

2026-02-20

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00128

KFKS-2025-00352

Detaljplan för Tändkulevägen, fastigheten Sicklaön 369:39 m.fl., Södra Nacka strand, på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Tändkulevägen med anpassning till kulturmiljövärden och angränsande planerad bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att omvandla allmän plats utpekad för trappa (med möjlighet till parkeringsgarage under) och torg till kvartersmark för att möjliggöra bostadsgård och garage. Planområdet är beläget i Södra Nacka Strand direkt väster om det stora kontorshuset, tidigare kallat Teliahuset och nu Hus 9, och direkt söder om befintliga arbetarbostäder.

Nytan med trappan och torget bedöms idag inte som tillräckligt stor för att motivera de höga anläggnings- och driftskostnader som den skulle medföra. Planförslaget innebär ett visst intrång i Västra Hällmarksparken och på yta avsedd som förgårdsmark i planerad bostadsbebyggelse.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Arbetet med att ta fram detaljplanen finansieras till två tredjedelar av berörda exploatörer/fastighetsägare. Kommunen kommer att bära en tredjedel av plankostnaden.

Ärendet

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Tändkulevägen med anpassning till kulturmiljövärden och angränsande bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att omvandla allmän plats utpekad för trappa och torg till kvartersmark för att möjliggöra bostadsgård och garage. Planområdet är beläget i Södra Nacka Strand direkt väster om

det stora kontorshuset, tidigare kallat Teliahuset och nu Hus 9, och direkt söder om befintliga arbetarbostäder.

Bakgrund

Gällande detaljplan vann laga kraft 2019. Inför genomförandet av detaljplanen framkom problematik kring angivna markhöjder på plankartan samt risk för stora intrång på arbetarbostädernas trädgårdar och infarter. Ett genomförande av Tändkulevägen enligt gällande detaljplan skulle därmed få negativa konsekvenser för de angränsande arbetarbostäderna, som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö, men också innebära sämre tillgänglighet för den planerade förskolan och bostadsbebyggelsen som planeras väster om befintligt kontorshus. Samtidigt beslutades att ändra yta som i gällande detaljplan är planlagd som allmän plats för trappa (med möjlighet till parkeringsgarage under) respektive torg och ersätta den med kvartersmark för bostadsgård bland annat. Trappan medför höga anläggnings- och driftkostnader och behovet av den ses som begränsat då den skulle bli mycket brant och ligga i ett skuggigt norrläge. Ytan bedöms därmed vara lämpligare att planläggas som kvartersmark för bostadsgarage samt del av de nya bostädernas gård.

Förutsättningar

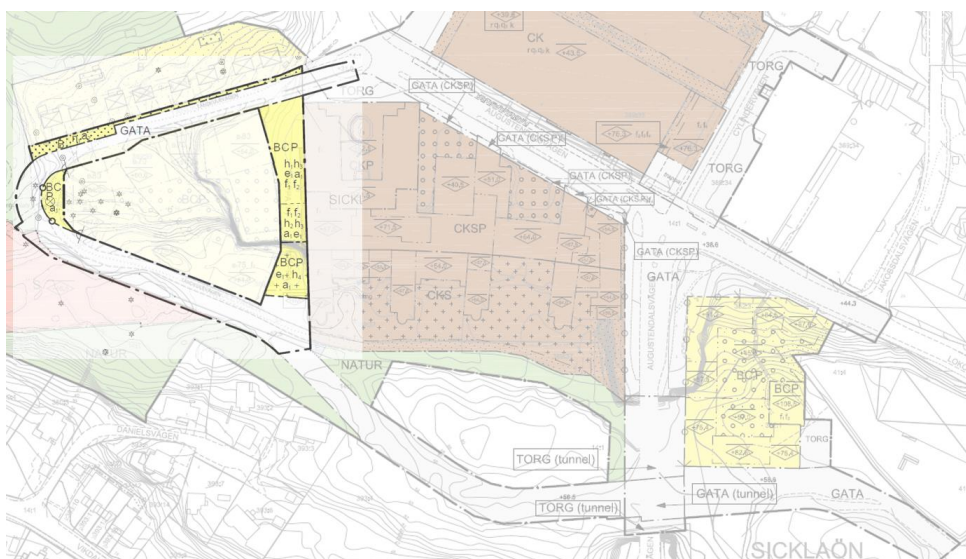
Planområdet är beläget i södra Nacka strand och är ungefär 6000 kvadratmeter stort. Planområdet angränsar i väster till Västra Hällmarksparken, i norr till kulturhistoriskt särskilt värdefulla före detta arbetarbostäder och i söder till ett större naturområde kallat västra Hällmarksparken samt en planerad framtida förskola. I öster angränsar planområdet till Augustendalsvägen där Nacka strands centrala del med service och handel finns, samt till ett kontorshus, tidigare kallat Teliahuset. Planområdet omger en större grusad och delvis utsprängd yta som iordningställdes inför genomförandet av en äldre detaljplan vilken medgav utbyggnad av det angränsande kontorshuset (Teliahuset).



Planområdets avgränsning ungefärligt markerat med röd linje. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger. Ortofoto: Nacka kommun, 2026.

Planområdet för aktuell detaljplan utgörs av nästan hela den befintliga Tändkulevägen, som idag är en smal och lummig gata med vändplan, samt en del av Tändkulevägens planerade framtida sträckning. Utöver detta omfattar området en yta som förbinder Tändkulevägens norra och södra del och som i gällande plan utpekats som allmän plats, trappa respektive torg. Planområdet omfattar så stor del av vägen som krävs för att kommande bostadsbebyggelse samt förskola ska kunna tillgängliggöras.

Tändkulevägen är i angränsande detaljplan, Dp 626, utformad som en genomfartsgata. Aktuell detaljplan ersätter den del av Tändkulevägen som omfattas av felaktiga markhöjder men ansluter till planerad framtida sträckning i Dp 626. Den projektering som ligger till grund för planförslaget utgår från att Tändkulevägen är en återvändsgata, vilket också syns i de illustrationer som tagits fram. Kommunens målsättning i dagsläget är att enbart bygga ut Tändkulevägen till en mindre del och initialt låta den fortsätta vara en återvändsgata. I konsekvensbedömningen av planförslaget det dock inte att bortse från att det finns en byggrätt för genomfartsgata, vilken är möjlig att genomföra.



Aktuellt planförslag lagt ovanpå gällande detaljplan (dp 626). Bilden visar hur Tändkulevägens planerade sträckning fortsätter i angränsande detaljplan dp 626. Plangränsen för aktuellt planförslag visas med tjock svart punkt-streckad linje.

Planförslaget

Aktuellt planförslag möjliggör att Tändkulevägen kan byggas ut utan intrång i befintlig kulturmiljö samt med förbättrad tillgänglighet till planerad bostadsbebyggelse och förskola.

Planförslaget medför att Tändkulevägen får en längre sträckning och något justerat läge för att den ska bli framkomlig i hela dess sträckning och för att tillräckligt utrymme ska finnas för trottoar och belysning. Detta medför att mindre ytor tillhörande Västra Hällmarsparken och förgårdsmark till planerad bostadsbebyggelse tas i anspråk.

- Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utformas med vegetationstak
- Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag i omgivande bebyggelse samt samordnas med planerat bostadskvarter
- Komplementbyggnader på bostadsgården regleras med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd och största sammanlagda byggnadsarea
- Byggnadsvolymens höjd regleras med bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd
- På mark som angränsar till arbetarbostäderna regleras att uppvuxna och friska träd ska bevaras.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Länsstyrelsen lyfter i sitt granskningsyttrande fram Bergs oljehamn som potentiellt riksintresse för totalförsvarets civila del och efterlyser ett förhållningssätt till bostäders lämplighet kopplat till riskavstånd, med anledning av det eventuella riksintresset. I dagsläget finns dock inget riksintresse för totalförsvarets civila del, och planförslaget reglerar i huvudsak samma markanvändning som gällande detaljplan.

Genomförandet av aktuellt planförslag innebär mindre sprängning och intrång i naturmarken jämfört med gällande detaljplan. Planförslaget medför positiva konsekvenser för kulturmiljön då det möjliggör att arbetarbostädernas utemiljöer bevaras i dess helhet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

När det aktuella planförslaget är genomfört kan även det redan planlagda bostadskvarteret genomföras. Den grusplan som finns idag kommer då att ersättas av bebyggelse med bostäder, vilket kan få en positiv påverkan på den upplevda tryggheten eftersom fler människor kommer att röra sig i området men också ha ögon på gatan. Förslaget innebär också att Tändkulevägen får en trottoar samt belysning, vilket kan upplevas som positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Tidplan

Samråd kvartal 1 / 2 2026

Granskning kvartal 3 2026

Antagande kvartal 4 2026

Laga kraft kvartal 4 2026*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen. Utbyggnaden finansieras av fastighetsägarna inom planområdet, Sicklaön 13:137 undantaget.

Kostnaden för detaljplanarbetet kommer till två tredjedelardelar att finansieras av berörda exploatörer/fastighetsägare, Sicklaön 13:137 undantaget. Kommunen kommer att bära en tredjedel av plankostnaden.

Genomförandet av detaljplanen medför drift- och underhållskostnader för kommunen för Tändkulevägen i enlighet med gällande detaljplan. Jämfört med gällande detaljplan innebär dock ett genomförande av denna detaljplan lägre drift- och underhållskostnader då, allmän plats trappa och torg i gällande detaljplan föreslås planläggas som kvartersmark. Uppdaterad drift- och underhållskalkyl för Tändkulevägen kommer att tas fram i senare skede.

Konsekvenser för barn

I jämförelse med dagsläget medför planförslaget en breddning och förlängning av Tändkulevägen vilket innebär att dagens lummiga gaturum samt naturmark försvinner. Den småskaliga och lugna miljö med ett fåtal boende som finns idag ersätts av en mer storskalig miljö med fler boende och fler rörelser på gatan, då det planerade bostadskvarteret i angränsande detaljplan genomförts. Detta kan upplevas som både negativt och positivt av barn. Jämfört med dagens situation medför planförslaget även mer biltrafik och ökat trafikbuller, vilket är negativt för barn.

Konsekvenserna av planförslaget i relation till gällande detaljplan bedöms vara mycket begränsad. Den förändring som aktuellt planförslag ändå medför jämfört med gällande detaljplan, i form av större intrång i västra Hällmarksparken och mindre förgårdsmark till det framtida bostadskvarteret, bedöms inte få någon större negativ påverkan vare sig på de barn som bor i närheten eller de som besöker området då gaturummet utgör en begränsad sträcka och då absoluta merparten av naturmarken i form av Västra Hällmarksparken finns kvar alldeles i närheten. Tändkulevägens utbyggnad bedöms inte medföra någon ökad biltrafik, jämfört med gällande detaljplan (genomfartsgata i båda fallen), och innebär dessutom att gatan förses med trottoar och belysning vilket är positivt, bland annat för de skolbarn som kommer att besöka Västra Hällmarksparken. Kommunens målsättning att genomföra enbart en del av den planlagda Tändkulevägen vilket kräver en vändplan i nytt läge. Boende invid vändplanen kan komma att störas mer av trafikbuller och trafikrörelser jämfört med om Tändkulevägen utförs som genomfartsgata.

Planförslaget innebär att en framtida trappkoppling vidare mot södra delen av Tändkulevägen utgår. Denna trappa hade dock blivit mycket lång samt hamnat i ett relativt mörkt i norrläge, och bedömningen är att det, även för barn, är trevligare och upplevs som tryggare att gå längs Tändkulevägens planerade trottoar. En gångstig mot Vikdalen finns idag, som löper från Tändkulevägens vändplats och västerut. Gångstigen tillgängliggörs fortsatt från Tändkulevägens gångbana.

Konsekvenser för klimat och miljö

Planområdet omfattar till största del ett redan ianspråktaget område men berör även en liten del om cirka 200 kvadratmeter av naturområdet Västra hållmarksparken. Jämfört med gällande detaljplan innebär planförslaget ingen nämnvärd förändring. Jämfört med befintlig situation medför både aktuellt planförslag och gällande detaljplan dock en ökning av växthusgasutsläpp framför allt med anledning av att mycket berg måste sprängas och transporteras, dessutom försvinner en del träd som idag utgör kolsänkor. Tändkulevägen i sig medför också en viss ökning av antalet transporter och därmed även utsläpp av koldioxid från transporter. Ett genomförande av planförslaget beräknas generera ett utsläpp på 200 ton CO₂e. Beräkningen utgår från att vägen uppförs enligt ett standardförfarande.

För att projektet ska ligga i linje med Nackas Klimat- och Miljöprogram behöver utsläpp förebyggas. Det kan göras genom val av byggmaterial som har lägre klimatpåverkan samt genom en fossilfri byggarbetsplats och drift. För att ligga i linje med kommunens mål om ökad cirkularitet behöver möjligheten att använda återvunnet material ses över. Möjlighet till återbruk i mindre omfattning finns då sprängsten behövs för att plana ut kvartersmark i innerkurvan.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer kring miljökrav vid entreprenader som ska gälla vid entreprenadupphandling. Bland annat ska en miljöplan tas fram som ska godkännas av beställaren innan entreprenaden kan påbörjas. Miljöplanen ska till exempel innehålla en redovisning av i entreprenaden identifierade betydande miljöaspekter och miljörisker samt en beskrivning av hur dessa kommer hanteras samt en beskrivning av vilka miljökrav som är aktuella och hur de ska uppnås inom entreprenaden (bland annat miljökrav enligt myndighetsbeslut, miljökrav enligt berörda miljölagar, miljökrav enligt förfrågningsunderlaget). Kommunen ställer krav på hållbara val till exempel vad gäller typ av fordon och arbetsmaskiner samt drivmedel för dessa, typ av material (stål, betong, asfalt exempelvis), resursoptimering och förebyggande av byggavfall.

Hållmarksområdet och dess höga naturvärden samt biologiska mångfald kommer att påverkas negativt i och med att avverkning av fem äldre tallar och ett par ekar kommer krävas samt genom den bergsskärning som krävs för höjdsättningen av gatan. Det är dock enbart tallarna som utgör naturvärdesträd (Pro Natura, 2025). Samtidigt innebär

planförslaget att uppvuxna träd och buskar intill arbetarbostäderna skyddas genom planbestämmelse, vilket är positivt.

Sammantaget innebär planförslaget dock en förhållandevis liten påverkan på naturvärden i jämförelse med den gällande detaljplanen, då höjdsättningen av gatan i gällande detaljplan medförde ett större behov av sprängning. Dock behöver kumulativa effekter från samtliga planprojekt i området vägas in i en samlad bedömning.

Bedömningen är att ingreppet i naturmarken inte får någon negativ påverkan på spridningssambandet eller medför någon risk att artskyddsförbudet utlöses då området redan idag är utsatt för ljud- och ljusstörningar och därmed ogästvänligt för fladdermöss. Dock behöver generella skyddsåtgärder tillämpas för att minimera störning på skyddade arter.

Planförslaget medför ingen särskild klimatsäkring. Gatans lutning medför att skyfall kan ledas vidare till Augustendalsvägen och slutligen till den dagvattendamm som ska byggas längre norrut invid Augustendalsvägen. Inom området finns markföroreningar som omhändertas i samband med utbyggnaden av Tändkulevägen vilket är positivt.

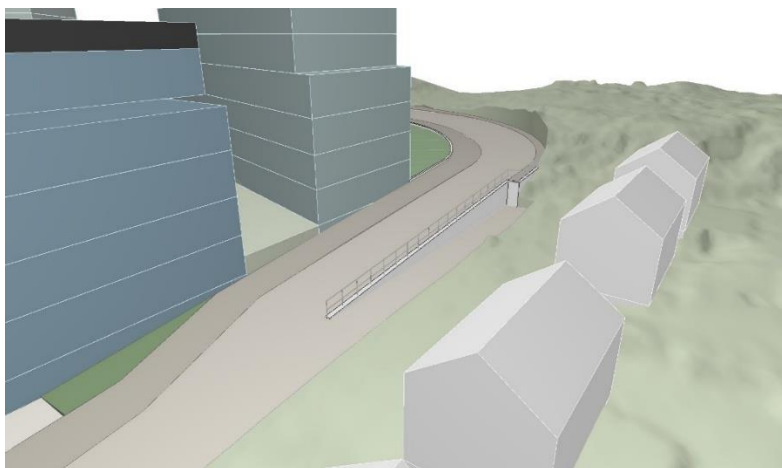
Planförslaget medför inte någon ökad biltrafik jämfört med gällande detaljplan. Jämfört med dagsläget kommer ett genomförande av planförslaget dock att medföra betydligt mer trafik på Tändkulevägen,. Oavsett om Tändkulevägen blir en genomfartsgata eller en återvändsgata så kommer ökningen inte att omfatta biltrafik kopplad till bostadskvarteret i någon större omfattning, då infarten till dess garage ligger nära Tändkulevägens korsning med Augustendalsvägen. Däremot kommer det att ske en ökning av trafik till och från angöring invid bostadskvarteret, samt sopbil till och från vändplanen. Ett genomförande av den planerade förskolan kommer dock att påverka trafikmängden i större omfattning.

Konsekvenser för kulturmiljön

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården, där skärgårdslandskapet utgör en bärande komponent. Att planförslaget medför sprängning av naturmarken får negativa konsekvenser för landskapsbilden och kulturmiljön. Ansträngningar har dock gjorts i samband med förprojekteringen och höjdsättningen av Tändkulevägen, för att minska behovet av sprängning. En jämkning har gjorts mellan behovet av tillgängliga ytor (med mindre lutning) och behovet av minskat intrång i naturmarken, där en acceptabel lutning uppnåtts samtidigt som behovet av sprängning minskats.

Konsekvenser för angränsande fastigheter

De delar av trädgårdar och infarter som tillhör angränsande kulturhistoriskt värdefulla arbetarbostäder planläggs som kvartersmark, vilket möjliggör marköverföring. För att möjliggöra infart till de två västra bostadshusen kommer en stödmur att behöva byggas för vägens förlängning för att undvika att en slänt behöver anläggas över dagens angöringsytor.



Bilden visar föreslagen ramp vid Tändkulevägen 14 och 16. Bebyggelsen är enbart schematiskt redovisad. Bild: ÅWL, 2025

Det kontorshus (före detta Teliahuset) som angränsar till planområdet påverkas då dess utrymningsvägar får en ny lösning samt genom att två fönster delvis skymms.



Bilden visar förslag till garageinfart från Tändkulevägen. Garaget utgörs av den gröna volymen rakt fram. Bakom garaget syns berget. Höjdskillnaden mellan uppfylld mark och berget högsta höjd är cirka 16 meter. Till höger om infarten syns avfallshanteringen i form av sopkassuner, till vänster syns kontorshusets västra fasad. De två fönster som delvis döljs av den höjda marknivån är ungefärligt markerade med röd streckad linje. Kontorshusets utrymningsdörr syns inte i bild utan döljs av garagevolymen. Bild: ÅWL, 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 februari 2026

Bilaga 1. Utkast till plankarta

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt detaljplan för Tändkulevägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Program, antagande	2014-06-02	KS	§ 138
☒	Inriktningsbeslut i KS	2025-06-02	KS	§ 153
☒	Detaljplaneavtal	2025-05-19	Gruppchef	Delegationsbeslut
☒	Planuppdrag i MSN	2025-06-18	MSN	§ 136
☐	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
☐	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (<i>beslut av planchef</i>)
☐	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
☐	Särskilt beslut avseende betydande miljöpåverkan		Planchef	Delegationsbeslut (<i>om beslut av planchef</i>) Bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan
☐	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	

