

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad januari 2026
Standardförfarande

Dnr: MSN 2025-00175

Måsungen

Detaljplan för Måsungen, del av fastigheten Sicklaön 208:24,
på Östra Sicklaön, Nacka kommun



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

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	4
Underlag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	6
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen.....	6
Kommunala intressen.....	7
Förutsättningar	8
Platsens historia.....	8
Platsen idag.....	9
Bebyggelse.....	10
Natur och grönområde.....	10
Teknisk infrastruktur.....	11
Störningar och risker.....	12
Markens beskaffenhet.....	12
Dagvatten, grundvatten och skyfall	13
Strandskydd	14
Detaljplanens innehåll	15
Bebyggelse.....	15
Natur och grönområde.....	16
Teknisk infrastruktur.....	17
Störningar och risker.....	17

Markens beskaffenhet.....	17
Dagvatten, grundvatten och skyfall	18
Strandskydd	19
Motiv till detaljplanens regleringar	20
Så genomförs planen	21
Organisatoriska frågor	21
Ansvarsfördelning.....	22
Tekniska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	26
Miljökonsekvenser	26
Sociala konsekvenser.....	26
Ekonomiska konsekvenser	26
Avvägning mellan motstående intressen	26
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	27

Sammanfattning

Planområdet är cirka 1 000 kvadratmeter och beläget på Östra Sicklaön i bostadsområdet Saltsjö-Duvnäs. Inom planområdet finns idag ett klubbhus, två bodar samt en grusad yta för uppställningsplats för segelbåtar. Byggnaderna och uppställningsplatsen används av två föreningar som bedriver segelverksamhet för barn och unga.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för vattennära friluftslivsverksamhet samt att införa skydd för naturvärden. Detaljplanen innebär att ett markområde som idag är planlagt för allmän plats med enskilt huvudmannaskap övergår till kvartersmark. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet. Naturvärdena inom planområdet består främst av de grova klibbalar inom planområdet samt blommande och bärande buskar och träd som är placerade längst med planområdets östra gräns. De värdefulla träden inom planområdet skyddas genom planbestämmelser.

Planområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 208:24 som är en kommunalägd fastighet. Kommunen arrenderar idag ut markområdet som klubbhuset är placerad på. För bodarna och uppställningsplatsen för segelbåtarna finns idag polistillstånd för markupplåtelse på allmän plats. Avsikten är att arrendeavtal ska tecknas även för bodarna och uppställningsplatsen när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planarbetet bekostas av fastighetsenheten på Nacka kommun. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov. Genomförandet bedöms inte innebära några nämnvärda kostnader eller konsekvenser för kommunen.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (2026) och kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för vattennära friluftslivsverksamhet samt att införa skydd för naturvärden.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 17 september 2025. Planförslaget är därmed upprättat 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, ekolog, strandskyddsexpert, bullerexpert, föroreningsexpert, bygglovshandläggare, lantmätare och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2026-01-30*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförfordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (*Nacka kommun, 2026-01-30*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är av begränsad omfattning och detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring jämfört med dagens situation. Planen möjliggör för att området fortsättningsvis ska kunna användas för segelföreningarnas verksamhet.

Planområdet ligger inom ett spridningssamband för pollinatörer och utgör troligen en födosöksmiljö för fåglar och fladdermöss. Påverkan på spridningssamband och biologisk mångfald bedöms bli mycket liten eftersom planen syftar till att bekräfta befintlig verksamhet. Det intilliggande ESKO-området för kust bedöms inte påverkas av planförslaget. Strandskyddet upphävs inom planområdet. Området kommer även fortsättningsvis vara öppet för allmänheten och grövre träd skyddas med planbestämmelser.

Ljudnivån som uppstår från planområdet är främst från mänskliga röster och betraktas inte som verksamhetsamhetsbuller. Detaljplanen bedöms inte innebära förändrad ljudnivå jämfört med idag.

Det finns risk för föroreningar inom planområdet. Planområdet består till största del av byggnader och en anlagd grusad yta från 2023. Området avses fortsatt användas för klubbhus, förrådsbyggnader och uppställningsplats för segelbåtar och optimistjollar. Inom planområdet vistas inte människor mer än tillfälligt och möjligheten för exponering av eventuella föroreningarna bedöms som små. Tiden för exponering av eventuella föroreningar är därmed begränsad. Området bedöms därför som lämpligt för vald markanvändning.

I samband med havsnivåhöjningar, skyfall och skred har det gjorts en bedömning att det finns en viss risk för översvämning. Då det inte är någon stadigvarande vistelse och inga byggnader för permanentboende bedöms eventuella översvämningar inte få några stora konsekvenser.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, 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.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet omfattar cirka 1 000 kvadratmeter och är en del av fastigheten Sicklaön 208:24 som är en stor kommunalägd fastighet bestående av gator och grönytor i Saltsjö-Duvnäs. Planområdet gränsar i norr mot gatan Duvnäs udde och i väster och söder mot badstranden vid Duvnäsviden. Öster om planområdet finns fastigheterna Sicklaön 258:17, 258:20, samt 258:21 som alla är i privat ägo.

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Befintlig farled i Baggensstaket utgör riksintresse för kommunikation. Farleden för sjöfart ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna. Detaljplanen bedöms inte påverkas av eller påverka riksintresset för kommunikation.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Strandskydd råder inom hela planområdet förutom den del som i gällande byggnadsplan är planlagd som kvartersmark. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

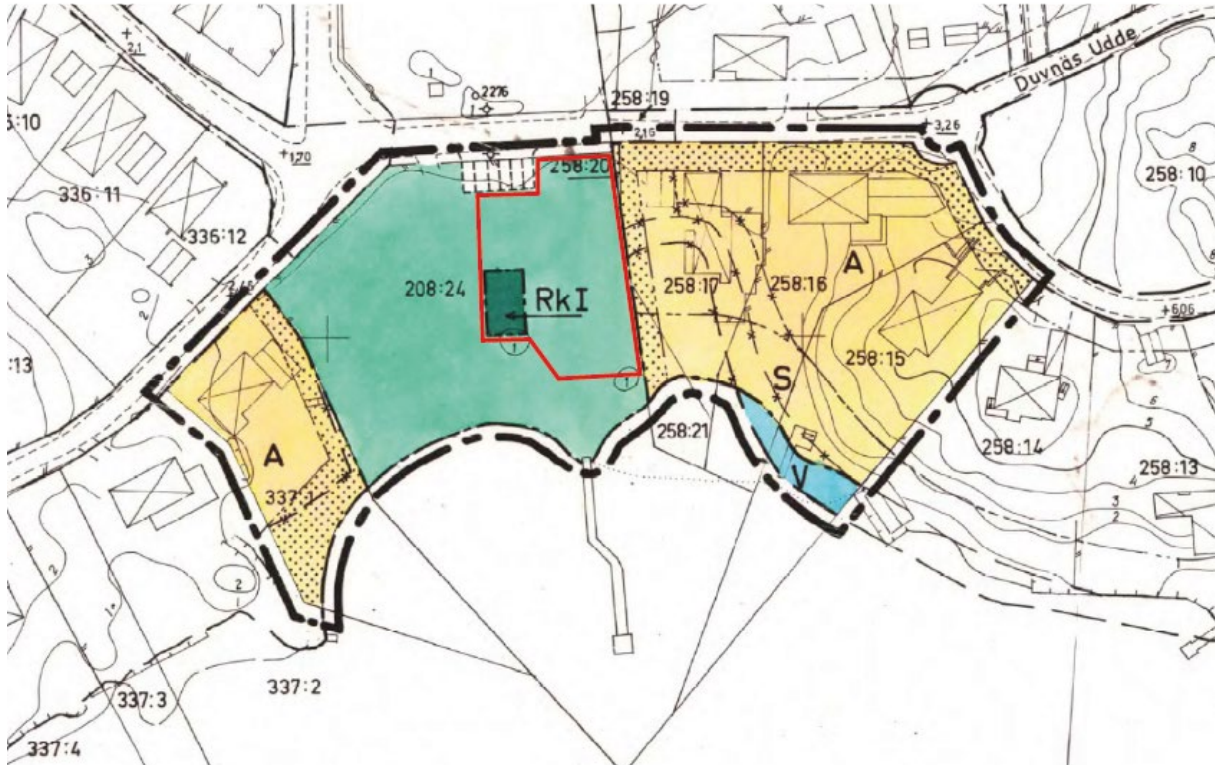
Översiktlig planering

Översiktsplanen från 2026 anger markanvändningen Sb8, sammanhängande bostadsbebyggelse. Sammanhängande bostadsbebyggelse består huvudsakligen av bostadsbebyggelse men kan även innehålla handel, kontor, anläggningar för idrott, hotell, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Inriktningen för den fortsatta planeringen inom Sb8 är att områdets karaktär och skala ska bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Villasamhället Saltsjö-Duvnäs är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i kommunens översiktsplan (2026). Planområdet är placerad direkt utanför det utpekade området. Öster om planområdet, på Duvnäs udde, är en före detta sjökrog utpekad som kulturminne. Detaljplanen bedöms inte gå emot skrivelserna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Berört område omfattas av byggnadsplan B157 (akt 0182K-10271) som fastställdes år 1977. Genomförandetiden har gått ut. Inom aktuellt planområde var byggnadsplanens syfte att möjliggöra uppförande av ett klubbhus genom att planlägga för ett område betecknat Rk (Rekreationsområde, klubbhus). I den tidigare byggnadsplanen (B1) var hela strandområdet, inklusive aktuellt planområde, planlagt som allmän park. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta byggnadsplan B 157.



Figur 1. Bild över byggnadsplan B 157 från år 1977. Röd linje visar aktuellt planområdes ungefärliga utbredning. Bild av Nacka kommun, 2026.

Förutsättningar

Platsens historia

Nacka Sjöscoutkår har bedrivit scoutverksamhet på Sicklahalvön sedan 1913. Kåren etablerade seglingverksamhet på badstranden vid Duvnäs udde 1957 och har bedrivit segling på platsen sedan dess. Under 1950-talet förvarades segel, paddlar och andra båtillbehör hemma hos boende i närheten av området, men i början av 1960-talet etablerades en segelbod inom strandområdet. Sedan dess har Nacka Sjöscoutkår haft en segelbod på platsen med olika placeringar.

Segelklubben Måsungen bildades 1931 av Bolaget AB Saltsjö-Duvnäs Villatomter. Klubben har sedan dess bedrivit seglingverksamhet för ungdommar på platsen. Segelklubben Måsungens klubbhus byggdes 1977.

Kommunen övertog området från AB Saltsjö-Duvnäs Villatomter år 1988 genom gåvobrev.



Figur 2. Ortofoto över badplatsen vid Duvnäs udde från år 2016. Bilden visar båtar ligger utspritt över hela badstranden.
Källa: Nacka kommun.

Både Nacka Sjöscoutkår och Segelklubben Måsungen bedriver seglingsverksamhet för barn och ungdomar på platsen under sommarhalvåret. Seglingverksamheterna har tidigare använt hela badstranden för uppställningsplats för båtar, vilket har inneburit att området har upplevts som privatiserat och otillgängligt för allmänheten, se ortofoto ovan från år 2016. Under året 2021 gjordes en insats av föreningarna att flytta verksamheten på den västra sidan av badstranden till att endast nyttja den östra delen av området. Detta för att badbadstranden ska vara mer tillgänglig för allmänheten.

Platsen idag

Föreningarna Nacka Sjöscoutkår och Segelklubben Måsungen bedriver sin verksamhet på del av badstranden vid Duvnäs udde. För att kunna bedriva sin segelverksamhet har föreningarna bodar och båtuppställningsplats på den östra delen av området (inom planområdet).

Bodarna och båtuppställningsplatserna ligger inom allmän plats med användningen *Park och plantering*. Inom allmän plats får inte byggnader eller anordningar uppföras för enskilt ändamål. För att få ett beviljat bygglov för bodarna och uppställningsplatserna behöver en ny detaljplan tas fram.

Västra delen av badstranden, utanför planområdet, består av kortklipt gräsmatta med enstaka träd. Gräsmattan sträcker sig söder ut till sandstranden som går längst med vattnet. Östra delen av sandstranden, utanför planområdet, sträcker sig en brygga ut i vattnet. Föreningarna använder

den östra delen av bryggan för sina båtplatser och västra delen av bryggan används primärt för bad.



Figur 3. Ortofoto över badplatsen vid Duvnäs udde från år 2023. Fotot visar att bodar och båtuppställning är placerade på områdets östra sida, inom planområdet, för att västra sidan ska vara tillgänglig för bad. Källa: Nacka kommun.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett klubbhus på cirka 125 kvadratmeter som ägs och nyttjas av Segelklubben Måsungen. Norr om klubbhuset finns två sammanbyggda containrar med en byggnadsarea på totalt cirka 35 kvadratmeter som ägs och nyttjas av Segelklubben Måsungen. Inom planområdet finns ytterligare två sammanbyggda byggbodar med en byggnadsarea på totalt cirka 60 kvadratmeter som ägs och nyttjas av Nacka Sjöscoutkår.

Bebyggelsen utanför planområdet består av villabebyggelse. Villabebyggelsen närmast området har en blandad karaktär med olika storlek, karaktär och ålder på bebyggelsen.

Natur och grönområde

Planområdets naturvärden består främst i de grova klubbalar som står utspridda inom planområdet samt blommande och bärande buskar och träd så som hagtorn, hägg, fläder och körsbär. Planområdet med omgivande villakvarter ligger inom ett spridningssamband för pollinatörer, varför bevarande av blommande träd och buskar är särskilt prioriterat. Dungen av tallar närmast stranden och de öppna gräsyrtorna, bådadera utanför planområdet, är också av värde, exempelvis som födosöksmiljö för en del fågelarter. Det strandnära läget är av värde för såväl rekreation som biologisk mångfald. Det finns inga rapporterade fynd av fåglar eller

fladdermöss i artportalen (sökning mellan 2000-01-01–2025-11-01) men området bedöms kunna utgöra en födosöksmiljö för dessa artgrupper.

Området utgörs av ett strandområde omgivet av villabebyggelse. Västra sidan av stranden, utanför planområdet, består av kortklippt gräsmatta, enstaka träd samt sandstrand mot vattnet. På den sydöstra sidan av stranden, söder om planområdet, finns en talldunge. Inom planområdet finns några stora klubbalar samt en tall. Öster om klubbhuset finns ett större markområde med makadam som utgör uppställningsplats för segelbåtar. Längst i öster löper ett smalt stråk av lövträd och buskar mot ett plank som löper längst med angränsande fastighet.



Figur 4. Bild som visar klubbhuset, en större klubbal samt del av uppställningsplatsen för båtar. Källa: Nacka kommun 2025.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet gränsar i norr mot gatan Duvnäs udde som är en mindre gata som främst försörjer ett mindre antal villor ute på Duvnäs udde. Närmsta kollektivtrafik är vid busshållplatsen Saltängen cirka 800 meters gångavstånd från planområdet alternativt Saltsjöbanans station Saltsjö-Duvnäs cirka 1,3 kilometer gångavstånd från planområdet. Norr om planområdet innan gatan finns sex allmänna parkeringsplatser som idag använd av besökare till badstradan och

föreningsverksamheten. Vid eventuell angöring in till planområdet sker idag genom entrén till parkområdet. Väster om planområdet finns cykelställ för cyklar.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Klubbhuset är anslutet till kommunalt vatten och avlopp med förbindelsepunkt vid gatan Duvnäs udde. Inom planområdet finns inga dagvattenanläggningar eller dagvattenledningar. Elledningar finns i området från Nacka Energi. Byggnaderna inom planområdet är anslutna till elnätet och de värms upp via direktverkande el.

Störningar och risker

Buller

Planområdet ligger väl skyddat från buller. I direkt anslutning till planområdet finns endast en mindre återvändsgata (Duvnäs udde). Närmaste stora trafikled är Värmdöleden (väg 222) som finns cirka en kilometer norrut. Närmaste järnväg är Saltsjöbanan cirka 750 meter söder ut. Den föreslagna användningen på platsen har inga särskilda riktlinjer eller föreskrifter avseende buller. Det har därför inte tagits fram en särskild bullerutredning för detaljplanen. Bedömning av trafikbullersituationen utgår från kommunens generella bullerkartläggningar från år 2018 och 2024. Enligt bullerkartläggning från år 2024, baserad på 2022 års trafiksituation, beräknas ekvivalent ljudnivå från trafik bli som högst 50-55 dBA närmast vägen. I större delen av planområdet beräknas ekvivalent ljudnivå till 40-50 dBA. Framtida trafikökning enligt prognos för år 2040 bedöms inte påverka ljudnivån i området. Det finns inga källor till i industri- eller verksamhetsbuller i närområdet.

Inom planområdet använder föreningarna marken för klubbhus, förrådsbyggnader och uppställningsplats för segelbåtar och optimistjollar. Byggnaderna eller uppställningsplatsen har inga fasta eller lösa tekniska installationer som innebär något överskridande av verksamhetsbuller enligt Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (Rapport 6538, 2015). Den ljudnivå som uppstår från planområdet är främst från mänskliga röster. Högre ljudnivåer från föreningarnas verksamhet, så som lekande barn, sker främst utanför planområdet.

Luftkvalité

Data från Östra Sveriges luftvårdsförbund visar att alla miljökvalitetsnormer för luft, PM10 och NO₂ klaras. De nationella miljömålen för PM10 och NO₂ samt Nacka kommuns lokala miljömål för frisk luft klaras inom planområdet.

Markens beskaffenhet

Marken inom planområdet utgörs av postglacial lera. Jorddjupet varierar mellan cirka 0 - 1 meter, enligt Sveriges geologiska undersöknings jorrdjupsmodell. Inslag av berg i dagen syns på vissa delar av planområdet.

Enligt Sveriges geologiska undersökning är planområdet utpekade som ett aktsamhetsområde för strandnära skred. Aktsamhetsområdena för skred visar inte risken eller sannolikheten för jordskred. Databasen baseras på en beräkningsalgoritm som utgår från jordartstyp, terrängmodell och kritisk lutning för att definiera områden med förutsättningar för skred. Enligt Sveriges geologiska undersökning kartläggning över inträffade jordskred har inga skred, ras eller övriga jordrörelser inträffat i närområdet.

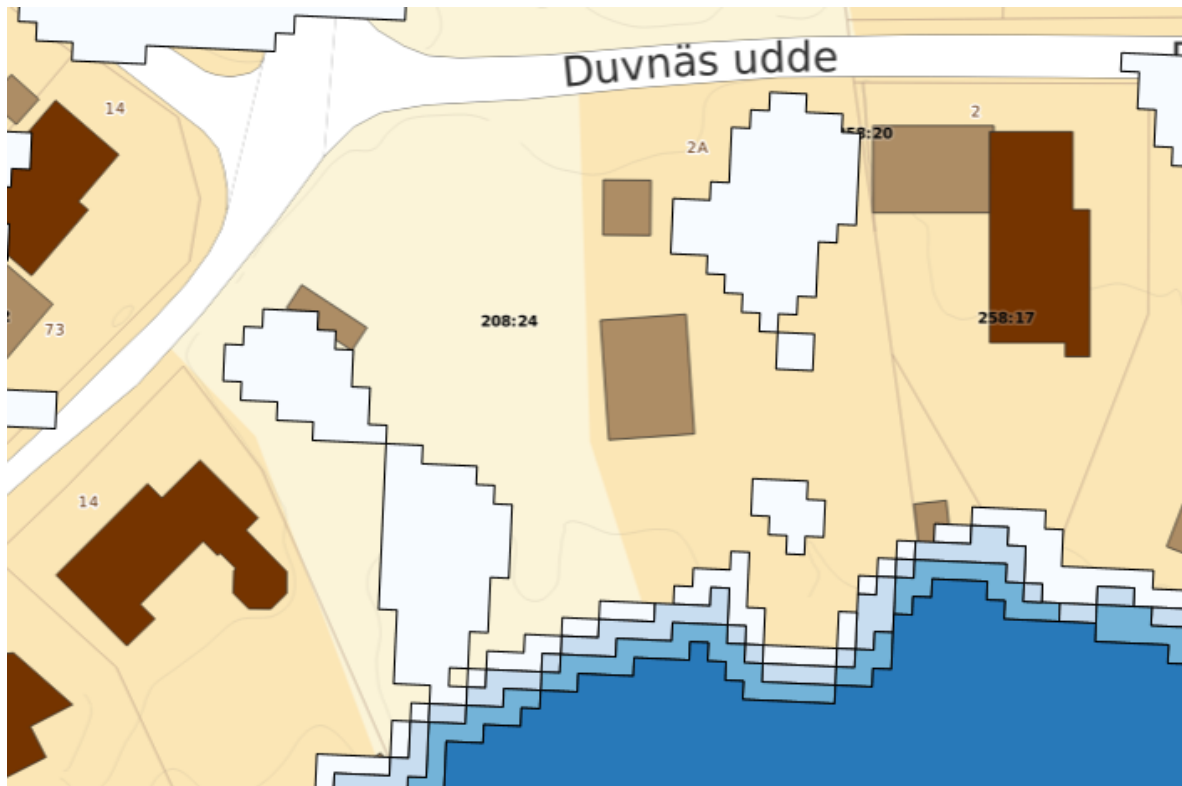
De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av länsstyrelsen och kommunen. Områden som är misstänkt eller konstaterad förorenat återfinns i länsstyrelsens MIFO-databas. Detta område är inte utpekade i databasen. Det är inte ovanligt att det finns föroreningar som tungmetaller och TBT i mark som har används för uppställning av småbåtar, exempelvis för en småbåtshamn. Området har använts för segelverksamhet sedan 1950-talet och det kan därför finnas risk för markföroreningar på platsen. Området har dock endast använts för segelbåtar och optimistjollar, och det finns därför anledning att anta att markföroreningsnivåerna inte är att jämföra med en ordinarie småbåtshamn. Planområdet består till största del av byggnader och en anlagd grusyta från 2023.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten *fastighet*, vatten från planområdet avrinner till Skurusundet/Lännerstasundet. Enligt det så kallade ickeförsämringskravet får planläggning inte bidra till att vattnens status försämras. För dagvattenhantering på kvartersmark ska rapporten Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats (Nacka kommun, 2022) följas. Inom planområdet finns utöver befintlig bebyggelse grusade ytor samt vegetation. Dagvatten från tak avleds med stuprännor direkt till markyta, där det sedan infiltreras. Ingen rening av dagvatten sker idag på fastigheterna utöver naturlig infiltration.

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en liten risk för påverkan vid skyfall vid en mindre lågpunkt inom planområdet. Vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3 beräknas vattennivån enligt länsstyrelsens skyfallskartering nå upp till 30 centimeter vid fasad på vid de två bodarna. Bodarna används som förråd och således inte för stadigvarande vistelse.

Det har inte gjorts någon utredning om vilken nivå grundvattnet har i området, men det strandnära läget gör att det går att anta att grundvattennivån är likartad med vattennivån i Skurusundet.



Figur 5. Utdrag från länsstyrelsens skyfallskartering för 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 från 2021. Bildkälla: Nacka kommun.

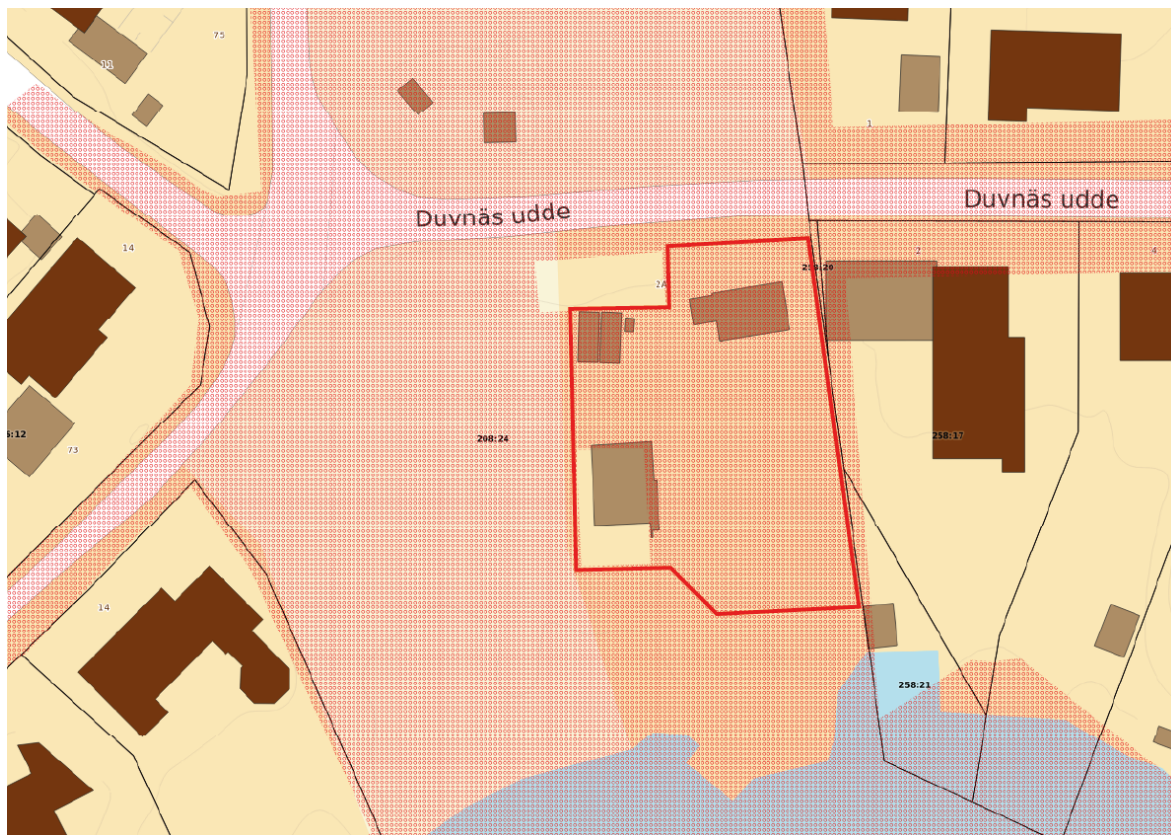
Strandskydd

Strandskydd råder inom hela planområdet förutom den del som i gällande byggnadsplan är planlagd som kvartersmark. Inom planområdet finns ett klubbhus, två förrådsbyggnader samt grusade respektive grästäckta ytor för uppställning för segelbåtar och optimistjollar. Byggnaderna och uppställning för båtar används av Segelklubben Måsungen och Nacka Sjöscoutkår. Här finns också större klibbalar och en ridå av mindre träd och buskar i öster. Med undantag av träden bedöms naturvärdena vara begränsade. Öppna ytor är allemansrättsligt tillgängliga. Segelbåtarna finns i första hand upplagda i anslutning till byggnaderna, men ett antal mindre optimistjollar ligger också närmare stranden, söder om nu aktuellt planområde. Segelklubben Måsungen har anor från 1930-talet och Nacka Sjöscoutkår har varit etablerad på platsen sedan 1950-talet. Båda föreningarna vänder sig till barn och ungdomar. Byggnadsplan B157 från år 1977 tillkom för att möjliggöra uppförandet av ett klubbhus på platsen. Ytan för klubbhuset är i gällande byggnadsplan betecknad som kvartersmark, *Rekreationsområde, klubbhus*. Övrig yta inom planområdet utgörs av allmän plats, *Park eller plantering*. För parkmarken har länsstyrelsen vid fastställelsen av planen förordnat om trädfallningsförbud.

Nacka kommun äger marken och föreningarna får nyttja området genom avtal. Platsen har nyttjats som badplats med en större brygga åtminstone sedan 1958, enligt kommunens flygfoton. Inom planområdet har två förrådsbyggnader uppförts och en grusad båtuppläggningsyta anlagts

utan bygglov eller strandskyddsdispens. Av nuvarande gällande avtal som finns inom planområdet framgår att marken ska vara allemansrättsligt tillgänglig. Strandområdet i övrigt är allemansrättsligt tillgängligt. Det finns idag ingen fri passage längs vattnet mellan denna del av Sicklaön 208:24 och till intilliggande fastigheter, då de är privatiserade.

Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet. Läs mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.



Figur 6. Karta som i rött redovisar ungefärligt läge för strandskyddet vid badstranden, samt planområdets ungefärliga läge. Källa: Nacka kommun, 2025.

Detaljplanens innehåll

Bebyggelse

Detaljplanen har utformats för att bekräfta motsvarande byggrätt för klubbhuset i befintlig byggnadsplan samt skapa planstöd för de bodar som strider mot gällande byggnadsplan. Vidare har planen utformats för att uppställningsplatserna för båtarna ska kunna kvarstå inom området. Planen har även tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till badstranden och vattenområdet inte ska försämrats genom att planområdets storlek har begränsats så mycket som möjligt. Planområdet planläggs som kvartersmark med markanvändningen Vattennära friluftslivsverksamhet. Nedan följer regleringarna för bebyggelsen inom planområdet.

Detaljplanens utformning har tagit hänsyn till att byggnadernas placering inte nödvändigtvis är bestående och att en annan placering av dem inom planområdet kan vara möjlig. Samtidigt reglerar detaljplanen var byggnader inte får placeras. Detta är bland annat för att säkerställa att bebyggelsen placeras med hänsyn till intilliggande grannar. Begränsning av byggnadernas placering regleras i plankartan med planbestämmelsen:

Prickad mark – *Marken får inte förse med byggnad.*

Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelse om högsta nockhöjd i meter. Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp så som tekniska anläggningar, ventilationsutrymmen, solfångare och solcellspaneler. Sådana uppstickande byggnadsdelar bör vara i mindre omfattning och inte uppfattas som volymskapande. Bebyggelsens höjd regleras i plankartan med planbestämmelsen:

h₁ – *Högsta nockhöjd är 4.0 meter.*

Detaljplanen reglerar vidare byggnaders storlek. Klubbhuset och de två bodarna har idag en sammanlagd byggnadsarea på cirka 220 kvadratmeter. Detaljplanen gör det möjligt att denna bebyggelse kan kvarstå samt att ytterligare bebyggelse på cirka 30 kvadratmeter kan tillkomma, vilket motiveras av att det inom planområdet finns ytor som är lämpliga för ytterligare komplementbyggnader eller förråd. De bodarna (container/byggbodar) som finns idag kan även behöva bytas ut i framtiden med anledning av typen av byggnad. Framtida bodar kan ha en annan utformning och storlek och det är även av den anledningen lämpligt att tillåta något större byggnadsarea än vad befintliga byggnader upptar idag. En total byggnadsarea på 250 kvadratmeter bedöms även som lämplig utifrån att planområdets storlek på cirka 1 000 kvadratmeter, och hela badstranden omfattar drygt 4 000 kvadratmeter. För resterande del av badstranden, utanför aktuellt planområdet, gäller fortsatt befintlig byggnadsplan som anger att markens användning ska vara allmän plats *park och plantering*. Bebyggelsens storlek regleras i plankartan med planbestämmelsen:

e₁ – *Största byggnadsarea är 250 m².*

Detaljplanen reglerar att bebyggelse inte får placeras

Natur och grönområde

Detaljplanen har utformats för att bekräfta den bebyggelse som finns på platsen och bevara befintliga träd. De grova klibbalarna inom planområdet skyddas genom planbestämmelse om trädfällningsförbud:

n₁ – *Träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador på stam och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

Bestämmelsen **n₁** kompletteras med en bestämmelse om utökad lovplikt:

a₂ – Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark.

Den utökade byggrätten kan innebära en viss försämring för naturmiljön. Sammantaget bedöms påverkan på spridningssamband och biologisk mångfald bli mycket liten eftersom planen i huvudsak bekräftar befintlig verksamhet.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet gränsar i norr mot bilparkeringsplatser för besökare till badstradan och föreningsverksamheten. Väster om planområdet finns flertalet cykelställ. Detaljplanen möjliggör en ny angöring i norr, mot gatan Duvnäs udde. Utrymme för det säkerställs i plankartan med planbestämmelsen:

Prickad mark – *Marken får inte förse med byggnad.*

Teknisk försörjning

Ingen utbyggnad eller förändring av tekniska anläggningar planeras att ske till följd av detaljplanen. Läs med under avsnittet *Så genomförs planen*.

Störningar och risker

Buller

Detaljplanen bedöms innebära att marken fortsatt kan användas för klubbhus, förrådsbodar och uppställningsplats för segelbåtar och optimistjollar. Ljudnivån som uppstår från planområdet är främst från mänskliga röster och betraktas inte som verksamhetsbuller. Detaljplanen bedöms inte innebära förändrad ljudnivån jämfört med idag.

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 i huvudsak ingen förändring från dagens förhållanden och därmed alstras ingen ytterligare trafik till och från området till följd av planläggningen. Därmed bedömer kommunen att miljökvalitetsnormerna för luft efterföljs. Även miljökvalitetsmålen klaras för detaljplanen.

Markens beskaffenhet

Planområdet består av ett klubbhus och två förrådsbodar. Detaljplanen tillåter enbart en liten utbyggnad jämfört med vad som finns på platsen idag. Med anledning av att det inte förekommer

några tunga laster inom området, att detaljplanen inte medger en stor exploatering samt att jorddjupet är lågt med synligt berg på flera ställen görs bedömningen att det inte finns risk för ras och skred. Planområdet bedöms inte vara utsatt för skred- eller rasrisk varken i nuläget eller till följd av framtida klimatförändringar. Om det mot förmodan blir skred bedöms konsekvenserna som små med anledning av att planområdet inte omfattas av bostäder eller annan viktig samhällsfunktion.

Området avses fortsatt användas för klubbhus, förrådsbyggnader och uppställningsplats för segelbåtar och optimistjollar. Möjlighet för exponering av eventuella föroreningarna bedöms därmed som små. Föreningarna är verksamma cirka två månader per år och deras verksamhet bedrivs till största del utanför planområdet. Inom planområdet vistas inte människor mer än tillfälligt. Tiden för exponering av eventuella föroreningar är därmed begränsad. Området bedöms därför som lämpligt för vald markanvändning. Utifrån ovanstående bedöms miljöteknisk markundersökning inte nödvändigt att ta fram.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Skurusundet. Skurusundet klassas som vattenförekomst och omfattas således av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen är måttlig och god kemisk status är ej uppfyllt. Enligt vattenmyndigheten ska Skurusundet uppnå ekologisk status 2039 och god kemisk status, där Antracen och Tributyltenn föreningar har tidsfrist till 2027.

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Skurusundet får inte försämrats till följd av detaljplanen. Hantering av dagvatten från planområdet bedöms kunna ske genom naturlig infiltration. Belastningen på berörda vattenområden antas därför förbli oförändrad jämfört med dagsläget.

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en risk att vatten blir ståendes i en lågpunkt inom planområdet. Intill fasad på bodarna väntas vattennivån enligt denna kartering nå upp till 30 centimeter. Bodarna används som förråd och således inte för stadigvarande vistelse.

För att fortsatt främja god dagvattenhantering och infiltration i området föreslås en planbestämmelse om att endast 40 % av markytan får hårdgöras. Bestämmelsen gäller hela planområdet. Med hårdgjorda ytor menas byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Med genomsläpplig yta avses naturliga ytor såsom gräs, naturytor och berghällar samt genomsläppliga beläggningar såsom exempelvis grus eller hålstensbeläggning. Bestämmelsen kombineras med en ändrad lovplikt som innebär att det inom planområdet krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Detta säkerställs i plankartan med planbestämmelsen:

Endast 40% av markytan får hårdgöras.

a₃ – Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

På Nacka kommuns hemsida finns tips på hur fastighetsägare kan arbeta med att fördröja och rena dagvatten. Med dessa planbestämmelser bedömer kommunen att verksamhetsområde för dagvatten *fastighet* inte behöver utökas till att omfatta planområdet. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på grundvatten.

Strandskydd

När befintlig gällande detaljplan upphävs och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd om 100 meter från strandlinjen att inträda, vilket här innebär att hela planens markområde kommer att omfattas av strandskydd. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 i § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För detaljplanen Måsungen avser kommunen att upphäva strandskyddet inom hela planområdet.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom berört område är 7 kap. 18 e § punkt 3 MB: att området som upphävandet avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Platsen används sedan lång tid tillbaka för bad samt för seglarskola för barn och ungdomar. Detaljplanen bekräftar den användning av området som pågått länge, men den yta för vilken strandskydd avses upphävas har begränsats så mycket som möjligt. Föreningarna behöver ytor för byggnader och båtuppläggning för att kunna bedriva sin verksamhet. I byggnaderna förvaras segel, flytvästar och andra nödvändiga båtutrustningar. Båtarna inom planområdet sjösätts och torrsätts för hand av deltagarna, utan motorfordon, vid varje tillfälle som föreningarna bedriver segelverksamhet. Att ha nära mellan platsen där utrustning och båtar finns till lämplig brygga vid vattnet är nödvändigt för att verksamheterna ska kunna bedrivas på ett smidigt och ändamålsenligt sätt. För att ytterligare förtydliga behovet av den nära kopplingen mellan verksamheterna och vattnet betecknas marken kvartersmark, *Vattennära friluftslivsverksamhet*. Ett resultat av planläggningen är att det blir tydligare vilka ytor som kan användas för föreningarnas verksamhet. De optimistjollar som nu ligger nära strandlinjen, utanför aktuellt planområde, ges plats att placeras inom planområdet, vilket i sin tur frigör mark för allmänheten närmare stranden.

Kommunen kommer genom avtal att upplåta markytan för byggnaderna samt för båtuppställning. Övrig mark inom planområdet avses fortsättningsvis vara tillgänglig för allmänheten. Inga träd behöver fällas till följd av planläggningen. De mest skyddsvärda träden är inmäta och de ges ett trädfällningsförbud i planen samt utökad lovplikt för trädfällning. Träd-

och buskridån i öster, mot närmsta granne, avses sparas, men kan inte ges något särskilt skydd i detaljplanen. Sammantaget bedöms påverkan på strandskyddets syften vara försumbar. I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för att bekräfta befintlig verksamhet här väga tyngre än strandskyddsintresset.

Det finns idag ingen fri passage längs vattnet mellan denna del av Sicklaön 208:24 och intilliggande fastigheter, då de är privatiserade. Det är dock fortfarande möjligt att vistas inom strandområdet på aktuell fastighet, och liksom idag, även mellan byggnaderna och strandlinjen.

Sammanfattningsvis kan strandskyddet inom planområdet upphävas. Det regleras i plankartan med bestämmelsen:

a₁ – Strandskyddet är upphävt.

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.

Planområdesgräns: Planområdesgränsen i nordväst är anpassad för att befintlig parkering inte ska ingå i planområdet och att mark planlagd som parkering i gällande plan B 157 inte ska ersättas med denna detaljplan. Plangränsen i nordost är anpassad för att sträcka sig ända fram till allmän plats *gata* inom angränsande plan B 1, detta för att möjliggöra en framtida angöring. Planområdets östra gräns är placerad utifrån redovisad fastighetsgräns i grundkartan. Planområdesgränsen i söder har anpassad till att strandområdet och befintlig brygganläggning fortsatt ska vara allmän plats i gällande plan B 157 och anpassad till att båtuppställningsplatserna kan inryms inom planområde. Planområdesgränsen i väster är anpassad till att befintligt klubbhus samt kvartersmark för klubbhuset i gällande plan B 157 ingår i denna detaljplan.

Användningsbestämmelser:

N₁ – Regleringen syftar till att befintlig vattennära friluftsverksamhet ska kunna kvarstå på platsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

Prickmark – Bestämmelsen i norr mot gatan syftar till att begränsa bebyggelse närmast gatan och möjliggöra för en framtida angöring. Bestämmelsen längst den östra gränsen syftar till att byggnader inte ska placeras för nära intilliggande grannar.

h₁ – Regleringen syftar till att bekräfta höjden för befintlig bebyggelse och att höjden på nya byggnader ska anpassas för att inte påverka omgivningen.

n₁ – Regleringen syftar till att skydda träd som är värdefulla för den biologiska mångfalden.

a₁ – Regleringen syftar till att upphäva strandskydd som inträder vid planläggning, då funktionen måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför planområdet. Se mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

e₁ – Regleringen syftar till att begränsa den totala byggnadsarean för att det fortsatt ska finnas utrymme för natur, fördröjning av dagvatten samt båtupställningsplats.

a₂ – Regleringen syftar till att stärka bestämmelsen n₁ för att skydda värdefulla träd mot fällning.

a₃ – Regleringen syftar till att stärka bestämmelsen b₁ för att främja god dagvattenhantering och infiltration.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark:

Endast 40 % av markytan får hårdgöras. – Regleringen syftar till att främja god dagvattenhantering och infiltration.

Genomförandetid - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte medför någon förändring mot dagens förutsättningar.

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

Samråd	mars 2026
Granskning	juni 2026
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	november 2026
Laga kraft tidigast*	december 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

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

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt 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.

Allmänna anläggningar

Vatten och spillvatten

Detaljplanområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll. Vatten och avlopp finns inkopplat till klubbhuset. Vatten och avlopp planeras inte kopplas in till de två förrådsbodarna.

Dagvatten

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna dagvattensystemet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna dagvattensystemet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten *gata*, vilket innebär att Nacka vatten och avfall AB enbart ansvarar för dagvatten från allmän plats. Planområde ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten *fastighet*. Dagvattnet inom kvartersmark får inte anslutas till de allmänna dagvattenledningarna, utan att dagvattenhanteringen ska hanteras genom lokalt omhändertagande.

Elförsörjning

Nacka Energi AB är ansvarig för det allmänna elnätet i området.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark. Fastighetsägaren får en utökad bygg rätt i detaljplanen. Det är viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

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

Ett arrendeavtal har tidigare tecknats mellan fastighetsägaren, Nacka kommun, och Segelklubben Måsungen för klubbhuset. Arrendestället är i befintlig detaljplan planlagd som kvartersmark och omfattar cirka 125 kvadratmeter. Avtalstiden för arrendet är 15 år och gäller från och med den 1 april 2025. Planförslaget påverkar inte det gällande arrendeavtalet.

Markområdet för de två förrådsbodarna samt uppställningsplatsen för segelbåtarna upplåts idag genom polistillstånd då marken i befintlig byggnadsplan är planlagd som allmän plats. När den nya detaljplanen fastställs upphör dessa polistillstånd att gälla inom planområdet, eftersom marken då övergår från allmän plats till kvartersmark. Vid genomförandet av detaljplanen kommer i stället arrendeavtal att tecknas mellan fastighetsägaren, Nacka kommun, och föreningarna avseende nyttjande av markområdet för de två förrådsbodarna och uppställningsplatsen för segelbåtarna. Arrendeavtalet avses att motsvara det befintliga arrendeavtalet som finns för klubbhuset. Inom avtalet avses det även framgå att området får inte stängslas in och att det fortsatt ska vara tillgängligt för allmänheten.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns norr om planområdet i gatan Duvnäs udde med förbindelsepunkt till klubbhuset. Inga nya förbindelsepunkter bedöms nödvändiga för planens genomförande.

Dagvatten

Dagvatten hanteras genom naturlig infiltration i marken. Det finns idag inga dagvattenmagasin eller dagvattenledningar inom planområdet. Dagvatten planeras att fortsatt att hanteras genom naturlig infiltration. Fastighetsägare ansvarar för eventuella anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten. Detta avser exempelvis dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

El, tele, fiber och värme

Byggnaderna är idag anslutna till elnätet. Byggnaderna är inte kopplade till tele-, fiber- eller fjärrvärmenätet och planeras inte anslutas till det. Uppvärmning sker för varje byggnad genom direktverkande element och/eller luftvärmepump.

Avfall

Avfall hanterad genom manuell hämtning av avfallskärl på kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.

Planområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 208:24. Fastigheten är en stor kommunalägd fastighet som främst består av gator och grönytor inom Saltsjö-Duvnäs. Fastigheten består till största del av mark som är planlagd som allmän platsmark och en mindre del mark som är planlagd som kvartersmark. Detaljplanen innebär att andelen kvartersmarken inom fastigheten Sicklaön 208:24 utökas något jämfört med tidigare.

Detaljplanen möjliggör att planområdet avstyckas som en egen fastighet som enbart består av kvartersmark. Om en avstyckning sker kan angöring ske i norr mot gatan Duvnäs udde, som förvaltas av kommunen. Det är inte nödvändigt att avstycka planområdet som en egen fastighet för planens genomförande. Avstyckning eller annan fastighetsbildning planeras inte heller att ske.

Inom planområdet finns inga servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter. Det är inte nödvändigt att bilda rättigheter för planens genomförande. Det är inte heller något som planeras att ske.

Planområdesgränsen i öster är placerade längst med osäkra fastighetsgränser. För att säkerställa fastighetsgränsen behövs en fastighetsbestämning ske.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på fastigheten Sicklaön 208:24. Förväntningsvärden för fastigheten kan uppstå tidigare.

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 fastigheten.

Kostnad för dagvattenhantering

Kostnader för anläggande och upprustning samt kostnader för drift och underhåll av dagvattenanläggningar på fastigheten bekostas av fastighetsägaren. Detta avser exempelvis dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av elnät

Kostnader för anläggande och upprustning samt kostnader för drift och underhåll av elledningar på fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägaren till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägaren till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor. Avfallshantering bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring gentemot dagens verksamhet på platsen. Påverkan på miljökvalitetsnormer för Skurusundet bedöms inte förändras till följd av planen. Detaljplanen medför att de naturvärdesträd som identifierats får skyddsbestämmelser, vilket är positivt för lokala naturvärden och biologisk mångfald.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen skapar planstöd för att föreningarna fortsatt ska kunna bedriva segelverksamhet för barn och unga på platsen vilket bedöms som mycket positivt utifrån ett socialt perspektiv. Detaljplanen innebär dock även att berört område inte längre kommer omfattas allmän platsmark vilket ur ett långsiktigt perspektiv riskerar att begränsa allmänhetens tillgång till området. Avsikten är dock att kommunen fortsatt ska äga fastigheten och att området fortsatt ska vara allmänt tillgängligt. På kort sikt bedöms därför detaljplanen inte innebära några negativa konsekvenser för allmänheten jämfört med befintlig situation.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen innebär planarbetet ett mindre underskott då planarbetet finansieras av fastighetsenheten. Detaljplanen bedöms inte innebära några förändrade driftkostnader för kommunen eller för föreningarna som är verksamma på platsen.

Avvägning mellan motstående intressen

När seglarföreningarna arrangerar seglarläger och aktiviteter för barn och ungdomar används stora delar av badstranden, framförallt utanför planområdet. Vid dessa tillfällen finns det minskat med utrymme för allmänheten och boende i området att använda badstranden. Kommunen, som fastighetsägare för badstranden, har som intention att området fortsatt ska kunna samnyttjas av föreningarna som bedriver segelaktiviteter för barn och unga samt för allmänheten och för boenden i området.

Denna detaljplan skapar planstöd för förrådsbodarna och båtuppställningsplatsen, vilket möjliggör för föreningarna att fortsatt kan vara verksamma på platsen. Det innebär att föreningarna kan fortsätta med aktivitet för barn under sommaren i området. Värde av att barn och unga bedriver föreningsverksamhet för andra barn och unga utomhus bedöms som mycket högt. Detaljplanen innebär dock att markområdet övergår från allmän plats med enskilt huvudmannaskap till kvartersmark samt att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Kommunen avser fortsatt att äga markområdena och hålla dessa markområden öppna för allmänheten likt idag. Detaljplanen bedöms innebära små negativa konsekvenserna för

allmänhetens tillgång till platsen samtidigt bedöms detaljplanen innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga genom att föreningarna fortsatt kan vara verksamma på platsen. I avvägningen mellan de olika intressena har barn och ungas föreningsverksamhet värderats högre än allmänhetens tillgång till en större strand.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* men sammanfattas här.

Detaljplanen innebär att del av fastigheten Sicklaön 208:24 planläggs som kvartersmark. Detaljplanen tillskapar byggrätter och gör det möjligt, att i en lantmäteriförrättning, för fastighetsbildning av planområdet som en egen fastighet. Detta innebär en viss värdeökning jämfört med befintlig situation.

Planområdet omfattas inte av, och bedöms inte påverka, några servitut, ledningsrätter eller andra fastighetsrättsliga rättigheter. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till några fastighetsrättsliga åtgärder för dess genomförande och inga fastighetsrättsliga åtgärder planeras att ske.

Planenheten

Emilie Warsell
Tf gruppchef

Simon Sundell
Planarkitekt