

2026-03-23

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00372

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplan för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser samt ytor för idrott. Vidare syftar detaljplanen till att skydda viktiga natur- och kulturmiljövärden samt bekräfta befintlig skolverksamhet och möjliggöra viss utökning av befintligt skolområde. Bebyggelsen ska bidra till bostadsförsörjningen och ökade stads kvaliteter genom en god arkitektonisk gestaltning med variation i fasadutformning, volym och takutformning. Detaljplanen möjliggör cirka 200 bostäder, två 7-spelarplaner för fotboll, en ny lokalgata, ett torg samt yta för transformatorstation. Detta innebär att mer yta för idrott möjliggörs jämfört med vad som finns på platsen idag.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen (2026). Vidare uppfylls målen i stadsbyggnadsprojektets reviderade planeringsinriktning som kommunstyrelsen beslutade den 21 december 2020.

Detaljplanen uppfyller målen enligt den nya planeringsinriktningen och bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostads- och arbetsplatsmål samt mål om bostäder inom tunnelbanans influensområde. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 februari 2025 att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan avseende föroreningar och naturvärden. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

Ny bostadsbebyggelse möjliggörs i ett kvarter i planområdets nordöstra del. Bebyggelsen har en högre, mer stadsmässig, skala mot Järlaleden samt Planiavägen och en lägre skala mot söder. Två nya 7-spelarplaner anläggs i stället för nuvarande fotbollsplan, en norr om Sickla skola samt en söder om det nya bostadskvarteret. Ett torg föreslås mellan skolan och den nya fotbollsplanen i sydöst. Flertalet värdefulla träd ges skyddsbestämmelser, men detaljplanens genomförande bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden då en lindallé vid Järlaleden samt ett särskilt skyddsvärt träd behöver tas ned. Genom att hantera dagvatten och åtgärda markföroreningar kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön minska, vilket leder till bättre vattenkvalitet.

Kommunen förväntas få en markintäkt på cirka 400 miljoner kronor och ha kostnader på cirka 182 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar och fotbollsplaner, ledningsflytt och sanering. Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 24,3 miljoner kronor. Cirka 10 miljoner kronor är förgäveskostnader som avser nedlagt arbete under 2014–2020. Resterande 14,3 miljoner kronor ska till största delen täckas av intäkter från exploitören och cirka 2,1 miljoner kronor bekostas av fastighetsenheten avseende planläggningen av Sickla skola. Detaljplanens genomförande innebär ökade driftkostnader för kommunen för fotbollsplanerna, torgytan samt lokalgatan.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania och omfattar kommunalägd mark.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania den 13 september 2016, § 147. I start-PM angavs projektets mål till att möjliggöra för markanvisning av cirka 380 bostäder fördelat på fyra nya kvarter samt möjliggöra för byggnation av ny skola, gymnastikhall och fotbollsplan samt ombyggnad av befintliga skolbyggnader till förskola. Ett planförslag med utgångspunkt i start-PM:et var utsänt på samråd våren 2017. En ny planeringsinriktning beslutades av kommunstyrelsen den 21 december 2020, § 368. Beslutet innebar att planområdet skulle innehålla bland annat två 7-spelarplaner för fotboll, upprustning av Sickla skola, nya lokaler för förskolan Växthuset, bibehållen idrottshall samt nya bostäder. Vidare beslutade kommunstyrelsen den 3 oktober 2022, § 247, att ingå markanvisningsavtal med bostadsutvecklaren Bonava avseende ett bostadskvarter i nordöstra delen av planområdet. Med anledning av de förändringar som den nya inriktningen innebar genomfördes ett samråd 2 under februari-mars 2024. Detaljplaneförslaget uppfyller målen i den nya planeringsinriktningen.

Detaljplanens syfte och planområdets läge

Planområdet ligger strax söder om Sickla köpquarter och avgränsas av Järlaleden i norr, Gillevägen i söder, Planiavägen i öster och skogspartiet mot bostadsområdet Tallbacken i väster. Inom planområdet ligger idag Sickla skola och idrottsanläggningar, men inga

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



Figur 1. Illustrationsplan över planområdet. I sydvästra delen av planområdet ligger Sickla skola. Ett nytt bostadskvarter och en ny lokalgata möjliggörs i planområdets nordöstra del. I nordväst och sydost möjliggörs för två 7-spelarplaner. I mitten av planområdet ligger befintlig idrottshall samt ett nytt torg. (Tyréns 2026)

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 februari 2025, § 30, att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan avseende föroreningar och naturvärden. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning. En miljöbedömning har därför gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Planförslaget

Detaljplanen föreslår cirka 200 bostäder, två 7-spelarplaner, en ny lokalgata som kopplar samman Planavägen och Järlaleden samt ett nytt torg. Befintligt skolområde och idrottshall bekräftas i detaljplanen och värdefulla natur- och kulturmiljövärden skyddas med planbestämmelser.

Nytt bostadskvarter

Planförslaget föreslår byggnation om cirka 200 nya bostäder i ett samlat kvarter i områdets nordöstra del. Det nya kvarteret har högre, stadsmässigare, delar ut mot omgivande gator i norr och öster och lägre delar mot småhus och grönska i söder. I entrévaning planeras för lokaler, både för centrumändamål och bostadskomplement samt bostäder. Parkering till bostäderna anordnas i garage under den upphöjda innergården.



Figur 2. Vy från söder mot nytt bostadskvarter med blivande torg i bildens förgrund. Bilden visar en möjlig utformning av bebyggelse och allmän plats. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)



Figur 3. Vy från cirkulationsplatsen med nytt bostadskvarter till vänster och Sickla köpkvarter till höger i bilden. Illustration över möjlig utformning av ny bebyggelse. (Nyréns Arkitektkontor/Bonava, 2026)

Idrottsområde och torg

Den befintliga fotbollsplanen inom planområdet kommer att avvecklas i samband med uppförandet av bostadskvarteret. I stället kommer två 7-spelarplaner anläggas, en i nordvästra delen av planområdet, norr om Sickla skola samt en i sydöstra delen av planområdet, söder om det nya bostadskvarteret. Båda fotbollsplanerna kommer att utföras i konstgräs med mått anpassade för spel 7 mot 7, för spelare upp till 12 år.

Ett torg föreslås mellan skolan och den nya fotbollsplanen i sydöst. En medborgardialog riktad mot barn och unga har genomförts med syfte att få in främst barns synpunkter på hur torget och ytorna kring den sydöstra fotbollsplanen bör utformas.

Skolområdet och skyddsvärda träd

Detaljplanen syftar till att i stort bekräfta pågående användning för Sickla skolas verksamhet. Detaljplanen medför att mindre ytor i väster som idag är planlagda som allmän plats för park, omvandlas till användningen skola, vilket innebär att skolområdet kan utökas något.

Flertalet värdefulla träd på skolgården ges bestämmelse om fällningsförbud. Vidare reglerar detaljplanen ett mindre parkområde i planområdets södra del, mot gång- och cykelvägen längs med Gillevägen och del av Planiavägen där flertalet värdefulla träd ges bestämmelse om fällningsförbud. Detaljplanen medför dock att en lindallé vid Järlaleden och ett särskilt skyddsvärt träd vid sydöstra fotbollsplanen kommer behöva tas ned vid planens genomförande.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen ligger inom Västra Sicklaön där översiktsplanen anger karaktären ”Livfulla stadsmiljöer” och inom ett område som pekats ut för markanvändningen ”Mångfunktionell bebyggelse”, vilket är områden som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen bidrar till översiktsplanens intentioner genom att länka samman kringliggande områden och genom att bidra med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt utökade möjligheter för idrott. I kommunens Grön- och blåstrukturprogram (2025) anges att planområdet ligger inom en nationell värdestrakt för ädellövträd. Detaljplanen medför att flertalet värdefulla ädellövträd och tallar ges skyddsbestämmelser men genomförande av detaljplanen bedöms innebära måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden till följd av att en lindallé vid Järlaleden och ett särskilt skyddsvärt träd vid sydöstra fotbollsplanen kommer behöva tas ned vid planens genomförande. Detaljplanen innebär vidare att markföroreningar saneras vilket är positivt för människors hälsa och miljön och bidrar till översiktsplanens ambition om ett hälsosamt Nacka. Vidare innebär detaljplanen att två skolbyggnader från 1950-talet, som i översiktsplanen pekas ut som lokalt intresse för kulturmiljövården och i en antikvarisk förundersökning har bedömts som kulturhistoriskt särskilt värdefulla, ges varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

Detaljplanen bidrar till att uppfylla kommunens övergripande bostadsmål samt målet om bostäder inom tunnelbanans influensområde genom att möjliggöra uppförandet av cirka 200 bostäder.

Detaljplanen bidrar i mindre omfattning till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet ha cirka 5 tillkommande arbetsplatser i form av centrumlokaler, utöver det finns inom området även flertalet arbetsplatser i befintlig förskola/skola.

Välfärdsfastigheter

I ursprungligt start-PM angavs att en ny skola skulle uppföras samt att befintlig skola skulle byggas om till förskola. I den nya planeringsinriktningen, som beslutades i december 2020, föreslogs skolan i stället få nödvändiga upprustningar och tillbyggnader för att kunna ta emot ett ökat elevunderlag. Utbyggnaden av skolområdet har genomförts och detaljplanen bekräftar de byggnader som uppförts.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Projektet är en del av Sicklas utveckling till en mångfunktionell bebyggelse vilken avser skapa förutsättningar för liv och rörelse under större delen av dygnet. Flödet av människor som rör sig till fots eller på cykel mellan bostäder, arbete och fritidsaktiviteter ökar, medan mängden mörka baksidor och ödsliga transportsträckor minskar, vilket kan bidra till trygghet. Närheten bör över tid också bidra till minskad biltrafik, vilket i sin tur leder till ökad säkerhet, inte minst för barn. Det skapas också nya vägar att röra sig genom området som är viktigt ur ett trygghetsperspektiv.

Planområdet kan idag upplevas otrött när fotbolls- och skolverksamheten inte pågår. Den östra delen av planområdet består av en instängslad grusad yta samt parkeringsplats vilket bidrar till otrött. Genom att tillföra ny bebyggelse, offentliga platser och yta för idrott kan ökad trygghet uppnås genom att området befolkas större del av dygnet än innan.

Avvägningar mellan motstående intressen

Planområdet är ett centralt beläget område där många olika intressen konkurrerar om tillgängliga ytor. Avvägningar har därför skett mellan motstående intressen. Tillskapandet av två 7-spelarplaner, ytor för skolgård och bevarande av värdefulla träd har vägts tyngre än tillskapandet av parkeringsplatser för skola och idrott. Bevarande av träd har vägts tyngre än storleken på torget. Fotbollsplanerna är belägna nära både befintliga och tillkommande bostäder, åtgärder avseende bland annat ljud och ljus regleras i detaljplanen för att minimera risken för störningar. Sammantaget är kommunens bedömning att detaljplanens utformning och placering av fotbollsplanerna ger förutsättningar för att fotbollsverksamheten kan bedrivas utan att betydande olägenhet uppstår för nya och befintliga boende kring fotbollsplanerna.

Tidplan

I den nya planeringsinriktningen från december 2020 angavs att detaljplanen skulle kunna tas upp för antagande år 2022. Tidplanen är förskjuten cirka 4 år till följd av beslut att låta detaljplanearbetet föregås av en markanvisningstävling, utökad utredningsarbete under planprocessen samt att detaljplanearbetet behövt samordnas med projektet för Planiavägen/Järlaleden.

Antagande detaljplan april 2026

Laga kraft* maj 2026

**Förutsatt att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planarbetet beräknas till cirka 24,3 miljoner kronor. Cirka 10 miljoner kronor är förgäveskostnader som avser nedlagt arbete under 2014-2020. Resterande 14,3 miljoner kronor ska till största delen täckas av intäkter från exploitören och cirka 2,1 miljoner kronor bekostas av fastighetsenheten avseende planläggningen av Sickla skola.

Detaljplanen förväntas generera en markintäkt på cirka 400 miljoner kronor. Kommunen kommer att ha kostnader på cirka 182 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar och fotbollsplaner, ledningsflytt och sanering. Utöver dessa belopp finns även övriga intäkter och utgifter. Stadsbyggnadsprojektet förväntas totalt sett generera ett överskott på cirka 192 miljoner kronor. Projektets intäkter bidrar till finansiering av planerad infrastruktur i Sickla. Detaljplanens genomförande innebär ökade driftkostnader som bedöms uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor per år. Driftkostnaderna består av skötsel och underhåll av två fotbollsplaner, torgyta samt lokalgata. För dessa anläggningar tillkommer även avskrivningskostnader om cirka 5,1 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för barn

Planområdet har närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser, lekparker, grönska och fritidsaktiviteter, liksom offentlig och kommersiell service, vilket är positivt för barn. Allmänna platser utformas med ambitionen att vara trygga, välkomnande och attraktiva för alla.

Projektet innebär att barnen får tillgång till ett torg i direkt anslutning till skolområdet. En medborgardialog har genomförts med syfte att få in främst barns synpunkter på hur torget och ytorna kring den sydöstra fotbollsplanen bör utformas. Genom att barn inkluderats i processen kan de allmänna ytorna utformas på ett sätt som de flesta önskar och därmed bli trygga, säkra och tillgängliga.

Den befintliga 7-spelarplanen kommer att ersättas av en 7-spelarplan i områdets sydöstra del och en 7-spelarplan i områdets nordvästra del. Detaljplanens utökade möjligheter för fotbollsspel kommer gynna föreningslivet och vidare ungas hälsa.

Genomförandet av detaljplanen kommer att orsaka olägenheter under byggtiden som påverkar barns när- och skolmiljö. Stor vikt måste därför läggas på väl genomförd planering, goda temporära lösningar och tydlig information kring utvecklingen av skol- och idrottsmiljö.

Konsekvenser för klimat och miljö

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Projektets klimatpåverkan är cirka 14 000 ton CO₂e netto. Projektets stora utsläppsposter är uppförande och drift av byggnader. Andra utsläppsposter är de som uppförande och drift av idrottsanläggningar står för, samt utsläpp kopplade till bilkörningen som detaljplaneområdet kommer generera.

Nedtagandet av lindallé och särskilt skyddsvärt träd som sker i samband med detaljplanens genomförande är negativt för spridningssamband samt biologisk mångfald. För att delvis kompensera för nedtagandet av lindallén möjliggör detaljplanen att nya träd planteras på allmän plats. Nyplantering planeras på den nya torgytan samt norr om den sydöstra fotbollsplanen i anslutning till den nya lokalgatan. Detaljplanen medför även att flertalet befintliga skyddsvärda och värdefulla träd får utökat skydd genom planbestämmelse om trädfällningsförbud, både inom skolområdet och inom ytor längs med Gillevägen och en bit upp längs Planiavägen, vilket är positivt. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden.

Den nya lokalgatan höjdsätts för att hantera framtida skyfall med vidare avledning på Planiavägen/Järlaleden utanför planområdet. När genomförandebeslut fattats för Planiavägen/Järlaleden kommer vägarna utanför planområdet att byggas om. Den sydöstra fotbollsplanen har höjdsatts för att kunna utgöra översvämningsyta vid skyfall.

Området kommer saneras från föroreningar och bostadskvarterets lägenheter har utformats så att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls, vilket är positivt för människors hälsa. Verksamhetsbuller från teknisk utrustning på närliggande byggnad ska åtgärdas så att gällande riktvärden uppfylls.

Vid genomförandet av detaljplan tillkommer dagvattenrening vilket innebär att föroreningsbelastningen till Järlasjön från detaljplaneområdet minskar. Även de åtgärder som görs för att minska spridning av markföroreningar och föroreningar i grundvattnet bidrar till en bättre vattenstatus.

Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som har ambitionen att ytterligare bidra till att minska projektets påverkan på klimat och miljö. I genomförandeavtalet med byggaktören kommer grönytefaktor samt miljö- och klimatambitioner att regleras.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande

Bilaga 5. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2026-03-18

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området och översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emilie Warsell
Tf gruppchef
Planenheten

Matilda Nilsson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Kommunfullmäktiges beslut expedieras enligt sändlista

Översikt över planprocessen Sydvästra Plania

	Beslut	Datum	Nämnd/ delegat	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-09-13	KS	
✓	Program Planiaområdet, antagande	2016-10-24	KS	
✓	Detaljplan, samråd 1	2017-02-23	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd 1	2017-03-22	MSN	§ 62, information om samråd
✓	Detaljplan, yttrande, samråd 1	2017-05-23	KSSU	§ 98
✓	Inriktningsbeslut	2020-12-21	KS	§ 368
✓	Markanvisningsavtal, förutsättningar	2022-10-03	KS	§ 247
✓	Detaljplaneavtal, fastighetsenheten	2023-02-21	Gruppchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Bonava	2023-09-15	Gruppchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd 2	2024-01-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd 2	2024-02-14	MSN	§ 37, information om samråd
✓	Detaljplan, yttrande, samråd 2	2024-03-19	KSSU	§ 40
✓	Övergång till utökat förfarande	2025-01-14	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Särskilt beslut avseende betydande miljöpåverkan	2025-02-12	MSN	§ 30, Bedöms medföra betydande miljöpåverkan
✓	Detaljplan, granskning	2025-09-17	MSN	§ 191
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2026-03-18	MSN	§ 56
✓	Detaljplan, antagande		KF	

