

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad mars 2026
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2021-00841

Ny fördelningsstation i Skvaltan

Detaljplan för Ny fördelningsstation i Skvaltan, del av Sicklaön 359:1 m.fl., Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	5
Planhandlingar	5
Underlag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	7
Bakgrund	7
Läge, areal & markägoförhållande.....	8
Statliga och regionala intressen	9
Kommunala intressen.....	9
Förutsättningar	10
Offentliga rum och grönområden.....	10
Bebyggelse.....	13
Teknisk infrastruktur	13
Störningar och risker.....	14
Markens beskaffenhet.....	15
Dagvatten, grundvatten och skyfall	17
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka	20
Detaljplanens innehåll	22
Övergripande struktur	22
Offentliga rum och grönområden.....	22
Bebyggelse.....	24

Teknisk infrastruktur	28
Störningar och risker.....	30
Markens beskaffenhet.....	31
Dagvatten, grundvatten och skyfall	32
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	36
Motiv till detaljplanens regleringar	38
Så genomförs planen	40
Organisatoriska frågor	40
Ansvarsfördelning.....	40
Avtal	42
Tekniska frågor	43
Fastighetsrättsliga frågor.....	44
Ekonomiska frågor	45
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	47
Miljökonsekvenser	47
Klimatpåverkan	48
Konsekvenser på landskapsbild.....	48
Sociala konsekvenser.....	48
Ekonomiska konsekvenser	49
Avvägning mellan motstående intressen	49
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	49

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fördelningsstation som kan tillgodose en långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka. Vidare är syftet att möjliggöra för en väl gestaltad ny fördelningsstation på platsen och hantera skyfall.

Nacka Energi AB (NEAB) planerar att uppföra en ny fördelningsstation som knutpunkt i elnätet. Stationen möjliggör spänningsomvandling och styrning av eldistributionen och är avgörande för att möta ökade behov från bostäder, verksamheter och elektrifiering. Placeringen vid Skvaltán har valts efter tidigare utredningar som visade att andra alternativ var tekniskt och ekonomiskt olämpliga.

Planområdet omfattar cirka 1 300 kvadratmeter och ligger norr om Värmdövägen, i anslutning till trafikplats Värmdövägen–Saltsjöbadsleden. Marken består idag av parkeringsytor och slänter för befintlig kontors- och industriverksamhet på platsen. Området är hårdgjort och saknar rekreativa värden, vilket gör det lämpligt för teknisk infrastruktur. En inventering av naturvärdesträd visar att inga träd med höga naturvärden behöver tas bort. Markundersökning har påvisat föroreningar över riktvärden för mindre känslig markanvändning, vilket kräver åtgärder innan byggnation.

Fördelningsstationen utformas som två volymer med tegelfasad i ljus, varm ton och bearbetade detaljer för att skapa en väl gestaltad byggnad. Den placeras med transformatorportar mot Värmdövägen för att underlätta inlastning av transformatorerna. Cirka halva planområdet föreslås som grön och genomsläpplig yta, med inslag av klätterväxter och växtbäddar för dagvattenfördröjning. Höjdsättning och tätskikt säkerställer att byggnaden klarar skyfall. En riskutredning har utförts med hänsyn till risker kopplade till farligt gods på Saltsjöbadsleden; en utrymningsväg bort från leden regleras i plankartan.

Planen är förenlig med kommunens miljö- och klimatstrategi. Den tar i anspråk redan exploaterad mark, bidrar till effektiv resursanvändning och möjliggör hållbar stadsutveckling. Dagvattenhantering avses ske enligt kommunens riktlinjer och skyfallsproblematiken försämras inte. Marksanering förbättrar miljön och hälsoskyddet.

Planförslaget innebär ingen påverkan på riksintressen eller kulturmiljö. Den gröna fonden längs Värmdövägen bryts delvis, men påverkan bedöms som liten. Socialt kan en väl gestaltad byggnad med belysning bidra till ökad trygghet i området. Ekonomiskt bekostas genomförandet av NEAB, vilket innebär att kommunen inte belastas med kostnader. Projektet ger stor samhällsnytta genom att möjliggöra fortsatt stadsutveckling.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fördelningsstation som kan tillgodose en långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka. Vidare är syftet att möjliggöra för en väl gestaltad ny fördelningsstation på platsen och hantera skyfall.

Planhandlingar

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är bygglovhandläggare, ekolog, exploateringsingenjör, karttekniker, kommunantikvarie, kommunikatör, landskapsarkitekt, lantmätare, miljöplanerare, projektledare, projektkoordinator, stadsarkitekt, trafikplanerare och VA-ingenjör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2026-03-27*)
- Skyfallsanalys för fördelningsstation Skvaltán (*Sweco, 2023-04-13*)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (*Iterio, 2024-04-05*)
- Inventering av naturvärdesträd (*Pro Natura, 2025-01-10*)
- Riskutredning (*Tyréns, 2025-10-17*)
- Trafikutredning (*Tyréns, 2025-11-10*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (*Sweco, 2026-03-12*)
- Gestaltungsunderlag (*Urban design, 2026-02-13*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (*Nacka kommun, 2026-03-27*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

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

innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Detaljplanen är en förutsättning för att utveckla centrala Nacka med nya bostäder och verksamheter genom att säkerställa elförsörjning. Projektet påverkar inte andra planer negativt. Detaljplanen medför viss klimatpåverkan, vilket är vanligt för en detaljplan som innehåller nya byggnader men innebär ingen större förändring mot nuvarande markanvändning. Idag är platsen en hårdgjord yta för parkering med viss växtlighet och träd mot Värmdövägen. I framtiden kommer landskapsbilden förändras något och det kommer tillföras mer växtlighet och genomsläppligheten ökar i marken. Den nya byggnaden ansluter i skala och uttryck till befintlig bebyggelse norr om vägen så stadsbilden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Gaturummet påverkas något, men den övergripande påverkan på stadsbilden bedöms som liten.

Angränsande planområdet finns en lågpunkt med skyfallsproblematik. Planområdet är inte utsatt för stora skyfallsproblem men vägen strax söder om detaljplanen, Värmdövägen, har betydande skyfallsproblem och bedöms som mycket känsligt i det avseendet. Byggnaden ska uppföras med färdigt golv enligt bestämmelser på plankartan för att undvika skador vid 500-årsregn. Konstruktionen ska skyddas genom tät grundläggning enligt bestämmelser på plankarta för att skydda byggnaden vid 100-årsregn. Detaljplanen ska heller inte bidra med ökat skyfall som försämrar skyfallssituationen på Värmdövägen genom fördröjning på kvarteretsmark. Grundvattennivån har uppmätts cirka 1,15 meter under markytan, 50 meter väster om den planerade byggnaden. Det finns en viss risk att vattenverksamhet i form av grundvattenbortledning kan bli nödvändig. Vid anläggandet av byggnaden och schaktarbeten för ledningar kan en tillfällig bortledning av grundvatten bli aktuell. Frågan kommer att utredas närmare i geohydrologisk utredning under granskningen.

Inom planområdet finns föroreningar som i en punkt inte uppnår MKM. Planen reglerar att området ska saneras innan startbesked ges. Genomförandet bedöms bidra till en förbättrad markmiljö utan risk för spridning till angränsande områden.

Saltsjöbadsleden är en sekundär väg för farligt gods och ligger cirka 20 meter från byggnaden. Riskutredningen redovisar nödvändiga åtgärder, inklusive utrymningsväg västerut vilket bedöms tillräckligt för att tillgodose människors hälsa och säkerhet.

Elektromagnetiska fält från fördelningsstationen bedöms sträcka sig cirka tio meter från byggnadens fasad. Avståndet till bostäder är betydligt längre, vilket innebär att ingen negativ påverkan uppstår.

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

planbeskrivningen. Övriga utredningar redovisas under respektive underrubrik i avsnittet *Detaljplanens innehåll*.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Bakgrund

Nacka Energi AB, nedan kallad NEAB, har i uppdrag att säkra framtida elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka efter år 2028. För att kunna säkerställa tillräcklig kapacitet behöver en ny fördelningsstation anläggas, främst för att tillgodose behoven inom centrala Nacka.

Tidigare har en mottagnings- och fördelningsstation utretts inom stadsbyggnadsprojektet Skönviksvägens verksamhetsområde som ligger norr om Värmdöleden vid trafikplats Skvaltán. Den tänkta placeringen visade sig medföra långa kabeldragningar och att kabelstråk behövde korsa Värmdöleden. Den samlade bedömningen blev att fortsatt utredning inom Skönviksvägens verksamhetsområde skulle bli både tekniskt komplicerat och kostsamt att genomföra.

Kommunen och NEAB inledde därför ett arbete med en övergripande lokaliseringstudie och den 10 maj 2021, § 169 beslutade kommunstyrelsen att godkänna lokalisering av en mottagnings- och fördelningsstation vid Skvaltán, vid sydvästra delen av trafikplats Värmdövägen-Saltsjöbadsleden, söder om Värmdövägen. Den nya lokaliseringen innebar ändrade förhållanden mot överliggande nät och en mottagningsstation bedömdes därför inte längre vara nödvändig.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att anta ett start-PM den 15 mars 2022, § 44, för arbetet med en ny fördelningsstation vid Skvaltán. Planområdet var då inom del av den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14, söder om Värmdövägen. I enlighet med kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts förslag den 15 mars 2022 beslutade kommunstyrelsen därefter om att ingå markanvisningsavtal med NEAB den 4 april 2022, § 106. Det aktuella planområdet låg inom en lågpunkt och under 2022 togs en skyfallsutredning fram. Utredningen konstaterade bland annat att det krävdes omfattande åtgärder både för att minska vattenflödet till planområdet och för att säkerställa att vatten rörde sig från platsen tillräckligt snabbt vid ett skyfall. Den föreslagna platsen bedömdes därför som olämplig för fördelningsstation till följd av omfattande översvämning vid skyfall. Ett av NEAB helägt bolag har förvärvat fastigheten Sicklaön 359:1 enligt planerat beslut i kommunfullmäktige den 17 juni 2024.

Del av fastigheten Sicklaön 359:1, tillsammans med angränsande kommunalt ägda fastigheter, har bedömts ha goda förutsättningar för utveckling av en ny fördelningsstation bland annat eftersom

det finns goda anslutningsmöjligheter och bra möjligheter för att ansluta befintliga och framtida kabelstråk. Även fortsättningsvis är placeringen i förhållande till överliggande nät sådan att endast en fördelningsstation behöver anläggas och ingen mottagningsstation.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Skvaltan norr om Värmdövägen i anslutning till trafikplats Värmdövägen-Saltsjöbadsleden. Planområdet ligger inom del av fastigheterna Sicklaön 359:1, Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14. Planområdet innehåller idag en parkeringsplats samt slänter till Värmdövägen och Saltsjöbadsleden och är cirka 1300 kvadratmeter stort.

Fastigheten Sicklaön 359:1 ägs av NEAB och fastigheterna Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14 ägs av Nacka kommun.

Syftet med detaljplanens avgränsning är att rymma den tilltänkta fördelningsstationen och samtidigt minimera påverkan på framtida stadsutveckling väster om fördelningsstationen. Samtidigt ska det säkerställas att erforderliga ersättningsparkeringar för befintlig verksamhet på Sicklaön 359:1 kan komma till stånd samt att bebyggelsen håller lämpligt avstånd till Värmdövägen och Saltsjöbadsleden.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över området. Röd linje visar planområdets avgränsning. (Nacka kommun 2025, ortofoto 2024)

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Området berörs inte av några riksintressen och saknar utpekade kulturmiljövården. Storängen, som berörs av riksintresse för kulturmiljövården, är beläget i anslutning till planområdet, söder om Värmdövägen. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget då den nya bebyggelsen volymmässigt ansluter till befintlig bebyggelse och Värmdövägens infrastruktur ligger mellan riksintresseområdet och planområdet.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

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

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Mellankommunala intressen

Planområdet ligger mellan två zoner som i RUFSS 2050 är utpekade för primärt bebyggelse läge respektive strategiskt stadsutvecklingsområde. Detaljplanen bedöms vara förenlig med RUFSS 2050. Detaljplanen är en förutsättning för att Nacka kommun ska kunna genomföra den planerade utvecklingen av västra Sicklaön i enlighet med innehållet i RUFSS 2050. I samrådsförslaget för RUFSS 2060 som planeras att antas under 2026 är området utpekat för regional stadskärna så planförslaget bedöms förenligt även med den uppdaterade regionala utvecklingsplanen.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2026). Planområdet ingår i utvecklingsinriktningen på Västra Sicklaön som ska planeras som livfulla stadsmiljöer med närhet till grönska. Västra Sicklaön ska utvecklas med en tät och funktionsblandad bebyggelse med urbana förtecken och kommunen ska verka för utbyggnad och modernisering av elnätet för att möta ökad efterfrågan och säkerställa elförsörjning.

Området berör inte några rekreationsvärden eller upplevelsevärden enligt grön-och blåstrukturprogrammet (2025). Programmet ska bidra till att den målbild för Nacka 2050, som tagits fram inom översiktsplanen, uppfylls. Nackas samhällsutveckling ska präglas av en strävan att minimera klimatpåverkan och stärka motståndskraften mot ett förändrat klimat.

Klimat- och miljöprogram

Klimat- och miljöprogram 2025-2040 pekar ut den strategiska inriktningen inom klimat- och miljöområdet utifrån tre övergripande inriktningsmål: klimatpositivitet och cirkularitet, livskraftiga natur- och vattenmiljöer samt klimatanpassning och hälsa. Programmet syftar till en omställning utifrån Parisavtalets mål och definierar bland annat att kommunorganisationen och de samlade växthusgasutsläppen i Nacka ska minska med i genomsnitt 12 procent varje år fram till 2040. En samlad bedömning för detaljplanens klimatpåverkan redovisas i avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande*.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Sicklaön 359:1 gäller stadsplan S 296 som anger markanvändningen småindustri, berörd del är i stadsplanen markerad som mark som inte får bebyggas. Fastigheten Sicklaön 359:1 omfattas även av tomtindelningen Cylindern (0182K-12220). Tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser och reglerar fastighetsindelningen inom området. För fastigheten Sicklaön 40:14 gäller för östra delen stadsplan S47 som anger markanvändningen Trafikändamål. För södra delen av Sicklaön 40:14 samt för Sicklaön 151:27 gäller stadsplan S 332 som anger markanvändningen Trafikändamål samt detaljplan DP 138 som enbart reglerar förlängd genomförandetid för S 332. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanerna S 296 och S 332 samt detaljplanen DP 138. Tomtindelningen för Cylindern (0182K-12220), i form av en ändring av stadsplan S 296, avses upphävas i en parallell planprocess för att möjliggöra en framtida avstyckning av fastigheten Sicklaön 359:1.

Förutsättningar

Offentliga rum och grönområden

Planområdet omfattar enbart kvartersmark och har alltså inga allmäntillgängliga ytor. Planområdet utgörs i huvudsak av en plan asfalterad yta. Mellan den asfalterade ytan och Värmdövägen i söder finns en grön slänt mot Värmdövägen. Värmdövägen är belägen cirka tre meter lägre än den asfalterade ytan. Saltsjöbadsleden löper över Värmdövägen på en bro cirka fyra meter över planområdets asfalterade yta. Väster om planområdet ligger Per Hallströms väg och norr om planområdet ligger Telefonstigen som utgör angöringsväg till fastigheterna Sicklaön 359:1 och 151:26.



Figur 2: Flygbild som redovisar planområdet med omgivning. Planområdet redovisas med röd gräns och röda siffror anger befintliga marknivåer (Nacka kommun 2025).

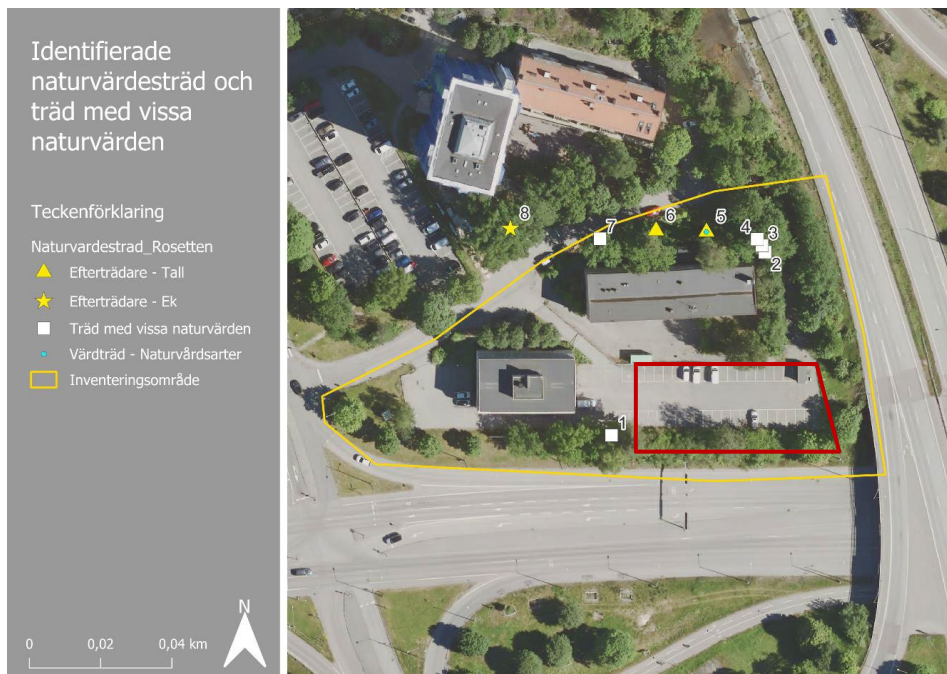
En inventering av naturvärdesträd (*Pro Natura*, 2025-01-10) har genomförts för detaljplanen men omfattar ett större område än planområdet, jämför figur 4. Den innefattar enbart kartering av naturvårdsintressanta träd och arter knutna till dessa. Kartering och bedömning av andra strukturer, element eller naturvärden ingår ej. Platsen bedöms inte ha några kvaliteter för rekreation men träd- och buskridån mot Värmdövägen har ett visst värde för ekosystemtjänster som biologisk mångfald och klimatreglering och pollinering samt har kapacitet för luftrening.

Närområdet är i hög grad exploaterat med bebyggelse och infrastruktur. Mindre områden med natur finns ställvis insprängda bland bebyggelsen, tillsammans med trädplanteringar och spontant uppkomna träd- och buskmiljöer av igenväxningskaraktär i anslutning till byggnader och vägar. Trädmiljöerna inom inventeringsområdet utgörs till övervägande del av unga lövträd som omgärdar två större byggnader och parkeringsytor. Några trädrader (i norra delen av inventeringsområdet, utanför planområdet) med cirka 40-åriga lönnar och oxlar förefaller vara planterade och bedöms utgöras av biotopskyddade alléer. I övrigt utgörs trädmiljöerna av ridåer och grupper med ung, spontant uppkommen asp, lönn, vildapel, fågelbär, ek och björk. Enstaka träd av ek och tall (framför allt i inventeringsområdets norra del) är vuxna – äldre och kvarstående från tiden innan nuvarande bebyggelse tillkom.



Figur 3: Trädmiljöer längs Värmdövägen med lönn, ek, björk och tall (Pro Natura 2025).

Inom planområdet har inga naturvärdesträd eller träd med vissa naturvärden noterats vid inventeringen. Inga naturvärdesarter har noterats och det finns inga artfynd rapporterade i Artportalen.



Figur 4: Karta över inventeringsområdet samt förekommande naturvärdesträd och träd med vissa naturvärden. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med röd linje. (Pro Natura 2025).

Strax väster om planområdet finns ett träd som är utpekad med *vissa naturvärden*. Det är en tall som står cirka 10 meter väster om planområdet och som har en stamomkrets på 165 centimeter,

en något utvecklad krona och enstaka kläckhål. Bevarande av uppvuxna tallar är särskilt viktigt eftersom området ligger i utkanten av ett spridningssamband för arter knutna till gammal barrskog.

Värmdövägen är en vägsträcka som karaktäriseras av att den omges av grönska genom uppvuxna träd. Bebyggelse är som huvudregel indragen 5-10 meter från gatan vilket bidrar till en lummighet trots att gatan är vältrafikerad.

Bebyggelse

Fastigheten Sicklaön 359:1 rymmer en byggnad för olika slags verksamheter med en tillhörande parkeringsyta för cirka 40 parkeringsplatser. Runt byggnaden finns även ytterligare cirka 20 parkeringsplatser och själva byggnader ligger utanför planområdet. Byggnaden syns till höger i figur 5 och benämns *Hus 1* i figur 6. Norr om planområdet ligger Telias fastighet Sicklaön 151:26 som rymmer en verksamhetsbyggnad med tillhörande parkering, till vänster i figur 5 och benämns *Hus 2* i figur 6. Norr om tidigare nämnda fastigheter finns en bostadsfastighet som heter Sicklaön 172:3 som rymmer två punkthus och ett lamellhus med tillhörande parkering. Avståndet till närmaste villan i Storängen, sydväst om planområdet, är cirka 130 meter. Bebyggelsen närmast planområdet är av typen lätt industri i puts och betong i ljusa sandfärgade nyanser. De högre bostadshusen norr om Telefonstigen har ljusa putsade fasader.



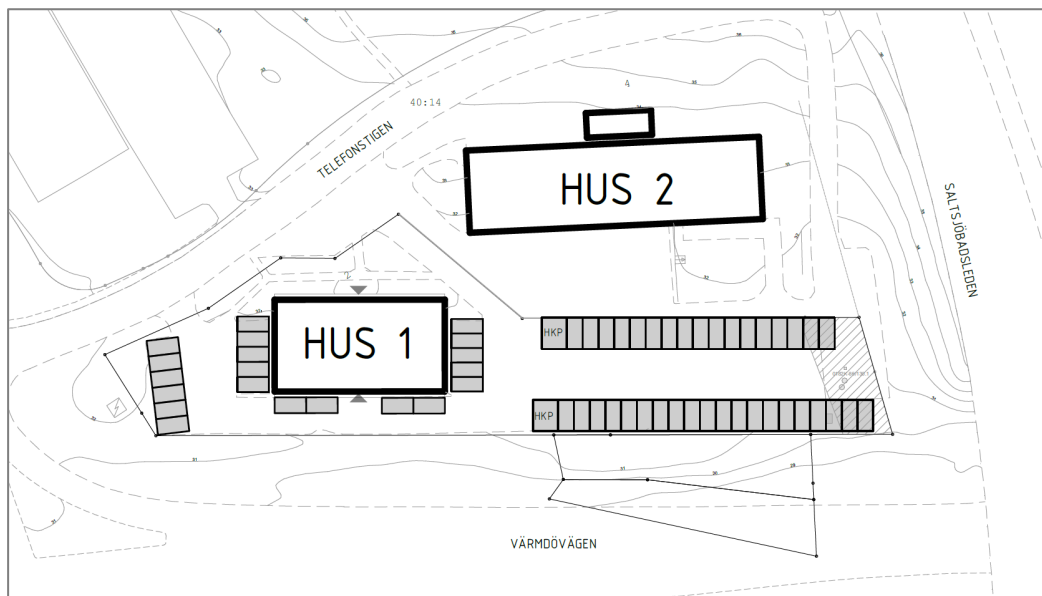
Figur 5: Bild som redovisar husen som angränsar till planområdet. Bilden visar en vy österut.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Fastigheten angörs från Telefonstigen och rymmer idag cirka 60 parkeringsplatser, varav 40 inom planområdet. Telefonstigen är en kommunal gata som är avgiftsbelagd för parkering.

Värmdövägen innehåller ett regionalt cykelstråk som går på södra sidan av gatan i öst- och västlig riktning. Bussar trafikerar gatorna Värmdövägen, Saltsjöbadsleden och Per Hallströms väg.



Figur 6: Befintliga parkeringar inom fastigheten Sicklaön 359:1. Angöring till fastigheten sker från norr via Telefonstigen

Söder om planområdet går Värmdövägen och strax öster om planområdet löper Saltsjöbadsleden. Verksamheterna på Sicklaön 359:1 är av varierande slag med olika krav på parkering men de har gemensamt att det inte är trafikintensiva verksamheter.

Det finns inga målpunkter närmast öster om planområdet eftersom fastigheten ligger i anslutning till en stor infrastrukturapparat. Väster om planområdet går Per Hallströms väg, och via den gatan nås, cykelbanor mot centrala Nacka, Ica Maxi och påfarter till Värmdöleden. Planområdet utgör en entré mot centrala Nacka i öster.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten fastighet samt inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkter för samtliga ledningar finns inom fastigheten Sicklaön 359:1. Inom planområdet, på fastigheten Sicklaön 40:14 finns en kupolbrunn för dagvatten som ägs och driftas av Nacka kommun.

Störningar och risker

Farligt gods

Planområdet angränsar till Saltsjöbadsleden som är klassificerad som en sekundärled för transporter med farligt gods. Saltsjöbadsleden består av 2+2 körfält och hastighetsgränsen utmed det aktuella planområdet är 60 km/h. Tekniska anläggningar har ett rekommenderat minsta

avstånd om 40 meter enligt Länsstyrelsens rekommendationer vilket därför innebär att en riskutredning bedöms behövas för aktuell plan som ligger 20 meter ifrån en transportled.

Buller

Trafikbullerförordningen blir inte tillämpbar då inga bostäder planläggs. Om det placeras fläktar eller andra bullrande ljudkällor inom planområdet är de att betrakta som verksamhetsbuller, se vidare under avsnittet *Detaljplanens innehåll*.

Luftkvalité

Data från Östra Sveriges luftvårdsförbund visar att alla miljökvalitetsnormer för luft, PM10 och NO₂ klaras. De nationella miljömålen för PM10 och NO₂ samt Nacka kommuns lokala miljömål för frisk luft klaras inom planområdet.

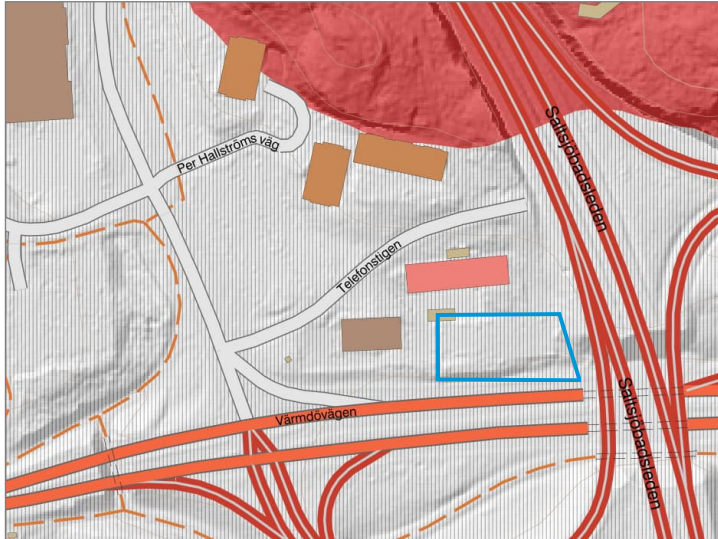
Markens beskaffenhet

Naturvårdsverket har utarbetat generella riktvärden för bedömning av förorenad mark (*Naturvårdsverket, 2009, rev 2016, 2022*). De generella riktvärdena har utarbetats för två olika typer av markanvändning, där exponeringsvägar och exponerade grupper samt skyddsvärdet för miljön varierar. De två markanvändningarna är känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

Vid bedömning om en föreslagen markanvändning är lämplig beaktas olika exponeringsvägar för människa såsom intag av jord, hudkontakt, inandning av ångor och damm, intag av livsmedel från närområdet såsom odlade grönsaker, fisk och dricksvatten. För miljön gäller att markens funktioner skall upprätthållas och alla former av liv i ytvatten skall skyddas.

För att påvisa möjligheten till återvinningen av massor jämförs även analysresultaten med Naturvårdsverkets handbok för Återvinning av avfall i anläggningsarbeten (2010:1) och dess haltkriterier för mindre än ringa risk (MRR). Avfall som överskrider nivåer för MRR behöver anmälas om avhjälpande åtgärd med anledning av föroreningskada enligt 28 §. Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) till tillsynsmyndigheten innan transport och deponering.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet primärt av fyllning (skrafferat) av grusig sand, sand och siltig sand med underliggande torrskorpelera. Underliggande dessa har berg eller block påträffats genom borrhning. Borrhjupet varierade mellan 0,3 – 3,0 meter under markytan.

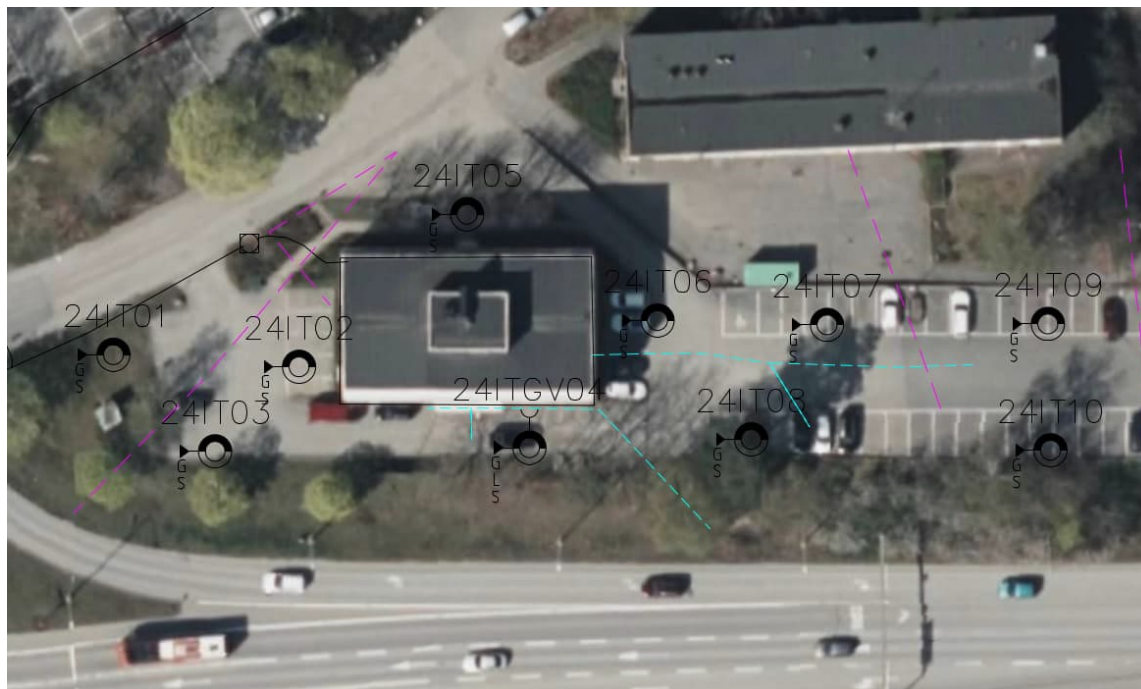


Figur 7: SGU:s jordartskarta med ungefärligt planområde i blått, området som är skrafferat visar att det översta jordlagret består av fyllnadsmassor och det röda området visar berg. (SGU, 2024).

Grannfastigheten Sicklaön 40:14 i öst har tidigare använts som plantskola där användning av eventuella pesticider kan ha gett upphov av föroreningar i marken.

Inom den aktuella fastigheten Sicklaön 359:1 finns risk att tidigare verksamhet påverkat jord och grundvatten inom området. Föroreningar som bedöms kunna påvisas inom fastigheten bedöms vara metaller, PAH:er, oljekolväten samt pesticider.

Utifrån information från kommunen och historiska underlag upprättades en provtagningsplan för en markundersökning (Iterio 2024-04-05). Provtagningsplanen baserades även på områden som troligen använts som upplagsytor samt områden närmare befintlig byggnad. Provtagningsplanen innehöll 10 provpunkter för uttag av jordprover, varav det i ett av dessa lägen även installerats grundvattenrör, se figur 8.



Figur 8: Borrrplan för fastigheten Sicklaön 253:1. Inom planområdet återfinns 4 borrpunkter, nr. 3, 7, 9 och 10. (SGU, 2024).

I en av provpunkterna (23IT09) inom planområdet uppmättes i ytlig jord förhöjda halter av PAH-H och barium överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i den ytliga jorden. I samma prov uppmättes även halter alifater, PAH-M, bly och kvicksilver överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM). I samma provpunkt analyserades även djupare jord. Detta prov påvisade att ämnen ej är fortsatt förhöjda på djupet. Dock uppmätte kobolthalter överskridande riktvärdet för KM.

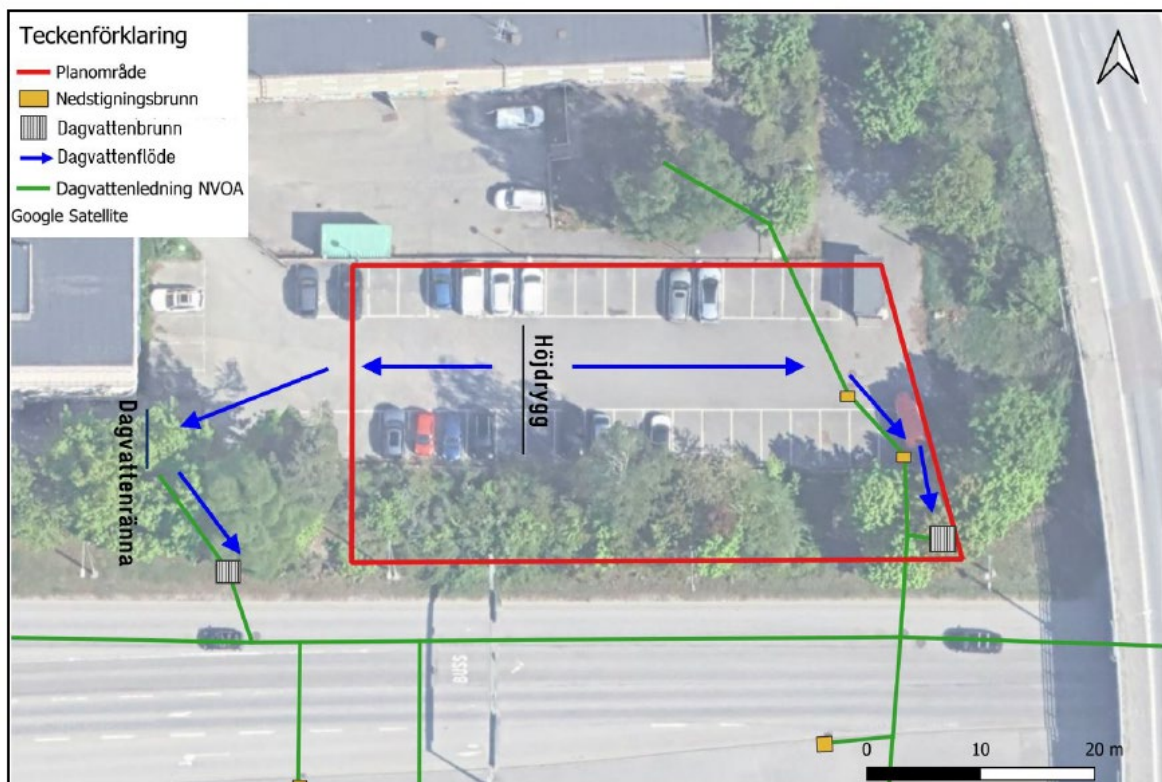
Vidare uppmättes inga förhöjda halter av metaller, oljekolväten eller PAH:er i grundvattnet som skulle kunna peka på förorening i grundvattnet. Detsamma gäller porgasen där inga förhöjda halter av alifatiska eller aromatiska kolväten uppmättes.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet till Långsjön. Långsjön har klassificerats som "Övrigt vatten" och är därför inte en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Långsjön ingår i Nackas sjösystem på Sicklaön som slutligen mynnar ut i kustvattenförekomsten Skurusundet (SE591800-181360) vid Saltsjö-Duvnäs. Skurusundet är klassificerad som *Måttlig ekologisk* och *Ej god kemisk status*. Identifierade påverkanskällor är transport och infrastruktur som diffusa källor, vilket innebär att dagvatten från större vägar inom avrinningsområdet identifieras som en påverkan på vattenförekomstens vattenkvalitet. Enligt VISS ska Skurusundet uppnå *God ekologisk status* 2039, för kemisk status finns ingen tidsfrist. Tidsfristen till år 2039 beror bland annat på påverkan från omgivande vatten avseende övergödande ämnen. Det finns även tidsfrist till år 2027 för diffusa källor så som urban markanvändning. Utsläppsbehandlande åtgärder

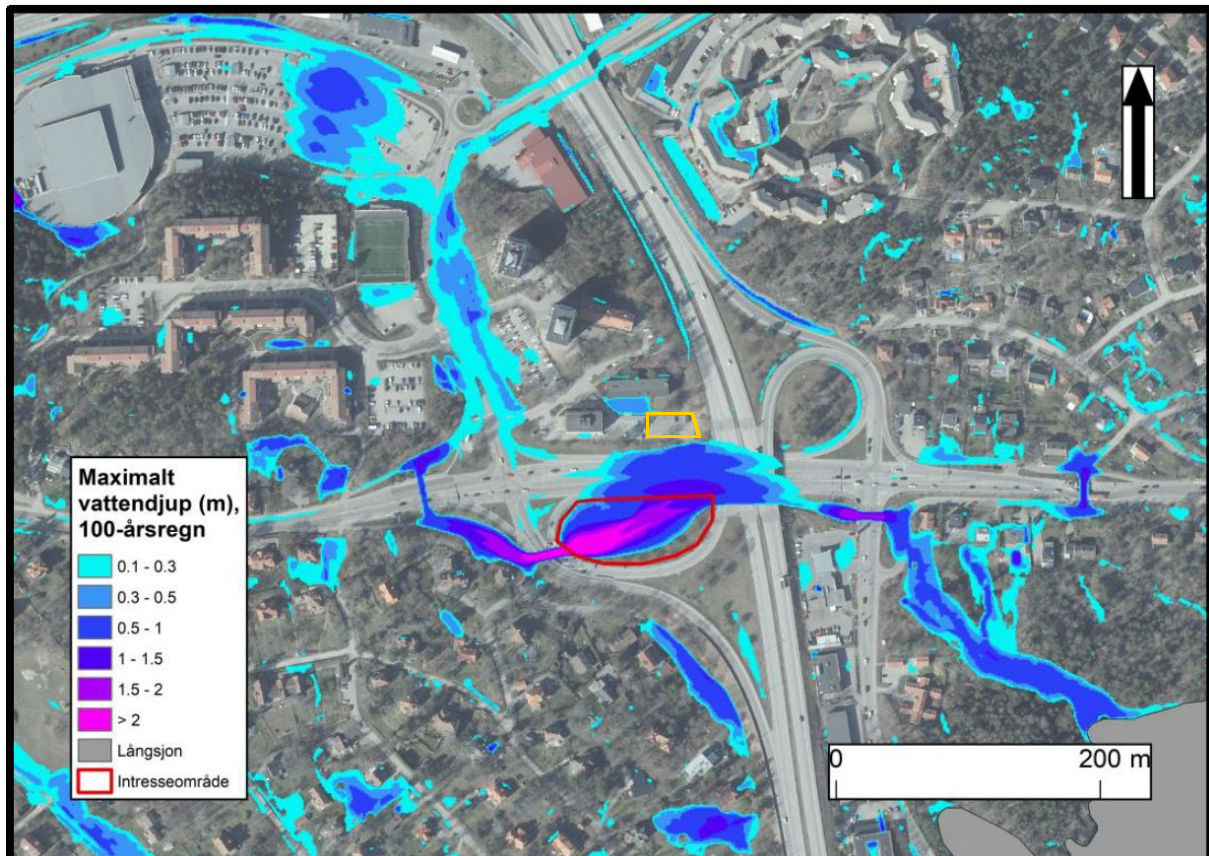
behöver genomföras för att minska påverkan så att ”god status” kan uppnås. För att nå *God ekologisk status* måste totalfosforhalterna minska i Skurusundet. Betinget för landbaserade källor i tillrinningsområdet bedöms ligga kring 25–40%.

Vid planområdets norra gräns finns en mur om cirka 50-70 centimeter som skiljer parkeringen från den asfalterade ytan i norr, vilken ligger ungefär en halv meter lägre. För närvarande består planområdet av hårdgjorda ytor i form av en parkeringsplats och ett område med naturmark med gräsytor, buskage och träd av olika slag och storlek. En höjdrygg går tvärs över parkeringen som gör att dagvatten från parkeringen rinner både österut och västerut. Vatten öster om höjdryggen rinner först österut, och sedan söderut mot en intagsbrunn för dagvatten med kupolsilsbetäckning i sydöstra delen av planområdet, nära Värmdövägen. Brunnen ägs och driftas av Nacka kommun. Vatten väster om parkeringens höjdrygg rinner västerut mot en dagvattenränna utanför planområdet, som är kopplad till ytterligare en dagvattenbrunn. Figur 9 visar den befintliga dagvattenhanteringen inom planområdet. Inga trummor eller permanenta vattensamlingar identifierades, och inget självklart dike syntes i grönområdet längsmed vägen vid platsbesöket som genomförts av konsulter från Sweco. Enligt Nacka vatten och avfall har ledningarna inga kapacitetsproblem och de utgör inte en begränsning för att ny bebyggelse ska kunna avvattas obehindrat.



Figur 9: Befintlig dagvattenhantering inom planområdet.

Vid en studie av en tidigare placering av fördelningsstationen tog Sweco (2023) fram en skyfallsutredning. I figur 10 visas området vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Av resultatet går att utläsa att inom planområdet finns ingen lågpunkt men att söder om planområdet finns en stor lågpunkt på Värmdövägen och en mindre lågpunkt norr om planområdet.

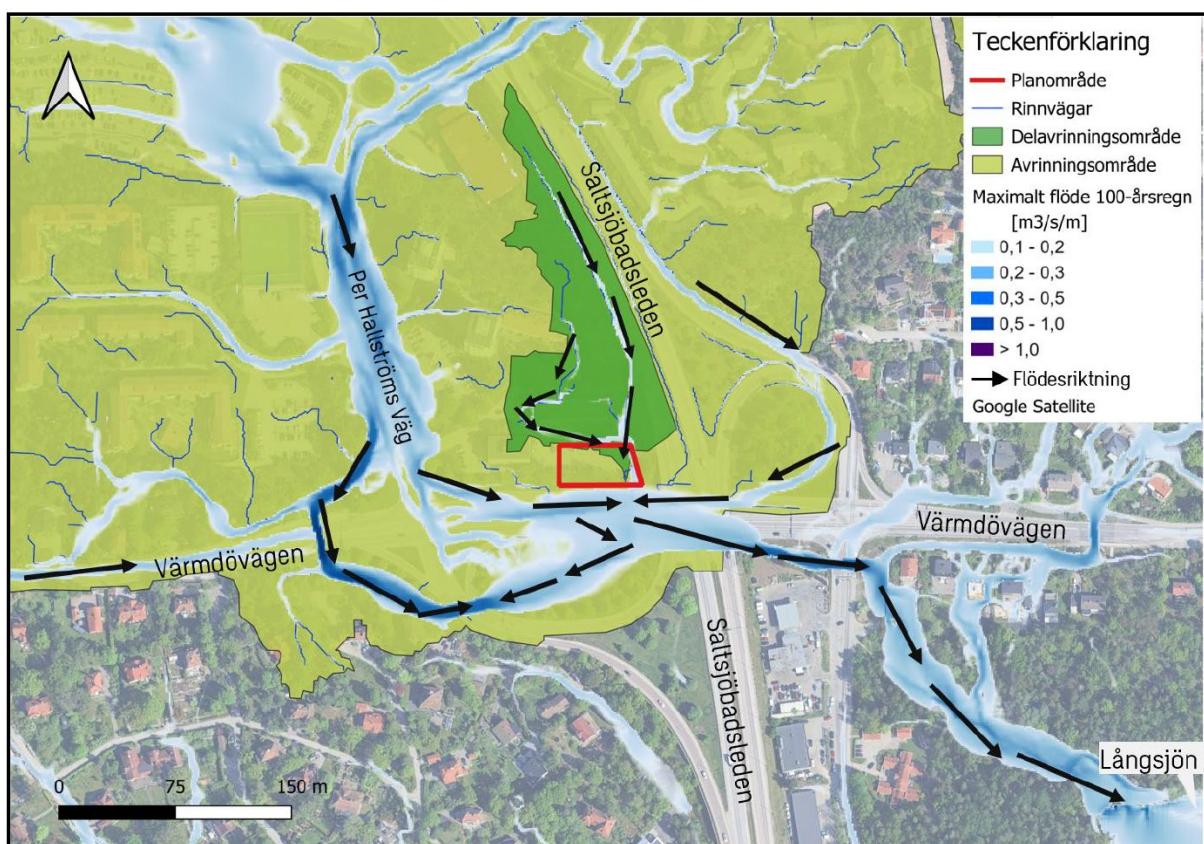


Figur 10: Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Det i rött inringade området är ett tidigare studerat utredningsområde (intresseområde). Aktuell planområde redovisas med orange linje (Sweco 2023).

I dagvattenutredningen (Sweco 2026) har yttlig avrinning, lågpunkter och avrinningsstråk analyserats översiktligt i programvaran SCALGO Live utifrån befintlig höjdsättning, samt från maximalt vattendjup och maxflöde resultaten från skyfallsmodellen (Sweco, 2026-03-12). Analysen har gjorts för 68 mm regn, vilket motsvarar ett 100-årsregn med en varaktighet på 60 min inklusive klimatfaktor (1,25) enligt Dahlström 2010. Användandet av Dahlströms statistik är ett konservativt beslut, eftersom både regn intensitet och volym är större än både SMHI:s statistik och det "Stockholmsregn" med klimatfaktor 1,4 som precis tagits fram av Trafikkontoret (Stockholms stad, 2024). Avrinning sker i sydlig riktning mot Värmdövägen och sedan i sydostlig riktning vidare mot Långsjön som ligger cirka 400 meter nedströms planområdet. Avrinningsområdet uppströms planområdet är cirka 59 hektar. Det finns ett större avrinningsstråk från området uppströms som rinner genom den östra delen av planområdet.

Detta delavrinningsområde är cirka 1,25 hektar. Planområdet har en brant lutning i befintlig grönta mot Värmdövägen. Det finns inga instängda områden inom planområdet. Värmdövägen och gröntan strax söder om vägen utgör en betydande lågpunkt.

Tillrinningen i planområdet sker för de mesta på befintlig naturmark, men rinnvägar inkluderar även asfalterade ytor. Detta innebär att det finns hårdgjorda ytor i närheten av planområdet, vilket kan bidra till ökat ytligt avrinnande vatten.



Figur 11: Avrinningsområdet uppströms planområdet med delavrinningsområde. Underlag hämtat från SCALGO Live för 68 mm regn. Maximalt flöde för ett 100-årsregn hämtades från Sweco:s skyfallsanalysrapport (2025).

Grundvattennivån uppmättes till cirka 1,15 meter under markytan knappt 50 meter väster om den planerade byggnaden. Enligt SGU:s jordartskarta består den översta delen av jorden i området av fyllnadsmassor och markhöjden är liknande inom planområdet, så sannolikheten är stor att grundvattennivån inom planområdet också är på samma nivå.

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

klimatearbetet 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

Tillgång och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder planeras och uppförs. Projektet kommer i huvudsak att ta hårdgjorda ytor i anspråk och kommer därmed inte påverka något grönområde utöver vissa mindre släntområden. Genom att fördelningsstationen lokaliseras till ett område som inte kan nyttjas för park/natur kan andra mer kvalitativa naturområden sparas. Ambitionen i projektet är att inom kvartersmark i möjligaste mån bevara gröna ytor och utveckla dessa till grönbälösningar i form av bland annat gröna dagvattenlösningar.

2. Hållbart resande och mobilitet

Fördelningsstationen uppförs för att tillgodose långsiktig elförsörjning och effektbehov, vilket indirekt bidrar till att möjliggöra en utveckling mot mer hållbart resande.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ny bebyggelse bör i första hand ske på mark som redan är ianspråktagen och grönsstruktur ska utvecklas i bebyggelseplaneringen som ger stöd för mångfald av ekosystemtjänster. Projektet innebär bebyggelse på mark som idag i huvudsak utgörs av en parkeringsplats, vilket medför ett resurseffektivt utnyttjande av mark. Ambitionen är att det i projektet ska vara goda materialval med lågt klimatavtryck. Kommunen har dock begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material eftersom NEAB ansvarar för att projektera och bygga den nya fördelningsstationen. Frågorna kommer att tas upp med NEAB under projektets gång.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Det byggavfall som uppkommer vid utbyggnaden inom projektområdet ska präglas av en hållbar avfallshantering och återbruk.

6. Anpassning framtida klimat

Inom projektområdet finns en mindre lågpunkt där mindre vattensamlingar bildas vid skyfall. Projektet ska hitta lösningar så att skyfallet kan omhändertas så att ingen skada

sker på infrastruktur och bebyggelse även vid klimatförändringar. Det ska tas höjd för framtida klimatförändringar genom att en klimatfaktor kommer användas vid både dagvatten- och skyfallsberäkningar. Grönstrukturen behöver planeras så att den bidrar till ett gynnsamt klimat.

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs under avsnittet *Detaljplanens innehåll*.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Nacka Energi har för avsikt att uppföra en ny elektrisk fördelningsstation som ska säkerställa den framtida elförsörjningen i delar av centrala Nacka. En fördelningsstation är elnätets knutpunkt, det är därifrån elnätet övervakas och styrs. I fördelningsstationen sänks spänningen så att elen kan transporteras vidare i elnätet. Med en sådan station levereras 10, 20 och 30 kV (i vissa fall 3 och 6) ut i elnätet.

Fördelningsstationer är relativt nätstationer stora anläggningar som behöver placeras nära en gata där tung trafik rymms och kan angöra fastigheten. Detta för att transformatorerna ska kunna installeras och bytas vid behov. Anläggningen placeras direkt norr om Värmdövägen. Byggnaden ansluter i skala till övrig verksamhetsbebyggelse och stadsbilden förändras i viss mån men tillskottet bedöms vara lämpligt på platsen.

Offentliga rum och grönområden

Planområdet omfattar enbart kvartersmark och har alltså inga allmäntillgängliga ytor. Fördelningsstationen dras in cirka 10 meter från Värmdövägen, vilket regleras med prickmark i plankartan. Marken framför måste vara körbar, men kan göras grön genom till exempel en planterad gräsmark. Fastighetsmarken framför fördelningsstationen utformas med ett dike för hantering av dagvatten från fastigheten. Kommunal mark mellan Värmdövägen och fastigheten kommer bestå av gräsmark med kapacitet att hantera kommunalt dagvatten

På byggnadens västra sida planeras en entré för personal och inlastning av mindre anläggningsdelar. Denna entré fungerar också som utrymningsväg från Saltsjöbadsleden. Ytan norr om byggnaden behöver vara hårdgjord, men vissa inslag av grönska ska ordnas för att uppfylla Nacka kommuns krav på dagvattenhantering samt bidra med biodiversitet. Öster och väster om teknikbyggnaden kan ny grönska uppföras. En ny marktrappa, som förbinder den lägre marknivån på sydsidan med den högre i norr, föreslås.



Figur 13: Visualisering av hur teknikbyggnaden kan utformas och upplevas från Värmdövägen. Grönskan, vid byggnadens kanter kan sparas men den ridå av grönska som finns på platsen idag bryts som en följd av planförslaget (Nacka Energi, bild av Urban design 2026).

Byggnaden bör utformas med en ljussättning som tillför ljus mot Värmdövägen i söder. Detta kan bidra till att skapa en trygghet på platsen och betonar hur byggnaden är placerad, i samma riktning som trafiken längs gatan. Klätterväxter som bidrar med grönska på fasaden kan göra att platsen upplevs som tryggare. Detaljplanen reglerar inte någon gång- eller cykelförbindelse på norra sidan av Värmdövägen men omöjliggör heller inte detta för framtiden.

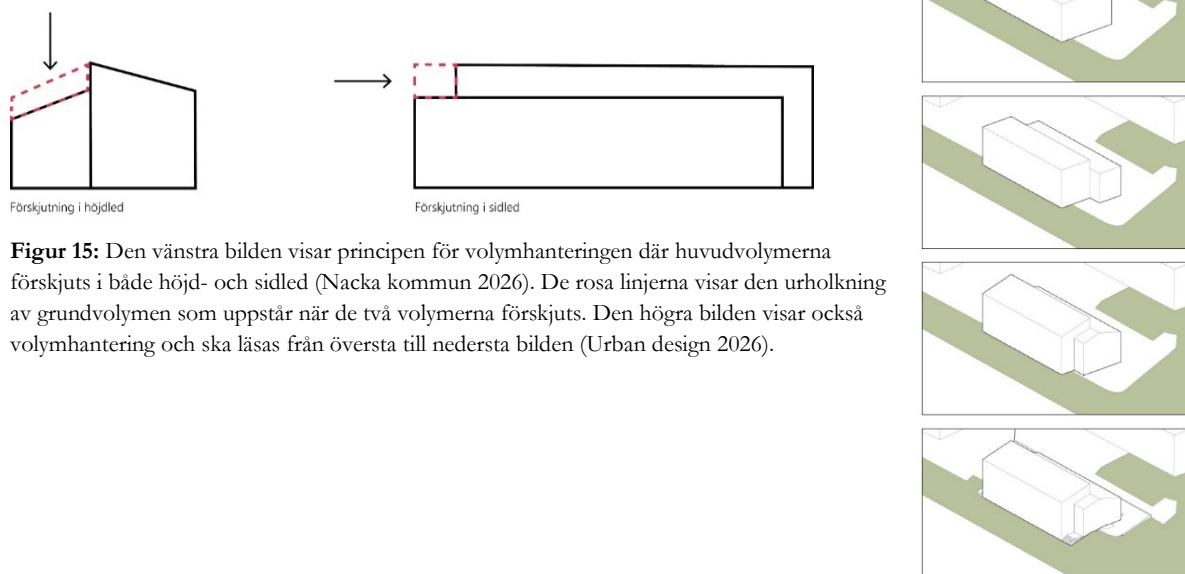
Bebyggelse

Markanvändningen som föreslås i detaljplanen är (**E₁**) - teknisk anläggning för elförsörjning. Byggnaden som föreslås har en något mindre volym än de lättindustribyggnader från 1960- och 1980-talet som ligger direkt norr och väster om platsen. Den utgörs av två huvudvolymerna – en cirka 8-10 meter hög del med transformatorbås och en lägre del med ställverk och kontrollrum som är cirka 6 meter hög. Plankartan medger en total byggrätt om 550 kvadratmeter byggnadsarea genom bestämmelsen (**e₁**) samt 43,0 meter som högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan genom bestämmelsen (**h₁**). Ingen stadigvarande personal kommer att vistas i anläggningen och det finns inga behov av fönster eller pausutrymmen, men höga krav på säkerhet samt ventilation. För att kunna lasta in de stora transformatorerna behöver den högre byggnadskroppen med transformatorbåsen placeras med portarna mot Värmdövägen, och den lägre ställverksdelen placeras på norra sidan med angöring via Telefonstigen. Huvudentré tillskapas i öster samt utrymningsväg och lastentré i väster.

Fördelningsstationen har anpassats till terrängen som sluttar mot Värmdövägen och har en lägre skala mot norr än söder. Den norra fasaden kan utföras med klättrande växter vilket bidrar med en grön inramning mot den annars hårdgjorda norra delen av fastigheten. Volymhanteringen bygger på att de två huvudvolymerna förskjuts i förhållande till varandra i både höjd- och sidled, se figur 15. Plankartan anger att byggnaden ska utformas utifrån denna princip genom bestämmelsen (**f₁**).



Figur 14: Fasadritningar för fördelningsstationen som föreslås i detaljplanen. Byggnaden uppförs i tegel. Bilderna är inte skalenliga (Urban Design 2026).



Figur 15: Den vänstra bilden visar principen för volymhanteringen där huvudvolymerna förskjuts i både höjd- och sidled (Nacka kommun 2026). De rosa linjerna visar den urholkning av grundvolymen som uppstår när de två volymerna förskjuts. Den högra bilden visar också volymhantering och ska läsas från översta till nedersta bilden (Urban design 2026).

Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel i en ljus, varm ton. En ambition med gestaltningen är att den ska kunna funka både för prefabricerade väggar med ingjutet tegel (pettringar) eller med en halvstens skalmur. Byggnadens detaljer ska vara väl bearbetade med en variation i förband som ger dekorativa kvaliteter. I plankartan återfinns bestämmelsen (f₂) som beskriver hur

byggnaden ska utformas. Förbanden kan också byggas upp tredimensionellt i form av reliefer som skapar variation eller gör att ett motiv framträder, se figur 16 för exempel. Byggnadsdetaljer såsom dörrar, fönster och sockel kan med fördel ramas in med ett förband som bryter mot den övriga fasaden.



Figur 16: Relief- och mönstermurverk kan användas för att skapa en mer uttrycksfull gestaltning. Bilden till vänster: Vestia Construction Group/Liljewall arkitekter med tegeltillverkaren Wienerberger (foto: barabild.se) Bilder till höger (foto: Nacka kommun).

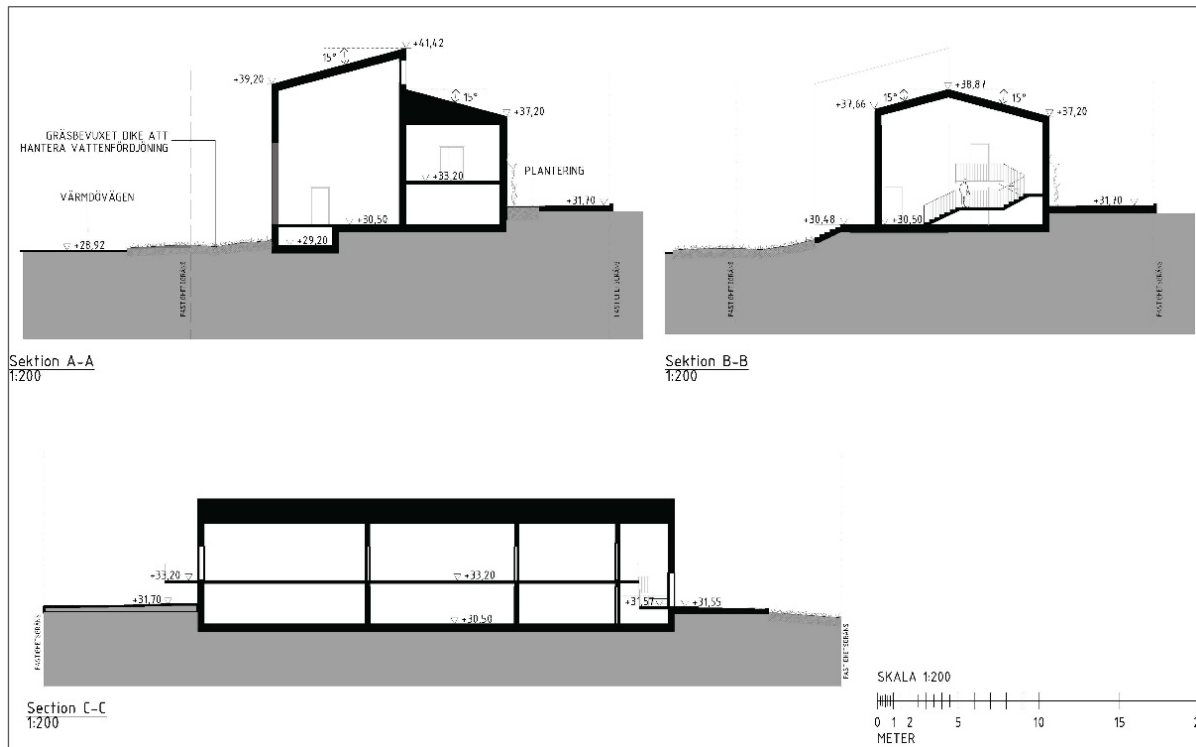


Figur 17: Kulörspektrum för den föreslagna bebyggelsen med syfte att anpassa de nya husen till befintliga hus. Teglet ska ha en varm kulör och viss variation för att skapa en levande fasad.

Vad gäller kulör, så ska ett relativt ljus tegel användas, det ska samspela med de befintliga byggnaderna som är ljus gula, se figur 17 och bestämmelse (f₂) i plankartan. Teglet ska ha en varm ton och viss variation. Färgmässigt ska teglet hålla sig inom ett beige-ljusgul-rosa kulörspektrum för att samspela med befintlig bebyggelse på platsen, se figur 17.

De stora transformatorportarna kommer att vara ett dominerande inslag på sydfasaden mot Värmdövägen. Portarna ska ges omsorg för att bli ett positivt inslag i gatumiljön. Plankartan har en bestämmelse som styr att portarna ska utformas så att de bidrar till en sammanhållen och väl gestaltad fasad (f₂). Byggnaden ska uppföras med färdigt golv för transformatorrummet (rummet som innehåller

transformatorerna) på nivån 30 meter över angivet nollplan (RH 2000). I plankartan regleras detta med bestämmelsen (b₁).



Figur 18: Sektionsritningar som visar byggnadens nockhöjder, takfall och inre planering. Oljegropen kan placeras i souterräng enligt bilden högst upp till vänster (Urban design 2026).

Byggnadens takvinklar styrs i plankartan genom bestämmelsen (O₁). Bestämmelser anger att minsta takvinkel är 15 grader. Förslaget har ingen negativ inverkan på kringliggande byggnaders solförhållanden. Fördelningsstationen är placerad med ett avstånd till verksamhetsbyggnaderna på Sicklaön 151:26 och Sicklaön 359:1 och påverkar inte byggnaderna med skuggning under någon del av året.



Figur 19: Solstudie som redovisar den nya bebyggelsen påverkan på omgivande fastigheter.

Teknisk infrastruktur

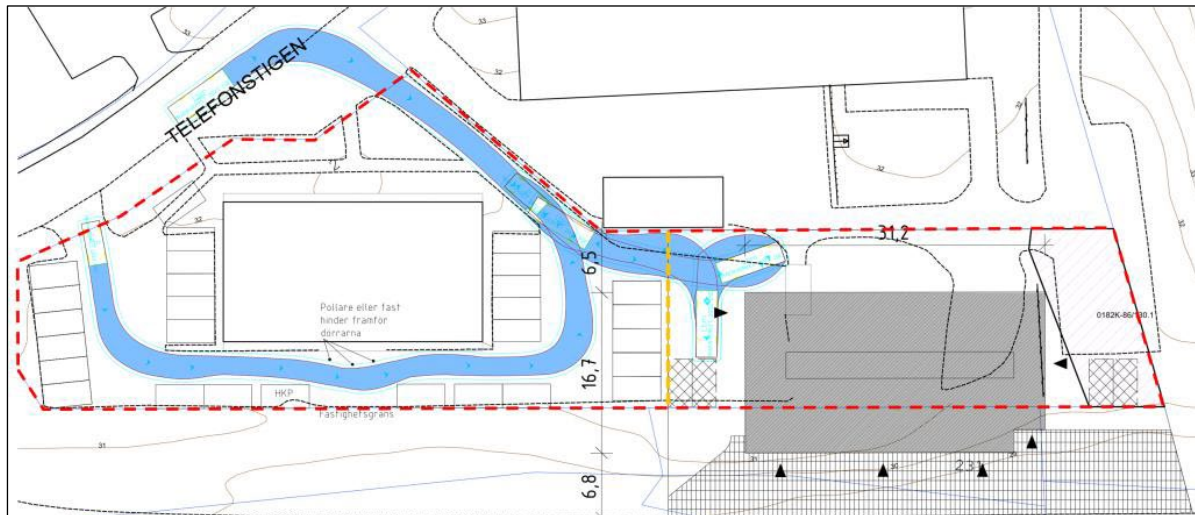
Gator och trafik

Planområdet angörs av personal från Telefonstigen och för installation av transformatorer, direkt från Värmdövägen. Byte av transformatorer är något som sker i intervallet vart 20-40:e år eftersom dessa har en beräknad livslängd på 40 år. Det är bara vid installation av nya transformatorer eller byte av desamma som angöring kommer behöva ske från Värmdövägen.

Planförslaget omfattar bara kvartersmark och innehåller ingen yta för allmän bil-, cykel- eller gångtrafik. Idag finns ingen gång- och cykelbana på norra sidan av Värmdöleden i anslutning till planområdet. Den nya fastigheten för fördelningsstationen är dock indragen cirka 10 meter från Värmdövägens körbanekant för att inte omöjliggöra en eventuell framtida gång- eller cykelförbindelse.

I dagsläget finns totalt 60 parkeringsplatser inom fastigheten Sicklaön 359:1, fördelade på flera ytor med olika beläggningsgrad. Analys av hyresgästerna visar att de befintliga parkeringsplatserna endast är uthyrda till företag och verksamheter inom fastigheten. En genomgång av uthyrningen indikerar att en del företag har fler parkeringsplatser än de i trafikutredningen (*Tyréns, 2025-11-10*) antagna parkeringstal som utgår från verksamheternas lokalyta. Därför har en enkät genomförts där hyresgästerna fått möjlighet att ange sitt framtida parkeringsbehov, vilket har gett en bra indikation på efterfrågan. Vid ett införande av avgiftsbeläggning på platser som i nuläget är kostnadsfria, kan parkeringsefterfrågan komma att minska jämfört med nuläget. I

trafikutredningen (Tyréns, 2025-11-10) rekommenderas därför att samtliga hyresavtal och avgiftsstrukturer ses över och anpassas mot det verkliga behovet, för att skapa en så effektiv och hållbar parkeringsanvändning som möjligt.



Figur 20: Sicklaön 359:1 är markerad med röd streckad linje. Möjlig framtida fastighetsuppdelning är markerad med orange streckad linje. Bilden redovisar körspår som möjliggör leveranser till befintliga och ny verksamhet.

Den del av Sicklaön 359:1 som återstår efter att planområdet styckats av bedöms vara tillräckligt stor för att täcka behovet av parkeringsplatser för nuvarande verksamheter, se figur 20.

Kommunen har inga fastställda parkeringstal för andra användningar än bostäder, då ska i stället ett rimligt parkeringsbehov utredas och bedömas i samband med detaljplanen för att se att behovet kan tillgodoses. Enligt Tyréns trafikutredning (2025-11-10) bedöms det behövas 27 bilparkeringsplatser för verksamheterna på platsen. Detta parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, på återstående del av fastigheten Sicklaön 359:1, vilket utredningen visar är möjligt.

Parkeringsbehovet för den nya fördelningsstationen bedöms vara två platser vilket kan tillgodoses inom detaljplaneområdet. Planförslaget innebär en mycket lågintensiv parkering och tillför inte mer trafik på Telefonstigen i någon märkbar utsträckning. Snöröjning på Värmdövägen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget eftersom snö fortsatt kan läggas vid väggkanten.

Teknisk försörjning

Elnätet i Nacka kommun består av transmissionsnät, regionnät och lokalnät. Svenska kraftnät ansvarar för transmissionsnätet men planerar att överlåta sina anläggningar i kommunen till Ellevio, vilket omklassificerar dem till regionnät. Vattenfall förvaltar också regionnätens anläggningar, medan Nacka Energi AB och Boo Energi AB ansvarar för lokalnäten. Vid planläggning eller andra åtgärder i närheten av elnätet behöver omgivningspåverkan och skyddsavstånd till ledningar och andra elnätens anläggningar beaktas och samrådas med

ledningsägare. För att möta framtida behov krävs utbyggnad och modernisering av elnätansläggningar, vilket detta planarbete bidrar till.

Flera ledningsägare finns inom och i direkt anslutning till planområdet och dessa ledningar behöver hanteras i detaljplanen. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten fastighet samt inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall är ledningsägare för ledningarna som finns i östra delen av planområdet. Ytan har i plankartan bestämmelsen (**u**) enligt samma utbredning som i gällande stadsplan S296. Planförslaget kan leda till att NVOA:s ledningar behöver flyttas. Frågan kommer att utredas vidare inför granskningen av detaljplanen.

Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende farligt gods vilket beskrivs utförligare nedan.

Farligt gods

Saltsjöbadsleden utgör en riskkälla då den är sekundär transportled där transporter av farligt gods förekommer. Vid planläggning inom 150 meter från transportled av farligt gods ska, enligt gällande riktlinjer, en riskbedömning genomföras för att undersöka om erforderlig riskhänsyn tas för personer som bor eller vistas inom det tänkta planområdet. För tekniska anläggningar är rekommenderat skyddsavstånd minst 40 meter.

Tyréns har på uppdrag av Nacka Energi genomfört en riskutredning för att utreda riskerna till följd av transporterna av farligt gods på Saltsjöbadsleden i anslutning till fastigheterna Sicklaön 151:26 och Sicklaön 359:1 (*Tyréns, 2025-10-17*).

Det uppskattade avståndet till fördelningsstationen är 20 meter från Saltsjöbadsledens västra körbanekant. Beräkningar som har genomförts visar att individrisknivåerna är inom ALARP-området upp till cirka 100 meter från Saltsjöbadsleden. För att erhålla en tolerabel risknivå bedöms nedanstående riskreducerande åtgärd nödvändig vid utformningen av planområdet. Minst en av utgångarna från byggnaden ska mynna bort från Saltsjöbadsleden, västerut. I plankartan återfinns bestämmelsen (**m₁**) som anger att byggnaden ska utformas så att utrymning kan ske bort från Saltsjöbadsleden. Åtgärden förbättrar möjligheten att utrymma byggnaden på en säkrare sida vid en olycka med farligt gods på Saltsjöbadsleden.

Byggnadens placering, användning och omgivning uppmuntrar inte till stadigvarande vistelse och förhindrar även bebyggelse i anslutning till Saltsjöbadsleden. Sammantaget bedöms de aktuella förutsättningarna och den föreslagna riskreducerande åtgärden som tillräcklig och inga ytterligare åtgärder erfordras då personalen endast kommer att vistas i anläggningen under begränsad omfattning. Med föreslagna åtgärder som styrs i plankartan så bedöms markanvändningen som lämplig.

Buller

Inom planområdet planeras inga bostäder så bedömning mot trafikbullerförordningen är inte relevant i denna plan. Elnätsanläggningar alstrar ljud. Ljudet från transformatorer är kontinuerligt, lågfrekvent och kan uppfattas som surrande eller brummande men avtar kraftigt med avståndet. Inbyggda transformatorer, likt aktuellt planförslag, genererar mycket lite buller.

Om det placeras fläktar eller andra bullrande ljudkällor inom planområdet är de att betrakta som verksamhetsbuller. Planområdet är beläget i ett redan bullerutsatt område, så eventuellt tillkommande buller bedöms inte bli hör- eller kännbart för de närmast boende cirka 80 meter från byggnaden. Bostäderna norr om planområdet är dessutom skärmade av befintlig bebyggelse. Nacka kommun bedömer att påverkan från fläktarna eller det surrande ljudet från transformatorerna i anläggningen inte kommer vara störande då avståndet till bostäder är långt.

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun underskrider halterna av partiklar (PM10) samt kväveoxider (NO₂) med god marginal de gällande miljökvalitetsnormerna för luft. Planen medger ingen verksamhet som försämrar luftkvalitén och medför inte heller någon ökad trafik till planområdet. Därmed bedömer kommunen att miljökvalitetsnormerna för luft efterföljs. Även miljökvalitetsmålen klaras för detaljplanen.

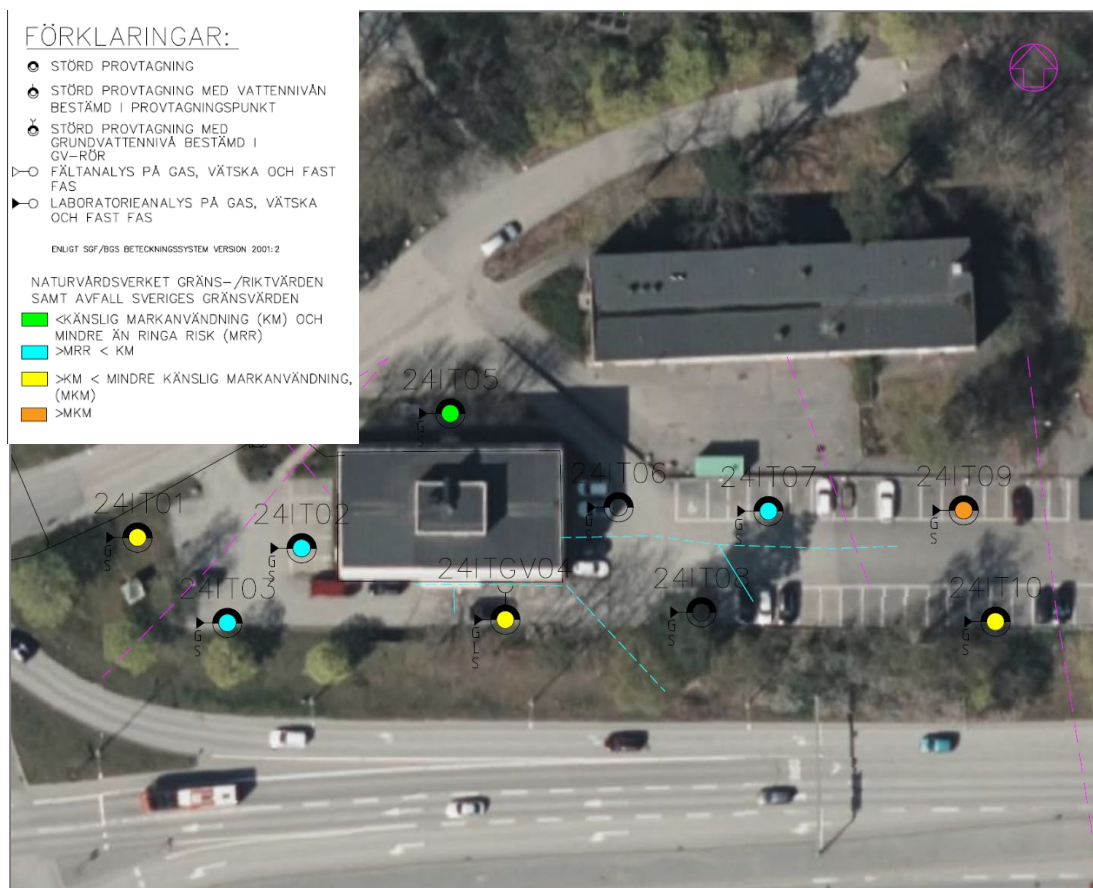
Elektromagnetisk strålning

Elektromagnetisk strålning mäts i mikrottesla (μT) men det finns inget lagstadgat gränsvärde för risker med elektromagnetisk strålning. Svenska kraftnät använder sig av riktvärdet $0,4 \mu\text{T}$ som en nivå för att börja utreda om det är möjligt och lämpligt att vidta åtgärder för att minska magnetfältet. De elektromagnetiska fälten från fördelningsstationen bedöms sträcka sig cirka tio meter från fördelningsstationens fasad. Stationen bedöms inte ha en negativ påverkan avseende elektromagnetisk strålning på kringliggande bostäder eller verksamheter eftersom avståndet till dessa är avsevärt längre 10 meter. Närmaste bostad ligger cirka 70 meter från platsen där fördelningsstationen planeras och kontorsbyggnaden väster om planområdet ligger cirka 30 meter från den planerade stationen. Byggnaden har heller ingen personal som arbetar på plats långvarigt och därför bedöms inte heller detta vara en säkerhetsrisk för personalen.

Markens beskaffenhet

Den översiktliga miljötekniska markundersökning (*Iterio, 2024-04-05*) påvisar att planområdet har föroreningar från alifater, PAH-M, bly och kvicksilver med halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM men även en punkt 9 där halter av PAH-H och barium överskrider riktvärdet för MKM. Föroreningsnivåerna är vanligt förekommande i storstockholmsområdet och bedömningen är att påvisade föroreningar på kort sikt ej utgör någon direkt miljö- och hälsorisk då föroreningar återfinns primärt under asfalterad yta. Plankartan utformas med en bestämmelse som anger att marken ska vara sanerad till nivån för

mindre känslig markanvändning (MKM) innan lov för ändrad användning kan ges. I plankartan återfinns en administrativ bestämmelse som gäller för hela planområdet.



Figur 21: Bilden visar provpunkter från markmiljöundersökningen. Ljusblå provtagningspunkt innebär nivåer mellan MRR och KM, orange punkt är nivå under MKM och gul punkt är nivåer mellan KM och MKM (Iterio 2024).

Grundläggningsförhållanden bedöms som goda då fast berg återfinns relativt nära markytan. Som mest har avståndet till fast berg noterats till 3 meter, i vissa punkter är det så lite som 30 centimeter. Det kommer inte krävas någon särskilt avancerad grundläggningsmetod för att uppföra byggnaden. Markradon bedöms inte vara en stor risk eftersom byggnaden inte uppmanar till stadigvarande vistelse och skredrisken bedöms vara obefintlig.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

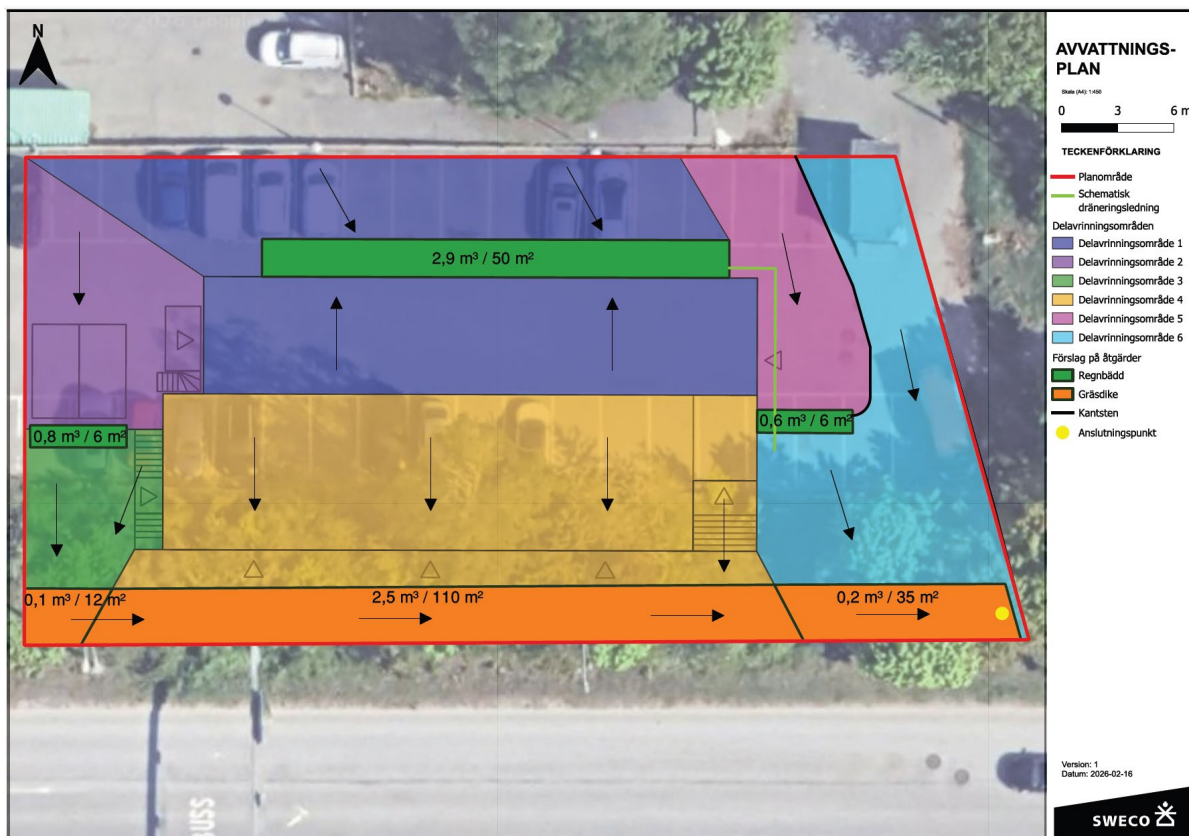
Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som bilaga till detaljplanen (*Sweco, 2026-03-12*).

Genomförandet av detaljplanen är positiv för dagvattensituationen. Planområdet utgörs idag av en parkeringsplats utan etablerad dagvattenrening, som kommer att ersättas med en byggnad och grönytor med olika typer av renande och fördröjande funktioner.

Dimensionerande flöden från området minskar för framtida situation jämfört med befintlig situation då hårdgöringsgraden inom planområdet minskar. För att ta hänsyn till framtida klimatförändringar beräknas dock framtida dimensionerande flöden med en klimatkfaktor; framtida dimensionerande flöden blir då större än dimensionerande flöden för befintlig situation.

Dagvattenhanteringen följer Nacka kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med rening i LOD-anläggningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) dimensionerade för 10 mm nederbörd i ytliga magasin. I plankartan återfinns en bestämmelse som styr hur dagvattenhanteringen ska ske. LOD-anläggningar som planeras är tre växtbäddar och ett gräsbevuxet dike. LOD-anläggningarna ska byggas täta då det förekommer markföroreningar inom området.



Figur 22: Illustration över föreslagen dagvattenhantering för detaljplanen. Svarta pilar visar ytlig avrinningsriktning för framtida situation. Blå pilar visar utsläpp av dagvatten från växtbäddar till grönytor (Sweco 2026).

Vatten inom delavrinningsområde 1, 2 och 5 föreslås avrinna mot regnbäddar och område 3, 4 och 6 mot ett gräsbevuxet dike i förslaget. Dessa åtgärder kommer att möjliggöra rening och fördröjning av dagvatten i enlighet med Nacka kommuns krav. Efter föreslagen rening minskar föroreningsbelastningen för alla analyserade ämnen. Exempelvis minskar mängden fosfor med 34%, vilket ligger inom intervallet för betinget på 25–40% till Skurusundet (enligt lokalt åtgärdsprogram för Skurusundet. Naturvatten, 2020). Utifrån beräkningsresultaten bedöms planens genomförande inte motverka Skurusundets möjligheter att uppnå MKN utan bidrar i

stället till en bättre kvalitet av tillrinnande vatten. För att undvika konflikter med föreslagna åtgärder kan det bli nödvändigt att flytta olika ledningar eller kablar från sina befintliga platser. Förutsättningarna för detta kommer att utredas inför granskningen av detaljplanen.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Framtida situation med LOD	Jämfört med befintlig situation (%)
Fosfor (P)	kg/år	0,076	0,050	-34
Kväve (N)	kg/år	0,77	0,28	-64
Bly (Pb)	kg/år	0,0089	0,0013	-85
Koppar (Cu)	kg/år	0,018	0,0035	-81
Zink (Zn)	kg/år	0,063	0,014	-78
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0002	0,0001	-50
Krom (Cr)	kg/år	0,0066	0,0012	-82
Nickel (Ni)	kg/år	0,0027	0,0014	-48
Suspenderad substans (SS)	kg/år	62	5,9	-90
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000026	0,000009	-65

Tabell 1: Beräknad föroreningsbelastning ut från planområdet för de olika beräkningsscenarierna i kg/år (Sweco 2026).

Grundvatten

Det finns en risk att grundläggningen av byggnaden och att ledningsdragningen kommer vara på nivåer under grundvattenytan. Beroende på hur byggnaden grundläggs så finns det en risk att en grundvattenbortledning behöver ske vid anläggandet av byggnaden och vid dragning av ledningar. Inga förhöjda halter av metaller, oljekolväten eller PAH:er uppmättes som skulle kunna peka på förorening av grundvattnet.

En bortledning av grundvatten är att betrakta som en vattenverksamhet och är antingen tillståndspliktig vattenverksamhet eller en vattenverksamhet som kan rymmas under undantagsparagrafen 11 kap. 12 § miljöbalken. Det betyder att vattenverksamhet kan utföras utan tillstånd om det är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas. Det är verksamhetsutövaren som har bevisbördan för att undantaget är tillämpligt. För att kunna avgöra det så krävs en hydrogeologisk utredning för att bedöma om det finns några skadeobjekt inom avsänkningstrattens influensområde.

Planerad hydrogeologisk undersökning (tas fram till granskningen av detaljplanen) kommer ge en bättre förståelse av planområdets geologiska och hydrogeologiska egenskaper.

Skyfall

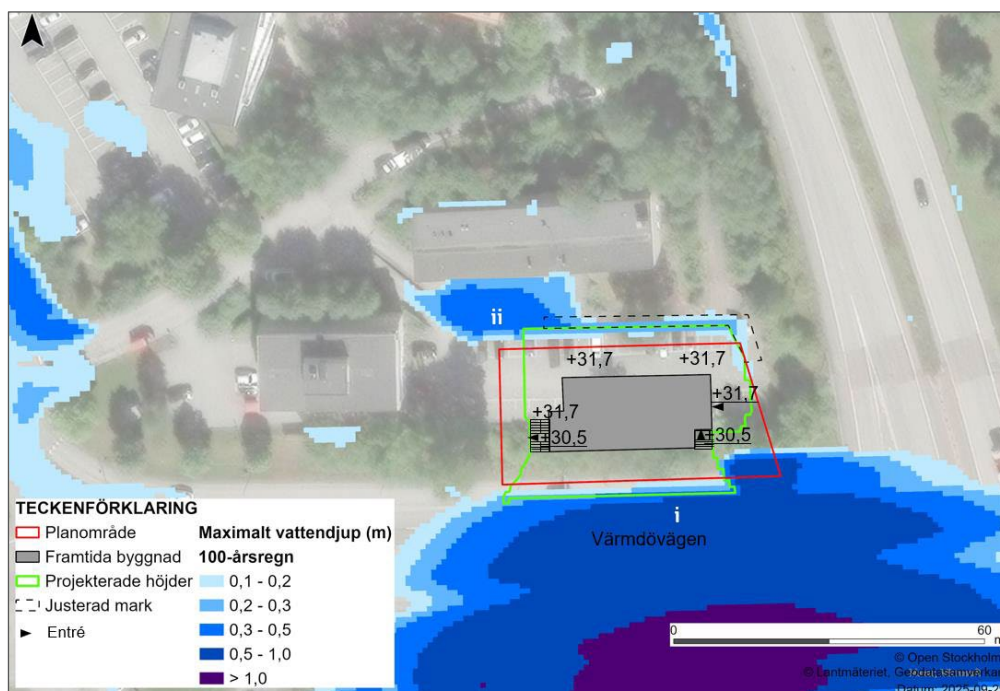
Planförslaget försämrar inte översvämningssituationen i omkringliggande områden; varken för den större lågpunkten i Värmdövägen eller för omkringliggande fastigheter. Fördelningsstationen är heller inte under översvämningssrisk. Ovan förutsätter att befintliga flödesvägar inom planområdet bevaras i framtida situation. Den mur som skiljer fastigheterna Sicklaön 359:1 och 151: 26 behöver finnas kvar för att föreslagen dagvattenhantering ska fungera. Berörda

fastighetsägare ska träffa avtal om förutsättningarna för detta i samband med antagandet av detaljplanen.

Eftersom fördelningsstationen betraktas som samhällsviktig verksamhet har en skyfallsanalys för att studera översvämningsrisken tagits fram för både 100-årsregn och 500-årsregn (Sweco, 2026-03-12). På Värmdövägen i höjd med planområdet finns en stor lågpunkt där stora mängder vatten samlas vid stora regn. Vid ett hundraårsregn kan upp emot 1 meter vatten ansamlas mitt på Värmdövägen. Strax norr om planområdet, nordväst om parkeringen ansamlas också vatten vid skyfall. Här kan ett djup av 0,3 meter uppnås vid 100-års regn.

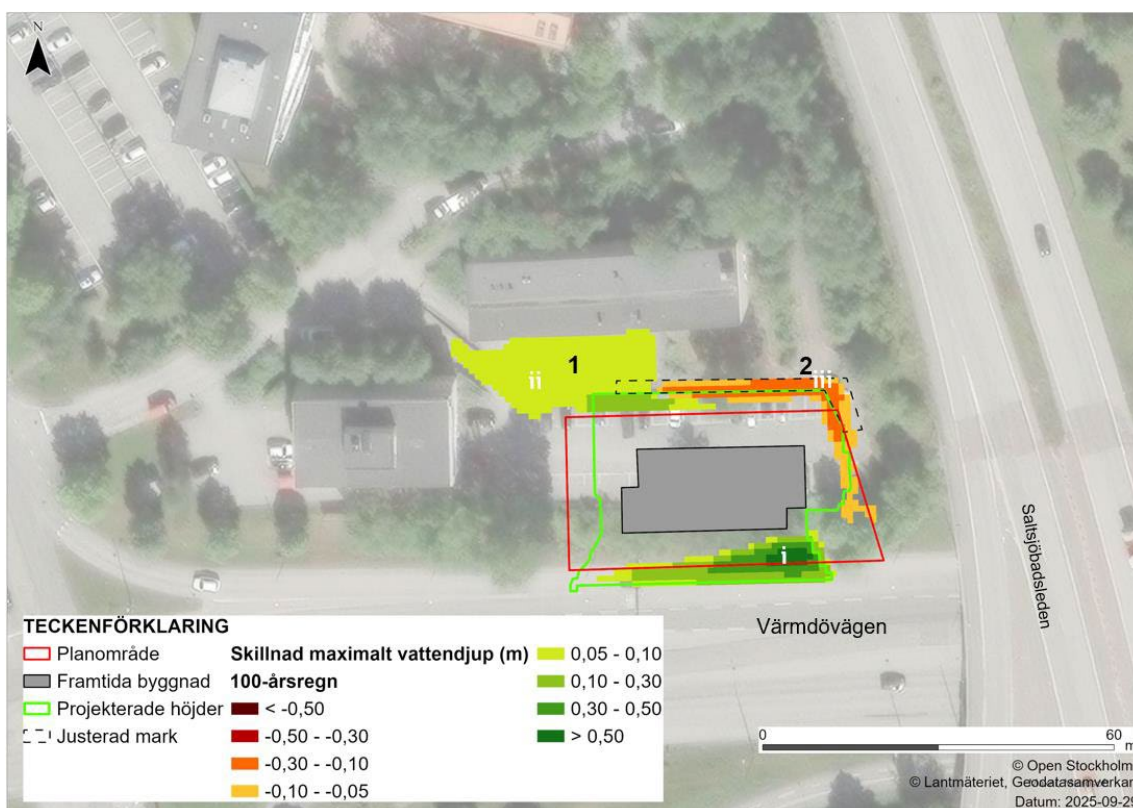
Inga flöden passerar längs med byggnaden och alla entréer ligger högre än de nivåer som ett simulerat 100-års regn når. Vid ett 500-års regn breder den stora ansamlingen på Värmdövägen ut sig norrut men når inte nivån för färdigt golv på 30,5 meter över nollplanet.

Översvämningsnivåerna hamnar på cirka +29,3 meter vid ett 100-årsregn och cirka +29,8 meter vid ett 500-årsregn. Byggnaden planeras uppföras med färdigt golv för transformatorrummet (rummet som innehåller transformatorerna) på 30,5 meter över havet. Plankartan anger en lägsta tillåten höjd för färdigt golv på 30,0 meter (oljegropen undantagen) enligt bestämmelsen (b₁). En oljegrop är en yta i byggnaden som samlar upp olja vid ett läckage eller haveri för att förhindra miljöförstöring. För att skydda konstruktionen så att inga skador uppstår vid ett 100-årsregn har plankartan bestämmelsen (b₂) som anger att grundläggning ska utföras tät så att konstruktionen inte skadas av stående vatten upp till en nivå om 29,3 meter över angivet nollplan.



Figur 23: Skyfallskarta som redovisar utbredningen av vatten vid ett 100-årsregn och den planerade höjdsättningen av färdigt golv (30,5 respektive 31,7). Här ligger översvämningsnivån på cirka +29,3 meter vid ett 100-årsregn och på cirka +29,8 meter vid 500-årsregn (Sweco 2026).

I Planförslaget fylls inga lågpunkter ut och hårdgörandegraden kommer inte öka, utan det kommer tillföras dagvattenlösningar. Inga förändringar av maximala vattendjup sker utanför planområdet, vilket betyder att planförslaget inte har någon negativ påverkan på vare sig uppströms eller nedströms liggande områden. Planförslaget uppfyller därmed både Nacka kommuns och Länsstyrelsens krav vad gäller områdespåverkan. De lågpunkt som återfinns inom fastigheten Sicklaön 151:26 förbättras genom föreslagen dagvatten- och skyfallshantering, se figur 23 och 24.



Figur 24: Skillnad i maximalt vattendjup vid simulerat 100-årsregn mellan befintlig och framtida situation. Röda och orangea färger indikerar en försämring medan gröna färger indikerar en förbättring. Förändringar +/- 5 cm visas ej (Sweco 2026).

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

Förslag på åtgärder:

- Tallen med utpekade naturvärden (vissa) väster om planområdet ska bevaras. Detta ska säkerställas i framtida projekteringsunderlag.

- *Planteringar bör ske med inhemska arter.*
- *Ytan mellan Värmdövägen och fördelningsstationen ska inte hårdgöras. Den ska vara vegetationsklädd och kunna hantera dagvatten.*
- *Avverkade träd som har en tillräcklig storlek bevaras genom att de placeras ut som död ved i närområdet.*
- *Mark som med hänsyn till framtida ledningsdragning kan återplanteras ska göras så med inhemska träd och buskar.*
- *Planteringsytor om cirka 60 kvadratmeter ska tillskapas. Vid val av arter behöver landskapsarkitekt från Nacka kommun vara med och samråda med exploatören.*

2. Hållbart resande och mobilitet

Förslag på åtgärder:

- *Fördelningsstationen uppförs för att tillgodose långsiktig elförsörjning och effektbehov, vilket indirekt bidrar till att möjliggöra en utveckling mot mer hållbart resande.*
- *NEAB:s servicebilar är elektrifierade och företaget ska fortsatt sträva mot att fordon som används är elbilar.*

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Förslag på åtgärder:

- *Byggnaden ska vara efter energiklass C.*
- *Projektet ska undersöka möjlighet till återvunnet material i samband med att klimatkalkyl tas fram.*
- *NEAB ska kravställa 2 klimatkalkyler under projektering av totalentreprenören. Målet är att den andra är en miljöförbättring.*
- *Grön betong ska användas om det uppfyller de tekniska krav som anläggningen ställer.*
- *Parkeringsytor ska utformas med genomsläppligt material.*

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:

Förslag på åtgärder:

- *Kommunens avisningar för dagvatten ska följas.*
- *Rening av dagvatten ska ske i öppna regnbäddar.*

5. Hållbar avfallshantering och återbruk:

Förslag på åtgärder:

- *Vid val av fasadtegel ska projektet hantera frågan om design som går att demontera. Entreprenören ska ges i uppdrag att ta fram en demonteringsplan.*
- *Entreprenören tar fram en miljöplan/ byggplan under byggskedet. Till exempel användning av grön el under byggtiden eller avfallshantering.*

6. Anpassning framtida klimat:

Förslag på åtgärder:

- *Planförslaget ska säkerställa att ett 100-års regn från fastigheten inte förvärrar skyfallsproblematiken på Värmdövägen.*
- *Åtgärder för värmddämpning såsom gröna ytor och träd.*

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Plangräns – Sicklaön 359:1 avses styckas av för att rymma den nya fördelningsstationen samtidigt som befintlig verksamhet med tillhörande parkering rymms inom återstående del av fastigheten. Plangränsen ligger 4 meter från Värmdövägen för att möjliggöra för utveckling av gatan i framtiden. Norrut är plangränsen anpassad till grannfastigheten Sicklaön 151:26.

E₁ - En fördelningsstation tillåts på platsen i enlighet med detaljplanens syfte.

Prickmark 1 - Den östra prickmarken syftar till att inga byggnader får placeras inom ytan för ledningsrätten/u-området samt att bebyggelsen behöver hålla ett avstånd mot Saltsjöbadsleden som är sekundärled för farligt gods.

Prickmark 2 - Byggnader får inte placeras inom området då marken är låglänt mot söder och kan översvämmas vid skyfall och därmed är olämplig att bebygga. Mot norr behöver bebyggelsen hålla ett visst avstånd mot grannfastigheten, Sicklaön 151:26 för att rymma angöringsväg. I väster behövs ett avstånd till återstående del av fastigheten Sicklaön 359:1.

h₁ - Syftet är att anpassa byggnaden till kringliggande industribebyggelse samt villaområdet Storängen samtidigt som höjden anpassats för att möjliggöra en byggnad som rymmer nödvändiga funktioner enligt detaljplanens syfte.

u - Marken belastas av befintlig ledningsrätt (0182K-86/130.1) och ska fortsatt vara tillgänglig för allmännyttiga, underjordiska ledningar.

Villkor för startbesked - Föroreningar förekommer i marken och dessa behöver avhjälpas till åtgärdsålet mindre känslig markanvändning innan markanvändningen ändras.

m₁ – Saltsjöbadsleden är sekundärväg för farligt gods och i de fall någon befinner sig i byggnaden ska den kunna utrymmas bort från Saltsjöbadsleden.

o₁ - Byggnadsvolymen ska ha lutande tak för att inte uppfattas som högre än nödvändigt. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa en god volymhantering.

f₁ - Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god volymhantering.

f₂ - Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaden till kringliggande hus samt att byggnaden i sig ska bidra till platsen genom en väl gestaltad fasad.

Regnbäddar på kvartersmark - Syftet med bestämmelsen är att uppnå en attraktiv och grönskande utformning av marken på kvartersmark samtidigt som den medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med MKN för yt- och grundvatten.

b₁ - Bestämmelsen syftar till att skydda byggnaden och i förlängningen elförsörjningen från skador vid kraftiga skyfall.

b₂ - Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadens konstruktion genom att styra att grundläggningen görs tät. Detta för att undvika skador på byggnaden vid skyfall.

e₁ – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggrätt av tillräcklig storlek för att säkerställa framtida elförsörjning samtidigt som storleken anpassats till omkringliggande bebyggelse.

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

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	maj-juni 2026
Granskning	kvartal 4 2026
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2027
Laga kraft tidigast*	kvartal 3 2027

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Utbyggnad av fördelningsstationen enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 3 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Planförslaget innehåller ingen utbyggnad av allmän platsmark.

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och Nacka Energi AB i samband med detaljplanens antagande. Nacka Energi AB ansvarar för och bekostar utbyggnad av den nya fördelningsstationen samt nödvändiga ledningsomläggningar. Utbyggnaden kommer att regleras närmare i exploateringsavtal.

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Detaljplanen kräver ingen ny anslutningspunkt för vatten eller spillvatten eftersom den planerade verksamheten inte behöver tillgång till vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall har vatten- och spillvattenledningar i planområdets östra kant och i plankartan har marken bestämmelsen u-område för underjordiska ledningar. I det fall ledningarna behöver flyttas bekostar Nacka Energi AB (NEAB) flytten.

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Detaljplanen kräver en ny anslutningspunkt för dagvatten i planområdets sydöstra hörn där fastigheten kan ansluta till det kommunala dagvattensystemet.

Nacka vatten och avfall har dagvattenledningar i planområdets östra kant och i plankartan har marken bestämmelsen u-område för underjordiska ledningar. I det fall ledningarna behöver flyttas bekostar NEAB flytten. Den kupolbrunn som återfinns inom den planerade nya fastigheten behöver flyttas till mark utanför planområdet. NEAB bekostar flytten av kupolbrunnen.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är ansvariga för det allmänna elnätet i området. Skanova eller Stokab ansvarar för fibernätet. Planförslaget kan innebära att det befintliga ledningarna och kablarna behöver flyttas.

Fjärrvärme

Fördelningsstationen planerar inte att värmas upp med fjärrvärme och anslutning till fjärrvärmeledningar krävs därför inte.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar enbart ny kvartersmark. Vid genomförande av projektet så ansvarar NEAB för utredning, projektering och utbyggnad inom kvartersmark. NEAB ansvarar därmed även för alla bygg- och anläggningsåtgärder som bland annat krävs för att iordningsställa angöring och eventuella nya parkeringsplatser för att ersätta de parkeringsplatser som tas i anspråk genom byggnationen av fördelningsstationen. NEAB ansvarar och bekostar också de eventuella ledningsflyttar som krävs på grund av planförslaget.

NEAB ansvarar också för att sanering sker så att marken når åtgärdsålet mindre känslig markanvändning så att marken blir lämplig för ändamålet. NEAB:s ansvar sträcker sig också till

att iordningsställa dagvattenåtgärder på kvartersmark och eventuell anmälan om vattenverksamhet.

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

Avtal

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

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Principöverenskommelse tecknades i november 2024 och innehåller huvudprinciperna för markrådets utveckling, bebyggelsen omfattning och utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal. Fastighetsägaren betalar ingen medfinansieringsersättning för den nya tunnelbanan.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören. Frågor hanterade i principöverenskommelsen avses föras över till och tydliggöras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer därutöver att fastställa kommunens krav på gestaltningen av de nya byggnaderna samt hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet. Den befintlig verksamhetens parkeringsbehov för bil för delen av fastigheten som inte omfattas av detaljplanen ska även säkerställas.

I avtalet ges en anvisning om tidplan samt vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för genomförandet samt vilken part som ska ansvara för och bekosta det. Avtalet ska även beskriva exploatörens åtagande att bekosta ledningsomläggningar.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten. En överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering berörande fastigheterna Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14 ska biläggas exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Detaljplanen kräver ingen ny anslutningspunkt för vatten och spillvatten eftersom den planerade verksamheten inte behöver tillgång till dessa ledningar. Nacka vatten och avfall har vatten- och spillvattenledningar i planområdets östra kant och i plankartan har marken bestämmelsen u-område för underjordiska ledningar.

Dagvatten

Detaljplanen utgår från att dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten (LOD) innan utsläpp sker till kommunens ledningsnät. Kommunens krav på dagvattenhanteringen kommer att säkras med planbestämmelse samt exploateringsavtal.

Vinterväghållning

Vinterväghållningen för Värmdövägen bedöms inte påverkas av planförslaget. Det finns fortsatt plats för snöröjning då byggnaden placeras med ett avstånd om 10 meter från gatan.

El, tele och fiber

Ledningsnät finns utbyggt i planområdets närhet. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintliga tele- och fibernät.

Värme

Fördelningsstationen i sig kräver ingen uppvärmning och anslutning till fjärrvärme krävs därför inte.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

De parkeringsplatser som behöver tillskapas på återstående del av Sicklaön 359:1 ska vara iordningställda innan planförslaget genomförs. Parkeringsplatsernas säkerställa genom exploateringsavtal. Under installationen av transformatorerna krävs en tillfällig avstängning av delar av Värmdövägen.

Avverkning av träd får inte ske under häckningsperioden, 1 mars till 15 augusti. Byggaktören får inte schakta väster om sin framtida fastighet på ett sådant sätt att den tall som pekats ut i inventeringen av naturvärdesträd (*Pro Natura, 2025*) tar skada. Rotzonen (trädkronans utbredning +1m) får inte skadas. Det betyder att ingen schakt eller arbeten får förekomma inom denna zon.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

För genomförandet av detaljplanen kan eventuellt servitut behöva bildas. 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 fastighetsägare (avtalsservitut).

Ett servitut behöver upprättas för in- och utfart till den avstyckade fastigheten och prövas i en lantmäteriförrättning. Belastande fastighet är Sicklaön 359:1. Servitutet prövas i samband som avstyckningen genomförs från fastigheten Sicklaön 359:1.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

Detaljplanen användning är kvartersmark, så som E-område. Enligt plan- och bygglagen har huvudmannen för E-området rätt och skyldighet att lösa in den allmänna kvartersmarken. För att genomföra denna marköverföring ska NEAB ansöka om fastighetsreglering samt avstyckning hos lantmäterimyndigheten.

Avstyckning

För att möjliggöra fördelningsstationen ska en avstyckning genomföras från fastigheten Sicklaön 359:1. Den nya fastigheten kommer att utgöra ett E-område avsett för elnätsändamål. Avstyckningen prövas enligt fastighetsbildningslagen (FBL) och handläggs av lantmäterimyndigheten. Den avstyckade fastigheten ska säkerställa långsiktig markåtkomst för elnätsanläggningen och ge förutsättningar för drift, underhåll och framtida anpassningar.

Fastighetsreglering – marköverföring

För att fastighetsgränserna inom blivande kvartersmark ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser behöver marköverföringar ske. De delar av kommunens fastigheter Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14 som i detaljplanen planläggs som kvartersmark

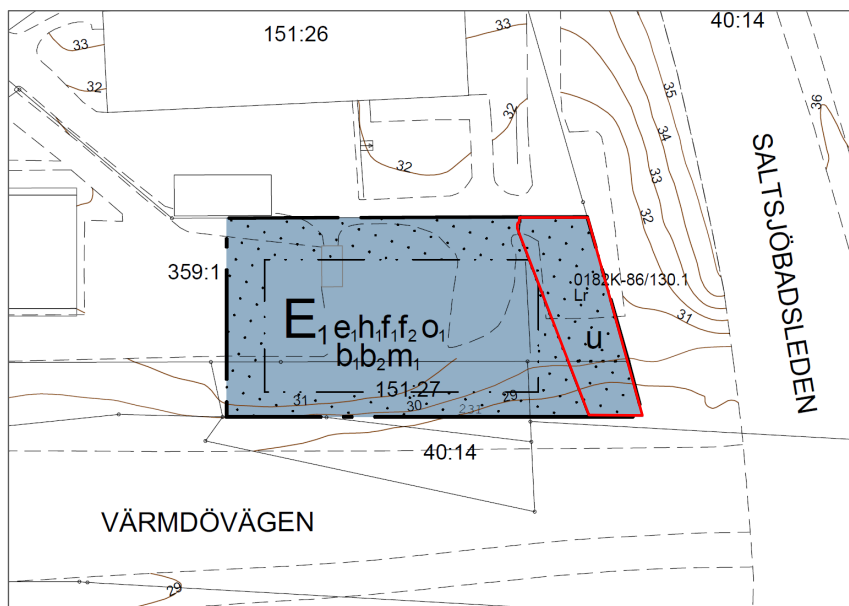
avses överföras genom fastighetsreglering till Sicklaön 359:1 eller till den fastighet som bildas genom avstyckning.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Inom området finns i dag en befintlig ledningsrätt för teknisk försörjning. I samband med detaljplanens genomförande kan den befintliga ledningsrätten behöva flyttas samt utökas inom planområdet. Förutsättningar för ledningsrätten studeras vidare inför granskningen av detaljplanen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)

Området som på plankartan är markerat med "u" är avsatt för att utgöra område för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område finns på fastigheten Sicklaön 359:1. Inom detta u-område kommer vatten- och spillvattenledningar samt kablar som tillhör Telia att vara placerade. Befintlig ledningsrätt 0182K-86/130.1 kan komma att behövas flyttas samt utökas i samband med genomförande av detaljplanen.



Figur 25: Utklipp från plankartan med u-området markerat i rött (Nacka kommun 2026).

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

Detaljplanen bedöms inte leda till att berörda fastigheter ökar i värde.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Allmän kvartersmark

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärderingen görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser när kommunen är fastighetsägare regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. De fastigheter som ska avstå/upplåta mark och erhålla mark/rättighet beskrivs i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor ovan.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Kostnader för eventuell flytt av vatten- och spillvattenledningar bekostas av NEAB. Ytterligare beskrivning finns i avsnittet Ansvarsfördelning ovan.

Kostnad för dagvattenhantering

NEAB ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark. I det fall befintliga ledningarna behöver flyttas bekostar NEAB flytten. Ytterligare beskrivning finns i avsnittet Ansvarsfördelning ovan.

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

Kostnader för eventuell flytt av kablar bekostas av NEAB. Ytterligare beskrivning finns i avsnittet Ansvarsfördelning ovan.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

NEAB ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av planförslaget. Ledningsägarna ansvarar för ansökan och bekostande av lantmäteriförrättningar för ledningsrätten.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

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

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

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

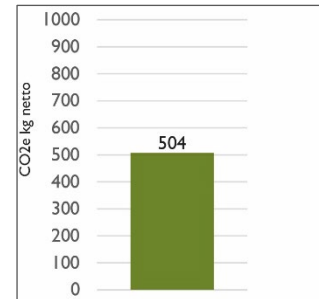
Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att endast en mindre del naturmark tas i anspråk, medan huvuddelen av området redan är hårdgjord och ianspråktagen. Inga träd med utpekade naturvärden behöver avverkas. Busksnåret i slänten mot Värmdövägen behöver tas ner. Även om ytan inte har höga naturvärden så har gröna ytor alltid kvaliteter för ekosystemtjänster som biologisk mångfald, klimatreglering, pollinering och luftrening. I detta avseende innebär planförslaget en viss försämring när det ställs mot målet att Nackas samhällsutveckling ska präglas av en strävan att minimera klimatpåverkan och stärka motståndskraften mot ett förändrat klimat. För att minska den negativa påverkan så behöver inhemska arter av träd och buskar planteras som kompensation för fällda busksnår i kvarvarande grönytor i planområdet.

Detaljplanen medför inte att miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft överskrids. Inget störande buller alstras från fördelningsstationen som bedöms påverka närliggande bostäder negativt. Marken kommer att saneras till nivå för mindre känslig markanvändning, vilket är positivt för både människors hälsa och miljön. Skyfallsproblematiken i anslutning till planområdet avhjälpas inte genom planförslaget, men förslaget försämrar heller inte skyfallssituationen.

Klimatpåverkan

Detaljplanens klimatpåverkan bedöms bli *831 ton CO₂e*. Per kvadratmeter blir utsläppen *504 kg CO₂e* till och med år 2050. Utsläppen kommer från uppförande och drift av den nya byggnaden. En marginell andel av utsläppen kommer från den hårdgjorda ytan framför fördelningsstationen och från förändrad markanvändning. Markarbetet söder om byggnaden har inte kunnat beräknas, liksom transporter till och från stationen. För att minska detaljplanens klimatpåverkan behöver byggnadens konstruktion materialoptimeras och materialval behöver ses över. Byggnaden bör också konstrueras för att bli så energisnål som möjligt. Som komplement bör typen av asfalt ses över.



Figur 26: Utsläpp per kvadratmeter ny byggnad.

Fördelningsstation Skvaltån är avseende klimatpåverkan svår att jämföra med andra detaljplaner på grund av byggnadens användningsområde. Transporter till och från fördelningsstationen kommer vara mycket begränsade och kan inte beräknas med nuvarande modell. Byggnaden har i beräkningen definierats som en lokal, då specifika referensvärden för fördelningsstationer inte finns att tillgå. Det gör att klimatberäkningen i sin helhet har en större osäkerhetsfaktor än beräkningar av andra detaljplaner.

Konsekvenser på landskapsbild

Planförslaget påverkar i viss mån ett landskapselement. Det rör sig om det sammanhängande gröna sambandet längs Värmdövägen som i huvudsak är obrutet mellan Skurubrons påfart och Nacka Forum. Saltsjöbadsleden korsar Värmdövägen i höjd med planområdet och bryter sambandet vilket innebär att påverkan från planförslaget i princip inte blir kännbart för landskapet. Planförslaget innebär att en liten del av denna *gröna fond* mot Värmdövägen tas ner. Inverkan är mycket liten och det har gjorts på ett par platser längs nämnd sträcka tidigare samt kan motiveras av det allmänintresse anläggningen tillgodoser.

Sociala konsekvenser

Teknikbyggnaden kan bidra till att skapa en mer ordnad miljö på den del av fastigheten som är parkering idag. En fint gestaltad byggnad kan bidra till att skapa ett finare gatuavsnitt längs Värmdövägen och om stationen belyses på rätt sätt kan ytorna kring den nya byggnaden bli tryggare för folk som passerar området. Planförslaget har en indirekt påverkan på centrala Nacka som kan fortsätta utvecklas med fler verksamheter, bostäder och service eftersom planförslaget tillgodoser att effektbehovet för tillkommande bebyggelse kan säkras.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen finansieras fullt ut av Nacka Energi. Inga kostnader för planläggningen belastar Nacka kommun, utan samtliga utgifter hanteras av det bolag som har initierat arbetet. Planförslaget medför inte heller några framtida genomförande- eller driftskostnader för kommunen.

Detaljplanen bedöms bidra till betydande samhällsnytta. Den planerade fördelningsstationen är en förutsättning för fortsatt utveckling i centrala Nacka och möjliggör ett ökat antal bostäder, en växande verksamhetsstruktur samt en utbyggnad av laddinfrastruktur för elektrifierade transporter.

Avvägning mellan motstående intressen

Byggnadens placering innebär en avvägning mellan två intressen: dels framtida utveckling av Värmdövägen med möjlighet att anlägga en cykelbana på den norra sidan, dels att nyttja de fastigheter som ligger närmast Värmdövägen för bebyggelse. I planförslaget har bebyggelsen placerats så att återstående del av Sicklaön 359:1 kan utnyttjas för verksamheter och ytan närmast Värmdövägen i framtiden kan utvecklas med en gång- och cykelbana.

En avvägning mellan att i framtiden kunna utveckla marken för bostäder eller omöjliggöra detta har också gjorts som en del i planarbetet. Fördelningsstationen är placerad i den östra delen av Sicklaön 359:1, vilket är en del som troligen inte kommer ha särskilt goda möjligheter att användas för bostäder i framtiden. Med hänsyn till närheten till Saltsjöbadsledens påverkan både ur buller samt riskperspektiv.

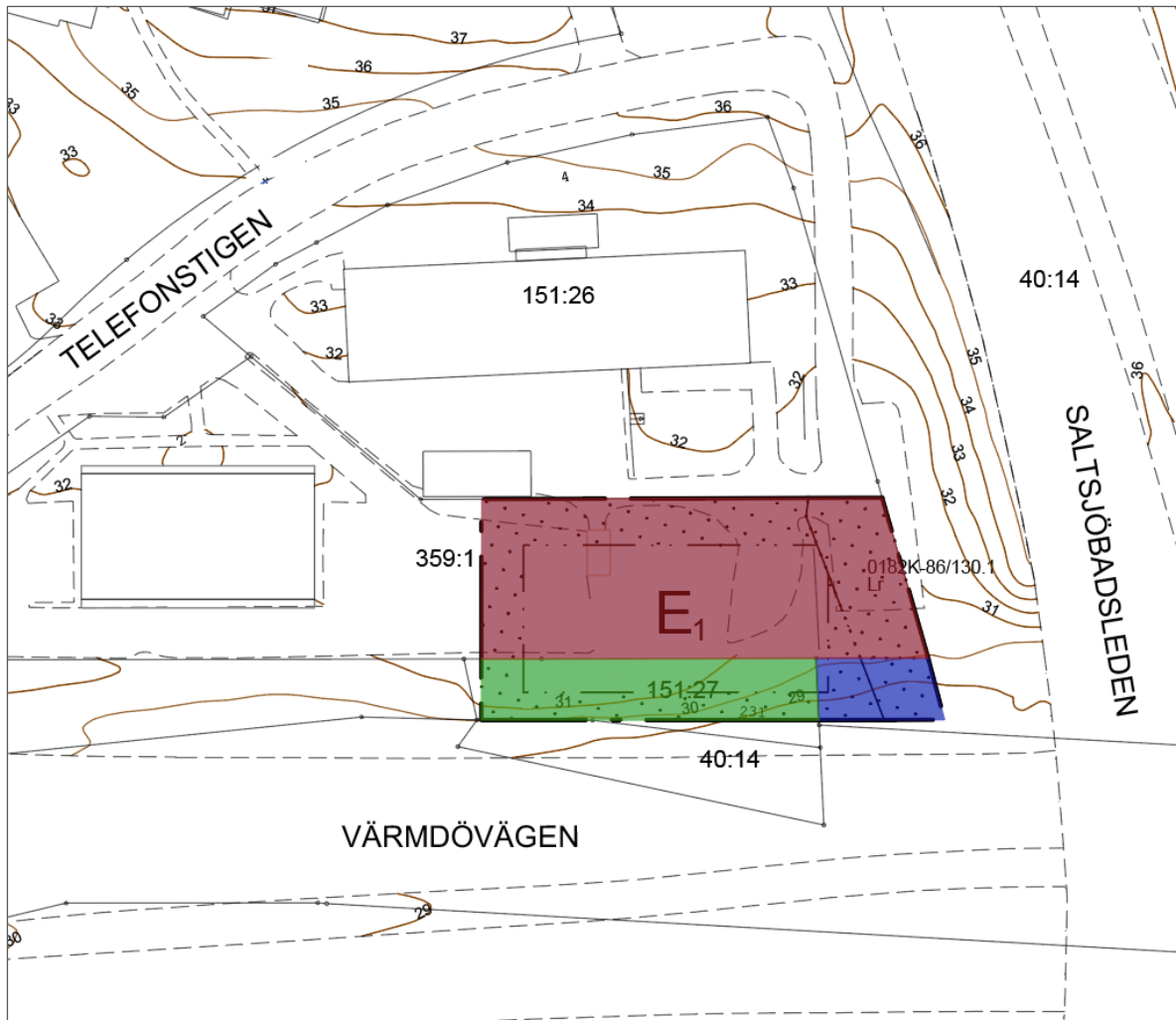
Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Sicklaön 359:1 kan styckas och slås samman med delar av Sicklaön 151:27 och Sicklaön 40:14. De delar av Sicklaön 151:27 och 40:14 som inte ingår i planområdet kan slås samman med exempelvis Sicklaön 40:14 för att undvika att rester av tidigare fastighetsbildningar ligger kvar.

Sicklaön 40:14 som är en kommunal vägfastighet avstår mark till ändamålet i detaljplanen. Sicklaön 151:27 är också en kommunal fastighet, troligtvis en rest från tidigare fastighetsbildning och avstår även den mark för ändamålet i detaljplanen. Huvudfastigheten Sickla 359:1 inom detaljplanen avstår mark för ändamålet i detaljplanen men behåller ungefär hälften av den

befintliga fastighetsytan för samma ändamål som i gällande plan. På Sicklaön 359:1 kan en fördelningsstation uppföras i enlighet med vad som tillåts i plankartan.



Figur 27: Detaljplanen möjliggör att fastigheten Sicklaön 359:1 kan styckas av och slås samman med del av Sicklaön 151:27 (grön) och Sicklaön 40:14 (blå). Planområdet markeras med svart, streckad linje (Nacka kommun 2026).

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Sicklaön 359:1	<p>Mark som planläggs för kvartersmark för annat än enskilt byggande, E-område fränskiljs fastigheten genom avstyckning. En ny fastighet ska bildas.</p> <p>Fastigheten avstår 909 kvm.</p> <p>Mark tillförs genom fastighetsregleringen från fastigheterna Sicklaön 40:14 och 151:27.</p>	<p>Befintlig ledningsrätt 0182K-86/130.1 kan komma att behöva flyttas.</p> <p>Servitut behöver upprättas för in- och utfart till fördelningsstationen.</p> <p>Belastande fastighet är Sicklaön 359:1.</p>	<p>Kostnader för inlösen av allmän kvartersmark samt anläggningskostnader.</p> <p>Förrättningskostnader förknippad med allmän kvartersmark.</p> <p>Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndavgifter.</p>	-	<p>Samtliga förrättningsåtgärder underlättas om överenskommelse tecknas.</p>	<p>Ny byggrätt genom E-område för fördelningsstation.</p>
Sicklaön 40:14	<p>Mark tillförs genom fastighetsregleringen till Sicklaön 359:1.</p> <p>Avstår 98 kvm.</p>	<p>Ledningsrätt behöver upprättas i den östra delen av fastigheten.</p>	-	<p>Intäkt för inlösen av allmän kvartersmark.</p>	<p>Samtliga förrättningsåtgärder underlättas om överenskommelse tecknas.</p>	-

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Sicklaön 151:27	Mark tillförs genom fastighetsreglering till Sicklaön 359:1. Avstår 277 kvm.	-	-	Intäkt för inlösen av allmän kvarters mark.	Samtliga förrättningsåtgärder underlättas om överenskomelse tecknas.	-

Tabell 2: Fastighetskonsekvenstabell för detaljplanen.

Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef

Erik Melin
Planarkitekt