

Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad mars 2024
Standardförfarande

Dnr: MSN 2022-00131

Kungsborgsbacken 3

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 12:126, Kungsborgsbacken 3 på Sicklaön, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägoförhållande.....	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen.....	7
Förutsättningar	8
Övergripande struktur.....	8
Bebyggelse.....	8
Natur- och rekreationsvärden	9
Kulturmiljövärden	10
Teknisk infrastruktur.....	11
Störningar och risker.....	12
Markens beskaffenhet.....	12
Dagvatten och skyfall.....	12
Detaljplanens innehåll	13
Övergripande struktur.....	13
Bebyggelse.....	13
Naturvärden	15
Kulturmiljövärden	16
Teknisk infrastruktur.....	18

Störningar och risker.....	18
Markens beskaffenhet.....	18
Dagvatten och skyfall.....	18
Motiv till detaljplanens regleringar	20
Så genomförs planen	22
Organisatoriska frågor	22
Ansvarsfördelning.....	23
Tekniska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	24
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	24
Miljökonsekvenser	24
Konsekvenser på kulturmiljö.....	25
Sociala konsekvenser.....	25
Ekonomiska konsekvenser	25
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	25

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostad och skydda natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har.

Planområdet är beläget i norra Skuru, i kommundelen Sicklöns östra del. Fastigheten är i privat ägo och angränsar till villabebyggelse mot norr samt till naturmark mot söder, öster och väster. Planområdet är 800 kvadratmeter stort och ligger i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende.

Detaljplanen medför skyddsbestämmelser av värdefull kulturmiljö och värdefulla ekar och tallar. Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden, och därmed riksintresset för kulturmiljövärden, att bli små genom skyddsbestämmelse och utformningskrav som införs i planen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas genom planavgift i bygglovet.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostad och skydda natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 25 januari 2023. Detaljplanen 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 miljöplanerare, kommunantikvarie, landskapsarkitekt, bygglovhandläggare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning. Detaljplanen medför dessutom endast en liten förändring jämfört med dagens förhållanden.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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- och kulturvärden eller människors hälsa.

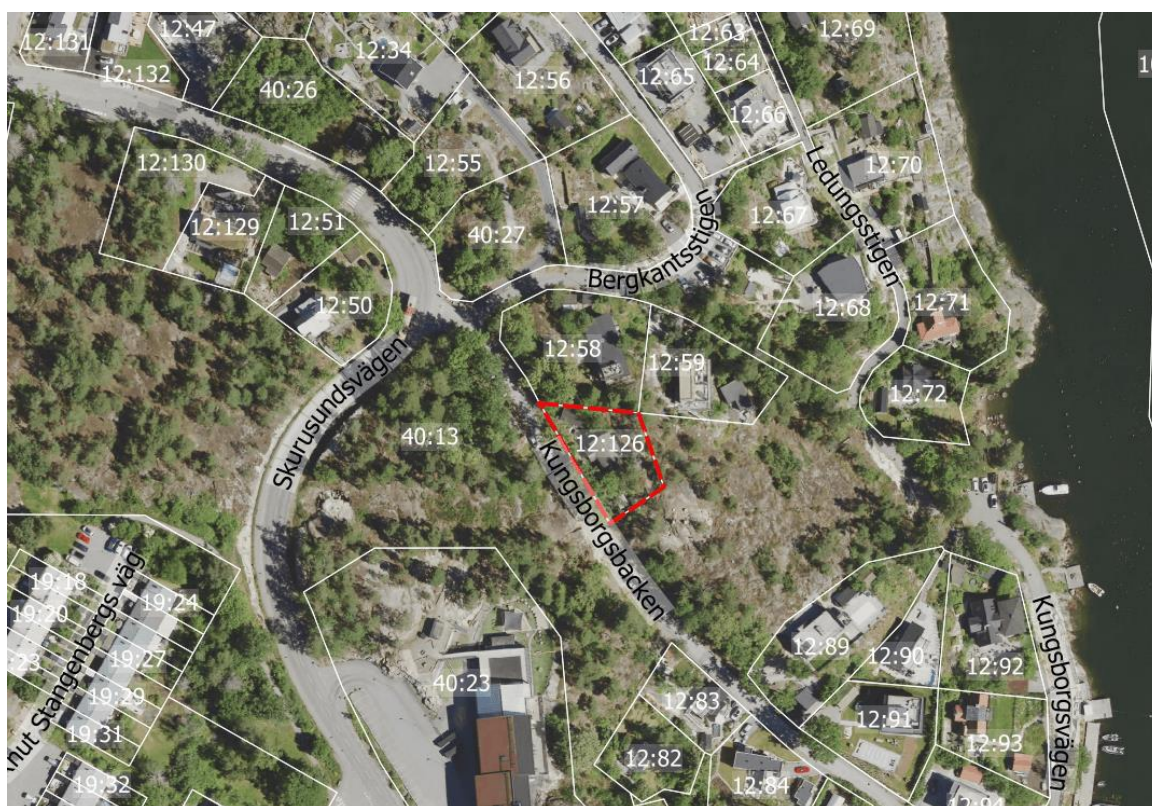
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i norra Skuru, i kommundelen Sicklöns östra del. Fastigheten är i privat ägo och angränsar till villabebyggelse mot norr samt till naturmark mot söder, öster och väster. Fastigheten är 800 kvadratmeter stor.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Statliga intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården, Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo – Älrvik -Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet – Norra Värmdölandet (AB 51, 58), även kallat Stockholms farled och inlopp. Motivet för riksintresset är farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.



Figur 2. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms farled och inlopp.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Detaljplanen innebär att nu gällande miljökvalitetsnorm för vatten respektive luft inte överskrids.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I översiktsplanen från 2018 är planområdet beläget inom område bg5 (Skuru/Duvnäs utskog), som pekas ut för gles blandad bebyggelse. Området är ett före detta fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Tillkommande bebyggelse är inte aktuell. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av områdesbestämmelse OB 6, som vann laga kraft 9 maj 1996 (0182K-96/64), och reglerar fritidshusbebyggelse. Enligt befintliga områdesbestämmelser regleras huvudbyggnadens byggnadsarea till 45 kvadratmeter, och komplementbyggnadernas totala byggnadsarea till 20 kvadratmeter. Planområdet omges av detaljplan DP 558, som vann laga kraft 8 maj 2014 (0182K-2014/55), och möjliggör en byggrätt för permanent boende i friliggande hus. I samband med planläggningen av DP 558 undantogs aktuell fastighet från detaljplanen på grund

av den luftburna kraftledning som löpte i östvästlig riktning genom området. Kraftledningen är numera markförlagd sedan 2021. Genomförandetiderna har gått ut.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta områdesbestämmelse OB 6.

Förutsättningar

Övergripande struktur

Området ligger i Norra Skuru högt över Skurusundet i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende. Området har till stor del bevarat sin karaktär av fritidshusområde med mycket grönska och berg i dagen. Både äldre och modernare bebyggelse återfinns i området. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från Ektorp centrum där kommersiell och allmän service finns liksom kollektivtrafik.

Bebyggelse

Området kring Kungsborgsbacken karaktäriseras av fastigheter i varierande storlek mellan cirka 800 - 2000 kvadratmeter med individuellt placerade bostadshus. Bebyggelsen i området har kvar karaktärsdrag från tiden kring 1920, då området byggdes ut.

Planområdet utgörs av en enskild fastighet belägen på toppen av en bergssluttning. Inom planområdet finns i dagsläget tre befintliga byggnader, en huvudbyggnad samt två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden som även utgör bostad är ett fritidshus uppfört på 80-talet, och som på 90-talet fick en tillbyggnad i form av en inbyggd farstu. Huset har ett våningsplan med en gissningsvis inredd vind, och en nockhöjd på cirka 5.5 meter samt en byggnadsarea på 56 kvadratmeter. Huset har en fasad i röd träpanel med svartmålade knutar, och ett sadeltak som är täckt med mörkt betongtegel. De två komplementbyggnaderna har en byggnadsarea på cirka 30 respektive 10 kvadratmeter och är uppförda i ett våningsplan. Den större av de två komplementbyggnaderna har liknande utseende som huvudbyggnaden, medan den mindre komplementbyggnaden har en enklare utformning, med omålad träpanel och ett platt tak.



Figur 3. Fastighetens byggnader sett uppifrån.

Natur- och rekreationsvärden

Fastigheten angränsar till naturmark bestående av hållmarksbeklädd tall- och blandskog i öster, söder samt väster på andra sidan Kungsborgsbacken. Mellan Kungsborgsbacken och fastigheten finns det två stycken solitärträd/ekar. I angränsande detaljplan DP 558 har dessa träd en skyddsbestämmelse som innebär att träden ska bevaras och dess rotsystem skyddas från eventuella markarbeten. Längre österut ligger Skurusundet som utgör en betydande kvalitet för området och erbjuder utblickar mot det karaktäristiska skärgårdslandskapet där branta bergskanter möter vatten. Cirka 500 meter västerut finns även Rudsjöparken som är en populär aktivitetspark som används av närboende och som ett populärt utflyktsmål hos förskolor.

Planområdet utgörs av en brant bergsknalle med berg i dagen och tunna jordlager. Det finns flera ekar som har pekats ut inom den privatägda tomtmarken mot Kungsborgsbacken, som är särskilt värdefulla att värna om. Längre upp på berget finns även bevarandevärda tallar som ytterligare förstärker skärgårdslandskapets karaktär. Träden och tomtens naturpräglade karaktär är betydelsefulla dels på grund av sina ekologiska värden men också som bärare av landskapsbilden inom området.

Kulturmiljövärden

Planområdets kulturmiljövärden är starkt knutna till skärgårdslandskapet och den bebyggelseutveckling som började med etableringen av sommarnöjesbebyggelsen längs Skurusundet tack vare ångbåtstrafiken. Avstyckningarna i anslutning till ångbåtsbryggan vid Kungsborg började på 1910-talet och vid mitten av 1900-talet fortsatte bebyggelsen att spridas högre upp i terrängen. Fastigheten Sicklaön 12:126 var bland de sista tomterna som bebyggdes på 1980-talet ett mindre fritidshus som senare har genomgått flertalet ändringar. På tomten står även två komplementbyggnader. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten bedöms sakna särskilda kulturvärden. Kulturvärdena är i stället knutna till det exponerade läget vid Skurusundet. Hela området från stranden upp till planområdet präglas av de dramatiska bergsbranterna som dyker ner i Skurusundet. Berghällarna bidrar tillsammans med höga tallar och annan bevarad naturpräglad vegetation starkt till områdets särprägel.



Figur 4. Planområdet på häradskartan från 1901-1906. Ingen bebyggelse har ännu etablerats i området.



Figur 5. Planområdet på ekonomiska kartan från 1952 visar att den nuvarande tomststrukturen har etablerats. Fastigheten Sicklaön 12:126 har ännu inte bebyggs.



Figur 6. Vy mot planområdet i Norra Skuru, sett från Lilla Björknässidan.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Skurusundsvägen är den uppsamlade vägen i anslutning till planområdet. Planområdet angränsar till Kungsborgsbacken. Vägen är mycket brant och fungerar främst som angoringsgata för närliggande fastigheter. Vägen är lågt trafikerad med gående och cyklister färdande i körbanan då det saknas trottoar. Vägen har kommunalt huvudmannaskap.

Kollektivtrafik utgörs av busslinje 409 och 449 från hållplatsen Lindholmsplan på Skurusundsvägen, cirka 120 meters avstånd som knyter an till Ektorps Centrum, Slussen och Medborgarplatsen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten gata.

Nacka Energi AB ansvarar för elförsörjning.

Störningar och risker

Luftkvalité

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för detaljplanen är kvävedioxid (NO²) och partiklar (PM10). Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxider (NO²). Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Inom planområdet beräknas PM10-halten för dygn till 18-20 ug/m³ och årsmedelvärdet uppgår till 10-15 ug/m³. Halterna av NO² beräknas till 15-18 ug/m³ per dygn och 30-40 ug/m³ som timmedelvärde.

Markens beskaffenhet

Planområdet är kraftigt kuperat och bebyggelsen är placerad uppe på en höjd. Området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt lager morän.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från planområdet avleds till Askrikefjärden (SE592290-181600).

Askrikefjärden är en vattenförekomst som har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Klassningen för ekologisk status baseras på att miljökonsekvenstypen övergödning uppnår otillfredsställande status. Näringsämnen sprids bland annat via Käppalaverket, Koviks återvinningsanläggning, enskilda avlopp, urban markanvändning och jordbruk.

God kemisk status uppnås inte på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. PBDE och Hg överskrids enligt Havs- och vattenmyndigheten i alla Sveriges vattenförekomster och omfattas av ett undantag. Antracen och TBT sprids bland annat från förorenade områden, TBT sprids även från båttrafik.

Enligt Vattenmyndigheten ska Akrikefjärden uppnå ekologisk status senast 2039 och god kemisk status.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en liten risk för påverkan vid skyfall vid en mindre lågpunkt inom fastigheten Sicklaön 12:126. Vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,2 beräknas vattennivån nå upp till 30 centimeter vid fasad på den befintliga komplementbyggnaden. Komplementbyggnaden används som förråd och således inte för stadigvarande vistelse.



Figur 7. Utdrag ur Länsstyrelsens skyfallskartering för 100-årsregn med klimatfaktor 1,2 från 2021.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Detaljplanen medger ingen förtätning genom styckning av fastigheten. Syftet är att fastigheten får motsvarande byggrätt som de angränsande fastigheterna i området.

I detaljplanen föreslås skydd av värdefull vegetation samt skyddsbestämmelser av värdefull kulturmiljö.

Bebyggelse

Detaljplanen bekräftar i stort sett befintliga förhållanden inom området genom att medge motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har i gällande detaljplan DP 558.

Detaljplanen medger bostadsändamål inom planområdet. Detta regleras med bestämmelsen B för bostäder. För fastigheten regleras en minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsen är anpassad utifrån befintlig fastighetsstorlek för att säkerställa att fastigheten blir planenlig och innebär att den inte kan styckas av.

B Bostäder

Minsta fastighetsstorlek är 700 m².

För att bostadshuset och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakteristik får fastigheten endast inrymma en huvudbyggnad med högst en bostadslägenhet, vilket regleras med bestämmelsen e₂. Huvudbyggnad regleras med högsta nockhöjd samt största byggnadsarea, vilket regleras med bestämmelserna h₁ och e₁. Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd, största byggnadsarea för en enskild byggnad och största sammanlagda byggnadsarea. Nockhöjd är avståndet från medelnivån som marken har invid byggnaden.

h₁ Högsta nockhöjd är 6.0 meter.

e₁ Största byggnadsarea är 120 m².

e₂ Högst en huvudbyggnad och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad.

h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter.

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 45 m², varav den största får vara maximalt 35 m².

Placering av bebyggelse regleras med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Befintliga komplementbyggnader har i stället reglerats med så kallad korsmark, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

[prickmark] Marken får inte förses med byggnad.

[korsmark] Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Detaljplanen reglerar utformning av nya byggnader, i syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värde, genom bestämmelsen f.

f₁ För ny byggnad gäller följande:

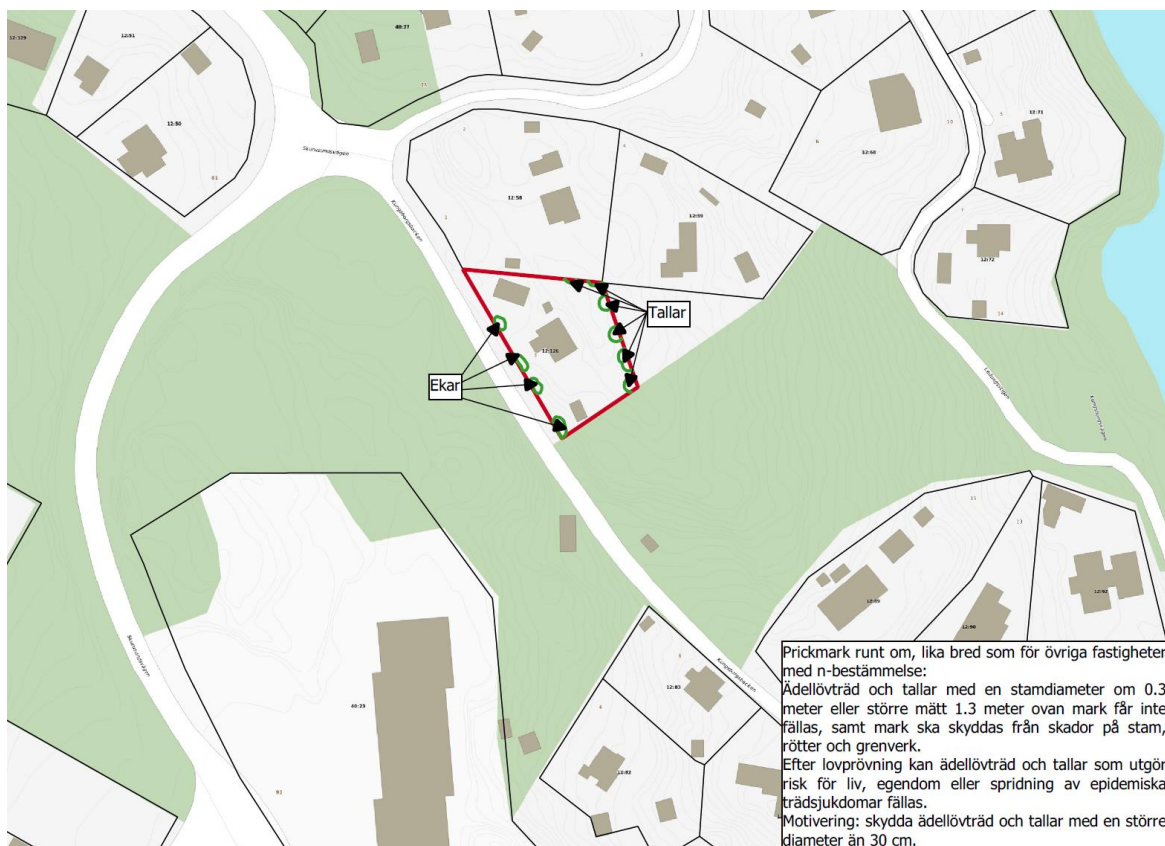
- *Fasadmaterial ska utgöras av träpanel.*
- *Tak ska utföras med lertegel, bandfalsad plåt, eller svart papp eller vara vegetationsklätt.*

- Fasadens färgsättning ska utföras med dova kulörer, t ex. faluröd, umbra eller ockra.

Naturvärden

För att de två ekarna längs Kungsborgsbacken ska få ett fulländat skydd föreslås de få en liknande bestämmelse som i angränsande detaljplan DP 558. Det finns flera ekar som har pekats ut inom den privatägda tomten utmed Kungsborgsbacken, som är särskilt värdefulla att värna om.

Eken utgör en värdefull livsmiljö för många arter, även döende och död ved är värdefull. Det är därför viktigt att i möjligaste mån bevara ekar av olika åldrar inom området. Det finns även ett flertal högresta tallar i planområdet som är livsmiljöer för flera arter. Tallarna utgör också ett tydligt uttryck för den naturpräglade karaktären som är karaktäristisk för landskapsbilden och tomterna i området.



Figur 8. Underlag för värdefulla träd och vegetation.

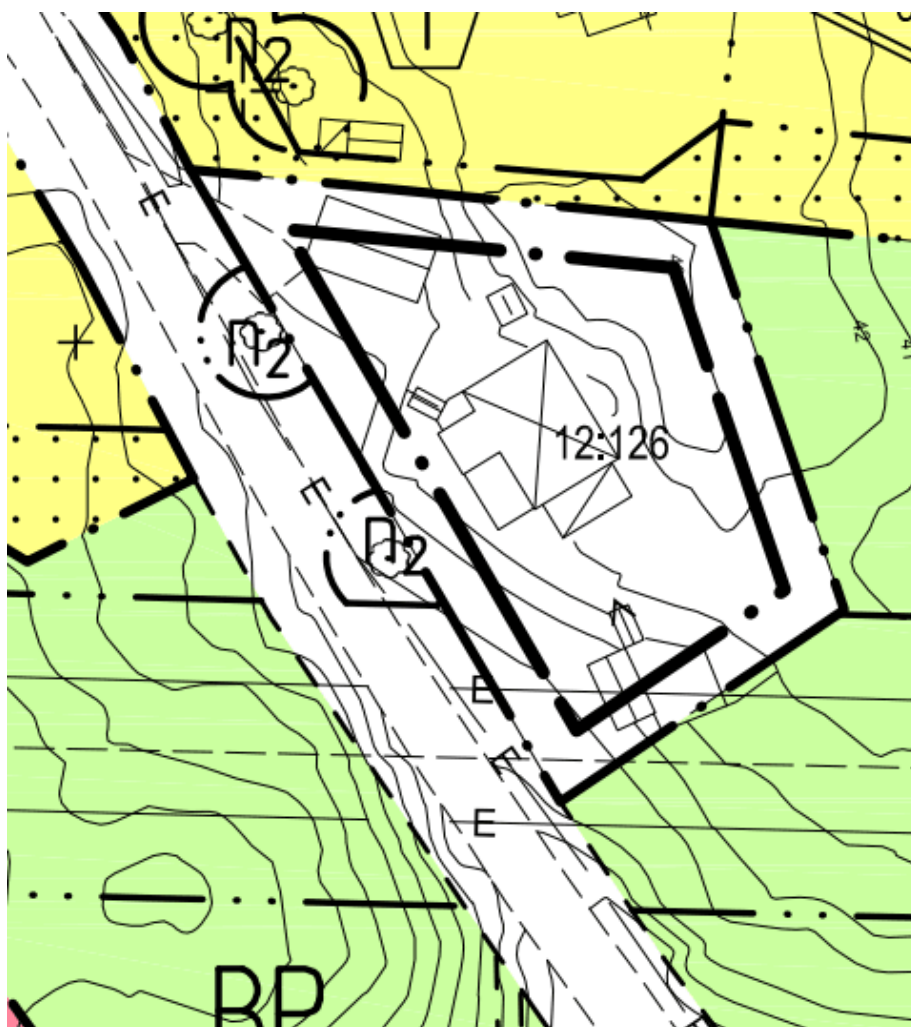
Detaljplanen föreslår att ekarna och tallarna får en egenskapsbestämmelse n_1 som innebär att de ska bevaras, samt att hänsyn ska tas till dess rotsystem.

Prickmarken har inom delar av planområdet kombinerats med ett trädfallningsförbud som innebär att ädellövträd och tallar med en stamdiameter över 0.3 meter inte får fällas, om inte vissa

skäl föreligger. Trädfällningsförbudet innebär att lov att fälla trädet endast ges om trädet medför risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom.

n₁ Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0.3 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom få fällas.

a₁ Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark



Figur 9. Trädens skyddsbestämmelse n₂ i DP 558.

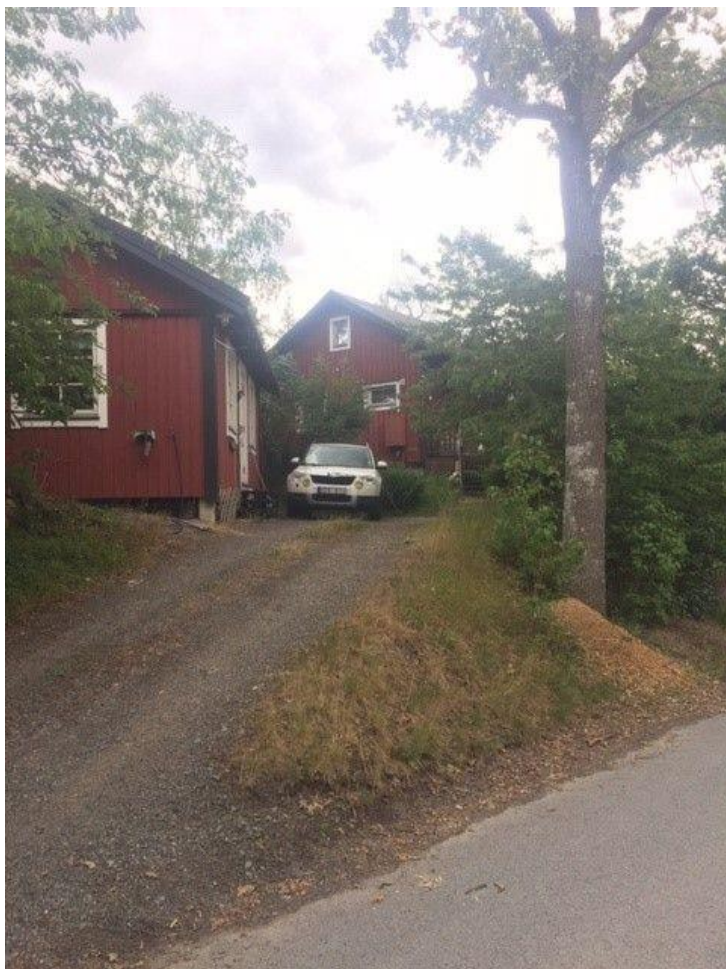
Kulturmiljövärden

Fastigheten Sicklaön 12:126 är bebyggd med ett flertal mindre byggnader från 1900-talets slut som bedöms sakna särskilda kulturmiljövärden. Värdena är i stället mycket starkt knutna till bebyggelsens skala, landskapsanpassning och bevarad skärgårdsnatur på fastigheten. Genom den

tidigare kraftledningen är hela bergsbranten nedanför fastigheten exponerad mot Skurusundet och området präglas därför av det dramatiska skärgårdslandskapet. Området närmast Skurusundet utgör kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. För att områdets karaktär ska bevaras förses fastigheten där bebyggelsen är synlig från Skurusundet med en skyddsbestämmelse. Inom detta område får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärder inte utföras, enligt 9 kap. 4 d § Plan- och bygglagen.

Planområdet utgör kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtas. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.

Marklov krävs även för sprängning, schaktning och andra markåtgärder.



Figur 10. Fastigheten Sicklaön 12:126

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Parkering ska ske på kvartersmark.

Detaljplanen innebär ingen delning av fastigheten och att en lägenhet per fastighet får finnas. Det innebär ingen påverkan på parkeringsbehovet. Flöden och antal fordonsrörelser bedöms inte påverkas.

Teknisk försörjning

Avfallshanteringen är tänkt att lösas genom enskild hämtning vid fastigheten. Plats för ytterligare kärl i samband med införandet av fastighetsnära insamling bedöms finnas på fastigheten.

Kungsborgsbacken är mycket brant, vilket innebär att sopbilar har svårt att hämta vid fastigheten vintertid. Därför tillämpas så kallad vinteruppsamlingsplats för den aktuella fastigheten, och ett ytterligare antal fastigheter på Kungsborgsbacken. Det innebär att denna och övriga berörda fastigheter hänvisas till att lämna sitt avfall i gemensamma kärl ovanför backen i korsningen med Bergkantstigen under perioden första december till sista mars.

Störningar och risker

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun underskrider halterna av partiklar (PM10) samt kväveoxider (NO²) med god marginal de gällande miljökvalitetsnormerna för luft. Planen medger ingen förändring från dagens förhållanden, således sker ingen ökning av trafiken till och från området till följd av planläggningen. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför kunna följas. Även miljökvalitetsmålen för luft kommer klaras för planen.

Markens beskaffenhet

Planområdet är utbyggt, i planen medges en utökad byggrätt. Marken på samtliga ytor där bebyggelse tillåts utgörs av berg med ett tunt moränlager där stabiliteten är god. Inga omfattande utfyllnader, sprängningar eller markhöjningar kan förväntas vid eventuell nybyggnation. Planområdet bedöms inte vara utsatt för skred- eller rasrisk varken i nuläget eller till följd av framtida klimatförändringar.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet ska renas och fördröjas inom kvartersmark, varför bedömningen är att ingen förändrad belastning på Akrikefjärden kommer att ske.

Vattnen i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns, *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*, från 2022 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Detta regleras med en planbestämmelse i plankartan.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

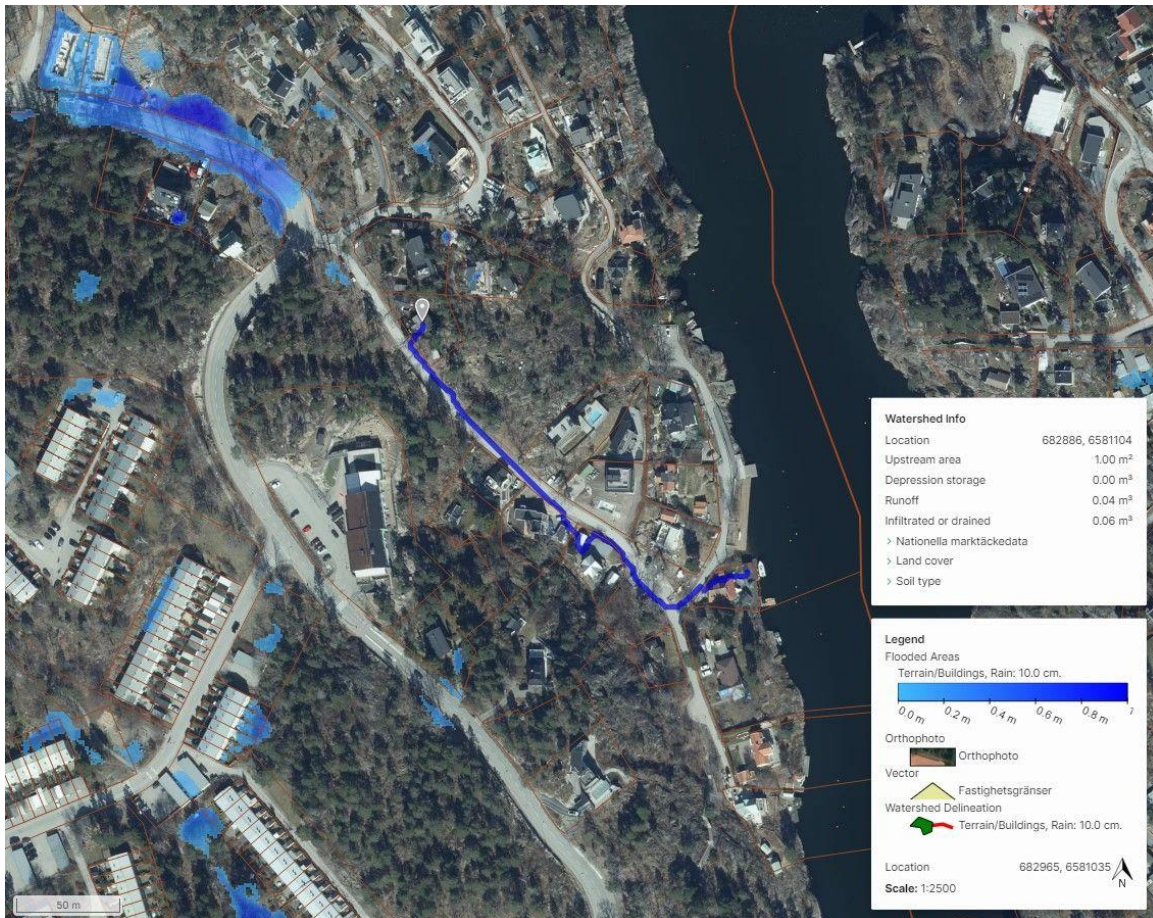
För att vidare främja god dagvattenhantering och infiltration i området föreslås en planbestämmelse om att endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras. Bestämmelsen kombineras med en ändrad lovplikt som innebär att det inom kvartersmark krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. På Nacka kommuns hemsida finns tips på hur fastighetsägare kan arbeta med att fördröja och rena dagvatten inom respektive fastighet.

Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en risk att vatten blir ståendes i en lågpunkt på fastigheten Sicklaön 12:126. Intill fasad på komplementbyggnaden väntas vattennivån enligt denna kartering nå upp till 30 centimeter. En analys har utförts i Scalgo live för att undersöka skyfallssituationen i området. I analysen har ett 100-årsregn med och klimatfaktor 1.25 använts, vilket ungefär motsvarar en regnmängd på totalt 100 millimeter. Resultatet visar att inget vatten förväntas bli stående intill komplementbyggnaden vare sig nu eller till följd av klimatförändringar (se Figur 11).



Figur 11. Skyfallsanalys i Scalgo live vid ett 100-mm regn.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användningsbestämmelser:

B - *Regleringen syftar till att befintlig markanvändning med bostäder bekräftas.*

Egenskapsbestämmelser:

prickmark - *Byggnader får inte placeras inom 6 meter från gräns mot gata för att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum. Byggnader får inte placeras inom prickmarkerat område då marken är kuperad och därmed är olämplig att bebygga. Regleringen syftar till att säkerställa att byggnadernas placering anpassas till terrängen och vyn från Skurusundet. Regleringen syftar även till att ny bebyggelse inte placeras för nära intill fastighetsgränsen.*

korsmark - Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga komplementbyggnader och tillåta att nya komplementbyggnader och andra anläggningar uppförs inom samma område.

h₁ - Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och att skapa en byggrätt som möjliggör för utbyggnad och underlättar permanentboende. Nockhöjden är vald utifrån att det är av vikt för förståelsen av området samt för att bekräfta den befintliga byggnadens höjd för att bevara områdets karaktär.

h₂ - Reglering av nockhöjden syftar till att bekräfta höjd på befintlig komplementbyggnad.

n₁ - Bestämmelsen innebär att träd ska bevaras och att hänsyn ska tas till trädens rötter vid markarbeten. Syftet är att skydda värdefulla ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbild och biologisk mångfald.

f₁ - Regleringen syftar till att styra utformningen av nya byggnader, så att de utformas på liknande sätt som de befintliga, i syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värde.

e₁ - Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och att skapa en byggrätt som möjliggör för utbyggnad och underlättar permanentboende. Byggnadsarean är vald utifrån att det är av vikt för förståelsen av området samt för att bevara områdets karaktär.

e₂ - Reglering om antal lägenheter som får finnas per huvudbyggnad syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler bostäder.

a₁ - Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp bestämmelsen n₁.

Minsta fastighetsstorlek är 700 m². - Regleringen av minsta fastighetsstorlek syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler fastigheter samtidigt som befintlig fastighet blir planerlig.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. - Regleringen syftar till att bidra till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten.

Planområdet utgör kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtas. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.

Regleringen innebär att skydda särskilt värdefull miljö. Bestämmelsen syftar till att åtgärder som kan förvanska miljön inte får vidtas och att ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden så att dessa inte påverkas negativt.

Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras. - Regleringen av största sammanlagda byggnadsarean syftar till att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värde och att bekräfta befintliga komplementbyggnader.

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 45 m², varav den största får vara maximalt 35 m². - *Regleringen syftar till att bevara området karaktär och kulturhistoriska värde och att bekräfta befintliga komplementbyggnader.*

Marklov krävs även för sprängning, schaktning och andra markåtgärder. - *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp skyddsbestämmelsen om att åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtas.*

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. - *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp bestämmelsen om att endast 40 % av fastighetsarea får hårdgöras.*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - *Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats, varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.*

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samrådstiden?

Granskning: april-maj 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden: augusti 2024

Laga kraft tidigast*: september 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov och fastighetsrättsliga åtgärder, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

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.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Eftersom fastighetsägaren får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten gata. Ansvar för att leda bort och rena dagvatten ligger hos respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Fastigheterna inom området är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Inga nya avstyckningar medges.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten. Detta avser exempelvis dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Luftledningen/starkströmsledningen är borttagen och ledningsrätten är numera onödig och kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Det finns även äldre avtalsservitut som ger rätt till den borttagna starkströmsledningen. Dessa kan också upphävas lämpligast genom att ledningshavaren dödar servituten.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar drift och underhåll för enskilda vatten- och spillvattenledningar som försörjer den enskilda fastigheten.

Taxor och avgifter

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

Planavgift

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov vid om-, till- och nybyggnad då planavgift tas ut. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

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.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Påverkan på Skurusundet bedöms som försumbara i jämförelse med befintlig byggrätt. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämrar inte möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Detaljplanen medför skydd för ädellövträd och tallar inom del av planområdet, genom fällningsförbud

Konsekvenser på kulturmiljö

Då den befintliga bebyggelsen inom planområdet saknar särskilda kulturmiljövärden och planen inte medger tillägg av ny bebyggelse med fler bostadshus, bedöms kulturmiljön inte påverkas av detaljplanen. Den utökade bygggrätten är reglerad på sådant vis att den inte ska påverka landskapsbilden sett från Skurusundet. Detta med avseende på volym och höjd. För att landskapsbilden ska kunna bevaras förses fastigheten med en skyddsbestämmelse som anger att åtgärder som kan förvanska miljön inte får vidtas. Fastigheten förses med n-bestämmelser med trädfallningsförbud. Även utformningsbestämmelsen är formulerad med syfte att bevara områdets karaktär vid eventuell ny bebyggelse på fastigheten.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden, och därmed riksintresset för kulturmiljövärden, bli små genom den skyddsbestämmelse, utformningskrav och trädfallningsförbud som införs i planen.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen syftar till att medge en större bygggrätt för fastigheten vilket bedöms ge positiva konsekvenser för barn då bostaden kan lämpa sig för barnfamiljer och permanentboende. Positivt är även att planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot Ektorps centrum, Slussen och Medborgarplatsen, vilket är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov.

För fastighetsägaren inom planområdet innebär detaljplanen att möjligheterna för ny- eller tillbyggnad begränsas, då detaljplanen inte tillåter någon ny bebyggelse. Vidare införs skyddsbestämmelser för kulturmiljö, vilket innebär att fastighetsägare kan ha rätt till ersättning. Detta gäller endast om markanvändningen avsevärt försvåras till följd av de regleringar som detaljplanen medför.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Luftledningen är numera borttagen och servitut är inte längre aktuellt och ledningsrätten kan tas bort i en förrättning.

Fastigheten planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheterna utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad. Fastigheten ges en utökad bygggrätt och största

byggnadsarea regleras med (e_1). För fastigheten gäller högst en huvudbyggnad och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad (e_2). Huvudbyggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (h_1). Komplementbyggnadernas byggnadsarea regleras och höjd regleras med högsta nockhöjd (h_2). Minsta fastighetsstorlek regleras och fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n_1). Utformning för ny byggnad regleras med (f_1). Byggnader och miljön regleras med skyddsbestämmelse. En mindre yta planläggs som ”korsmark”, mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Planenheten

Angela Jonasson

Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist

Planarkitekt