

## Fasanvägen

Detaljplan för Fasanvägen, Sicklaön 238:1 m.fl.,  
på Sicklaön, Nacka kommun



*Kartan visar områdets ungefärliga avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun planområdet ligger.*

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att reglera markägoförhållanden genom att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark och att tillgodose parkeringsbehovet.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian den 11 augusti 2015, § 120. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Naturvärdesinventering, Adoxa Naturvård 2015-10-28
- PM Geoteknik 2019-12-11
- PM Miljöteknisk markundersökning 2019-12-11
- PM Trafik, Civit 2020-11-19
- Dagvattenutredning, Tyréns 2020-09-24
- Bullerutredning, Structor Akustik 2020-11-04
- Miljöredovisning, Nacka kommun 2020-11-05

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	3
2. Förutsättningar	5
3. Planförslaget	11
4. Konsekvenser av planen	20
5. Så genomförs planen	24
6. Medverkande i planarbetet	29

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet består i huvudsak av ett skogsområde som idag är planlagt som parkmark med enskilt huvudmannaskap. Området utgörs av en ekbacke med tät undervegetation av framförallt hassel och bedöms ha påtagligt naturvärde. Ett antal stora ekar finns på platsen. I planområdet ingår en befintlig parkering samt allmän platsmark - gata. Syftet med detaljplanen är att komplettera området med flerbostadshus i enlighet med områdets natur- och kulturvärden samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän plats. Planen ska också tillgodose parkeringsbehovet i området.

I detaljplanen föreslås två nya flerbostadshus med parkeringsgarage i bottenvåningen. Husen föreslås utformas med fyra våningar mot Ugglevägen och en femte souterrängvåning mot naturmarken. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmaterial och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen. Gatan utformas för att bibehålla sin funktion som lokalgata och förses med långsgående parkering där trafikslagen samsas om gatuutrymmet. Gatan kompletteras också med en trottoar på Ugglevägen södra sida. Åtgärderna förbättrar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Naturen bibehålls fränsett de delar som planläggs för bostadsmark.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och byggaktören. Avtalet reglerar kostnaden för planarbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Detaljplanens genomförande medför vissa ökade kostnader för kommunen i form av drift av en ny trottoar samt viss skötsel av naturområdet. Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder som berör fastigheten Sicklaön 238:1 samt kommunens mark.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms främst ge lokal påverkan på miljön. Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms bidra positivt till kommunens bostadsförsörjning.

### Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta projekt har följande målområden bedömts särskilt viktiga och ska prioriteras:

- *Dagvatten som renas och infiltreras* har valts för att dagvattenhanteringen kan bli en utmaning med de terrängförhållanden som finns på platsen.

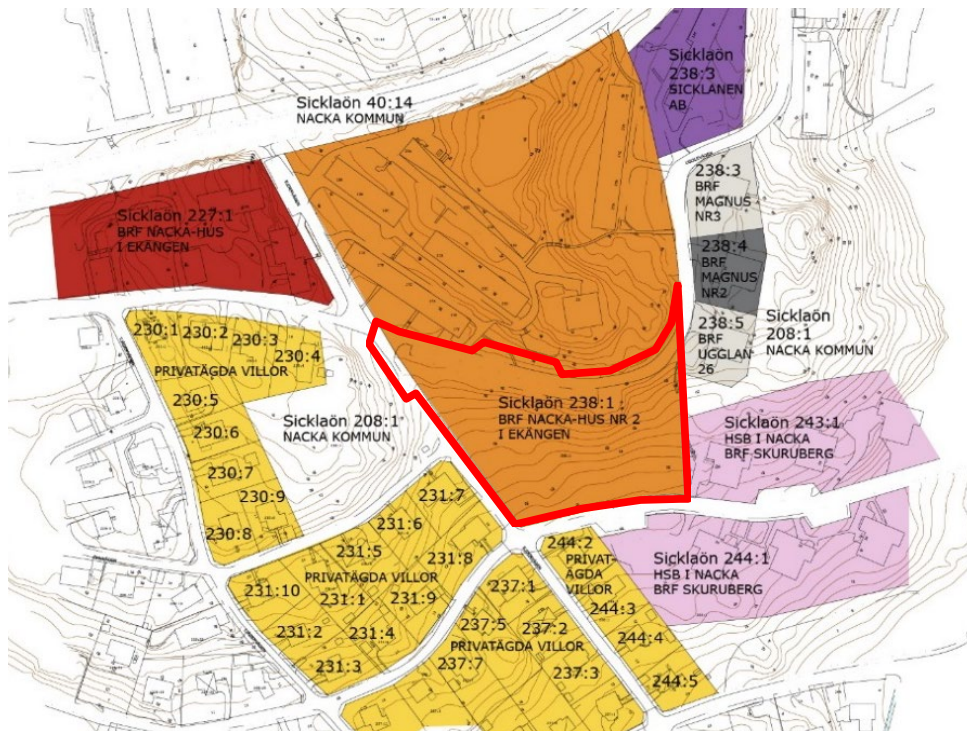
- *Energieffektivitet och sunt byggande* har valts för att byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.
- *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet* har valts för att det är en viktig utmaning att ta vara på de gröna sambanden inom och i anslutning till området och att anpassa den nya bebyggelsen till de naturvärden och terrängförhållanden som finns.

## 2. Förutsättningar

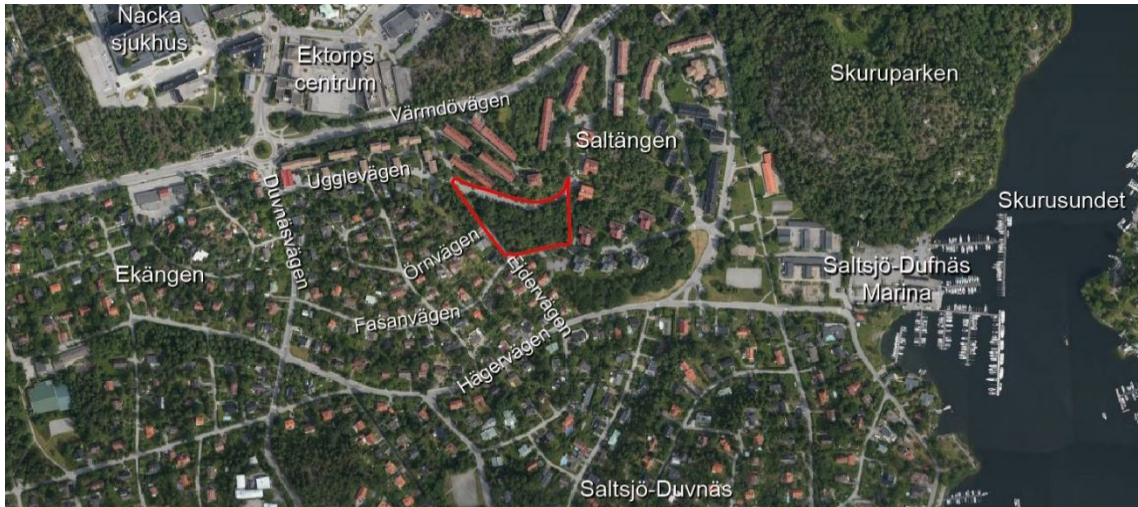
### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger i kommundelen Saltängen, cirka 500 meter från Ektorps centrum, och omfattas av ett allmänt naturområde samt del av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen.

Området avgränsas av lägenheter i smalhus i norr, Fasanvägen i söder samt av småhusbebyggelse och ett skogsområde i väster. Planområdet omfattar cirka fem hektar. Naturområdet inom planen är en del av fastigheten Sicklaön 238:1 som ägs av Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen. Även en parkering och den del av Ugglevägen som berörs ägs idag av bostadsrättsföreningen. Smalhusen norr om planområdet ägs av samma bostadsrättsförening. Del av planområdet omfattar kommunal mark, fastigheten Sicklaön 208:1 (Korsningen Ejdervägen och Ugglevägen).



Figur 1: Bild över markägförhållanden i området.



Figur 2: Kartan visar ett flygfoto över planområdet med dess omgivning. Plangränsen är ungefärlig.

### Översiktlig planering

I Nackas översiktsplan från 2018 är området utpekat som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. I Ektorp pågår arbetet med att ta fram en detaljplan för ett nytt centrum som kommer att innehålla nya bostäder och ytor för handel och service.

Översiktsplanen innehåller även riktlinjer för bostadsförsörjningen och anger att det ska finnas 60000 bostäder i Nacka år 2030. Komplettering av bostäder ska främst ske på västra Sicklaön och i anslutning till lokala centrum. Planområdet ligger i anslutning till Ektorp centrum med goda kommunikationer både öster- och västerut.

### Kulturhistoriska intressen

Ugglevägens gaturum ingår i området "Ektorp-Ugglevägen" som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kommunens kulturmiljöprogram är bebyggelsen längs Ugglevägen en fin representation från 1940-talets byggnadsideal. Bebyggelsen består av smalhus grupperade kring öppna gårdar och av terränganpassade punkthus med mycket grönska. Den norra delen av planområdet ingår i område med lokalt intresse för kulturmiljön.

Kulturmiljöprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2011 och anger att grundstrukturen med terränganpassade hus på naturmark ska bevaras. Eventuell förtätning bör placeras utanför sammanhållna bostadskvarter och utformas med respekt för befintlig natur.



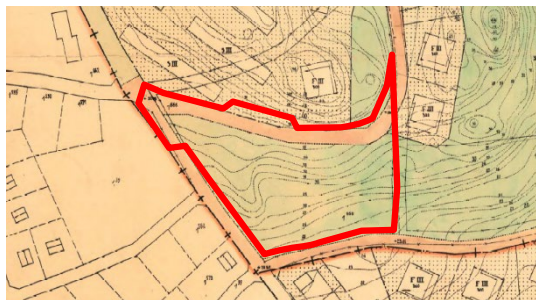
Figur 3: Bild från Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Norra delen av planområdet ingår i ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården. Planområdet är markerat med blå linje.

### Grönstrukturprogram

I kommunens grönstrukturprogram från 2011 är planområdet tillsammans med Skuruparken klassat som närnatur och närskog. Området utgör ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk.

### Gällande planer

För planområdet gäller byggnadsplan 33 som vann laga kraft 1945 (0182K-2413). Planområdet är planlagt för allmän plats: park och gata. Kommunen är i enlighet med då gällande lagstiftning inte huvudman för allmän plats, vilket är skälet till att allmän plats utgör del av den privata fastigheten Sicklaön 238:1. Byggnadsplanen omfattas inte av så kallat särskilt förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385 BL). Byggnadsplan 33 ersätts av denna detaljplan inom aktuellt planområde.



Figur 4: Gällande byggnadsplan 33 från 1945 med ungefärlig plangräns i rött.

### Miljö kvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger inom Skurusundets avrinningsområde. I den mån yttlig avrinning sker leds detta via det kommunala dagvattenledningsnätet till Skurusundet (SE591800-181360). Skurusundet har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormen för kemisk status (god kemisk ytvattenstatus) uppfylls inte på grund av höga värden av kadmium (Cd), bly (Pb), antracen och tributyltenn (TBT) samt ”överallt överskridande ämnen” polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) samt kvicksilverföreningar. För att god kemisk status ska kunna uppnås behöver dessa ämnen minska.

Den fastställda miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är god ekologisk status 2027. Ekologisk status påverkas av övergödning (näringsämnen) samt fysisk påverkan. Näringsämnen, främst kväve och fosfor, behöver därför minskas. Under förutsättning att utredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids. Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte heller överskridas som en följd detaljplanens genomförande.

### **Området idag**

Planområdet är ett skogsområde bevuxet med ädellövskog men utgörs också av gatumark och parkering. Skogsområdet i planen är en ekbacke med tät undervegetation av framförallt hassel. Grönområdet nås från Fasanvägen, Ejdervägen och Ugglevägen, och sluttar kraftigt från norr neråt mot söder. Höjdskillnaden är drygt 10 meter.

Området mellan Fasanvägen och Värmdövägen är ett tidstypiskt exempel på terränganpassad bebyggelse med en blandning av olika hustyper och med ett varierat våningsantal. Genom en medveten placering och utformning av husen var avsikten att avskärma boendemiljön från den närliggande Värmdövägen, tillvarata befintlig natur och platsens förutsättningar samt skapa en variation i bebyggelsen. Bebyggelsen på Ugglevägen består av smalhus och punkthus som placerats indragna från gatan med generös förgårdsmark. Materialen består av puts och tegel och husen har en varierad men sammanhållen färgsättning. Många hus har omsorgsfullt utformade detaljer som en varierad fönstersättning, brutna tak eller indragna balkonger.

### **Naturvärden**

Adoxa Naturvård har genomfört en naturvärdesinventering inom det skogsområde som omfattas av detaljplanen. Området, som består av ädellövskog, bedöms ha ”påtagligt naturvärde”, vilket är den tredje högsta av fem klasser. Klassificeringen grundar sig främst på den lundartade miljön med åldrande träd och förekomsten av flera naturvårdsarter. I rapporten lyfts vikten av varje litet skogsparti, trädssamling, enskilt träd och grönytor ur ett naturvårdsperspektiv, särskilt med tanke på den kraftigt fragmenterade naturen på Sicklaön. Det lyfts även att ädellövskogen på fastigheten Sicklaön 238:1 på sikt kan utveckla än högre naturvärden och bli en värdefull oas för de närboende. Detta förutsätter en begränsad men välplanerad naturvårdsskötsel och framkomlighetsröjningar.





1. Ek, 196 cm i omkrets, med ekticka och bohål
2. Två tallar med talltickor och många bohål, troligen uthackade av större hackspett
3. Ek, 240 cm i omkrets, med ekticka
4. Gran med spår av granbarkgnagare
5. Ek med ekticka och uthackat bohål
6. Blåsippa – en planta, unga askskott
7. Två granar med spår av granbarkgnagare (utanför planområdet)

Figur 5: Naturvärden inom planområdet. Bild: Adoxa Naturvård.

### Rekreation

Enligt kommunens grönstrukturprogram har planområdet ett upplevelsevärde som bostadsnära promenad- eller rörelsestråk. I området finns upptrampade stigar. Vissa delar av skogsområdet är svårtillgängliga på grund av den kraftigt sluttande terrängen. Framkomligheten på stigarna är begränsad på grund av växande undervegetation. I östra delen av planområdet finns en trappa som leder från Ugglevägen söderut in i skogsområdet. Trappan fungerar som en smitväg genom området för närboende och bidrar till att det går att enkelt nå skogen.

### Service

I angränsning till planområdet, norr om Ugglevägen, finns en öppen förskola. Förskolor finns även österut längs Ugglevägen och på Tranvägen samt i Ektorps. Grundskolor finns i Ektorps, på Ugglevägen och invid Saltsjö-Dufnäs Marina inom cirka 500 meters gångavstånd. I Ektorps centrum, cirka 500 meter från planområdet, finns kommersiell och kommunal service samt kollektivtrafik. Invid Ektorps centrum ligger Nacka sjukhus.

### Gator och trafik

Området försörjs huvudsakligen från Värmdövägen via Ugglevägen. Ett regionalt cykelstråk går utmed Värmdövägen. Stråket leder från Gustavsberg till Slussen. Det regionala cykelstråket nås dels via Ejdvägen och dels via Fasanvägen och Duvnäs vägen. På de lokala gatorna förutsätts huvudsakligen cykel i blandtrafik. Ejdvägen är inte öppen för biltrafik utan endast för cykel- och gångtrafik mellan Örnvägen och Ugglevägen. Kollektivtrafiken i området utgörs av busstrafik på Värmdövägen och Duvnäs vägen. Flera linjer trafikerar Värmdövägen med täta avgångar till Slussen.

Ugglevägen är en relativt smal gata som saknar gångbana. Del av Ugglevägen har dålig sikt på grund av smal gatubredd i en kurva med topografi som skymmer sikten. För yrkesfordon finns det vissa framkomlighetsproblem och en övergripande lösning krävs för att säkra trafiksäkerheten på gatan. Längs Ugglevägen sker idag oreglerad parkering, vilket ytterligare försämrar sikt och framkomlighet. Söder om Ugglevägen finns 39 tvärställda parkeringsplatser som nyttjas av boende i Brf Nacka hus 2. Totalt har föreningen 80

parkeringsplatser varav 5 är vakanta. Idag sker allmän parkering på norra sidan av Ugglevägen. Gatan är reglerad med parkeringsförbud en dag i veckan.

Områdets gatunät är anpassat för småhusbebyggelse med smala, terränganpassade vägar som på flera håll saknar gångbana. Fasanvägen som är belägen söder om planområdet är avstängd med bommar under sommarhalvåret vid korsningen Ejdervägen/Fasanvägen och bommarna är öppna under vinterhalvåret för att möjliggöra snöröjning.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. I nordvästra hörnet av planområdet finns en VA-anläggning som behöver skyddas med ledningsrätt och u-område. I östra delen av planområdet finns fiberledningar som ägs av Stokab. Fiberledningarna försörjer fastigheten Sicklaön 243:1. Skanova har teleledningar inom gatumark. Väster om planområdet finns ett tunnelpåslag till en avloppsledning som kan ge upphov till luktproblem.

#### *Dagvatten*

Avrinningen från området leds via det kommunala dagvattenledningsnätet till Skurusundet. Södra delen av planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och det finns utbyggda dagvattenledningar i närområdet. Längs med Fasanvägen finns brunnar och ledningar, och längs med Ejdervägen finns en dränledning med ett antal anslutna kupolbrunnar.

De befintliga dagvattenledningarna som ligger längs med Fasanvägen och nedströms liggande ledningar har dålig kapacitet. Området nedströms är idag ett område med risk för översvämning vilket innebär att ytterligare belastning inte är önskvärt.

### 3. Planförslaget

I detaljplanen föreslås bostadsanvändning inom kvartersmark samt natur och gata inom allmän plats. Planen fastställer att kommunen tar över huvudmannskapet för allmän plats natur och gata. Ejdervägens nuvarande användning gata bekräftas i planen men föreslås inte öppnas upp för genomfartstrafik för bilar. Ejdervägen föreslås fortsatt vara öppen för gång- och cykeltrafik.

Detaljplanen möjliggör två nya bostadshus med totalt 54 lägenheter. Bostadsgård och tillbehör till fastigheten ryms inom förgårdsmarken.

Lägenhetsfördelning föreslås enligt gestaltungsprogrammet vara:

1 rum och kök	6 lägenheter
2 rum och kök	20 lägenheter
3 rum och kök	16 lägenheter
4 rum och kök	8 lägenheter
5 rum och kök	4 lägenheter
<i>Totalt</i>	<i>54 lägenheter</i>



Figur 6: Situationsplan över utbyggnadsförslaget. Illustration: Berkegrantz arkitektur

#### Nya byggnader

I planförslaget är de nya byggnaderna placerade i sluttande terräng längsmed Ugglevägen. Två nya lamellhus föreslås i 4 våningar med en 5:e suterrängvåning mot naturmarken. Tilltagna ytor av förgårdsmark möter gatan. Där finns ytor för planteringar, cykelparkering

och vistelseytor. Förgårdsmaken tar upp avståndet mellan hus och gata och förstärker det för området karaktäristiska gaturummet som löper längs med höjderna i landskapet.

Suterrängvåning rymmer garage, förråds- och teknikutrymmen samt bostäder. Husens entréer är vända mot Ugglevägen och i gatuplan finns förutom bostäder även cykel- och återvinningsrum. Husens vindsvåningar rymmer större lägenheter i etage, fläktrum och vindsförråd. Hissar är placerade centralt i huskropparna för att inte ha inverkan på volym och siluett i gaturummet. Garaget nås från ett trapphus i den västra huskroppen och utifrån, via entré intill garageporten. Garageuppfartens ramp ansluts till Ejdervägen.

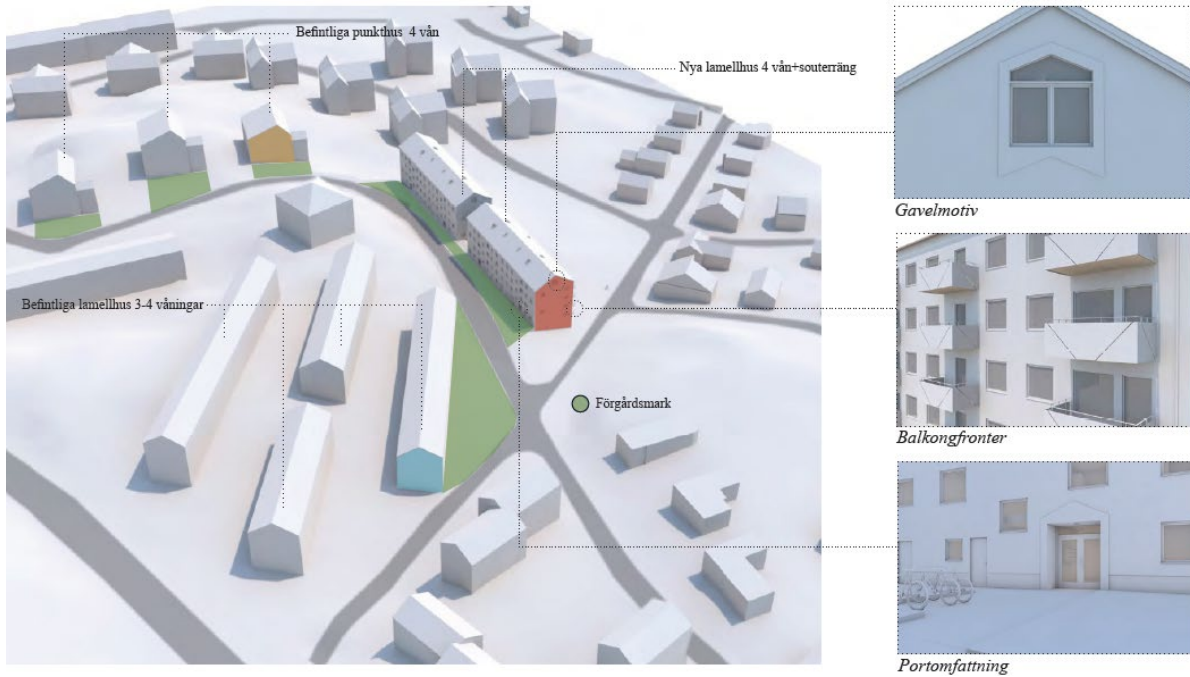
De nya husen är utformade som enhetliga volymer. Portomfattningar och gavelmotiv ska utföras omsorgsfullt för att ge husen identitet och karaktär. Färgsättningen ska ta upp röda toner som finns i intilliggande bebyggelse. Socklar utförs med en yta av sockelputs, betong eller natursten.

Byggrättens volym avgränsas av angiven högsta tillåta nockhöjd samt största och minsta takvinkel om 25-30 grader. Sammanlagd byggnadsarea om 1145 kvadratmeter tillåts i planförslaget. Gatufasaden ska hållas fri från balkonger eller uteplatser som tillhör lägenheterna. Balkonger ska heller inte förses med tak eller glasas in och hisstopp tillåts inte mot gata och till en högre höjd än tillåten nockhöjd. Dessa utformningsbestämmelser har beteckningen (f<sub>2</sub>) och (f<sub>3</sub>) i plankartan.

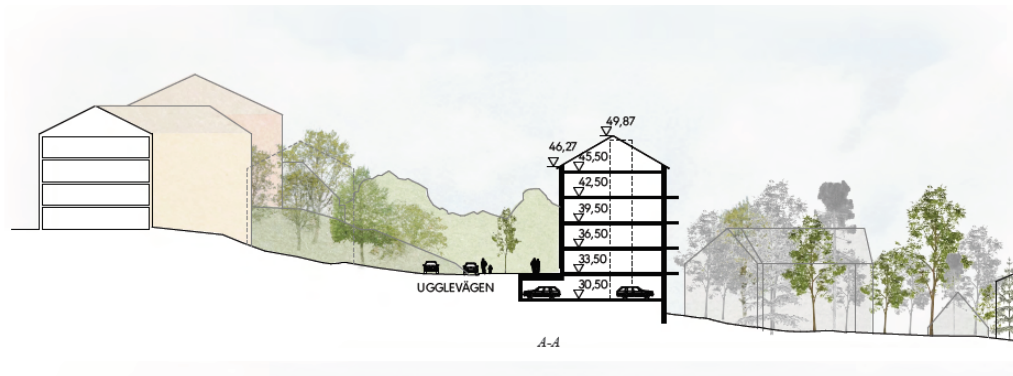
### **Precisering av utformningsbestämmelse**

Den nya bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser som motiveras av att utbyggnadsförslaget behöver samspela med den befintliga bebyggelsen inom kulturmiljöområdet för Ektorp-Ugglevägen. Byggnaderna ska till såväl volym, gestaltning, fasadmaterial och detaljutförande ta särskild hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen och bidra till en god helhetsverkan (f<sub>1</sub>). Nedan följer en precisering av bestämmelsen (f<sub>1</sub>) som återfinns i plankartan:

- Byggnaden ska ha sadeltak belagt med lertegel
- Byggnaden ska ha pustade fasader. Skarvar får inte synas. Företrädesvis ska husen putsas på plats då det är viktigt att de upplevs som två sammanhållna volymer.
- Byggnaden ska avfärgas i traditionellt jordpigment i gul, röd, eller brunaktig nyans. För att åstadkomma detta bör fasadkulör företrädesvis pigmenteras med ockra. Ett annat jordpigment kan användas ifall det bidrar till att skapa god helhetsverkan mellan befintlig och ny arkitektur. Detta frambringas genom en enhetlig, varm och mjuk färgskala utan starka kontraster.
- Byggnadens entrépartier ska utföras med hög detaljeringsgrad och med kvalitativt material, såsom trä eller sten.
- Fönster ska placeras symmetriskt över fasaden.
- Balkonger ska utformas med ett formspråk som kännetecknas av raka linjer och enkelhet.



Figur 7: Husens volym och placering i relation till befintlig bebyggelse i området. Husen utformas med gavelmotiv och sadeltak. Illustration: Bergkrantz arkitektur



Figur 8: Längdsektion genom Ugglevägen och den föreslagna bebyggelsen. Illustration: Bergkrantz arkitektur.



Figur 9: Fasadritning mot Ugglevägen i norr och gavelfasader i öst och väst. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

## Mark och växtlighet

Husen föreslås vara indragna från Ugglevägen och har en tilltagen förgårdsmark som knyter an till områdets bebyggelsestruktur. Husen är uppförda i souterräng med fyra våningar mot gatan och fem våningar mot naturmarken. Framför husen och i västra delen av planområdet finns utrymme för gårdsytor. För att nå naturmarken från Ugglevägen kan den befintliga trappan öster om den nya bebyggelsen eller Ejdervägen användas. Kvartersmarken avgränsas i söder med prickmark om cirka fyra meter för att uppnå en privat zon som flyter in i naturmarken. På förgårdsmarken framför husen får marken inte förses med byggnad (prickmark).

Trädkronor och träd i direkt anslutning till den nya bebyggelsen kan komma att beskäras och träd som riskerar att skada människor eller byggnader kan behöva avverkas. Buskskitet kan komma att gallras/beskäras i större del av skogsområdet. Åtgärderna kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

På grund av den kuperade terrängen behöver stödmurar uppföras på ett par platser inom planområdet. Dessa ska uppföras till en höjd högsta höjd av 1,5 i anslutning till det östra huset och 3 meter vid parkeringen norr om Ugglevägen och vid den föreslagna garageuppfarten. Om murarna är högre än 2 meter ska de kläs med nät och växtlighet (f<sub>4</sub>).



Figur 10: Bild som redovisar hur den nya bebyggelsen kan komma att utformas. Inspiration i skala, volym och gestaltning är lånad från 40-talets byggnadsideal. Illustration: Bergkrantz arkitektur

### Lek och utevistelse

Befintlig trappförbindelse mellan Fasanvägen och Ugglevägen i planområdets östra del föreslås bibehållas. En kommunal gångbana föreslås löpa längs med husen och gör gatumiljö längs Ugglevägen säkrare.

Bostadsgård ordnas som en gemensam förgårdsmark och gårdsyta som utformas med inspiration från området. Gårdarna rymmer funktioner för samvaro, sittplatser och bord, avskärmande häckar mot gata samt träd, buskar och miljöskapande planteringar. Se gestaltungsprogrammet för detaljerad beskrivning av hur gårdsmiljöer kan utformas.

Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lekyta för barn och det ställer högre krav på omgivande allmän plats. Nackas grönstrukturprogram anger att rekommenderat avstånd till en kvarterslekplats i allmän regi bör vara 50 meter från bostaden där gemensam gård saknas. Cirka 350 meter från planområdet ligger en befintlig lekplats (Saltängens lekplats). Avståndet är förvisso något långt men det bedöms kompenseras av att de nya bostäderna ligger i direkt anslutning till ett skogsområde. Det är mycket positivt för både rekreation och barns lek med ett skogsområde så pass nära.

### Trygghet och säkerhet

För att öka säkerheten i området kan bilparkeringen i planområdets östra del, Ugglevägens kurva, förbjudas. Detta kan regleras genom lokala trafikföreskrifter och hanteras inte i detaljplanen. Det ökar säkerheten för oskyddade trafikanter.

Ur ett trygghetsperspektiv är det viktigt med visuell kontakt mellan gata/angöringsyta, förgårdsmark, bostadsgård och bostäder för att säkerställa en öppen och trygg boendemiljö. Bostadsentréer samt gästparkering för cyklar föreslås orienterade mot Ugglevägen vilken kan ge ett flöde av människor över många av dygnets timmar.

### Buller

Structor Akustik har utrett påverkan av omgivningsbuller för de två planerade flerbostadshusen. Kommunen har granskat underlaget och den slutliga rapporten. Bullerberäkningarna har gjorts utifrån trafikflöden i nuläget, vid prognosår 2030 och prognosår 2040. Riktvärden vid fasad och uteplats, i form av balkonger söderut, innehålls vid båda husen. Byggnationen har marginell påverkan på trafikbullernivå vid omgivande bebyggelse. I bullerutredningen finns fullständiga beräkningar på trafikbullernivåer vid fasad och uteplats. I plankartan redovisas de bullerkrav som förslaget förhåller sig till.

#### *Trafikbullernivåer vid fasad*

Samtliga 54 lägenheter klarar riktvärdet 60 dBA (65 dBA för smålägenheter) ekvivalent ljudnivå vid fasad utan åtgärder. Bilaga 1 i utredningen redovisar dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Nivåerna uppgår till som högst 53 dBA vid den mest utsatta fasaden, mot Ugglevägen.

### Trafikbullernivåer vid uteplats

Samtliga lägenheter klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på sin enskilda balkong utan åtgärder.

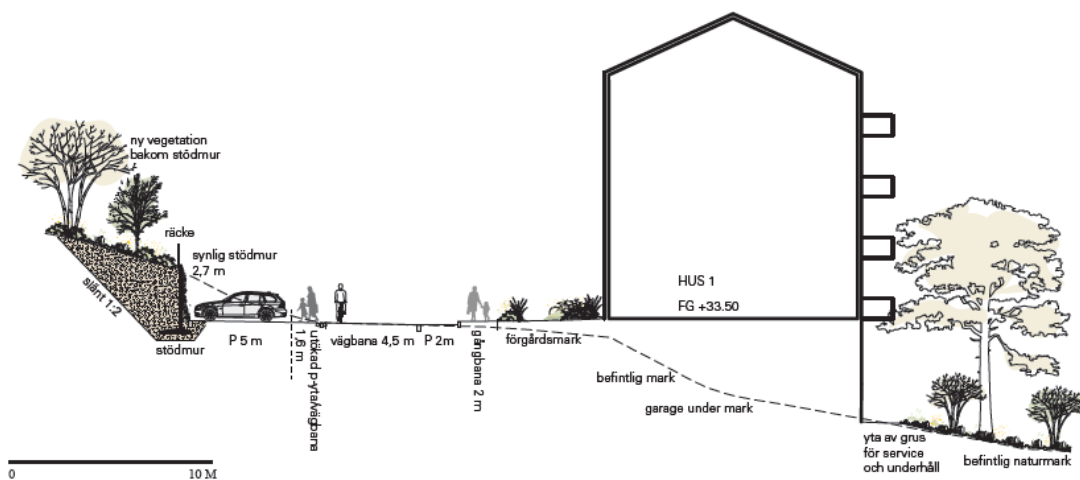
### Markens beskaffenhet

En markmiljöundersökning har genomförts av Bjerking 2019. Halten av alifater överstiger riktvärden för känslig markanvändning och bör avgränsas och åtgärdas. Detta föreslås göras i samband med schaktningsarbeten inom ramen för byggnationen av fastigheten. De förorenade massorna kan då hanteras och avgränsande provtagning kan utföras i samband med efterbehandlingen. I plankartan finns bestämmelser som anger att bygg- och marklov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärderna avseende markföroreningar.

### Gator och trafik

#### Angöring

Detaljplanen föreslår att den befintliga snedställda parkeringen på Ugglevägen flyttas. Befintlig längsgående gatuparkering på Ugglevägen norra sida flyttas från den norra sidan till den södra sidan. Detaljplanen möjliggör också för att dessa platser får ett mer ordnat utförande med kantsten. Ugglevägen och Ejdervägen föreslås även i fortsättning vara av Mindre god standard i enlighet med *Riktlinjer för gatustandard i Nacka kommun*. Ejdervägen ges användning lokalgata men hålls fortsättningsvis stängd för biltrafik från Örnvägen. Bebyggelsen angörs via garageuppfart mot Ejdervägen som i framtiden kommer nyttjas av både cyklister och bilar som angör garaget. Den del av Ejdervägen som nyttjas som cykelbana och infart till garage får stoppförbud för att hindra parkering. Den driftas idag av Nacka kommun som fortsatt driftar gatan. Gatan utformas som en gemensam yta utan skillnad i höjd eller beläggning.



Figur 11: Föreslagen gatusektion för Ugglevägen. Gatan behåller sin nuvarande körbanebredd men gatuparkeringen ges en tydligare uppdelning. Illustration: Karavan Landskapsarkitekter



Området föreslås angöras med bil från Hägervägen i väst eller via Värmdövägen i öst. En ökning av trafiken i området uppstår med cirka 30 tillkommande bilar. Cykel planeras att fortsätta trafikera i blandtrafik inom området. Intill Värmdövägen, strax norr om fastighetsgränsen, löper ett regionalt cykelstråk. Fastigheten ansluter till cykelstråket direkt från Ejdervägen, eller från Ugglevägen öster om fastigheten.

Längs den södra sidan av Ugglevägen tillkommer en ny asfalterad gångbana som ansluts till Ejdervägens befintliga gång- och cykelbana.

#### *Tillkommande bilparkering*

Planområdet ingår i område B enligt *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun* (KS 2016). Det rekommenderade grundtalet för zonen är 0,8 platser per lägenhet. Baserat på storleken på lägenheterna så räknas grundtalet upp eller ner och en nybyggnation kan också genom mobilitetsåtgärder såsom bilpool ytterligare sänka parkeringstalet. Området ligger också inom promenadavstånd till ett lokalt centrum, Ektorp centrum vilket sänker parkeringstalet för bostäderna ytterligare. Utbyggnadsförslaget omfattar 54 lägenheter av varierande storlekar. För lägenheter som är mindre än 2:or får utbyggnadsförslaget ett parkeringstal om 0,55. För lägenheter som är större än 2:or ska 0,95 parkeringsplatser iordningsställas. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal 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. Planförslaget innebär i nuvarande utförande att cirka 30 parkeringsplatser behöver iordningsställas. Sammantaget bedöms byggaktören behöva iordningsställa 31 platser, inklusive besöksparkering om 3 platser. 28 platser anordnas i parkeringsgarage under byggnaderna och 3-4 platser i form av besöksparkering kan inräknas i den allmänna parkeringen längs gatan. En handikapplats behöver iordningsställas på gatan framför det östra huset.



Figur 12: Parkeringsgarage/ souterrängvåning som innehåller 28 parkeringsplatser och bostäder. Parkeringsgaraget angörs via Ejdervägen. Illustration: Bergkrantz arkitektur

Byggaktören vill att samtliga mobilitetsåtgärder tillgodoses i projektet. Det innebär att bostäderna boende kommer ha tillgång till cykelverkstad och leveransskåp på entréplan. Byggherren betalar medlemskapet i en bilpool som anordnas på Ugglevägen. Byggaktören ska också förse de boende med informationspaket i ett tidigt skede med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik. Mobilitetsåtgärder kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

### *Befintlig parkering*

Byggaktören ska iordningsställa ersättningsparkering för de 39 platser som går förlorade på Ugglevägens södra sida. Delar av dessa planeras flyttas till andra sidan Ugglevägen och resten ersätts enligt exploateringsavtalet på andra platser inom bostadsrättsföreningens fastighet. Befintlig, allmän gatuparkering längs Ugglevägen flyttas till södra sidan av gatan. Samtliga av bostadsrättsföreningens parkeringsplatser ersätts. Merparten av de platser som idag används för allmän parkering ersätts på ytor inom och i anslutning till planområdet.

### *Cykelparkering*

Till de nya bostäderna beräknas behovet av cykelparkeringsplatser bli cirka 150 platser. Cirka 130 platser planeras vara väderskyddade i cykelrum på souterräng- och entréplan och 15 platser lättillgängliga i cykelställ på förgårdsmarken.

## **Tillgänglighet**

Husens entréer nås tillgängligt från förgårdsmarken och husen är utrustade med hiss. Framför det östra huset anordnas tillgänglig parkering och från garaget kan båda trapphusen och entréerna nås tillgängligt med hiss. Från varje trapphus finns en tillgänglig entré till bostadsgården. Avfallshantering kan iordningställas inom 50 meter från båda husens entréer.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

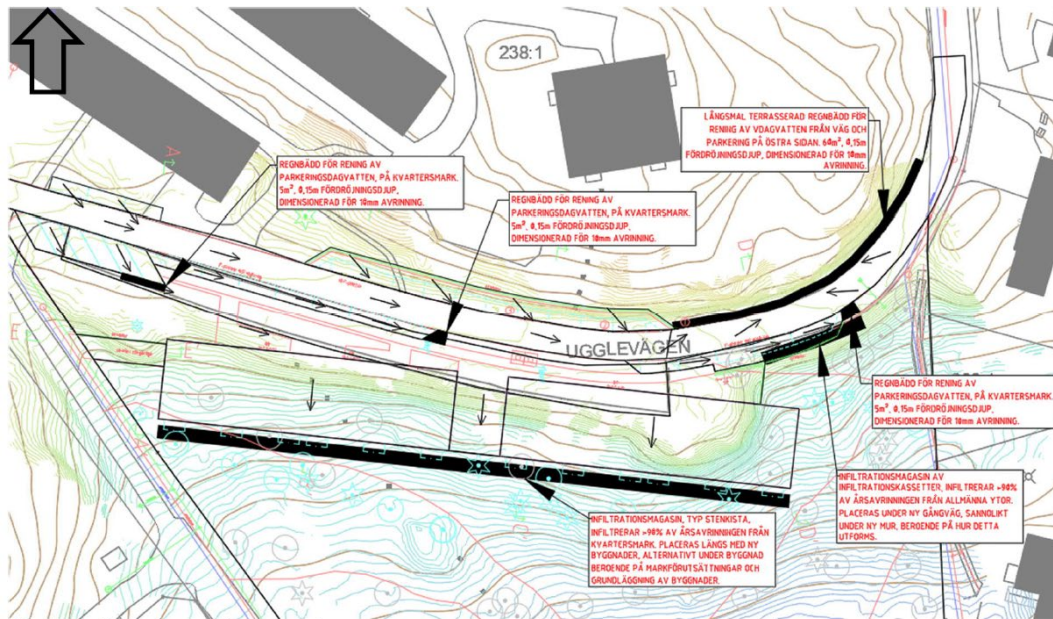
VA-anläggningen i nordvästra hörnet av planområdet ligger delvis inom kvartersmark. Området planläggs med prickad mark och ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Den nya bebyggelsen kan anslutas till kommunens VA-nät.

### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen ordnas med bottentömmande sopkasuner för hushållsavfall och med återvinningsrum i entréplan för övriga fraktioner. Tömning och angöring med sophämtningsfordon sker från Ugglevägen där utrymme för fordonet är avsatt. Grovt avfall hanteras genom tillfälligt uppställd container på förgårdsmark.

### *Dagvatten*

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. En sådan bestämmelse återfinns på plankartan. På allmän platsmark föreslås nedsänkta regnväxtbäddar för att rena dagvatten från gator och parkeringsytor. I figur 16 redovisas dessa ytor i svart. Efter rening infiltreras dagvattnet i ett infiltrationsmagasin. På kvartersmark anläggs precis som för allmän platsmark nedsänkta regnväxtbäddar för att rena dagvatten från gator och parkeringsytor. Efter rening infiltreras dagvattnet i ett infiltrationsmagasin placerat nedströms föreslagna byggnader. På plankartan har ytan för detta dagvattenmagasin bestämmelsen (b<sub>1</sub>).



Figur 13: Förslag på åtgärder för dagvattenhantering. Fördröjningsytor och magasin redovisas som svarta figurer. Pilarna visar avrinningsriktningen. Illustration: Tyréns.

### Fiber

Husen kan kopplas på det befintliga fibernätet genom anslutning i östra delen av planområdet.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planen innebär att värdefull naturmark tas i anspråk. Den nya bebyggelsen är i viss mån placerad med hänsyn till de naturvärden som är beskrivna i naturvärdesinventeringen. Påverkan bedöms främst vara lokal, men planförslaget skulle kunna leda till kumulativa effekter som till exempel spridningssamband mellan områdets naturmiljöer försvagas. Förslaget innebär att området fortsatt kan användas som rekreationsskog om än med något mindre yta. Utbyggnaden bedöms påverka kulturmiljön för Ugglevägen-Ekorp men bedöms vara anpassad så att påverkan inte blir negativ. Husens placering, volym och utförande bedöms kunna bli ett bra tillskott i kulturmiljön. Under förutsättning att utredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms planen inte motverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvattenåtgärder för kvartersmark avtalas med berörd byggaktör i ett exploateringsavtal. Föroreningar som undersökts i markmiljöundersökningen ska åtgärdas i samband med schaktningsarbeten för byggnationen. Planförslaget bedöms inte ge upphov till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan (Nacka 2018).

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Sociala konsekvenser

En variation i bostäder och en god boendemiljö ger positiva konsekvenser för de framtida boende. De trafikåtgärder som detaljplanen möjliggör bedöms få positiva konsekvenser för trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Utbyggnaden av planförslaget innebär ett ökat bestånd av bostäder, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Utbyggnadsförslaget medför att en blandning av bostäder i olika storlekar tillkommer. Hälften av lägenheterna är treor eller större vilket är ett positivt tillskott i området. Inom gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler bedöms kunna uppfyllas avseende avstånd och lutning till entré, sophantering samt parkeringsmöjlighet.

### Rekreation

Planförslaget medför att andelen tillgänglig grönyta för lek och rekreation i närområdet minskar något. Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka tillgången till rekreativområde negativt. Trappan i områdets östra del bibehålls och utformning av den ska studeras vidare i planarbetet. De nya bostadshusen föreslås placeras delvis på de befintliga stigarna i naturområdet. Stigarna kommer därför delvis behöva ledas om. Stigen som löper mellan Ugglevägen och Fasanvägen längst österut i naturområdet inleds med en enklare trappa

närmast Ugglevägen och utgör en viktig genväg för gående. Den är därför extra viktig att bevara. Stigarna i naturområdet utgör inte huvudstråk för gångtrafik och behöver inte vara fullt tillgängliga. Därmed kan till exempel undervegetation få lov att stå tätare in på stigarna.

### Trafik

Utbyggnad av gångbanor längs Ugglevägen bidrar till en förbättrad trafiksituation för gående längs gatan och bedöms vara en tillgång. Nacka kommun utreder möjligheten att komplettera hela Ugglevägen med gångbana.

Utbyggnad av området enligt planförslaget innebär tillkommande fordonsrörelser motsvarande 110 fordon per dygn inklusive leverans och avfallsfordon.

Utbyggnadsförslaget gör att parkeringsplatser för allmän och privat parkering behöver omstruktureras men fortsatt erbjuda goda parkeringsmöjligheter inom planområdet.

### Trygghet och säkerhet

Utbyggnad av gångbana längs Ugglevägen, förbättrad skyltning och tydligare uppdelning av vägbanan bedöms öka säkerheten för gångtrafikanter. Utbyggnadsförslaget bedöms också bidra till att fler människor rör sig längs gatan vilket ökar den upplevda tryggheten.

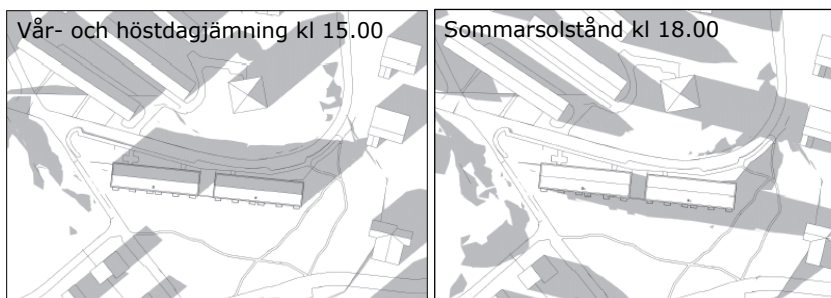
### Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning visar bullerutredningen att samtliga lägenheter i de nya husen får en godtagbar ljudmiljö som följer riktvärden enligt Förordning om trafikbuller (2015:216).

### Solstudie

Husens placering möjliggör goda ljusinsläpp i merparten av de nya bostäderna med en stor andel lägenheter med fönster i fler än ett väderstreck och balkonglägen i söder. Grönskan söder om de nya bostäderna kan påverka bostäderna i souterrängvåningen negativt men värdet av att bo med naturen som fond utanför fönstret bedöms motivera dessa bostäder. För att åstadkomma goda ljusförhållanden behöver dagsljusnivåerna i lägenheterna på detta plan detaljstuderas och eventuellt behöver träden närmast husen beskäras.

Utbyggnadsförslagets påverkan på befintliga hus bedöms vara liten. Den skuggverkan som träden inom planområdet redan ger bedöms vara likvärdig med påverkan från de nya husen.





Figur 14: Solstudie för nya bostäders påverkan på befintliga bostäder. Fullständig solstudie finns i gestaltungsprogrammet. Illustration: Bergkrantz arkitektur

### Kulturmiljö och landskapsbild

De nya husen är terränganpassade med en souterrängvåning mot naturmarken. Det är en typologi som är bekant för området och känns igen för i flera hus längs Ugglevägen.

Husen relaterar till och följer den befintliga lamellhusbebyggelsens principer gällande volymhantering, skala och placering i terrängen. Husen placeras fritt i relation till gatan för att åstadkomma grön förgårdsmark vilket är kännetecknande för området.

Detaljplanekartan reglerar genom utformningsbestämmelser hur husen ska utformas och placeras för att bli ett bra tillskott i kulturmiljön Ugglevägen-Ekatorp. Bedömning är att husen är väl anpassade till kulturmiljön Ugglevägen-Ekatorp.

### Natur

Den nya bebyggelsen är så långt det är möjligt placerad med hänsyn till de naturvärden som är beskrivna i naturvärdesinventeringen. Planen innebär ett ianspråktagande av mark med påtagligt naturvärde. Tre av de avgränsade värdeelementen, en grov ek (76 cm i diameter) samt två gamla tallar med taltickor, står mycket nära huskropparna eller i direkt anslutning till husen och kommer behöva avverkas. Det är positivt att byggnaderna är placerade i den norra delen av området eftersom resterande ädellövskog inte beskuggas och påverkan på spridningssambanden blir mindre. Eftersom naturen på Sicklaön redan är fragmenterad är det viktigt att bevara befintliga naturmarker i området i stort. Planförslaget bedöms främst ge en lokal påverkan på naturvärdena men skulle på sikt kunna ha negativa kumulativa effekter på spridningssambanden för ädellöv i och med att det förtätas på flera platser i Nacka. Små områden påverkas i högre grad av kanteffekter och barriärer såsom vägar och bebyggelse och är beroende av länkar till andra naturområden. Om området sköts regelbundet med begränsade röjningar och frihuggningar av äldre träd är bedömning att naturvärdena på sikt kan öka.

### Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Hantering av dagvattnet ska följa kommunens anvisningar för dagvatten, vilket innebär att dagvattnet ska tas om hand lokalt samt att dagvatten från förorenade ytor ska renas före utsläpp till vattenförekomst. Dagvattenutredningen för planområdet föreslår lösningar för fördröjningsmagasin och växtbäddar för att negativ påverkan på Skurusundets ytvattenförekomst inte ska uppstå. Under förutsättning att utredningens åtgärdsförslag genomförs bedöms inte planen bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Utan åtgärder finns risk för en viss ökning av föroreningsbelastningen till Skurusundet men genomförda åtgärder bedöms föroreningsbelastningen inte öka, utan sannolikt att minska. Exploateringen kommer inte heller att medföra en ökning av dagvattenflöden. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas som en följd detaljplanens genomförande.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Detaljplanen innebär att cirka 50 nya lägenheter kan byggas. Utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Detta bedöms motivera inanspråktagandet av naturmarken då placering av husen och befintliga rekreativsvärden kan bibehållas när husen placeras längs Ugglevägen. I tidigare planförslag har planenheten prövat bostäder längs Fasanvägen. Detta förslag med bostäder längs Ugglevägen bedöms vara lämpligare ur natur- och rekreationssynpunkt då värdefull och tillgänglig naturmark kan sparas i områdets södra del.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

De nya byggrätter som skapas genom detaljplanen innebär en väsentlig värdeökning på marken och möjliga intäkter för bostadsrättsföreningen Brf Nacka hus nr 2 i Ekängen, som äger fastigheten Sicklaön 238:1. Detaljplanen innebär att kommunen kan lösa in den del av fastigheten Sicklaön 238:1 som utgör allmän plats. Nacka kommun får drift- och skötselansvar för allmän plats inom detaljplanen.

Detaljplanen innebär också att befintlig parkering vid Ugglevägen behöver flyttas till andra delar av fastigheten Sicklaön 238:1. Anläggningskostnader- och former för detta regleras i exploateringsavtal. Fastigheten Sicklaön 238:1 åläggs i detaljplanen att ge upp en yta närmast vägen för breddning av vägen och hantering av dagvatten.

Utbyggnadsförslaget bedöms inte bidra till att värdet på angränsande fastigheter minskar som en följd av planens genomförande. Fastigheten Sicklaön 238:1 påverkas av att parkeringslösningen söder om Ugglevägen behöver flyttas till lämpliga lägen på kvarvarande del av fastigheten. Merparten av dessa parkeringsplatser kan iordningsställas norr om Ugglevägen med följden att slänten behöver schaktas bort och nya stödmurar behöver uppföras.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande. Nedan är ett förslag till tidplan.

Plansamråd	januari 2021
Granskning	kvartal 3 2021
Kommunfullmäktiges antagande	kvartal 1-2 2022

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2022 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under den så kallade genomförandetiden ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år räknat från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark inom planområdet. Nacka kommun åläggs i detaljplanen drift- och skötselansvar för allmän plats vilket innebär en ökad kostnad för skötsel av naturmarken samt drift av den tillkommande trottoaren och den befintliga trappan i naturmark.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 238:1 och den blivande exploateringsfastigheten (del av fastigheten Sicklaön 238:1) ska vara huvudman för kvarteretsmarken, det vill säga ansvarig för all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder. Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 238:1 och Nacka kommun ska träffa avtal om ansvars- och kostnadsfördelning avseende åtgärder på allmän platsmark. Exploatören är ansvarig för att ansöka om förrättningsåtgärder kopplade till detaljplanens genomförande. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Nacka vatten- och avfall AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Exploateringsavtal och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av



lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras bland annat: överföring av allmän platsmark från fastigheten Sicklaön 238:1 till kommunalägd fastighet, utbyggnad av dagvattenlösningar, utformning av bebyggelse och landskapselement enligt gestaltungsprogrammet samt utbyggnad av allmän plats som ska övertas av Nacka kommun.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Fastighetsägaren till Sicklaön 238:1 har upprättat ett avtal om exploatering inom del av fastigheten Sicklaön 238:1 med Besqab AB (exploatören). Exploateringen kommer innebära att kvarteretsmarken söder om Ugglevägen kommer att avstyckas från fastigheten Sicklaön 238:1 och en ny fastighet (styckningslotten) för bostadsändamål kommer att bildas. Inom plankartan finns ett mindre fristående område för bostadsändamål som urholkar området som av är avsatt för gata direkt söder om Ugglevägen. Det fristående området är avsatt som utrymme för en underjordsbehållare för avfallshantering för det nya bostadshuset. Det fristående området kommer antingen ingå som ett separat område till styckningslotten eller upplåtas med officialservitut till styckningslotten.

Allmän platsmark i plankartan kommer att överföras från fastigheten Sicklaön 238:1 till den kommunalägd fastighet Sicklaön 208:1 genom fastighetsreglering. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas.

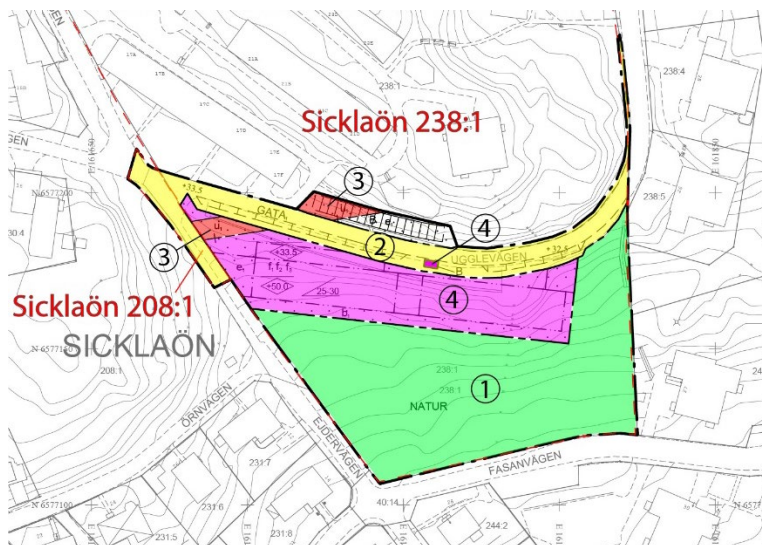
Inom kvarteretsmarken mark har ett område reserverats (u-område) för en befintlig avloppstunneln. Servitut för avloppstunneln finns inskriven i fastighetsregistret på fastigheten Sicklaön 238:1.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Denna fastighetskonsekvensbeskrivning redovisar övergripande konsekvenserna av detaljplaneförslaget för enskilda fastigheter. Beskrivningens syfte är att förtydliga vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare vad gäller markinlösen, möjlighet till avstyckning, ledningsrätt eller andra konsekvenser för fastigheten. Arealerna angivna i sammanställningen är preliminära, de slutligare arealerna, lägen för tillfarter och servitut bestäms i samband med lantmäteriförrättningen vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbeteckning	Markinlösen (allmän plats)	Överlåtelse av kvartersmark för ny byggrätt	u-område	Annan fastighetsrättslig åtgärd eller konsekvens
Sicklaön 238:1	Överföring av ca 6500 kvm varav ca 1700 kvm GATA och ca 4800 kvm NATUR till Sicklaön 208:1	Ny fastighet bildas från Sicklaön 238:1 (ca 2500 kvm)	u-område för befintlig anläggning (ca 200 kvm)	Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsregleringen kommer att upprättas
Sicklaön 208:1	Mottagare av område av allmän platsmark, totalt ca 6500 kvm, från Sicklaön 238:1			Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsregleringen kommer att upprättas

Tabell 1: Tabellen består av en tabell med fem kolumner som redovisar fastighetskonsekvenser för detaljplanen. Varje fastighet har en rad.



Figur 15: Kartan visar vilka delar av berörda fastigheter som blir allmän platsmark natur (grön 1), gata (gul 2), kvartersmark för bostad (lila 4) samt yta för u-område (röd 3).

### Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. Avseende de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i gestaltningsprogrammet och i utredningarna. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet verkligen kommer att genomföras. Delar av gestaltningsprogrammets genomförande regleras även i exploateringsavtalet.

### Trafikanläggningar

Ny gångbana föreslås anläggas längs Ugglevägen. Den nya gångbanan på Ugglevägen utreds för närvarande. Gångbanan kan komma att byggas ut längs hela Ugglevägen och förutsättningarna för det utreds av Nacka kommuns Natur- och trafiknämnd genom driftenheten. Åtgärder på allmän gata regleras i exploateringsavtalet.

#### *Mark och växtlighet*

Då exploateringen medför att värdefull naturmark tas i anspråk föreslås att fastighetsägaren bidrar till att förädla naturmarken genom gallring och säkerställande av gångstigar. Dessa kompensande åtgärder regleras i exploateringsavtal. Utbyggnadsförslaget innebär att flera stödmurar behöver uppföras. Utförandet av dessa redovisas i gestaltungsprogrammet och ska regleras i exploateringsavtalet. Fastighetsägaren ska avhjälpa markföröreningar som nämnts tidigare i detta dokument.

#### *Vatten och avlopp*

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar utbyggnad av servisledningar och inkoppling från fastighetsgräns. Kapaciteten i befintliga VA-ledningar och exakt anslutningspunkt behöver utredas vidare i samråd med Nacka Vatten och Avfall AB.

#### *Dagvattenhantering*

Omhändertagande av dagvatten ska i huvudsak lösas inom fastigheten enligt planbestämmelser och föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen. Exploatören ansvarar för att säkerställa möjliga anslutningspunkter till det allmänna dagvattensystemet för eventuell bräddning. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

#### *Parkering*

För utbyggnadsförslaget planeras ett garage inom fastigheten (styckningslotten) för det nya bostadshuset (kvartersmarken söder om Ugglevägen i plankartan). Vad det gäller parkeringsplatser för den befintliga bostadsrättsföreningen kommer de att ersättas med motsvarande nya parkeringsplatser inom den delen av fastigheten Sicklaön 238:1 som inte ingår i exploateringen. Utrymme för några av de nya parkeringsplatserna säkerställs i detaljplanen. Det är parkeringsplatser som redovisas i plankartan norr om Ugglevägen.

Parkering för allmänheten kommer att säkerställas genom att parkeringsplatser kommer att anläggas på allmän platsmark längs med gatan på södra sidan av Ugglevägen.

#### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark och angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Dessa åtgärder omfattar bland annat anpassning och anläggning av gator, gångstig, dagvattenhantering liksom kostnader för återställning efter byggnation, kostnader för lantmåteriförrättning med mera. Marken för allmän platsmark kommer att överlåtas utan ersättning till Nacka kommun. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan Nacka kommun och exploatören.

Kostnader för anläggningsavgift för VA tas ut när förbindelsepunkt är upprättad och debiteras enligt vid tidpunkten för gällande VA-taxa. Anläggningsavgiften belastar exploitören.

## 6. Medverkande i planarbetet

Johan Björkman	projektledare	Exploateringsenheten
Erik Melin	planarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	Planenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	Planenheten
Jonas Nilsson	miljöplanerare	Miljöenheten
Anna Herrström	kommunekolog	Förvaltning/utemiljö
Kim Mitts	gatuingenjör	Förvaltning/utemiljö
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	Trafikenheten
Per Johnsson	projektingenjör	NVOA
Johanna Haräng	lantmätare	Lantmäterienheten

Planenheten  
Nacka kommun

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Erik Melin  
Planarkitekt