

Detaljplan för Fingerörtsvägen, del av fastigheten Sicklaön 143:1, på Västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön 143:1, på Västra Sicklaön har färdigställts inför antagande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan samt berör endast kvartersmark som inte är kommunal mark. Beslut om antagande av detaljplanen sker därför av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Den nya bebyggelsen ska i sin skala och utformning ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en god rumsbildning. Vidare syftar planen till att lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov samt att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller. Detaljplanen syftar även till att ge skydd för de ädellövträd som inte påverkas av bebyggelsen och att dagvatten ska kunna fördröjas och renas lokalt inom kvartersmarken genom gröna lösningar som bidrar till växtlighet på bostadsgården och i stadsrummet.

Gestaltningmässigt består den nya bebyggelsen av en högdal om sju våningar och en lågdal om fem våningar. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till omgivningen på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järla sjös småskalighet. Gestaltningen är anpassad för att knyta an till kringliggande bebyggelse i Järla sjö genom att fasaderna i huvudsak ska utföras av puts med ljusa kulörfärger samt att taket ska utföras med sadeltak.

Detaljplanen var ute på granskning under perioden 28 november 2024 och 16 januari 2025. Under granskningstiden inkom totalt 57 yttranden, varav 41 var från privatpersoner. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. De främsta synpunkterna från privatpersoner var att bebyggelsen är för hög och påverkar de boendes utsikt, insyn och dagsljus negativt. Vidare framfördes även synpunkter från privatpersoner att det är negativt att parkeringsplatser och grönytor tas i anspråk. Efter granskning har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Under samrådet, som pågick under perioden 2 november och 7 december 2023, hade länsstyrelsen synpunkter gällande bland annat dagvatten och Trafikförvaltningen i Region

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Stockholm hade synpunkter gällande brister i bullerberäkningarna. Privatpersoner hade bland annat synpunkter om att parkeringsplatser och grönytor bör bevaras som det är idag samt att förslaget innebär försämrat dagsljus och ökad insyn. Efter samrådet uppdaterades dagvattenutredningen och bullerutredningen. Vidare genomfördes en rotkartering för att säkerställa att en äldre ek inom planområdet inte ska ta skada av bebyggelsen. Den äldre eken och flertalet ädellövträd skyddas även med planbestämmelser i plankartan. Att grönytor tas i anspråk för bebyggelse kompenseras även genom nya växter ska planteras som främjar den biologiska mångfalden samt att stammar från nedtagna träd kan användas som död ved. Det togs även fram en dagsljusutredning för att undersöka hur planförslaget påverkar närliggande lägenheter.

Detaljplanarbetet har fram till antagandet kostat cirka 3,5 miljoner kronor, vilket är 0,9 miljon kronor mer än vad som bedömdes vid inriktningsbeslutet. Eftersom planarbetet bekostas av exploatören belastas inte de ökade kostnaderna kommunens ekonomi.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Fingerörtsvägen, del av fastigheten Sicklaön 143:1, på västra Sicklaön har färdigställts inför antagande av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen-Ekudden, 9249.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 124. Kommunstyrelsen beslutade om ett inriktningsbeslut den 6 mars 2023, § 94. Inom ramen för inriktningsbeslutet beslutades bland annat om att återstarta planarbetet.

Beslut om antagande av detaljplan sker av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Detaljplan har tagits fram med standardförfarande och överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Vidare omfattar projektet en del av en fastighet och det är relativt få tillkommande bostäder som möjliggörs. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens får enligt nämndens reglemente anta detaljplaner med standardförfarande om de inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Beslut om antagande av detaljplanen sker därför av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Beslut om exploateringsavtal planeras att ske i kommunfullmäktige den 17 november 2025.

I start-PM och inriktningsbeslutet angavs att projektets övergripande syfte och mål är att komplettera fastigheten Sicklaön 143:1 med flerbostadshus och lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov, i enlighet med översiktsplanens intentioner samt att utforma den nya bebyggelsen med hänsyn till platsens karaktär och befintliga boende. Huvudinriktningen var att uppföra bostäder som ägarlägenheter. Projektet bedöms följa intentionerna i beslutat start-PM och inriktningsbeslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planområdet är beläget i södra Centrala Nacka, mellan bostadsområdena Ekudden och Järla sjö. Området som avses bebyggas omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och består idag av en parkartad miljö med öppna, kortklippta gräsytor med ädellövträd samt markparkering. Planområdet omfattar ingen kommunal mark eller allmän plats.

Detaljplanen syftar till att komplettera befintlig bostadsbebyggelse på fastigheten Sicklaön 143:1 med cirka 50 lägenheter. Den nya bebyggelsen ska i sin skala och utformning ska ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en god rumsbildning. Vidare syftar planen till att lösa nuvarande och tillkommande parkeringsbehov samt att bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar från väg- och järnvägsbuller. Detaljplanen syftar även till att skyfallsåtgärder genomförs som inte förvärrar situationen för nedströms liggande fastigheter. Vidare syftar detaljplanen även till att ge skydd för de ädellövträd som inte påverkas av bebyggelsen och att dagvatten ska kunna fördröjas och renas lokalt inom kvartersmarken genom gröna lösningar som bidrar till växtlighet på bostadsgården och i stadsrummet.



Figur 1. Situationsplan över föreslagen bebyggelse.

Då den nya bebyggelsen hamnar mellan två olika tidsåldrar på byggnader är det extra viktigt att gestaltningen ska vara genomtänkt där material och färgsättning väljs med omsorg. Detaljplanen möjliggör bostäder i form av en högdel om sju våningar och en lamell i fem våningar. För den tillkommande bebyggelsen sker bostadsparkering i huvudsak i ett underliggande garage med bostadsgård ovanpå. Bebyggelsen hamnar delvis på en parkering som nyttjas av boende i området, dessa parkeringsplatser ersätts delvis på annan plats utanför planområdet. Höjdmässigt förhåller sig den tillkommande bebyggelsen till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

omgivande bebyggelse på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång från Ekuddens punkthus till Järle sjös småskalighet. Bebyggelsens utformning regleras genom:

- Byggnadensnockhöjd
- Högsta antal våningar
- Byggnadens taklutning
- Fasaden ska i huvudsak bestå av puts
- Fasaden ska färgsättas i ljusa dämpande kulörer eller i bruten vit
- Längd och omfattning av takkupor och frontespiser
- Loftgångar får ej anordnas
- Elementskarvar ska vara dolda

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2024, § 224 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



Figur 2. Bilden visar möjlig utformning av bebyggelseförslaget. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Vyn är från Ekuddsvägen mot Fingerörtsvägen. Bild av Larsson Arkitekter.

Detaljplanen var utsänd på granskning under perioden 28 november 2024 till 16 januari 2025. Under granskningstiden inkom totalt 57 yttranden, varav 41 var från privatpersoner och 2 var från bostadsrättsföreningar. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. De främsta synpunkterna från privatpersoner rörde att bebyggelsen anses vara för hög och har en för stor utbredning, vilket påverkar de boendes utsikt, insyn och dagsljus negativt. Vidare framfördes även synpunkter från privatpersoner att det är negativt att parkeringsplatser och grönytor tas i anspråk samt att flera är oroliga för risker och buller kopplat till projektets byggskede. Tidigare i arbetet med framtagande av detaljplanen har

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

dessa frågor studerats och utretts, se vidare i nästa stycke. Efter granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Detaljplanen var utsänd på samråd under perioden 2 november till 7 december 2023. Under samrådet hade länsstyrelsen bland annat synpunkter gällande dagvatten och Trafikförvaltningen i Region Stockholm hade synpunkter gällande brister i bullerberäkningarna. Privatpersoner hade bland annat synpunkter om att grönytorna och parkeringsplatser bör bevaras som det är idag samt att förslaget innebär försämrat dagsljus och ökad insyn. Efter samrådet uppdaterades dagvattenutredningen och bullerutredningen. Vidare genomfördes en rotkartering för att säkerställa att en äldre ek i planområdet inte ska ta skada av den nya bebyggelsen. Den äldre eken och flertalet ädellövträd skyddas även med planbestämmelser i plankartan. Att grönytor tas i anspråk för bebyggelse kompenseras även genom nya växter ska planteras som främjar den biologiska mångfalden samt att stammar från nedtagna träd kan användas som död ved, vilket används som boplats för många insekter. Det togs även fram en dagsljusutredning för att undersöka hur planförslaget påverkar närliggande lägenheter. Utifrån dagsljusutredningen har bedömningen gjort att bebyggelseförslaget volym och gestaltning kvarstår. Utifrån dagsljusutredningen gjordes inför granskningen bedömningen att bebyggelseförslagets volym och gestaltning skulle kvarstå. Plankartan kompletterades dock med bestämmelse om att inte tillåta balkonger på del av fasaden i nordost, som hamnar närmast befintlig bostadsbebyggelse, för att minska insyn för befintliga närboende.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

I Nacka kommuns översiktsplan 2018 anges Ekuddens framtida utveckling vara mot en mer tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen är området utpekad som en del av strukturplanen för Nacka stad som anger en huvudsaklig bebyggelschöjd på 5-6 våningar, men att högre hus kan vara lämpliga i vissa områden. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och med intentionerna i den kommande översiktsplanen.

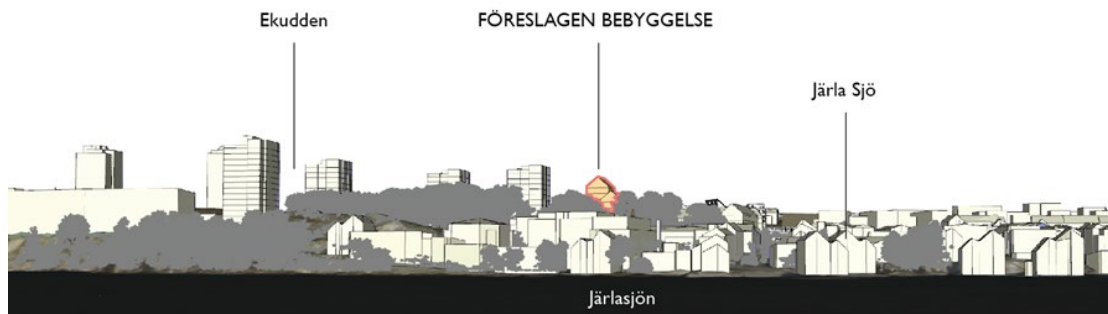
Detaljplanen berör inte de regionala gröna svaga sambanden som pekas ut i översiktsplanen. Däremot bedöms detaljplanen få en viss negativ effekt på det nord-sydliga ädellövsspridningssambandet, som redan i dag är försvagat i och med exploateringen på centrala Sicklaön.

Planområdet angränsar till Järla sjö som enligt kommunens kulturmiljöprogram är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Den föreslagna bebyggelsen hamnar i övergången mellan Ekuddens solitära, fristående punkthus och Järla sjös småskaliga, täta bebyggelse. Detaljplanen bedöms hantera denna övergång på ett sätt som bidrar till en mjuk och stegvis övergång mellan Ekudden och Järla sjö, både sett till exploateringsgrad och arkitektoniskt uttryck. Genom bebyggelsens placering i norra delen av planområdet skapas ett

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

respektavstånd mot den äldre industribebyggelsen i söder. Respektavståndet förstärks av att befintliga parkeringsytan i söder ligger på samma marknivå som idag samt att träden i anslutning till parkeringsytan kan bevaras. Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljö och landskapsbilden i någon större utsträckning eftersom den föreslagna bebyggelsen kommer att ingå i och omges av befintlig bebyggelse.



Figur 3. Bilden visar föreslagen bebyggelse (markerat i rött) beläget i övergången mellan bostadsområdena. Vyn är från Järlasjön, söder om planområdet.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 50 bostäder. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Målet gäller för kommunen som helhet. Planområdet berör inte kommunal mark och förväntas inte bidra till kommunens hyresrättsmål. Exploatören har för avsikten att i första hand upplåta bostäderna genom ägarlägenheter och i andra hand som bostadsrätter. Detaljplanen innehåller inga lokaler för verksamheter och förväntas inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Projektet bidrar bland annat till en ökad social kontroll genom uppsikt över parkeringsytor, Fingerörtsvägen och Järlaleden från de nya bostäderna. Genom att fler har uppsikt över dessa platser där personer vistas kan den upplevda tryggheten öka vilket skulle kunna ge positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Avvägningar mellan motstående intressen

Den nya bebyggelsen kommer påverka närboende på olika sätt. Bebyggelsen kommer påverka närliggande boendes möjlighet till sol, dagsljus och utsikt. Detaljplanen innebär även att bostadsrättsföreningen Sicklaöarna får en mindre bostadsgård och färre antal parkeringsplatser. I arbetet med bebyggelseförslaget har avvägningar gjorts mellan anpassningar till närboende å ena sidan och behovet av bostäder och en utvecklad stadsdel å andra sidan. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus mellan 3-11 våningar. Anpassning till den befintliga miljön och hänsyn till närboende har tagits genom bland annat

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

en lägre bebyggelse i öst, att översta våningen förses med sadeltak och genom att balkonger inte får anordnas närmast befintlig bebyggelse i öst. Anpassningar har även gjorts genom utformningsbestämmelser (så som fasaden, kulör och balkonger) för att den nya bebyggelsen ska anpassas till omkringliggande bebyggelse i Järla sjö samt genom att ädellövträd skyddas för att bevara gröna värden på platsen.

Tidplan

Antagande december 2025

Laga kraft tidigast* december 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

I inriktningsbeslutet från 2023 angavs en tidplan för antagande kvartal 1 2025. Avvikelse från tidplanen beror främst på att detaljplanen behövde utreda en lämplig dagvattenlösning för befintlig parkeringsplats efter samrådet, men avvikelse från tidplanen beror även på förhandlingar om exploateringsersättning med exploatören.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet bedöms i sin helhet generera ett positivt netto till kommunen om cirka 17,6 miljoner kronor, varav exploatören ska erlägga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om 13,6 miljoner kronor samt erlägga 4 miljoner kronor i medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan.

Detaljplanearbetet har fram till antagandet kostat cirka 3,5 miljoner kronor, vilket är 0,9 miljoner kronor mer än vad som bedömdes vid inriktningsbeslutet. Eftersom planarbetet bekostas av exploatören belastas inte de ökade kostnaderna kommunens ekonomi. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Planförslaget innebär en byggrätt på mark som idag är planlagd som prickmark, mark som inte får bebyggas. Byggrätten som skapas genom detaljplanen innebär ett ökat markvärde för exploatören.

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats. De framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar i anslutning till planområdet kommer vara likvärdiga som idag och kommer att belasta kommunen.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att grönytor samt träd inom befintlig kvartersmark försvinner och ersätts av ett flerbostadshus. Denna grönyta bidrar i dagsläget med rekreativa värden för de boende och barn i närområdet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer uppföras kommer troligen fler bostäder i området generera fler barn i området. Fler barn i området innebär på sikt ett ökat behov av lekplatser i området. Den föreslagna bebyggelsen får en upphöjd bostadsgård som kan utformas med ytor för lek och rekreation för barnen i den nya byggnaden.

Genom planområdets södra del löper ett gångstråk mellan Ekuddsparken i väst och en förskola i öst. Ekuddsparken är en kommunalägd lekplats som har en storlek på cirka 1 000 kvadratmeter och innehåller en allmän grillplats. Gångstråket genom planområdet påverkas inte av planförslaget.

Vid genomförandet av byggnationen kommer barn som vistas och rör sig i området att påverkas negativt. Området som idag är tillgängligt för barn att vistas på kommer inte vara det under tiden byggnationen pågår. Vid byggnationen kommer även barn påverkas negativt i form av byggtransporter, sprängningar, buller och byggdamm. Närliggande områden där barn vistas, så som bostadsgårdar, skolgårdar och Ekuddsparken, kan komma att påverkas negativt av exempelvis buller under byggnationen.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen bedöms få en viss negativ konsekvens på den biologiska mångfalden i området i och med att ett antal ädellövträd, däribland några rödlistade almar, tas ned. Detaljplanens genomförande får också vissa negativa effekter på artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter. Skyddsåtgärder kommer genomföras för att inte riskera att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen. Detaljplanen innebär att en äldre ek och flertalet ädellövträd skyddas med planbestämmelser i plankartan.

Exploateringen innebär en positiv påverkan på recipienten Järlasjön då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet till sjön minskar, jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte motverkas. Detaljplanen innebär en förbättrad situation vid ett 100-årsregn med avseende på vattendjup för omkringliggande bebyggelse.

Detaljplanen utgör en del av ett stadsbyggnadsprojekt, vilket innebär att projektet har arbetat med hållbarhetsfrågor som inte regleras i detaljplanen, så som klimatberäkning, grönytefaktor och miljö- och klimatambitioner.

En klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Projektets klimatpåverkan är drygt 2000 ton CO₂e. Per tillkommande boende är utsläppen 20 ton CO₂e. Per kvadratmeter ny byggnad är utsläppen 387 kg CO₂e. Projekts stora utsläppsposter är grundläggning, uppförande och drift av byggnad samt utsläpp kopplade till bilkörningen som detaljplaneområdet kommer generera. Projektets utsläpp ligger i linje med jämförbara projekt. Något som är till projektets fördel är att befintliga vägar används vilket innebär låga utsläpp för allmänna anläggningar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Grönytefaktorn har beräknats för hela planområdet. Projekt på västra Sicklaön har som generell ambition att grönytefaktorn ska uppgå till minst 0,6. Den framräknade grönytefaktor för projektet är 0,9. Enligt överenskommelse med exploatören ska grönytefaktorn vara minst 0,8 vid bygglovskedet.

Projektet har arbetat fram projektspecifika miljö- och klimatambitioner samt konkreta åtgärder för att uppnå ambitionerna. Exempelvis på åtgärder är att växterna på gårdarna kommer väljas ut för att främja den biologiska mångfalden och att stammar från nedtagna träd kommer användas som död ved som kan användas för boplats för många insekter. Andra exempel på åtgärder är att solceller kommer anläggas och uppta minst 30% av takytan samt att minst 20% av parkeringsplatserna i bilgaraget förses med elbilsaddare. Fler åtgärder finns beskrivna i planbeskrivningen och säkerställs i exploateringsavtal.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2025

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M) och Magnus Sjöqvist (M), bifall till utsänt förslag.

Lina Olsson (NL) yrkar avslag till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget om att anta detaljplanen och ett avslagsyrkande från Lina Olsson (NL).

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och konstaterar att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det utsända förslaget.

Reservationer

Lina Olsson reserverar sig mot beslutet för Nackalistan och inger följande:

De nya huskropparna kommer att ligga 12 respektive 20 meter från befintliga bostäder och byggs på mark där det idag finns 100–150-åriga träd. Nackalistan är emot att man bygger på naturmark och att man inte respekterar strandskyddet. Om man lägger ihop alla områden som bebyggs i kommunen så blir helheten en stor försämring för miljö och biologisk mångfald.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande