

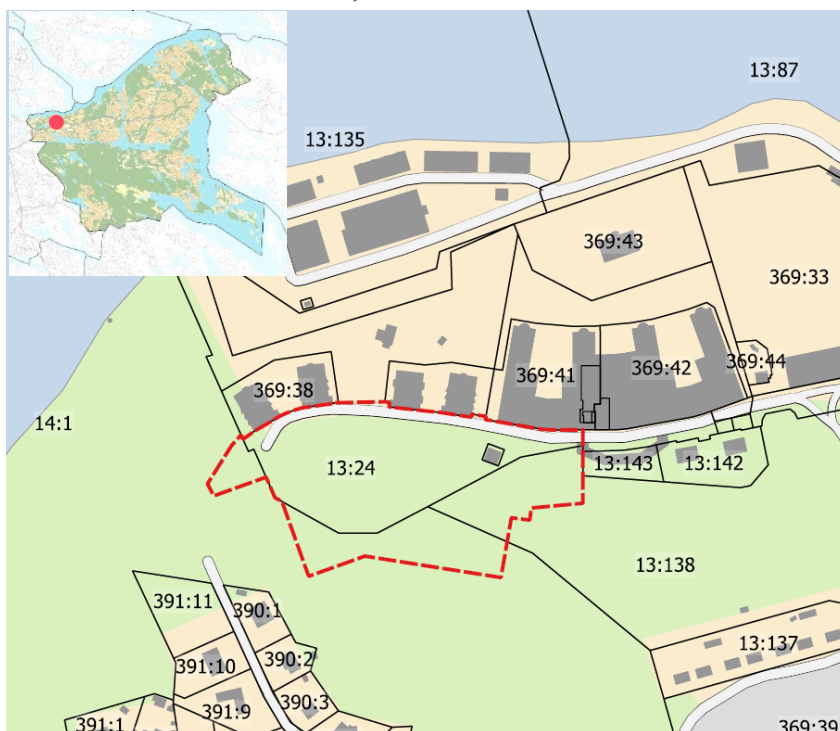
Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad november 2023
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2019-00313

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget

Detaljplan för Berget, del av fastigheten Sicklaön 13:24 m.fl. vid Fabrikörvägen, västra Nacka strand, Nacka kommun



*Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.
Bild: Nacka kommun, 2023*

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet ligger i västra Nacka strand och omfattar ett naturområde samt del av Fabrikörvägens sträcka längst västerut, liksom ett mindre befintligt miljörum. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Det berörs även av spridningssamband för arter knutna till gammal barrskog/tall och gamla ädellövträd/ädellövskog. Inom planområdet har miljöföroreningar konstaterats, vilket kräver hantering. Dagvatten- och skyfallshanteringen är en viktig fråga då planområdet har begränsade förutsättningar för fördröjning.

Planförslaget innebär att fyra flerbostadshus om totalt cirka 100 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan möjliggörs samtidigt som värdefull natur skyddas genom planbestämmelser. Förslaget innebär också att Fabrikörvägen breddas och övergår till kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget innebär vidare att mark som tidigare var kvartersmark planläggs som parkmark, vilket medför ett långsiktigt skydd för de naturvärden som finns där.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 100 bostäder, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan, av hög arkitektonisk kvalitet som i volymer och gårdsgestaltning tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, att ge skydd åt värdefull natur samt att utveckla Fabrikörvägen och låta den övergå till kommunal ägo. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Planförslaget får påverkan på kulturmiljön då skärgårdslandskapets läsbarhet minskar. Anpassningar har gjorts som medför att genomförandet av detaljplanen endast bedöms få måttliga konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården.

Planförslaget medför konsekvenser för de ekologiska värdena då detaljplanens genomförande innebär att naturvärdena minskar. Samtidigt medför planförslaget att en del naturmark som i gällande plan kan avverkas, skyddas.

Planförslaget får konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Möjligheten till rekreation på platsen minskar men samtidigt medför förslaget att en synlig entré till den blivande Västra Hällmarksparken avses genomföras öster om bostäderna. Projektet bidrar på så vis till trygga och sammanhållande stråk i Nacka strand och tillgängligheten till ett större naturområde på berget söder om planområdet ökar. Dessutom förväntas förslaget medföra ökad trafiksäkerhet och ökad upplevd trygghet kvällstid eftersom fler människor kommer att ha utblick över och röra sig i området. Samtidigt medför förslaget att den allmänna tillgängligheten säkerställs genom att den mark som varit planlagd som kvartersmark istället blir parkmark, vilket också är positivt.

Planförslaget medför påverkan på befintlig bebyggelse och lokal kulturmiljö i form av skuggning, minskad utsikt mot naturmark och minskad tillgång till rekreation, samt ett mindre synligt

skärgårdslandskap i stadsmiljön. Den nya bebyggelsen bedöms dock inte medföra betydande olägenhet för de befintliga byggnaderna.

I en avvägning mellan att skapa nya bostäder i Nacka strand och hänsyn till den befintliga bostadsmiljön och den lokala kulturmiljön har nya bostäder vägt tyngre. Detaljplanen bidrar till uppfyllelse av målen i både beslutade styrdokument och Stockholmsförhandlingen. Hänsyn och anpassning till befintlig miljö har tagits.

Exploatören bekostar arbetet med att ta fram detaljplanen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Som princip gäller att exploatören ska ersätta kommunen för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder hänförliga till exploateringen vilket regleras i kommande exploateringsavtal. Kommunen kommer att ha framtida driftkostnader för blivande allmän platsmark och allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	6
Syfte	6
Bakgrund och huvuddrag.....	6
Planhandlingar och underlag	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	9
Läge, areal & markägoförhållande.....	9
Statliga och regionala intressen.....	9
Kommunala intressen.....	11
Behovsbedömning.....	14
Förutsättningar och planförslag	15
Övergripande struktur och platsens sammanhang	15
Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild	18
Grönområden, naturvärden, offentliga rum och rekreation	21
Bebyggelseförslag.....	27
Teknisk infrastruktur	40
Störningar och risker.....	43
Markens beskaffenhet.....	44
Grundvatten, dagvatten och skyfall	46
Så genomförs planen	49
Organisatoriska frågor	50
Huvudmannaskap	50
Ansvarsfördelning.....	50
Avtal	51
Tekniska frågor	53
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	56

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	58
Konsekvenser för enskilda fastigheter.....	58
Miljökonsekvenser	58
Sociala konsekvenser.....	61
Ekonomiska konsekvenser	62
Avvägning mellan motstående intressen	62
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	63

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till att uppföra cirka 100 bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Bostäderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

Byggnadsvolymer, gårdsmiljöer och gestaltning ska utformas på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Ett ytterligare syfte är att tillgängliggöra värdefull natur och att ge skydd åt den natur som inte påverkas av bebyggelsen samt att utveckla Fabrikörvägen och låta den övergå till kommunal ägo. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Detaljplanen bidrar till att uppfylla detaljplaneprogrammets syfte om att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum samt att bidra till ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft.

Bakgrund och huvuddrag

Detaljplanen bidrar till att uppfylla de intentioner om utbyggnad och utveckling som finns i detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Detaljplanen bidrar också till att uppfylla Nacka kommuns del av Stockholmsförhandlingen, ett avtal som ingicks 2014 mellan staten och fyra kommuner, bland andra Nacka, och som reglerar villkoren för utbyggnaden av den nya tunnelbanan. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Centrala Nacka. Genom avtalet åtar sig Nacka kommun att bidra till stockholmsregionens bostadsbehov genom att färdigställa 13 500 nya bostäder.

Detaljplanen medför att ny bebyggelse för bostäder tillåts på ett idag orört naturområde samtidigt som en del naturmark som tidigare varit planlagt som kvartersmark skyddas genom användningsbestämmelsen allmän plats, **PARK**. Planförslaget medför också att mark reglerad som Upplag, bergtrum respektive Kontor istället regleras som allmän plats, **PARK**. Planförslaget innebär även att Fabrikörvägen föreslås bli drygt dubbelt så bred som idag och övergår i kommunal ägo.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 16 december 2015. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 231109*)
- Naturvärdesinventering (*Pro Natura, 221123*)
- Artinventering, fåglar (*Ekologigruppen, 230904*)
- Artinventering, fladdermus (*Greensway, 231010*)
- Trädinmätning och bedömning av påverkan på ekologiska spridningssamband (*Ekologigruppen, 230224*)
- Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning (*AU kulturmiljö och Rejlers Sverige AB, 230417*)
- Känslighet- och tålighetsanalys av detaljplaner i Nacka strand (*AU kulturmiljö och Rejlers Sverige AB, 230526*)
- Bedömning av kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljövård Stockholms farled och inlopp (*Nacka kommun, 231121*)
- PM radon (*Tyréns, 230113*)
- PM sulfidberg (*Tyréns, 230113*)
- Hydrogeologisk analys (*Tyréns, 230124*)
- PM bergteknik (*Tyréns, 230412*)
- Trafikbullerutredning (*Efterklang, 230811*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (*Tyréns, 230908*)
- Dagsljusutredning (*White, 230509*)
- PM-barnperspektiv (*Nacka kommun, 230818*)
- PM miljöteknisk markundersökning (*Tyréns, 230905*)
- Systemhandling framtagen inom programarbetet för Nacka strand, (*Sweco, 141219*)
- Parkeringsutredning systemhandling Nacka strand (*Sweco, 170824*)
- PM vind och mikroklimat (*White, 230509*)
- Skuggstudie (*White, 230510*)
- PM Dagsljus

- Illustrationsbilaga (*White*, 231026)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget av kommunstyrelsen 2014) med tillhörande utredningar.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar knappt 1,4 hektar och ligger i västra Nacka strand, vid Fabrikörvägens västra ände. Området omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:24, del av Sicklaön 13:138 och del av fastigheten Sicklaön 369:38 som alla är i privat ägo. Planområdet omfattar även del av Sicklaön 14:1 som tillhör Nacka kommun. Området avgränsas i norr av bostadsbebyggelse, i söder, väster och öster av naturmark.



Figur 1 Kartan visar ett flygfoto över planområdet och dess omgivning. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens

betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnboda, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering.

Detaljplanen bedöms ha måttlig påverkan på riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kapitel om miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten. Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter som är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. Detaljplanen bedöms klara miljö kvalitetsnormerna för luft, buller och vatten. Mer information finns i avsnitten Risk och säkerhet, Luftkvalitet och Teknisk försörjning respektive Dagvatten samt i miljöredovisningen som utgör underlag till detaljplanen.

Samtliga miljö kvalitetsnormer kommer att klaras inom planområdet.

Luftkvalitet

Både miljö kvalitetsnormer för luft samt nationella och lokala miljömål för luft klaras.

Vatten

Recipienten för avrinningsområdet är Strömmen, Saltsjön, som har klassificerats som otillfredsställande ekologisk status med hög tillförlitlighet på grund av för höga halter av näringsämnen som driver övergödning samt miljögifter och morfologiska förändringar. Övergödning är den primära faktorn till statusklassningen.

Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Det beror på att flera prioriterade ämnen förekommer, dessa ämnen är PDDBE, PFOS, antracen, flouranten, bly, TBT samt kvicksilver.

Miljö kvalitetsnormerna för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039.

Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå. Ibland behövs tidsfrist för genomförande av åtgärder eller inväntande av naturlig återhämtning innan god status kan nås för en kvalitetsfaktor. Den kemiska ytvattenstatusen ska vara god 2027. För kvicksilver och bromerad difenyleter finns mindre stränga krav och antracen och tributyltennföreningar har tidsfrist till 2027. Detaljplanen ger

förutsättningar för en minskad belastning på vattenförekomsten Strömmen. Detaljplanens genomförande med dagvattenåtgärder kan bidra till en förbättring av recipientens MKN.

Mellankommunala intressen

"Nacka strand ligger i förlängningen av en regional grön kil som även omfattar Nyckelvikens naturreservat och som löper vidare ut mot Värmdö.". Kilen utgör en svag länk i en ekologisk korridor, vilket gör att ny bebyggelse i detta område måste placeras och utformas med hänsyn till de ekologiska sambanden.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Planområdet är utpekad som tät stadsbebyggelse i Nacka kommuns översiktsplan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.



Figur 2 Utdrag ur strukturplan för Nacka stad med planområdet markerat med röd cirkel.
Bild: Nacka kommun, 2016.

Fundamenta

Kommunen har tagit fram en stadsbyggnadsstrategi som ska stärka Nacka stads karaktär. Stadsbyggnadsstrategin består av sju fundament. Stadsutveckling ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Följande förhållningssätt är relevanta för den nya bebyggelsen i aktuell detaljplan:

Sammanhang – Den nya bebyggelsen bidrar till att bygga ut och knyta samman de olika delarna i Nacka strand, till exempel genom att tillgängliggöra naturmark.

Stadsgator – Utbyggnaden av Fabrikörvägen bidrar till bättre framkomlighet för fotgängare, nya gatutråd och förbättrade möjligheter till rening av dagvatten.

Karaktärsdrag – Förslaget till utformningen av den nya bebyggelsen har hämtat inspiration från naturområdets materialitet och kulör.

Detaljplaneprogram

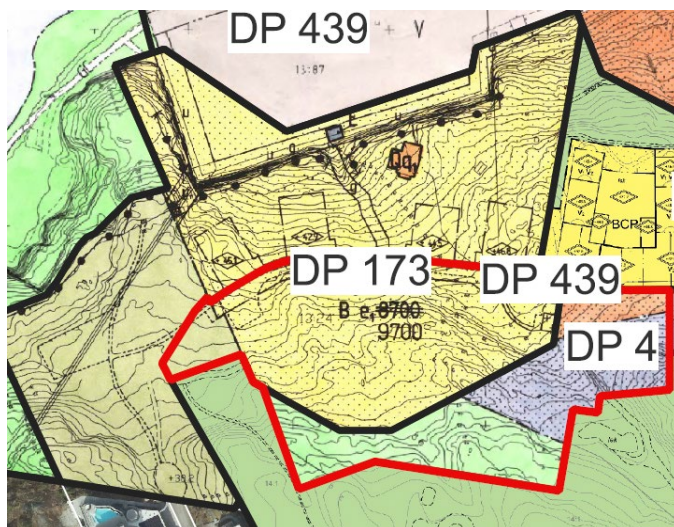
Planområdet är utpekade som delområde 6 i detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Programmet föreslår flerbostadshus i form av både punkthus (mot gatan) och lameller (uppe på berget) med 90 lägenheter och 800 kvadratmeter verksamheter i bottenvåningar med souterrängläge. För punkthusen föreslås att sju våningar prövas mot gatan, inklusive souterrängplan, och för lamellerna två till fem våningar. Enligt programmet ska bebyggelsens placering, volym och skala anpassas till omgivande bebyggelse och den kuperade terrängens förutsättningar.

Planprogrammet framhåller vikten av att bebyggelsen gör ett litet fotavtryck, exempelvis ska träd bevaras nära byggnaderna, markarbeten göras varsamt och byggnaderna ska förses med gröna tak. Anpassningar för att bevara viktigt befintligt gångstråk mellan Fabrikörvägen och naturområdet söderut som kommer att gå under namnet Västra Hällmarksparken ska utredas inom planarbetet. Planprogrammet framhåller att det är viktigt att delområdet går att genomkorsa i mitten, med avsikt att befintlig trappförbindelse från kajen förlängs upp till Västra Hällmarksparken. I planförslaget har dock denna koppling förlagts längre österut i området, i det läge där det redan finns en naturlig dalgång och koppling till Västra Hällmarksparken. Denna placering medför mindre ingrepp i form av anläggningar och är därmed mindre kostsamt för kommunen samtidigt som den passar bättre in i stadsbilden. En passage mitt i området hade också utgjort ett störningsmoment för de planerade bostäderna.

Utöver detta föreslås i detaljplaneprogrammet en utbyggnad av Fabrikörvägen bland annat med trottoar på vägens södra sida samt ett kommunalt övertagande av vägen. Parkering ska lösas i garage, antingen i Torggaraget i Nacka strand eller inom aktuellt delområde. Endast angörings- och gästparkering kan ske utmed gatan. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet vad gäller omfattning och användning.

Gällande detaljplaner

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplanerna dp 173 (aktbeteckning 0182K-98/91), lagakraftvunnen 1998, dp 626 (aktbeteckning 0182K-P2019/626) lagakraftvunnen 2019) och dp 4 (aktbeteckning 0182K-88/73), lagakraftvunnen 1988 samt dp 439 (aktbeteckning 0182K-2008/49) som är en tilläggsplan till dp4, Lagakraftvunnen 2008. Ingen av detaljplanerna har någon pågående genomförandetid. Detaljplan 173 reglerar bland annat att större delen av den privatägda fastigheten Sicklaön 13:24 är kvartersmark med så kallad prickmark, det vill säga marken får inte bebyggas. Prickmarken ger dock inget skydd mot fällning av träd eller annan påverkan på naturvärden. En mindre del av planområdets västra del är reglerad som allmän plats, park. Dp 626 reglerar en mindre del av den privata fastigheten längst österut. Här gäller bestämmelsen Kontor, med så kallad prickmark. Den mark inom planområdet som ägs av Nacka kommun är genom Dp 4 reglerat som parkmark respektive upplag, bergrum. Detaljplanens intentioner verkar i detta fall inte ha genomförts då inget upplag eller bergrum finns där idag och inte heller något servitut. Endast en mycket liten del av detaljplan 439 omfattas av planområdet. Denna del är i dp 439 reglerad med bestämmelsen g₁, mark tillgänglig för gemensamhetsanläggning.



Figur 3 Bilden visar de gällande planerna inom aktuellt planområde: Dp 4 respektive Dp 173 Dp 439.
Bild: Nacka kommun, 2023.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt implementeras och följs upp i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. Kommunen och byggaktören ska gemensamt enas kring projektspecifika

ambitionsnivåer för strategins sex strategiska inriktningar och vilka möjliga åtgärder som kan vidtas för att uppnå ambitionerna. Mer information finns under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

Behovsbedömning

Planförslaget medför negativ påverkan på kulturmiljön. Anpassningar av bebyggelsens utformning, placering och höjder innebär dock att påverkan på riksintresset för kulturmiljövården blir måttlig. Planen medför att antalet boende ökar och att ytor för rekreation minskar. Detta bedöms vara acceptabelt med tanke på att planområdet ligger i tätbebyggt område och att område som idag är planerat som kvartersmark överförs till parkmark. På fastigheten förekommer markföroreningar. Bedömningen är att markföroreningarna med vissa åtgärder kan hanteras. Riskreducering och riskhantering sker i samråd med miljötillsynsmyndigheten i Nacka kommun.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. 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 kulturvården eller människors hälsa.

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. Som underlag för planbeskrivningen görs en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna.

Förutsättningar och planförslag

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

Övergripande struktur och platsens sammanhang



Figur 4 Orienteringskarta som visar planområdets förhållande till viktiga hållpunkter, Nacka kommun 2023.

Planområdet ligger i skärningspunkten mellan den framväxande täta och blandade stadsmiljön i Nacka strand och ett stort område med bevarad skärgårdsnatur, den framtida Västra Hällmarksparken. Skärgårdslandskapet är framträdande och utgör den så kallade "gröna fot" som den befintliga bebyggelsen står i. Området är relativt lugnt utan genomfartstrafik och med närhet till skog och hav (Saltsjön). Här finns gångstråk som leder vidare västerut, bland annat till en närliggande lekplats, och söderut in i skogsmarken. Området ligger vid en vändplan och genomkorsas inte av något stort gångstråk vilket skulle kunna innebära att det upplevs otryggt kvälls- och nattetid. Dock finns gatubelysning och befintlig bebyggelse med fönster och balkonger mot gatan vilket brukar medföra ökad trygghet.



Figur 5 *Vy från farleden. Bilden visar planområdet sett från norr och de fyra punkthusen i Brf Gustafshög 1 med deras placering i skärgårdslandskapet, den så kallade "Gröna foten". Planområdet är beläget bakom punkthusen. I förgrunden syns kajen med magasinsbyggnader och skola Foto: AU-kulturmiljö.*

Planområdet ligger vid Fabrikörvägens vändplan i väster och omfattar knappt 1,4 hektar naturmark av hållmarkskaraktär. Terrängen är kuperad och sluttar ner mot Fabrikörvägen, höjdskillnaden är som mest 23 meter. Området omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:24, del av fastigheten Sicklaön 369:38, och del av fastigheten Sicklaön 13:138 som alla är i privat ägo. Del av den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 ingår också i planområdet. Fastigheten Sicklaön 13:24 består av naturmark samt av Fabrikörvägens västligaste del. Fabrikörvägen avses breddas in på naturmarken och överförs till den fastigheten Sicklaön 14:1 som tillhör Nacka kommun. Fastigheten Sicklaön 369:38 ägs av bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 som har sitt miljörum på fastigheten Sicklaön 369:38 inom detaljplanen. Detaljplanen föreslår enbart mindre ändringar vad gäller fastigheten Sicklaön 369:38 som är med enbart av plantekniska skäl. Den ändring som avses är att en mindre bit mark mellan miljörummet och Fabrikörvägen förs över till fastigheten Sicklaön 369:38 för att underlätta angöring. Dessutom överförs en mindre bit mark strax söder om miljörummet från fastigheten Sicklaön 13:24 till fastigheten Sicklaön 369:38. Syftet är att underlätta underhåll av miljöhuset. Miljöhuset ligger idag delvis på mark för kontorsändamål, vilket genom planförslaget ändras till bostadsändamål. I övrigt medför detaljplanen inga förändringar för denna fastighet utan bekräftar enbart den användning som den har idag.



Figur 6 Bild till vänster: Fabrikörvägen med punkthusen i Brf Gustafshög 1. Bild till höger: Naturmiljö i planområdet. Foto: Nacka kommun, 2023

Från planområdet finns utblickar ner mot sommarvillan Gustafshög uppförd i slutet av 1800-talet samt mot lilla Värtan och farleden. Söder om planområdet finns den skog som planeras som den framtida Västra Hällmarksparken. Norr om planområdet ligger bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 som består av fyra punkthus uppförda på 1990-talet, här ligger också en kontorsbyggnad som konverterats till bostäder. I väster angränsar planområdet till naturmark med en stig som leder vidare till Klarabergsvägen i Östra Vikdalen. I öster angränsar planområdet delvis till naturmark. I öster fortsätter även Fabrikörvägen mot det lokala centrumet med handel, torg, busshållplats och trappkoppling ner till pendelbåtarna. En bit österut, på Fabrikörvägens södra sida uppförs nya bostadshus, planlagda i detaljplan 616, se figur 4. Planområdet nås via Fabrikörvägen till fots, cykel och bil samt via en grusväg för fotgängare som ansluter i väster. Området används idag av de närboende och till viss del av intilliggande skolor för utflykter.



Figur 7 Till vänster: Villa Gustafshög belägen invid trappan som förbinder planområdet med kajen. Till höger: korsningen Fabrikörvägen/ Augustdalsvägen. Här syns de nya bostadsvolymerna som är under uppförande samt kontorshuset som konverterats till bostäder. Foton: Nacka kommun, 2023

Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

Riksintressen gäller geografiska områden som har pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Det som utgör riksintresset är miljön längs farleden på väg in mot Stockholm och vad den berättar om skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, men också hur den speglar förutsättningarna för skärgårdsbefolkningens liv och behov, och de olika levnadsförhållandena i de olika sociala skikten, bland annat. Riksintressets berättelse tar sig uttryck i fysiska element så som kust- och skärgårdsmiljön, sommarnöjesmiljön och industrimiljön. Planförslaget berör framför allt skärgårdsmiljön då det ligger i ett orört naturområde. Utanför planområdet, strax norrut, ligger Gustafshög som är ett före detta sommarnöje från sent 1800-tal och längre österut finns den industrimiljö för tillverkning av tändkulemotorer som etablerades under 1800-talets sista år. Sommarnöjesmiljön och industrimiljön berör också planområdet, om än mer indirekt.

Det är viktigt för riksintresset att skärgårdslandskapet även i framtiden ska vara avläsbart från farleden, vilket planförslaget beaktar. Det innebär att de topografiska liksom de växtliga förhållandena även efter detaljplanens genomförande ska vara synliga från farleden. Ny bebyggelse ska underordna sig landskapet vad gäller storlek, placering och uttryck. Den "gröna foten", som utgör den grönskande topografi som befintlig bebyggelsen är placerad i, ska påverkas så lite som möjligt.



Figur 8 Foto som visar skärgårdslandskapet och den befintliga bebyggelsen från farleden. Planområdet är beläget bakom punkthusen. Foto: AU Kulturmiljö. 230417.

Skärgårdslandskapet är påtagligt även i den lokala skalan inom planområdet och berättar både genom naturliga, såväl som bearbetade, bergsformationer samt växtlighet om hur Nackas kulturmiljö formats utifrån geologiska och topografiska förutsättningar.

Konsekvenser för kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

En kulturmiljöutredning med konsekvensbedömning har tagits fram (*AU kulturmiljö och Rejlers Sverige AB, 230417*). Utredningen visar att bebyggelseförslaget medför en negativ påverkan på kulturmiljön då byggnationen sker i tidigare obebyggd naturmark av skärgårdskaraktär. Förslaget har dock utformats så att påverkan minskas genom att den nya bebyggelsen placeras bakom befintliga bostadshus och genom att bebyggelsehöjderna hålls under trädtoppsnivån och följer landskapets form. På så vis anpassas bebyggelsevolymerna till topografin och hålls under skärgårdslandskapets silhuett såsom de framförvarande punkthusen. Den nya bebyggelsen kommer trots detta att bli synlig från farleden men även få en påverkan på den befintliga landskapsbilden. Fasaderna ska därför utföras i material och färg som minskar påverkan på landskapsbilden, vilket regleras med utformningsbestämmelse i plankartan. Från vissa vyer påverkas de gröna släppen mellan punkthusen och den gröna fonden bakom sommarvillan Gustafshög försvinner delvis. Bebyggelseförslaget påverkar dock inte den för riksintresset viktiga gröna foten. Det är även positivt att planförslaget säkerställer att mark bakom de föreslagna byggnaderna överförs från kvartersmark för bostäder till parkmark vilket medför att skärgårdslandskapet och dess gröna silhuett går att avläsa även i framtiden. Bebyggelseförslagets bidrag till de kumulativa effekterna på kulturmiljön och därmed riksintresset i Nacka strand bedöms som måttligt genom de föreslagna anpassningsåtgärderna. Genomförandet av detta planförslag kan dock påverka möjligheterna till ny framtida bebyggelse i Nacka strand.



Figur 9 Fotomontage som visar vy från Blockhusudden och farleden söderut mot planområdet. Den föreslagna bebyggelsen skymtar fram bakom punkthusen. Fotomontage: White, 230320



Figur 10 Fotomontage som visar vy från farleden, österifrån in mot planområdet. Här är de nya byggnaderna mer synliga. Fotomontage: White, 230320



Figur 11 Fotomontage som visar vy från Kvarnholmen, västerifrån in mot planområdet. Denna vy bedöms vara den känsligaste då området tydligt präglas av ett sammanhållet skärgårdslandskap utan bebyggelse. Montaget utgår från att planförslaget innehåller en vändplan med diameter om 18 meter. En alternativ utformning av vändplanen kommer dock att studeras, vilket kan få en positiv inverkan på riksintresset då fler träd kan komma att sparas. Fotomontage: White, 230320.

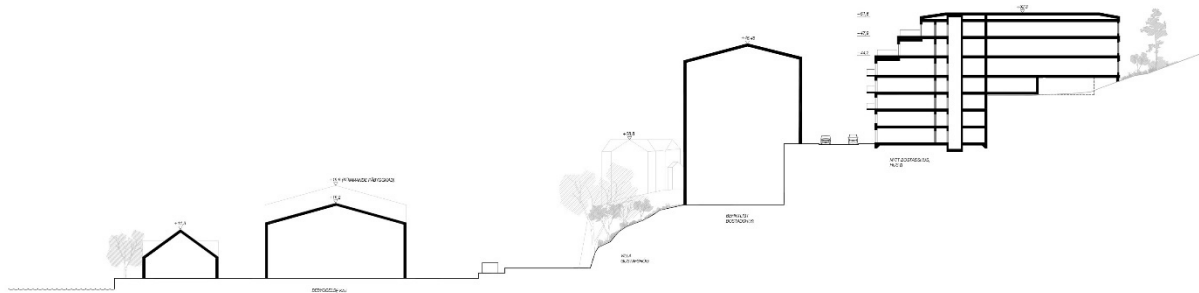
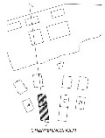
Kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljövården

Förhållningssättet till riksintresset i Nacka kommun är att tillskott eller förändringar ska underordna sig bebyggelsemiljöerna, inte konkurrera eller ”drar uppmärksamhet” till sig. Det gäller både storlek, placering och uttryck. För stora ingrepp i den ”gröna foten” ska undvikas och skärgårdskaraktären och den gröna siluetten ska respekteras.

Planförslaget bedöms ha en liten till måttlig negativ påverkan på riksintressets uttryck och bedöms inte innebära risk för påtaglig skada. Genomförandet av bebyggelseförslaget i enlighet med planförslaget kan dock påverka framtida bebyggelseförslag i närområdet. Ytterligare bebyggelse som försämrar förutsättningarna att uppleva den gröna foten kan innebära stora negativa konsekvenser för riksintresset.

Den lokala kulturmiljön

I den lokala skalan blir förslaget mycket framträdande i stadsbilden då Fabrikörvägen föreslås breddas och då en del av skärgårdsnaturen bebyggs. Samtidigt domineras området av de postmodernistiska punkthusen som inte är ett utpekat uttryck för riksintresset och påverkan i den lokala skalan blir därför måttlig.



Figur 12 *Sektionen visar den nya byggnadens höjd och placering i landskapet. Avståndet mellan ny byggnad (bus B) och punkthuset i sektionen är 13 meter och skillnaden inockhöjd är cirka 6 meter. Bilden visar även i elevation den föreslagna bebyggelsen i förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla villan Gustafshög. Den lilla bilden i övre vänster hörn visar var sektionen är tagen. Bild: White, 231026.*

Grönområden, naturvärden, offentliga rum och rekreation

Planområdet utgörs till stor del av orörd naturmark av hållmarkskaraktär med berg i dagen och tunt jordtäckte. Växtligheten utgörs framför allt av tall och andra växter som klarar torra och magra miljöer, men i dalgångar, sänkor och bryn finns även en del lövträd så som björk, lind och ek. I planområdets sydostliga del finns ett område med torvmark.

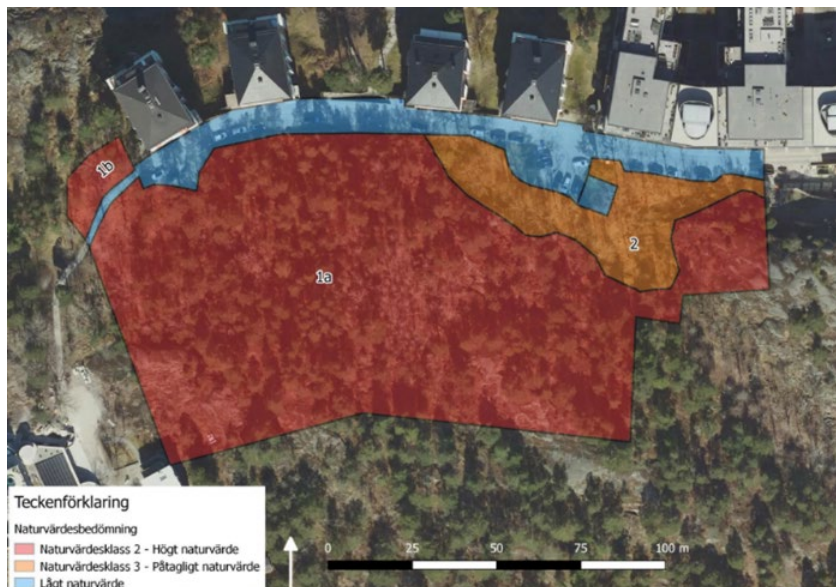
Vegetationen i Nacka strand har stor betydelse för framför allt de öst-västliga spridningssambanden för såväl arter knutna till ädellöv som arter knutna till äldre barrskog. Planområdet ligger i ett regionalt viktigt spridningsstråk för barrskog med framför allt viktiga spridningssamband österut mot Nyckelvikens naturreservat. Från planområdet löper även ett svagt spridningssamband norrut över Saltsjön mot Blockhusudden.

De arter som rör sig genom detta stråk använder området dock enbart som klivsten, det vill säga de "mellanlandar" enbart och använder inte området för att söka föda eller ha det som boplats (*Ekologigruppen, 230224*).

Flera olika underlag har tagits fram för bedömning av de biologiska spridningssambanden och de olika analyserna skiljer sig något åt beroende på val av modell, detaljering av underlag med mera. Kommunen har valt att i samrådsskedet använda sig av Länsstyrelsens analys (*Regional grön infrastruktur i Stockholms län. Bakgrund för analyser av värdekärnor och spridningszoner. Ekologigruppen 2017, på uppdrag av Länsstyrelsen i Stockholms län.*) som är mer övergripande. Den tolkning som görs i detta skede är att planområdet tangeras av/ ligger i närheten av ett viktigt regionalt stråk för

ädellövslevande arter. Frågan om hur mycket ädellövssambandet berörs ska utredas närmare under det fortsatta planarbetet.

En naturvärdesinventering med kartläggning av naturvärdesträd har tagits fram (*Pro Natura, 231010*). Enligt den bedöms större delen av planområdet ha naturvärdesklass 2 vilket innebär att det har ett högt naturvärde. Naturvärdesklass 1 har högsta naturvärde medan naturvärdesklass 4 har visst naturvärde.



Figur 13 Karta över naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass.

Bild: ProNatura,231010

De största och mest framträdande naturvärdena är, liksom på många andra platser på Sicklaön, knutna till förekomst av äldre tall och ek. Tre rödlistade arter som är beroende av gammal tall noterades i naturvärdesobjekt 1a; reliktböck (NT), kolflarnlav (NT) och tallticka (NT).

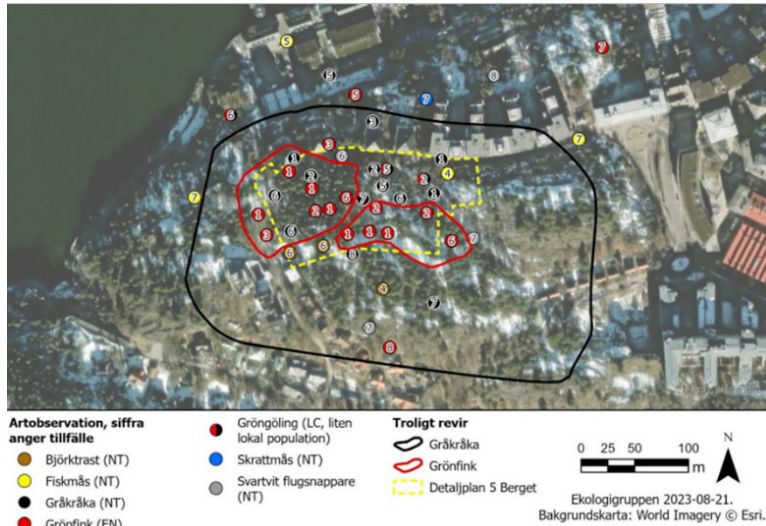
Två trädinventeringar har gjorts (*Pro Natura, 231010* respektive *Ekologigruppen 230224*). De visar olika resultat för antalet särskilt skyddsvärda träd. Detta beror på bedömningen av trädens ålder som i Pro Naturas inventering bedömts vara drygt 200 år medan den i Ekologigruppen bedömts vara knappt 200 år. För att ha säkerhetsmarginal utgår planförslaget från den högre åldern.

Inom planområdet finns 8 träd som uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd; sju tallar som bedöms vara över 200 år och en ek som är ett hålträd. Utöver dessa träd identifierades även 51 äldre tallar (varav fyra döda tallar) i det ungefärliga åldersspannet 150–190 år, samt en äldre lind vilka har mätts in som så kallade naturvärdesträd (*Pro Natura, 231010*).



Figur 14 Karta över förekommande naturvärdesträd. Röda prickar samt stjärna symboliserar skyddsvärda träd vilket är det samma som särskilt skyddsvärda träd. Montage: Nacka kommun, underlag från ProNatura 231010

Den fågelinventering som har gjorts för planområdet (*Ekologigruppen, 230904*) visar att det finns två naturvårdsrelevanta arter, gråkråka och grönfink, som har fortplantningsområde/revir inom inventeringsområdet. Naturvårdsrelevanta arter är sådana som är rödlistade, markerade med B i fågeldirektivets bilaga 1, som uppvisar en negativ trend, och/eller arter med lokalt liten population. En artskyddsutredning kommer att genomföras när planförslaget har utretts ytterligare. Då kan en bedömning av påverkan på identifierade arter göras och förslag på skyddsåtgärder presenteras. Åtgärderna ska syfta till att undvika störning som riskerar att populationerna av förekommande fågelarter inte kan bibehållas på en tillfredställande nivå.



Figur 15 Förekomst av de påträffade naturvårdsrelevanta arterna. Om en art påträffats minst tre gånger inom inventeringsområdet har fortplantningsområden/revir ritats ut. Avgränsning av reviren är schematiska och visar inte exakt avgränsning. Bild: Ekologigruppen 230904.

En inventering av fladdermus har tagits fram (*Greensway, 231010*). Den visar att planområdet utgör födosöksmiljö för fladdermöss av tre olika arter. Inga boplatser har dock identifierats. En artskyddsutredning av fladdermus kommer att tas fram inför granskningskedet.

En enkät har tagits fram gällande skolor och förskolors användning av planområdet. Enkäten skickades ut till 5 skolor och 3 förskolor i planområdets närhet. De svar som inkom visade att två skolor använder området för lek och idrott men att de inte angör området via Fabrikörvägen.

Konsekvenser för grönområden, naturvärden och offentliga rum

Då planområdet består av orörd naturmark får den föreslagna bebyggelsen och breddningen av Fabrikörvägen negativ påverkan på naturvärdena. Det finns risk för att torvmarken försvinner då bergschakten kan leda till att den dräneras. Förslaget innebär att en särskilt skyddsvärd ek med håligheter liksom en särskilt skyddsvärd tall försvinner till förmån för vägens breddning. Två särskilt skyddsvärda tallar växer invid hus Bs respektive hus Cs västra fasad. De omfattas inte av någon skyddsbestämmelse då bedömningen är att påverkan från detaljplanens genomförande kommer att vara stor och möjligheten att bevara dem därmed liten. Särskilt skyddsvärda träd omfattas av samrådspålit enligt 12 kapitlet 6§ i miljöbalken. Gällande detaljplan innehåller inget skydd för befintlig vegetation inom fastigheten Sicklaön 13:24, varför prövningen av dessa träd torde vara gjord. Byggnadernas placering har styrts av hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, de är placerade bakom befintliga byggnader för att minska synligheten från farleden och Blockhusudden. Skulle byggnaderna trots detta skjutas österut skulle deras placering

ändå innebära att ett särskilt skyddsvärt träd försvinner. En förskjutning västerut innebär att hus A hamnar in på Fabrikörvägens vändplan vilket skulle försvåra utbyggnaden av den.

Fabrikörvägens breddning på bekostnad av två skyddsvärda träd motiveras behovet av ökad trafiksäkerhet i form av trottoarer, samt bättre framkomlighet. Möjligheten att göra anpassningar för att bevara eken ska undersökas under det fortsatta planarbetet. Flertalet äldre tallar med naturvärden försvinner också då de växer där de tänkta bostadsvolymer är placerade. Dessa är efterträdare och är inte klassade som särskilt skyddsvärda träd. Samtidigt skyddas en gammal lind genom bestämmelsen **n₁**. Föreslagen bebyggelse är placerad mycket nära trädet vilket ställer höga krav på varsamhet vid genomförandet av detaljplanen. Några äldre tallar skyddas genom att de hamnar inom område reglerat som **PARK** eller **n₂**.

Minskningen av skogsområdet innebär en förlust av biologisk mångfald. Konsekvenserna för grön infrastruktur och spridningsmöjligheterna bedöms vara negativa då planområdet utgör en del av en länk i barrskogs- respektive ädellövssambanden. Det spridningsstråk som går norrut ingår i ett spridningssamband för organismer knutna till såväl ädellövsträdsmiljöer som barrskogsmiljöer. Spridningssambandet är idag svagt och kommer att försvagas ytterligare i och med detaljplanens genomförande. Enligt den utredning som gjorts (*Ekologigruppen, 230224*) används området dock framför allt som klivsten, i ett befintligt spridningsstråk som i sin tur är viktigt för upprätthållandet av spridningssambanden i framför allt öst-västlig riktning, men även i nor-sydlig riktning mot Blockhusudden. En klivsten är ett område som används för tillfällig vila och inte för att söka föda eller för att upprätta boplats. Funktionen som klivsten har området eftersom det i huvudsak utgörs av naturmark med barr- och lövträd. För att området ska bibehålla sin funktion som klivsten behöver naturmarken utanför planområdet bevaras och inom detaljplaneområdet behöver bebyggelsen upprättas så att siktlinjer, det vill säga möjlighet för arter att se nästa ”klivsten” kvarstår. Genom att husen ställs vertikalt mot Fabrikörvägen bibehålls siktlinjer i nord-sydlig riktning. Siktlinjer i öst-västlig riktning bibehålls av höjden på kvarvarande naturmark söder om planområdet. Området mellan hus B och C ingår i det stråk som har funktionen av klivsten och regleras med skyddsbestämmelsen **n₁** och **n₂** kombinerat med marklovplikt med avsikten att spara en del av stråket. Naturvärdena inom området kommer dock att påverkas av att en ny randzon uppstår där växtligheten i den yttre randen får nya förutsättningar, som exempelvis stark vind eller skugga, som växtligheten eventuellt inte klarar av.

Delar av planområdets södra del som angränsar till ett större naturområde och som idag är kvartersmark planläggs som **PARK** vilket minskar påverkan på de viktiga öst-västliga spridningssambanden för arter knutna till barrskogsmiljöer och ädellövsmiljöer. Generellt sett så bidrar de kumulativa effekterna av övriga pågående detaljplaner på västra Sicklaön till att ytterligare försvaga spridningssambanden. Aktuellt planförslag ger dock ett visst skydd åt naturmarken jämfört med gällande plan där marken är reglerad som kvartersmark, bostadsändamål med prickmark. Prickmark innebär i sig inget förbud mot trädfällning.

De rödlistade arter som hittats och som är knutna till äldre tallar är inte särskilt skyddade då det finns relativt gott om dem i kommunen. De utgör en så kallad signalart som indikerar att trädet har ett högt naturvärde. När sådana träd fälls är det lämpligt att som kompensationsåtgärd lägga stammarna i ett naturområde, gärna där det växer andra äldre träd så att arterna kan sprida sig vidare till dem.

En ekosystemtjänstanalys har gjorts av planförslaget. Resultatet av ekosystemtjänstanalysen visar att genomförandet av detaljplanen får en mycket negativ påverkan på de reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänsterna. Som kompensation behöver de stödjande och reglerande ekosystemtjänsterna, liksom de kulturella, beaktas och stärkas i planarbetet.

Stödjande ekosystemtjänster är en förutsättning för att övriga ekosystemtjänster ska fungera. I arbetet med detaljplanen handlar det om att bevara naturmiljö som ger förutsättningar för biologisk mångfald med lång kontinuitet (mer än 30 år) och ta hänsyn till spridningssamband för känsliga arter. Det innebär även att säkra naturmiljöernas konnektivitet i och intill planområdet samt att spara träd som är utpekade som skyddsvärda, undvika att skapa hårdgjorda ytor och att skapa nya områden med ljusföreningar. Kompensationsåtgärder som detaljplanen föreslår utgörs av skydd av befintlig natur samt av ett särskilt skyddsvärt träd och ett träd med höga naturvärden.

Reglerande ekosystemtjänster ger oss en stabil och hälsosam naturmiljö, exempelvis genom rening av luft, mark och vatten samt pollinering. För de reglerande ekosystemtjänsterna handlar det om att spara eller skapa genomsläppliga jordarter, anordningar eller platser där nederbörd kan fördröjas tillfälligt. Stora träd med god förekomst av blommande nektar och som är pollenbärande bör sparas, exempelvis den inventerade linden, liksom lämpliga platser som kan tjäna som boplatser för pollinerare, ytor av gräs eller annan lägre vegetation som kan bidra till temperaturutjämnningar. Val av växter regleras inte i detaljplanen men vid planens genomförande bör inhemska arter som är blommande samt nektar- och pollenbärande prioriteras. Det är även positivt om arterna blommar vid olika tillfällen så att de medger en god förekomst av pollen genom hela växstsäsongen. Vegetation på pergolor, spaljéer och väggar bidrar med skugga och temperaturutjämnning vilket också stärker de reglerande ekosystemtjänsterna.

De kulturella ekosystemtjänster behöver beaktas och stärkas genom att spara naturmiljöer eller andra naturliga strukturer eller element, som är identitetsskapande för skärgårdsnaturen och riksintresset för kulturmiljö. Det kan handla om enskilda träd eller bergsknallar, eller andra element som är typiska uttryck för skärgårdslandskapet.

Planområdet används idag till viss del av skolor i närområdet. Den del av planområdet som bebyggs kommer inte längre att kunna nyttjas av skolorna, samtidigt medför planförslaget att delar av planområdet blir parkmark som blir en del av den framtida västra Hällmarksparken. Västra Hällmarksparken utgörs av naturområdet söder om planområdet. Det kommer att vara

tillgänglig för allmänheten och. efter planens genomförande kommer skolor och förskolor istället att hänvisas dit. Inom detaljplanens genomförande planeras en entréplats som annonserar det stråk som leder från Fabrikörvägen till parken vilket säkerställer tillgängligheten till naturmark.

Bebyggelseförslag

Struktur

Den föreslagna bostadsbebyggelsen utgörs av fyra byggnader i 3 -7 våningar, varav 2 i souterräng, placerade mitt emot punkthusen på norra sidan Fabrikörsvägen. Avsikten med placeringen är att, med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, minska byggnadernas synlighet från farleden och i stället synliggöra naturmarken som sparas mellan hus B och hus C. Byggnadernas typologi är en anpassning till de befintliga punkthusens form. Det ger också öppningar in mot grönskan, sett från gatan. Byggnaderna har huvudentré mot Fabrikörvägen och är grupperade parvis, där varje par delar på en gemensam bostadsgård, med kompletterande entréer och stråk ut i landskapet. De nya bostadsvolymerorna bidrar till ett sammanhållet bebyggelsestråk längs Fabrikörvägen.



Figur 16 Övergripande illustrationsplan för planområdet, föreslagna nya byggnader i vitt med svart kontur. Brf Gustafshög 1 på norra sidan av Fabrikörvägen. Observera att vändplanens utformning inte motsvarar detaljplanens avgränsning. Fabrikörvägens och vändplanens utformning kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet. Bild: White arkitekter, 231026.

Utformningen av den föreslagna bebyggelsen följer de gestaltungsprinciper som tagits fram och regleras genom bestämmelser om totalhöjd, fasadkulör och fasadmateriell med mera, vilka beskrivs mer utförligt under avsnittet *Bebyggelse* nedan.

På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. ”Användningsgräns” används också för att skilja på olika typer av allmän plats så som lokalgata och parkmark. För reglering av allmän plats och kvartersmark gäller varierande egenskapsbestämmelser. Gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”. För området gäller även olika administrativa bestämmelser.

Markanvändning

Planområdet utgör cirka 1,4 hektar varav ungefär 0,4 hektar föreslås bli kvartersmark, resten blir allmän platsmark i form av park och gata vilket regleras med bestämmelserna **PARK** respektive **GATA**. Kvartersmarken regleras med markanvändningen **Bostad B** som är kombinerad med användningsbestämmelsen **C, centrumverksamhet**, samt den generella egenskapsbestämmelsen **e₁** ”Centrumverksamhet får finnas i bottenplan mot gata”. I området mellan hus B och hus C, där en gemensam gård föreslås, kombineras bestämmelsen med **prickmark** samt skyddsbestämmelserna **n₁** respektive **n₂**. Prickmark medför att marken inte får förses med byggnad. Skyddsbestämmelsen **n₁** innebär följande ”*Träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador, i forma av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädjukedom få fällas.*” Skyddsbestämmelsen **n₂** innebär ”*Område med värdefull natur och vegetation som ska bevaras. Marken får inte sprängas, schaktas, hårdgöras eller kompakteras.*” Bestämmelserna kombineras med bestämmelse om ändrad lovplikt ”*Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter om 0.3 eller större, mätt 1.3 meter över mark, inom område markerat med n₁*”.



Figur 17 Prickmark, till vänster, innebär att marken inte får förses med byggnad, korsmark innebär att endast komplementbyggnad får placeras på marken.

Syftet med bestämmelserna är att naturmark ska bevaras då den utgör en så kallad klivsten för insekter och fåglar. Naturmarken representerar också en del av skärgårdslandskapet och är på så vis en viktig del av riksintresset för kulturmiljövården. Inom planområdet finns även ett befintligt miljöhus reglerat med användningsbestämmelsen **B** och så kallad korsmark. Korsmark betyder att endast komplementbyggnad får placeras på marken. Även om användningsbestämmelsen är Bostad kan inte bostad uppföras här utan enbart ett komplement till bostad. Byggnaden hör till bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 och kommer inte att nyttjas av de planerade bostäderna. Byggnaden ligger mitt inne i planområdet och ingår därför i planområdet då det inte bedöms lämpligt att låta den nu gällande detaljplanen ligga kvar endast på den byggnaden. På Fabrikörvägen föreslås två parkeringsplatser för rörelsehindrade. Dessa regleras med bestämmelsen **B, Bostad** kombinerat med prickmark. Parkeringarna ska nyttjas av de kommande bostäderna och föreslås bli två separata områden till bostadsfastigheten.

Fabrikörvägen planläggs med användningsbestämmelsen Allmän plats **GATA**. Del av fastigheten Sicklaön 13:24 planläggs som **PARK** vilket bidrar till att bibehålla den väst-östliga spridningskorridoren som planområdet ingår i.

Gestaltning

För att anpassa bebyggelsen till den omgivande miljön har gestaltungsprinciper för ny bebyggelse tagits fram. De har varit vägledande under arbetet med förslaget och utgår från ledorden *Natur*, *Topografi* och *Utblick*. Den föreslagna gestaltningen av bebyggelsen finns även beskrivna i Illustrationsbilagan (*White, 231026*). Att gestaltungsprinciperna följs är viktigt för att säkerställa tillräcklig hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, vilket är en del av detaljplanens syfte.

Gestaltungsprinciper:

Natur

- Hänsyn ska tas till befintliga naturvärden
- Spridningsstråk och växtlighet med höga värden ska bevaras och bebyggelse anpassas till den.
- Mellanrum ska sparas med orörd natur
- Där natur försvunnit ska naturliknande landskapsgestaltning tillkomma

Topografi

- Sprängning ska minimeras
- Bebyggelsen ska anpassas till topografin till exempel ta hänsyn till nivåskillnader och befintliga stråk
- Bebyggelsen ska klättra och följa landskapets topografi samt ha ett formspråk i material och kulör inspirerat av naturen och en måttlig skala.
- Gestaltungsningen ska vara underordnad riksintressets värden (naturen, landskapet) samt intilliggande bebyggelse

Utblick

- Utblickar från allmän plats (Västra Hällmarksparken) ska bevaras ut mot farleden
- ”Den gröna foten” ska vara synlig från farleden och Djurgården
- Bebyggelsen ska inte bli för dominant sett från Västra Hällmarksparken

Skala och våningstal

Volymernas anpassning till topografi och natur är en viktig fråga. Byggnaderna utformas med en trappande siluett, som följer landskapets naturliga topografi och underordnar sig den befintliga skogens trädtag.



Figur 18 Hus C, fasad mot väst. Bilden visar hur byggnaden klättrar på berget, byggnadens två indragna våningar, dess främre punkthusdel och dess bakre lamelledel. Den streckade linjen anger byggnadsvolym som ligger under mark och som inte räknas som våning. Trädens höjder är ungefärliga. Bild: White 231026, reviderad av Nacka kommun

Det västra huset, hus A, har en indragen våning. De tre övriga husen har vardera två indragna våningar. Den första volymen i samtliga byggnader är 5 våningar och trappas upp till 6 eller 7 våningar i höjd sett från Fabrikörvägen, se Figur 3. I plankartan redovisas våningstalen utifrån den omgivande marknivån vilken medför att byggnadsyta som ligger under mark inte räknas som våning. Dessa våningstal finns med i plankartan som **illustrationstext**.

Alla fyra byggnaderna utgörs av punkthus. Hus B och C har dessutom en bakre huskropp, en lamell, som vilar på berget. Lamellen utgörs av 3-4 våningar. Mot naturmarken i söder har byggnaden 3 våningar medan en fjärde våning synliggörs då marken faller av norrut.

Antalet våningar i förslaget påverkar fönstersättningen och proportionerna och är en viktig del av gestaltningen. Bebyggelseförslagets våningstal i illustrationer, fasader, sektioner och situationsplan utgår från den våningshöjd som krävs för att bygga med trästomme. En trästomme kräver tjockare bjälklag vilket medför en högre våningshöjd. För att behålla överenskomna proportioner regleras både markhöjder och totalhöjd. Mot gata regleras även våningstal med bestämmelsen **e₁** ”Byggnad får uppföras med högst 5 våningar.”



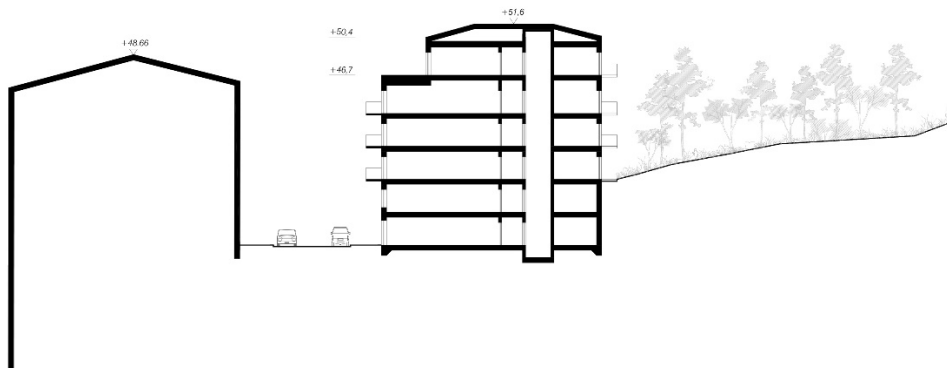
Figur 19 Illustration som visar möjlig utformning av föreslagen bebyggelse. I förgrunden bus D. Fasaderna närmast gatan får som mest vara 5 våningar. Indelningen mellan sockel, midja och krona är tydlig. Illustration: White, 231026

Byggnadernas höjder regleras genom bestämmelser om totalhöjd. Totalhöjd anger takens högsta höjd, utöver denna höjd tillåts inga uppstickande element. Eventuell teknik, som till exempel ventilationssystem eller solceller, ska rymmas under totalhöjden. Totalhöjden regleras med en dubbelromb:

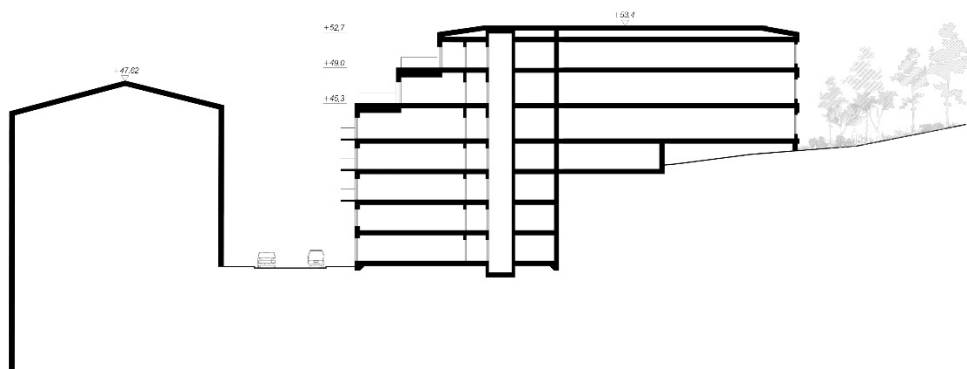
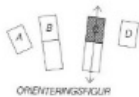


Högsta totalhöjd i meter över angivet plan

De föreslagna byggnaderna når ungefär 6 meter över de befintliga punkthusen vilket motsvarar cirka 2 våningar undantaget Hus A som når cirka 3 meter över framförvarande punkthus. Den nya bebyggelsen innebär att punkthusen får minskad utsikt mot natur samt att risken för insyn ökar.

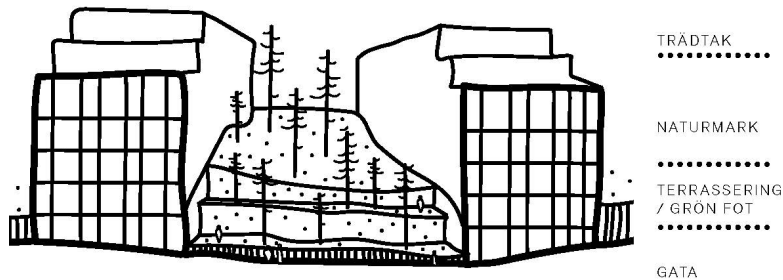


Figur 20 Sektionen visar mötet mellan föreslagen ny bebyggelse, hus A, och befintligt punkthus vid Fabrikörvägen. Avståndet mellan ny byggnad och punkthuset är 12 meter och skillnaden i nockhöjd är cirka 3 meter. Den lilla bilden i övre vänster hörn visar var sektionen är tagen. Bild: White, 231026.



Figur 21 Sektionen visar mötet mellan föreslagen ny bebyggelse, hus C, och befintligt punkthus vid Fabrikörvägen. Avståndet mellan ny byggnad och punkthuset är cirka 13 meter och skillnaden i nockhöjd är cirka 6 meter. Sektionen visar även hur bebyggelseförslaget trappas på berget och hur den södra delen vilar på berget istället för att sprängas ner i det. Den lilla bilden i övre vänster hörn visar var sektionen är tagen. Bild: White, 231026.

Anpassning till topografi och natur



Figur 22 *Principskiss. Gestaltningen utgår från att bebyggelsen underordnar sig den befintliga skogens trädtag, hanterar befintlig natur varsamt och bibehåller områdets gröna fot. Illustration: White, 231026.*

Anpassning till topografi och natur är en bärande del av bebyggelseförslaget, i enlighet med detaljplaneprogrammets intentioner och med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. För byggnation av punkthusen krävs dock sprängning av berg. För att skärgårdslandskapets form ska vara avläsbar även efter detaljplanens genomförande är avsikten att marken återfylls och planteras med växter som hör hemma i området. Gårdsgestaltningen närmast gata visar dock en ny topografi som hanterar mötet mellan bebyggelse, gata och sparad naturmark. I syfte att undvika mer sprängning än nödvändigt regleras marknivåer på relevanta ställen i plankartan. Där marknivåerna regleras tillåts avvikelser på maximalt 0,5 meter utan ansökan om marklov. Om berget spricker ska marken återfyllas till motsvarande höjder.

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 10 §

Mellan hus B och C sparas en bit befintlig natur. Den befintliga naturen möter Fabrikörvägen genom en terrassering i syfte att överbygga den stora nivåskillnaden som uppkommer från sprängning för breddning av Fabrikörvägen, se Figur 7. Avsikten är att nyplantera växter ur skärgårdens naturliga flora i terrasseringen. Terrasseringen möjliggör bostadsyta med framträdande fönster. Terrasserna hålls uppe av stödmurar, en lägre mot gatan och en högre på nästa nivå. Den högre muren regleras med en bestämmelse om maximal höjd och gestaltning. Ovanpå muren får fallskydd anordnas.

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁ Stödmur får vara högst 4,5 meter hög. Stödmur ska vara omsorgsfullt gestaltad och utföras i gedigna material, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen syftar bland annat till att säkerställa en god utformning då muren är mycket synlig i gatubilden. Med ”omsorgsfullt gestaltad” menas en gestaltning av hög kvalitet med en estetiskt

tilltalande utformning som tar hänsyn till stads- och landskapsbilden. Det kan exempelvis vara en mur som är klädd med klätterväxter som får muren att passa in i den omgivande naturen. Med gedigna material menas material som är solida såsom sten. Sprängsten som fås vid detaljplanens genomförande kan med fördel användas.

De två byggnaderna i områdets mitt, Hus B och Hus C, utformas med varsin kompletterande lamell som i söder möter skogen i Västra Hällmarksparken. Dessa volymer gestaltas med en större lätthet i såväl konstruktion som gestaltning och ska anläggas med en så liten påverkan på marken som möjligt. Sprängning i mindre omfattning kan dock krävas för att få ett plant underlag. För att säkerställa dessa ambitioner regleras de bakre volymerna med bestämmelsen **b₁**:

Utförande

- b₁** Påverkan för att uppföra byggnad ska inte vara större än vad som krävs för att grundlägga byggnad på berget. Källarvåning får ej anordnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen *"Kvartersmarken ska möta PARK med särskild omsorg avseende höjdsättning, höjder ska där det är möjligt ansluta till omgivande marknivåer."* syftar till att säkerställa en väl gestaltad övergång mellan kvartersmark och parkmark. Så långt som möjligt ska höjder inom kvartersmark ansluta till de naturliga höjderna utan stora höjdskillnader.

**Kvartersmark ska möta PARK med särskild omsorg avseende höjdsättning.
Höjder ska där det är möjligt ansluta till omgivande marknivåer**



Figur 23 Till vänster: Illustrationen visar möjlig utformning av den föreslagna bebyggelsen samt terrasseringen mellan hus B och C, som i söder övergår till sparad naturmark. Till höger: Illustrationen visar möjlig utformning av lamellerna i hus B och C samt hur kvartersmarken är tänkt att möta den sparade skärgårdsnaturen, som planläggs som parkmark. Illustrationer: White, 231026.

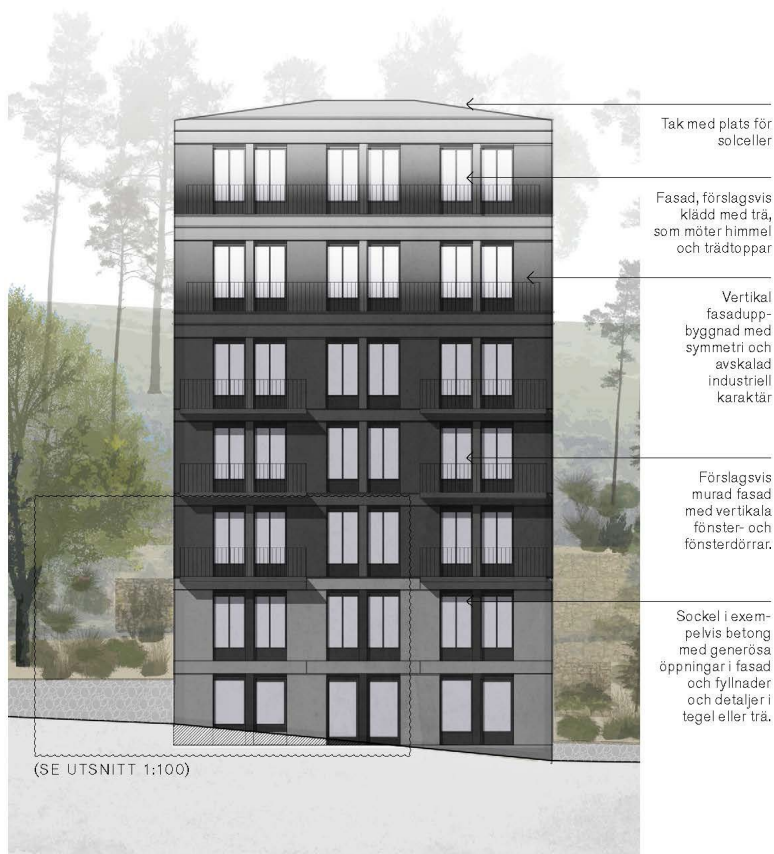
Balkonger

Balkonger tillåts kraga ut över Fabrikörvägen och över gårdsmark som är reglerad som prickmark i plankartan. De får inte vara djupare än 1,5 meter och balkong över gata måste ha en frihöjd på 5 meter. Detta regleras med följande bestämmelser:

Balkonger får kraga ut över allmän plats, med ett maximalt djup om 1.5 meter och med en minsta frihöjd på 5.0 meter, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Balkong får kraga ut över prickmark med ett maximalt djup om 1.5 meter

Fasader



Figur 24 Hus C, möjlig utformning av fasad mot norr. Bilden visar resonemanget kring de olika fasadmaterialet och -kulörerna. De två översta våningarna är indragna. Illustrationer: White, 231026

Den föreslagna bebyggelsen är tänkt att uppföras med fasader som i material och kulör knyter an till den intilliggande naturmarken och skärgårdslandskapet, men även Nacka strands industriella arv. Dova, matta och mörka kulörer hjälper bebyggelsen att smälta in i omgivningen och minskar synligheten från farleden och därmed minskas påverkan på riksintresset. Sockeln ska utformas i

ett material som skiljer ut den från resten av byggnaden. Fasadernas utformning regleras med följande bestämmelse:

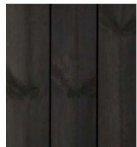
Fasader ska utföras i tegel och/eller trä eller likvärdiga naturliga material.
Betong som fasadmaterial får endast användas i sockel.
Sockel ska vara markerad och särskilja sig i fasadmaterial.
Fasader ska färgsättas med dova, matta och mörka kulörer.

Syftet med bestämmelsen är att endast organiska eller mineraliska material från naturen ska användas då de gör att byggnaden smälter väl in i skärgårdslandskapet, vilket minskar risken för påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Ett syfte med bestämmelsen är även att förhindra att material såsom plåt, puts och betongfiberplattor används då de inte knyter an till det omkringliggande skärgårdslandskapet.

Med organiska material menas förnyelsebara material såsom trä, pressad halm, lin, hampa med mera. Med mineraliska material menas material såsom lera, jord, tegel, klinker och sten.

MATERIALPALETT BEBYGGELSE

FASADER PÅ KUNGSVÄNING OCH LÅGDEL MOT SKOG



Trä med svart ytbehandling

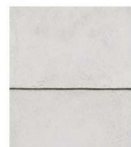


Klarlackat trä eller oersändligt, rått naturligt gråbrunt



Trä med grön ytbehandling

SOCKEL



Ljus betong



Betong med möjlig fyllnad av tegel eller trä



Entrémotiv med samspel av betong, tegel och trä

FASADER PÅ HUS MOT GATA



Tegel med mörkt bruk



Tegel, kan vara åts-brukat, med ljusare bruk



Trä med mörk ytbehandling eller naturligt gråbrunt

DETALJER OCH BJÄLKLAGSMARKERINGAR



Detaljer i trä med mörk eller gråbrun ytbehandling



Bjälklagskanter och fönsterramfotningar försågs av tegel



Fasaddetaljer i trä i lågdel mot skog (hus D och C)

Figur 25 Bilden visar exempel på material och kulörer i byggnadens olika delar. För mer information se illustrationsbilaga. Bild: White, 231026.

Bostadsgårdar, lek och rekreation

De boende får tillgång till en gemensam gårdsyta mellan hus B och C bestående av sparad befintlig natur. Mellan hus A och B respektive hus C och D finns även mindre gemensamma ytor med uteplatser. Runt samtliga byggnader föreslås terrasser, planteringar och möjlighet till odling. Träd och annan växtlighet föreslås i nedsänkta växtbäddar som renar och fördröjer dagvatten. Dagvattenhantering är en integrerad del av gårdarnas utformning vilket redovisas i dagvattenutredning för kvartersmark (Tyrens, 230908). De lägenheter som ligger högre upp får tillgång till balkong. I anslutning till huvudentréerna föreslås ytor för cykelparkering och bänkar. I områdets östra del skapas en entréplats som tydliggör stråket upp mot Västra Hällmarksparken.

En stor del av gårdsmiljön utgörs av ett område som i plankartan är reglerat med skyddsbestämmelserna n_1 och n_2 . Det innebär att området inte kan tas i anspråk för anläggningar som kräver sprängning schaktning, eller att jorden kompakteras eller hårdgörs, samt att träd med en stamdiameter om 0,3 meter eller mer inte får fällas om de inte innebär risk för liv eller egendom eller är sjuka. I princip innebär bestämmelserna att områdets befintliga natur sparas men att man kan röra sig genom den. Bestämmelserna är kopplade till ändrad lovplikt vilket innebär att fastighetsägaren måste ansöka om marklov om den vill vidta några av de åtgärder som förbjuds i bestämmelserna. Den miljötekniska markundersökning som gjorts (*Tyréns, 230905*) visar att det inom fastigheten Sicklaön 13:24 finns förhöjda halter av markföroreningar. Där markförberedande arbeten som sprängning utförs tas eventuella föroreningar bort i sin helhet. För att minska risken att föroreningar tillgängliggörs där gårdsmiljön utgörs av befintlig natur föreslås anlagda gångvägar som exempelvis spänger. Åtgärden skyddar även de befintliga naturvärdena.

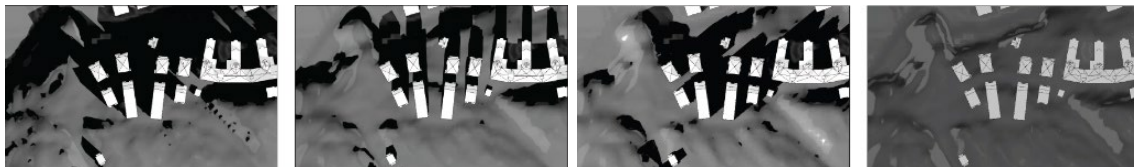
Bostadsgårdarna är små och möjligheten till lekytor begränsad. Det är därför positivt att de barn som kommer att bo här har direktkontakt med kringliggande naturmark på allmän plats. Naturmarken utgör en fin lek- och aktivitetsyta för barn och kan kompensera för en liten bostadsgård. Risk finns att naturmark på allmän plats får ett ökat slitage på främst lägre vegetation och att området närmast de föreslagna bostäderna kan uppfattas som privat. Det är viktigt att se till att de boende i de tillkommande bostäderna inte nyttjar allmän plats på ett sätt som utestänger andra barn och vuxna som besöker naturmarken. Nordväst om planområdet, cirka 40 meter bort, finns en befintlig lek miljö. Även denna yta kompenserar delvis för de begränsade lekytorna inom planområdet. Ytterligare en lekplats finns 300 meter bort vid Vikdalsvägen. Lekplats med större gräsytor och fotbollsplan finns vid Jarlaberg, knappt 1 kilometer bort i östlig riktning. Möjlighet till idrottsaktiviteter finns på Nacka idrottsplats på andra sidan Värmdöleden, drygt en kilometer söderut. Planområdet ligger mellan naturreservat Nyckelviken och naturreservatet Ryssbergen och har därmed tillgång till stora naturområden i en relativ närhet. Nordväst om planområdet ligger den för rekreation attraktiva kajen med koppling till strandpromenaden i Vikdalen och i framtiden med planerad koppling österut mot Nyckelviken. Generellt är tillgången till lek, rekreation och friluftsliv för de boende god.

Grönytefaktor (GYF)

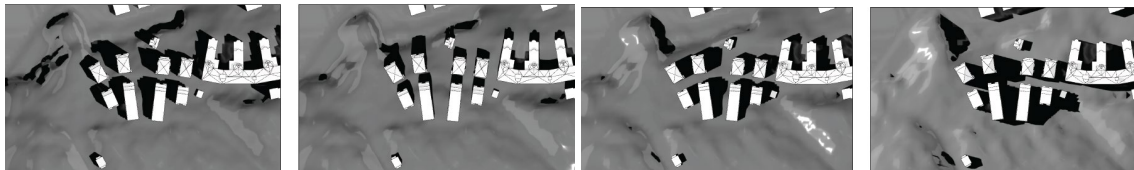
Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. I Nacka kommun används grönytefaktor på kvartersmark. I Nacka stad är ambitionen att en grönytefaktor (GYF) på som lägst 0,6 ska uppnås. Aktuellt planförslag uppnår 1,08.

Mikroklimat (sol, skugga och vind)

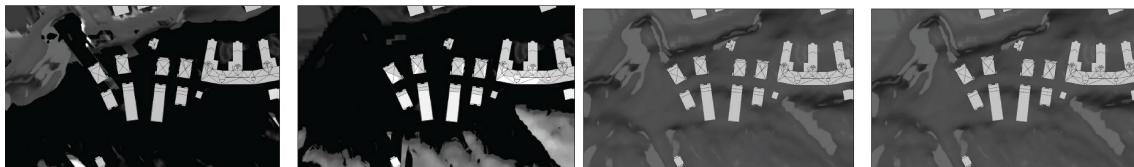
En simulering av framtida förhållanden för vind och solljus har gjorts (*White 230509*). Den visar att ytorna söder om bebyggelsen får ett bra mikroklimat där man kan uppehålla sig en längre tid eftersom det är solbelyst och relativt vindskyddat där. Ytorna är visserligen små men ändå lämpliga för till exempel terrasser, sittplatser och odling. Mellan husen blir det mycket blåsigt vid vind från norr, nordost och nordväst. Vind från dessa väderstreck är dock inte de vanligast förekommande. Ytorna lämpar sig bäst för aktiviteter som inte kräver att man uppehåller sig en längre tid. Dock finns här även ytor som får direkt solljus i mer än 5 timmar per dag och vinden kan ge önskvärd svalka under varma dagar. Modellen utgår från att det inte finns några träd på platsen och eftersom träd kommer att sparas är det en rimlig bedömning att mikroklimatet blir bättre än vad simuleringen visar. Balkonger mot söder lämpar sig väl för sittande under kortare tid medan de som ligger i norr mot fabriksörvägen blir blåsigare. Den föreslagna bebyggelsen är belägen i en relativt brant norrslutning som redan idag skuggar befintlig bebyggelse delar av året. En skuggstudie har tagits fram för planförslaget (*White, 230510*). Den visar att den föreslagna bebyggelsen under morgon och eftermiddag vår- och höstdagjämning skuggar del av Fabrikörvägen och delar av de befintliga punkthusens södra fasader samt öppningen mellan de befintliga punkthusen där en trappa löper ner mot kajområdet. Bebyggelsen skuggar även sina egna bostadsgårdar under morgon och eftermiddag. Under sommarsolståndet skuggar byggnaderna del av Fabrikörvägen under morgon, middag och eftermiddag samt de egna bostadsgårdarna morgon, eftermiddag och kväll.



Figur 26 Skuggstudie, höst- och vårdagjämning 21 september och 21 mars, kl 9,12, 15 och 18 *White 230510*.



Figur 27 Skuggstudie, sommarsolståndet 21 juni, kl 9,12, 15 och 18 *White 230510*.



Figur 28 Skuggstudie, vintersolståndet 21 december, kl 9,12, 15 och 18 *White 230510*.

Tillgänglighet och trygghet

Bostädernas huvudentréer nås med bil från Fabrikörvägen inom 25 meter där det finns två parkeringsplatser för rörelsehindrade. Parkeringsplatser för övriga boende är belägna i

Torggaraget med entré som längst cirka 120 meter från planområdet. Besöksparkering ombesörjs i garaget. Hus B och C har också sekundära entréer som nås via trappor på bostadsgården. Från dessa entréer nås även uteplatser. Planområdet är mycket kuperat vilket gör att gårdsmarken och den intilliggande naturmarken på allmän plats inte är fullt tillgänglig för rörelsehindrade. Den befintliga naturen på kvartersmark skulle dock ta stor skada av de ingrepp genom schaktning och sprängning som hade krävts för att göra marken fullt tillgänglig. Från hus B och C finns möjlighet att anlägga entréer som leder rakt ut i gårdsmiljön på byggnadernas baksida.

Planförslaget innebär att Fabrikörvägen föreslås breddas vilket har både positiva och negativa konsekvenser ur ett tillgänglighets- och trygghetsperspektiv. Det medför goda möjligheter att röra sig trafiksäkert då trottoar föreslås tillskapas även på Fabrikörvägens södra sida men samtidigt innebär det att naturmark tas i anspråk vilket är negativt. Planområdet ligger vid en vändplan som föreslås byggas ut för att rymma dagligvarutransporter. Eventuella transporter går till den lokal för handel som planlagts i detaljplan 616 som omfattar bland annat östra delen av Fabrikörvägen. För att transporter ska kunna angöra handelslokalen måste de vända på Fabrikörvägen. Transporternas angöring är därför beroende av aktuell detaljplan. Den stora vändytan kan skapa osäkerhet kring var det är lämpligt att gå. Den ligger också i anslutning till en stig som leder vidare till en lekplats i närheten, vilket kan vara problematiskt. Det är därför viktigt att vändytan i genomförandeskedet utformas på ett sätt som främjar en trafiksäker utformning. Vändplanens utformning är inte fastställd utan kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Bostäderna i sig bidrar enbart till ökade trafikrörelser vad gäller angöring för parkeringsplatser för rörelsehindrade, samt varutransporter till dagligvaruhandel, vilka möjliggörs genom vändytan i väster. Bostäderna bidrar till trafikrörelser utanför planområdet, till och från Torggaraget som har infart från Augustendalsvägen och utfart vid Fabrikörvägens östra ände.

Planförslaget medför utöver detta att fler människor kommer att bo i Nacka strand vilket gör att platsen kommer att befolkas över fler av dygnets timmar. Att bostadsentréer föreslås orienteras mot Fabrikörvägen kan ge ett flöde av människor. Detta kan öka tryggheten. Den visuella kontakten mellan gata, bostadsgård och bostäder bedöms bli god vilket bidrar till en öppen och trygg boendemiljö.

Detaljplanen innebär också att en synlig entré till Västra Hällmarksparken avses genomföras öster om bostäderna. Projektet bidrar på så vis till trygga och sammanhållande stråk i Nacka strand och tillgängligheten till ett större naturområde på berget söder om planområdet ökar.

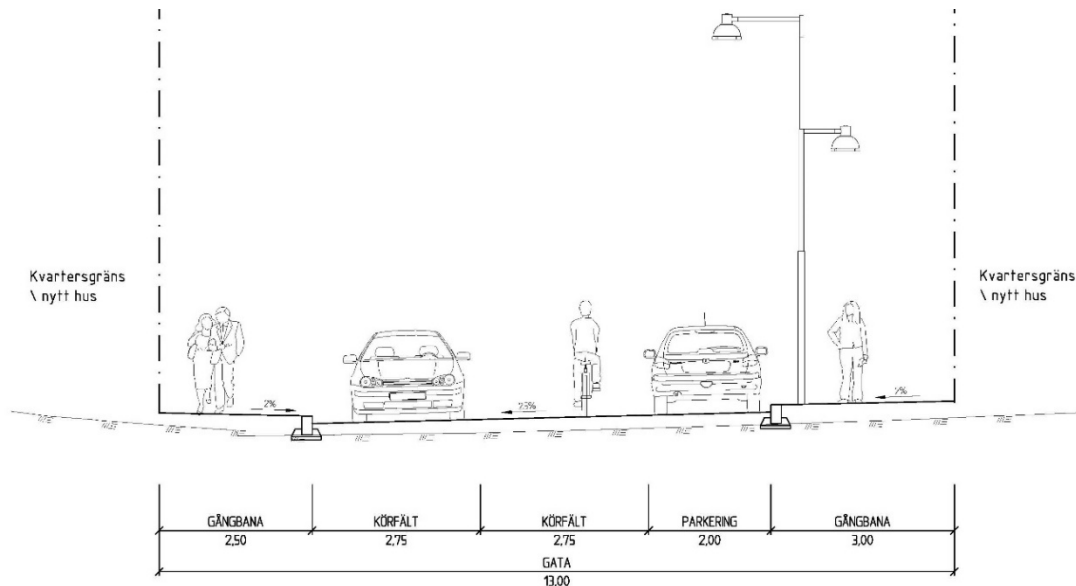
Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet omfattar den västra delen av Fabrikörvägen, vilken är en återvändsgata som försörjer bostäder och en mindre verksamhetslokal (före detta kuskbostaden). Den östra delen av Fabrikörvägen, vilken ansluter till Augustendalsvägen där Nacka strands busstorg ligger, ingår i gällande detaljplan 616. Samordning av projektering och utbyggnad måste ske mellan de två detaljplanerna. I väster slutar gatan i en vändplan till vilken en gångväg ansluter från sydväst. Gatan kantas på dess norra sida av mestadels sammanhållen bebyggelse och på dess södra sida av naturmark och bebyggelse. Gatan är idag cirka 6 meter bred med en mycket smal trottoar på dess norra sida. På den södra sidan finns belysning och kantstensparkering. Området trafikeras inte av buss då gatan är för smal.

Handlingar för utbyggnad av allmän plats togs fram 2017 för ett större område i Nacka strand. Det aktuella området utreddes på en mer övergripande nivå och ligger till grund för den utformning av Fabrikörvägen som föreslås i denna detaljplan. Fabrikörvägen föreslås här bli cirka 13 meter bred, med trottoar på båda sidor, gatuträd och kantstensparkering. Körbanan föreslås bli 5,5 meter bred, trottoaren i norr ges en bredd om 2,5 meter medan den i söder, mot de nya bostäderna, får en bredd om 3 meter. Kantstensparkering respektive gatuträd, vilka varvas, får en bredd om 2 meter. Vändplanen föreslås i handlingarna byggas ut för att få en diameter om 18 meter. Den inkräktar dock på strandskyddet och bedömningen är att det inte finns skäl för att få dispens, varför del av föreslagen vändplan inte kan genomföras enligt handlingarna. Vändplanen kommer troligtvis att behöva dimensioneras för att hantera att sopbil, räddningsfordon och eventuella mindre lastbilar till dagligvaruhandel ska kunna vända här. Även snöupplag ska kunna rymmas vintertid. Ingen lokal för handel finns inom det aktuella planområdet utan denna är planlagd i en den intilliggande detaljplanen Dp 616. I detaljplanen möjliggjordes dock inte för någon lämplig angöring varför eventuella lastbilar måste vända längre västerut. Vändplanens utformning och läge kommer att studeras vidare i kommande projektering av Fabrikörvägen vilken genomförs inför detaljplanens granskning.

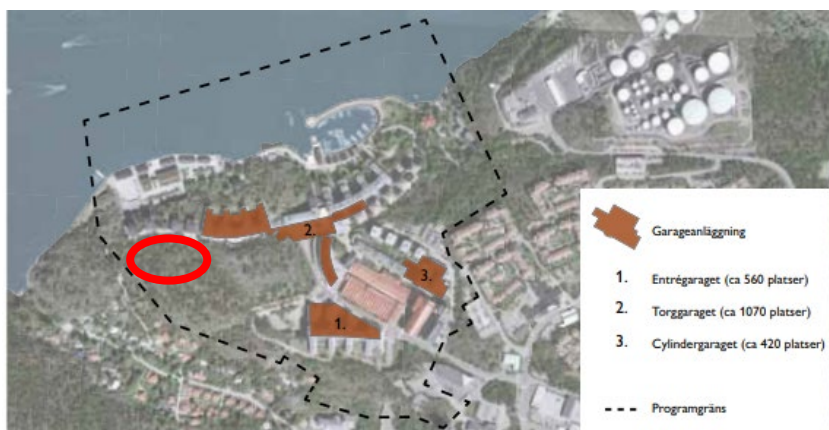
Strax nordost om den föreslagna volymen för hus C står idag en skogsek klassad som särskilt skyddsvärt träd då det har hålförekomster (*Ekologigruppen, 231010*). För att genomföra den föreslagna utbyggnaden av Fabrikörvägen krävs att eken tas ned. I det fortsatta planarbetet ska möjligheten att i stället kompensera den med en nyplantering av ek på annan plats inom planområdet undersökas.



Figur 29 Principskiss som visar föreslagen sektion för Fabrikörvägen, Sweco, 160513

Parkering

För de aktuella bostäderna krävs enbart ytor för parkering för rörelsehindrade. Dessa är planlagda på Fabrikörvägen, inom 25 meter från huvudentré, som kvartersmark reglerade med bestämmelsen **B, bostad** kombinerat med prickmark. Avsikten är att parkeringsplatserna ska höras till de planerade bostäderna och ägas av den kommande bostadsrättsföreningen. I övrigt planeras inga parkeringsplatser för bostäderna då fastigheten redan har en andel i gemensamhetsanläggningen i det närliggande Torggaraget, med ingång från Augustendalsvägen 20, som längst knappt 400 och som kortast knappt 300 meter österut från bostadsentré. Möjligheten att använda entrén vid Fabrikörvägen 6, 100-200 meter österut, ska undersökas under det fortsatta arbetet. (Parkeringstudering systemhandling Nacka strand, Sweco, 170824)



Figur 30 Bild ur programmet för Nacka strand. Bilden visar de parkeringsgarage som finns i Nacka strand. Planområdet är utmärkt med röd cirkel. Utdrag ur detaljplaneprogram för Nacka strand, 141219.

De nya bostädernas parkering i Torggaraget, de två gatuparkeringarna på Fabrikörvägen samt eventuella varutransporter och underhålls- och sopfordon uppskattas medföra en fördubbling av årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) så att det blir cirka 1000 i årsdygnstrafik, andelen tung trafik cirka 10 %.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas. Den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet för att se att planerad utbyggnad uppnår kraven.

Grundparkeringstalet för området är 0,7 och området ligger längre bort än 500 m från tunnelbaneuppgång eller lokalt centrum och kan därför inte reduceras baserat på detta.

Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

Cykelparkering

Parkeringstalet för cyklar är 2 per lägenhet för 1:or och 2:or. För större lägenheter gäller en parkeringsplats per rum, minst hälften ska vara inomhus. I de föreslagna bostäderna återfinns cykelparkeringarna i huvudsak i förråd inom respektive bostadshus. Kompletterande cykelplatser på gård, intill entré, utgörs av cirka 35 cykelplatser.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Augustendalsvägen cirka 350 meter österut där busslinjer går in till Slussen, Fisksätra, Handens station och Jarlaberg. Cirka 250-500 meter från planområdet finns även en hållplats för båttrafiken med linjer in mot Nybroplan, Ropsten och Rindö. Därifrån tar det 15 minuter till Slussen för vidare resa med tunnelbana eller buss. Knappt 1 kilometer meter sydost om planområdet, med uppgång vid Nacka Forum, är den kommande tunnelbanan under genomförande. Den beräknas stå färdig år 2030 med resor till T-centralen på 12 minuter.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunaledningar för vatten och spillvatten, dock är alla ledningar inom planområdet i privat ägo i dagsläget. Dagvatten avleds idag genom privata dagvattenledningar via privat fastighet norr om planområdet. Kommunalt vatten och avlopp behöver byggas ut inom området och ansluta mot befintligt VA-nät. Nacka vatten och avfall AB utreder och anvisar lämpliga förbindelsepunkter vid fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad av VA-ledningar samt inkoppling av dessa. Eventuellt behov

av utbyggnad av det befintliga VA-nätet kommer att studeras inom den projektering som sker innan framtagande av granskningsförslag.

Störningar och risker

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (*Tyréns, 230905*). Den visar att det inom området finns markföroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) vilket gäller exempelvis vid bostäder. Föroreningar som främst förekommer i halter över KM är PAH-H, bly, kvicksilver och i viss mån PAH-M, kadmium och zink. Huvudsakliga källan till föroreningarna bedöms vara förorenat stoft och rökgaser från skorstenen vid Stockholms Superfosfatfabrik AB som låg i Gäddviken fram till år 1966.

Den mer detaljerade riskbedömning som gjorts visar att halterna utgör en acceptabel risk på alla provtagningspunkter utom en punkt, 22T01, där halterna överskrider gränsen för farligt avfall (FA). Föroreningens utbredning i punkt 22T01 ska undersökas ytterligare och avgränsas. När föroreningen i denna provpunkt är avgränsad och sanerad bedöms kvarlämnade föroreningar innebära en acceptabel risk, det vill säga även om marken inte uppfyller riktvärdena för känslig markanvändning så är risken med föroreningen acceptabel.

Åtgärder för att hantera föroreningen i punkt 22T01 ska avgränsas under det fortsatta planarbetet och föroreningen ska åtgärdas under genomförandet av detaljplanen. Risken för kvarlämnad generell förorening bedöms som fullt acceptabel under förutsättning att vegetation i befintligt marktäckte bevaras eller att jorden byts ut vid anlagda ytor där befintlig vegetation avlägsnas. För att upprätthålla ekosystemtjänsterna spelar den befintliga naturmarken en viktig roll. Nyttan av naturliga ekosystemtjänster i befintlig vegetation bedöms vara större än behovet att avlägsna all vegetation och sanera ytan. Sanering kommer därför inte att ske inom områden reglerade med **n₂** eller **PARK**. Riskreducerande åtgärder hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten. Ytor för småbarnslek och mötesplatser på kvartersmark ska uppfylla kriterier för känslig markanvändning. Bygglov och marklov får inte ges förrän en åtgärdsplan för hantering av markföroreningarna har tagits fram och godkänts av tillsynsmyndigheten. Detta regleras med planbestämmelsen

Villkor för lov

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreninga, 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

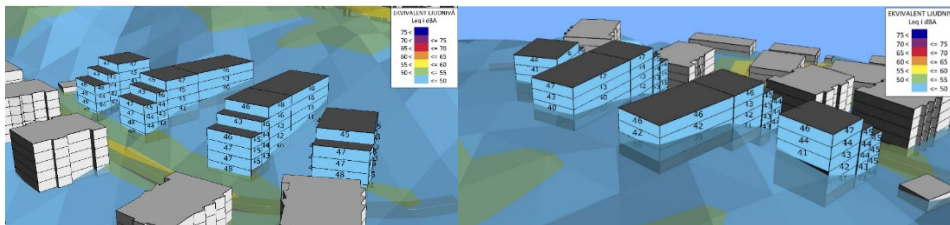
Marklov får inte ges för schaktning och annat markarbete förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej, 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (*Efterklang, 230811*). För planerade bostäder inom planområdet, beräknas ekvivalent ljudnivå från vägtrafik till högst 50 dBA och maximal

ljudnivå under 70 dBA. En gemensam uteplats kan placeras mellan byggnaderna där riktvärdet vid uteplats kommer innehållas. Även balkonger kommer innehålla riktvärdet för uteplats. Inga bullerskyddsåtgärder krävs eftersom riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsbyggnade bedöms uppfyllas.

Då den ekvivalenta bullernivån beräknas till högst 50 dBA bedöms detta gå i linje med Nackas lokala miljömål *God bebyggd miljö* eller översiktsplanens miljömål *En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas*. Lågfrekvent buller från passerande kryssningsfordon bedöms inte orsaka olägenhet.



Figur 31 Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Till vänster: vy mot Fabrikörvägen, till höger: Vy söderifrån. Efterklang, 230811.

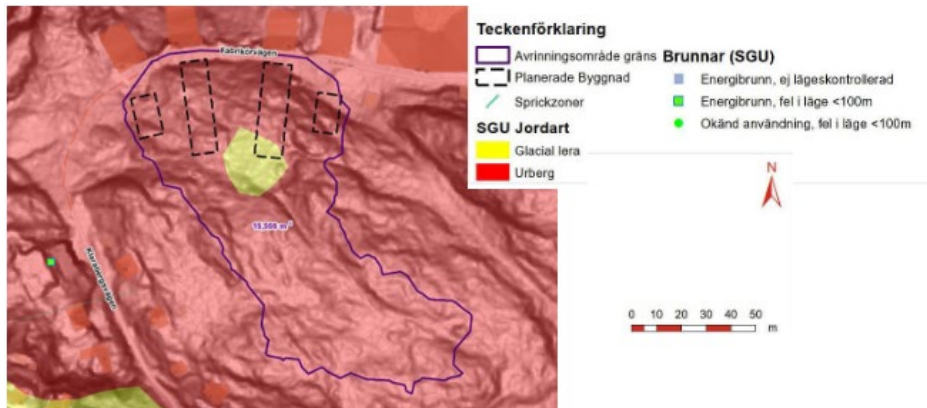
Luftkvalitet

Data från Östra Sveriges luftvårdsförbund visar att alla miljö kvalitetsnormer 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

Markförhållanden

Planområdet utgörs av naturmark med berg i dagen. Berggrunden inom större delen av planområdet består av granit och granodiorit (*Berggrundskartan, SGU, 2023*). Dessa bergarter bedöms ha låg risk för höga sulfidhalter vilket också bekräftas av den utredning om sulfidförekomst som gjorts (*Tyréns, 230113*). Inom planområdet finns ett mindre område med torv. Torv är en speciell vegetationstyp. I en liten bassäng med glacial lera samlas vatten och med tiden byggs ett torvlager upp olika tjockt beroende på hur högt vattnet når.



Figur 32 Jordartskarta för utredningsområdet enligt SGU:s digitala kartvisare. Torvområdet omkrets är enligt underlaget 106 meter, radien 16 meter och den totala ytan cirka 815 kvadratmeter. Den lila linjen visar avrinningsområdet. Streckade kvadrater är byggnadernas föreslagna placering. Byggnadernas placering har justerats något. Bild: SGU, 2023

Ras

En bergteknisk utredning har tagits fram (Tyréns, 230412). Den visar att det inom området finns fyra sprickgrupper, varav den dominanta är vertikal och går i nordväst-sydost. Det bedöms dock inte finnas någon risk för ras eller skred enligt SGU-kartunderlag.

Grundläggning och bergteknik

De fyra föreslagna bostadsvolymerna utgörs av två olika typologier; punkthus och lameller. Hus A och D utgörs enbart av punkthus medan hus B och C utgörs av ett punkthus mot norr och en lamell mot söder. För punkthusen krävs ingående sprängning medan lamellen är tänkt att grundläggas uppe på berget vilket kräver sprängning i liten omfattning. För att säkerställa detta finns följande bestämmelse:

Utförande

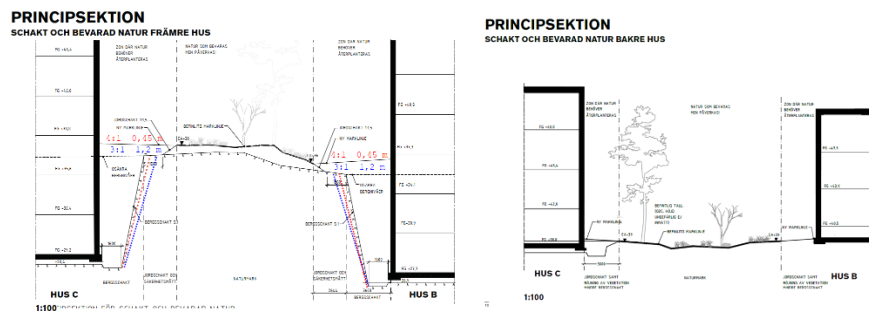
- b₁ Påverkan för att uppföra byggnad ska inte vara större än vad som krävs för att grundlägga byggnad på berget. Källarvåning får ej anordnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Sprängningen i samband med grundläggning medför bergschakt om flera meter. Med försiktig sprängning eller sågning kan schaktet få en lutning på 5:1 vilket ger en områdespåverkan på 3,6 meter. En lutning på 5:1 förutsätter särskilda tekniska åtgärder till exempel förtätad konturhålsborrning, förförstärkning av bergkonturen med hjälp av bergbultar innan sprängning eller att dela in berguttaget i etapper.

Försiktig sprängning eftersträvas eftersom bergschaktet får påverkan på de befintliga naturvärdena. Dessa omfattas av skyddsbestämmelsen n₂ som avgränsas med en egenskapsgräns.

Gränsen är anpassad efter bergschakt med lutningen 5:1 samt ytterligare påverkan på grund av jordschakt, vilket ger en påverkan på totalt 6 meter från föreslagna fasad.

Om bergschaktet får en flackare lutning kommer naturmarken att påverkas ytterligare. Åtgärder får då vidtas så att gränsen för naturmarkens skydd respekteras.



Figur 33 Till vänster: påverkan på naturmarken av bergschakt i de föreslagna volymernas nordligaste delar, närmast Fabrikörvägen. Till höger: de bakre volymerna av hus B och C, vilka föreslås placeras på berget, med ingen eller liten sprängning. Bild: Tyréns, 2023.

Sulfider och radon

Risken för att berget innehåller stora mängder sulfidförande mineral bedöms som mindre (Tyréns, 230113). Det kan ändå finnas sulfidförande berg. Vid sprängning ska exploitören vara observant på skiftningar och tecken på sulfidförande berg.

En PM gällande förekomst av radon har gjorts för planområdet (Tyréns, 230113). Den visar att det är låg förekomst av uranstrålning inom området och marken klassas som lågradonmark, vilket innebär att planerade byggnader rekommenderas att utformas som minst radonskyddade.

Grundvatten, dagvatten och skyfall

Grundvatten

Projektområdet består främst av berg i dagen och ett tunt jordlager med vegetation. I en svacka finns ett mindre torvområde där vattnet troligtvis avrinner ytligt mot nordost. Även en mindre vattensamling noterades på höjdens topp. Grundvattnet bedöms förekomma huvudsakligen i berg och i mindre omfattning i torvområdet. Grundvattenbildning till berg sker via sprickor och förstärks av vegetationen på det tunna jordlagret. Bergets infiltrationskapacitet bedöms dock vara begränsad, avrinning sker i huvudsak på markytan. Ytan från vilken avrinning sker mot den planerade byggnationen är beräknad till ca 15 000 kvadratmeter, se figur 32.

För grundläggning av punkthusen krävs flera meter bergschakt runt byggnaderna. De planerade bergschakten kommer lokalt att leda till avrinning av grundvatten från sprickor i berget mot bergschakten på en lägre nivå än idag. Bergschakten innebär en risk för att grundvatten läcker in i

schakten. Schakten görs i ett tydligt avgränsat höjdområde vilket begränsar effekten uppströms, men nedströms mot Saltsjön, kan grundvattenflödet minska något. Beroende på hur byggnader placeras finns en risk för att del av torvmarken kommer att försvinna genom att den kommer att dräneras i större omfattning med anledning av bergschakten. Miljön, som redan idag är torr, riskerar efter byggnation bli torrare. Detta riskerar påverka både flora och fauna lokalt.

Bedömning av aktuell grundvattenbortledning

I byggskedet kan det finnas behov av att leda bort grundvatten. Omfattningen av grundvattenbortledningen bedöms vara liten eftersom förekomsten av grundvatten i berget bedöms som liten. Bortledande av grundvatten är alltid en vattenverksamhet och utförande av anläggningar för detta kräver vanligtvis tillstånd för vattenverksamhet enligt 3 § 6 p 11 kapitlet miljöbalken. Verksamhetsutövaren har både bevisbörda och beviskrav.

Inga objekt bedöms riskera att skadas av grundvattenbortledning på grund av denna verksamhet. Den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra tillståndspliktig vattenverksamhet eftersom miljöbalkens 11kap. 12§ kan åberopas.

Formella krav på torvmarken

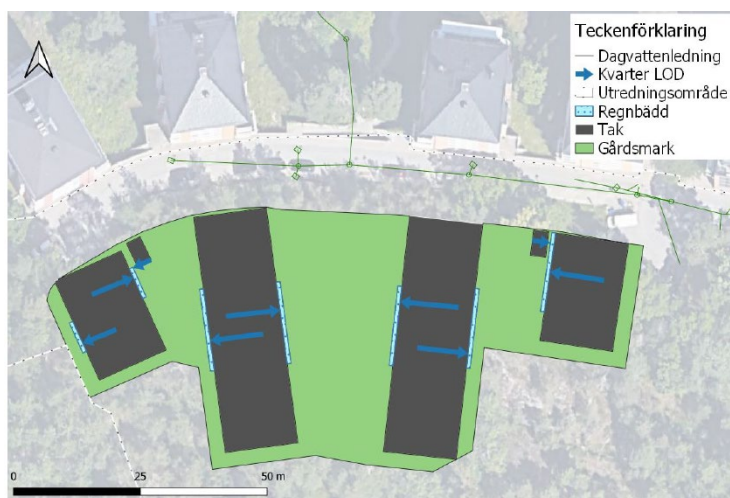
Enligt SGU:s digitala jordartskarta finns en mindre torvyta i området, ytan är drygt 800 kvadratmeter, se figur 32. Vegetationen består delvis av sump- och tallskog. Torvområdet bedöms vara en skål i berget. Skålen bedöms inte hålla kvar vatten i någon stor omfattning. Området är inte registrerat som våtmark. En beräkning med SCALGO visar att det naturliga dräneringsnätet går genom torvområdet. Beräkningen visar att vattennivån inte når 100-års nivån. Torvmarken bedöms därmed inte vara ett så kallat vattenområde. Genomförandet av detaljplanen kan medföra att torvmarken torkar ut.

Ytvatten och dagvatten

Dagvatten infiltreras idag inom planområdets naturmark och avrinner via ledningar mot vattenförekomsten Strömmens vattenförekomst (SE591920-180800) vars ekologiska status är otillfredsställande. Strömmen uppnår ej god kemisk status. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för planförslaget (*Tyréns 230908*). Den visar att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra att miljön i Strömmen försämras och att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas. Föreslagen hantering av dagvatten innebär att årsbelastningen av föroreningar till Strömmen minskar.

Dagvatten från Fabrikörvägen och bebyggelse norr om denna avleds genom privata ledningar. Dagvatten ska omhändertas lokalt genom rening och fördröjning i enlighet med Nacka kommuns anvisningar för dagvatten. Åtgärder för dagvatten inom allmän plats och kvartersmark ska uppfylla de krav som ställs i Nacka kommuns Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs.

Planförslaget innebär att den totala andelen hårdgjord yta ökar, både på kvartersmark och allmän plats, då naturmark bebyggs. Föreslagna åtgärder har utformats för att efterleva Nacka kommuns riktlinjer om fördröjning av 10 mm nederbörd och en begäran från Nacka vatten och avfall om att flödet ut från området inte ska öka för ett dimensionerande 20-års regn. Riktlinjen har tagits fram som ett led i kommunens åtagande om att god vattenstatus ska kunna uppnås i kommunens vattenförekomster. Genom att uppfylla detta bidrar den planerade exploateringen till detta. I och med exploateringen beräknas dagvattenflödet från detaljplaneområdet öka från 207 liter/sekund till 307 liter/sekund vid ett dimensionerande 20-årsregn, när hänsyn tagits till att regnintensiteten förväntas öka till följd av klimatförändringar. För att omhänderta 10 millimeter nederbörd krävs en erforderlig reningsvolym på 23 kubikmeter på allmän plats och 22 kubikmeter på kvartersmark. För att rena dagvatten från kvartersmark föreslås regnbäddar med ett ytanspråk om 79 kvadratmeter vilket ger rening, infiltration och naturlig fördröjning. På allmän platsmark föreslås att dagvattnet leds till skelettjordar i anslutning till vägen och vändplanen. Höjdsättning och placering av dessa blir viktigt vid projektering. Anläggningarna ska utformas så att dagvattnet får en uppehållstid på 6 – 12 timmar, i enlighet med kommunens anvisningar.



Figur 34 Illustration med förslag på placering av regnbäddar på kvartersmark och hur dagvatten kan avledas till LOD-anläggningarna. Ytan motsvarar erforderlig minsta yta som krävs för regnbäddarna. Tyréns, 230908.

Teoretiska beräkningar med schablonhalter visar att föroreningsbelastningen för planerad situation, med föreslagna reningsåtgärder, minskar för samtliga studerade ämnen för detaljplanen som helhet. Detaljplanen bedöms därför inte ha en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten, givet att föreslagna anläggningar för dagvattenhantering tillämpas. Genom medvetna materialval och att minimera hårdgörningsgraden inom kvartersmarken kan ytterligare minskningar av föroreningsbelastningen erhållas.

Dagvatten regleras inom planen med en allmän bestämmelse för kvartersmark i plankartan som innebär att markytan ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. Syftet med bestämmelsen är att uppnå en attraktiv och grönskande

utformning av gårdsmarken samtidigt som den medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med miljökvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvatten.

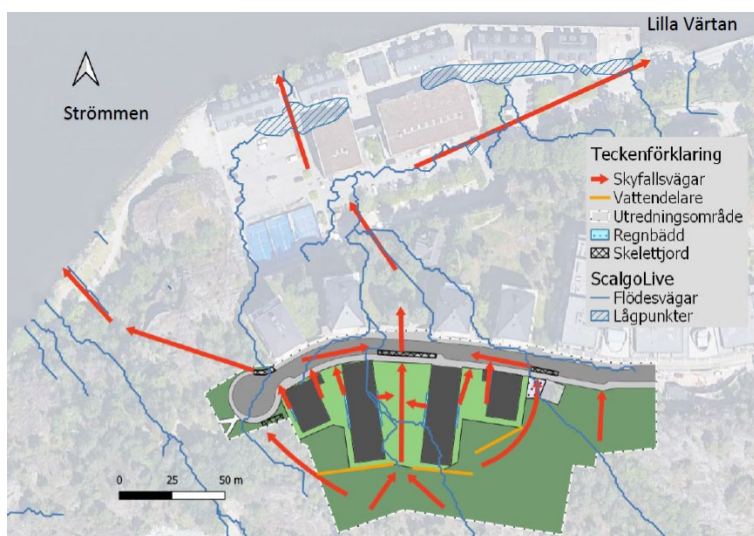
Utförande

Kvartesmarken ska utfomas med växtbäddar som klarar fördröjning av det första 10 mm regn från hårdgjorda ytor, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skyfall

Vid skyfall behöver fria flödesvägar mot recipient säkerställas. Idag avvattnas lågpunkterna inom och omkring planområdet mot recipient via fria vägar, vilket kan bibehållas. Genom att avleda delar av skyfallsvattnet väster om planområdet till naturmark genom dränerade ledning eller dike minskar översvämningsrisken vid lågpunkterna jämfört med befintlig situation. I Fabrikörvägen finns idag en lågpunkt där vatten tidvis blir inlöst. Denna punkt blir viktig att studera vad gäller höjdsättning i den kommande gatuprojekteringen.

Planen innebär inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10–11 §§ PBL).



Figur 35 Bilden visar vilka skyfallsvägar som behöver skapas för en säker skyfallshantering.
Bild: Tyréns 230908.

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	november 2023 – januari 2024
Granskning	kvartal 4 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Genomförandeavtal och exploateringsavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart beräknas ske tidigast under kvartal 4 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad och ingår i en etappvis utbyggnad av Fabrikörvägen. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för

drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid privat fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Vissa ledningssträckor har troligen otillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse och kan därför behöva förstärkas genom omläggningar, utredning om detta pågår. Då planområdet planeras VA-försörjas genom mark med enskilt huvudmannaskap kommer detta behöva säkras upp med avtal med berörd/berörda fastighetsägare. Serviser ska utföras till planerade fastigheter.

Dagvatten

Nacka vatten och avfall ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet, men har idag inga dagvattenledningar inom eller i anslutning till planområdet då dessa är i privat ägo. Vissa ledningssträckor har troligen otillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse och kan därför behöva förstärkas genom omläggningar, utredning om detta pågår. Serviser ska utföras till planerade fastigheter. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten gata. Efter antagande av detaljplanen kommer beslut om verksamhetsområde för dagvatten fastighet behövas.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB (NEAB) är huvudman för det allmänna elnätet i området. En elnätstation kommer att behövas för att försörja de kommande bostäderna. Placeringen ska utredas inom det fortsatta planarbetet. Skanova har ett befintligt fiber- respektive telenät inom området. Både NEABs och Skanovas ledningar avses byggas ut.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet i området. Dessa ledningar ska byggas ut. Närmaste anslutningspunkt är i Fabrikörvägen.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Avtal

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

Ramavtal

Ett ramavtal är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Ramavtal mellan Nacka kommun och Nacka Strand Fastighets AB c/o Carlyle Group ingicks 2014-06-09 för att klargöra fortsatt utveckling av Nacka strand med avgränsning enligt planprogram framtaget 2014. Avtalet syftar till att:

- klargöra den fortsatta processen med detaljplanering i Nacka strand

- ange förutsättningar för marköverlåtelse
- ange principiella förutsättningar för genomförandet av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsplaner
- fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar.

Nacka Strand Fastighets AB har överlätit aktuell fastighet, Sicklaön 13:24, som avses styckas i två delar. Den del av fastigheten som är aktuell i denna detaljplan ägs av Genova och Samhällsbyggnadsbolaget genom Nacka Dotter 14 AB.

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse har tecknats mellan Nacka Dotter 14 AB, ägare av del av fastigheten Sicklaön 13:24, och Nacka kommun. Principöverenskommelsen reglerar bland annat kostnader för utredning och utförande av allmän plats samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

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 detaljplanläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan fastighetsägaren Nacka Dotter 14 AB och Nacka kommun före antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska reglera ansvarsfördelning och ekonomiska förutsättningar för genomförandet av detaljplanen. Principen ska vara att fastighetsägaren bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till exploateringen, både lokala allmänna anläggningar och bebyggelse inom kvarteretsmark. Fastighetsägaren ska även erlagga ersättning för övergripande allmänna anläggningar. Utöver detta ska medfinansiering erläggas för tunnelbanans utbyggnad.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

Fastighetsägaren Nacka Dotter 14 AB har 2020-11-02 förvärvat del av fastigheten Sicklaön 13:24 från lagfaren ägare Nacka Dotter 13 AB.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet.

En överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering berörande Sicklaön 13:138 och Sicklaön 14:1 är tecknad och inskickad till lantmäterimyndigheten. Ingen ersättning ska betalas för marken.

Fler överenskommelser kommer att tecknas innan detaljplanen går upp för antagande.

Nyttjanderätt för VA-ledningar

Nyttjanderätt kommer att krävas för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar eftersom de i dagsläget är placerade på kvartetsmark.

Utbyggnadsavtal för VA-ledningarI det fall fastighetsägaren bygger ut allmänna VA-ledningar ska utbyggnadsordning, etappindelningar, överlämningar och ekonomiska regleringar hanteras i utbyggnadsavtal mellan fastighetsägaren och Nacka vatten och avfall AB.

Planavtal

Nacka kommun och exploatören Genova och Samhällsbyggnadsbolaget genom Nacka Dotter 14 AB tecknade 2022 ett detaljplaneavtal för Sicklaön 13:24. Genom avtalet åtar sig exploatören att bekosta alla kostnader tillhörande arbetet med detaljplanen.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

VA-nätet inom planområdet är i dagsläget i privat ägo och dimensionerat efter befintlig bebyggelse. Vatten- och spillvattenledningar ansluter mot kommunalt VA-nät norr om planområdet. Under kommande projektering ska VA-nätets kapacitet och utformning bestämmas i detalj. Förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten ska byggas ut till planerade fastigheter. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede. Nacka vatten och avfall anvisar en förbindelsepunkt.

Dagvatten

Dagvatten avleds idag genom privata dagvattenledningar via privat fastighet norr om planområdet vidare till vattenförekomsten Strömmen. Dagvattenledningar kommer efter

genomförandet av denna detaljplan att vara i kommunal ägo. Under kommande projektering ska fördröjningsvolymerna samt dagvattennätets kapacitet och utformning bestämmas i detalj.

För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten föreslås på allmän platsmark skelettjordar med eventuella överliggande växtbäddar.

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten och framtagna dagvattenutredning. För kvartersmark föreslås regnbäddar för rening och fördröjning. Dagvatten renas och fördröjs även inom naturmark som sparas.

Vinterväghållning

Snöupplag för allmän plats bedöms rymmas inom föreslagen vändplan. Snöupplag på kvartersmark bedöms rymmas inom bostadsgården. Frågan ska dock utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Avfall

Avfall från hushåll hanteras manuellt genom hämtning från miljörum vid Fabrikörvägen, vilka återfinns i hus B och C, se Figur 16. Boende har som längst knappt 30 meter till miljörum från bostadsentré. Miljörummen rymmer förutom kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall) och returpapper. Enligt förordningarna om producentansvar för förpackningar ska dessa avfallsamlas in bostadsnära.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Boende i bostadsrättsförening Gustafshög 1 har i dagsläget parkeringsplatser i Torggaraget vilka inte bör påverkas av detaljplanens genomförande. Det är dock viktigt att framkomligheten till brf Gustafshög fungerar för de boende även under byggtid. Det samma gäller framkomligheten för sopbilar, räddningsfordon och snöröjningsfordon. Särskild hänsyn bör tas till räddningsvägen (gång- och cykelvägen) som löper västerut från planområdet via Vikdalen.

Inom planområdet finns träd och naturmark som omfattas av skyddsbestämmelser. Det finns även bestämmelse som reglerar att kvartersmarken ska möta parkmarken med särskild omsorg. För att klara detta krävs att försiktighetsåtgärder säkerställs under genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver

vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastigheterna Sicklaön 13:24 och 13:138 föreslås innehålla mark planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den allmänna platsmarken ska överföras till den kommunägda fastigheten Sicklaön 14:1. Detta sker genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Kommunens avsikt är att marköverföringarna ska ske med stöd av överenskommelser mellan berörda fastighetsägare, men marköverföringarna (dvs. inlösen av allmän plats) kan även ske tvångsvis. Både kommunen och berörd fastighetsägare kan skicka in ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

Från fastigheten Sicklaön 13:24 föreslås en ny fastighet för bostadsändamål bildas genom avstyckning. Fastigheten föreslås bildas i tre skiften, där ny bebyggelse ska uppföras inom ett skifte och där två av skiftena ska utgöras av parkeringsfickor för rörelsehindrade. De två skiftena med parkeringar ligger inom Fabrikörvägen och behövs för att den nya fastigheten ska uppnå krav på tillgänglighet. Det har bedömts lämpligare att anordna dessa parkeringar i gata eftersom det minskar behovet av sprängning samt att in- och utfart till parkeringar förlagda i direkt anslutning till bebyggelsen ändå förhindrar allmänna parkeringsplatser i gata. Parkering i gata förhindrar också backrörelser över gångbana. Det är fastighetsägarens ansvar att ansöka om avstyckning till lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Sicklaön 13:24 deltar i en gemensamhetsanläggning för garageändamål, Sicklaön ga:154. Fastigheten Sicklaön 13:24:s samtliga andelar i gemensamhetsanläggningen föreslås fördelas till styckningslotten vilket innebär att Sicklaön 13:24 utträder ur gemensamhetsanläggningen.

För den nya bostadsfastigheten behöver vissa rättigheter säkras, se avsnittet *Servitut* nedan.

Från Sicklaön 13:24 föreslås att ett mindre markområde planlagt för bostadsändamål överförs till Sicklaön 369:38. Kommunens bedömning är att marköverföringen kräver överenskommelse mellan fastigheternas ägare.

Den föreslagna fastighetsbildningen redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen, se bilaga 1, där även de föreslagna åtgärderna finns illustrerade.

Servitut

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

Det finns ett antal befintliga servitut, dels inom mark som föreslås bli allmän plats vilken ska överföras till Sicklaön 14:1, samt inom den kvartersmark som föreslås överföras till Sicklaön 369:38. Hur rättigheterna påverkas redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen, se bilaga 1.

För genomförandet av detaljplanen behöver servitut för dräneringsledningar och sockel bildas för den nya bostadsbebyggelsen. Servituten kommer belasta allmän plats som ska tas över av kommunen. Eftersom anläggningarna lokaliseras under mark bedöms de inte konkurrera med användningen av den allmänna platsen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter inom planområdet, tillkommande byggrätter ligger inom en och samma fastighet, Sicklaön 13:24.

Inlösen och ersättning

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Principer för genomförande av denna detaljplan är dock att exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom detaljplanen, även allmänna anläggningar, vilket inkluderar inlösen av mark. Generella principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

De fastigheter som ska belastas av servitut har rätt till kompensation. I vissa fall kan ersättning även utgå vid ändring eller upphävande av servitut. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Områden som berörs av marköverföring respektive upplåtelse, ändring eller upphävande av servitut beskrivs i bilaga 1, *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för framtida drift- och underhållskostnader. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar samt åtagande vid utbyggnad kommer att regleras i exploateringsavtal mellan Nacka kommun och exploatören. Utgångspunkten ska vara att fastighetsägaren ersätter kommunen utifrån principen om faktiska kostnader, alternativt, om

kommunen finner det motiverat, på egen bekostnad bygger ut anläggningarna och överlåter dem vederlagsfritt till kommunen.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och samtliga kostnader gällande vatten- och spillvattenanläggningar.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka vatten och avfall AB ansvarar för upprättande av förbindelsepunkt för dagvatten och avledning därifrån. Nacka vatten och avfall AB tar bara emot dagvatten enligt riktlinjerna i Allmänna bestämmelser VA (ABVA).

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark. Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Som utgångspunkt ersätter exploitören kommunen för utbyggnaden utifrån principen om faktiska kostnader.

För drift och underhåll av dagvattenmagasin inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Nacka kommun har drift- och underhållsansvar för dagvattenanläggningar inom allmän plats.

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

Respektive ledningsdragande bolag ansvarar för kostnader för drift och underhåll av de allmänna ledningsnäten. Kostnader för nyanläggning/omläggning av ledningar regleras mellan exploitören och ledningsbolagen.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Exploitören svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detaljplanen, vilket kommer regleras i exploateringsavtal, förutom förrättningskostnader förknippade med reglering av mark från Sicklaön 13:138 till Sicklaön 14:1. För dessa förrättningskostnader svarar fastighetsägaren till Sicklaön 13:138 i enlighet med tecknad överenskommelse.

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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

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

Avgifter för avfallshantering betalas av respektive fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande avfallstaxa avseende kommunalt avfall.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Detaljplaneförslaget påverkar fastigheter i direkt anslutning till området, framför allt påverkas den befintliga bostadsbebyggelsen norr om Fabrikörvägen. I och med att detaljplanen föreslår en bebyggelse som är något högre än den befintliga kommer det att innebära en förändrad landskapsbild och en förändrad utblick från befintliga bostäder. Den tillkommande bebyggelsen medför även ökad insyn för den befintliga. De nya, högre husen kommer också att påverka vilka tider på dygnet som intilliggande fastigheter har tillgång till direkt solljus och skugga. Sammantaget bedöms dock inte ovanstående konsekvenser medföra betydande olägenhet för de befintliga bostäderna.

Planförslaget medför en utbyggd gata med ökad trafiksäkerhet vilket är positivt för de boende i den befintliga bebyggelsen.

Miljökonsekvenser

Planförslaget medför att orörd natur med några mycket gamla träd ersätts av bebyggelse, vilket ofrånkomligen ger en negativ inverkan på kulturmiljö, biologisk mångfald och naturvärden. De största utsläppen med klimatpåverkan sker dock främst i samband med sprängning och losshållning av berg, materialtransporter, i byggmaterial och vid uppförandet av byggnader.

Konsekvenser för kulturmiljövården och stadsbilden

Bebyggelseförslaget bedöms till största del få måttliga och i viss mån små konsekvenser på riksintresset för kulturmiljövården eftersom anpassningar har gjorts av bebyggelseförslaget för att minska negativ påverkan. Störst påverkan på stadsbilden sker lokalt längs Fabrikörsvägen men då området idag domineras av byggnader från 1990-talet, som inte är ett uttryck för riksintresset, bedöms påverkan vara litet. De kumulativa effekterna av bebyggelseförslaget kan dock påverka möjligheterna till ny bebyggelse vid intilliggande område.

Konsekvenser för klimat, naturvärden, dagvatten och skyfall

Planområdet ligger i ett område som kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör en hög exploatering i ett kollektivtrafiknära läge vilket innebär ett effektivt markutnyttjande. Genom olika planbestämmelser begränsas möjligheterna till sprängning och ingen sprängning krävs för parkeringsplatser, vilket minskar behovet av transporter och därmed påverkan på klimatet. Dock medför grundläggningen av punkthusen samt breddningen av Fabrikörsvägen att berg kommer att sprängas. Ett genomförande av planförslaget innebär att föroreningar i marken avlägsnas till viss del samt att en del naturmark samt särskilt skyddsvärda träd omfattas av skyddsbestämmelser.

Det finns risk för att torvmark inom planområdet torkar ut och försvinner. Området med torvmark är inte registrerat som våtmark och bedöms inte vara ett vattenområde. De spridningssamband som finns för arter knutna till ädellövsmiljöer respektive barrskogsmiljöer kommer att påverkas negativt. Planförslaget medför dock att naturmark skyddas i båda spridningssambanden vilket får en något mildrande effekt, framför allt för det viktigaste öst-väsliga spridningssambandet.

Analys av ekosystemtjänster visar att planförslaget innebär en mycket negativ påverkan på reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster. Resultatet av analysen av ekosystemtjänsterna visar att man i planarbetet behöver beakta och stärka ekosystemtjänsterna främst genom att spara befintliga värden.

Föreslagen hantering av dagvatten innebär att årsbelastningen av föroreningar till Strömmen minskar. Vid skyfall behöver fria flödesvägar mot recipient säkerställas.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Planområdet utgörs idag till stor del av orörd natur. Ambitionen är att påverkan på naturområdet från planerad husbyggnation och infrastruktur ska vara så liten som möjligt

samtidigt som antalet bostäder i enlighet med start-PM tillses. Spridningssamband, biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska säkras. Entrén till befintligt naturområde ska vara synlig och inbjudande för allmänheten och det visuella sambandet från naturområde ut mot farleden ska säkras.

Aktuella åtgärder: Naturvärden har säkrats i plankartan genom planbestämmelse **PARK**. Detta medför att ytterligare naturmark blir tillgänglig för allmänheten. Bostäderna planeras inte ha några parkeringsplatser inom planområdet (med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade på Fabrikörvägen) vilket medför ett minskat behov av sprängning och ökad möjlighet att bevara naturmark. Planbestämmelserna **n₁** och **n₂** ger dessutom skydd för naturvärden och förhindrar fällning av träd på kvartersmark samt ett förbud mot att jorden sprängs, schaktas, kompakteras och hårdgörs. Bakre delen av de mellersta huskropparna placeras på berget för att minimera sprängning. Avsikten är att vid genomförandet verka för minimal påverkan på naturvärdena, exempelvis genom försiktig sprängning, samt återställande av naturvärden där så är möjligt. Detta säkerställs genom planbestämmelse **b₁** samt **bestämmelser om markhöjder**. Inom planområdet planläggs allmän platsmark för entré till Västra Hällmarksparken.

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Området har goda förutsättningar för hållbart resande genom närhet till kollektivtrafikförsörjning bestående av flera trafikslag. Tillgängligheten till befintlig kollektivtrafik ska förbättras genom utveckling av gångstråk inom projektet. Resor till fot, cykel eller kollektivtrafik stöds genom att boendeparkering inte planeras ske i direkt anslutning till bostäderna utan i befintligt torggarage.

Aktuella åtgärder: Möjlighet att ha ytor för delning av cyklar och cykelservice ska utredas i projektet.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambition: Ambitionen är att använda byggnaderna som testbädd för nya energilösningar och utveckling av ny teknik. Projektet eftersträvar resurseffektiv byggnation med låg klimatpåverkan. Ambitionen är att detaljplanen utformas för att möjliggöra för olika stomlösningar och därmed framtidens teknik. Sunda materialval ska säkerställas genom att byggnaderna certifieras enligt Svanen eller likvärdig miljöklassning. Ambitionen är också att byggnadernas energiprestanda har en energiklass som är 25 % bättre än dagens BBR-krav.

Aktuella åtgärder: Detaljplanens bestämmelser om totalhöjd möjliggör trästomme. Kommunen och byggaktören överenskommer om byggnadernas certifiering och energiprestanda i bilaga till exploateringsavtalet. Möjlighet finns att uppföra solceller.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambition: Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden. Ytor för hantering av snö ska finnas i möjligaste mån för att minska mängden transporter.

Aktuella åtgärder: Möjligheten till snöupplag på allmän plats ska utredas inom kommande projektering av Fabrikörvägen. Snöupplag på kvartersmark bedöms rymmas på bostadsgården. Frågan ska dock utredas under det fortsatta planarbetet. Regntunnor föreslås för lokal bevattning. Planbestämmelserna b_1 och PARK säkerställer att naturmark sparas så att naturlig fördröjning kan ske. Gatuträd med skelettjordar ska studeras inom kommande projektering vilket är gynnsamt för dagvattenhanteringen. Ekosystemanalys har gjorts för att utvärdera ekosystemtjänster. Allmänna VA-ledningar avses tas över och kvalitetssäkras av NVOA.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambition: Utrymme för fastighetsnära insamling och komplett källsortering ska finnas samlat i kvarteret för att motverka osorterade fraktioner och säkerställa kommunens ansvar för förpackningsavfall. Lösningar för att uppmuntra till delning av redskap, verktyg, leksaker med mera ska utredas inom projektet.

Aktuella åtgärder: Utrymme planeras för fastighetsnära insamling. Möjligheten att tillse delningsytor kommer att undersökas vidare i det fortsatta planarbetet. Utrymme för trädgårdskompost och produktion av jord tillses.

6. Anpassning framtida klimat

Ambition: Effekter av skyfall, värmeböljor och hård vind ska minimeras.

Aktuella åtgärder: Ekosystemanalys har gjorts för att utvärdera ekosystemtjänster. Projektering för att bland annat säkerställa hantering av skyfall genomförs inom detaljplanarbetet. Inom projekteringen studeras även möjligheten till gatuträd med skelettjordar vilka omhändertar dagvatten och tillgodoser skugga samt bryter vind. Detaljplanen medför att skuggande träd sparas genom skyddsbestämmelserna n_1 och n_2 samt bestämmelsen **PARK**. Dessutom kommer nya träd att planteras. Detta hanteras i exploateringsavtalet.

Sociala konsekvenser

Att större delen av naturmarken inom planområdet försvinner får negativa konsekvenser för de närboende och de skolor som använder området. Det är dock positivt att en del kvartersmark överförs till kommunen för att bli en del av den framtida Västra Hällmarksparken.

Bostadsgårdarna är små och möjligheterna till lek på gårdarna begränsad men den direkta närheten till naturmark och lekplats utanför planområdet kompenserar till viss del. Generellt är tillgången till rekreation och friluftsliv god i området. Utbyggnaden av Fabrikörvägen får positiva konsekvenser ur ett socialt perspektiv då trafiksäkerheten ökar, men också negativa då det medför minskad naturmark samt att vändplan för dagligvarutransporter bidrar till fler

trafikerörelser. Den nya bebyggelsen bidrar till en mer sammanhållen stadsstruktur med fler människor i rörelse vilket troligtvis är positivt för tryggheten.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ska ersätta kommunen för de faktiska kostnader kommunen får i samband med projektets genomförande. Exploatören bidrar med exploateringsersättning för utbyggnad av lokala allmänna anläggningar alternativt bygger ut de lokala anläggningarna på egen bekostnad och lämnar sedan över dessa till kommunen. Exploatören bidrar även med exploateringsersättning för utbyggnad av övergripande anläggningar vilka är till nytta för detaljplanens genomförande. Fastighetsägaren medfinansierar även utbyggnaden av tunnelbanan. Samtidigt innebär planens genomförande ökade drift- och underhållskostnader för kommunen vad gäller gata och park. Detaljplanen väntas medföra ökat fastighetsvärde för fastigheten Sicklaön 13:24 då detaljplanen möjliggör för fler bostäder och möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge.

Avvägning mellan motstående intressen

Nacka kommun ingår i Stockholmsöverenskommelsen. Den innebär att kommunen åtagit sig att bygga nya bostäder mot att tunnelbanan byggs ut till Nacka. Nacka kommun har även en översiktsplan och ett detaljplaneprogram som pekar ut planområdet för förtätning. I programmet lyfts det fram att ny bebyggelse bland annat bidrar till en tät, blandad och levande stadsdel och ett sammankopplat och integrerat stadsrum, . Förslaget följer i stort programmets intentioner. Planområdet utgörs samtidigt till stor del av orörd naturmark som är synlig från farleden, vilket spelar en viktig roll för riksintresset för kulturmiljövården. I en avvägning mellan att skapa nya bostäder som bidrar till uppfyllelsen av Stockholmsöverenskommelsen samt till utvecklingen av Nacka strand och Nacka kommun som helhet, och att ta hänsyn till den befintliga naturmarken och riksintresset, har täthet och bostäder i ett attraktivt läge som bidrar till uppfyllelsen av såväl kommunala styrdokument som Stockholmsöverenskommelsen och behovet av tunnelbana, vägt tungt. I arbetet med bebyggelseförslaget har dock en avvägning gjorts mellan anpassning till naturmark och riksintresse å ena sidan och behovet av bostäder och en utvecklad stadsdel å andra sidan. Hänsyn har tagits för att mildra påverkan på naturmarken och på riksintresset på flera vis, bland annat genom att en del av naturmarken skyddas, dels genom sprängningsförbud samt bestämmelser som syftar till att minimera sprängningen och dels genom att kvartermark överförs till parkmark. Dessutom är bostadsvolymer placerade bakom de befintliga punkthusen vilket minskar deras synlighet från farleden. De befinner sig också i höjd med översta trädriddån och bebyggelsehöjden upplevs därför som en naturlig fortsättning av både skärgårdsnaturens horisontlinje och framförvarande punkthus. Siluetten av det gröna skärgårdslandskapet är fortfarande avläsbar.

Den nya bebyggelsen påverkar de befintliga bostadshusen på andra sidan Fabrikörvägen, då en del av de lägenheter som vetter söderut får minskad utsikt mot naturmarken samtidigt som de får insyn från grannar vilket de inte haft tidigare. De påverkas även till viss del av skugga från de nya bostäderna. De föreslagna bebyggelsevolymerna hade troligtvis fått mindre påverkan på de befintliga bostäderna om de placerats omlott. Bedömningen är dock att detta hade fått allt för stor påverkan på riksintresset då de skulle ha blivit mycket mer synliga från farleden samtidigt som synligheten av det kvarvarande skärgårdslandskapet minskat ytterligare. Förslaget medför inte någon utökad trafik till och från de nya bostäderna, dock innebär föreslagen vändplan att transporter för eventuell dagligvaruhandel kommer att öka. Samtidigt ökar trafiksäkerheten för fotgängare i samband med att Fabrikörvägen föreslås byggas ut med bredare trottoarer. Sammantaget är bedömningen är att den nya bebyggelsen inte medför betydande olägenhet för den befintliga bostadsbebyggelsen och att påverkan på den befintliga bostadsbebyggelsen är rimlig med tanke på det stora behovet av nya bostäder och att området ligger i en tätbebyggd stadsdel under utveckling.

Den nya bebyggelsen medför att ett område för rekreation försvinner. Planförslaget innebär dock ingen privatisering av platsen då den redan idag är planlagd som kvartermark. Planförslaget medför att en entréplats tillskapas från Fabrikörvägen in mot naturmarken söderut, den kommande västra Hällmarksparken, vilket medför att tillgängligheten till naturmark för de som rör sig i området bibehålls även om den totala arealen minskar.

De markföroreningar som finns inom planområdet bedöms medföra acceptabla risker. Bedömningen är dock att nyttan av de naturliga ekosystemtjänsterna i befintlig vegetation är större än behovet att avlägsna all vegetation och sanera ytan.

Sammantaget bidrar de anpassningar som gjorts i form av skydd av befintlig natur samt volymernas placering, struktur och gestaltning till att påverkan på kultur- och naturvärden samt på enskilda fastigheter, bedöms vara rimliga i förhållande till det värde som uppnås i form av ökat antal bostäder samt en tätare och mer blandad stadsdel med ett sammankopplat och integrerat stadsrum i ett framväxande Nacka strand.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Fastigheten Sicklaön 13:24 utgör huvuddelen av detaljplanområdet men sträcker sig utanför detaljplanens gräns. Den del av fastigheten Sicklaön 13:24 som är inom detaljplanområdet föreslås styckas av till en ny fastighet innehållandes tillkommande byggrätter samt avstå mark för allmän plats till den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1. Tillskapad fastighet med byggrätt för bostadsändamål bedöms få stor värdeökning i samband med detaljplanen.

Del av fastigheten Sicklaön 13:138 ingår i planområdet. Denna del planläggs som allmän plats och ska överföras till kommunens fastighet Sicklaön 14:1.

Fastigheten Sicklaön 369:38 har förmån i officialservitut för infart till ett sophus. Del av servitutsområdet planläggs som allmän plats. Resterande del föreslås överföras till 369:38 från Sicklaön 13:24.

I bilaga 1 redovisas en sammanställning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Planenheten
Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad

Anna Hall
Planarkitekt

Bilaga I. Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Tabell: Bedömning av konsekvenser för fastigheter inom detaljplaneområdet med anledning av förslaget till ny detaljplan. Markområden som nämns i tabellen ses i

Översiktsbild på sista sidan i denna bilaga.

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvadratmeter)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 13:24	<p>En ny fastighet om ca 4250 kvadratmeter föreslås avstyckas för den nya bebyggelsen, se område B och F.</p> <p>Avstår ett markområde om cirka 2400 kvadratmeter, se område A, till Sicklaön 14:1. Området planläggs som allmän plats med planbestämmelsen GATA.</p> <p>Avstår ett markområde om cirka 1100 kvadratmeter, se område C, till Sicklaön 14:1. Området planläggs som allmän plats med planbestämmelsen PARK.</p> <p>Avstår ett markområde om cirka 12 kvadratmeter till Sicklaön 369:38, se område E.</p>	<p>Ett nytt servitut för dagvattenledningar föreslås bildas till förmån för den nybildade fastigheten, belastande allmän platsmark som ska överföras till Sicklaön 14:1.</p> <p>Sicklaön 13:24 har andel i Sicklaön ga:154. Samtliga andelar föreslås fördelas till styckningslotten så att Sicklaön 13:24 utträder ur gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Fastigheten belastas av ett officialservitut till förmån för fastigheten Sicklaön 369:38 för infart till sophus, akt 0182K1999/62.3. Servitutet ska upphävas förutsatt att mark överförs till Sicklaön 369:38.</p> <p>Fastigheten belastas av ett officialservitut för konstruktion till förmån för Sicklaön 369:41 och</p>	<p>Förrättningskostnader för samtliga åtgärder som berör fastigheten, enligt exploateringsavtal.</p> <p>Planavgift enligt plankostnadsavtal.</p> <p>Exploateringsersättning för allmänna anläggningar.</p> <p>Bygglovavgift.</p> <p>Tunnelbaneersättning.</p> <p>Anslutningsavgifter för VA/el/fiber/tele/fjärrvärme. Eventuell ersättning för upphävande av servitut.</p>	<p>Eventuell ersättning för marköverföring till Sicklaön 369:38.</p>	<p>Exploateringsavtal.</p> <p>Överenskommelse om fastighetsreglering för marköverföring till Sicklaön 369:38.</p> <p>Överenskommelse om fastighetsreglering för marköverföring till Sicklaön 14:1.</p> <p>Eventuella överenskommelser om upphävande och nybildning av servitut.</p>	<p>Genom ny detaljplan möjliggörs nybyggnation av flerbostadshus om ca 10 000 kvadratmeter BTA.</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvadratmeter)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
		<p>369:42, akt 0182K-2018/16.8. Den del av servitutet som ligger inom planområdet ligger under mark inom allmän plats GATA, vilken ska överföras till Sicklaön 14:1. Servitutet ska fortsätta gälla efter marköverföringen och konkurrerar inte med användningen av den allmänna platsmarken.</p> <p>Fastigheten belastas av ett avtalservitut för gata till förmån för Sicklaön 369:38, akt 0182IM-02/28771. Servitutet ska upphävas inom planområdet.</p> <p>Fastigheten belastas av ett avtalservitut för gata till förmån för Sicklaön 369:38, akt 0182IM02/28774. Servitutet ska upphävas inom planområdet.</p> <p>Fastigheten belastas av ett avtalservitut för antenn mm till förmån för Sicklaön 369:38, akt 0182IM-02/57225. Påverkan och behov av servitut utreds vidare under planprocessen.</p>				
Sicklaön 13:138	Avstår ett markområde om cirka 2215 kvadratmeter, se område D , till Sicklaön 14:1. Området planläggs som allmän plats med planbestämmelsen PARK och GATA.	Fastigheten belastas av ett avtalservitut för gata till förmån för Sicklaön 369:38, akt 0182IM-02/28771. Servitutet ska upphävas inom planområdet.	Kostnader för förrättning bekostas av fastighetsägaren till Sicklaön 13:138 i enlighet med <i>Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering berörande Sicklaön 13:138 och Sicklaön 14:1.</i>	Fastighetsägaren får ingen ersättning för mark som denne avstår vilket är i enlighet med exploateringsavtal och överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering.	Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering (marköverföring) finns tecknad. Eventuell överenskommelse om upphävande av servitut.	Inga kända förändringar.

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvadratmeter)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 369:38	Erhåller markområde om ca 12 kvadratmeter, se område E , från Sicklaön 13:24.	<p>Fastigheten har förmån i officialservitut för infart till sophus, akt 0182K1999/62.3. Del av servitutsområdet planläggs som allmän plats. Resterande del överförs genom fastighetsreglering till 369:38. Servitutet kan upphävas eftersom fastighetens rätt till väg säkras dels genom allmän plats i detaljplanen, dels genom att mark överförs till fastigheten.</p> <p>Fastigheten belastas av ett avtalservitut för gata till förmån för Sicklaön 369:38, akt 0182IM-02/28771. Servitutet ska upphävas inom planområdet.</p> <p>Fastigheten har förmån i avtalservitut för gata till förmån för Sicklaön 369:38, akt 0182IM02/28774. Servitutet ska upphävas inom planområdet.</p> <p>Fastigheten har förmån i avtalservitut för antenn mm, akt 0182IM-02/57225. Påverkan och behov av servitut utreds vidare under planprocessen.</p>	Eventuell ersättning för marköverföring från Sicklaön 13:24.	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.	Eventuell överenskommelse om fastighetsreglering (marköverföring) och upphävande av servitut.	Inga kända förändringar.
Sicklaön 14:1	<p>Erhåller ett markområde om cirka 2400 kvadratmeter, se område A, från Sicklaön 13:24. Området planläggs som allmän plats med planbestämmelsen GATA.</p> <p>Erhåller ett markområde om cirka 1100 kvadratmeter, se Område C, från Sicklaön 13:24. Området planläggs som allmän plats med planbestämmelsen PARK.</p>	<p>Ett nytt servitut för dagvattenledningar föreslås bildas till förmån för styckningslotten från Sicklaön 13:24, belastande allmän platsmark som ska överföras till Sicklaön 14:1.</p> <p>Den del av officialservitut för konstruktion till förmån för Sicklaön 369:41 och 369:42, akt 0182K-2018/16.8, som ligger inom planområdet är lokaliserat under mark inom område som planläggs som allmän plats GATA, vilken ska</p>	Utbyggnad och drift av allmänna anläggningar.	<p>Exploateringsersättning för allmänna anläggningar.</p> <p>Tunnelbaneersättning.</p>	<p>Exploateringsavtal.</p> <p>Överenskommelse om fastighetsreglering (marköverföring av allmän platsmark) till Sicklaön 14:1.</p> <p>Eventuell överenskommelse om nybildning av servitut.</p>	Inga kända förändringar.

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvadratmeter)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
	Erhåller ett markområde om cirka 2215 kvadratmeter, se område D, från Sicklaön 13:138. Området planläggs som allmän plats med planbestämmelsen PARK och GATA.	överförs till Sicklaön 14:1. Servitutet ska fortsätta gälla efter marköverföringen och konkurrerar inte med användningen av den allmänna platsmarken.				

Översiktsbild

Reglering av mark och avstyckning behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Bilden nedan visar ungefärlig omfattning av idag kända behov vilka sammanfattats i tabellen ovanför. Blå ytor avser blivande kvartersmark, skrafferade röda ytor är blivande allmän platsmark.

