlaleden till vänster i bild, ny fotbollsplan till höger i bild. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)



Figur 7. Sektion C-C från väster till öster. Befintlig idrottshall och ny lokalgata till vänster i bild. Planiavägen till höger i bild. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

För landskapsbilden och kulturmiljöns värden är det också positivt att skolmiljön med de två klassrumsbyggnaderna från 1950-talet skyddas genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser, se även rubrik *Befintlig bebyggelse*. Borttagandet av allén vid Järlaleden medför däremot en negativ påverkan på kulturmiljön.

Trygghet

Detaljplanen är en del av utvecklingen av Sickla vilken avser skapa förutsättningar för liv och rörelse under större delen av dygnet. Närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser, lekparkar, grönska, fritidsaktiviteter samt offentlig och kommersiell service både ökar tillgängligheten för alla och underlättar en jämställd vardag. Allmänna platser ska utformas med ambitionen att vara trygga, välkomnande och attraktiva för alla oavsett ålder, kön eller andra förutsättningar. Lokaler och ytor för skola och idrott, både ordnad och spontan, ska utformas så att de kan nyttjas med samma rätt och villkor för både pojkar och flickor.

Planområdet kan idag upplevas otryggt när fotbolls- och skolverksamheten inte pågår.

Den östra delen av planområdet består av en instängslad grusyta samt parkeringsplats vilket bidrar till otrygghet. På de kommande två nya fotbollsplanerna är det viktigt att det finns en tydlighet så att platsen upplevs som allmän och tillgänglig för alla då det är en plats som ska uppfylla ett gemensamt behov. Spontanidrott kommer dock enbart vara möjligt när planerna inte är bokade av föreningar eller skolor. I kommande genomförande är det viktigt att möjliggöra för bra belysning, jobba med tillgänglighet till de olika områdena och eftersträva god överblickbarhet i området för att bidra till stärkt trygghet. Det är viktigt att belysningen anpassas för att inte påverka fladdermöss och närboende negativt, se vidare om ljusföroreningar under rubrik *Störningar och risker*.

Idag finns inga bostäder i planområdet. Detaljplanen innebär att bostäder tillförs. Fönster och entréer till bostäder vänds mot gator och torg med avsikten att skapa flöden och undvika känslan av baksida. Verksamhetslokaler och balkonger bidrar också till rörelser och social kontroll och kommer delvis att placeras mot allmän plats. Därmed kommer flödet av människor som rör sig till fots eller på cykel mellan bostäder, arbete och fritidsaktiviteter öka vilket kan bidra till

trygghet. Även arbetet med det så kallade "Vattenstråket" kommer bidra till ökad trygghet i området.

Markanvändning och gränser

Områden för allmän plats regleras i form av **"GATA"**, **"TORG"** och **"PARK"**. I öster regleras ett bebyggelsekvarter med **"B"** för bostäder, **"C"** för centrum och **"P"** för parkering. Söder om kvarteret samt norr om skolområdet regleras tre områden med **"R₁"** för idrottsplats som avser två fotbollsplaner samt befintlig idrottshall. Norr om idrottshallen regleras ett område **"E₁"** för transformatorstation. I västra delen av planområdet anges **"S"** som avser skola.

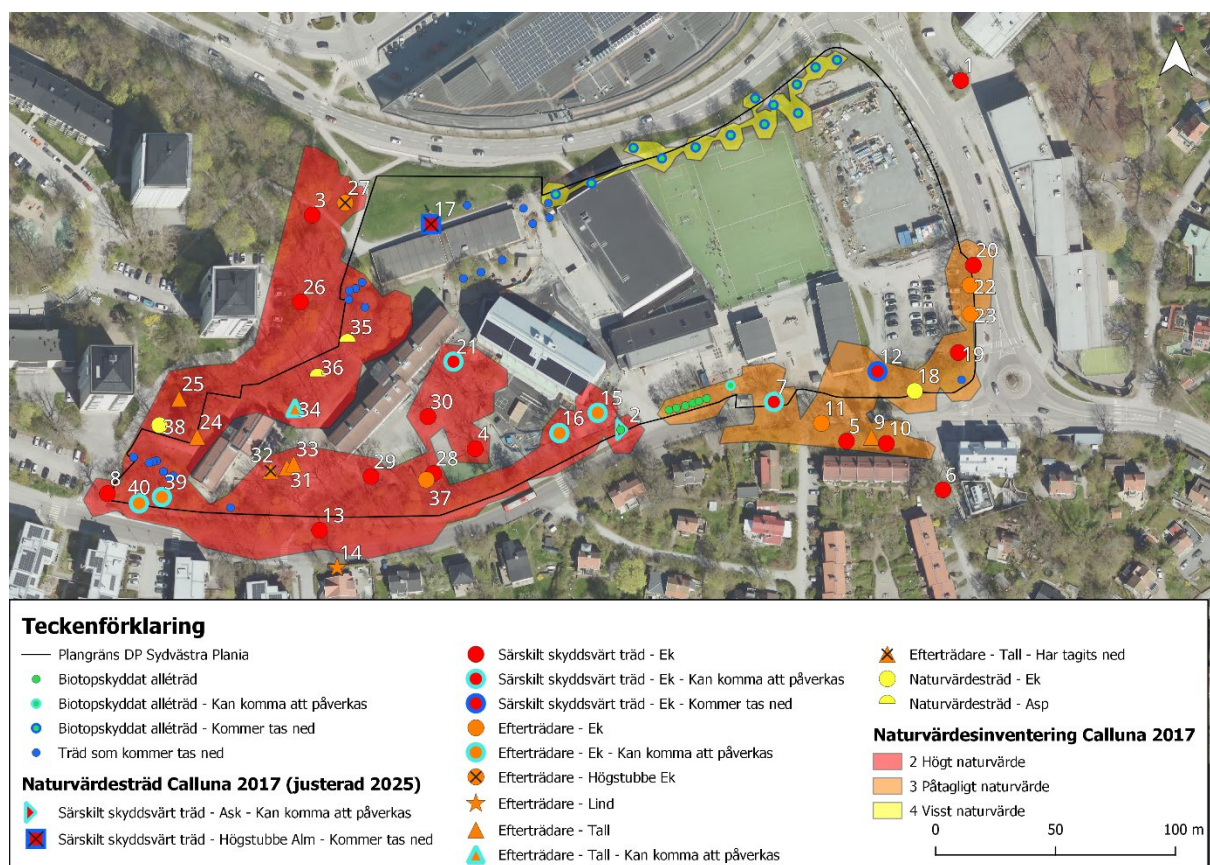
Plankartan syftar till att reglera och fastställa en lämplig användning av berörda markområden. Den redovisar gränsen mellan olika användningar med linjen **"användningsgräns"**. Inom de olika användningarna gäller varierande egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser. Gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en **"egenskapsgräns"**. Gränsen mellan områden med olika egenskaps- och administrativa bestämmelser utgörs av en **"administrativ- och egenskapsgräns"**.

Offentliga rum, naturvärden och artförekomst

Planområdet är relativt plant i öst med stora öppna ytor och lite mer kuperat i väst där Sickla skola är placerad. Området har en total höjdskillnad på cirka 15 meter från det högsta läget i sydväst till det lägsta i nordöst. I övrigt är området relativt plant med marknivåer kring +8,0 meter över nollplanet i de centrala delarna. Planområdets obebyggda mark utgörs idag i huvudsak av grus och asfalt men även konstgräs för idrottsverksamhet, samt en del vegetation i form av träd och gräsbeklädd mark främst i planområdets västra del.

Naturvärden och träd

Delar av området har mycket höga naturvärden och har pekats ut som en skyddsvärd trädmiljö av länsstyrelsen. Bland annat finns nio särskilt skyddsvärda ekar inom planområdet samt ytterligare åtta i nära anslutning. Flera av träden är mycket gamla, grova, med håligheter och är av stor vikt för den biologiska mångfalden både lokalt och regionalt. De rödlistade vedsvamparna ekticka (NT, 2020) och blekticka (NT, 2020) förekommer på flera av ekarna. Inom planområdet finns även skyddsvärda tallar samt lind, hassel och flertalet efterträdare av ek. Stora delar av trädmiljöerna inom planområdet är klassade som högt naturvärde i genomförd naturvärdesinventering (*Calluna, 2017-11-20*), se figur 8. Ekmiljöerna är regionalt viktiga och utgör en del i ett spridningssamband för ädellövträd som sträcker sig från Djurgården i norr, söderut genom Sickla och Nackareservatet. Lokalt binder träden längs med Gillevägen och Planiavägen samman ädellövsmiljöerna från Svindersviks gård, Värmdövägen, Kyrkviken, Planiavägen och vidare söder- och västerut.



Figur 8. Kartan visar planområdet med resultaten från Callunas naturvärdesinventering och inventering av naturvärdesträd samt utpekande av särskilt skyddsvärda träd. Observera att flera av träden ligger utanför planområdet samt att några av träden, exempelvis asken med ID 17, redan avverkats helt eller delvis av olika anledningar. (Calluna 2017, bearbetad Nacka kommun 2025).

Utbyggnaden av de två nya fotbollsplanerna innebär att ett särskilt skyddsvärt träd, en ek (träd nr 12 i figur 8) kommer behöva tas ner. Utöver eken kommer även en högstubbe av ett särskilt skyddsvärt träd, en död alm (träd nr 17 i figur 8) fällas. Nedtagandet av träden har samrådats med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen har i beslut daterat den 21 februari 2025 meddelat att de tillåter avverkningsen.

Längs med Järlaleden, i nordöstra delen av planområdet, står en allé bestående av tio lindar och en säl som omfattas av det generella biotopskyddet. För att möjliggöra planerat bebyggelsekvarter med cirka 200 bostäder samt utbyggnad av fotbollsplan, torg och rekreationsytor krävs att platsen där allén står tas i anspråk och att alla träd i allén avverkas. Detta innebär att naturvärdet helt kommer att försvinna och även alléns funktion som spridningslänk försvinner. Länsstyrelsen har beviljat dispens för att ta ner allén, se ovan under rubrik *Biotopskydd* i avsnittet *Plandata och tidigare ställningstaganden*. För att delvis kompensera för avverkningsen av dessa tio lindar och en säl möjliggör detaljplanen att nya träd planteras på allmän plats. Nyplantering av lövträd planeras på den nya torgytan samt norr om den sydöstra fotbollsplanen i

anslutning till den nya lokalgatan. En stor del av den nya bebyggelsen föreslås på redan hårdgjorda ytor och den befintliga topografin kommer att bibehållas. Detaljplanen medför även att flertalet befintliga skyddsvärda och värdefulla träd får utökat skydd genom planbestämmelse om trädfällningsförbud, både inom skolområdet och inom ytor längs med Gillevägen och en bit upp längs Planiavägen planlagda som **"PARK"**. Detta görs genom att detaljplanen reglerar att ädellövträd och tallar med en stamdiameter större än 0,15 meter mätt 1,3 meter ovan mark, inte får fällas inom områden som på plankartan är markerade med planbestämmelserna **"n₁"** och **"träd₁"**. Bestämmelserna innebär att sådana träd inte får fällas eller skadas till följd av till exempel jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Vid byggnation ska trädets rotzon beaktas, se rubrik *Särskild hänsyn under byggnadstiden* i avsnittet *Så genomförs planen*. Om ett sådant träd utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom kan det efter lovprövning få fällas, utökad lovplikt för trädfällning regleras i bestämmelsen **"a₃"**. 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 samma trädslag med en stamdiameter om minst 0,15 meter. Det återplanterade trädet behöver skötas och vattnas under en femårsperiod eller tills god etablering har säkerställts. Vid fällning av riskträd som är utpekade som särskilt skyddsvärda träd, enligt Naturvårdsverkets kriterier, krävs utöver marklov även samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Samråd med länsstyrelsen krävs även innan åtgärder som riskerar att skada ett sådant särskilt skyddsvärt träd får utföras.

Vidare har läget för den sydöstra fotbollsplanen anpassats till befintliga träd för att merparten av dessa ska kunna stå kvar. Fotbollsplanen är placerad 5,5 respektive 7 meter från de närmaste träden, vilket bedöms vara tillräckligt för att träden ska kunna bevaras trots att fotbollsplanen planeras på en lägre nivå än dagens marknivå, se vidare under rubrik *Särskild hänsyn under byggnadstiden* i avsnittet *Så genomförs planen*. Inom direkt angränsande projekt, Planiavägen/Järlaleden, föreslås nya träd planteras på bland annat Järlaleden. Då Trafikverket är väghållare kommer trädval och placering att stämmas av och samordnas mellan Nacka kommun och Trafikverket i kommande projektering.

Ytterligare en biotopskyddad allé finns i söder, norr om Gillevägen. Denna består av tre lönnar, tre lindar och två askar. Allén står till största delen på mark som planlaggs som **"PARK"** förutom askarna som står på skolfastigheten. Avsikten är att allén ska bevaras, se även ovan under rubrik *Biotopskydd* i avsnittet *Plandata och tidigare ställningstaganden*.

Artförekomst

Inför detaljpaneläggning har det förutom en naturvärdesinventering och inventering av värdefulla träd även genomförts en inventering av den vedlevande insektsfaunan (*Calluna*, 2019-03-30) och en fladdermusinventering (*Väg & Miljö*, 2023-12-21) med efterföljande artskyddutredning (*Väg & Miljö*, 2024-04-03). Som en fördjupning på fladdermusinventeringen

och artskyddsutredningen genomfördes även en inventering av yngelkolonier inom planområdet (*Väg & Miljö, 2024-09-18*).

Inom planområdet påträffades fyra rödlistade insektsarter; plattad lövvedborre (NT, 2020), gulbent kamklobagge (NT, 2020), ekmulmbagge (NT, 2020) samt jordhumlefluga (NT, 2020). Inom hela inventeringsområdet, som omfattar planområdet samt Gillevägens vidare sträckning västerut mot Järlaleden, påträffades totalt 95 olika arter av insekter, där merparten bestod av skalbaggar. Förutom de rödlistade arterna påträffades även 21 andra arter som är intressanta då de antingen varit rödlistade tidigare eller ofta dyker upp i trädmiljöer med höga naturvärden. Sammantaget visar insektsinventeringen att det finns höga naturvärden knutna till de gamla träden i området.

Vid fladdermusinventeringen påträffades tre arter, nordfladdermus (NT, 2020) som stod för merparten av registreringarna i autoboxarna samt större brunfladdermus och dvärgpipistrell. Inventeringen visar att fladdermöss regelbundet födosöker i området, främst i planområdets västra delar. Utifrån att fler inspelningar gjordes av nordfladdermus i juni än i augusti finns det indikationer på att nordfladdermus kan ha kolonier i området. I de västra delarna finns också ett relativt stort antal träd och två skolbyggnader som kan utgöra potentiella koloni- eller vilomiljöer. Nordfladdermus är en art som gärna bildar koloni i takstrukturer och väggar på gamla byggnader.

Med anledning av de fynd som gjorts i fladdermusinventeringen togs även en artskyddsutredning fram för att bedöma genomförandet av detaljplanens potentiella påverkan på fladdermössen. Slutsatsen är att möjliga koloni- eller övervintringsmiljöer samt spridningsmöjligheterna för fladdermössen kan påverkas negativt. Därför behöver skyddsåtgärder vidtas innan exploateringen påbörjas för att inte utlösa förbud enligt punkt 2 och punkt 4 av 4a § artskyddsförordningen. Genomförs detaljplanen med föreslagna skyddsåtgärder är bedömningen att detaljplanen är förenlig med punkt 2 och punkt 4 i 4a § artskyddsförordningen (2007:845). Därigenom bedöms detaljplanen inte utlösa förbudet i artskyddsförordningen. Dessa skyddsåtgärder omfattar:

- *Närmare utredning av koloniplatser.* En sådan utredning genomfördes i juli 2024 i form av en inventering av yngelkolonier (*Väg & Miljö, 2024-09-18*), bedömningen utifrån inventeringen är att vindarna i de utpekade byggnaderna inte utnyttjas som koloni- eller vilomiljö.
- *Anpassad belysning under byggnationstiden och under kommande daglig drift av belysningsanläggningarna.* Detaljplanen reglerar belysning genom bestämmelser för utformning av lusanordningar. Belysning under byggtiden regleras genom avtal med bostadskvarterets byggaktör och kommunens entreprenörer. Utformningen och regleringen av belysning beskrivs vidare under rubrik *Ljussföroreningar* i avsnittet *Störningar och risker*.
- *Bevarande av träd samt uppsättning av fladdermusholkar.* Merparten av de träd som pekats ut som potentiella boplatser skyddas i detaljplanen genom bestämmelser om

trädfällningsförbud både inom kvartersmark och allmän plats. De träd som behöver tas ned till följd av detaljplanens genomförande kommer i första hand placeras på solbelysta platser inom planområdet och i andra hand i närområdet. Den högstubbe av alm (träd 17 i figur 8) som tas ner utgör enligt artskyddsutredningen (*Väg & Miljö, 2024-04-03*) ett klass 3-objekt för potentiellt koloni/vilomiljö för fladdermöss och ska därmed kompenseras genom att minst en fladdermusholk i hållbar träbetong ska sättas upp vid detaljplanens genomförande.

- *Störande arbeten ska inte genomföras under perioden mars-augusti. Bullrande arbeten (>45 dB(A)) ska inte ske under dygnets mörka timmar under perioden april-augusti, området ska inte lysas upp permanent under dygnets mörka timmar, och avverkning av träd får inte ske under mars-augusti. Detta regleras i avtal med bostadskvarterets byggaktör och kommunens entreprenörer. Hänsyn under byggskedet beskrivs vidare under rubrikerna *Ljussföroreningar* och *Buller* i avsnittet *Störningar och risker*.*

De gamla träden är även av vikt för fåglar och hålhäckande arter såsom större hackspett, stare, nötväcka, nötskrika, talgoxe och blåmes som finns rapporterade i anslutning till planområdet i artportalen. Förekomsten av en rik insektsfauna, fladdermöss och fåglar visar på de gamla trädens betydelse. Särskilt viktiga är hålträd med mulm men även savflöden, död ved och lös bark. Bortsett från ett träd öster om planområdet, innebär inte planförslaget att befintliga solbelysta träd skuggas av ny bebyggelse. Miljöer med blommande och bärande träd och buskar behöver bevaras för födosök för flera artgrupper. Ridåer av växtlighet fungerar som trygga spridningsmiljöer för flera arter och belysning på gamla träd ska undvikas. Det är också viktigt att träden skyddas i utbyggnadsskedet samt att störande arbeten förläggs utanför fåglarnas häckningssäsong samt fladdermössens huvudsakliga fortplantningsperiod. I detaljplanen skyddas de gröna värdena genom planläggning av **“PARK”** och prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) samt genom bestämmelser om trädfällningsförbud, både inom delar av kvartersmarken och delar av allmän plats samt bestämmelser om utformning av ljusanordningar. Död ved från lindallén och den ek som kommer behöva fällas kommer i första hand placeras på solbelysta platser inom planområdet och i andra hand i närområdet.

Lek och rekreation

Stora delar av planområdet utgörs idag av en skolgård, idrottshall uppförd år 2010 och en 7-spelarplan i konstgräs som tillkom år 2014 efter att en 11-spelarplan i grus togs bort 2010. Anläggningarna är mycket välutnyttjade både dag- och kvällstid på både vardagar och helger. Skolgården och idrottsanläggningen är tillgängliga för alla under tider då skol- eller idrottsverksamhet inte bedrivs på dem. Tidsbegränsningen gör att tillgången på allmänt tillgängliga ytor för lek, samvaro och lugn och ro är något låg. Rekreativa målpunkter i anslutning till planområdet är Järlasjön, Sicklasjön, Svindersviken och Kyrkviken. Mycket av omkringsliggande mark som är natur eller park är idag antingen avskärmad av barriärer eller utsatt för trafikbuller.

Den befintliga 7-spelarplanen kommer att ersättas av två nya 7-spelarplaner. En 7-spelarplan kommer att uppföras i den sydöstra delen av planområdet mot korsningen Planiaavägen/Gillevägen. Fotbollsplanen får ett skyddat läge och ramas in av uppvuxna träd. Planen föreslås sänkas ner för att skapa en buffertzon mot omgivande torg och kvarter samt möjliggöra fördröjning av skyfallsvatten. Höjdskillnaden mellan den nedsänkta planen och omgivande gator tas upp av stödmurar. Sittplatser föreslås runt fotbollsplanen i form av parksoffor, bänkar och picknickbord. Vissa sittplatser är väderskyddade. Vidare möjliggörs för ytterligare en 7-spelarplan i områdets nordvästra del. Höjdskillnader mot befintlig mark tas även här upp med hjälp av stödmurar. Även runt denna plan föreslås sittplatser. Vid nordvästra fotbollsplanen planeras även en sidoyta som kan användas för exempelvis spontanidrott och uppvärmning. Norra delen av sidoytan regleras med korsmark för att byggnader som utgör komplement till idrottsverksamheten ska kunna uppföras, till exempel förråd och dylikt. Maximalt 75 kvadratmeter byggnadsarea tillåts uppföras inom ytan (e₁₂) och högsta nockhöjd på byggnader regleras till 4,0 meter. Byggnaders placering i den norra delen av sidoytan bedöms inte orsaka betydande olägenhet för närboende då avståndet till närmaste bebyggelse är cirka 50 meter och då bebyggelsen ligger betydligt högre än sidoytan. Avståndet från eventuella komplementbyggnader till Järlaleden blir som minst cirka 11 meter. Detaljplanen har visat att frågor om buller och risk kan hanteras för bostäder varför inte heller komplementbyggnader bedöms påverka Järlaleden negativt. Byggnadernas utformning regleras med bestämmelsen ”f” med hänsyn till områdets kulturmiljövärden, se vidare under rubrik *Befintlig bebyggelse*.

e₁₂ *Största sammanlagda byggnadsarea är 75 m².*

Båda fotbollsplanerna kommer att utföras i konstgräs och regleras i plankartan med bestämmelsen “R”. Fotbollsplanerna avses bli 55x35 meter, vilket följer Svenska Fotbollsförbundets riktlinjer för spel 7 mot 7, för spelare upp till 12 år. Utöver detta möjliggör detaljplanen för en säkerhetszon om 3 meter runt planerna samt vissa sidoytor.

Utmed det nya stråket mellan skola, bostäder och fotbollsplan skapas ett torg som utöver plattlagda ytor förses med olika typer av sittplatser och stora planteringar. Torget kommer att bli en plats att mötas och samlas på. Platsen ska vara tillgänglig och utformas som allmän plats och regleras i plankartan med bestämmelsen “**TORG**”. En medborgardialog har genomförts med syfte att få in främst barns synpunkter på hur torget och ytorna kring den sydöstra fotbollsplanen bör utformas. Medborgardialogen visade att barnen önskar en plats att vara på där de känner sig välkomna. Vidare önskar barnen en plats som utformas med nyckelorden magiskt, grönt/lummigt samt konst. Med utgångspunkt från barnens önskemål och nyckelord gestaltas torgytan och ytorna kring fotbollsplanen så att de blir trygga, säkra och tillgängliga. Fokus på torgytans gestaltning ska vara att skapa en lummig och grönskande miljö med olika former av sittplatser och ytor att samlas på.



Figur 9. Vy från söder mot nytt bostadskvarter med blivande torg i bildens förgrund. Bilden visar endast en möjlig utformning av bebyggelse och allmän plats. En medborgardialog har hållits kring torgets utformning. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Gångstråket mellan Gillevägen och Järlaleden, direkt väster om planområdet, är en del av det så kallade "Vattenstråket". Gångstråket ingår inte i planområdet då området redan är planlagt som park men utveckling av stråket för att förbättra och förtydliga det för att göra det mer attraktivt ingår som en del i genomförandet av kommunens stadsbyggnadsprojekt.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I mitten av planområdet finns en idrottshall som uppfördes år 2010. I planområdets västra del ligger Sickla skola. Skolområdet omfattar fyra byggnader; en förskola samt tre skolbyggnader varav en också inrymmer matsal och kök. Idrottshallen och samtliga befintliga skolbyggnader avses vara kvar. Detaljplanen syftar till att i stort bekräfta pågående användning för Sickla skolas verksamhet med bestämmelsen "S" som innebär skola. Detaljplanen medför att mindre ytor i väster som idag är planlagda som allmän plats park planläggs för användningen skola, vilket innebär att skolområdet kan utökas något. Aktuell detaljplan möjliggör bland annat ny angöring, sophantering, tillgänglig gångväg och säker väg (trappa) från busshållplats samt mer yta till skolgården och förskolegården. Detaljplanen medför även att del av befintlig skolbyggnad, som idag är planstridig då den står på prickmark, blir planenlig genom att prickmark tas bort.

Befintliga byggnader regleras med bestämmelser avseende högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Behovet av skol- och förskoleplatser som den tillkommande bostadsbebyggelsen medför bedöms inrymmas i befintliga skolor och förskolor.

Skolmiljön med de två skolbyggnaderna (hus A och B, se figur 4) från 1950-talet är utpekad i Nacka kommuns översiktsplan (2026) genom sin gedigna och rikt utformade skolarkitektur från folkhemsepoken med sina dekorativa inslag. I en antikvarisk förundersökning (*Sweco, 2018-11-29*) har de två skolbyggnaderna bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader, enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, som inte får förvanskas. Värdefulla uttryck för kulturmiljön är också terränganpassningen, den bevarade naturmarken med berghällar och stora stenar samt de stora träden.

Sickla skola är ett tydligt uttryck för Sicklas expansion och starka befolkningsutveckling under 1900-talet i spåren av industrierna. Stadsplanen som omfattade även Sickla strand och Tallbacken utformades av Backström & Reinius år 1952 utifrån tidens idéer om en terränganpassad stadsplanering där naturmark sparades mellan bebyggelseområdena. De två klassrumsbyggnaderna som ritades av Carl-Otto Hallström togs i bruk 1958. De är representativa exempel på tidens högkvalitativa skolarkitektur med sina placeringar i landskapet, planformer och volymer. Särskilt intressanta är de detaljrikt och lekfullt utformade fasaderna i gult och rött tegel med murade dekorelement, inslag av putsade partier och klinker.



Figur 10. Foto över hus A till vänster och hus B till höger. (Nacka kommun, 2020)

De kulturhistoriska värdena i 1950-talsbebyggelsen skyddas på plankartan genom att byggnaderna ges rivningsförbud ”r₁”, skyddsbestämmelse ”q₁”/”q₂” och varsamhetsbestämmelse ”k₁”/”k₂” samt genom att hela skolområdet omfattas av bestämmelsen ”n₂”.

För hus A regleras följande bestämmelser:

- r₁** *Byggnad får inte rivas.*
- q₁** *Särskilt värdefull byggnad vars 1950-talsformspråk, volym, takform, fönster samt den lekfullt gestaltade entrén med murad omfattning, intilliggande väggfält med tegel i strömskift och ytterdörr med överljus ska bevaras.*
- k₁** *Fasaderna i rött tegel med rombmönster mellan fönsterbanden, taktäckningen med rött lertegel, sockeln med grå spritputs och granitplattor på den sydvästra gaveln, entrétrappan samt trapphallarna med trappträcken och kalkstensgolv ska bibehållas till sin utformning.*

För hus B regleras följande bestämmelser:

- r₁** *Byggnad får inte rivas.*
- q₂** *Särskilt värdefull byggnad vars 1950-talsformspråk, volym, takform, fönster, södra fasadens slätputsade fönsteromfattningar, spritputsade väggfält och klinkerplattor i beige och brun kulör samt klockan vid södra entrén ska bevaras.*
- k₂** *Fasaderna i rött tegel respektive gult tegel, de franska balkongerna med dekorativt utformade smidesräcken, taktäckningen med rött lertegel, sockeln med grå spritputs, de sekundära ytterdörrarna i karosseripanel samt trapphallarna med trappträcken och kalkstensgolv ska bibehållas till sin utformning.*

För hela skolområdet regleras följande bestämmelse:

- n₂** *Skolgårdens karaktär med stora träd och stenmurar samt naturmark med bergväggar och stenblock ska bevaras.*

Inom skolområdet möjliggörs inte några ytterligare byggnader utöver komplementbyggnader och befintliga skolbyggnader, för att värna ytor för lek och utevistelse samt kulturhistoriska värden. Detta regleras genom att skolgården omfattas av korsmark, som endast medger komplementbyggnader och motsvarande byggnader för idrottsändamål samt andra anläggningar än byggnader. Formuleringen ”motsvarande byggnader för idrottsändamål” avser korsmarken inom idrottsändamål. Skolområdet omfattas även av bestämmelse om att komplementbyggnaders nockhöjd högst får vara 3,5 meter (e₆). Eventuella tillkommande komplementbyggnader, lekanordningar och andra anläggningar behöver anpassas till områdets kulturhistoriska värden och karaktären med varierande kulörer och material. Detta regleras med bestämmelsen ”f₁”. För

skolgården ska komplementbyggnader i huvudsak anpassas till klassrumsbyggnaderna (A och B enligt figur 4) och naturen. För del av skolgården närmare Gillevägen i söder är det viktigt att komplementbyggnader anpassas till den mer småskaliga och variationsrika miljön med villor. För komplementbyggnader för idrottsändamål är det framför allt anpassning till naturen som är viktig.

e₆ *Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3.5 meter.*

f₁ *Komplementbyggnader och motsvarande byggnader för idrottsändamål samt anläggningar ska anpassas till områdets karaktär.*

Inom skolområdet finns flera områden med värdefulla träd. Dessa områden regleras med bestämmelsen "n₁" som reglerar trädfällningsförbud, se rubriken *Naturvärden och träd*. Vissa av dessa områden omfattas även av prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

Ny bostadsbebyggelse

Detaljplanen möjliggör att cirka 200 nya bostäder uppförs i ett samlat kvarter i områdets nordöstra del. Bostäder regleras i plankartan genom bestämmelsen "B". Inom kvarteret möjliggör detaljplanen även markanvändningarna centrum "C" och parkering "P".

I entréväning planeras för lokaler, både för centrumändamål och bostadskomplement så som cykelrum, miljörum och tvättstugor. Det planeras även för bostäder i entréväning mot samtliga omgivande gator. Detaljplanen möjliggör lokaler i hela kvarteret och i tre strategiska lägen säkerställer detaljplanen att lokaler för centrumändamål tillkommer på entréväning genom bestämmelserna "e₈-e₁₀".

e₈ *Minst 50 m² av byggnadsarean i entréväning ska utgöras av centrumändamål*

e₉ *Minst 90 m² av byggnadsarean i entréväning ska utgöras av centrumändamål*

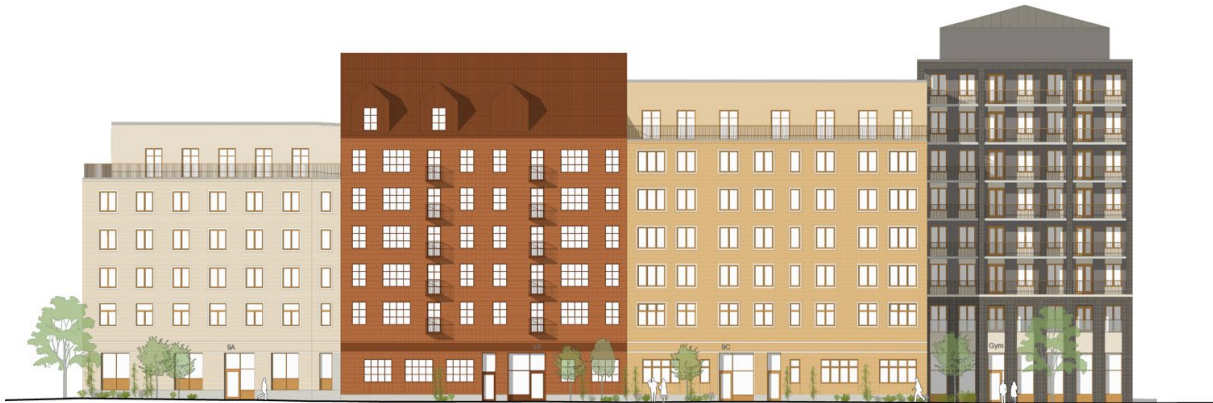
e₁₀ *Minst 100 m² av byggnadsarean i entréväning ska utgöras av centrumändamål*

Volym och placering

Den nya bebyggelsen angränsar till en ny lokalgata i väster och söder. Mot Planlavägen i öster och Järlaleden i norr avgränsas kvarteret av planerad gräns för trottoar.

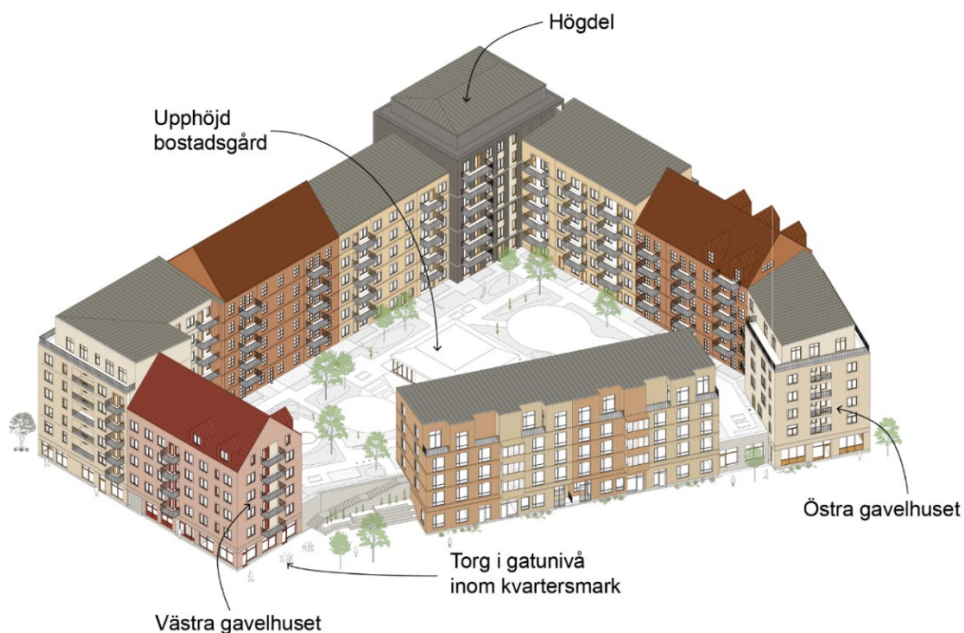
Kvarteret följer områdets typologi med högre, stadsmässiga delar ut mot omgivande gator i norr och öster. Kvarteret trappar sedan, med utgångspunkt från hörnhuset i nordöst, gradvis ner till lägre delar med mer småskalig karaktär i söder där kvarteret möter småhus och grönska. Mot Järlaleden och Planlavägen möjliggörs bebyggelse i en sex- till sjuvåningsskala som i vissa delar har en indragen översta våning samt en nio våningsbyggnad mot cirkulationsplatsen Järlaleden/Planlavägen. I kvarterets södra del, mot den nya lokalgatan, medges fem våningar. Bebyggelsens höjd regleras med en nockhöjd i meter över angivet nollplan samt genom

bestämmelse ”e_{1.4}” som anger högsta antal våningar. För de delar där den översta våningen ska vara indragen gäller även bestämmelsen ”f” som innebär att *”Översta våningen mot allmän plats ska vara indragen minst 1,5 meter från entrévåningens fasad.* Formuleringen *”mot allmän plats”* avser allmän plats både inom och utanför planområdet.



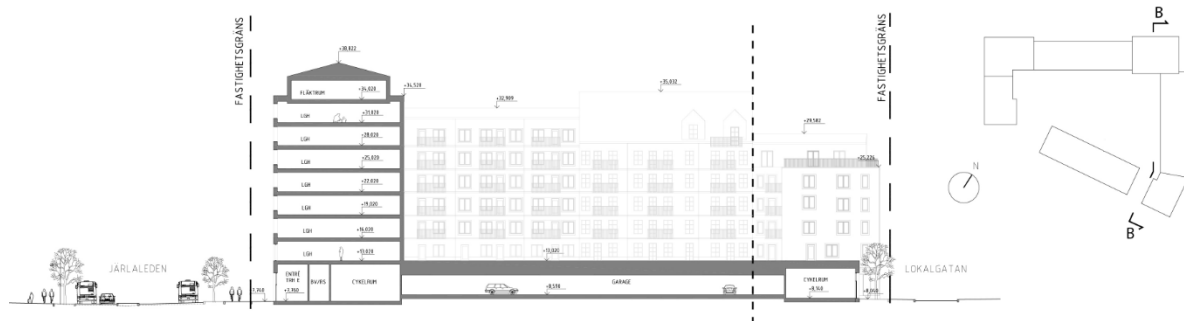
Figur 11. Fasad mot Planiavägen (öster) där skalan varierar från sex till nio våningar. Bilden visar en möjlig utformning. Gatufasader ska utformas så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

I kvarterets sydvästra hörn föreslås ett släpp i kvartersstrukturen. Nedanför släppet på gatunivå bildas ett mindre torg på kvartersmark med gröna inslag som ska möta det allmänna torget på andra sidan lokalgatan. Ytan regleras i plankartan med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Även vissa ytor längs med lokalgatans sträckning och mot Planiavägen/Järlaleden markeras med prickmark för att möjliggöra mindre förgårdsmark.



Figur 12. Axonometri. Vid släpp i kvartersstrukturen möjliggörs för sittgradänger och trappa mellan det mindre torget inom kvartersmark och den högre belägna bostadsgården. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Bostadskvarteret har en upphöjd bostadsgård. Under gården placeras parkering tillhörande bostäderna, se sektion i figur 13. En nivåskillnad på cirka 5,5 meter uppstår mellan torget på marknivå och den upphöjda gården. Mot omgivande gator föreslås bostäder och lokaler placeras i entrévaning, varpå garaget inte blir synligt från gatan. I kvartersstrukturens släpp mot det lilla torget på kvartersmark kommer gårdens upphöjning vara synlig. Torget på kvartersmark och garageplanets fasad vid släppet hamnar i blickfånget från det allmänna torget söder om lokalgatan och utformningen av fasad och torg är därför viktiga för att bidra till upplevelsen av ett omhändertaget gaturum. Sittgradänger och klättrväxter eller liknande föreslås för att ”klä in” garagefasaden. Det finns även möjlighet att ordna en trappa som kopplar gården till gatunivån.



Figur 13. Sektion B-B från norr till söder, Järlaleden till vänster i bild och ny lokalgata till höger. Garage placeras under den upphöjda gården. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Arkitektonisk idé

Arkitekturen ska knyta an till Nackas brokiga industribebyggelse med variation i fasadutformning, material och taklandskap. Planområdet befinner sig i en miljö mellan Sicklas industribebyggelse i norr och Gillevägens lummighet och småskalighet i söder med de kulturhistoriska radhusen, Trollebo, samt villor inbäddade i grönska. Öster om planområdet finns en kontorsbyggnad och en skola ombyggd från en kontorsfastighet. Bebyggelseförslaget relaterar till de olika uttrycken genom att vara mer formell och stadsmässig mot norr och öster och mer småskalig med träbebyggelse i söder. En viss variation är ett sätt att knyta an till platsen samtidigt som det är viktigt för att skapa en intressant stadsmiljö.

Gestaltning

För att skapa en variation i bostadskvarteret ska bebyggelsen utformas med varierade gatufasader med märkbara gestaltningsmässiga skillnader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera olika hus, exempelvis genom att varje trapphusenhet gestaltas som ett hus. Respektive hus ska ha ett eget gestaltningsuttryck, vilket innebär att fasaderna ska utföras med variation både inom respektive hus och mellan de olika husen. Variationen kan exempelvis åstadkommas genom att komposition, fasadbearbetning, livförskjutningar, fönstersättning och balkongplacering följer olika principer både inom respektive hus och mellan de olika husen. Mellan varje trapphus föreslås fönstersättningen och fönstertypen variera från symmetriskt delade två- och fyrlufts-fönster till fönster av mer historiskt industriell karaktär med många spröjsar. Fönstren ger på

detta sätt uttryck för både klassisk bostadsbebyggelse och en bebyggelse som hämtar inspiration från områdets industrihistoria. Färgsättningen ska vara i varma och dämpade kulörer och varieras mellan husen för att förstärka variationen i bebyggelsen. Även grunda utstickande balkonger bidrar till variationen. Varierade gatufasader samt färgsättning regleras genom bestämmelsen "f₃". Se figur 15 för exempel på varma och dämpade kulörer. En annan viktig del i att skapa en variation och anknytning till den brokiga omgivningen är att kvarteret ges en variation i val av takutformning. Sadeltak med inslag av takkupor varieras med plana tak, pulpettak eller valmat tak. Takutformningen regleras med bestämmelserna "f₄" och "f₅". Bestämmelsen "f₄" reglerar vidare att uppstickande delar ska döljas i syfte att skapa ett sammanhållet taklandskap sett från omgivande allmän plats. För byggnader med sadeltak är takkupor önskvärt för variationen, men övriga uppstickande delar, vilka bryter igenom sadeltaket, ska undvikas i möjligaste mån. Bestämmelse "f₅" reglerar att eventuella uppstickande delar mot allmän plats utformas med särskild omsorg avseende gestaltningen av byggnadsdelen. Med detta menas att den uppstickande byggnadsdelens material och gestaltning ska anpassas till byggnadens arkitektoniska uttryck i syfte att låta byggnadsdelen bli så lite visuellt synlig som möjligt.

- f₃ *Bebyggelsen ska utformas med varierade gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera olika hus. Respektive hus ska ha ett eget gestaltungsuttryck. Färgsättningen ska vara i varma och dämpade kulörer och ska varieras mellan husen.*
- f₄ *Byggnad ska utformas med i huvudsak plana tak eller med pulpettak. Högdelen i nordost får utformas med valmat tak. Eventuella uppstickande delar ska döljas genom indrag från fasadliv, uppförande av sarg eller på annat vis.*
- f₅ *Byggnad ska utformas med sadeltak. Eventuella uppstickande delar mot allmän plats ska utformas med särskild omsorg.*



Figur 14. Exempel på sätt att skapa variation, till vänster kombinerad fasad med relief och slät yta och till höger variation i husvolym (trapphusblock) genom kulör, material och andra fasadelement. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2025)

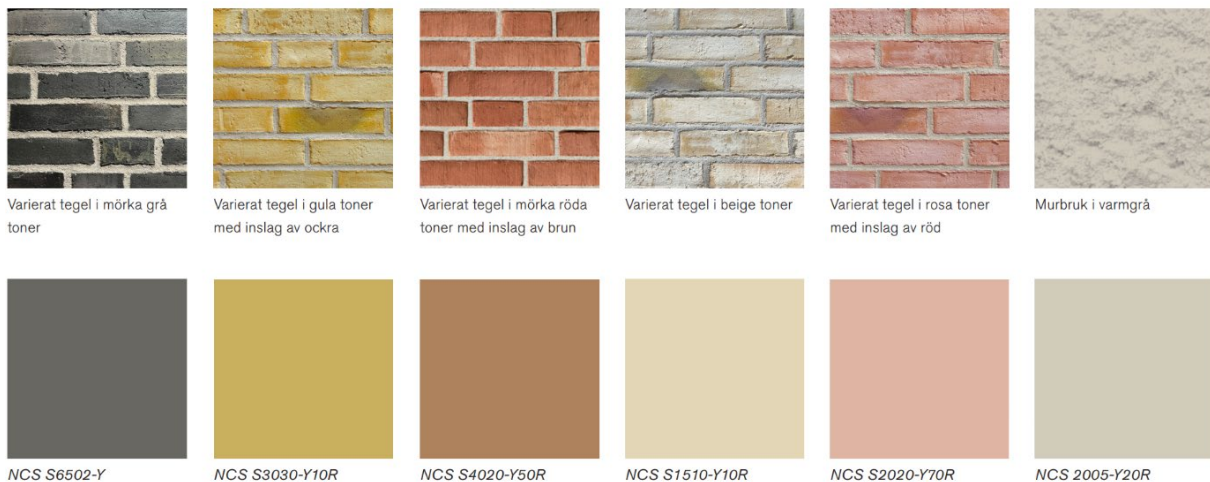
Mot Järlaleden och Planiavägen (med undantag av huset längst i söder mot Planiavägen) reglerar bestämmelsen "f₁₁" att bebyggelsen ska utformas med en stadsmässig karaktär, vilket för aktuell bebyggelse innebär att byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, gedigna material som åldras vackert samt en detaljering som bidrar till visuellt samspel med gaturummet. Huset längst i söder mot Planiavägen undantas bestämmelsen då dess utformning i stället föreslås anpassas till typologin med villor och radhus. Mot gatorna i väst, norr och öst föreslås fasader utgöras av tegel. Mot bostadsgården föreslås bebyggelsen ha samma kulörsättning som mot gata och liknande detaljer men i stället för tegel föreslås fasaden här utgöras av infärgad betong. Undantaget är de två gavelhusen och högdelen (se figur 12) i nordost där fasaderna ska ha samma material på alla sidor, detta regleras med bestämmelserna "f₁₂". Syftet med att dessa byggnader ska ha samma material på alla sidor är att respektive byggnad ska upplevas som ett sammanhållet hus från omgivande gator, torg och andra allmänna ytor. För huslamellen i söder mot den nya lokalgatan reglerar bestämmelsen "f₁₃" att fasader mot söder, väster och öster i huvudsak ska uppföras i trä. Syftet med bestämmelsen är att den södra byggnaden ska knyta an till befintlig bostadsbebyggelse söder om Gillevägen.

- f₁₁ *Mot Järlaleden och Planiavägen ska bebyggelsen utformas med en stadsmässig karaktär.*
- f₁₂ *Samtliga fasader, med undantag av fasad på indragen våning, ska utföras med samma material.*
- f₁₃ *Fasader mot söder, väster och öster ska i huvudsak utföras i trä.*

För vägledning kring material och kulörer i bygglovsskedet har en material- och kulörpalett tagits fram, se figur 15. Dessa är exempel på lämpliga fasadmaterial och kulörer då de relaterar till

omgivande kulörer och material i närområdet, samtidigt som den nya bebyggelsen ska kunna tillföra nya visuella intryck. Fasadmaterialet mot Järlaleden och Planiavägen kan med fördel utgöras av tegel eller andra gedigna material som bidrar till att ge stadga till gaturummet, trä eller andra material med motsvarande kvalité kan vara lämpliga som komplement till tegelfasader. Trä som grånar bedöms dock inte vara lämpligt, då det inte samspelar med närområdets kulturhistoriska värden. Mot innegården kan även infärgad betong användas. Återbrukade material uppmuntras i bebyggelsens utformning under förutsättning att gestaltningen som helhet har en hög kvalitet.

FASAD



Figur 15. Exempel på material och kulörer. Även trä kan vara lämpliga, dock inte trä som grånar. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Kvarterets högsta del i nordöstra hörnet utgörs av en hög byggnad om åtta våningar, med en indragen nionde våning mot korsningen Järlaleden/Planiavägen. Byggnaden ska ha en tydlig vertikalitet, exempelvis genom en utformning där en regelbunden vertikal pelarstruktur på varannan våning skapar ett så kallat tvåvåningsmotiv. Vertikaliteten regleras på plankartan med bestämmelsen ”f₇”. För att förstärka vertikaliteten och ge högdelen en stadsmässig karaktär föreslås även sockeln ges ett tvåvåningsmotiv.

f₇ *Byggnaden ska ha en tydlig vertikalitet.*



Figur 16. Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse. Vy från cirkulationsplatsen med nytt bostadskvarter till vänster och Sickla köp kvarter till höger i bilden. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Entré våningen föreslås vara förhöjd, vilket ger lokaler och bostäder bättre ljusinsläpp. Bostäderna i entré våningen föreslås vara något upphöjda från gatan för att ge en intimare bostadsmiljö. Utformningen av entré våningen är särskilt viktig då den i högsta grad upplevs av människan och regleras av bestämmelsen ”f₂”. Formuleringen ”mot allmän plats” omfattar alla fasader som vetter mot allmän plats, både inom och utanför planområdet, även fasaden där torget på kvartersmark ligger mellan fasaden och den allmänna platsen. Bestämmelsen säkerställer även att bostadsentréer placeras mot allmän plats då det är viktigt med mänskliga rörelser in och ut genom husen för att uppnå en levande och trygg gatumiljö. Vidare reglerar bestämmelsen ”f₂” utformning av entré våning, loftgångar, skarvar och takfot.

- f₂**
- Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats.
 - Entré våning mot allmän plats ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.
 - Loftgångar får inte anordnas
 - Mot allmän plats ska skarvar mellan eventuella fasadelement vara dolda alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck.
 - Byggnadens takfot ska vara markerad.

Byggnadernas entréväningar mot allmän plats ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet med syfte att det som är i ögonhöjd ska ha en hög detaljeringsgrad, vara utfört i gedigna material och erbjuda variation, till exempel med små livförskjutningar som ger skuggspel. Entréer och garageportar ska utformas med särskild kvalitet exempelvis genom en hög detaljeringsgrad. Särskild omsorg kan även vara en uppglasad entréväning där uppglasningen bidrar till gaturummet och stadslivet. Fasader kan också försees med klätterväxter, för att skapa inslag av gröna detaljer. Den förgårdsmark som finns reglerad i detaljplanen skapar förutsättningar för det. Delar av entréväningarna utformas med lokaler för att bidra till ett stadsrum med liv och rörelse. Samtliga entréväningar, förutom högdelen i nordost, föreslås ha ett brett band i ovankant som skiljer våningen från ovanliggande fasad. Bandet föreslås gå längs hela kvarteret och främjar då en sammanhållen skyltning av entréer och lokaler. I mötet mellan fasad och gata föreslås all bebyggelse utom hörnhuset i nordöst få en låg sockel i betong.



Figur 17. Exempel på utformning av entréväning med livförskjutning, en variation av liggande och stående tegelförband, uppglasade partier och grön förgårdsmark med klätterväxter. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Byggnaderna ska ges ett tydligt avslut genom att byggnadernas takfot tydligt markeras. En markerad takfot ger ett tydligt avslut uppåt av byggnaden och bidrar till dess estetiska uttryck och till att skapa balans i fasaden. Markeringen kan till exempel utföras med ett materialskifte eller med en livförskjutning.

Loftgångar får inte anordnas, dels ger de en sämre boendekvalitet men framför allt reduceras antalet bostadsentréer i det offentliga rummet.

I det fall där fasadelement används mot allmän plats ska skarvarna vara dolda eller förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck. Detta för att byggnaderna ska upplevas sammanhållna och lugna. Med begreppet dolda menas att de kan finnas men de ska inte uppfattas. Skarvar kan också utformas så att de förstärker byggnadens arkitektoniska uttryck, till exempel genom att visa på bärande och buret i arkitekturen.



Figur 18. Fasad mot Järlaleden. Bilden visar en möjlig utformning. Gatufasader ska utformas så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)



Figur 19. Fasad mot söder. Bilden visar en möjlig utformning. Gatufasader ska utformas så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera hus. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Mot lokalgator samt mot delar av Järlaleden och Planiaivägen tillåts utkragande balkonger över prickmarkerad kvartersmark och i vissa lägen placeras indragna balkonger för att skapa variation i fasaden. Med syfte att balkongerna inte ska dominera gaturummet reglerar detaljplanen att balkonger får kraga ut maximalt 1,0 meter från fasad mot Järlaleden och Planiaivägen samt maximalt 1,4 meter från fasad mot den nya lokalgatan. Vidare regleras att dessa balkonger ska ha en lägsta fri höjd på 3,8 meter. Merparten av balkongerna får endast kraga ut över punktprickad kvartersmark men mot del av lokalgatan tillåts mindre delar av balkonger kraga ut över gångbanan vid den nya lokalgatan. Detaljplanen medger även att balkonger får kraga ut över innergården. Balkongerna får glasas in. I några lägen säkerställer detaljplanen att balkonger ska glasas in till minst 75 procent med anledning av idrottsbullen. Inglasning bör utföras enhetligt med smala profiler.

Balkonger regleras med bestämmelserna ”f₈₋₁₀” samt bestämmelsen ”balkong₁”

f₈ *Balkonger får kraga ut över angiven nockhöjd.*

f₉ *Balkonger får kraga ut över punktprickad kvartersmark. Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 3,8 meter.*

f₁₀ *Balkonger får kraga ut över punktpickad kvartersmark. Balkonger får kraga ut maximalt 1,0 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 3,8 meter.*

balkong₁ *Balkonger får kraga ut över GATA. Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 3,8 meter.*

Gårdsutformning

Bebyggelsen möjliggör för en väl tilltagen gemensam gård för de boende. Lägenheter i anslutning till gården planeras få privata uteplatser. Gården skapar goda förutsättningar för ljus, både på gården och inne i lägenheterna. Gårdens storlek skapar förutsättningar för att erbjuda både lugn och ro samt aktivitet och lek. Bostadsgården nås tillgängligt från alla trapphus och från parkeringsgaraget med hjälp av flera hissar.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av komplementbyggnader på bostadsgården.

Komplementbyggnader på gården begränsas genom nockhöjd om högst 5,5 meter räknat från innergårdens markyta invid komplementbyggnadens fasad samt största byggnadsarea om 170 kvadratmeter. För gården anges en nockhöjd likt husen. Gårdens nockhöjd avser översta bjälklaget och inkluderar inte ovanpåliggande jord och markbeläggning. På gården föreslås pergola, ytor för odling och cykelparkering uppföras. Bestämmelsen ”f₈” reglerar att ”Balkonger får kraga ut över angiven nockhöjd”. Detaljplanen reglerar även följande:

e₅ *Komplementbyggnad får uppföras utöver angiven nockhöjd. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5,5 meter från innergårdens markyta.*

e₇ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 170 m².*

Gården kommer att vara underbyggd med ett jordlager för att ge möjlighet till grönska. Grönytan har stor betydelse för gårdens kvaliteter – både för vistelse, mikroklimat, hantering av dagvatten och som bidrag till biologisk mångfald. För ytterligare artrikedom kan fågel-, fladdermus- och mulmholkar placeras på gården. Detaljplanen reglerar följande:

b₂ *Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,6 meter på minst 25 % av egenskapsytan.*

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. I Nacka kommun används grönytefaktor på kvartersmark och i denna plan på bostadskvarteret i nordöstra delen av planområdet. Grönytefaktorn beskriver förhållandet mellan hela kvarterets yta och den totala grönytan i kvarteret. På västra Sicklaön är ambitionen att en grönytefaktor (GYF) på som lägst 0,6 ska uppnås. Aktuell detaljplan uppnår 0,79.

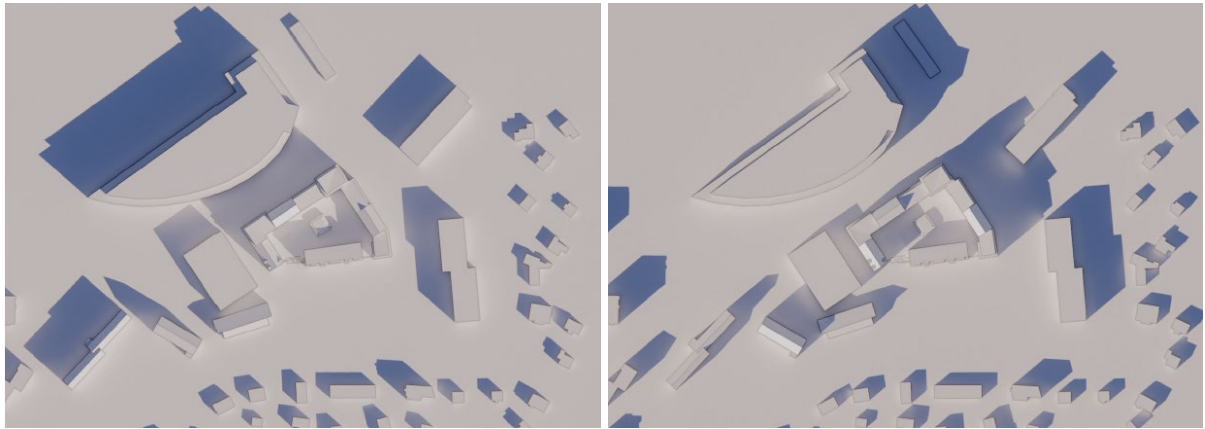


Figur 20. Illustrationsplan bostadskvarteret. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

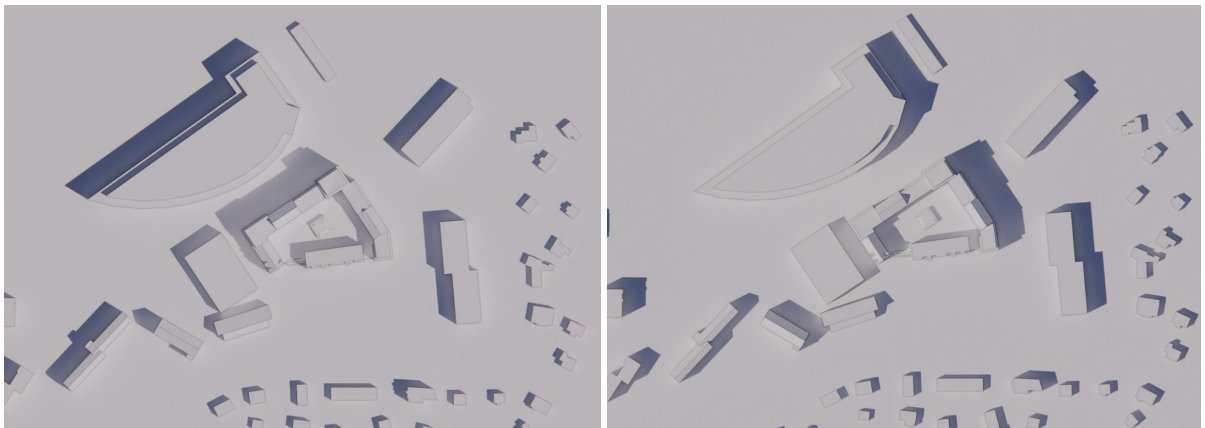
Ljusförhållanden

Framtagna solstudier visar skuggeffekter vid ett antal tidpunkter under året. Solförhållandena under höstdagjämningen är i princip desamma som under vårdagjämning. Solstudierna visar att befintlig verksamhetsbebyggelse öster om planområdet delvis skuggas på eftermiddagen vid vårdagjämning samt höstdagjämning.

Under höst- och vårdagjämning är beskuggningen av föreslagen bostadsgård ganska stor. Öppningen i kvarteret i sydväst skapar dock ett nödvändigt ljusinsläpp på gården som ger acceptabla solförhållanden. Vid midsommar finns det risk för att bostadsgården kommer att bli mycket varm eftersom solen når dit en stor del av dagen. Bostadsgården föreslås utformas med en pergola samt planteringar av bland annat träd, buskar och perenner vilket kan mildra eventuell negativ upplevelse av temperatur, sol/skugga och vind, se illustrationsplan, figur 20 ovan. På bostadsgården planeras dessutom för sittplatser på många olika ställen och därmed kommer boenden oftast kunna hitta en plats med önskvärd temperatur, sol, skugga och vind. Vid vintersolståndet blir gården förhållandevis mörk men mitt på dagen finns ytor som blir solbelysta.



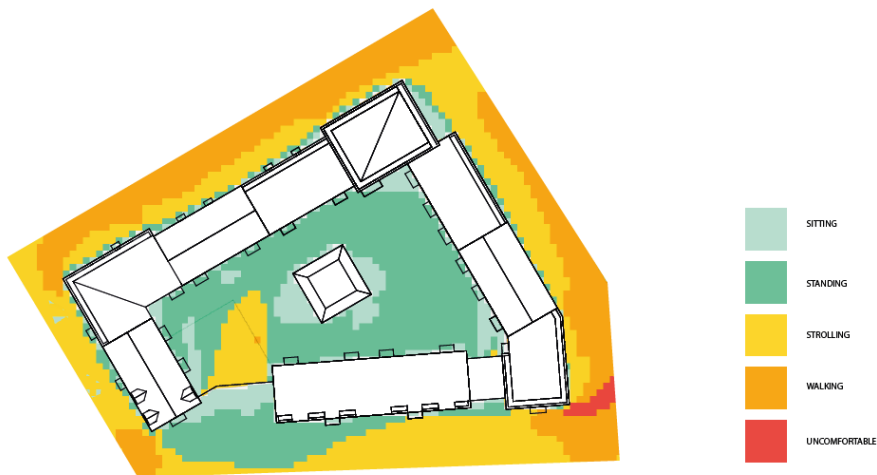
Figur 21. Vårdagjämning kl. 09.00 till vänster och kl. 15:00 till höger. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2025)



Figur 22. Midsommar kl. 09.00 till vänster och kl. 15:00 till höger. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2025)

Mikroklimat

En översiktlig mikroklimatanalys har tagits fram. Den visar bland annat att större delen av gården är bekväm att sitta eller stå på ur ett vindperspektiv.



Figur 23. Vindkomfortanalys (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2025)

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen krävs ny- och ombyggnation av den tekniska infrastrukturen vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator, trafik och parkering

Planområdet har en mycket god tillgång till kollektivtrafik redan idag med direkt närhet till flertalet busslinjer samt gångavstånd till både Saltsjöbanan och Tvärbanan. Vid tunnelbanans planerade öppnande år 2030 kommer kollektivtrafikens tillgänglighet öka avsevärt, från en redan god nivå. Direkt söder om planområdet går det regionala cykelstråket som förbinder Stockholm med Älta och direkt norr om planområdet går ett huvudcykelstråk längs Järlaleden som förbinder Stockholm med Nackas centrala och östra delar. I övrigt finns flera gångkopplingar mot västra Sickla och vidare i riktning mot Hammarby sjöstad, samt stråk mot Sickla strand. Norrgående trafikkopplingar saknas idag, bortsett från en gångpassage med begränsad tillgänglighet genom Sickla Galleria och vidare på bro mot Alphyddan samt en ej tillgänglighetsanpassad gångtunnel under Saltsjöbanan norr om planområdet.

Området kommer för biltrafik nås via två anslutningar, i norr mot Järlaleden och i öster mot Planiavägen, som kopplas samman genom en ny lokalgata som kommer gå genom området. Lokalgatan planläggs som **"GATA"**. Längs lokalgatans norra del planeras infart till bostädernas garage. Lokalgatan har generösa gångbanor på båda sidor av gatan. Cykling bedöms, på grund av de låga trafikflödena, kunna ske i blandtrafik. Från planområdet tillkommer även en koppling till Gillevägen i söder genom tillskapandet av ett torg mellan den nya lokalgatan och Gillevägen. Denna koppling kommer endast vara tillgänglig för gående och cyklister då torget utformas med bland annat plattläggning, stora planteringar med träd, buskar och perenner samt flera sittplatser. Väster om planområdet förbättras den befintliga gång- och cykelkopplingen mellan Järlaleden och Gillevägen som är en del av det stråk som Nacka kommun benämner "Vattenstråket" och som planeras gå från Svindersviken till Sickla strand.

En större ombyggnad av Planiavägen och Järlaleden planeras i direkt anslutning till planområdet. Vägarna planeras få bredare cykelbanor och gångbanor samt gatuträd och en mer stadsmässig gestaltning. Cirkulationen och utformningen för motortrafiken planeras vara densamma som i dagsläget. Projektering av vägarna samordnas med detaljplanen för Sydvästra Plania. Det nya bostadskvarteret är beroende av att angöring för lokaler, sophämtning samt branduppställning kan tillskapas utmed Planiavägens västra sida. Exakt placering av angöringen studeras vidare i angränsade projekt som hanterar ombyggnaden av Planiavägen och Järlaleden så att avstånd mellan entréer och angöringen uppfyller gällande krav. Trafikverket är väghållare för de delar av Planiavägen och Järlaleden som angränsar till planområdet (väg 260) och dialog pågår även med Trafikverket för att säkerställa att deras krav och riktlinjer följs. Väganslutningarna till planområdet hanteras i projektet Planiavägen/Järlaleden. Nacka kommun och Trafikverket tog år 2020 fram en åtgärdsvalsstudie för väg 260. Det övergripande syftet med åtgärdsvalsstudien var att identifiera utformningsprinciper för väg 260 och klargöra förutsättningarna för ett statligt

väghållarskap i urbana stråk. Detaljplanen möjliggör bebyggelse på ett avstånd om cirka 6 meter från Planavägens väggkant och cirka 8 meter från Järaledens väggkant.



Figur 24. Utklipp från illustrationsplan. Garageinfart till bostadsparkering markeras med röd triangel. Torget blir en ny koppling mellan Gillevägen och den nya lokalgatan för gående och cyklister. (Tyréns, 2025, reviderad 2026)

Parkering bostäder

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas om inte en separat utredning kan visa på ett annat behov än de som nämns i modellen. Modellen anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Under planarbetet har en separat trafik- och parkeringsutredning (Tyréns, 2025-08-27) tagits fram som bedömer att behovet för bilparkering för lägenheter med 1 rum och kök är lägre än det som nämns i kommunens beräkningsmodell. Bedömningen, enligt utredningen, är att parkeringsbehovet för projektet med ambitiösa mobilitetsåtgärder är 0,20 parkeringsplatser/lägenhet för lägenheter med 1 rum och kök jämfört med kommunens modell som nämner 0,36 parkeringsplatser/lägenhet för små lägenheter (1-2 rum och kök) och 0,62 för stora lägenheter. Genomsnittligt för projektet innebär det en minskning av parkeringsbehovet från 0,5 platser/lägenhet enligt kommunens modell, till 0,48. Bedömningen är att det föreslagna parkeringsbehovet för lägenheter med 1 rum och kök på 0,2 platser/lägenhet är lämpligt för

platsen. Parkeringen ryms i garage under den upphöjda bostadsgården. Behovet av cykelparkeringar följer kommunens riktlinjer.

Parkering idrott och skola

Framtagen trafik- och parkeringsutredning redovisar att behovet för idrottsverksamheten (fotbollsplanerna och idrottshallen) är 24 parkeringsplatser samt 5-7 angöringsplatser förutsatt att träningstider anpassas så att inte alla träningar vid båda fotbollsplanerna och idrottshallen börjar och slutar samtidigt (om samtliga träningar börjar samtidigt bedöms behovet av angöringsplatser till 8-11 platser).

Parkering till Sickla skola förväntas ske inom skolans fastighet med infart från Gillevägen i söder. För förskolan och skolan finns även möjlighet till parkering väster om skolområdet både för lämna/hämta och för parkering.

Längs lokalgatan planeras parkeringsplatser för allmänt ändamål, cirka 10 platser. De 10 platserna längs lokalgatan inom planområdet kommer kunna samnyttjas mellan skolan och idrottsverksamheterna och användas som lämna/hämta när skolan börjar och slutar för dagen och därefter som parkering till idrottsverksamheterna under eftermiddagar och helger. Utanför planområdet planeras även för cirka 8-10 parkeringsplatser längs med Planiavägen och vid Gillevägen söder om planområdet finns cirka 1-2 angöringsplatser i anslutning till skolområdet. Totala antalet parkeringsplatser är dock mindre än det beräknade behovet för idrott och skola då andra funktioner som torg, idrottsytor, friytor på skolgården och grönska har prioriterats, vilket innebär att nya resvanemönster kommer att krävas. På grund av fotbollsplanernas kollektivtrafiknära läge och kommunens möjlighet att styra behov och användande av parkeringsplatser med hjälp av avgifts- och tidsreglering görs bedömningen att parkeringssituationen är acceptabel. Flertalet resor bedöms kunna göras till fots/med cykel. I närområdet finns även ytterligare allmän parkering att nyttja samt möjlighet att göra serviceärenden i anslutning till träningar och matcher. Se vidare under rubrikerna *Konsekvenser av antal parkeringsplatser* samt *Avvägning mellan motstående intressen* i avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande*.

Cykelparkering för idrottsändamål kan tillgodoses genom de cirka 24 cykelställ som planeras i anslutning till torget. Utöver detta kommer skolans cykelparkering kunna samnyttjas med idrotten. På skolans fastighet finns plats för cirka 100 cyklar.

Trafik

Den mängd motortrafik som tillkommer till följd av detaljplanens genomförande bedöms vara cirka 300 fordon/dag vilket är mycket lågt. Tillkommande trafik utgörs av nya bostäder och en tillkommande fotbollsplan, då både skola och en fotbollsplan redan idag finns inom området. Planområdet ansluter till Planiavägen och Järlaleden som idag har trafikflöden på cirka 8 000-10 000 fordon per dag vilket innebär att planområdet bidrar till en ökning med cirka 3,0-4,0% på

kringliggande vägnät. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte påverka kringliggande gator och korsningar på ett negativt sätt.

På grund av projektets läge i närhet till framtida tunnelbana samt till service och rekreation förväntas stora delar av resorna för boende i de tillkommande bostäderna kunna ske utan bil. Projektets läge gör även att stor andel av övriga resor till området förväntas kunna ske utan bil. Till närliggande service och handel kommer gångavståndet vara under 200 meter och till bussar under 100 meter samt till tunnelbanan, Tvärbanan och Saltsjöbanan cirka 400 meter.

Gatorna inom projektet är dimensionerade för att ge goda möjligheter att sköta driften året runt. Snöröjning förväntas kunna ske effektivt då breda gångbanor och möbleringszoner längs med angränsande gator har gott om plats för snö under vinterhalvåret.

Teknisk försörjning

Dagvattenledningar med utlopp i Järlasjön finns i både Järlaleden och Planiavägen. Delar av planområdet avvattnas sannolikt ytligt via dessa ledningar i dagsläget. För genomförandet av detaljplanen krävs ny- och omförläggningar av flera olika ledningar. En ledning för fjärrvärme som går genom planområdet behöver läggas om då den korsar den föreslagna kvartersmarken. Fjärrvärmeledningen förläggs i den nya lokalgatan tillsammans med nya ledningar för el, fiber, vatten, avlopp och dagvatten. Ett dagvattenmagasin planeras att byggas under den sydöstra fotbollsplanen. Skolområdet i väster och befintlig idrottshall ansluter till det nya nätet för dagvatten.

Detaljplanens utformning förutsätter att nya ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kan förläggas inom Trafikverkets vägområde i Planiavägen. Ledningarna kommer tillhöra Nacka vatten och avfall AB samt kommunen. För att kunna ansluta bostadskvarteret till spillvattennätet krävs utbyggnad av spillvattennätet med en ny spillvattenpumpstation. Pumpstationen föreslås placeras på kommunägd mark cirka 100 meter öster om korsningen Järlaleden/Planiavägen vid Järlasjön. Utbyggnaden av pumpstationen hanteras i angränsade projekt Planiavägen/Järlaleden och genomförandebeslut för det projektet ska fattas samtidigt som detaljplanen för Sydvästra Plania antas.

Norr om befintlig idrottshall regleras ett område för transformatorstation för att tillgodose framtida behov av elförsörjning. Inom området regleras en största byggnadsarea om 20 kvadratmeter, "e₁₁" samt bestämmelse om högsta nockhöjd på 3,0 meter.

Hantering av bostädernas matavfall och restavfall föreslås ske genom sopkärl i två miljörum. Alla boende kan nå miljörummen inom riktvärdet på 50 meter. Miljörummen nås utvändigt alternativt via garage. Insamling av grovavfall kan, vid behov, hanteras genom uppställning av container på fastigheten. Verksamhetslokaler planeras i entréväning. Vid behov finns det möjlighet att uppföra ett separat miljörum för verksamheterna. Se avfallsutredning (*Sweco, 2025-04-25*) för mer detaljerad information om miljörummen och planerade fraktioner. Angöring till det östra

miljörummet planeras ske via angöringsplats vid Planiaavägen. Till det västra miljörummet, vid lokalgatan, sker uppställning på lokalgatan.



Figur 25. Uppskattat avstånd från entréer till miljörum. Avstånd bostäder (blått) och verksamhetslokaler (grönt). I bild visas även planerade angörings- och branduppställningsplatser. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2025)

Störningar och risker

Vid brand föreslås utrymning ske med hjälp av stegbil, förutom mot delar av Planiaavägen där två av de tre planerade trapphusen utförs som Tr2-trapphus. För uppställningsplatser för stegbil, se figur 25.

Inom planområdet har det funnits ett skyddsrum som ska ersättas. Ett skyddsrum föreslås under gården i ett av cykelrummen och kan iordningsställas inom 48 timmar. Skyddsrummet rymmer 112 skyddsplatser.

Lokaler för verksamheter, såsom restauranger, riskerar att medföra buller eller annan olägenhet, till exempel kraftig lukt av matos, annan lukt eller buller från gäster eller från fordon vid leveranser. Lokaler med sådana verksamheter behöver anpassas särskilt för att inte orsaka olägenhet i närliggande bostäder.

Övriga störningar och risker beskrivs utförligare nedan.

Ljuszöroreningar

Ny bebyggelse innebär att mer belysning tillförs området. Det är framför allt mot trädmiljön i väster som ljusanordningarna riskerar att få störst inverkan på omgivningen och där särskild hänsyn behöver tas vid utformningen av dessa. Även inom andra delar av planområdet finns behov av att rikta och skärma av belysningen för att minska störningarna för de skyddade arter som finns i närområde samt för att minska påverkan på boende i befintliga och tillkommande bostäder. Detaljplanen har utformats med bestämmelser för kvartersmark som syftar till att ljusanordningar inom kvartersmarken ska utformas med hänsyn till det angränsade parkområdet i väster, den särskilt värdefulla eken på torgytan och träd på skolgården och de skyddade arter som finns där, samt med hänsyn till närboende. Följande bestämmelser regleras på plankartan, bestämmelsen "f₁₄" gäller inom hela skolområdet samt på de två fotbollsplanerna, bestämmelsen "f₁₅" gäller på de två fotbollsplanerna. Bestämmelsen utan beteckning gäller inom all kvartersmark i planområdet. Formuleringen "PARK" i bestämmelserna avser parkområden både inom och utanför planområdet:

Ljusanordningar utombus får inte riktas mot PARK, n₁-markerat område, träd₁-markerat område eller uppåt.

f₁₄ *Ljusanordningar utombus i direkt anslutning till PARK eller träd₁-markerat område samt inom eller i direkt anslutning till n₁-markerat område ska skärmis av.*

f₁₅ *Ljusanordningar utombus ska skärmis av mot bostäder.*

Bestämmelserna innebär bland annat att belysningen inom kvartersmark över lag ska planeras på ett sådant sätt att mängden ljuszöroreningar minimeras. Armaturer får inte utformas med uppåtriktat ljus (ovanför horisontalplanet). Armaturer med varmare ljusfärg är att föredra. I direkt anslutning till PARK, samt inom eller i direkt anslutning till n₁-markerade områden ska ljuset skärmis av så att spilljus minimeras mot träd och så att endast det som behöver belysas av tillgänglighets- och trygghetsskäl blir belyst. Det kan till exempel möjliggöras med mekanisk avskärmning och asymmetriskt riktat ljus.

Vidare rekommenderas att närvarostyrd belysning används nattetid vid exempelvis entréer intill PARK för att undvika att belysningen är tänd när entrén inte används. Eftersom del av syftet är att minska påverkan på nattaktiva arter, framför allt fladdermöss i detta fall, så är behovet av att minimera ljuszöroreningarna viktigast under arternas aktiva period – mellan april och oktober. Behovet att styra belysningen med hänsyn till boende gäller dock året runt och gäller ljusanordningar vid fotbollsplanerna.

För fotbollsplanerna är anpassning av belysningen särskilt viktig vid den nordvästra fotbollsplanen då den ligger i anslutning till den trädmiljö som är av störst betydelse för fladdermöss. Spilljus från den nordvästra fotbollsplanen får inte spridas i syd/sydvästlig riktning. Även befintliga bostäder ligger sydväst om den nordvästra fotbollsplanen och också av den

anledningen är det viktigt att ljusanordningar på den nordvästra fotbollsplanen anpassas för att inte orsaka störningar.

För den sydöstra fotbollsplanen är det viktigt att i möjligaste mån undvika att spilljus sprids till parkområdet beläget syd/sydost om fotbollsplanen. Detta då parkområdet innehåller gamla träd som är viktiga för fladdermöss och andra nattaktiva arter. Gällande bostäder ska belysningen från båda fotbollsplanerna anpassas så att spilljus som träffar befintliga och tillkommande bostäder ligger under riktvärden i stadsmiljö (CIE 150:2017). Belysning på fotbollsplanerna ska vara släckta när de inte används och släckas helt nattetid.

För skolområdet är det särskilt viktigt att belysningen anpassas så att spilljus i möjligaste mån inte når parkområdet väster om planområdet. Anpassning av belysning behöver även ske så att träd inom n₁-markerade områden på skolgården i möjligaste mån inte träffas av spilljus från ljusanordningar.

För bostadskvarteret handlar anpassningen framför allt om att belysning utomhus inte får riktas uppåt för att inte störa nattaktiva arter.

Även inom allmän plats är anpassning av belysning viktig att studera för att minimera påverkan på nattaktiva arter och närboende. Belysning inom lokalgata, torg och park behöver anpassas genom att begränsa ljusföroreningar som försämrar livsförutsättningarna för nattaktiva arter samt begränsa störande belysning såsom spilljus och bländning som påverkar människors hälsa och välbefinnande negativt.

Kommunens belysningsingenjör samt ekolog kan med fördel konsulteras för att säkerställa att ljusanordningarna utformas med hänsyn till de skyddade arterna. Kommunens Teknisk handbok med tillhörande Riktlinjer för utomhusbelysning ska tillämpas. Riktlinjerna gäller såväl under byggtiden som när området är färdigbyggt.

Buller

Bullerstörningar förekommer från fotbollsplanerna, vägtrafik och verksamheter.

Buller från fotbollsplanerna

Enligt Boverkets vägledning för idrottsbuller innebär avstånd på mindre än 100 meter till bostäder att åtgärder mot buller kan behövas. I första hand ska utformningen av bebyggelsen och placering av fotbollsplaner anpassas för att undvika bullerstörningar. Om bostäder planeras inom mindre än 25 meter från en idrottsplan krävs ofta en kombination av olika åtgärder, inklusive anpassning av bebyggelsen. De främsta anledningarna till upplevda störningar orsakas av anläggningens mänskliga nyttjande, både organiserad idrottsverksamhet och spontana aktiviteter samt publik som alstrar buller. Det kortaste avståndet mellan den sydöstra fotbollsplanen och planerade nya bostäder är 19 meter (mätt mellan byggnadens fasad och användningsgräns för idrottsändamål). Avståndet mellan den nordvästra fotbollsplanen och planerade nya bostäder är

cirka 50-70 meter. Detaljplanen innebär risk för störningar från aktiviteter på och i anslutning till fotbollsplanerna, framför allt vid den sydöstra fotbollsplanen. Bullerskärmar i direkt anslutning till fotbollsplaner har generellt liten effekt eftersom fotbollsplaner är så stora att bullerkällan under den största delen av tiden befinner sig långt från skärmen. Dessutom befinner sig mottagaren, utom i lägenheter på markplan, högt över planen, varför avskärmning inte ger någon märkbar effekt. Andra lösningar har därför bedömts vara mer effektiva.

Detaljplanen säkerställer att ny bebyggelse inom 25 meter från den sydöstra fotbollsplanen ges möjlighet till åtgärder för att mildra påverkan från idrottsbullret. Lägenheterna i den södra delen av bostadskvarteret bör i möjligaste mån vara genomgående med tillgång till en ljuddämpad sida. I den södra lamellen kommer lägenheter i entréväningen vara enkelsidiga mot söder då den upphöjda gården med parkeringsgarage i bakkant av entréväningen omöjliggör genomgående lägenheter. På övriga våningsplan medges ett fåtal enkelsidiga lägenheter mot söder med hänsyn till att möjliggöra en variation av lägenhetsstorlekar. Detaljplanen säkerställer att det maximalt blir två enkelsidiga lägenheter per våningsplan bortsett från entréväningen där enkelsidiga lägenheter medges (**m₄**). För att säkerställa en god ljudmiljö i dessa enkelsidiga lägenheter reglerar detaljplanen att lägenheterna ska ges en delvis inglasad balkong (minst 75%) med ljudabsorbenter alternativt att uteplats ska förses med motsvarande bullerskydd (**m₅**). Balkonger och uteplatser bör utformas så att minst ett fönster i samtliga boningsrum skyddas, detta för att möjliggöra vädning utan att behöva göra för stora avkall på ljudmiljön. Detaljplanen reglerar dock bara att hälften av boningsrummen ska skyddas. Bestämmelsen "**m₅**" gäller även inom gårdsytan för att säkerställa ljudmiljön i eventuella lägenheter mot nya lokalgatan i entréväningen under gården. Bestämmelsen innebär inte att balkonger som kragar ut över gården behöver glasas in. För den östra delen av kvarteret tillåts inte enkelsidiga lägenheter mot söder, vidare regleras att bostad med fasad mot söder ska ges delvis inglasad balkong (minst 75%) med ljudabsorbenter, alternativt att uteplats ska förses med motsvarande bullerskydd (**m₆**). Bullerskydd vid uteplatser behöver vara helt täta (exempelvis plank eller glasskärm) samt vara tillräckligt höga för att skärma både uteplats och fönster/fasad. Placering av öppningar i bullerskydd samt balkonginglasningar måste väljas med omsorg så att ljudintrång begränsas. Gemensamma uteplatser planeras även på kvarterets bullerskyddade innergård.

Avståndet mellan gaveln på bostadskvarterets västra lamell och den sydöstra fotbollsplanen blir cirka 30 meter. Samtliga bostäder med fasad mot den bullerutsatta gaveln kommer att få fönster även mot mer bullerskyddad fasad, antingen mot innergården eller mot idrottshallen. Av dessa bostäder bedöms ett fåtal ha behov av bullerskydd till följd av att de är utsatta för idrottsbuller från båda fotbollsplanerna. Detaljplanen reglerar att bostad med fasad som endast vetter mot söder och väster, från våning 4 (entréväning är lika med våning 1) och uppåt, ska ges bullerskydd med anledning av idrottsbuller (**m₇**). Bestämmelsen omfattar hörnlägenheter i sydvästra hörnet. Bullerskydd i form av ljuddämpande vädringsfönster, vilket föreslås i bullerutredningen (*Struktur, 2026-01-30a*), bedöms vara en fullgod lösning på grund av det långa avståndet till den nordvästra

fotbollsplanen (cirka 70 meter). Enkelsidiga lägenheter mot söder tillåts inte för något våningsplan.

På bostadsgården möjliggörs att genomsiktlig bullerskärm får uppföras utöver angiven nockhöjd (**m₂**). Detta för att möjliggöra att bullerskärm vid behov kan uppföras för att skärma av buller från idrottsplatsen, exempelvis i det mindre släppet i sydöstra delen av gården. Bestämmelsen reglerar att sådant bullerskydd ska vara genomsiktligt för att säkerställa ljusförhållandena på gården.

Fasader, fönster och friskluftsöppningar måste dimensioneras med hänsyn till idrottbullret så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för ljudnivå inomhus klaras. Om möjligt bör minst ljudklass B eftersträvas, särskilt i bostäder enkelsidiga mot fotbollsplanen. Nattetid bör ingen verksamhet tillåtas på planen. Under den mörkare årstiden kan det hindras genom att belysningen är släckt nattetid.

Följande planbestämmelse tillämpas i detaljplanen:

- m₂** *Genomsiktlig bullerskärm får uppföras utöver angiven nockhöjd.*
- m₄** *Högst två bostäder per våningsplan får planeras enkelsidiga mot söder. Övriga bostäder ska planeras med minst hälften av boningsrummen vända mot norr. I entrévåning får bostäder planeras enkelsidiga mot söder.*
- m₅** *Enkelsidig bostad mot söder ska ges bullerskyddad balkong eller uteplats med anledning av idrottsbuller. Balkong/uteplats ska placeras så att minst hälften av boningsrummen bullerskyddas. Balkong ska förses med minst 75% inglasning samt ljudabsorberande material i balkongtak.*
- m₆** *Bostad med fasad som vetter mot söder ska ges bullerskyddad balkong eller uteplats med anledning av idrottsbuller. Balkong ska förses med minst 75% inglasning samt ljudabsorberande material i balkongtak. Enkelsidiga lägenheter mot söder tillåts ej.*
- m₇** *Bostad med fasad som endast vetter mot söder och väster, från våning 4 och uppåt, ska ges bullerskydd med anledning av idrottsbuller. Enkelsidiga lägenheter mot söder tillåts ej.*

Det finns en risk att idrottsverksamheten kan ge upphov till viss olägenhet för boende i befintliga bostäder. I befintliga bostäder saknas möjlighet att anpassa byggnadens form, läge och planlösning för att på så sätt minska störningsgraden. I första hand bör bullret begränsas vid källan, exempelvis med begränsning av öppettider, lämplig placering av entréer till fotbollsplanerna, åtgärder för att minska strukturella ljud etcetera. Generellt gäller att yngre spelare ger lägre ljudnivåer än ungdomar och vuxna samt att träning låter mindre än matchspel. Idrottsutövare kan också behöva visa hänsyn till sin omgivning.

Avståndet från den nordvästra fotbollsplanen till närmsta befintliga bostadshus längs Atlasvägen blir cirka 45 meter (mätt från fasad till användningsgräns för idrottsändamål). Om avståndet i stället mäts mellan närmaste bostads fasad och den planerande fotbollsplanens läge blir avståndet

drygt 60 meter (sidoytan väster om fotbollsplanen då ej inräknad, se illustrationsplan figur 4). Båda fotbollsplanerna kommer vara storleksmässigt anpassade för barn- och ungdomsverksamhet (upp till 12 år). Det planeras inte för läktare eller högtalaranläggningar. Det planeras för nylonnät på staketet runt fotbollsplanerna vilket effektivt minskar ljudet från bollar som träffar staketet. Sammantaget innebär dessa förutsättningar att avståndet mellan den nordvästra fotbollsplanen och närmaste bostad (cirka 45 meter) bedöms vara tillräckligt för att inte riskera betydande olägenhet för de boende. När det handlar om att skydda lägre bebyggelse, så som villor, kan även fysiska barriärer runt en idrottsplats ge effekt. I detta fall, med höga hus på en höjd, är fysiska barriärer verkningslösa.

Avståndet från den sydöstra fotbollsplanen till befintliga bostäder utmed Gillevägen blir cirka 30 meter (mätt från fasad till användningsgräns för idrottsändamål). Idag är avståndet mellan befintlig fotbollsplan och de närmaste bostäderna längs Gillevägen cirka 60–70 meter. Radhusen och villorna direkt söder om den sydöstra fotbollsplanen är genomgående, med flera rum vända bort från fotbollsplanen. Uteplatser och primära ytor för utevistelse ligger söder om byggnaderna, väl skärmade från fotbollsplanen. Byggnaderna utsätts även för trafikbuller från samma håll som idrottsbullret. Ett närliggande flerbostadshus (Sicklaön 276:1) har uppförts efter en detaljplan som vann laga kraft 2017. Denna byggnad påverkas av trafikbuller från samma håll som idrottsbullret och borde därmed vara bulleranpassad för att klara riktvärden avseende ljudnivå inomhus. Baserat på bygglovsritningar är alla lägenheter, utom en liten etta, genomgående med flera rum vända bort från fotbollsplanen. Samtliga uteplatser och balkonger är placerade på innergården som ligger väl skyddad från idrottsbullret. Då bostäderna har tillgång till tyst sida och tysta uteplatser samt då fotbollsplanen kommer vara storleksmässigt anpassade för yngre spelare och nylonnät placeras på staket bedömer kommunen att anläggandet av fotbollsplanen inte kommer innebära en betydande olägenhet för de boende. Kommunens bedömning är att det inte är motiverat att uppföra något fysiskt bullerskydd vid den sydöstra fotbollsplanen. Detta då berörda bostäder har tillgång till en bullerskyddad sida och att samtliga uteplatser är vända bort från fotbollsplanen. Detaljplanen hindrar dock inte att bullerplank kan uppföras.

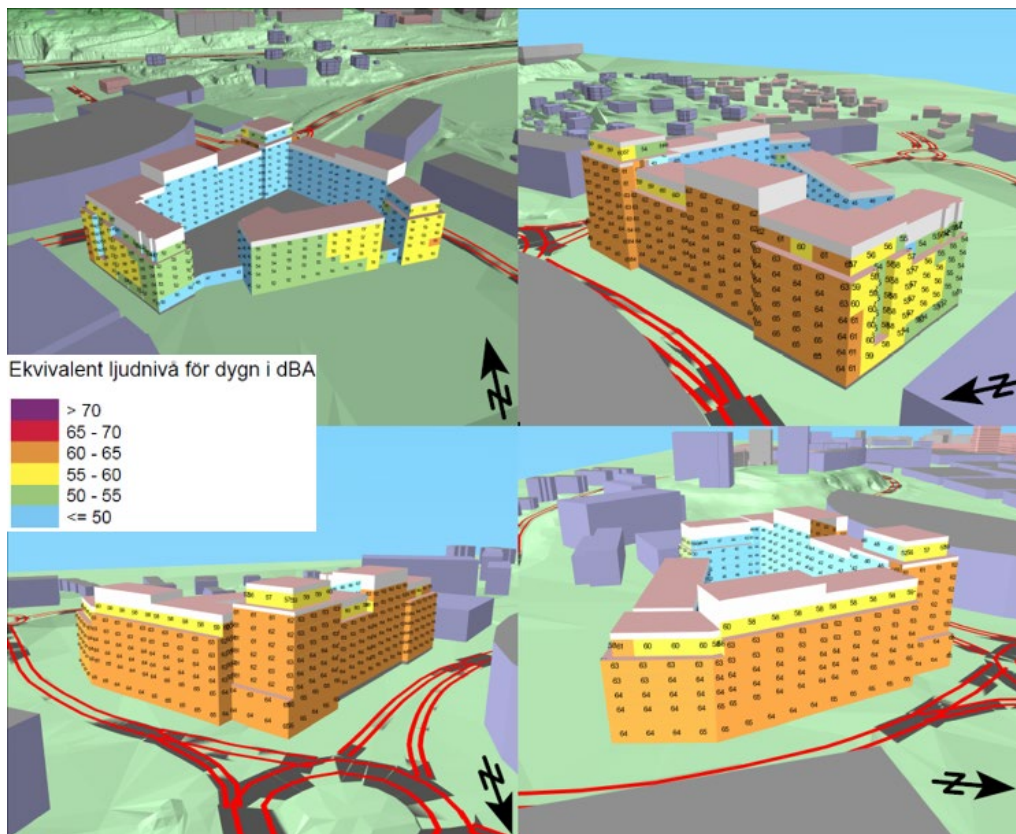
Sammantaget är kommunens bedömning att detaljplanens utformning och placering av fotbollsplanerna ger förutsättningar för att fotbollsverksamheten kan bedrivas utan att betydande olägenhet uppstår för nya och befintliga boende kring fotbollsplanerna.

Buller från vägtrafik

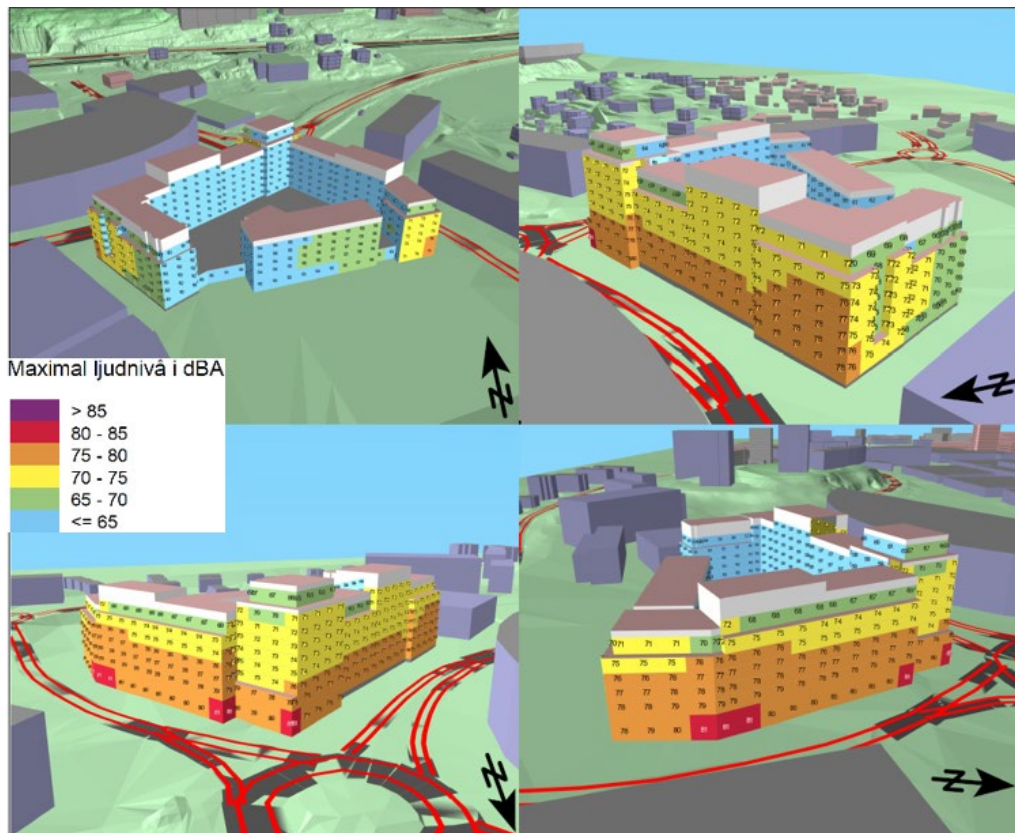
Planområdet påverkas primärt av vägtrafikbuller från Järlaleden och Planiavägen. Spårtrafikbuller från Saltsjöbanan har viss inverkan på den ekvivalenta ljudnivån vid de översta våningarna i den norra delen av bostadskvarteret. Även buller från tekniska installationer på befintliga byggnader (verksamhetsbuller) påverkar primärt dessa delar av bostadskvarteret. Bullernivån på skolområdet styrs av vägtrafikbuller från Järlaleden och Gillevägen.

Bedömningen av trafikbullersituationen utgår från ett framtida läge år 2040 med prognosticerade trafikmängder på omgivande vägar och spår. Enligt framtagna bullerutredning (*Structor, 2026-01-30a*) beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid bostadskvarteret till som högst 65 dBA vid fasader mot Järlaleden och Planiavägen, se figur 26. Vid övriga fasader beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli 60 dBA eller lägre utom vid det sydöstra respektive nordvästra hörnet, där den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 61 dBA vid några av våningarna. Vid fasader mot innergården beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli väl under 55 dBA.

Avseende maximal ljudnivå blir vägtrafiken dimensionerande för samtliga våningsplan. Dimensionerande maximal ljudnivå nattetid beräknas till som högst 81 dBA, se figur 27, vilket innebär att den ekvivalenta ljudnivån generellt blir styrande vid val av fönster och fasad. Med rätt val av fönster och fasad kommer riktvärden avseende ljudnivå inomhus att kunna innehållas. De höga ljudnivåerna vid fasader mot Järlaleden och Planiavägen kommer dock att innebära en begränsning för vilka byggmetoder som kan användas. Även fönsterstorlekar och fönstertyper kan behöva anpassas till bullersituationen. För att säkerställa en god inomhusmiljö krävs hög ljudisolering även i de lägsta frekvenserna. En lägre ljudnivå än vad som anges i Boverkets byggregler bör eftersträvas avseende ljudnivå från yttre bullerkällor för att kompensera för det bullerutsatta läget.



Figur 26. Beräknad ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. (Structor, 2026-01-30a)



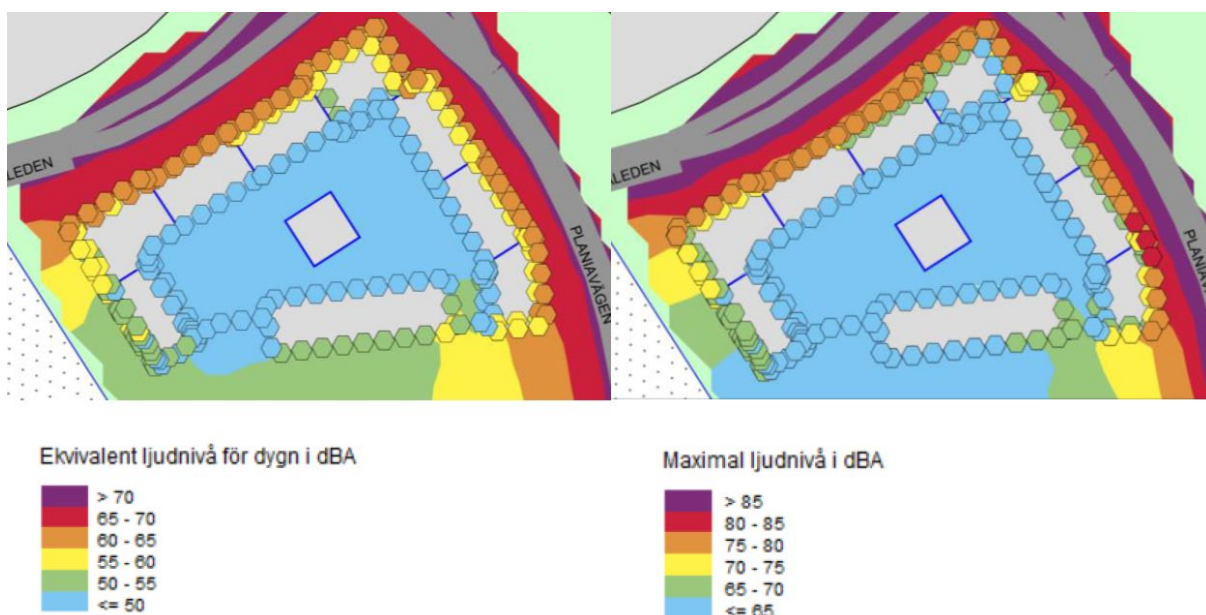
Figur 27. Beräknad maximal ljudnivå nattetid, väg- och spårtrafik år 2040. (Structor, 2026-01-30a)

Samtliga lägenheter uppfyller Trafikbullerförordningens (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader) riktvärden. Samtliga mindre bostäder ($\leq 35 \text{ m}^2$) klarar riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå på 65 dBA. För ett antal större bostäder ($> 35 \text{ m}^2$) klaras inte riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå på 60 dBA, men för alla dessa lägenheter har minst hälften av bostadsrummen tillgång till en tyst sida. Tyst sida avser hel fasadsida där trafikbullernivåerna inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Den tysta sidan ska vara tydligt vänd bort från bullerkällan. I aktuellt fall innebär detta att enbart fasader mot innergården kan användas som tyst sida.



Figur 28. Plan 4, normalplan. Samtliga lägenheter klarar Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnaders riktvärden, antingen genom att minst hälften av bostadsrummen är orienterade mot en ljuddämpad sida (gulmarkerade lägenheter), eller genom att högst 60/65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå beräknas (grönmarkerade lägenheter). Principen är samma på resterande våningsplan. (Structor, 2026-01-30a)

Riktvärden för ljudnivå på uteplats beräknas innehållas för samtliga uteplatser och balkonger vända mot innergården, samt på hela gårdsytan, se figur 29. Gemensamma uteplatser kommer att anläggas på innergården.



Figur 29. Dygnsekvivalent och maximal ljudnivå dag- och kvällstid från trafik år 2040. 1,5 meter över mark. (Structor, 2026-01-30a)

Detaljplanen anger följande bestämmelser:

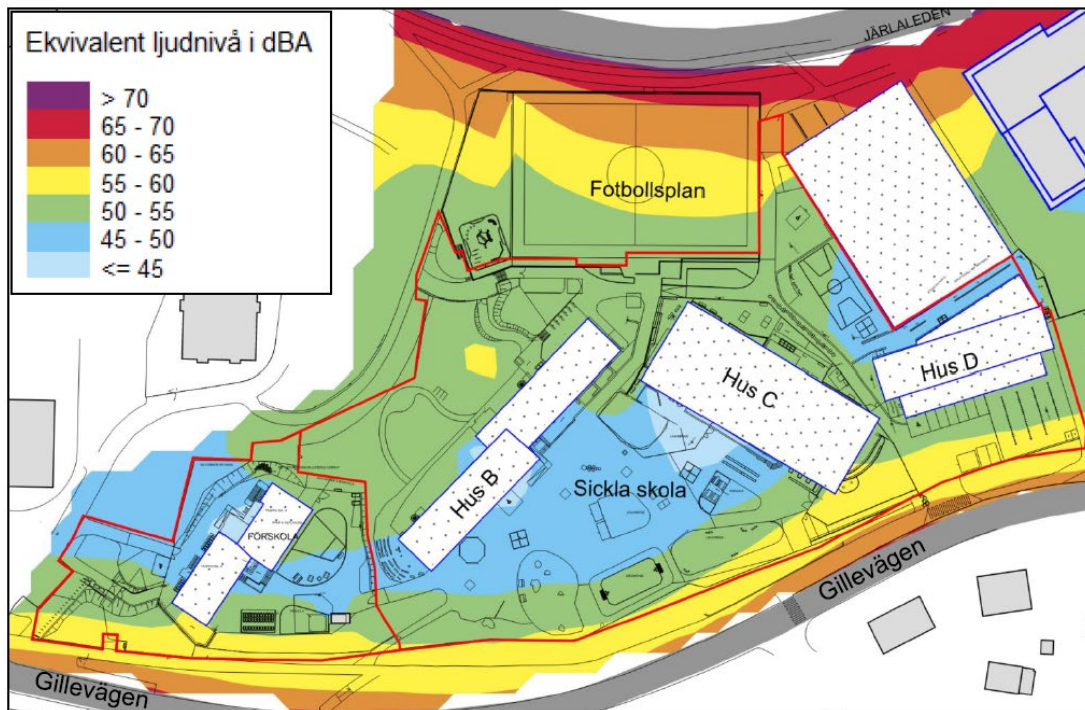
m₃ Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider. 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 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

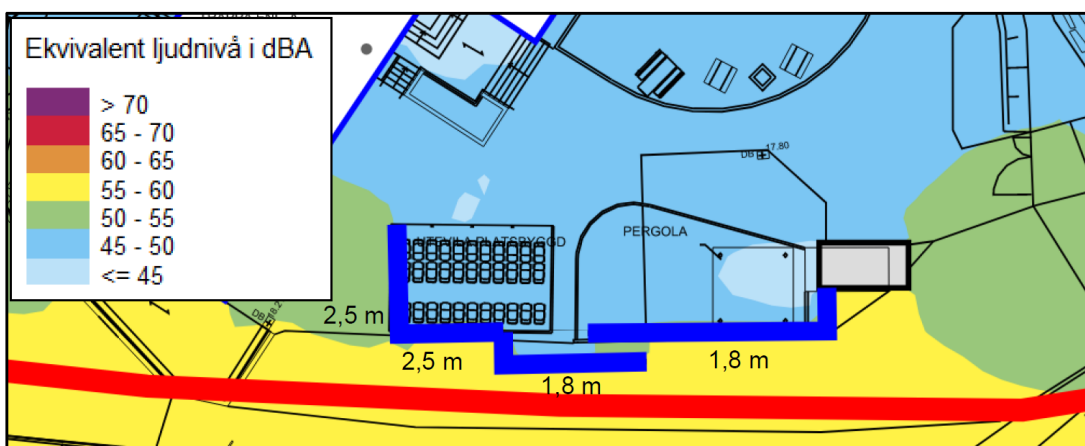
Buller har beräknats för skolgården respektive förskolegården. Skolbyggnadernas placering skyddar stora delar av skolgården från det buller som genereras av Järlaleden. Bullernivån längs skolgårdens/förskolegårdens södra sida är lägre då trafiken på Gillevägen är betydligt glesare. Topografin, med en brant sluttning ner mot Gillevägen, ger också en viss skärmning av bullret. I Naturvårdsverkets vägledning om buller på skolgårdar anges att ljudnivån ska vara lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå (dygn) på minst 50% av ytan, med fokus på de delar av skolgården där barnen befinner sig mest. Riktvärdet 55 dBA ska inte överskridas på några delar av skolgården. Beräknade ljudnivåer visar att dessa riktvärden klaras för skolgården. På förskolegården beräknas dock högst 50 dBA på något mindre än 50% av förskolegården, vilket medför att åtgärder krävs för att riktvärdena ska klaras. På förskolegården har en bullerdämpande avskärmning med bullerskyddsskärm med en höjd av minst 1,8 meter på del av ytan som vetter mot Gillevägen uppförts. Med bullerskärmen utmed Gillesvägen uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden. Sammantaget bedöms en god ljudmiljö uppnås på skolgård och förskolegård.

Bullersskyddsskärmen regleras på plankartan med planbestämmelse ”m₈”:

m₈: *Bullerskärm med en lägsta höjd om 1,8 meter ska finnas längs med egenskapsgränsen i väster, söder och öster.*



Figur 30. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå på skolgård 1,5 meter över mark utan åtgärder, prognosår 2040. (Structor, 2026-01-30a)

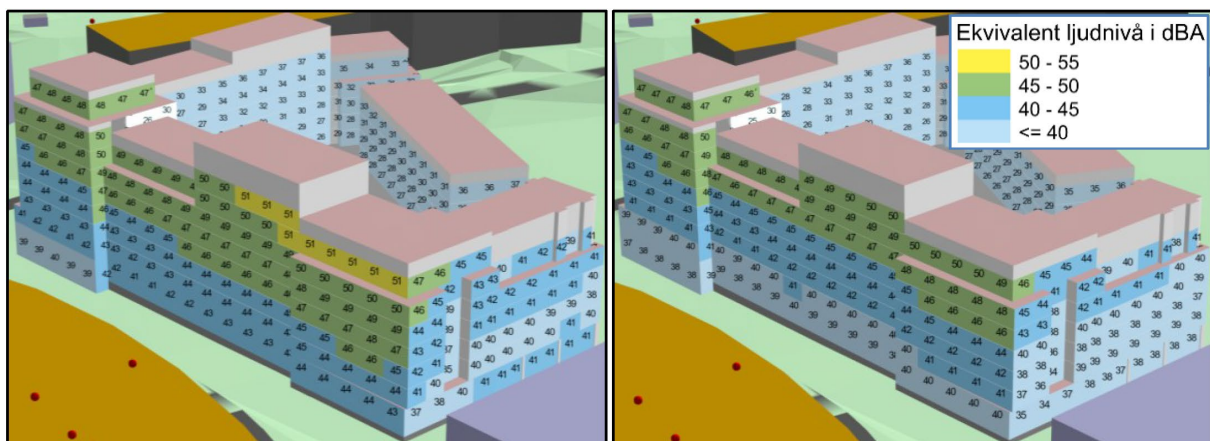


Figur 31. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå vid planerad yta för utevila på förskolegård visar effekten av bullerskyddsskärm mot Gillevägen. (Structor, 2026-01-30a)

Buller från verksamheter

I omgivningen, utanför planområdet, finns verksamhetsbullerkällor. Det är teknisk utrustning för ventilation och kyla på befintliga byggnader: Magasinet norr om planområdet och Jensens skola

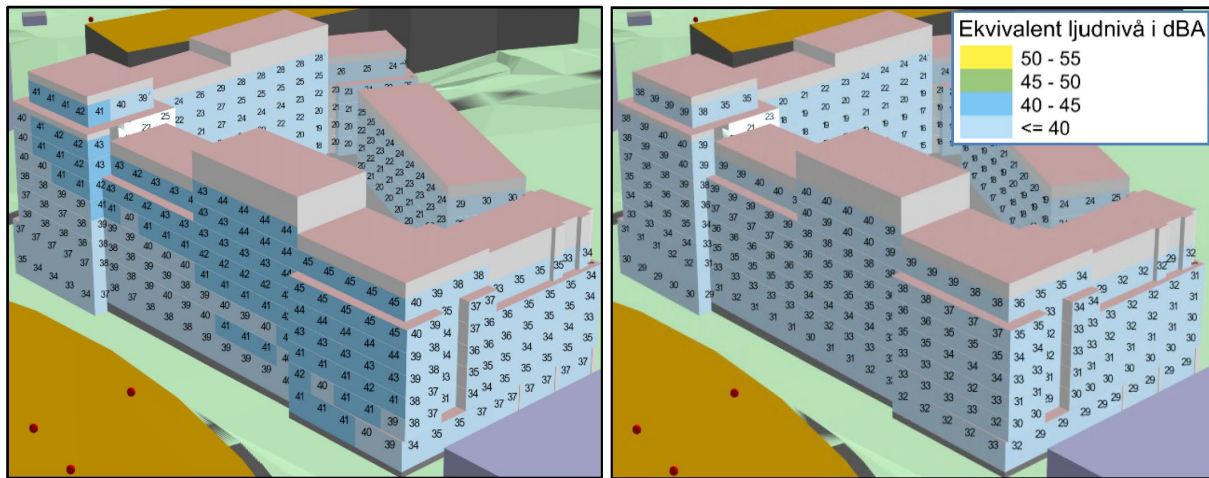
öster om planområdet. Även idrottshallen har undersökts men där identifierades inga bulleralstrande installationer. I *PM Förslag till åtgärder på Magasinets bullerkällor (Structor, 2026-01-30b)* redovisas en inventering och inmätning av verksamhetsbullerkällorna. Mätningarna gjordes i början av juli 2025, samt i december 2025. Installationerna på Jensens skola (källa 1-2) beräknas innehålla Boverkets riktvärden och påverkar därmed varken bostädernas eller skolgårdens utformning. Bullerkällorna på Magasinet anges vara i drift dygnet runt, bortsett från källa 5 som inte är drift nattetid. I PM:et redovisas tre beräkningsfall; A, B och C, där resultatet från början av juli benämns som Beräkningsfall A, och presenteras som värsta scenario. Verksamhetsbuller från Magasinet (källa 3-10) i Beräkningsfall A beräknas dag/kväll som högst till 51 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmst planerade bostadsfasad (figur 32). Eftersom det rör sig om fläktbuller tillämpas Boverkets skärpta riktvärden på 45 dBA dag- och kvällstid samt 40 dBA nattetid. Dessa riktvärden överskrids om åtgärder inte vidtas.



Figur 32. Ekvivalent ljudnivå från bullerkällor på Magasinet och Jensens skola. Beräkningsfall A: Utan åtgärder dag/kväll till vänster och natt till höger. För dag/kväll beräknas som högst 51 dBA ekvivalent ljudnivå vid planerad bostadsfasad. Under natten beräknas som högst 50 dBA. (Structor, 2026-01-30b)

Ett åtgärdsförslag för verksamhetsbullret från tekniska utrustning på Magasinets tak har tagits fram för att Boverkets riktvärden enligt ovan ska klaras för tillkommande bostäder (figur 33), (*Structor 2026-01-30b*). Beräkningarna visar att riktvärdena kan klaras om berörda kylmedelskylare (källa 6-8) och kylaggregat (källa 3-4) begränsas till en ljudeffektnivå om högst 75 dBA, och att en frånluftsfläkt (källa 5) begränsas till en ljudeffektnivå om högst 87 dBA. Detta kan enligt utredningen uppnås genom maskinbyte, justering eller service. Det kan även bli aktuellt med lokal avskärmning/inbyggnad av enstaka ljudkällor. Att åtgärder ska vidtas kommer att regleras i avtal mellan Nacka kommun och ägaren till Magasinet. Detaljplanen reglerar för bostadskvarteret att startbesked inte får ges för bostäder förrän åtgärder avseende verksamhetsbuller har vidtagits på byggnaden på fastigheten Sicklaön 83:54 (Magasinet) för att klara riktvärdena.

- a4** *Startbesked får inte ges för bostäder förrän åtgärder avseende verksamhetsbuller har vidtagits på byggnaden på fastigheten Sicklaön 83:54*



Figur 33. Ekvivalent ljudnivå från bullerkällor på Magasinet och Jensens skola med åtgärder. Till vänster redovisas Ekvivalent ljudnivå dag/kväll och till höger redovisas Ekvivalent ljudnivå nattetid. Till vänster har källa 6-8 bytts ut till nya tystare maskiner (ljudeffektnivå högst 75 dBA), källa 3-4 har dämpats till motsvarande ljudnivåer i tekniskt datablad, antingen genom att de servats eller genom att de bytts ut till nya tystare maskiner och källa 5 har dämpats med 2 dBA. Till höger har motsvarande åtgärder som i vänstra bilden gjorts på källa 3-4 samt källa 6-8, källa 5 är avstängd nattetid. (Structor, 2026-01-30b)

Buller under byggtid

Under byggskedet väntas grundläggning behöva utföras med pålning som är ett mycket bullrigt arbetsmoment. Åtgärder måste vidtas för att hantera detta och övriga bullrande arbetsmoment under byggskedet. Det kan till exempel vara val av arbetsmetod, bullerskyddsskärmar, information till berörda och tidsbegränsning. Se vidare under rubriken *Särskild hänsyn under byggnadstiden* i avsnittet *Så genomförs planen*.

Vibrationer

Det finns risk för att komfortstörande vibrationer över riktvärdena kan uppträda i byggnaderna vid passage av tung trafik. För att motverka risken för detta föreslås att den nya bebyggelsen pålas (WSP, 2024-09-26b). Detaljplanen reglerar följande för nytt bostadskvarter:

m₁ *Bostadsbyggnader samt lokaler med utrymme för sömn och vila ska grundläggas och utformas så att komfortvärd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0.4 mm/s från fordonströrelse.*

Framtida luftkvalité

En luftutredning har gjorts över området (WSP, 2025-07-04). Denna utredning redovisar spridningsberäkningar för trafikemissioner för de befintliga miljö kvalitetsnormerna, kommande miljö kvalitetsnormer för 2030 och miljö kvalitetsmålet. Områdets luftkvalitet påverkas främst av trafiken från Järlaleden och Plania vägen.

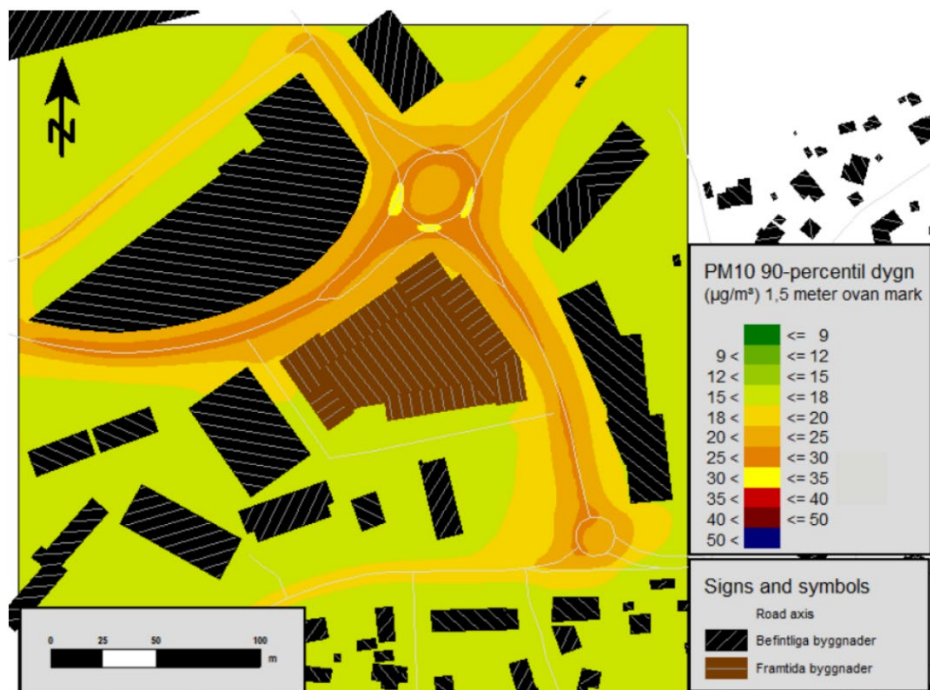
Miljö kvalitetsnormen för halter av kvävedioxid, NO₂, i utomhusluften består av tre olika normvärden (år, dygn och timme) definierade i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂, klaras vid utbyggnad av planområdet med prognos

år 2030 i och med att alla tre normvärdena klaras. De högsta halterna av kvävedioxid, NO_2 , förekommer invid den nya bebyggelsens fasader mot Järlaleden och Planiavägen. Dygnsmedelvärdet av NO_2 , som är svårast att klara, uppgår i gatunivån där till 20–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter), vilket kan jämföras med normvärdet 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. I större delen av planområdet på skolgården och fotbollsplanerna är dygnsmedelvärdet för NO_2 -halterna 15–20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ år 2030.

Miljökvalitetsnormen för halter av partiklar, PM_{10} , i utomhusluften består av två olika normvärden (år och dygn) definierade i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Miljökvalitetsnormen för partiklar, PM_{10} , klaras vid utbyggnad av planområdet med prognos år 2030 i och med att båda normvärdena klaras. Även för partiklar, PM_{10} , förekommer de högsta halterna invid den nya bebyggelsens fasader längs Järlaleden och Planiavägen. Dygnsmedelvärdet av PM_{10} , som är svårast att klara, uppgår i gatunivån där till 18–30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter), vilket kan jämföras med normvärdet 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. I större delen av planområdet på skolgården och fotbollsplanerna är dygnsmedelvärdet för PM_{10} -halterna 15–18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ år 2030.



Figur 34. Beräknad dygnsmedelhalt av partiklar, PM_{10} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) för utbyggnadsalternativet år 2030. Halterna gäller 1,5 meter ovan gatunivån (WSP, 2025).¹²

Resultaten av spridningsberäkningarna för trafikemissioner i anslutning till planområdet visar att både befintliga miljökvalitetsnormer, miljökvalitetsnormerna för 2030 och miljökvalitetsmålet Frisk luft klaras vid fasaden till den planerade bebyggelsen, skolorområdet och fotbollsplanerna på 1,5 meters höjd, för både kvävedioxid och PM_{10} . Därmed klaras de sannolika lagkraven som kommer gälla från 2030 samt även Naturvårdsverkets rekommendationer för lokaler där barn

vistas. Beräkningar har även gjorts vid fasaden på 3–4 meters höjd. Dessa beräkningar visar att halterna är marginellt lägre än halterna vid 1,5 meters beräkningshöjd.

Detaljplanen bedöms vara förenligt med miljö kvalitetsnormerna för luft. Innergården i planerat bostadskvarter bedöms vara skyddad från direkta luftföroreningar från trafik, den bildar en mur mot de mest trafikerade vägarna. Ur hälsoperspektiv behövs dock en planbestämmelse som reglerar placering av friskluftsintagen till lägenheterna. En planbestämmelse ”b₃” reglerar att friskluftsintagen ska vara vända bort från Järlaleden och Planiavägen men att placering på tak kan accepteras.

b₃ *Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag är vända bort från Järlaleden och Planiavägen. Placering på tak kan accepteras.*

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren inom de låglänta, centrala delarna av området av fyllnadsjord som vilar på postglacial lera. I områdets södra och västra delar förekommer även morän direkt på berg.

Jordlagerföljden består generellt av 1,4–8,8 meter fyllning ovanpå lera. Lerans mäktighet varierar mellan 0 och 7 meter. Under leran finns friktionsjord, i huvudsak sand- eller grusmorän, med ett djup om 0,5–5,5 meter. Därefter följer berg. Bergnivån ligger mellan cirka 3–18 meter under markytan, med de största djupen i nordvästra delen av området.

Fyllningen har varierande sammansättning och innehåller bland annat sten, grus, silt, lera samt rester av byggmaterial. Leran är siltig och delvis gyttjig, med inslag av sand. Marken inom området bedöms i sin helhet som möjlig att bebygga.

Enligt SGU:s underlag består marken av jordarter med medelhög till hög genomsläpplighet. Det förekommer finkorniga jordarter, men förutsättningarna för kvicklera bedöms som begränsade. Några indikationer på kvicklera har inte noterats, men frågan bör säkerställas i fortsatt utredning under projekteringsskedet.

Topografin inom området är huvudsakligen flack. Några globala stabilitetsproblem har inte identifierats. Lokal stabilitet för mindre glidytor för VA-schakter och liknande ska hanteras i detaljprojekteringsskedet. I delar av området med uppfyllnad ovanpå lera kan sättningar förekomma. Dessa bedöms hanterbara, exempelvis genom användning av lättfyllning eller kalkcementpelare. För slutlig bedömning av grundläggningsmetod krävs fortsatt geoteknisk utredning under projekteringsskedet (*WSP, 2024-11-04a*).

Grundläggning av bostadskvarteret rekommenderas ske med pålar eftersom byggnadens tillskottslast annars kommer orsaka sättningar i leran. Byggnaden rekommenderas grundläggas

med slagna stålrörspålar, försedda med bergsko. Kvarterets planerade utformning med avseende på nivåer bedöms inte medföra några stabilitetsproblem (*WSP, 2024-09-26b*).

Framtida klimatförändringar förväntas medföra ökade nederbördsmängder och ökade grundvattennivåer. Detaljplanen medför bebyggelse på flackt lutande terräng, stabiliteten är god i dagsläget, ökade grundvattennivåer förväntas inte förorsaka risk för ras eller skred.

Detaljplanen förväntas inte påverka väg 260 förutsatt att lokala schakter utförs med säkra slänter samt att riskerna för grundvattenpåverkan minimeras med exempelvis strömningsavskärande fyllningar.

Grundvattennivåer

Inom planområdet finns två grundvattenmagasin, ett magasin i fyllnadsmaterialet ovanför leran och ett undre magasin i friktionsjorden mellan lerlagret och berggrunden. Det finns relativt god kontakt mellan de båda grundvattenmagasinen. Det övre magasinet tros ha en nordöstlig strömningsriktning mot Kyrkviken/Järlasjön och en sydöstlig mot Sicklasjön. Till exempel kan underbyggnader, dräneringar, utfyllnader och brunnar påverka strömningarna. Sedan juni 2023 finns frekventa mätningar i ett flertal grundvattenrör i båda magasinerna inom, direkt norr om och öster om detaljplanen. Sammantaget sedan april 2019, varierar medelgrundvattennivån mellan +5,0 meter och +5,6 meter med en enstaka högsta nivå på +5,7 meter över nollplanet (RH2000). Då grundvattennivåerna är under samma intervall som regleringen av Järlasjön så är det troligt att området står i hydraulisk kontakt med Järlasjön/Sicklasjön.

Grundvattnet i området är påverkat av föroreningar, detta beskrivs det mer om under rubriken *Föroreningar i grundvatten*. För vissa anläggningsarbeten kommer det att ske schaktningsarbeten. Om schakter hamnar lägre än grundvattennivån och bortledning av grundvatten behöver utföras kommer tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § krävas på grund av att spridningsrisk av förorening i mark och grundvatten finns.

Föroreningar i mark

En markundersökningsrapport och PM för markmiljö (*WSP, 2025-12-09*) har tagits fram. Det är framför allt en före detta industritipp som påverkar föroreningssituationen inom planområdet och stora ytor inom planområdet består av förorenat tippmaterial. Fyllnadsmaterialet består till stor del av bygg- och industriavfall såsom tegel, betong och metall.

I stora delar av planområdet förekommer markföroreningar. Föroreningarna förekommer främst ytligt i fyllnadsmaterialet, i framför allt norra och nordöstra delen av planområdet.

Föroreningssituationen är heterogen och det förekommer ”hot spots”, det vill säga avvikande höga halter inom en punkt eller ett mindre område. Det har främst påträffats tungmetaller med ställvis mycket höga halter av framför allt barium, bly, koppar och zink, liksom PAH-ämnen, DDT, PCB och klororganiska bekämpningsmedel. Merparten av påträffade föroreningar är sådana som främst förekommer partikulärt bundna, men potentiellt flyktiga/lättrörliga ämnen

finns. Föroreningar förekommer både över och under grundvattenytan. Styrande exponeringsvägar för direktkontakt är främst bly och PAH-H, och för spridningsrisker till omgivande miljö, grundvatten och ytvatten bedöms PAH och oljekolväten utgöra den största risken.

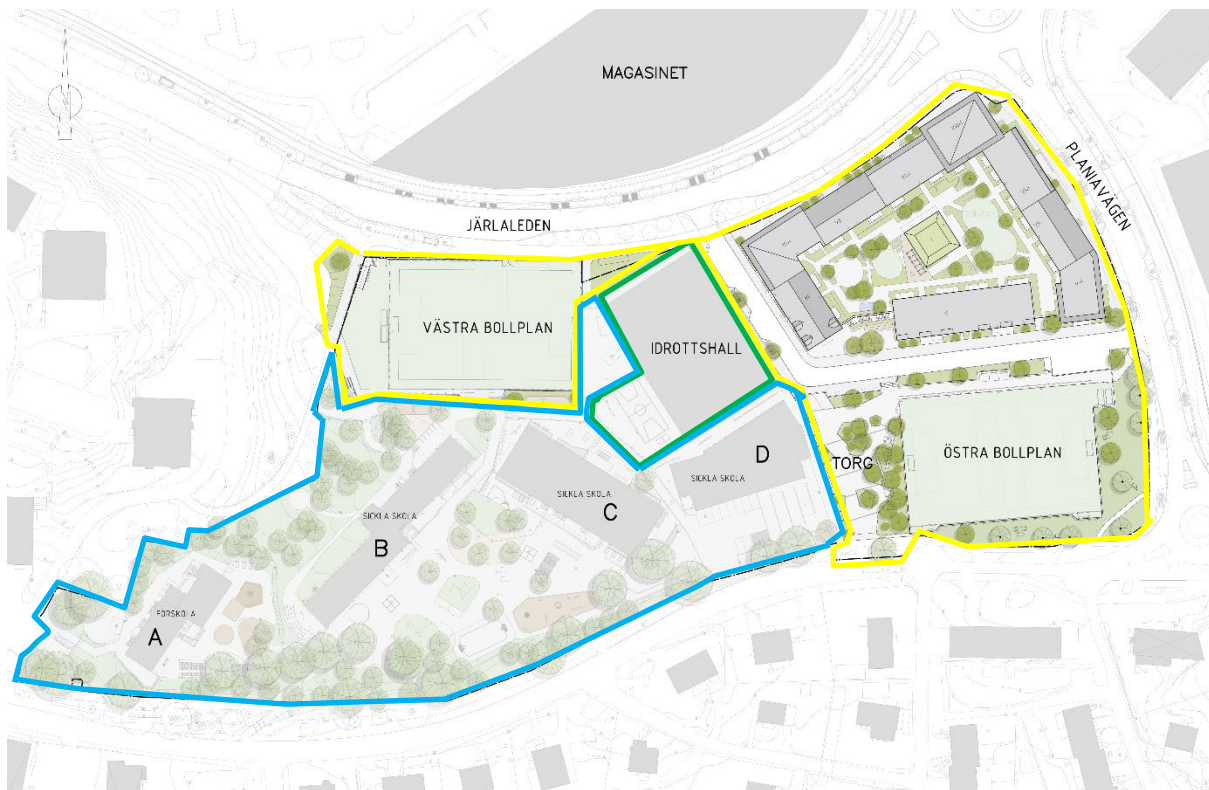
Kvarteret planeras med bostäder i entré våningen, vilket innebär att bostädernas grundläggning kan ha direktkontakt med underliggande mark. På sidoytan vid den nordvästra fotbollsplanen medges komplementbyggnader för idrottsändamål som exempelvis förråd och dylikt (deltidsvistelse). Porluftsundersökningar har utförts inom planområdet för att utreda risk för exponering via ånga i inomhus- och utomhusmiljö avseende flyktiga ämnen. Efter antagen konservativ utspädning ligger uppmätta halter långt under Naturvårdsverkets riktvärden för inomhusluft i samtliga provtagningspunkter. Uppmätta halter i markens porluft visar att föroreningarna i mark och grundvatten inte utgör en risk för människor som kommer att bo och vistas inomhus eller utomhus inom planområdet (*Orbicon, 2017-06-19, WSP, 2025-12-09, NCC, 2022-2025* och *NCC, 2025-09-10*). Det är verksamhetsutövarens ansvar att säkerställa att byggnaden uppfyller kraven på en säker och hälsosam inomhusmiljö. Kvicksilver och tyngre aromatiska kolväten har påträffats i ställvis höga halter med en lokal påverkan inom nordvästra fotbollsplanen respektive bostadskvarteret. Framtaget PM för markmiljö bedömer sammantaget att då föroreningarna har påträffats på ett sådant djup under markytan innebär de inte en oacceptabel risk för boende, skolverksamhet eller besökare, men kan utgöra en risk för ytvattenrecipient (*WSP, 2025-12-09*).

Klorerade lösningsmedel har uppmäts i förhöjda halter huvudsakligen i Järlaleden, men även i enstaka prover uttagna inom det planerade bostadskvarteret, sydöstra fotbollsplanen och intill Planiarondellen. Halterna var enligt *Orbicon (2017-06-19)* relativt låga till måttliga och har inte bedömts utgöra en oacceptabel risk inom området.

Åtgärdsbehov jord

De höga föroreningshalterna i jord inom detaljplaneområdet bedöms kunna utgöra en potentiell risk för människor som bor och vistas inom planområdet om föroreningarna inte åtgärdas. Skolområdet har avhjälppts till platsspecifika riktvärden (*NCC, 2022-2025*). Bostadskvarter, lokalgata, torg och fotbollsplaner ska avhjälpas till åtgärds mål baserade på föreslagna platsspecifika riktvärden (*WSP, 2025-12-09*). Planområdet bedöms därmed kunna göras lämpligt för planerat ändamål med acceptabel risk för exponering för människor.

Platsspecifika riktvärden (PSRV) för jord har tagits fram för olika markanvändningsscenarion utifrån planerad exploatering (*NCC, 2022-2025, WSP, 2025-12-09, WSP, 2009-2010*). De platsspecifika riktvärdena för respektive markanvändningsscenario har legat till grund för och föreslås ligga till grund för mätbara åtgärds mål.



Figur 35. Geografisk indelning av framräknade platsspecifika riktvärden inom planområdet. NCC, 2022-2025 (Sickla Skola) i blått, WSP, 2025 (fotbollsplaner, bostadskvarter, torg, lokalgata) i gult, WSP, 2009-2010 (idrottshallen) i grönt. (Nacka kommun, 2025)

I PM Markmiljö (*WSP, 2025-21-09*) anges att följande efterbehandlingsåtgärder kommer att krävas för att planområdet ska bli lämpligt för planerad markanvändning. Utifrån föreslagna åtgärds mål bedöms åtgärder krävas inom planerat bostadskvarter, lokalgatan, samt nordvästra fotbollsplanen. Det finns ett åtgärdsbehov i yttlig fyllnadsjord och torv ner till två meter under markytan för att skydda människor från direktexponering. I samband med anläggningsarbetena (teknisk schakt) i området kommer delar av planområdet schaktas ur och omhändertas. Ytterligare provtagning kommer att utföras i projekteringsskedet med syfte att få en detaljerad bild av åtgärdsbehovet, samt för avfallsklassificering inför deponering.

I djupare fyllnadsjord inom bostadskvarteret och nordvästra fotbollsplanen bör om möjligt en djupare saneringsschakt i enstaka punkter utföras för att minska mängden aromatiska kolväten och kvicksilver med syftet att sänka medelhalten och minska risken för spridning till ytvatten. Denna åtgärd krävs ej för att planområdet ska bli lämplig för planerad markanvändning. I projekteringsskedet kommer en riskvärdering utföras mellan sanering av hotspots mot mobilisering av oljeförorening i Järlaleden (se rubrik *Föroreningar i grundvatten*) som kommer ligga till grund för åtgärdsbehovet.

Val av saneringsmetod, saneringsbehov och bekräftelse av åtgärds mål kommer att ske i samråd med tillsynsmyndigheten via Anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Sickla Skola

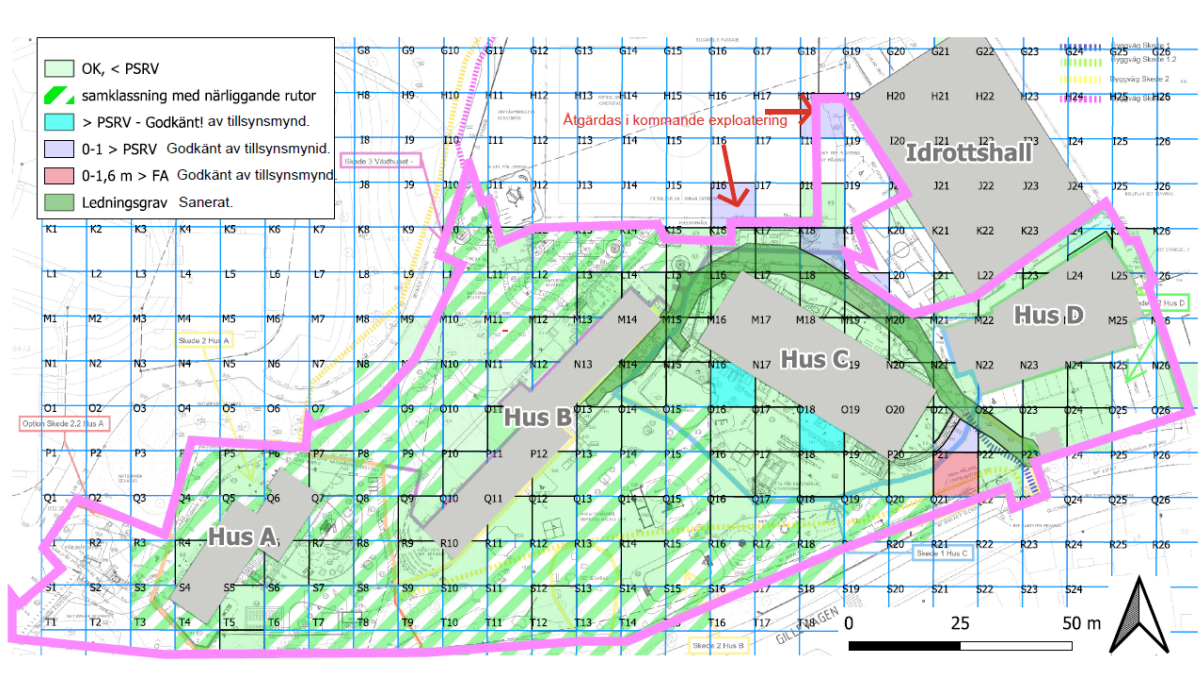
Det förekommer även föroreningar inom skolområdet, med störst förekomst av förorenat fyllnadsmaterial i det östra/nordöstra delen av skolgården. Sickla skola med tillhörande byggnader och skolgård har byggts om, och sanering har utförts i samband med denna. Sanering har utförts i enlighet med Anmälan om avhjälpandeåtgärd (Hus C) NCC, 2022-05-18 med tillhörande beslut 2022-05-31, Dnr § 2022-418 MSN samt Anmälan om avhjälpandeåtgärd NCC, 2024-04-19 (Hus A, B, D, Växthuset och Sporthall), med tillhörande beslut 2024-05-13, Dnr § 2024-674 MSN.

Framtagna åtgärds mål för Sickla skola baseras på platsspecifika riktvärden (PSRV). De framräknade platsspecifika riktvärdena som togs fram för Sickla Skola (NCC 2022-2025) och för resterande planområde (WSP, 2025-12-09) skiljer sig åt. Då de utgår från ungefär samma antaganden bedömer kommunen att samtliga åtgärds mål är likartade och tillräckliga.

Den största skillnaden mellan de framräknade riktvärdena (NCC 2022-2025, WSP, 2025-12-09) är åtgärds målet i djupled. Anledningen till att WSP (2025-12-09) föreslagit ett åtgärds mål för ytlig jord mellan 0-2 meter under markytan är ett önskemål från tillsynsmyndigheten.

Tillsynsmyndigheten anser att de översta jordlagrets åtgärds mål ska vara långsiktigt hållbart. Detta för att undvika att schakt utan vetskap om föroreningssituationen ska innebära att förorenad jord hanteras. Utifrån ett riskperspektiv bedöms ett åtgärds mål för ytlig jord ned till en meter under markytan, som NCC, 2022-2025 antagit, vara motiverat. Vid beräkning av platsspecifika riktvärden har inmatningsvärdet i beräkningsmodellen *djup till förorening* anpassats efter föreslaget djup.

Klassificering och utvärdering mot åtgärds mål har utförts inom hela projektområdet Sickla skola, även där teknisk schakt ej planeras (figur 36). Direktexponering av föroreningar minskas drastiskt då samtliga ytor inom skolgården är asfalterade eller belagd mark på annat sätt (lektytor, regnväxtbäddar med mera). Porlufts- och grundvattenprovtagning har utförts inom ramen för tillsynsärendena. Resultaten visade på halter som inte utgör en risk för människor eller miljö. Slutrapport är levererad och godkänd av tillsynsmyndigheten avseende Hus C. För resterande skolgårdsyta är sanering avslutad men slutrapport är ännu ej levererad till tillsynsmyndigheten.



Figur 36. Klassificering av rutsystem för bedömning mot åtgärds mål efter sanering. Klassningen i rutorna i figuren baseras på förklassificering (innan schaktarbeten påbörjats) samt schaktbottenprover (efter sanering). Projektområdesgräns i lila. (NCC, 2022-2025)

Idrottshall

Befintlig idrottshall ska bevaras. Sanering under idrottshallen utfördes i samband med byggnationen och utfördes i enlighet med beslut (Föreläggande om åtgärder, 2009-10-23, Dnr § 984 MSN). Platsspecifika riktvärden har tagits fram och förklassificering utfördes innan schakt påbörjades. Schaktbottenprovtagning utfördes vid tekniskt schaktdjup och inga halter över platsspecifika riktvärden för idrottshallen noterades (*WSP, 2009-2010*).

En porluftsprövtagning under betongplatta har utförts i idrottshallen (*NCC, 2025-09-10*) som bekräftar att sanering som utfördes vid byggnationen är tillräcklig utifrån dagens krav avseende inomhusmiljö.

Förnyad bedömning om lämplighet för skolområdet och befintlig idrottshall

Sanering har utförts i enlighet med tillsynsmyndighetens beslut. Inom planområdet används olika åtgärds mål (platsspecifika riktvärden). Platsspecifika riktvärden som beräknats fram för Sickla skola och resterande planområde utgår från likartade antaganden och skiljer sig därför inte åt i större omfattning. Porluftundersökningar visar att flyktiga föroreningarna inte utgör en risk för människor som bor och vistas inom området. Provtagning av porluft under betongplatta i idrottshallen har utförts som bekräftar detta. Kommunens bedömning är att de beslutade åtgärds målen och saneringen som är utförd inom skolområdet och idrottshallen är tillräcklig. Föroreningssituationen efter sanering utgör inte en risk för människors, inklusive barns hälsa.

Utifrån ovan nämnda anledningar och åtgärder bedöms att marken är lämplig för användningen skoländamål respektive idrottsändamål.

Masshantering

Planprojektet ska ha som mål att minimera uppkomst av massor samt att så långt det är möjligt på grund av föroreningsförekomst, uppnå massbalans inom projektet. Det är viktigt att i ett tidigt skede utreda möjligheterna för återanvändning av massor samt planera för en mellanlagringsplats med sorteringsverk och/eller krossanläggning inom eller i närheten av planområdet.

Planbestämmelse

Inom hela planområdet regleras följande för att säkerställa att markföroreningarna hanteras:

"Startbesked får inte ges för en väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder".

Föroreningar i grundvatten

En markundersökningsrapport och PM för markmiljö (WSP, 2025-12-09) har tagits fram. Grundvattnet är främst påverkat av metallföroreningarna i fyllningsjorden. Särskilt noteras ett påslag av zink. Även organiska ämnen förekommer i form av BTEX, alifatiska och aromatiska kolväten samt PAH.

I grundvattnet har mycket höga halter avseende BTEX, PAH och oljekolväten detekterats vilket tyder på en föroreningsplym, sannolikt från en punktkälla, lokaliserad främst i Järlaledens vägområde utanför planområdet, figur 37. Bensen och benzo(a)pyren (PAH) förekommer i grundvatten som överskrider MAC-gränsvärde. Ämnena går att koppla till den bekräftade oljeföroreningen i Järlaleden.

Kvikksilver har påträffats i ställvis höga halter i jord med en potentiell spridning till grundvatten och vidare till ytvattenrecipient. Koncentrationer i både övre och undre grundvattenmagasinet avseende kvikksilver underskrider dock MAC-gränsvärde enligt miljökvalitetsnormer och gränsvärden för kemisk ytvattenstatus inlandsytvatten.

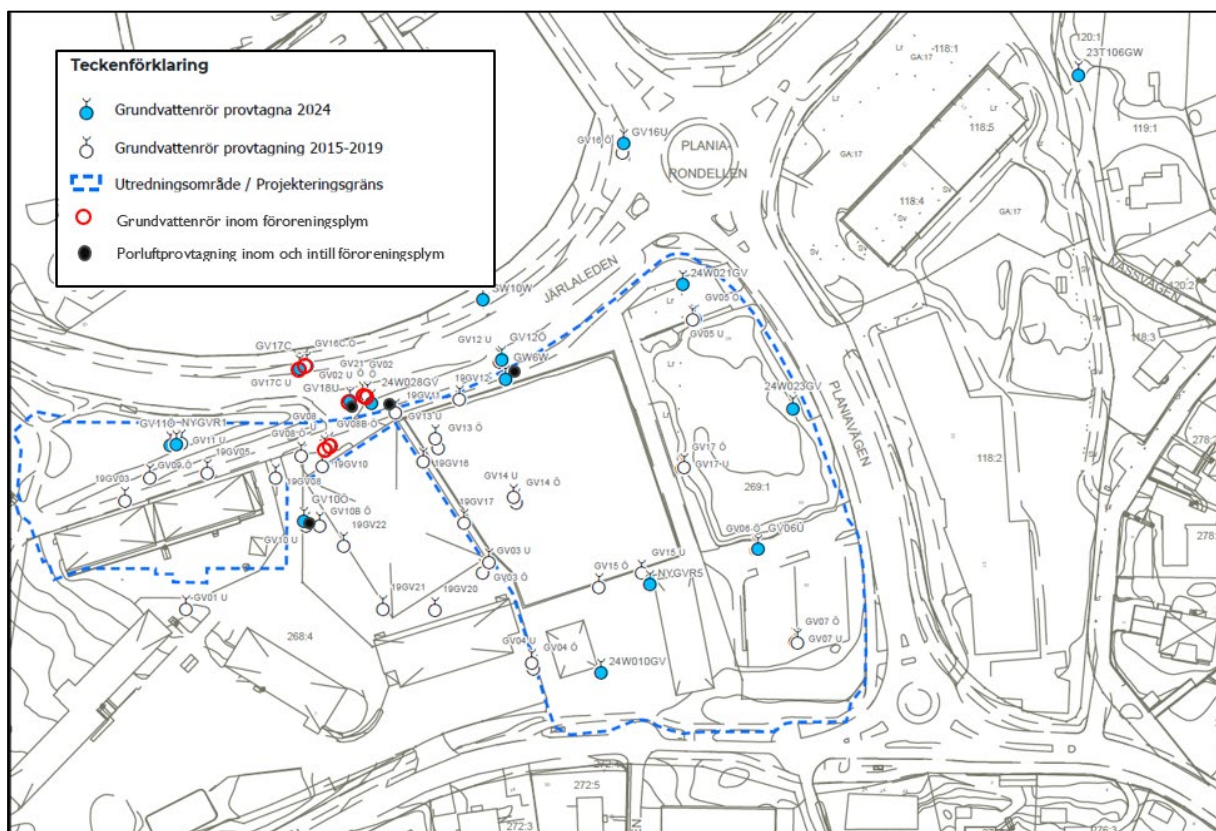
PFAS har påträffats i samtliga grundvattenrör där PFAS har analyserats. PFAS har bara analyserats i grundvatten och ett diffust påslag har påvisats. Hälsoriskerna med PFAS kopplar till intag av grundvatten som dricksvatten, vilket inte är aktuellt inom eller nedströms undersökningsområdet. Halterna är däremot relevanta för hantering och rening av länshållningsvatten.

Oljeförorening i Järlaleden

Uppmätta halter från provtagning år 2016 (Orbicon, 2017-06-19) är vid provtagning 2024 (WSP, 2025-12-09) betydligt lägre i åtminstone ett grundvattenrör GV18U, både avseende BTEX,

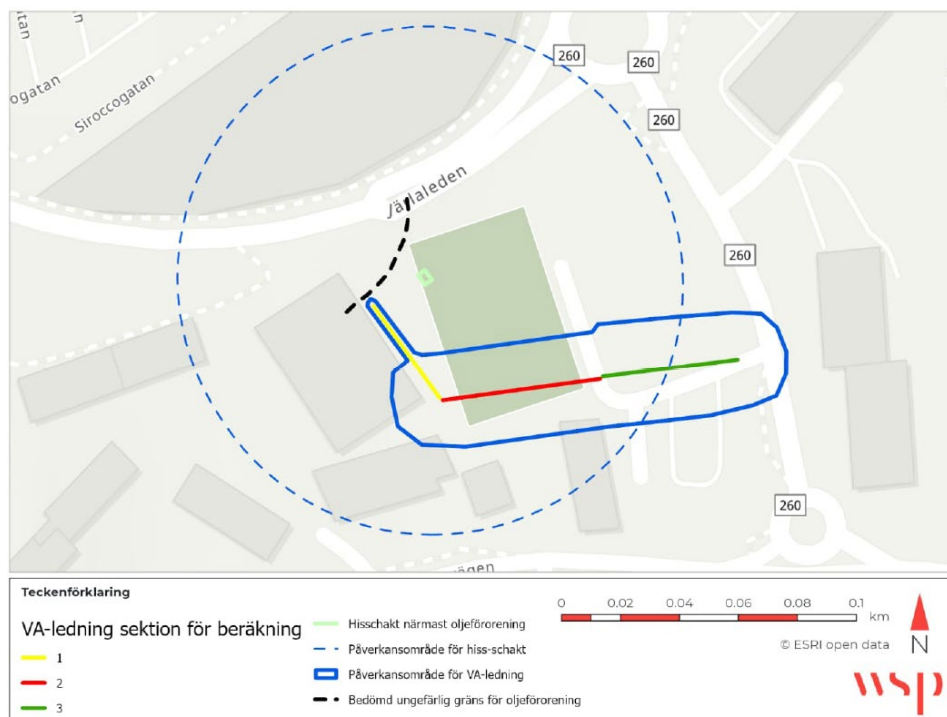
alifatiska och aromatiska kolväten samt PAH. Kommunen bedömer att detta tyder på att oljeföroreningen har avklingat, möjligtvis av biologisk nedbrytning. Se placering av grundvattenrör provtagna år 2024 i figur 37. En uppföljande grundvattenprovtagning kommer att utföras i projekteringskedet för att bekräfta om föroreningshalterna i plynområdet är avklingande eller inte.

Undersökningspunkter avseende porluft är placerade vid och intill läget för bedömd föroreningsplym (se figur 37). Även då mycket höga halter avseende flyktiga ämnen har noterats i grundvatten ligger de uppmätta halterna i porluft under Naturvårdsverkets riktvärden för inomhusluft i samtliga provtagningspunkter (efter antagen konservativ utspädning). Då även föroreningshalterna sannolikt är avklingande och inte bedöms utgöra en risk för ånginträngning, bedömer kommunen att åtgärd ej krävs av petroleumföroreningen i och vid Järlaleden, även om plyn mot förmodan skulle röra sig in under bebyggelsen. Kommunen anser därför att ytterligare avgränsning av förorening inte är nödvändig för att avgöra att föreslagen markanvändning är lämplig.



Figur 37. Placering av grundvattenrör (röd ring) med mycket höga halter av BTEX, oljekolväten och PAH:er (föroreningsplym/punktkälla). Placering av provtagningspunkter för porluft (svart ring) i närheten av föroreningsplym/punktkälla. Placering av grundvattenrör provtagna år 2024 är markerade med blått. (Orbicon, 2017-06-19, WSP, 2025-12-09).

Grundvattnet bedöms som högst ligga 5,7 meter över nollplanet i området. Såväl lösta föroreningar som föroreningsplym i egen fas bedöms vara stabila eller minskande vid nuvarande mark- och grundvattenförhållanden (*Orbicon, 2017-06-19*). Risk finns för att nya spridningsvägar kan skapas om grundvattenpumpning sker i samband med framtida mark- och anläggningsarbeten i området. En utredning har tagits fram för bedömning om projekterade schaktnivåer inom lokalgata, torg, fotbollsplaner och bostadskvarteret kan påverka spridning av föroreningsplymen (*WSP, 2025-02-19*). Grundläggningsnivån har höjts för bostadskvarteret i projekteringen och schakten för bostadskvarteret avses ske över högsta uppmätta grundvattennivå. Ingen bortledning av grundvatten bedöms därför ske vid schakt för bostadskvarteret och någon risk för att aktivera aktuell föroreningsplym vid Järlaleden finns därmed inte vid anläggande av bostadskvarteret. Schakt för lokalgata och ledningar bedöms kunna påverka grundvattenmagasin lokalt runt schakten. Enligt den riskbedömning som tagits fram är influensområdet så pass begränsat att det inte finns någon risk att aktuell föroreningsplym vid Järlaleden rör på sig, se figur 38. Vid ombyggnation inom Sickla skola har schakt under grundvattenytan ej utförts.



Figur 38. Beräkning av influensområde för eventuell grundvattenbortledning vid schakt för nedläggning av VA-ledning (WSP, 2025-02-19).

Kommunen kommer att vidta åtgärder för att undvika aktivering av den idag orörliga föroreningsplymen. Riskerna för rörelse av föroreningsplymen är kopplade till förändrade spridningsvägar för grundvatten, vilket endast sker vid bortledning av grundvatten, (WSP, 2025-02-19). Både tillfällig och permanent bortledning av grundvatten är tillståndspliktig enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. I samband med en eventuell framtida tillståndsprövning i domstolen kommer

fördjupade utredningar krävas för att påvisa lämpligheten av bortledning av grundvatten. Domen kommer villkoras med åtgärder för att förhindra en spridning av föroreningsplymen. Risken för aktivering av föroreningsplymen och förändrade spridningsvägar för grundvatten bedöms därför som liten. I plankartan finns en upplysning om att bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Undantaget i 11 kap. 12 § miljöbalken för bortledning av grundvatten bedöms inte vara tillämpligt i området med hänsyn till risken för spridning av föroreningarna. För att kunna åberopa undantaget i 11 kap. 12 § miljöbalken för en grundvattenbortledning krävs det en omfattande hydrologisk utredning där verksamhetsutövaren har en stark bevisbörda på sig att visa att ingen skada sker på allmänna eller enskilda intressen. Kontrollprogram ska upprättas avseende grundvattennivåer och egenkontroll i byggskede avseende schaktdjup. Miljökontroll under byggskedet kommer att utföras under schakt för att garantera att schakt under grundvattenytan inte utförs utan tillstånd för vattenverksamhet. Yt- och grundvattenprovtagning kommer att utföras före, under och efter byggskede för att säkerhetsställa att plymen ej aktiveras. Utöver det kommer bostadshuset att anläggas med radonskyddad grundläggning med möjlighet till ventilering av bottenplatta. I kommande genomförandeskede kommer behov av extra täta dricksvattenledningar eller att flytta dricksvattenledningar att utredas och en riskplan/handlingsplan för oförutsedda händelser kring föroreningsspridning kommer att tas fram.

Åtgärdsbehov grundvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära ett åtgärdsbehov av grundvattnet som föroreningskälla då detaljplanens markanvändning inte försämrar möjligheterna att uppnå MKN för ytvatten i berörd recipient, eller utgör en risk för människors hälsa (*WSP, 2026-02-12, WSP 2025-12-09*). Kommunen bedömer att halterna i föroreningsplymen troligtvis är avklingande. En uppföljande grund- och ytvattenprovtagning kommer att utföras under projekterings- och byggskedet för att bekräfta detta.

Resultaten för bensen i grundvatten pekar dock på att det finns en pågående spridning via grundvatten mot närliggande ytvattenrecipient och föroreningssituationen bedöms, oberoende denna detaljplan, kunna äventyra möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnorm för Sicklasjön. Vid behov kommer en recipientbedömning tas fram för att bedöma den faktiska påverkan på den aktuella vattenförekomsten.

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära positiva konsekvenser med avseende på påverkan på miljö kvalitetsnormer för ytvattenrecipient. Spridning av föroreningar i mark till grundvattenmagasin med vidare transport till ytvattenrecipient bedöms minska genom att huvuddelen av planområdet hårdgörs, samt som en effekt av kommande schaktsaneringar vilket också bedöms som positivt.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Planområdet tillhör två avrinningsområden, Järlasjön och Sicklasjön. Huvuddelen av dagvattnet är inom Järlasjöns avrinningsområde med avrinning och utlopp i Kyrkviken (Järlasjön), nordost om planområdet. Det andra avrinningsområdet är mindre och har utlopp i Sicklasjön i söder. Planområdet ligger en bit uppströms i båda avrinningsområdena och den enda påverkan från uppströmsliggande områden kommer från bostadsområdet väster om plangränsen.

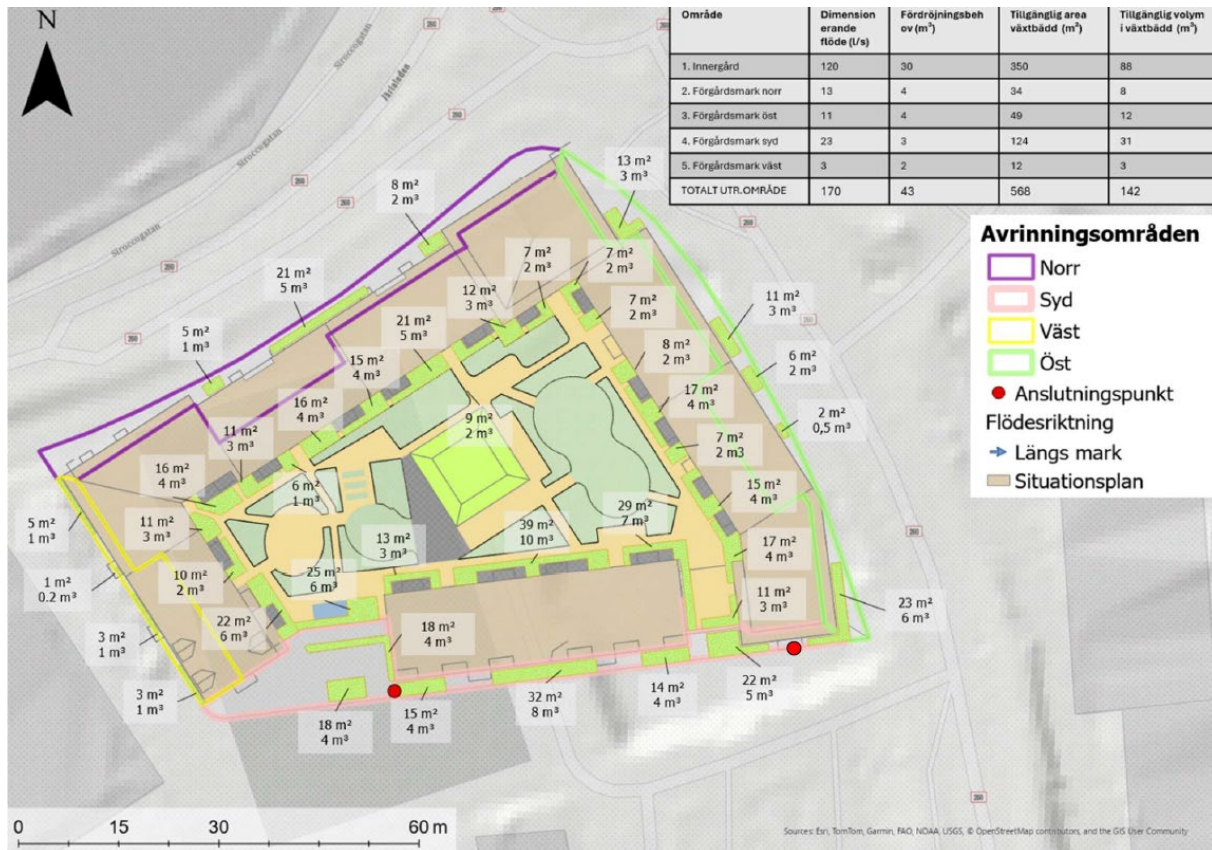
Järlasjöns avrinningsområde är stort och innefattar även stora delar av Järsla i nordost samt Sickla köp kvarter och Värmdövägen i nordväst. Planområdet ligger i södra delen av avrinningsområdet. Ytavrinning från samtliga delar av avrinningsområdet ansamlas norr om planområdet i en lågpunkt kring Planivägen i korsningen med Järlaleden. Detta område har identifierats som ett problemområde för skyfall. För att säkerställa Järlasjöns vattenkvalitet har Nacka kommun byggt en reningsanläggning för dagvatten i Kyrkviken. Reningsanläggningen utgörs av en skärmbassäng som färdigställdes och togs i drift under 2023. Anläggningen utgör ett kompletterande reningssteg för dagvatten från planområdet, men ersätter inte rening i LOD-lösningar inom planområdet. Dagvattenåtgärder inom planområdet ger tillräcklig rening av dagvatten från planområdet så att möjligheterna att nå gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt. Dagvattnen från planområdet kommer därefter även passera reningsanläggningen i Kyrkviken, vilket medför ytterligare rening innan dagvattnet når Järlasjön.

I Sicklasjöns avrinningsområde passerar dagvatten från planområdet ett villaområde. I villaområdet finns en stor lågpunkt med risk för översvämningar vid kraftiga regn.

Ombyggnation av skolområdet har redan genomförts till stor del, och olika lösningar för dagvattenhantering har implementerats. I framtiden utredning för detaljplanen antas det därför inte vara någon skillnad mellan befintliga och framtida förhållanden inom skolområdet. I beräkningarna har därför samma indata angetts för skolområdet både för befintlig och framtida situation.

På bostadskvarterets mark, i enlighet med Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*, föreslås nedsänkta öppna regnbäddar för fördröjning och rening av dagvattnet som genereras inom bostadskvarteret, se figur 39. Regnbäddarna är dimensionerade för att rymma ett regndjup på 10 millimeter i en 10 centimeter djup tomvolym ovanför växtytan. Ytbehovet för dagvattenlösningarna är 420 kvadratmeter och reningsvolymen är cirka 43 kubikmeter. I den avvattningsplan för kvartersmark som redovisas i figur 39, föreslås fördröjning och rening ske i växtbäddar med en sammanlagd yta av 568 kvadratmeter och volym av 142 kubikmeter (COWI, 2026-02-06b). Enligt PM Markmiljö (WSP, 2025-12-09) bedöms det som möjligt att föreslagna regnbäddar på kvartersmark är genomsläppliga under förutsättning att marksanering har genomförts. Detaljplanen reglerar följande:

"Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor."



Figur 39. Avvattningsplan för kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Fördröjning och rening föreslås ske i växtbäddar med en sammanlagd yta av 568 kvadratmeter och volym av 142 kubikmeter för kvartersmarken (COWI 2026-02-06b)

För allmän platsmark och fotbollsplanerna är ytbehovet för dagvattenlösningarna enligt kravet i planbestämmelsen cirka 594 kvadratmeter och reningsvolymen är cirka 119 kubikmeter. På allmän platsmark föreslås nedsänkta regnbäddar och växtbäddar för fördröjning och rening av dagvatten som genereras inom planområdet, se figur 40, med en sammanlagd yta på cirka 593 kvadratmeter och volym på cirka 118 kubikmeter. Regnbäddarna är dimensionerade för att rymma ett regndjup på 10 millimeter i en 20 centimeters djup tom volym ovanför växtytan (COWI, 2026-02-06a). De slutgiltiga volymerna och placering av regn- och växtbäddar kommer att fastställas under utbyggnad. Detaljplanen har möjlighet att fördröja dagvatten enligt kommunens anvisningar och planbestämmelser. Dagvattnet föreslås ledas till regnbäddarna med hjälp av dagvattenrännor längs vägar och på torgytor. På så vis kan dagvattnet synliggöras och integreras i gestaltningen av området.

Föreslagen dagvattenhantering anpassas efter att stora delar av planområdet blir hårdgjort. Ett underjordiskt fördröjningsmagasin för dagvatten planeras under den sydöstra fotbollsplanen, med

en kapacitet att ta emot 800 kubikmeter. Fördröjningsmagasinet planeras att förses med tätskikt och dräneras direkt till dagvattenledning utan exfiltration till grundvattnet. Detta på grund av att det kan finnas kvar förhöjda föroreningshalter i jorden som riskerar att spridas vid infiltration av större vattenmängder på en koncentrerad yta. Infiltration bedöms kunna ske i regnväxtbäddar utan tät botten, både inom allmän plats och kvarterersmark. För dessa mindre ytor (jämfört med fördröjningsmagasinet) bedöms det därmed inte behövas någon tät duk mot underliggande mark, under förutsättning att marksanering har utförts, där ett sådant behov finns (COWI, 2026-02-06a, WSP, 2025-12-09).



Figur 40. Föreslagen dagvattenhantering för allmän plats/fotbollsplanerna inom planområdet i form av dagvattenanläggningar och dagvattensystem samt rinnpilar i rosa för ytliga rinnvägar. Fördröjning och rening föreslås ske i växtbäddar med en sammanlagd yta av 152 kvadratmeter och volym av 39 kubikmeter och regnbäddar med en sammanlagd yta av 441 kvadratmeter och volym av 79 kubikmeter för den allmänna platsmarken. Dagvatten från fotbollsplanerna föreslås renas via granulatfällor (ej utritade). Den triangelformade växtbädden i norra delen av planområdet är inte inkluderat i beräkningarna utan utgörs enligt framtagna systemhandling av en gräsyta (COWI, 2026-02-06a).

Utifrån begränsad tillgänglig plats och aktuella markhöjder bedöms den enda fördröjningslösningen vara att dagvatten fördröjs på fotbollsplanerna. Fyllnadsmaterialet för fotbollsplanerna har inte tagits fram än, det bestäms längre fram i detaljprojekteringen. Det är dock ej aktuellt med granulat som fyllnadsmaterial. Oavsett ska granulatfällor nyttjas.

Granulatfällor är egentligen ett samlingsnamn för fällor och filter kring fotbollsplaner som kan hantera mer än bara granulat beroende på utformning. Dessa fällor planeras utformas så de kan hantera sand och grässtrån. För att förverkliga detta krävs bland annat en sedimentationszon och korrekt filtermaterial i kombination med rätt underhåll. Granulatfällor föreslås placeras nedströms fotbollsplanerna innan anslutning till ledning eller magasin.

Beräkningar av föroreningsmängd för allmänna platsmarken och kvartersmarken har gjorts i StormTac. Beräkningarna visar att föreslagna lösningar ger en minskad belastning av föroreningar för samtliga undersökta ämnen jämfört med befintlig situation.

PCB är klassificerat i den sämsta klassen i Sicklasjön och där får koncentrationen av PCB inte öka. PCB har utretts inom ramen för förorenad mark och har bedömts i miljökonsekvensbeskrivningen. Koncentrationerna i både övre och undre grundvattenmagasinet underskrider MAC-gränsvärde enligt miljökvalitetsnormer samt gränsvärden för kemisk ytvattenstatus. Vid saneringarna av förorenad mark så kommer PCB att tas bort. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka miljökvalitetsnormerna för Sicklasjön eller Järlasjön negativt (*WSP*, 2026-02-12).

Skyfall

Skyfallsscenarior har undersökts med hjälp av SCALGO. SCALGO visar översvämningsytor baserat på lågpunkter i området för valda regndjup.

Inom planområdet finns två platser där det idag uppstår översvämningsytor med större vattendjup. I det nordöstra hörnet finns en lågpunkt som bildats efter att en stor byggnad på platsen rivits. Den lågpunkten är sammankopplad med de större översvämningsområdena längs Planiavägen. För att minska påverkan i detta område planeras en ny höjdsättning av Planiavägen och Järlaleden samt ett skyfallsdike för mer kontrollerad avledning mot Kyrkviken i öst. Den andra översvämningsytan uppstår vid en skolbyggnad i södra delen av planområdet. Utanför planområdet mot söder finns en större lågpunkt i befintligt bostadsområde. Endast en liten del av avrinningen från planområdet bidrar till översvämnningar på den ytan. Vid planens genomförande får inte tillflödet till denna lågpunkt öka.

Ett framtida scenario har också undersökts med SCALGO, se figur 41 och figur 42. I den sydöstra delen av planområdet finns en översvämningsyta både på och väster om den föreslagna sydöstra fotbollsplanen, vilket skapar en fördröjning av skyfall. Fotbollsplanen är nedsänkt jämfört med omgivande mark och gör att vattnet uppehålls tillfälligt på fotbollsplanen. Detta kan vara en fördel genom att belastningen nedströms minskas och det stoppar även transport av mikroplaster så länge vattnet inte bräddar från fotbollsplanen. Vid bräddning från fotbollsplanen leds skyfallsvatten ut på angränsande gata och vidare till Järlasjön på samma sätt som övrigt skyfallsvatten från gator inom planområdet. Modelleringar inom angränsande projekt Järlaleden/Planiavägen visar att detta kan ske utan att byggnader skadas och på ett sätt som

säkerställer framkomlighet för räddningstjänsten. På fotbollsplanen i den nordvästra delen av planområdet sker dock ingen fördröjning. Här finns det alltså en större risk för att mikropåstap spolas bort vid kraftigare regn med stor ytlig avrinning. En möjlig lösning på detta är en viss nedsänkning av fotbollsplanen för att åstadkomma en liknande fördröjning som på den sydöstra fotbollsplanen. Precis väster om fotbollsplanen i den sydöstra delen av planområdet uppstår en översvämningsyta med större djup. Denna sammanfaller med en något nedsänkt yta med träd som avgränsas mot det högre liggande torget och grönytan i söder med en mur. Här blir översvämningen väl avgränsad och den utgör ingen fara för tillgängligheten i området.

Muren kring den nordvästra fotbollsplanen skär av befintliga flödesvägar från det uppströms liggande bostadsområdet. För att inte vattenansamling ska ske väster om planområdet kommer vattnet att ledas ut mot Järlaleden, via gångbanan och längs med muren, och vidare till Järlasjön. Modelleringar inom angränsande projekt Järlaleden/Planiavägen visar att detta kan ske på ett sätt som säkerställer framkomlighet för räddningstjänsten.

Analysen indikerar inga större problematiska lågpunkter inom bostadskvarteret, vilket innebär att den planerade höjdsättningen fungerar för avledning av ytliga regn. På innergården avleds vatten via två huvudsakliga skyfallsvägar, en sydlig avrinningsväg som avleder vatten från de östra och södra delarna av gården, och en västlig som avleder vatten från västra delen av gården samt området norr om gårdshuset. Höjdsättningen innebär att skyfallsvattnet leds mot två lågpunkter på innergården, en yta i väster och en i öster. På den västra lågpunkten samlas inga betydande mängder vatten enligt SCALGO modellen. På ytan i öst samlas en del vatten, men översvämningsytans djup är mindre än 10 centimeter. Att tillfälligt samla upp och bromsa skyfallsvattnet är positivt för skyfallshanteringen i området i stort. Det är dock mycket viktigt att se till att bräddpunkter och höjdsättning fungerar som tänkt och leder vatten bort från byggnaderna och mot öppningen i sydväst, så att inte vattnet börjar stiga utanför de tilltänkta ytorna mot passager och fasader. Detaljplanen anger ”b₁” för att säkerställa att bostadsgården höjdsätts på sådant sätt att vattnet kan avledas mot öppningen i kvarteret och vidare ut på allmän plats gata.

b₁ *Bostadsgård ska höjdsättas så att skyfallsvatten avleds mot sydväst.*

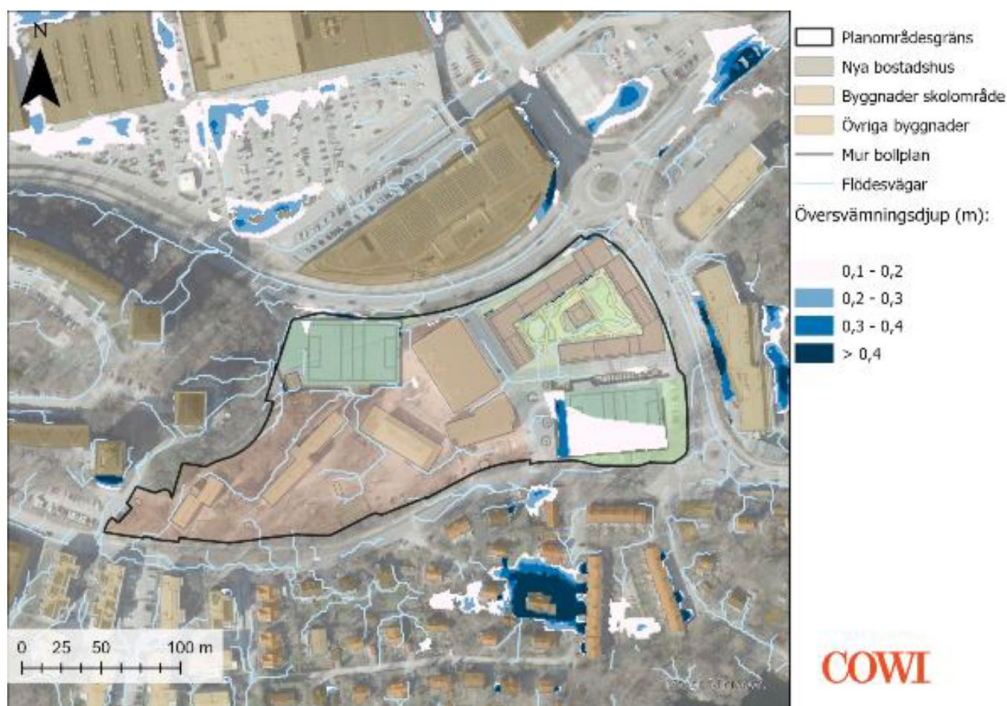
Det är viktigt att entréer höjdsätts på sådant sätt att vatten inte riskerar att tränga in i byggnaden vid skyfall. Lokalgatan planeras med en lutning mot söder samt avledning mot öster, vilket bedöms minska risken för att skyfallsvatten når entréer till bostadskvarteret.

Norr och nordost om bostadskvarteret uppstår en översvämningsyta mellan byggnaden och korsningen Järlaleden/Planiavägen. Ansamlingen beror på ny höjdsättning av vägarna som orsakar en höjdskillnad. Detta kan åtgärdas med ny höjdsättning inom planområdet i samband med att ny bebyggelse uppförs. I övrigt kan det konstateras att den föreslagna höjdsättningen av vägarna kring planområdet ger kraftigt minskade översvämningsdjup på vägen, och verkar alltså fungera väl med avseende på skyfall och ytlig avledning. I figur 41 syns det en försämring på

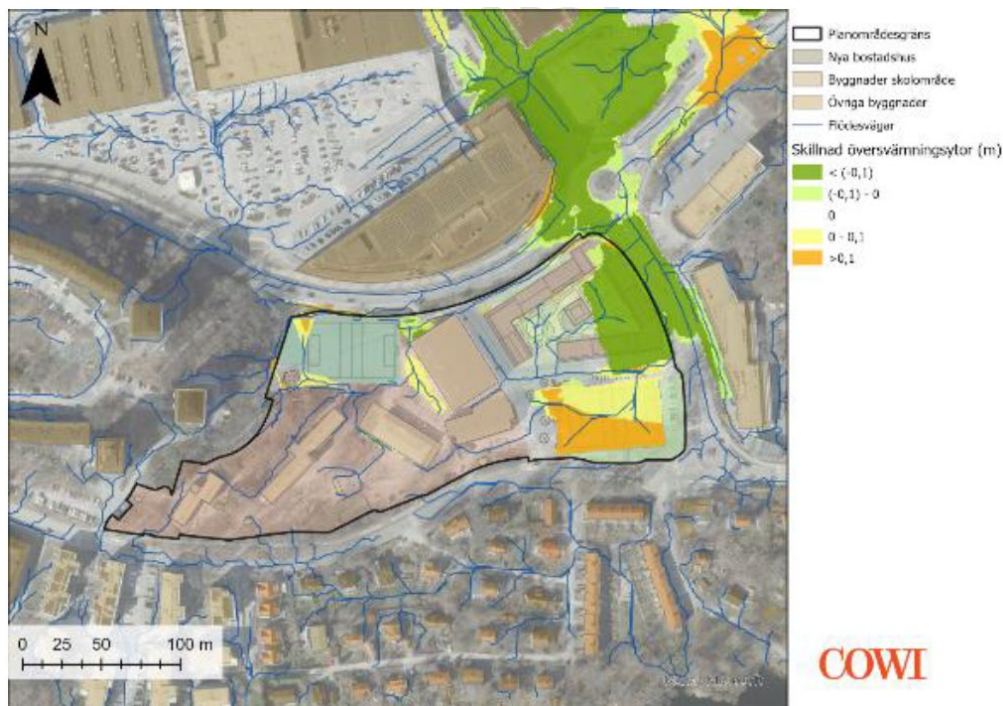
Järlaleden. Denna lågpunkt hanteras i projekt Planiavägen/Järlaleden. I det projektet har ytterligare modellering gjorts. Modelleringen inkluderar flöden från planområdet och nu aktuell lösning säkerställer att efter ombyggnation kommer stående vatten på Järlaleden inte bli djupare än 0,2 meter och därmed säkerställs räddningstjänstens framkomlighet på gatan. Genomförandeslut för projekt Planiavägen/Järlaleden kommer att tas samtidigt som detaljplanen för Sydvästra Plania antas.

Analysen indikerar inga större problematiska lågpunkter inom skolområdet. Det kan noteras att den nya höjdsättningen och muren vid den nordvästra fotbollsplanen gör att vatten avleds mot idrottshallen via skolområdet i söder. Enligt SCALGO-analysen är dock situationen väster om idrottshallen näst intill oförändrad, då vattnet rinner vidare norrut utan att ytan ökar nämnvärt i utbredning.

Översvämningssituationen i bostadsområdet söder om Gillevägen är oförändrad jämfört med befintlig situation, se figur 42. Detta är förväntat eftersom skolområdet är det enda område som bidrar med avrinning mot Sicklasjön och lågpunkten, och det finns inga skillnader inom skolområdet vid framtida situation jämfört med befintlig situation. Detaljplanen innebär alltså inte en försämring av situationen för lågpunkten söder om planområdet.



Figur 41. Översvämningssytor och ytliga flödesvägar i framtida situation vid ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet, klimatfaktor 1,25. Avrinningskoefficienter har ökats med en faktor på 1,30 för 100-års regn jämfört med 30-års regn (COWI, 2026-02-06a).



Figur 42. Skillnader i vattendjup mellan befintlig och framtida situation vid ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet och klimatafaktor 1,25. Även generella flödesvägar genom området visas. Grönt betyder att översvämningsdjup är lägre i framtida situation och gult-orange betyder att översvämningsdjup är djupare (COWI, 2026-02-06a).

För att säkerställa skyfallsavledningen reglerar detaljplanen ett antal markhöjder på allmän plats samt på kvartersmark.

+0.0 *Markens höjd över angivet nollplan.*

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 1

april/maj 2017

Samråd 2

Kvartal 1 2024

Granskning	Kvartal 3 2025
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2026
Laga kraft tidigast*	Kvartal 2 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Detaljplanens antagande samordnas med beslut om utbyggnad av den infrastruktur i stadsbyggnadsprojektet Planiavägen/Järlaleden som behövs för detaljplanens genomförande. För bostadskvarteret ska genomförandavtal samt köpeavtal ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen utför allmän plats samt kvartersmark för fotbollsplaner samt sanering av kvartersmark för bostäder. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 3 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras att pågå mellan 2026 och 2033.

Utbyggnad av kvartersmark för bostäder, centrum och parkeringsändamål kan ske etappvis med start då markföroreningar avhjälpts eller skyddsåtgärder genomförts, tidigast två år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

För bostadskvarteret reglerar detaljplanen att genomförandetiden påbörjas två år efter att detaljplanen vinner laga kraft, så kallad förskjuten genomförandetid. Förskjuten genomförandetid krävs för att nödvändiga infrastrukturarbeten som behövs för bostadskvarterets genomförande ska hinna färdigställas. För att kunna ansluta bostadskvarteret till spillvattennätet krävs utbyggnad av spillvattennätet med en ny spillvattenpumpstation vid Järlasjön. Även kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten ska byggas ut i planområdet och i angränsning till planområdet.

a₂ *Genomförandetiden är 5 år och påbörjas 2 år efter den dag planen vinner laga kraft.*

För övriga delar av planområdet anger detaljplanen att genomförandetiden är sju år från den dag detaljplanen vinner laga kraft:

a₁ *Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.*

Huvudmannaskap

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

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 det allmänna vatten- och spillvattensystemet. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall har en ledningsrätt inom Sicklaön 269:1 för vatten och avloppsledningar samt ledningar inom Sicklaön 40:12 med stöd av markavtal. Befintliga vatten- och avloppsledningar behöver flyttas eller nyförläggas vid genomförande av detaljplanen till allmän plats. Flytt av ledningar bekostas av kommunen och nyförläggning av Nacka vatten och avfall. För att kunna ansluta bostadskvarteret till spillvattennätet krävs utbyggnad av spillvattennätet med en ny spillvattenpumpstation vid Järlasjön. Ny pumpstation kräver bygglov och strandskyddsdispens. Även kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten ska byggas ut i planområdet och i angränsning till planområdet.

Om dricksvattenledningar anläggs i områden med petroleumföroreningar i mark eller grundvatten, behöver dessa säkras mot eventuell inträngning av petroleumkolväten i ledningsmaterialet.

Dagvatten

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

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystem för allmän platsmark.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Vid genomförande av detaljplanen behöver ledningar genom planområdet läggas om i ny sträckning på allmän plats. Nacka Energi har elledningar inom Sicklaön 40:12 med stöd av markavtal.

Skanova är huvudman för utbyggnad och skötsel av telenätet. Vid genomförande av detaljplanen behöver ledningar genom planområdet läggas om i ny sträckning på allmän plats. Skanova har fiberledningar inom Sicklaön 268:4 med stöd av markavtal.

Stokab är huvudman för utbyggnad och skötsel av fibernät. Vid genomförande av detaljplanen behöver ledningar genom planområdet läggas om i ny sträckning på allmän plats. Stokab har fiberledningar inom Sicklaön 40:12 samt Sicklaön 268:4 med stöd av markavtal. Telenor har fiberledningar inom Sicklaön 40:12 med stöd av markavtal.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärmenätet i planområdet. Huvudledning genom planområdet behöver läggas om i ny sträckning på mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen vid genomförande av detaljplanen. Även servisledningar för fjärrvärme inom fastigheten Sicklaön 268:4 behöver läggas om.

Stockholm Exergi har fjärrvärmeledningar inom Sicklaön 40:12 samt Sicklaön 268:4 med stöd av markavtal.

Kvartersmark

För utbyggnad på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet samt vatten- och spillvattensystem inom kvartersmarken. Fastighetsägare ansvarar för att marksanering inom den egna fastigheten utförs så att marken är lämplig för angiven markanvändning. Innan startbesked kan ges ska markföroreningar vara avhjälpda. Fastighetsägaren ansvarar även för kostnaden för flytt av allmänna VA-anläggningen inom ledningsrätten.

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.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Markanvisningsavtal har tecknats och innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställt upp för att köparen ska få ta över markanvisat område. Avtalet behandlar inriktningen för byggrättens storlek i det planerade bostadskvarteret, hur ansvaret för markföroreningar fördelas, samordningsfrågor och att markgenomförandeavtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av planerade bostäder i detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal med den byggaktör som kommunen tidigare markanvisat området för bostäder i detaljplanen till. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal där kommunen säljer mark till byggaktören och reglerar hur genomförandet av en detaljplan ska gå till.

Markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

Överlåtelse och upplåtelser

Kommunen överlåter markområdet, som består av delar av fastigheterna Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12, till exploatören Bonava Sverige AB. Överlåtelsen sker enligt villkoren i markgenomförandeavtalet.

Servitut och rättigheter

Servitut ska upplåtas för specifika ändamål såsom utskjutande balkongdelar, dräneringsledningar och grundläggning.

Exploatörens åtaganden

Exploatören ska uppföra bostäder och lokaler inom markområdet enligt detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att inrätta de gemensamhetsanläggningar som behövs för gemensamma gårdar, garage och sophantering.

Exploatören ska följa överenskommelser om miljöåtgärder och uppfylla kommunens krav på grönytefaktor.

Exploatören åtar sig att föra en dialog med kommunen inför inlämning av bygglov.

Exploatören ska samordna genomförandet av exploateringen med kommunen, ledningsdragande bolag och övriga berörda aktörer. Exploatören är skyldig att delta i samordningsmöten och medverka till att arbetena är samordnade vad gäller tider och ytor.

Kostnader

Exploatören står för alla kostnader för bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark för bostadskvarteret, inklusive anslutning av vatten, avlopp, el och fjärrvärme. Exploatören bekostar även eventuella återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark i anslutning till bostadskvarteret som orsakas av exploatören.

Kommunen bekostar, utför och ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, saneringsåtgärder för markföroreningar och nödvändig flytt av ledningar.

Tidplan

Exploatören och kommunen ska upprätta en huvudtidplan i samband med att detaljplanen antas. Tidplanen ska inkludera aktiviteter och planerade arbeten.

Övriga avtal

Kommunen har tecknat bevakningsavtal med Trafikverket för den ombyggnad av väg 260 som behövs för detaljplanens genomförande. Vid genomförande behöver avtal med berörda ledningsägare tecknas. För utbyggnad av spillvattensystem behövs även ett så kallat korsningsavtal mellan kommunen och Trafikförvaltningen gällande ledningar under spårområdet för Saltsjöbanan.

Avtal ska tecknas med berörda parter som säkerställer att åtgärder på bullerkällor på byggnaden Magasinet utförs så att Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller vid bostäder kan uppnås.

Tekniska frågor

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

Marksanering - avhjälpande av föroreningar

Markanvändning enligt detaljplanen förutsätter att fastighetsägaren åtgärdar föroreningar i mark och byggnader. Planbestämmelse finns för hela planområdet som anger att:

”Startbesked får inte ges för en väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.”

Vatten och spillvatten

För att möta den kommande exploateringen i planområdet och östra Sickla krävs utbyggnad av spillvattennätet med en ny spillvattenpumpstation. Pumpstationen föreslås placeras på kommunägd mark cirka 100 meter öster om korsningen Järlaleden/Planiavägen vid Järlasjön. Utbyggnaden av pumpstationen hanteras i angränsade projekt Planiavägen/Järlaleden och genomförandebeslut för det projektet ska fattas samtidigt som detaljplanen för Sydvästra Plania antas. Kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten ska byggas ut i planområdet och i angränsning till planområdet. Utförande av pumpstation och delar av spillvattennätet kräver tillstånd för vattenverksamhet. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt har anvisats av Nacka vatten och avfall.

Dagvatten

Området behöver förstärkas med ny dagvattenhantering inom allmän plats, vilket innebär anpassningar av gator så att skyfall leds bort och att nya anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten anläggs.

Vinterväghållning

Kommunen ansvarar för vinterväghållning på allmän plats. Snöröjning bedöms kunna ske effektivt då breda gångbanor och möbleringszoner längs med angränsande gator har gott om plats för snö under vinterhalvåret.

EI, tele och fiber

I angränsning till planområdet har Nacka Energi, Skanova och Stokab ledningar som innebär möjlighet till anslutning för den nya bebyggelsen.

Inom område med markanvändningen E₁ kan ny transformatorstation uppföras av berörd huvudman.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Det krävs att byggaktörer 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 skolområdet, idrottshall och fotbollsplaner.

I planområdet finns skyddsvärda träd som behöver beaktas under byggnation. Vid byggnation ska trädets rotzon beaktas och inga tunga föremål eller fordon får placeras eller passera inom trädets angivna skyddszon. Skyddszonen fastställs med hjälp av Nacka kommuns tekniska handbok. Staket runt träden, i skyddszonens gräns, ska uppföras innan påbörjat markarbete. Innanför den inre skyddszonen får ingen schakt eller spontning ske. Vid behov används skyddsspont för att öka avståndet till träden under byggtiden, särskild bevattning och skötsel av träden kan krävas i samband med och efter markarbeten. Samråd med länsstyrelsen krävs enligt 12 kap. 6 § miljöbalken innan åtgärder som riskerar att skada ett särskilt skyddsvärt träd får utföras. Avverkning av träd får inte ske under häckningsperioden, 1 mars till 15 augusti.

Störande åtgärder eller arbeten får inte genomföras under perioden april-augusti. Det innebär att bullrande arbeten (>45 dB(A)) inte ska ske under dygnets mörka timmar samt att området inte ska lysas upp permanent under dygnets mörka timmar.

Pålning genom förorenad mark kräver extra varsamhet, och ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Pålning ska ske på sådant sätt att föroreningsspridning mellan grundvattenmagasin minimeras, och det rekommenderas att slagna stålrörspålar används.

Risken för spridning av föroreningar måste beaktas vid schakt och arbeten under grundvattennivån. All markschakt inom planområdet ska anmälas till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. All tillfällig eller permanent bortledning av grundvattnet är tillståndspliktig enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Undantaget i 11 kap. 12 § miljöbalken bedöms inte vara tillämpligt med hänsyn till den stora risken för påverkan och spridning av föroreningarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Fastigheter och fastighetsägare samt berörda rättighetshavare redovisas i fastighetsförteckningen.

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.

Kvartersmark för bostäder, centrumändamål och parkering

Genom avstyckning kombinerat med fastighetsreglering avses del av fastigheterna Sicklaön 269:1 och 40:12 bilda en eller flera nya fastigheter för bostads- och/eller centrumändamål. Planerad parkering under bostadskvarteret kan ingå som komplement till fastigheterna. Genom att användningen "P – parkering" särskilt är angiven i detaljplanen ges dock även förutsättningar för att parkeringen kan avstyckas till en egen fastighet för parkeringsändamål genom 3D-fastighetsbildning.

Köpeavtal ska tecknas med byggaktören avseende kvartersmarken. Kommunen initierar och bekostar behövlig fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Kvartersmark för idrottsplats

Detaljplanen möjliggör att tre fastigheter kan bildas för markanvändningen Idrottsplats. Kommunen initierar och bekostar behövlig lantmäteriförrättning.

Kvartersmark för skolan

Befintlig skolfastighet utökas i areal för att bilda en större skolfastighet som omfattar alla byggnader. Kvartersmark i detaljplanen med användningen skola som ej ännu tillhör skolfastigheterna avses överföras till någon av fastigheterna Sicklaön 268:2 eller Sicklaön 268:4. Det innebär att mark kommer överföras från Sicklaön 40:12 till Sicklaön 268:2 och/eller 268:4 genom fastighetsreglering. Kommunen initierar och bekostar nödvändig fastighetsbildning.

Kvartersmark för teknisk anläggning

En fastighet kan vid behov bildas för ändamålet transformatorstation genom avstyckning av mark från Sicklaön 40:12. Fastighetsbildningen initieras och bekostas i sådant fall av kommunen. Ledningsrätt kan vid behov upplåtas till ledningshavare inom kvartersmark för teknisk anläggning.

Allmän plats

Område som utgör allmän plats inom fastigheten Sicklaön 269:1 bör genom fastighetsreglering

överförs till fastigheten Sicklaön 40:12 som ägs utav kommunen. All övrig allmän plats inom detaljplanen tillhör redan Sicklaön 40:12. Kommunen initierar och bekostar fastighetsbildningen.

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).

Inga nya officialservitut planeras men kan bli nödvändiga vid bildande av mer än en fastighet i detaljplanen inom kvartersmarken med användningen bostäder, centrum och parkering.

Detaljplanen tillåter att balkonger tillhörande byggnader inom kvartersmark får kraga ut över allmän plats gata. Om denna möjlighet utnyttjas avser kommunen att teckna avtalsservitut med berörd fastighetsägaren till kvartersmarken som ger fastighetsägaren rätt att ha balkongerna utkragande över allmän plats.

Nedan redogörs för hur befintliga kända servitut inom planområdet avses hanteras.

Avtalsservitut aktbeteckning 01-IM8-52/683A.1

Servitut för ledningar till förmån för Sicklaön 40:11. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet är gammalt och dess lokalisering oklar. Sannolikt har servitutet inte längre någon praktisk betydelse. Kommunen är ägare till både förmåns- och lastfastighet och har som avsikt att servitutet ska upphöra att gälla inom berörda delar. Det kan hanteras i samband med kommande fastighetsbildningar rörande fastigheten Sicklaön 40:12.

Officialservitut 01-NAC-199.1

Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet är gammalt och har sannolikt förlorat sin betydelse. Kommunen är ägare till både förmåns- och lastfastighet och har för avsikt att servitutet ska upphävas i samband med kommande förrättningar. Kommunen står för förrättningskostnaderna avseende upphävandet.

Officialservitut 01-NAC-234.1

Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet är gammalt och har sannolikt förlorat sin betydelse. Kommunen är ägare till både förmåns- och lastfastighet och har för avsikt att servitutet ska upphävas i samband med kommande förrättningar. Kommunen står för förrättningskostnaderna avseende upphävandet.

Officialservitut 01-NAC-235.1

Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet är gammalt och har sannolikt förlorat sin betydelse. Kommunen är ägare till både förmåns- och lastfastighet och

har för avsikt att servitutet ska upphävas i samband med kommande förrättningar. Kommunen står för förrättningskostnaderna avseende upphävandet.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

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

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för behov inom kvartersmark för bostäder. Gemensamhetsanläggning planeras för gård och garage.

Ledningsrätter

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

Inom planområdet finns ledningsrätt (0182K-87/100.1) till förmån för Nacka vatten och avfall. Ledningsrätten belastar fastigheten Sicklaön 269:1. Vid genomförande av detaljplanen ska ledningsrätten upphävas. Ledningarna förläggs i ny sträckning inom allmän plats.

Inga nya ledningsrätter planeras att bildas inom planområdet. Allmänna ledningar kommer inte att förläggas inom kvartersmark med undantag för E₁-området.

Markupplåtelseavtal

För allmänna vatten- och avloppsanläggningar (innefattar exempelvis ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten) upplåter Nacka kommun allmän platsmark inom detaljplanen med nyttjanderätt till Nacka vatten och avfall (NVOA). Formerna för upplåtelsen regleras i markavtal som ingåtts mellan Nacka kommun och NVOA 2020.

För elledningar som ägs och byggs ut av Nacka Energi upplåter Nacka kommun allmän platsmark inom detaljplanen. Formerna för markupplåtelsen regleras i markavtal som ingåtts mellan Nacka kommun och Nacka Energi 2019.

Ledningar för fjärrvärme upplåts med nyttjanderätt i allmän platsmark inom detaljplanen. Formerna för upplåtelsen regleras i markavtal mellan Nacka kommun och Stockholm Exergi som tecknades 2023.

Inom området finns fiberledningar som ägs av Telenor, Stokab och Skanova, utrymme för dessa upplåts inom allmän platsmark och formerna för upplåtelsen regleras i markavtal mellan Nacka kommun och Skanova som tecknades 2011.

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 269:1 och Sicklaön 40:12. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

I detaljplanen finns ingen kvartersmark som läggs ut som allmän plats som inte ägs utav kommunen.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen utför och bekostar allmän plats inom detaljplaneområdet samt ansvarar för och bekostar drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare. Kommunen är ägare till kvartersmark för skola och idrottsplats samt mark för bostäder vilken kommer överlåtas till byggaktör.

Kommunen har kostnader för ombyggnad av Sickla skola och anläggande av fotbollsplaner samt drift och underhåll av dessa.

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

Nacka vatten och avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar.

Kostnad för dagvattenhantering

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark/fastigheten.

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats.

Nacka vatten och avfall ansvarar för och bekostar drift och underhåll av dagvattenledningar för bortledning av dagvatten från planområdet.

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

Kommunen bekostar till största delen omförläggning av befintliga ledningar för detaljplanens genomförande.

Övriga anläggningskostnader samt kostnader för drift och underhåll bekostas av respektive ledningsägare.

Kostnader för anläggande samt drift och underhåll av statliga vägar

Trafikverket ansvarar för drift och underhåll på statliga vägar. Trafikverkets vägområde ligger i direkt anslutning till planområdet.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna bekostas av sökanden till förrättningen eller fördelas mellan sökanden och andra berörda fastighetsägare och/eller rättighetshavare. Berörda fastighetsägare och rättighetshavare kan också själva komma överens om hur förrättningskostnaderna ska fördelas.

Kommunen ansöker om samt bekostar fastighetsbildning som avser genomförande av allmän plats och upphävande av befintlig ledningsrätt.

Kommunen ansöker om samt bekostar förrättning för bildande av fastigheter för idrottsändamål och överföring av mark för skola till någon av skolfastigheterna Sicklaön 268:2 eller Sicklaön 268:4.

Kommunen ansöker om samt bekostar bildande av fastigheter för bostads- och centrumändamål för genomförande av överlåtelse till byggaktör.

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.

Anläggningsavgift

Anläggningsavgiften för vatten, spillvatten och dagvatten samt avfall betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande taxor för VA och avfall.

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

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.

Miljökonsekvensbeskrivning

Vid samråd med länsstyrelsen kring uppdaterad behovsbedömning som gjordes i samband med samråd 2 våren 2024, framkom att länsstyrelsen ansåg att risk för betydande miljöpåverkan inte går att utesluta avseende naturvärden och markföroreningar. Ett avgränsningssamråd genomfördes i september 2024 för att inhämta länsstyrelsens synpunkter gällande omfattning och detaljeringsgrad för kommande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 9 § miljöbalken. Länsstyrelsen framförde vikten av att föroreningar i grundvatten avgränsas inom och utanför planområdet och att föroreningarna, om de kan medföra risker på människors hälsa, efterbehandlas för att förhindra spridning. Vidare framförde länsstyrelsen ett antal medskick avseende områdets naturvärden. Bland annat lyftes ett önskemål om anpassning till de gamla grova ekarna, behov av förtydligande avseende skyddsåtgärder samt ett medskick att skyddsåtgärden som omfattar att inte rikta belysning mot träd och byggnader är av särskild vikt.

En strategisk miljöbedömning genomfördes av förslaget till ny detaljplan enligt lagstiftningen i 6 kap. miljöbalken. Enligt plan- och bygglagen ska en MKB som tas fram enligt 4 kap. 34 § även redovisa att kraven i 6 kap. 35 § 1-7, 36, 37 miljöbalken och föreskrifter som har meddelats i anslutning till dessa bestämmelser är uppfyllda. Det innebär att MKB:n även uppfyller delar av en specifik miljöbedömning. Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. En del av miljöbedömningen innebär att ta fram en MKB, vilken ska ingå som beslutsunderlag till detaljplanen (6 kap. 9 § miljöbalken). MKB:n (*WSP 2026-02-12*) togs fram inför granskningsskedet av detaljplanen. Arbetet med miljöbedömningen har skett parallellt och integrerat med planarbetet.

Naturmiljö

Under planarbetets gång och i samband med framtagandet av MKB:n har alternativa utformningar studerats, exempelvis kopplat till intrånget i naturmiljön och de trädmiljöer som finns inom planområdet. Arbetet med alternativa utformningar har bland annat resulterat i bevarandet av flera av de naturvärdesträd som pekats ut i framtagna naturvärdesinventering, vilka även fått ett ökat skydd genom planbestämmelser. Utformningsbestämmelser för ljusanordningar har också tillkommit i syfte att minska belysningens negativa påverkan på naturmiljön. Med anledning av framtagna utredningar för detaljplanen har frågor om markens genomsläpplighet och andra förutsättningar som förbättrar för träden aktualiserats och lett till justeringar i gestaltningen av förskolegården och skolgården.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen resultera i måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden i området. Detta främst med anledning av att ett särskilt skyddsvärt träd kommer avverkas, samt att ytterligare ett särskilt skyddsvärt träd riskerar att påverkas negativt. Utöver planens påverkan tillkommer påverkan från arbetet med Sickla skola. Avverkningarna bedöms totalt sett innebära en negativ påverkan på befintliga spridningssamband för ädellövträd och tall, samt arter knutna till de specifika träden både med avseende på insekter och svampar. Det går inte att utesluta att träd påverkas under byggskedet genom att rotzon, stam och krona kan komma till skada vid schaktarbeten inom planområdet, vilket kan påverka trädets överlevnadsförmåga på sikt. Kravställning i enlighet med Nacka kommuns vid var tid gällande tekniska handbok bedöms dock minska denna risk betydligt. Hänsyn har tagits till flera av planområdets naturvärden och i princip samtliga av de särskilt skyddsvärda träden skyddas med planbestämmelse. Detaljplanen innebär möjlig plantering av efterträdare inom allmän platsmark. Plantering av träd och buskar kan också bli aktuellt inom bostadsmark/kvartermark.

För övrig påverkan på livsmiljöer är bedömningen att detaljplanen med planerade åtgärder är förenlig med punkt 2 och punkt 4 av 4a § artskyddsförordningen (2007:845). Därigenom bedöms planen inte utlösa förbudet i artskyddsförordningen. Skyddsåtgärder som avses genomföras omfattar bland annat anpassad belysning under byggnationstiden och under kommande daglig drift av belysningsanläggningarna, bevarande av träd samt uppsättning av fladdermusholkar. Störande arbeten ska heller inte genomföras under april-augusti samt att avverkning av träd inte ska ske under mars-augusti. Skyddsåtgärder avseende fladdermöss har arbetats in i planen genom att planbestämmelser för anpassning av ljusanordningar och bevarande av träd tillkommit och justerats.

Inom planområdet kan ökad förekomst av skyfall och stormar exempelvis innebära en ökad markerosion och skador på träd och växtlighet. Genom att i möjligaste mån säkerställa/öka möjligheten till infiltration av dagvatten kring vissa befintliga träd inom den till stora delar hårdgjorda miljön inom planområdet kan negativa effekter orsakat av klimatförändringar mildras. Detaljplanen skyddar flera träd genom fällningsförbud. Ju fler träd som kan sparas inom de befintliga spridningskorridorerna desto större resiliens mot förändringar i klimatet.

Mark och vatten

Genom avhjälpandeåtgärder görs planområdet lämpligt för ändamålet och det bedöms inte finnas någon kvarstående risk för människors hälsa med avseende på aktuella markföroreningar. Marken ska saneras ner till bedömda platsspecifika riktvärden vilket innebär att människor kan bo och vistas i området utan risk för exponering av föroreningar eller spridning av föroreningar till miljön.

Åtgärder för dagvattenhantering inklusive skyfallshantering med föreslagna lokala åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten innebär att belastningen för samtliga prioriterade ämnen via

ytvatten minskar vilket bedöms som positivt. Spridning av föroreningar i mark till grundvattenmagasin med vidare transport till ytvattenrecipienter bedöms minska genom att huvuddelen av planområdet hårdgörs, samt som en effekt av kommande schaktsaneringar vilket också bedöms som positivt.

Med hänsyn till anpassningar av planförslaget under arbetets gång, och slutsatserna från den övergripande hydrogeologiska beräkningen för påverkan från schakt för VA-ledningar i gata, bedöms påverkan minimeras med avseende på risk för aktivering av föroreningsplym och förändrade spridningsvägar för grundvatten. Eventuella åtgärder som kräver tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken innebär vidare utredning och framtagning av villkor för de åtgärder som kräver detta för att säkerställa att det inte föreligger någon risk för miljön och människors hälsa. Kontrollprogram ska också upprättas avseende föroreningar i grundvatten, grundvattennivåer och egenkontroll i byggskede avseende schaktdjup. Det gör att konsekvensen bedöms som varken positiv eller negativ jämfört med nuläget.

Med avseende på nuläget och befintlig spridning från aktuell oljeförorening i del av Järlaleden och inom norra och nordvästra planområdet bedöms föroreningssituationen, oberoende av denna detaljplan, kunna äventyra möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnorm för Sicklasjön dit flödet för det undre grundvattenmagasinet främst bedöms ske. För att följa upp tidigare erhållna resultat och fördjupa bedömningen rekommenderar MKB:n att fortsatta provtagningar utförs i kommande skeden. MKB:n anger att de grundvattenrör som har provtagits delvis skiljer sig mellan aktuell och tidigare utredningar varför det är svårt att dra övergripande slutsatser om föroreningen är avklingande eller inte för hela planområdet. Vid grundvattenprovtagning i grundvatten år 2024 (*WSP, 2025-12-09*) har dock betydligt lägre halter påträffats i rör GV18U, som är placerat i källzonen (se figur 37), i jämförelse med de högsta halterna som noterades år 2016. Kommunen bedömer därmed att detta tyder på att halterna är avklingande. En uppföljande grund- och ytvattenprovtagning kommer att utföras under projekterings- och byggskedet för att bekräfta detta. En recipientbedömning kommer vid behov tas fram för att bedöma den faktiska påverkan på den aktuella vattenförekomsten.

Under planarbetets gång har utredningar framtagits för att säkerställa minimal och acceptabel påverkan avseende föroreningar på människa och miljö. En planbestämmelse reglerar att startbesked inte får ges för en väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits. I detaljplanen har kommunen inarbetat anpassningar för att inte aktivera föroreningsplymen i och vid Järlaleden. Utredningar har tagits fram för bedömning av projekterade schaktnivåers, och eventuell bortledning av grundvatten, påverkan på föroreningsplymen, vilket visat på att influensområdet är så pass begränsat att det inte finns någon risk att aktuell föroreningsplym aktiveras. Grundläggningsnivån har höjts för bostadskvarteren i projekteringen och schakten kommer därför ske över högsta uppmätta grundvattennivå. Grund- och ytvattenprovtagning kommer att utföras före, under och efter

produktionsskede i planområdet för att säkerhetsställa att plymen ej aktiveras. I plankartan är även en upplysning inlagd om att bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

MKB:n anger att detaljplanen innebär att förorenade områden tas i anspråk för bostadsbyggande, allmän platsmark med lokalgata och torg i anslutning till Sickla skola samt fotbollsplaner. Genom avhjälpandeåtgärder görs planområdet lämpligt för ändamålet och det bedöms inte finnas någon kvarstående risk för människors hälsa med avseende på aktuella markföroreningar. Marken ska saneras ner till bedömda platsspecifika riktvärden vilket innebär att människor kan bo där utan risk för exponering av föroreningar. Påträffade ämnen, främst PAH och bensen, bedöms heller inte utgöra risk för exponering av ångor i byggnader. Kommunen bedömer, utöver MKB:ns slutsats, att föroreningarna inte utgör en hälsorisk för människor som kommer att bo och vistas inom planområdet även om föroreningsplymen mot förmodan skulle röra sig in under byggnaderna. Detta utifrån att utförda porluftsundersökningar inom och i anslutning till källzonen, visar på halter långt under riktvärden för inomhusluft efter antagen konservativ utspädning (*Orbicon, 2017-06-19 och WSP, 2025-12-09*). Då kommunen därtill bedömer att föroreningshalterna är avklingande anser kommunen att åtgärd ej krävs av petroleumföroreningen i och vid Järlaleden, samt att ytterligare avgränsning av förorening inte är nödvändig för att avgöra att föreslagen markanvändning är lämplig. Kommunen vidtar trots det flertalet skyddsåtgärder som exempelvis tekniska åtgärder av grunden till planerade bostäder som anläggs med möjlighet till ventilation, utreda behov av täta dricksvattenledningar, samt upprättar en riskplan/handlingsplan för oförutsedda händelser kopplade till föroreningsspridning.

Klimatförändringar förväntas generellt innebära att den årliga nederbörden ökar samtidigt som regnen blir fler och mer intensiva, vilket kan leda till perioder med ökad infiltration. I och med att planområdet har en begränsad grundvattenbildning samt ett system med reglerat ytvatten görs bedömningen att klimatförändringar inte bör påverka grundvattennivåerna nämnvärt och därmed inte heller spridning av föroreningar från området.

Sammantaget bedömer MKB:n att detaljplanen innebär positiva konsekvenser med avseende på spridning av föroreningar i mark och vatten och påverkan på miljökvalitetsnormer för ytvattenrecipienter. Detta främst med avseende på den minskade föroreningsbelastning som dagvattenhanteringen och schaktsaneringen resulterar i. Faktum kvarstår dock att det idag bedöms ske en spridning av framför allt bensen via grundvatten till närliggande ytvattenförekomst. I MKB:n rekommenderas att aktuella koncentrationer i yt- och grundvatten följs upp före, under och efter kommande produktionsskede samt att vid behov en recipientbedömning tas fram, vilket kommunen avser att utföra. Föroreningar i grundvatten förekommer främst i norra delen av planområdet samt under Järlaleden. Så länge pumpning av grundvatten inte utförs som aktiverar den föroreningsplym som ligger under Järlaleden bedöms ingen risk för additiva eller synergiska effekter uppstå. De källpunkter som finns är begränsade

och kända och som utgör kvarvarande, men minskande föroreningar. Kumulativa effekter vad gäller föroreningar i angränsande projekt bedöms därmed inte förekomma.

Slutlig och samlad bedömning

Planförslaget bedöms resultera i måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden i området. Förslaget innebär ett visst intrång i naturmiljön och de trädmiljöer som finns inom planområdet men flertalet skyddsvärda träd får utökat skydd genom planbestämmelse om trädfällningsförbud. Vid byggnation kommer skydd av träd att ske i enlighet med Nacka kommuns tekniska handbok och vid eventuell fällning av riskträd kommer återplantering ske på platsen med samma trädslag.

Planförslaget medför att en särskilt skyddsvärd ek behöver avverkas, samt även en högstubbe av ett särskilt skyddsvärt träd i form av en död alm. Ytterligare ett särskilt skyddsvärt träd riskerar att påverkas negativt. Planförslaget medför också att en av de båda alléerna behöver fällas, lindallén längs med Järlaleden. Detta innebär att naturvärdet helt kommer att försvinna från platsen och även alléns funktion som spridningslänk. För att delvis kompensera för avverkningsen kommer, i enlighet med villkoren i biotopskyddsdispensen, nyplantering av lika många lövträd att ske inom eller nära i anslutning till planområdet. Död ved från lindallén och den särskilt skyddsvärda ek som kommer behöva fällas kommer placeras som död ved på solbelysta platser, i första hand inom planområdet och i andra hand i närområdet.

För övrig påverkan på livsmiljöer är bedömningen att detaljplanen med planerade åtgärder är förenlig med punkt 2 och punkt 4 av 4a § artskyddsförordningen (2007:845), se rubrik *Artförekomst* i avsnitt *Förutsättningar och detaljplanens innehåll*. Därigenom bedöms planen inte utlösa förbudet i artskyddsförordningen.

Genom avhjälpandeåtgärder görs planområdet lämpligt för ändamålet och det bedöms inte finnas någon kvarstående risk för människors hälsa med avseende på aktuella markföroreningar. Planområdet bedöms därmed göras lämpligt för planerat ändamål med acceptabel risk för exponering för människor. Genomförandet av planen bedöms varken få positiva eller negativa konsekvenser för människors hälsa utifrån exponering via hudkontakt, intag av jord eller växter, eller inandning genom damning. Sammantaget bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser med avseende på spridning av föroreningar i mark och vatten och påverkan på miljö kvalitetsnormer för ytvattenrecipienter.

Projektet planerar att utföra flertalet kontroller (okulär tillsyn och provtagningar) för att följa upp miljöpåverkan som planen medför. Kontrollprogram kommer att tas fram avseende föroreningar i grundvatten, grundvattennivåer och egenkontroll i byggskede avseende schaktdjup för kontroll av omgivningspåverkan (föroreningsspridning).

Detaljplanen säkerställer i den mån som är möjligt, utifrån detaljplaneverktyget och dess lagstiftning, att föreslagna åtgärder vidtas genom att planbestämmelser förts in på plankartan.

Ytterligare åtgärder kommer säkerställas genom avtal mellan kommunen och byggaktör. De åtgärder som redovisas i planbeskrivningen och MKB:n avseende naturmiljö och markmiljö kommer att följas upp i samband med genomförandet.

Övriga miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär ett effektivt markutnyttjande där nya bostäder och offentliga platser kan uppföras samtidigt som viktiga befintliga funktioner i form av skola och idrott kan utöka sina verksamheter. Med närhet till kollektivtrafik, service och samhällsfunktioner finns goda möjligheter att resandet kan ske hållbart. Detaljplanen innebär positiva konsekvenser vad gäller rening av dagvatten, och därmed även positiva konsekvenser för Järlasjöns och Sicklasjöns vattenkvalitet. Detaljplanen innebär att förorenad mark hanteras och åtgärdas för att uppfylla kraven för föreslagen markanvändning, vilket är positivt för grundvattensituationen, närliggande sjöar och för miljö och hälsa generellt.

Trafikbuller bedöms kunna hanteras med bebyggelsens utformning och anpassningar av planlösningar och verksamhetsbuller kommer att åtgärdas så att riktvärden kan innehållas, vilket regleras i avtal. De nya fotbollsplanerna kommer att hamna närmare befintlig bebyggelse, både utmed Gillevägen och höghusen väster om den nordvästra fotbollsplanen. Det innebär risk för klagomål bland annat på besvärande buller och ljus som uppstår i samband med idrottsutövning på fotbollsplanerna. Även nyttillkommande bostäder kan komma att störas av den sydöstra fotbollsplanen. Plankartan innehåller bestämmelser avseende buller och ljus för att minimera störningarna.

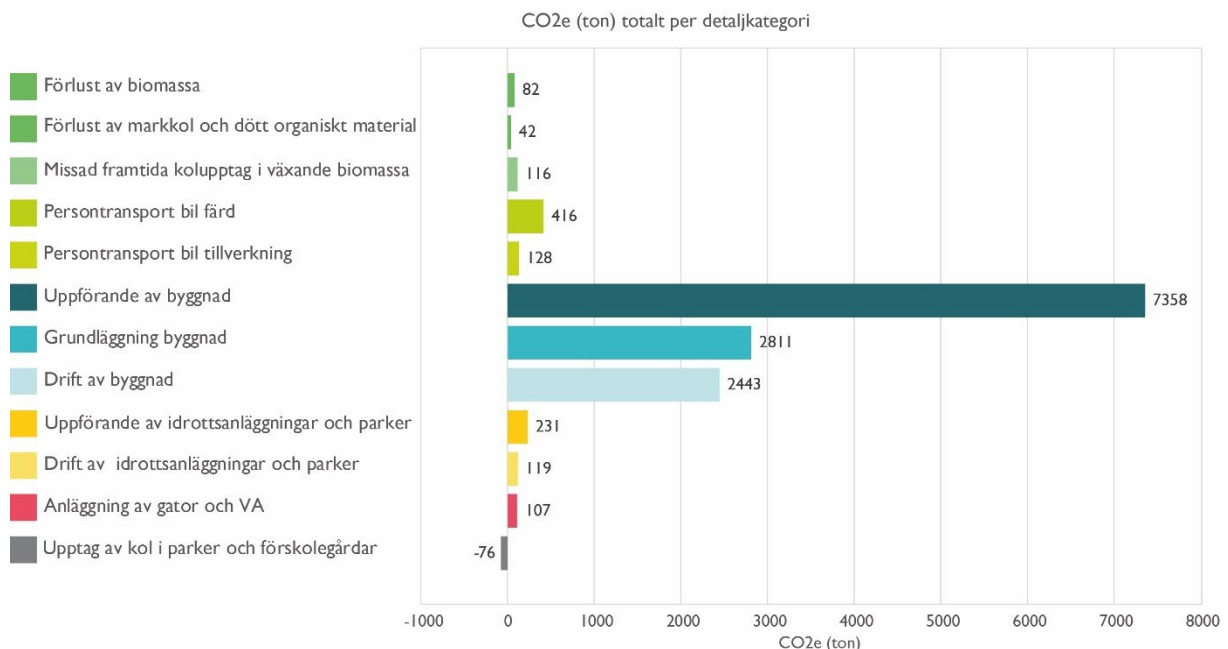
Detaljplanen bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för kulturmiljön. Flertalet av de stora, karaktärsskapande träden längs Planivägen och Gillevägen samt Sickla skolas skolgård med träd och naturmark skyddas genom planbestämmelse. Sickla skolas skolmiljö med de två klassrumsbyggnaderna från 1950-talet skyddas genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Vidare hanteras de tillkommande bebyggelsevolymerna på ett sätt som tar hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala och karaktär och att gestaltningen knyter an till bebyggelsemiljön vid Sickla köp kvarter. Negativt är att allén vid Järlaleden, som berättar om den expansiva tiden i Sickla vid 1900-talets mitt, försvinner. För att kunna anlägga den sydöstra fotbollsplanen behöver en särskilt skyddsvärd ek avverkas vilket också är negativt för landskapsbilden.

Konsekvenser för klimatet

En klimatberäkning har gjorts för detaljplanens innehåll. I beräkningen antas projektet uppföras mellan år 2027 och år 2031. Beräkningen inkluderar utsläpp fram till år 2050. Utgångspunkten är att byggandet sker med ett standardförfarande. Projektets klimatpåverkan är då 13 778 ton CO₂e netto. Per kvadratmeter BTA är utsläppen 508 kg CO₂e och per person i området 25 ton CO₂e. Projektets stora utsläppsposter är uppförande och drift av byggnader. För att hålla nere projektets klimatpåverkan är det därför viktigt att arbeta med byggmaterialen, där ett aktivt arbete kan ha

stor effekt. Särskilt stor påverkan har val av stomme. För att förebygga utsläpp från byggnadernas driftskede bör energistandarden adresseras i projektet, samt installation av solceller.

Andra utsläppsposter värda att notera är de som uppförande och drift av idrottsanläggningar står för, samt utsläpp kopplade till bilkörningen som detaljplaneområdet kommer generera. Vid uppförande och drift av idrottsanläggningar är det viktigt att hålla nere klimatpåverkan både vid projektering och drift. För att minska utsläpp från bilanvändning bör projektet arbeta med bilpoolsplatser. Värt att kommentera är att det pågår och har gjorts om-, till- och nybyggnationer inom planområdets skolområde som inte inkluderas i beräkningen. Det finns idag en fotbollsplan som i och med den nya detaljplanen rivs och ersätt av två nya planer, vilket betyder att befintliga resurser inte tillvaratas samt att klimatpåverkan ökar.



Figur 43. Koldioxidekvivalenter, CO₂e uttryckt i ton, per detaljkategori. (Nacka kommun, 2025)

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

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

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Se rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* i avsnittet *Kommunala intressen*.

Aktuella åtgärder:

- *Detaljplanen tillför, förutom fotbollsplaner, även ett torg som är tillgängligt för alla. Sammantaget är dessa tillräckligt stora för att försörja områdets befolkning. Platsen kommer omges av stora befintliga träd och ny grönska.*
- *Stadsbyggnadsprojektet ska förstärka befintliga gång- och cykelstråk som leder till natur- och friluftsområden och Stockholms skärgård, bland annat ingår upprustning av del av det så kallade Vattenstråket i genomförandet av stadsbyggnadsprojektet som detaljplanen är en del av.*

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Se rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* i avsnittet *Kommunala intressen*.

Aktuella åtgärder:

- *Närheten till Sicklas kollektivtrafiknod och den kommande tunnelbanan ger nödvändiga förutsättningar för att välja kollektivtrafik före privata bilalternativ. Därtill arbetar byggaktören med mobilitetslösningar, bland annat cykeltjänster så som cykelpool och attraktiva cykelparkeringar, bilpool, information som uppmuntrar till hållbart resande.*
- *Lokalgatan planeras med breda gångbanor och gatans utformning uppmuntrar till låga hastigheter för biltrafiken.*

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambition: Se rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* i avsnittet *Kommunala intressen*.

Aktuella åtgärder:

- *Byggaktören avser att bygga energieffektivt, resursoptimerat och med hälsosamma material.*
- *Byggaktören kommer miljöcertifiera husen vilket möjliggör grön finansiering under såväl byggtiden som för finansiering efter färdigställandet.*
- *Solceller och solfångare ska placeras på taken.*
- *Husen uppförs med minskad klimatpåverkan genom att optimera konstruktioner, transporter och logistik för en miljömässigt hållbar produktion.*
- *Befintliga skolbyggnader och idrottsbhall bevaras.*

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambition: Se rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* i avsnittet *Kommunala intressen*.

Aktuella åtgärder:

- *Områdets dagvatten fördröjs och renas genom regnbäddar.*
- *Hårdgjorda ytor minimeras genom att stora strukturer ska fylla flera funktioner. Den nya sydöstra fotbollsplanen placeras aningen nersänkt i områdets lågpunkt för att kunna ta emot stora regnmängder vid skyfall.*

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambition: Se rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* i avsnittet *Kommunala intressen*.

Aktuella åtgärder:

- *I projektet avser byggaktören att underlätta för de boende att leva klimatsmart och resurssnålt.*
- *Uppmuntra till hållbart delande mellan grannar.*
- *Under produktion är avfallsminimering, hög återvinningsgrad och hållbara transporter i samarbete med kommun och övriga aktörer i området en viktig uppgift. Byggaktörens mål är >80% sorterat avfall för återvinning och <15 kg avfall/BTA 2030. Det gäller över hela kedjan och samarbete sker med leverantörer för att minska avfall från spill och emballage. Överblivet material skänks till lokala välgörenhetsorganisationer. Det yttersta målet är ett slutet kretslopp. Att närma sig visionen om en cirkulär produktionsmodell är en viktig del av byggaktörens hållbarhetsarbete.*

6. Anpassning framtida klimat

Ambition: Se rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* i avsnittet *Kommunala intressen*.

Aktuella åtgärder:

- *Stadsgrönska är en självklar del i det nya kvarteret vid såväl stadsgator som lokalgator, torget, bostadsgården, taklandskap och fasader. Bevarandet av stora befintliga träd är en viktig del. Grönskan binder koldioxid och bidrar med ekosystemtjänster både vad gäller spridningsvägar och biologisk mångfald, men även till att kunna ta hand om och fördröja stora regnmängder och minska risken för översvämningar. Dessutom bidrar den till att sänka temperaturen lokalt vid värmeböljor, ger skugga under varma dagar samt dämpar ljud och buller och renar luft.*
- *Den sydöstra fotbollsplanen utformas nedsänkt för att hantera skyfallsvatten.*

Sociala konsekvenser

Planområdet kan idag upplevas otryggt när fotbolls- och skolverksamheten inte pågår. Den östra delen av planområdet består av en instängslad grusyta samt parkeringsplats vilket bidrar till otrygghet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en plats som ökar människors närvaro, aktivitet och sociala kontroll genom att bland annat föreslå att fönster och bostadsentréer vänds mot gator och torg med avsikten att skapa flöden och undvika känslan av baksida. I samband med genomförandet av detaljplanen förtydligas gångstråket "Vattenstråket" direkt väster om planområdet. Det blir då tydligt var det allmänna gångstråket löper och vilka ytor som tillhör skolgården och därmed skapas förutsättningar för att denna del av "Vattenstråket" kan bli mer välanvänt. Längs "Vattenstråket" mellan Gillevägen och Järlaleden kommer kommunen på sikt att förädla de mindre parkytor som ansluter till det. Detta är något som ytterligare kommer att stärka stråkets attraktivitet och trygghet. Lokaler för centrumändamål och balkonger bidrar också till rörelser och social kontroll och kommer delvis att placeras mot allmän plats. Detaljplanen innebär att planområdet och befintlig bebyggelse och offentliga rum kan integrera till en tydligare och mer sammanhållen stadsdel än den är idag. Att tillföra bostäder i

planområdet gör att det befolkas en större del av dygnet jämfört med dagens situation som bara innebär närvaro av människor vid träningar och under skoltid. Närvaro av fler människor i planområdet under hela dygnet kombinerat med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum. Detta är mycket positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Detaljplanen möjliggör att barnen får tillgång till en torgyta i direkt anslutning till skolområdet. Barnen har haft möjlighet att påverka omfattning och innehåll på torget genom en medborgardialog som anordnades av kommunen. Att barn och unga fått vara med och bestämma innehållet på torget medför förhoppningsvis att platsen nyttjas i större utsträckning än om de inte fått vara med och bestämma något. Att ha barn med i processen kan i sig bidra till att de känner sig stolta över platsen och bidra till ökad trygghet. Medborgardialogen visade att barnen önskar en plats att vara på där de känner sig välkomna. Vidare önskar barnen en plats som utformas med nyckelorden magiskt, grönt/lummigt samt konst.

Den befintliga fotbollsplanen kommer att ersättas av två nya 7-spelarplaner, en i områdets sydöstra del och en i anslutning till skolan i områdets nordvästra del. Fotbollsplanerna kommer kunna användas för skoländamål under dagtid och för ordnad och spontan fotbollsverksamhet under kvällar och helger. Utökningen från en 7-spelarplan till två 7-spelarplaner i området ger utökade möjligheter för fotbollsspel, vilket gynnar spontanidrotten, föreningslivet och vidare ungas hälsa. Matcher för äldre ungdomar/vuxna kommer dock inte att kunna spelas i området. På det stora hela bedöms planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med tydliga gång- och cykelprioriterade stråk och utökade idrottsytor, innebära positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens situation.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför att allmän plats kommer att byggas ut för att möjliggöra angränsning till bostadskvarter, skola och fotbollsplaner, hantera dagvatten och skyfall samt skapa en torgyta i anslutning till skola och fotbollsplaner. Kommunen kommer att ha kostnader för anläggandet av allmän plats samt för drift och underhåll av allmän plats.

Fotbollsplanerna som anläggs kommer att ägas och förvaltas av kommunen som därmed står för deras drift- och underhållskostnader. Fotbollsplanerna är möjliga att hyra ut till föreningar som vill nyttja dem.

Kommunen kommer att ha kostnader för sanering av markföroreningar i planområdet.

Kommunen har markanvisat kvartersmark för bostäder inom del av planområdet och kommer att teckna ett markgenomförandeavtal (köpeavtal) med exploatören för att sälja marken och får därmed intäkter för markförsäljning.

Som helhet beräknas projektets utbyggnad generera ett överskott till kommunen.

Planens genomförande ger ökade driftkostnader för kommunen. De driftkostnader som uppstår för kommunen består av skötsel och underhåll av den nya lokalgatan, torgytan och fotbollsplaner samt kostnader för avskrivningar av dessa anläggningar.

Detaljplanen väntas medföra ökade fastighetsvärden inom den del av planområdet som utgör bostäder då detaljplanen möjliggör för bostäder i ett mycket kollektivtrafikhärläge.

Konsekvenser av antal parkeringsplatser

Planområdet innehåller färre parkeringsplatser än kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder. En trafik- och parkeringsutredningen (*Tyréns, 2025-08-27*) har därför tagits fram. I utredningen redogörs för förväntat bilinnehav utifrån statistiskt jämförbara områden. Riskerna för att föreslaget antalet boendeparkeringar ska medföra problem med parkeringar på kommunala gator bedöms vara låga.

Avseende behov för idrottsverksamhet och skola möjliggör detaljplanen färre parkeringsplatser än det behov som redovisas i trafik- och parkeringsutredningen. Orsaken är avvägningar mellan olika motstående intressen, se nedan under rubriken *Avvägningar mellan motstående intressen*.

Konsekvenserna bedöms framför allt medföra risk för att bilar parkeras på närliggande kommunala gator. På kommunala gator i närområdet kan kommunen reglera möjligheten till parkering genom lokala trafikföreskrifter. Kommunen har även rätt att ta ut avgift i hela närområdet och arbete pågår med att implementera det. Reglering och avgifter bedöms medföra att bilparkering, både från idrotts- och skolverksamhet och boende i tillkommande bostäder, kan styras till lämpligaste ytor. Den begränsade mängden bilparkering till idrottsanläggningarna riskerar även att bidra till viss söktrafik längs lokalgatan och viss risk för att fordon stannar i gatan för att släppa av idrottsutövare för att sedan själva åka och parkera utanför planområdet. Anpassning av träningstider så att inte alla träningar vid båda fotbollsplanerna och idrottshallen börjar och slutar samtidigt kan vara en åtgärd för att minska trafikbelastningen vid hämtning och lämning.

Avvägning mellan motstående intressen

Idrottsytor och skolområde - bostäder

Inom planområdet idag finns skol- och idrottsverksamhet, två viktiga funktioner som avses kvarstå och utvecklas. Ombyggnad har skett av skolområdet och detaljplanen bekräftar befintlig verksamhet, ger skydd åt kulturhistoriska värden samt möjliggör för viss utvidgning av skolområdet i väster. Avseende idrottsverksamheten möjliggör detaljplanen en utökning från en till två fotbollsplaner. Samtidigt är planområdet ett centralt beläget område som i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* är utpekad som del av den *Centrala regionkärnan* där bebyggelsen beskrivs som tät och sammanhållen med blandade funktioner. Bostadskvarteret motiveras av det centrala läget med närhet till både kapacitetsstark kollektivtrafik, service och handel samt av det stora behovet av bostäder som finns både i Nacka kommun och i Stockholmsregionen som

helhet, särskilt i kollektivtrafiknära lägen som främjar klimatsmart resande. Bostäder på platsen bidrar även till en trygg och levande stadsmiljö. Lokaler i entrévåningen blir en tillgång för närområdet som tillsammans med nya boende bidrar till mer folk i rörelse och ögon på platsen, vilket i sin tur främjar en tryggare miljö. Detaljplanens struktur med nya bostäder, lokalgata och torg bidrar till ett nytt urbant sammanhang där befintliga bostäder söder om planområdet kopplas samman med befintlig och tillkommande bebyggelse norr om Järlaleden.

Placering fotbollsplaner – boendemiljö

Detaljplanen innebär att fotbollsplaner placeras i nära anslutning till befintliga och tillkommande bostäder vilket innebär risk för störningar. För att minska risken för störningar har bestämmelser avseende både buller och ljusanordningar införts på plankartan. Tillgången till idrottsplatser, särskilt för barn och unga, är av stor vikt för folkhälsan. Möjligheten att vara aktiv ökar om närmiljön ger tillgång till idrottsplatser och liknande miljöer. Eftersom förhållanden under barn- och ungdomsåren har betydelse för den psykiska och fysiska hälsan under hela livet behöver våra städer planeras och byggas så att de bidrar till en bättre livsmiljö och minska hälsoklyftor för framtida generationer. Inriktningen för Sickla är att stadsdelen ska utvecklas till en tät och blandad stadsmiljö med nya bostäder. För att effektivt uppnå syftet att främja folkhälsan behöver idrottsplatser vara lokaliserade nära bostäder.

För befintliga bostäder söder om Gillevägen är den sydöstra fotbollsplanen placerad på samma sida om husen som angränsande vägar. Detta innebär att den sida som riskerar att bli bullerstörd från fotbollsverksamheten redan idag är utsatt för trafikbuller. Bostädernas uteplatser är placerade på motsatt sida av byggnaden och bostäderna är genomgående, med flera rum vända bort från fotbollsplanen vilket är positivt. Avståndet till befintliga bostäder närmast den nordvästra fotbollsplanen är längre. Bullerskärmar i direkt anslutning till fotbollsplaner har generellt liten effekt eftersom fotbollsplaner är så stora att bullerkällan under den största delen av tiden befinner sig långt från skärmen. Dessutom befinner sig mottagaren, utom i lägenheter på markplan, högt över planen, varför avskärmning inte ger någon märkbar effekt.

Tillkommande bostadsbebyggelse är placerad mindre än 25 meter från den sydöstra fotbollsplanen. Anpassningar av lägenhetslösningar har gjorts och planbestämmelser reglerar att lägenheter i anslutning till fotbollsplanen i huvudsak ska vara genomgående för på så sätt möjliggöra en tyst sida. Då garageplanet är placerat i entrévåningen för att undvika schakt i förorenad mark samt med hänsyn till variation i lägenhetsstorlekar medger detaljplanen enkelsidiga lägenheter mot fotbollsplanen i entrévåningen samt två enkelsidiga lägenheter per våningsplan på övriga våningsplan. För dessa lägenheter, samt lägenheter i öster som är utsatta för både trafikbuller och idrottsbuller, reglerar detaljplanen utformning och placering av bullerskyddande balkong/uteplats för att säkerställa en godtagbar ljudmiljö. Även för den västra delen av kvarteret regleras att ett fåtal lägenheter ska ges bullerskydd, då lägenheterna bedöms vara utsatta av idrottsbuller från båda fotbollsplanerna.

Båda fotbollsplanerna kommer vara storleksmässigt anpassade för barn- och ungdomsverksamhet (upp till 12 år). Det planeras inte för läktare eller högtalaranläggningar. Det planeras för nylonnät på staketet runt fotbollsplanerna vilket effektivt minskar ljudet från bollar som träffar staketet. Detaljplanen reglerar även att ljusanordningar ska skärmas av mot bostäder. Sammantaget är kommunens bedömning att detaljplanens utformning och placering av fotbollsplanerna ger förutsättningar för att fotbollsverksamheten kan bedrivas utan att betydande olägenhet uppstår för boende kring fotbollsplanerna. Fotbollsplanernas storlek inom planområdet är anpassade för spel för barn och unga varför det är extra motiverat att lokalisera bostäder och fotbollsplaner på ett nära avstånd. Detaljplanens utformning bedöms vara en lämplig avvägning där folkhälsan främjas samtidigt som mål om en levande stadsmiljö med ny bebyggelse uppfylls.

Bostäder - bevarande av träd

Planområdet är centralt beläget nära kollektivtrafik och det är starkt prioriterat att utveckla området till en tydligt sammanhängande del av Sickla. Detta uppnås bland annat genom att anlägga ett nytt bostadskvarter i korsningen Järlaleden/Planiavägen. En lindallé bestående av tio lindar längs med Järlaleden behöver då tas ned för att åstadkomma en stadsmässig gata och bostäder på platsen. Utöver lindallén behöver ytterligare ett träd på den sydöstra fotbollsplanen samt en högstubbe på den nordvästra fotbollsplanen tas bort för genomförandet av planen. Länsstyrelsen har beviljat dispens för nedtagandet av lindallén samt i ett 12:6-samråd medgett nedtagning av ett särskilt skyddsvärt träd. I enlighet med dispensens villkor kommer stammar eller delar av stammar läggas i faunadepå på solbelyst naturmark alternativt närbelägen naturmark. För varje avverkat träd i allén kommer ett nytt lövträd planteras inom eller utanför planområdet.

En stor del av den nya bebyggelsen föreslås på redan hårdgjorda ytor. Inom planområdet föreslås nya träd i gatumiljö, i grönyta runt den sydöstra fotbollsplanen samt på ett nytt torg. Vidare får flertalet befintliga skyddsvärda träd både inom allmän plats och kvartersmark utökat skydd genom planbestämmelse. Skyddsavstånd mellan träd och fotbollsplan/vägar har säkerställts. I avvägningen mellan en stadsmässig miljö med bostäder och bevarande av allén bedöms det förstnämnda väga tyngre och planerade kompensationsåtgärder bedöms mildra effekterna av nedtagandet av allén och övriga träd.

Torgyta - bevarande av träd

Utmed det nya stråket mellan skola, bostäder och fotbollsplan skapas ett torg som blir en plats att mötas och samlas på. Kring den sydöstra fotbollsplanen, direkt öster om torget, står flera särskilt skyddsvärda träd. Placering och utformning av fotbollsplanen samt torget säkerställer att träden kan bevaras. Det innebär bland annat att ytan för torget blir mindre än om ingen hänsyn till träden hade tagits. Träden har ett högt värde, både vad gäller naturvärde och ur ett rekreativt perspektiv och i avvägningen mellan bevarande av träden och storlek på torgytan bedöms bevarande av träden väga tyngre. Det blir speciellt viktigt att skydda de träd som går att bevara eftersom andra träd inom planområdet behöver tas ner.

Parkeringsplatser – bevarande av träd - storlek på fotbollsplaner/skolgård

Idrotts- och skolverksamheten inom planområdet medför behov av parkeringsplatser. En avvägning har gjorts mellan parkeringsbehov, ytor för fotbollsspel, friytor på skolgården och bevarande av träd. I den avvägningen har bevarandet av värdefulla träd samt möjligheten att tillskapa så stora ytor som möjligt för fotbollsverksamheten och skolgården vägt tyngre än behovet av parkeringsplatser. Detta då planområdet är beläget i ett mycket kollektivtrafikt nära läge som skapar möjligheter för andra resvanemönster än idag samt då bevarandet av träd är viktigt för att minska den påverkan på spridningssamband och biologisk mångfald som uppstår vid nedtagandet av lindallén och särskilt skyddsvärt träd inom planområdet. Det innebär att det i framtiden krävs ett förändrat resvanemönster från de som nyttjar idrottsytorna och skolområdet. Det kommer finnas begränsade möjligheter att parkera i direkt anslutning till verksamheterna. Spelare, ledare, föräldrar, anställda och besökare kommer att behöva ändra sina resvanemönster och väljer att gå, cykla eller resa med kollektiva färdmedel alternativt nyttja annan parkering längre bort från fotbollsplanerna/skolområdet. På den nya lokalgatan tillkommer cirka 10 parkeringsplatser som kan nyttjas för lämna/hämta vid skolan/idrottsverksamhet. Utanför planområdet planeras även för cirka 8-10 parkeringsplatser längs med Planiavägen och vid Gillevägen söder om planområdet finns cirka 1-2 angöringsplatser i anslutning till skolområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Detaljplanen innebär främst fastighetskonsekvenser i form av marköverföringar för att kunna bilda fastigheter enligt detaljplan samt i nordöstra delen tillkommande byggrätter för bland annat bostäder. I bilagan *Fastighetskonsekvensbeskrivning* redovisas en sammanfattning av de fastighetskonsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Planenheten

Emilie Warsell
Tf gruppchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för detaljplan Sydvästra Plania.

Den här fastighetskonsekvensbeskrivningen sammanfattar information som finns i detaljplanen och redovisar övergripande de konsekvenser som detaljplanen innebär för enskilda fastigheter och rättighetshavare 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 detaljplanen. 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/ Rättighet	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 bygggrätter
Sicklaön 40:12	Avstår område A, C, D, E, F, H, J, K, M och O; Tillförs område Q	Avtalsservitut akt 01-IM8-52/683A Officialservitut akt 01-NAC-199.11 Officialservitut 01- NAC-234.1 Officialservitut akt 01-NAC-235.1 Servituten ovan avses upphävas vid genomförande av detaljplanen.	Förrättnings- kostnader, bygglovavgift	Intäkter uppstår vid försäljning av markområde M	Markgenomförande avtal och köpeavtal för område M	Bygggrätt tillkommer, avstyckningsmöjlig- heter uppstår. Ny markanvändning bostäder, parkering och centrumändamål, E-område, idrottsplats samt gata och torg.
Sicklaön 268:2	Tillförs del av område A		Förrättnings- kostnader, bygglovavgift			Bevarande- bestämmelser r_1 och q_1 tillkommer.

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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 268:4	Tillförs del av område A och område C, F, H, J Avstår område G					Byggrätt utökas. Bevarande- bestämmelser r ₁ och q ₂ tillkommer.
Sicklaön 269:1	Avstår område N, P, Q. Fastigheten utplånas.	Vid genomförande av detaljplanen ska belastande ledningsrätt och servitut upphävas. Ledningarna förläggs i ny sträckning i allmän plats.			Sicklaön 40:12 och Sicklaön 269:1 är i samma ägares hand.	Ny markanvändning bostäder, parkering och centrumändamål samt gata, park och idrottsplats.

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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
Ledningsrätt 0182K-87/100.1		Ledningsrätt för vatten, spillvatten och avlopp till förmån för Nacka vatten och avfall. Belastar Sicklaön 269:1. Vid genomförande av detaljplanen ska ledningsrätten upphävas. Ledningarna förläggs i ny sträckning i allmän plats.	Kommunen bekostar flytt av ledningarna samt betalar förrätnings- kostnaderna för upphävande av ledningsrätten.		Kommunöver- gripande markavtal mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB.	

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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
Avtalsservitut akt 01-IM8-52/683A.1		Servitut för ledning till förmån för Sicklaön 40:11. Belastar Sicklaön 40:12. Sannolikt har servitutet inte längre någon praktisk betydelse. Kommunen är ägare till både förmåns- och belastad fastighet och har som avsikt att servitutet ska upphöra att gälla inom berörda delar.	Upphävande av servitut bekostas av ägaren till fastigheten Sicklaön 40:12			

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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
Officialservitut akt 01-NAC-199.1		Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet är gammalt och har sannolikt förlorat sin betydelse. Kommunen är ägare till både förmåns- och belastad fastighet och har för avsikt att servitutet ska upphävas i samband med kommande förrättningar.	Kommunen står för förrättnings- kostnaderna avseende upphävandet.			

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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
Officialservitut akt 01-NAC-234.1		Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Kommunen är ägare till både förmåns- och belastad fastighet och har för avsikt att servitutet ska upphävas i samband med kommande förrättningar.	Kommunen står för förrättnings- kostnaderna avseende upphävandet.			

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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
Officialservitut akt 01-NAC-235.1		Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet är gammalt och har sannolikt förlorat sin betydelse. Kommunen är ägare till både förmåns- och belastad fastighet och har för avsikt att servitutet ska upphävas i samband med kommande förrättningar.	Kommunen står för förrättnings- kostnaderna avseende upphävandet.			

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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
Nyttjanderätt allmänna vatten- och avloppsanläggning- ar för Nacka vatten och avfall					Detta avtal hanterar förändrat läge av ledningar på grund av detaljplanens genomförande.	
Nyttjanderätt elledningar för Nacka Energi					Detta avtal hanterar förändrat läge av ledningar på grund av detaljplanens genomförande.	
Nyttjanderätt fjärrvärme- ledningar för Stockholm Exergi					Detta avtal hanterar förändrat läge av ledningar på grund av detaljplanens genomförande.	

Fastighet/ Samfällighet/ Rättighet	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
Nyttjanderätt fiberledningar för Skanova					Detta avtal hanterar förändrat läge av ledningar på grund av detaljplanens genomförande.	
Nyttjanderätt fiberledningar för Telenor					Detta avtal hanterar förändrat läge av ledningar på grund av detaljplanens genomförande.	
Nyttjanderätt fiberledningar för Stokab					Detta avtal hanterar förändrat läge av ledningar på grund av detaljplanens genomförande.	

Nedan redovisas förslag till fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen. Flera möjliga genomföranden finns och de flesta åtgärderna kräver beslut vid lantmäteriförrättning efter ansökan av markägaren eller annan sakägare.

Kvartersmark för bostäder, parkering och centrumändamål

Ny bygg rätt för bostäder, parkering och centrumändamål inrättas enligt detaljplanen på fastigheterna Sicklaön 40:12 och Sicklaön 269:1. En eller flera fastigheter kan bildas av kvartersmark i detaljplanen med användningen bostäder, parkering och centrumändamål.

För att bilda en fastighet med användningen bostäder, parkering och centrumändamål kan markområde M avstyckas från fastigheten Sicklaön 40:12. Till markområde M förs sedan markområde N från fastigheten Sicklaön 269:1.

Kvartersmark för Idrottsplats

Tre fastigheter är möjliga att bilda av kvartersmarken i detaljplanen med användningen idrott.

För att bilda den västra fastigheten med användningen idrott kan markområde D avstyckas från Sicklaön 40:12. Till markområde D förs sedan markområde G.

För att bilda den centrala fastigheten (idrottshallen) med användningen idrott kan markområde K avstyckas från Sicklaön 40:12.

För att bilda den östra fastigheten med användningen idrott kan markområde O avstyckas från Sicklaön 40:12. Till markområde O förs sedan markområde P från fastigheten Sicklaön 269:1.

Kvartersmark för skolan

Befintlig skolfastighet Sicklaön 268:4 (område I) utökas i areal. Kvartersmark i detaljplanen med användningen skola som ej ännu tillhör skolfastigheten, del av område A samt markområde C, F, H och J kan föras till fastigheten Sicklaön 268:4 eller Sicklaön 268:2. Befintlig skolfastighet Sicklaön 268:2 (område B) kan utökas i areal genom att del av markområde A tillförs fastigheten.

Inom Sicklaön 268:2 finns en särskilt värdefull byggnad vilken åsatts bestämmelsen q₁ med lydelsen "Särskilt värdefull byggnad vars 1950-talsformspråk, volym, takform, fönster samt den lekfullt gestaltade entrén med murad omfattning, intilliggande väggfält med tegel i strömskift och

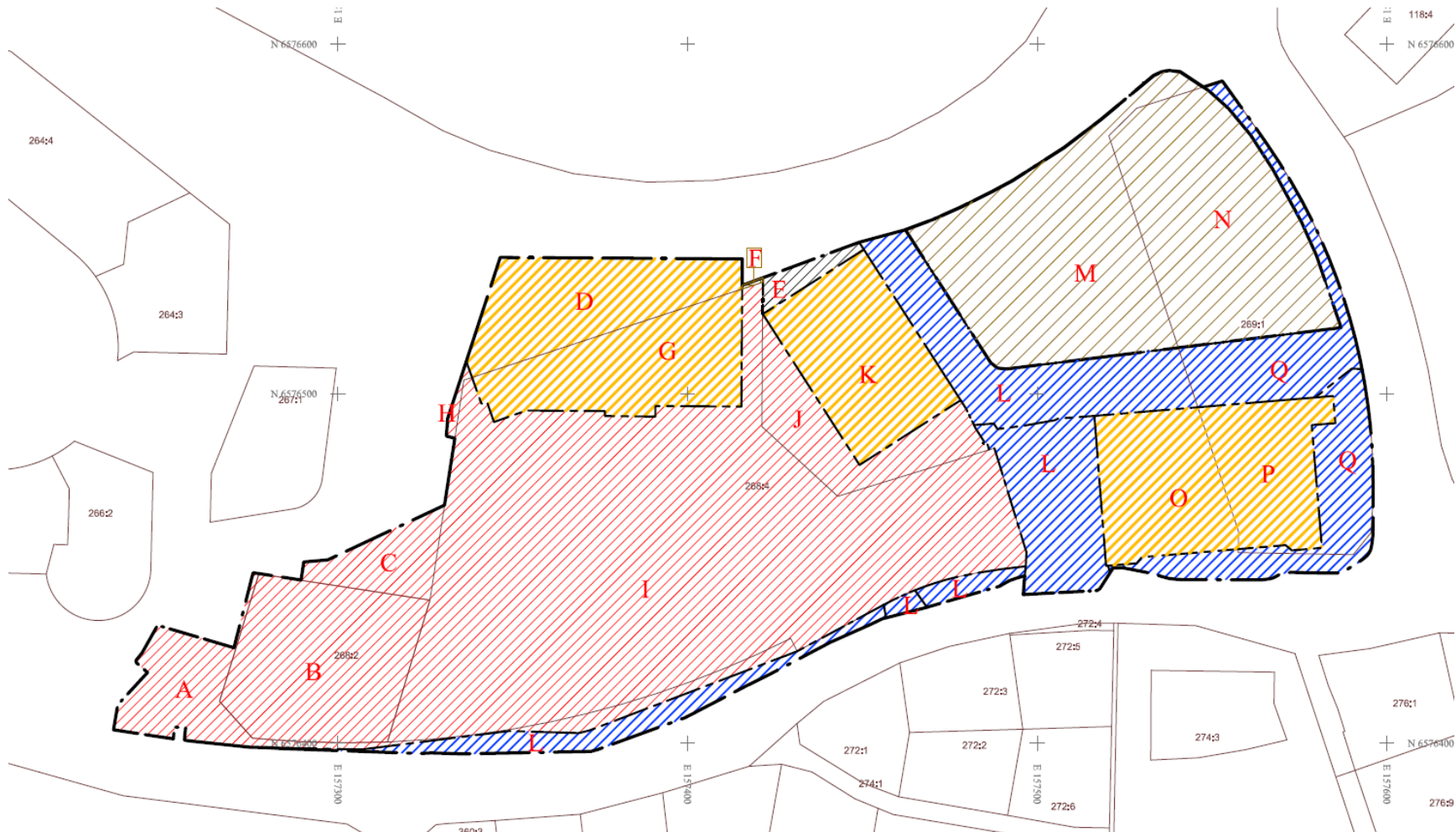
ytterdörr med överljus ska bevaras”. Inom Sicklaön 268:4 finns en särskilt värdefull byggnad vilken åsätts bestämmelsen q_2 med lydelsen “Särskilt värdefull byggnad vars 1950-talsformspråk, volym, takform, fönster, södra fasadens slätputsade fönsteromfattningar, spritputsade väggfält och klinkerplattor i beige och brun kulör samt klockan vid södra entrén ska bevaras”. Byggnaderna åsätts även bestämmelsen r_1 *Byggnad får inte rivas*.

Kvartersmark för transformatorstation

Detaljplanen möjliggör bildande av en fastighet för transformatorstation genom att markområde E avstyckas från Sicklaön 40:12.

Allmän plats

Markområde Q på fastigheten Sicklaön 269:1, som utgör allmän plats i detaljplanen, ska föras till kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Område L som också utgör allmän plats tillhör redan Sicklaön 40:12.



Figur 1. Marköverföringskarta: Ytor för marköverföring A till Q. Röd skraffering= Skola, Orange skraffering= Idrottsplats, Blå skraffering= Allmän plats, Gul skraffering= Bostäder, centrumändamål, parkering