

2026-03-19

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2026-00072
Standardförfarande

Vildkattsvägen

Stadsbyggnadsprojekt Vildkattsvägen,
Solsidan 32:1 samt del av Solsidan 2:1, i Solsidan, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Bakgrund	3
3. Syfte och mål.....	4
4. Förutsättningar	7
5. Utförande	10
6. Tidplan	12
7. Risker	12
8. Kommunikation	12
9. Avslut och överlämnande	12

I. Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra en attraktiv småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Solsidan 32:1, Vildkattsvägen i Solsidan. I samband med en omvandling till bostadsändamål ska marken vid behov saneras och anpassas till bostadsändamål. Hantering av skyfall ska säkerställas så att risk för översvämning inte förekommer.

Kommunstyrelsen beslutade hösten 2019 att uppdra till enheten för fastighetsförvaltning, numera fastighetsenheten, att ansöka om ny detaljplan för bostadsändamål för fastigheten Solsidan 32:1.

Projektet ska utreda och besvara frågeställningar kring platsens lämplighet för bostadsändamål och ta ställning till lämplig exploateringsgrad samt klimatanpassningar. Några viktiga frågor att hantera är naturvärdesträd inom fastigheten och möjligheten att bevara dessa, strandskydd, sanering av mark om så krävs, skyfall, terränganpassning, återbruksmöjligheter, klimatpåverkan, gestaltning och befintligt skyddsrum.

Vegetation som bildar skärmar mot befintlig bebyggelse och bidrar till spridningssamband är en områdeskaraktär att värna om. Då projektet inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och inriktningen av bebyggelsen är småskalig, och överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen (2026) avses planarbetet preliminärt bedrivas med ett så kallat standardförfarande. Om det visar sig att genomförandet av planen medför en betydande miljöpåverkan ska planarbetet bedrivas med ett utökat förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Projektet ska genomföras som en markanvisning. Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatören. Markanvisningsavtal, och senare ett markgenomförandeavtal ska tecknas med exploatören för att reglera ansvar och kostnader i projektet.

Preliminär tidsplan för antagandet av detaljplanen är kvartal 4 år 2028, och detaljplanen vinner laga kraft samma kvartal under förutsättning att planen inte överklagas.

2. Bakgrund

Fastigheten Solsidan 32:1, Vildkattsvägen/ Sjövägen är en kommunalt ägd fastighet som tidigare har använts till skola. Skolan är numer riven på grund av mögel men en byggnad finns kvar som används till hunddagis. Fastigheten är cirka 6900 kvadratmeter och ligger intill Vildkattsvägen och Sjövägen. Ett skyddsrum med femtio skyddsrumspatser finns inom fastigheten, MSB:s beteckning 117189-1. Idag är kommunen fastighetsägare och ansvarig för skyddsrummet. Med projektet prövas möjligheten att ny fastighetsägare hanterar skyddsrummet.

Gällande detaljplan för fastigheten är detaljplan 263 för del av Solsidan 2:1 och 32:1, Solsidans skola som vann laga kraft i februari år 2001. Detaljplanen hade en genomförandetid om fem år.

För fastigheten Solsidan 32:1 gäller bestämmelsen S för skola och en begränsning av byggnadshöjd till 7 meter. Utefter lokalgatan ligger ett u-område, ett område som ska hållas fritt på grund av underjordiska ledningar. En ny detaljplan krävs för ändamålet bostäder. Strandskydd kommer att inträda för del av planområdet. Det avses att upphävas men det är viktigt att skydda befintliga naturvärden inom planområdet.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en attraktiv småskalig bostadsbebyggelse på fastigheten Solsidan 32:1 i Solsidan. Projektet ska pröva en bebyggelse om cirka 2000 kvadratmeter bruttoarea exempelvis 12 till 17 radhus i högst två våningar anpassade efter topografi och terräng. Dessa siffror är en utgångspunkt i projektet och kan komma att justeras med anledning av förutsättningar som kommer fram under planprocessen. Projektet ska genomföras som en markanvisning.

3.2. Mål

3.2.1. Projektområde



Figur 1. Ortofoto 2024, preliminärt projektområdet markerat med streckad röd linje

Följande mål har satts upp för projektet:

- Arbeta utifrån platsens förutsättningar och anpassa arkitekturen till terräng, topografi och landskap. Arkitekturen ska vara av hög arkitektonisk kvalitet genom komposition i volym och fasad, detaljrik utformning och beständiga material som åldras vackert. Gestaltningen ska genom ett småskaligt uttryck anpassas efter områdets småskaliga grannskapskala.
- Säkerställa antalet befintliga skyddsrumspplatser.
- Grönytefaktor ska användas med syftet att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark. Detta innebär åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom till exempel sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening och lokalklimat.
- Verka för att bevara det ekologiska spridningssambandet för ädellövträd. Projektet ska även stärka spridningskorridor för pollinatörer och aktivt stärka den biologiska mångfalden inom fastigheten genom att arbeta med ett medvetet växtval och bevara särskilt värdefulla träd och i möjligaste mån naturvärdesträd. Vid behov ska kompensationsåtgärder genomföras.
- Eftersträva målsättningar om ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka såsom det uttrycks i kommunens klimat- och miljöprogram 2025-2040

3.2.2. Uppföljning av projektmålen

Mål	Måluppfyllelse	Uppföljning	Kommentar
Mål #1	Hög arkitektonisk kvalitet, terränganpassning och bevarande av naturvärdesträd säkerställs genom planhandlingar	Planbeskrivning, plankarta samt bygglov	
Mål #2	Skyddsrum säkerställs i detaljplanen	Planbeskrivning, plankarta samt bygglov	I första hand ska skyddsrum bevaras inom fastigheten
Mål #3	Grönytefaktor (GYF)	Säkerställs i avtal	Grönytefaktor anpassas efter platsens förutsättningar, genom landskapsarkitekt och ekolog.
Mål #4	Bevara det ekologiska spridningssambandet	GYF och naturvärdesinventering	Arbete med Climb kan föreslås för att

Mål	Måluppfyllelse	Uppföljning	Kommentar
	för ädellövträd. Stärka spridningskorridor för pollinatörer. Aktivt stärka den biologiska mångfalden	(NVI). GYF säkerställs i avtal.	lättare kunna följa upp och bedöma förbättringar av biologisk mångfald genom beräkning av climb units.
Mål #5	Målsättningar om ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka	Beräkning av koldioxidutsläpp vid framtagande av planhandlingar, uppföljning i genomförandet Uppföljning av ovanstående punkter i denna tabell kopplade till dagvatten och ekologi, GYF med mera i olika skeden av planering och i genomförandet av projektet.	

3.2.3. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2019. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. För stadsbyggnadsprojektet har följande projektspecifika ambitioner formulerats för strategins sex strategiska inriktningar:

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden.

Ambition: Verka för att bevara spridningssamband för lövträd samt stärka biologisk mångfald och samband för pollinatörer. Avskärmande vegetation på kommunal mark ska bibehållas i så hög utsträckning som möjligt. Naturvärden inom fastigheten ska bevaras i möjligaste mån och skyddsvärda träd identifieras och skyddas med planbestämmelser i plankarta.

2. Hållbart resande och mobilitet.

Ambition: Fastigheten ska kopplas till säkra och trygga gång- och cykelstråk som leder till kollektivtrafik. Solsidans station ligger på cirka 600 meters gångavstånd från exploateringsområdet. Projektet bör tillse att laddningsmöjligheter för elfordon finns på parkeringsplatser. Mobilitetsåtgärder bör övervägas.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande.

Ambition: Mål för klimatpåverkan för ny bebyggelse ska sättas i samråd med Nacka kommun. Målet ska linjera med Nacka kommuns klimat- och miljöprogram 2025 - 2040. Möjligheten till återbruk av befintlig byggnad ska utredas. I första hand om hela eller delar av byggnaden kan behållas och byggas om, i andra hand om delar av den kan återbrukas inom projektet, eller utanför det. Avvägningarna bör ske enligt EU:s avfallshieraki. Energieffektivitet ska eftersträvas. Målsättning diskuteras och sätts i dialog med kommunen. Miljöcertifiering uppmuntras.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen.

Ambition: Dagvatten ska fördröjas och renas inom området i enlighet med kommunens krav. Anslutning ska ske till kommunalt VA.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk.

Ambition: Projektet ska möjliggöra sopsortering i fraktioner enligt kommunens avfallsplan. Textilåtervinning ska övervägas och utrymme för återbruk bör övervägas.

6. Anpassning framtida klimat.

Ambition: Grundläggning ska anpassas efter förutsättningarna på plats och på nivå över havet som inte innebär risk för översvämning. Lämpligheten av källare ska utredas och vid behov regleras i plankartan.

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

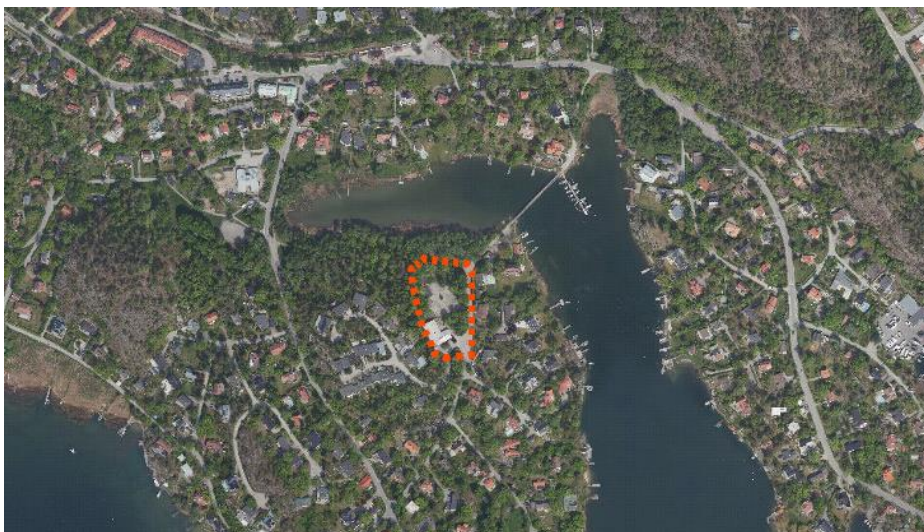
4.1.1. Planområdets geografiska läge samt avgränsning.

Platsen är belägen på Solsidan i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden och avgränsas av Sjövägen och Vildkattsvägen, Området omfattar den kommunala skolfastigheten Solsidan 32:1. Projektet kan utökas till att omfatta delar av den kommunala fastigheten Solsidan 2:1 för att bland annat hantera angöring och möte med lokalgator.



Figur 2. Ortofoto 2024, fastighetsgräns för Solsidan 32:1 markerad med röd linje och gällande detaljplan markerad med turkos linje.

Planområdet inrymmer idag ett hunddagis i en av de före detta skollokalerna som har sparats. Det finns även förrådsbyggnad och skyddsrum inom fastigheten. I norr sluttar fastigheten ned mot Vårgårdssjön och en strandpromenad. Områdets västra sida består av en bevuxen brant slänt. Områdets östra sida sluttar något ned mot Sjövägen. I den södra delen möter fastigheten Vildkattsvägen. Marken består till en stor del av fyllnadsmassor och föroreningar kan förekomma.



Figur 3. Karta som visar ett flygfoto över preliminärt projektområdet samt dess omgivning. Projektområdet är markerat med röd linje. visar ett flygfoto över projektområdet.

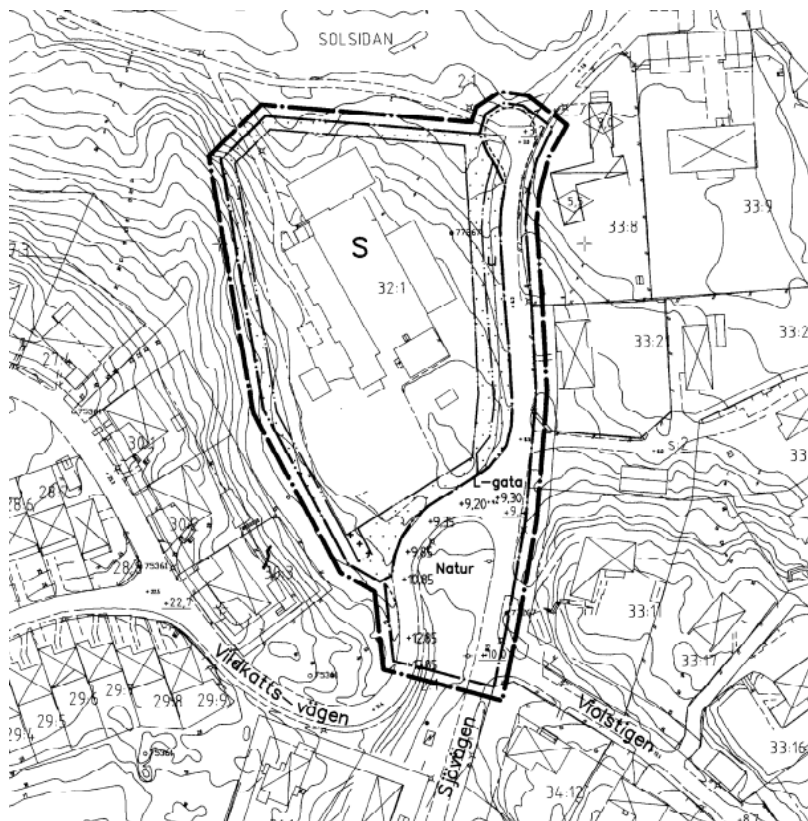
4.2. Planförutsättningar – statliga, regionala och kommunala

4.2.1. Översiktsplan

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Den aktuella fastigheten ligger inom karaktärsområdet karaktärsfulla lokalsamhällen med lugn mellan noderna, vars målbild är balansera bevarandet av områdets småskaliga karaktär med nya möjligheter för bostads- och serviceutveckling. För område Sb32 Solsidan, där fastigheten ingår, anges markanvändningen sammanhängande bostadsbebyggelse. Inom sammanhängande bostadsbebyggelse ryms enstaka kompletteringar. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala ska bevaras.

4.2.2. Gällande plan

För fastigheten Solsidan 32:1 samt berörd del av fastigheten Solsidan 2:1 gäller detaljplan DP 263 som vann laga kraft den 28 februari 2001. Detaljplanen hade en genomförandetid om fem år. För fastigheten Solsidan 32:1 gäller bestämmelsen S för skola och en begränsning av byggnadshöjd till 7 meter. Utefter lokalgatan, Sjövägen, ligger ett u-område, vilket innebär att området ska vara tillgänglig för åtkomst av underjordiska ledningar. En ny detaljplan krävs för ändamålet bostäder.



Figur 5. Gällande detaljplan för del av Solsidan 2:1 och 32:1, DP 263

4.2.3. Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen enligt 3:e och 4:e kap. miljöbalken.

4.2.4. Strandskydd

Idag råder inget strandskydd inom fastigheten Solsidan 32:1. Vid detaljplaneläggning inträder strandskydd inom fastighetens norra del. Strandskyddet avses upphävas.

5. Utförande

5.1. Detaljplan

Detaljplanen förväntas genomföras med ett standardförfarande då projektet inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och överensstämmer med översiktsplanens intentioner om anpassad skala och småskalighet.

Planprocessen ska utreda och besvara frågeställningar kring platsens lämplighet för bostadsändamål och ta ställning till lämplig exploateringsgrad.

Projekt mål och klimatambitioner som beskrivs i avsnitt 2 ska genomföras och följas upp. Särskilt viktiga frågor att hantera är strandskydd, särskilt värdefulla träd, skyfall och eventuell marksanering. Utredningar som krävs för sakliga överväganden ska tas fram för att ge stöd till ställningstaganden. Genom att ta hänsyn till platsens förutsättningar och områdets karaktär kan projektet under planprocessen pröva och fastställa bostädernas höjd, placering, täthet, variation, material och kulörval.

Projektet ska också se över påverkan på befintlig infrastruktur. Om ny placering av infart till området övervägs ska konsekvenser av denna utredas. Nya rörelsemönster kan genereras och därför är det viktigt att tillgodose framkomlighet för skyddade trafikanter såsom fotgängare och cyklister likaväl som att tillgodose parkering och framkomlighet. Framkomlighet för sopbilar och räddningstjänst ska tillgodoses.

5.2. Markägoförhållanden

Fastigheten ska markanvisas genom tävlingsförfarande under år 2026.

Fastigheten som omfattas är i huvudsak Solsidan 32:1 men även delar av Solsidan 2:1 kan komma att beröras. Båda fastigheterna är kommunalt ägda.

5.3. Utbyggnad

Ny bebyggelse på kvartersmark byggs ut, bekostats och genomförs av exploatören. Bekostnad av markprovtagning och eventuell sanering av mark regleras i markanvisningsavtalet.

Fastigheten omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Vatten- och avloppsledningar finns idag i Sjövägen och dessa ledningar är fastigheten ansluten till. Dimensionering av spillvatten och dagvattenledning behöver utredas. Behov av pumpstation ska utredas under projektet.

Befintlig byggnad är elansluten och har idag 500A säkring, cirka 330 kW.

Vid utbyggnad av fastigheten kan allmän plats beröras i form av åtgärder på lokalgata. En ny placering av in- och utfart till området kan övervägas. I dagsläget är bedömningen att korsningen Vildkattsvägen/Sjövägen behöver utredas och en byggas om.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

För boende intill fastigheten innebär projektet att hunddagisverksamheten inom området upphör och ersätts med bostadshus. Antal boende i området kommer öka marginellt och trafikrörelser till och från området kan förväntas förändras.

Ny bebyggelse ska anpassas till landskap och terräng och gestaltningen ska vara småskalig. De nya tilläggen kan innebära att en del vegetation försvinner från valda platser.

Under byggtiden kan störningar från byggtrafik, buller, damm eller andra olägenheter uppstå för boende.

5.5. Rättsligt genomförande

Fastigheten ska markanvisas och markanvisningsavtal ska skrivas. Vid markanvisningen ska även planavtal, som reglerar kostnaden för detaljplanen, skrivas.

Markgenomförandeavtal och tillhörande överlåtelseavtal ska skrivas vid detaljplanens antagande.

Rivningslov kan vara aktuellt för rivning av hela eller delar av befintliga byggnader.

Upphävande av strandskydd behövs då strandskyddet återinträder vid ny detaljplan.

Överlåtelse av anvisat markområde kommer att ske genom en lantmäteriförrättning i samband med detaljplanens genomförande. Viss markreglering kan även komma att ske beroende på detaljplanens kommande utformning, vilket i så fall också hanteras genom lantmäteriförrättning.

Ett u-område finns längst gatumark i gällande detaljplan för området, och hänsyn behöver tas i den nya detaljplanen till om det finns befintliga ledningar som behöver hanteras eller skyddas.

5.6. Konsten att skapa konst i hela Nacka

Nacka kommun jobbar aktivt för att konst, kultur och konstnärlig kompetens ska vara en del av stadsbyggnadsprocessen och välkomnar konstnärliga initiativ som uppmuntrar till engagemang, nyfikenhet, kreativitet och verkar identitetsskapande. Exempel på vad som kan utforskas på

fastigheten är identitetsskapande konst möjligen med anknytning till de värdefulla träd som finns inom fastigheten.

6. Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning, utskick	Q3 2026
Start av planarbete	Q1 2027
Antagen detaljplan	Q4 2028
Byggstart allmänna anläggningar	Q4 2029
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q4 2029
Start inflyttning	2032
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2032
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2032
Projektavslut	2032

7. Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet. Arbete ska ske löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Marken innehåller fyllnadsmassor vilka kan vara förorenade och marken behöver i så fall anpassas till bostadsändamål vilket kan påverka områdets tidplan och ekonomi.
- Inom området finns även en utpekad lågpunkt där risk för översvämning vid skyfall föreligger.
- Upphävande av strandskydd som inträder på fastigheten ska motiveras av projektet.

8. Kommunikation

Projektet kommuniceras fortlöpande genom projektets webbsida på kommunens hemsida. Dialog ska hållas med boende under projektets gång, formatet för dialog anpassas till projektets tidplan och framdrift. Samordning ska ske mellan exploatör och Nacka kommun.

9. Avslut och överlämnande

Angöringsgator för de nya bostäderna inom fastigheten Solsidan 32:1 kommer utgöra kvartersmark. Gatorna Vildkattsvägen och Sjövägen kommer fortsatt vara allmänna gator med kommunalt huvudmannaskap. Det formella projektavslutet består av en slutrapport som behandlas av kommunstyrelsen för godkännande.

Johan Berggren
Enhetschef
exploateringsenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
anläggningsenheten

Sofia Gregorsson
Projektledare

Kristina Nitsch
Planarkitekt