

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
--	-------------

Kvartersmark

	Studentbostäder
--	-----------------

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Mark där byggnad inte får uppföras. Stödmur, plank, avfallskärl och parkering samt mindre skärmtak får anordnas.
u	Området skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
I	Högsta antal våningar
v ₁	Mindre byggnadsdelar som balkon och burspråk får uppföras med en minsta frihöjd av 3,5 m över gångbana.
v ₂	Översta våningen ska vara indragen från samtliga väderstreck och våningens BTA får uppta högst 70 % av underliggande vånings BTA.
v ₃	Tak ska utföras med en horisonell takprofil dvs. hissar och ventilationsdon mm ska inrymmas under taket.

v ₄	Minst 90 studentlägenheter
v ₅	Minst 40 studentlägenheter
v ₆	Minst 50 studentlägenheter

Utseende

f₁ Byggnaden ska ha en tydlig indelning i två volymer i plan, höjd och gestaltning. Fasaderna utan loftgång ska ha en varierad fönstersättning. Mot norr ska fasaden ha en mörk kulör och mot söder en ljus kulör. Fasadmaterial i terrazzoplattor, infärgad betong eller likvärdigt. Loftgångsfasaderna har loftgångar i varierande bredd. Fasadmaterial i träpanel/-skivor. Genomsiktligt räcke. Se planbeskrivning sid 9.

f₂ Fasad mot norr utförs i tegel. Denna delas upp i fält med skiftande nyanser. Fasad mot söder utförs med varierande accentfärger. Balkonger ska vara indragna. Se planbeskrivning sid 8-9.

Byggnadsteknik

-Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas med fördröjning och infiltration inom kvartersmark. Markbeläggning på bostadsgård och parkering bör möjliggöra infiltration av dagvatten.
-Lägsta tillåtna schaktningsdjup är +28 m över nollplanet för schaktning, sprängning, borring eller andra ingrepp.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnaderna utformas så att:
-minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA dygnsekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönstret.
-trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
-I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam med högst 55 dBA dygnsekivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

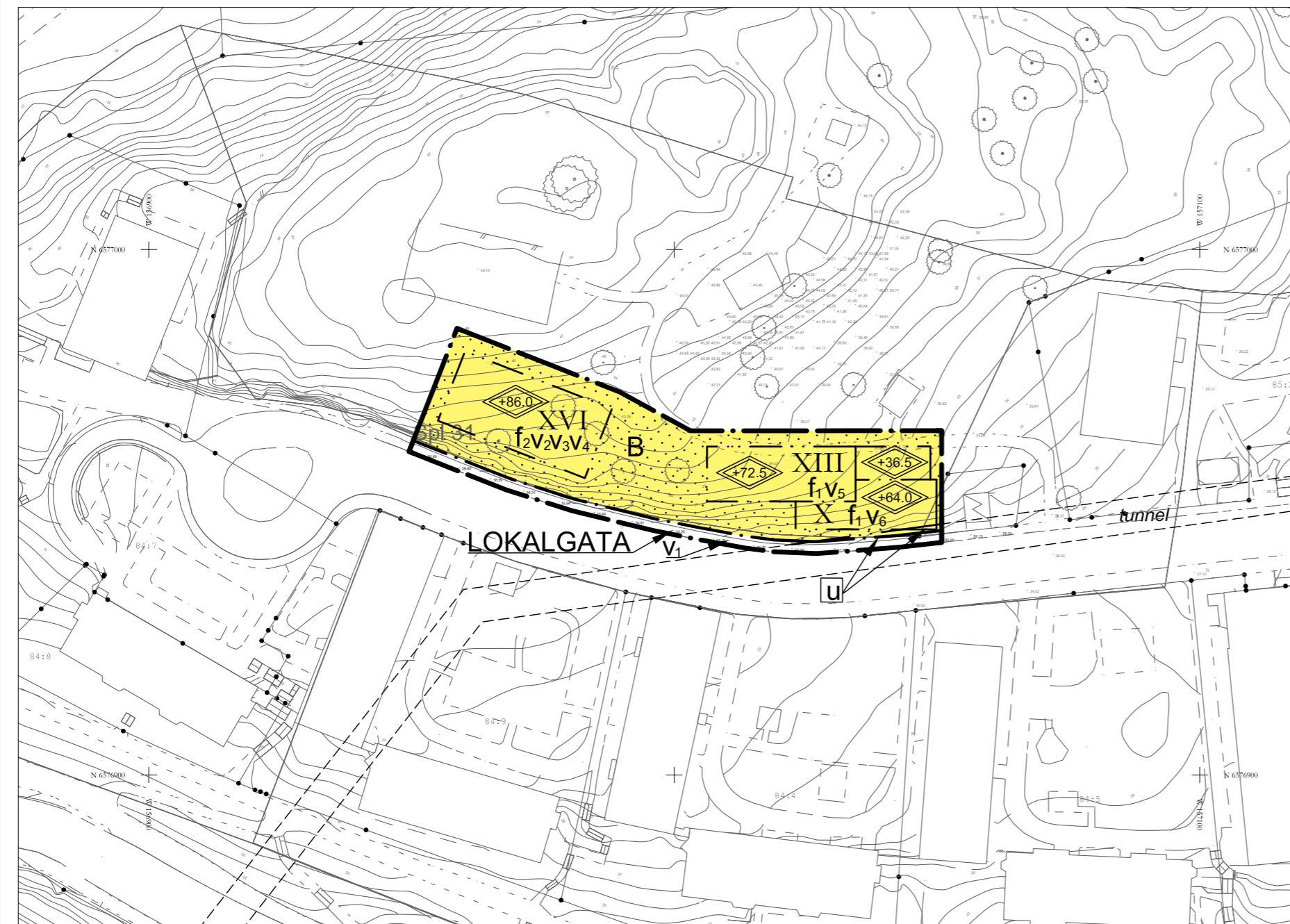
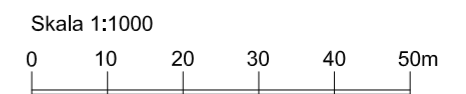
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

	illustrationslinje
	illustrationstext



Detaljplan för
studentbostäder Alphyddan
Del av Sicklaön 40:11 & 80:43
Nacka Kommun
Planenheten i januari 2015, justerad april 2015
Planförslaget är upprättat enligt PBL (2010:900)

Till planen hör:
Planbeskrivning
Miljöredovisning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

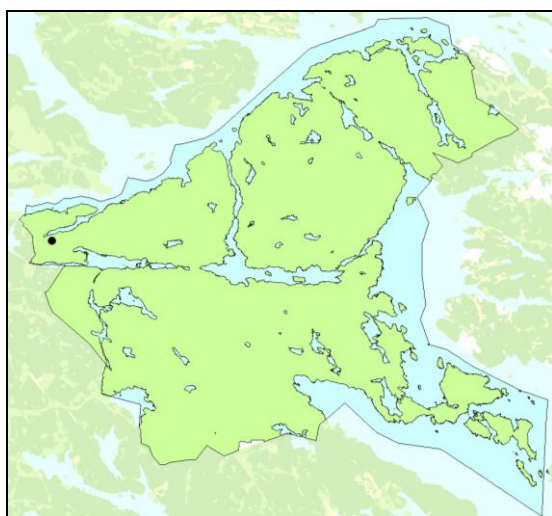
KFKS 2012/684-214
Projektnr. 9228

Tillstyrkt av MSN 2015-04-22
Antagen av KF 2015-06-15 §160
Laga kraft 2016-04-12

DP 585

Studentbostäder Alphyddan

Detaljplan för studentbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43,
Alphyddevägen, Nacka kommun



Planens syfte

Syftet med planen är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredning
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 14
5. Så genomförs planen	s. 16
6. Medverkande i planarbetet	s. 19

I. Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphyddevägen i Alphyddan. Bebyggelsen är uppdelad på ett punkthus och ett lamellhus om totalt cirka 230 studentlägenheter. Punkthuset har 16 våningar och är beläget i närheten av vändplatsen. Lamellhuset ligger öster om punkthuset och är uppdelat i två volymer och har 13 respektive 10 våningar. Mellan husen finns en markparkering med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser. Parkeringstalet är 0,055-0,075 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet.

Planområdet är beläget i bostadsområdet Alphyddan. Fastigheten ägs av Nacka kommun och marken ska upplåtas med tomträtt. I projektet ingår även att se över parkeringssituationen i Alphyddan. Nacka kommun avser att anlägga ett antal parkeringsplatser längs Svindersviksvägen som allmän parkering.

De träd som växer i släntområdet kommer att behöva fällas för att uppföra bebyggelsen. Av dessa har cirka 5 träd bedömts ha höga naturvärden.

En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-11-06) för att kartlägga bullret från Värmdöleden (väg 222) och Alphyddevägen. Vissa av lägenheterna kräver åtgärder i form av skärm vid balkong. Några av lägenheterna innehåller Avstegsfall B.

Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11 och justering av Sicklaön 80:43:s fastighetsgränser krävs.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas både i detaljplaneskedet och utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten.

- En god ljudmiljö.
- Hållbart resande.
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

Förslag på åtgärder/indikatorer på hur målen uppfylls beskrivs under rubrik Hållbart byggande i planförslaget.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget längs Alphyddevägens norra sida i bostadsområdet Alphyddan. Marken ägs av Nacka kommun och är en del av fastigheten Sicklaön 40:11 samt Sicklaön 80:43. Initiativtagare till projektet är Nacka kommun.



Flygfoto över närområdet.

Översiktlig planering och kulturmiljöprogram

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka", antagen 2012, anger målet en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Planområdet ingår i beteckning "Bt" som betyder tät stadsbebyggelse. Bebyggelsen på Alphyddan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och utpekas i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 (sid. 242 ff)

Andra projekt/beslut som berör planen

I öster gränsar planområdet till ett pågående programarbete för Planområdet. Planprogrammet ska klargöra hur bebyggelsen bör utvecklas och ge riktlinjer inför kommande detaljplanering. Programmet beräknas att antas under våren 2015.

Sydväst om området pågår detaljplanearbete med tvärbanans förlängning från Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Sickla station. Utredning pågår även för utbyggnad av tunnelbana till Nacka.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller tre två detaljplaner. Den ursprungliga planen är stadsplan 14 som vann laga kraft 1959 och som har huvudsaklig markanvändning bostäder och allmän platsparkmark. Delar av detaljplanen ändrades år 1964 av stadsplan 31, i samband med att planarbetet med en österled inleddes och delar av det ursprungliga området behövdes för vägmark. Kraven på utrymme för lekplatser på kvartersmark hade också kommit att utökas och för att kunna få statliga lån för att bygga klart bostäderna behövdes en plan där kvartersmarken var fri från parkeringar. Ändringen avsåg den västra delen av bebyggelsen på Alphyddevägen 49-69 samt Alphyddevägen 8 och är anledningen till att ett garage tillkom under vändplanen. Utanför planområdet gäller detaljplan 137 från 1996 som syftar till att möjliggöra utbyggnad av delar av östlig förbindelse (Österleden).

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Södra Länken och Värmdöleden norr om området samt reservat för östlig förbindelse är av riksintresse för kommunikation. Norr om Värmdöleden längs Svindersviken gäller riksintresse för kulturmiljövården (Nackas norra kust).

Dagvatten från planområdet avrinner till Järlasjön (Sicklasjön) som förmodligen kommer att föreslås bli vattenförekomst från 2015.

Järlasjön (Sicklasjön) har idag måttlig ekologisk status pga av övergödning och uppnår inte god kemisk status.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 är halterna 2 meter över mark följande: PM10 25-35µg/m³, PM 2,5 är mindre än 12µg/m³ och kvävedioxid 36-48µg/m³. Samtliga värden ligger under gällande miljö kvalitetsnormer.

Regionala planer/trafikplaner

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen ingår västra Sicklaön i den centrala regionkärnan. Utvecklingen i den centrala regionkärnan är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer i den centrala regionkärnan. Trafikverket har sedan 1990 planerat för en östlig förbindelse genom tunnel i Stockholmsområdet. Delar av reservatet för östlig förbindelse går igenom området.

Området idag

Planområdet ligger på en bergknalle norr om Alphyddevägen som förblev orörd då Alphyddan byggdes i början av 1960-talet. Naturmarken blev isolerad från parken runt Svindersviks herrgård när Värmdöleden byggdes. En brant grusväg leder upp i området från Alphyddevägen. Det är även möjligt att nå området från öster mellan befintliga hus, men terrängen är mycket svår att gå i. Den starkt kuperade naturmarken gör att området upplevs

större än det egentligen är. Trädbestånden kring berget är glesa och lågvuxen tallskog dominerar. Bitvis är klipporna helt kala och branter är vanliga. De plana ytor som finns är ianspråktagna med en bollplan och två lekplatser. Närmast de befintliga höghusen finns glest trädklädda gräsmarker. I övrigt finns smärre talldungar och enskilda träd som sparats mellan husen.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse ritades av Backström och Reinius och omfattar cirka 700 lägenheter. Området byggdes mellan 1959-1965. Husen är terränganpassade och bebyggelsen består av höga, fristående bostadshus i form av punkthus med cirka 16 våningar och lamellhus med 9 våningar som bildar halvslutna gårdsrum mellan husen längs Alphyddevägen. Husen har platta tak med en indragen våning högst upp. Fasadmaterialet är tegel med vita balkonger och fönster.

Bebyggelsen på Alphyddan är idag utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som lokalt intresse för kulturmiljövården.

Enligt kulturmiljöprogrammets förhållningssätt ska gårdsrummen för befintlig bebyggelse inom området behållas. Nya byggnader ska placeras med hänsyn till gårdsmiljöerna och ges en anpassad utformning. Byggnader på naturmark och grönytor ska enligt programmet undvikas.

Natur

Planområdet omfattar en del av ett bostadsnära naturområde som domineras av lövträd i en söderslutning. En naturvärdesinventering har utförts med fokus på enskilda träd och trädbestånd -och deras eventuella värdskap för andra arter. Tre ekar och två tallar bedöms utgöra så kallade naturvärdesträd och det finns ett område med rikare markflora knuten till kalkstråk i berggrunden. Platsen med kalkrikare mark är mycket liten och lokal men ändå av viss betydelse för mångfalden av blommor och blombesökande insekter.

Träd som bedömts vara så kallade naturvärdesträd har mätts in och finns markerade i detaljplanekartan.

Rekreation och lek

Området utgör en del av en bostadsnära grönyta med en gångväg som leder upp till en allmän lekplats och utsiktsplatserna på höjden. Gångvägen är mycket brant. En liten klätterställning är placerad i släntens nedre del.

Service

Planområdet ligger nära Sickla köp kvarter som har ett brett utbud av dagligvaru- och detaljhandel. Området har god försörjning av kollektivtrafik. Två busshållplatser med bussar in till Slussen eller österut samt Saltsjöbanan finns i områdets närhet, intill Värmdövägen. Slussen nås på ca 12 min. Buss 469 mellan Finnberget och Nacka sjukhus trafikerar

Alphyddevägen. En utbyggnad av tvärbanan från Sickla udde till Sickla station planeras samt tunnelbana. I närområdet finns Maestroskolan och Sickla skola samt förskolor.

Trafik och parkering

Området nås från Värmdövägen via Alphyddevägen. Från Alphyddevägen leder en gångväg upp på platån. Alphyddevägen är en återvändsgata som slutar i en vändplats i områdets västra del. Alphyddevägen som löper genom området har gångbana på båda sidor. Sickla köp kvarter nås via en gångbro över Värmdövägen. Gång- och cykelbana för regional trafik från Värmdö genom Nacka till Stockholm finns längs Värmdövägen.

Teknisk försörjning

En transformatorstation finns längs Alphyddevägen på fastigheten Sicklaön 80:43. I området finns också ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt dagvatten.

3. Planförslaget

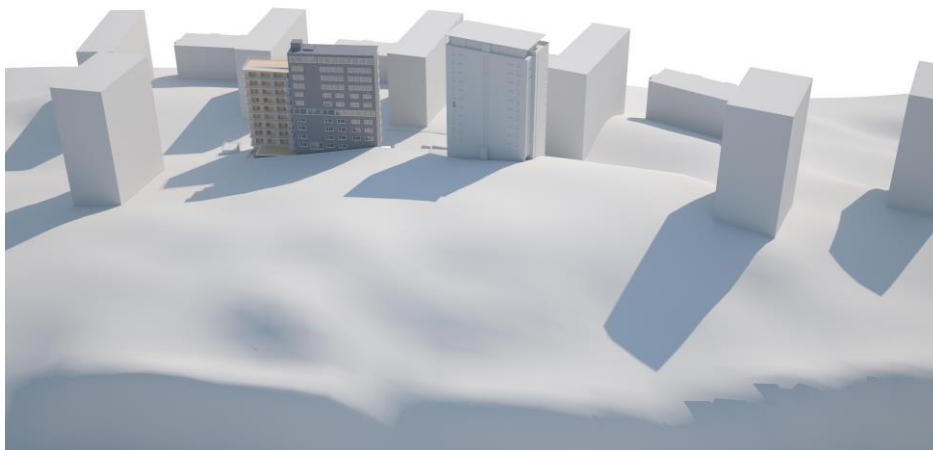
Nya byggnader:

- ett punkthus i 16 våningar med cirka 120 lägenheter om cirka 25 kvadratmeter per lägenhet. Huset är placerat närmast vändplanen vid Alphyddevägen. Översta våningen ska utgöra bland annat takterrass.
- ett lamellhus som är uppdelat i två volymer med 13 respektive 10 våningar och sammanlagt cirka 110 lägenheter om cirka 21 kvadratmeter vardera. På den lägre byggnaden finns en takterrass.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om minsta antal lägenheter, vilken även lämnar utrymme till ett antal större lägenheter.



*Illustrationsplan,
EttElva arkitekter
& Sandell
Sandberg
arkitekter.*



*Fågelhy på ny
bebyggelsen sett
från norr.
Sandell Sandberg
arkitekter.*



Vy från norr. Bild: EttElva arkitekter.

Gestaltning

För att mildra påverkan på kulturvärden, områdets historiska avläsbarhet samt befintlig bebyggelse men också för att kunna uppnå en god arkitektonisk kvalitet ska följande principer beaktas gällande byggnadernas gestaltning. Bestämmelser om nockhöjd, våningsantal och utformning/gestaltning återfinns på plankartan.

Bergsskärningen mellan husen ska gestaltas med omsorg. Det kan ske med till exempel klättrväxter och belysning.

Punkthuset

- Volymen har högsmala proportioner med långsida mot gatan. Den för området avvikande öst-västliga riktningen på huskroppen sparar naturmark som är en del av områdets karaktär.
- Byggnaden ska ha ett arkitektoniskt formspråk som både anpassar och ansluter till befintlig bebyggelsebild men med ett eget avtryck. Detta sker genom gavlar med livskillnader och indragna balkonger, en indragen översta våning med utskjutande taksprång, en platt takprofil samt mot norr en sluten tegelfasad uppdelad i fält med skiftande tegelbruna nyanser. Sistnämnda egenskap anpassar huset både till befintlig bebyggelse och till landskapsbilden som kännetecknas av en barrskogsbevuxen hållmarksterräng.

- Byggnaden ska mot Alphyddevägen ha en ljus och mer livfull fasad med en i högre grad kontrasterande karaktär än mot norr. Denna fasad kännetecknas av en rutnätsindelning där fyllningen av rutorna, som är från golv till tak, varierar genom fönster, flyttbara jalousier och accentfärger.



Punkthuset: Fasad mot norr till vänster, fasad mot söder till höger. Bild: EttElva arkitekter.

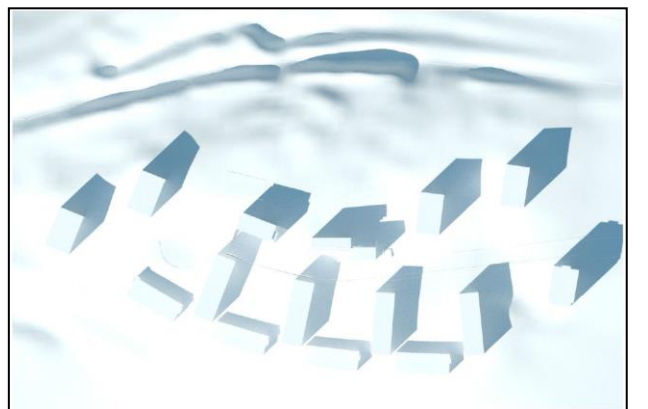
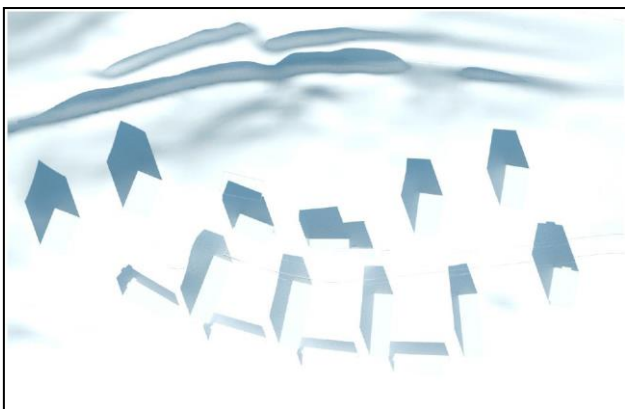
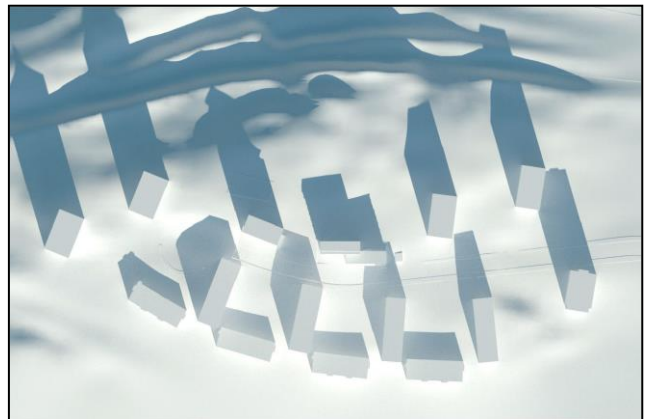
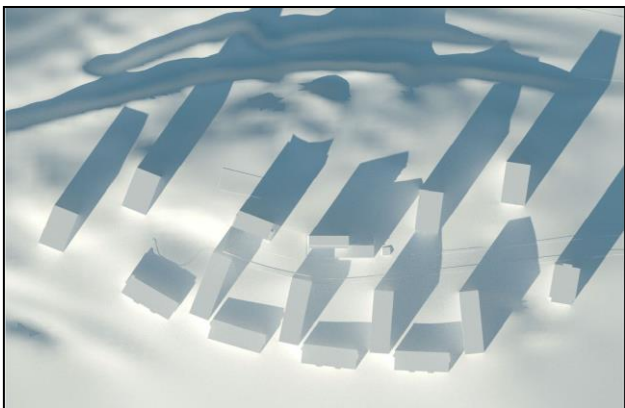
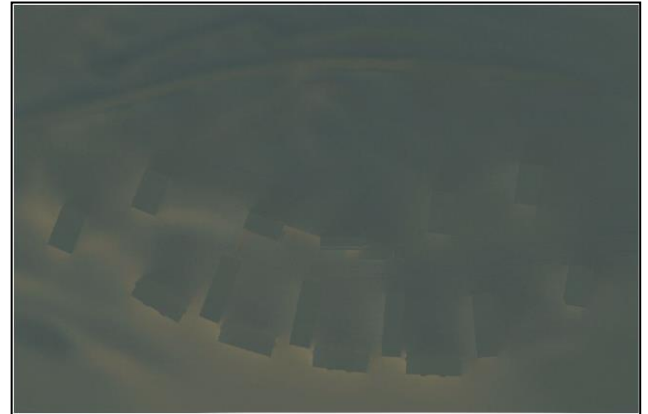
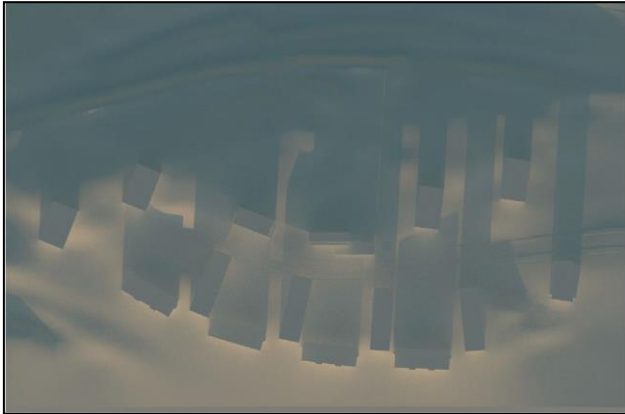
Lamellhuset

- Byggnaden ska ha en tydlig indelning i två volymer i plan, höjd och gestaltning.
- Fasader utan loftgång ska ha en varierad fönstersättning för ett horisontellt uttryck. Fasad mot söder ska ha en ljus kulör och mot norr en mörk kulör. Fasadmaterial i terrazzoplattor, infärgad betong eller likvärdigt.
- Loftgångsfasaderna ska ha en varm karaktär. Varje lägenhet har en förrådsbox utanför dörren vilket ger en variation åt fasaden. Loftgångarna breddas punktvis och skapar gemensamma uteplatser. Det är möjligt för varje student att hänga upp sin cykel utanför lägenheten. Loftgångsfasad och förrådsboxar i träpanel/-skivor. Loftgångsbjälklag i betong. Genomsiktligt räcke i till exempel smide/metall.



Solstudier

Solstudier för månaderna december (överst), mars/september (mitten) samt juni (längst ned). Samtliga kl. 12 (vänster spalt) och kl. 15 (höger spalt).



Konst

Exploatörerna har ställt sig positiva till att införliva konst i projektet, företrädesvis vid entréer.

Mark och växtlighet

Inga träd inom kvartersmark bedöms möjliga att spara. Några träd avses att planteras vid entréerna. Klätterväxter ska planteras vid foten på bergsskärningen vid parkeringsplatserna.

Utanför planområdet i norr växer stora träd i naturmark. Grenar och rötter som sträcker sig in över kvartersmark kan behöva beskäras i samband med uppförandet av byggnaderna. Bedömningar och beskärningar ska utföras av certifierad arborist.

Utevistelse inom kvartersmark

Tillkommande bebyggelse får terrasser högst upp i husen. I övrigt finns i princip inga möjligheter att ordna ytor för utevistelse inom kvartersmark.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-11-06) för att kartlägga bullret från Värmdöleden och Alphyddevägen. Vissa av lägenheterna kräver åtgärder i form av skärm vid balkong. Ett mindre antal av lägenheterna innehåller Avstegsfall B. Fasaden ska dimensioneras så att krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus uppfylls. Terrasser på taken får med täta räcken ljudnivåer som understiger 55 dBA.

Trafik och parkering

Mellan husen finns en markparkering på kvartersmark med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser. Parkeringstalet är 0,055-0,075 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet.

En utredning har tagits fram i samråd med trafikenheten som visar att det är möjligt att anlägga parkeringsplatser längs Svindersviksvägen även under Värmdöleden. Nacka kommun avser att anlägga ett antal som allmän parkering.

Gångväg till lekplatsen

Gångvägen till lekplatsen ligger utanför detaljplanen, men kommer att påverkas av projektet. Vägen behöver justeras något norrut och hänsyn ska tas till värdefull vegetation.

Lekplats och bollplan på allmän plats

Befintlig bollplan kommer att vara kvar. Den övre och nedre lekplatsen kommer att vara kvar i samma läge. Anläggningarna omfattas inte av den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning

Kapaciteten på befintliga va-ledningar är tillräcklig för tänkt utbyggnad men viss

nyanläggning krävs för att ansluta den nya bebyggelsen. En VA-tunnel ligger strax utanför områdets sydöstra hörn med en höjd på tunnelkrönet på ca +6 meter. Detta ska beaktas i samband med byggnation ovanpå detta område. Ledningar för nya byggnader får inte anslutas till kommunalt dagvattennät utan att fördröjningsåtgärder är utförda. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Byggnaderna avses att anslutas till fjärrvärmennätet. Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen.

Avstånd från befintlig transformatorstation till bostadsbebyggelse ska vara minst 5 meter.

Ett lägsta schaktdjup är angivet för att exploateringen inte ska komma i konflikt med den planerade östliga förbindelsen.

Trygghet, säkerhet och risk

Med erfarenhet av tidigare riskutredningar längs Värmdöleden (bland annat studentbostäder i Ektorp) finns inte anledning i aktuellt fall att ta fram någon specifik riskutredning. Den för etableringen stora höjdskillnaden på drygt 20 meter mellan väg och byggnader samt avstånd mellan väggkant och byggnader på mer än 75 meter utgör ett naturligt skydd av bebyggelsen.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Dagvatten. Området är kuperat och marken består till stor del av berg. Tillkommande bebyggelse kommer att medföra att de hårdgjorda ytorna blir större. Planförslaget kräver lösningar med ytor som kan infiltrera och fördröja dagvattenflöden lokalt för att uppnå en bra dagvattenhantering. En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur detta ska lösas genom att anlägga genomsläppliga material på parkeringsytorna och fördröjningsmagasin. Reningskraven ska utgå från recipientens känslighet.

En god ljudmiljö. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Det är därför av extra vikt att utformning och placering av tillkommande bebyggelse sker så att bästa möjliga ljudnivå kan åstadkommas men avstegsfall kommer att behöva tillämpas. Förslagen på bullerreducerande åtgärder i framtagna bullerutredning ska tillämpas för att målet ska uppnås.

Hållbart resande. Planområdet ligger nära Värmdövägen och Sickla där det finns goda förbindelser med bussar bland annat till Slussen, centrala Nacka och i framtiden till Gullmarsplan med tvärbanan samt tunnelbana. Inom planområdet planeras för bostäder för studenter, som i regel inte har en egen bil. Inom planområdet ska plats för cykelparkering avsättas.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet. Planområdet är idag ett kuperat och för vissa svårtillgängligt grönområde. Bebyggelsen medför att det bostadsnära grönområdet

blir mindre men dess mest använda delar sparas i och med att bebyggelsen koncentreras längs Alphydevägen.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö, stadsbild och landskapsbild

Föreslagen förtätning påverkar inte de i kulturmiljöprogrammet utpekade gårdsrummen, men naturmarken mot norr påverkas till viss del.

Byggnaderna placeras mot gatan och skär i begränsad omfattning in i naturmarkens klippterräng. De kommer att förändra områdets karaktär och kommer att bidra till en något tätare bebyggelsebild. De ansluter i sin utformning väl till områdets punkthuskaraktär och detta innebär sammantaget en begränsad påverkan på områdets kulturhistoriska värden.

Rekreation och boendemiljö

Gångvägen upp mot lekplatsen behöver flyttas norrut. Exakt placering bestäms i samband med projektering när planen vunnit laga kraft. De nya husen kommer att bilda slagskuggor och kan påverka vindförhållandena på vistelseytorna runt bollplanen och lekplatsen samt hållarna på höjden. De nya byggnaderna har inga traditionella bostadsgårdar i markplan, de boende hänvisas istället till en takterrasser, vilket i detta fall bedöms vara tillräckligt. Boende i de nya husen får nära till lekplatsen och det finns goda möjligheter till rekreation i närområdet.

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet

Tillgängligheten för boende i de nya husen blir god, höjdskillnaden mot bussar, service och lekplats/bollplan är dock stor och kan utgöra ett hinder för personer med nedsatt rörlighet.

Risk

I och med att bebyggelsen ligger mer än 75 meter från Värmdöleden behöver riskreducerande åtgärder inte vidtas.

Trafik

Trafiken kommer att öka men i begränsad omfattning eftersom bilinnehavet för studenter i regel är mycket lågt.

Buller

Vid utformning av lägenheternas planlösningar måste hänsyn tas till ljudnivån, vilket regleras med planbestämmelse. Byggnaderna ska utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Takterrasser utförs med täta räcken.

Radon

Radonmätning ska göras i området. Byggnaderna ska uppföras radonsäkra om så erfordras.

Natur

Naturmarksområdet minskar i storlek vilket innebär negativa konsekvenser för djur- och växtliv. Fem naturvärdesträd kommer att försvinna. Omfattningen av påverkan på naturmarken är större än detaljplaneområdet eftersom en del av gångvägen upp till lekplatsen behöver flyttas. Ett litet område med kalkstråk i berggrunden kommer att försvinna. Träd som står nära de nya husen kommer också att påverkas, dels under utbyggnadstiden och dels på grund av skuggning.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Samtliga luftföroreningshalter ligger idag under gällande miljö kvalitetsnormer inom planområdet. Då planområdet ligger 15-20 meter ovanför vägbanan samt 75 meter från vägbanan så bedöms miljö kvalitetsnormerna klaras inom området även med ökade trafikmängder på Värmdöleden år 2020.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Dagvattenutredningen redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga på kvartersmark för att Järlasjön inte ska påverkas negativt av detaljplanen samt var och hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan tillämpas inom detaljplaneområdet. I detaljplanen finns en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på kvartersmark.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planområdet består av två fastigheter, vilka ägs av kommunen. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsägaren att ansöka om förrättning så att två nya fastigheter bildas som överensstämmer med detaljplanen. Del av fastigheten Sicklaön 40:11 som idag är planlagd som park kommer att bli bostadsmark. Konsekvensen blir att ytan ej kommer att kunna användas för rekreation.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Granskning	1:a kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2015
Laga kraft	3:e kvartalet 2015*

**ev. överklagande ej medräknat.*

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade. Byggnadstiden bedöms uppgå till ca 2 år. Första inflyttning bedöms ske under 2018.

Garanterad tid då planen gäller (genomförandetid)

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills det att detaljplanen ändras. Genomförandetiden är en garantitid, då fastighetsägare och berörda ska kunna utgå från att inga ändringar sker. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom tekniska nämnden vara huvudman för allmän plats inom planområdet, vilket omfattar den norra trottoaren på Alphyddevägen som breddas framför den nya föreslagna bebyggelsen.

Kommunen som är fastighetsägare avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta respektive fastighet som därefter ska bildas med tomträtt, till Minimalen Bostads AB respektive Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB (nedan benämnda exploatörerna).

Exploatörerna ska vara huvudman för kvarterensmarken, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av områdena för bostäder. Nacka kommun genom tekniska nämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Mark-, exploaterings- avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor och andra

fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglövenheten i Nacka kommun.

Avtal

Nacka kommun och respektive exploatör har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen samt ramar för ansvar- och kostnadsfördelning för bland annat utbyggnad av allmänna och enskilda anläggningar, VA-anläggningskostnader och framtida upprättande av tomträttsavtal.

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och respektive exploatör ska upprättas och antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar, såsom tidplan, fastighetsbildning, etablering, byggtrafik, parkeringslösning, avgifter för VA-anslutning och tomträttsavgälder.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11. En fastighetsreglering krävs för att justera fastighetsgräns mot transformatorstationen på Sicklaön 80:43. 3D-fastighetsbildning är i framtiden möjlig för eventuella underjordiska infrastrukturprojekt.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

Trafikanläggningar

Den befintliga norra trottoaren längs Alphyddevägen breddas till 2,25 meter i anslutning till den nya bebyggelsen.

Park

En del av den befintliga gångvägen påverkas av den nya bebyggelsen. Gångvägens läge justeras på den berörda sträckan med samma standard som tidigare.

Parkering

Parkering för den nya bebyggelsen anordnas som markparkering mellan de två nya byggnaderna. Tre platser reserveras för en bilpool som kan nyttjas av alla boende i Alphyddan. Parkering för cyklar anordnas i byggnadernas bottenplan samt i direkt anslutning till ett antal av lägenheterna. Cirka sju platser försvinner permanent längs med den norra sidan av Alphyddevägen.

Etablering under byggtiden kommer delvis att behöva ske på del av Alphyddevägen. För att bussen upp i området ska kunna fortsätta gå som vanligt under byggtiden kommer flertalet parkeringsplatser längs med Alphyddevägen att försvinna (ca 25 stycken på vardera sidan av Alphyddevägen). Kommunen har för avsikt att anlägga allmänna parkeringsplatser längs med Svindersviksvägen. Samtal pågår med Trafikverket för att möjliggöra parkeringsplatser under Värmdöleden.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar exploatören för utbyggnad och inkoppling. En spillvattentunnel är belägen under den sydöstra delen av detaljplaneområdet. Sprängningsarbeten behöver utföras med hänsyn till denna tunnel.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas lokalt alternativt infiltreras och fördröjas innan vattnet överförs till det kommunala dagvattennätet. Nybyggnationen får inte medföra ökade flöden och föroreningar till Planiaområdet.

Uppvärmning/el

Byggnaderna är planerade att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen med djupbehållare. Därutöver finns källsortering i bottenplan på husen. Renhållningsfordon stannar längs Alphyddevägen.

Byggtransporter

För att undvika att lastbilar kör tungt lastade över underjordiskt garage som är beläget under Alphyddevägens vändplan, ska byggtransporter lasta av på vägen upp i området och lasta på material på nedvägen. Frågan regleras i respektive markanvisningsavtal.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar ombyggnation inom allmän plats samt ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Kommunen bekostar del av anläggningsavgiften för VA, del av planarbetet samt del av ny parkeringsplats vid Svindersviksvägen. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA-anslutning när anslutningspunkt finns upprättad i gatan. Kommunen tar ut en tomträttsavgäld av exploatörerna för tomträttsupplåtelseerna.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun

Sara Lindholm	projektledare	Exploateringsenheten
Alexander Erixson	planarkitekt	Planenheten
Emma Färje Jones	planarkitekt	Planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	Miljöenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	Trafikenheten
Benny Zimmerman	entreprenadingenjör	Vägenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	Park & naturenheten
Per Johnsson	projektingenjör	VA-enheten
Kerstin Söderström	kommunikatör	Staben
Miriam Helleday	karttekniker	Planenheten
Johan Aspfors	kommunantikvarie	Planenheten

Övriga

Christer Skagerlind
Ellinor Levander

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB

Eva Johansson
Stefan Pollard

Sandellsandberg arkitekter

Nancy Mattsson
Leif Malmberg

Minimalen Bostad AB/JM AB

Sofia Gylje

EttElva arkitekter

Planenheten

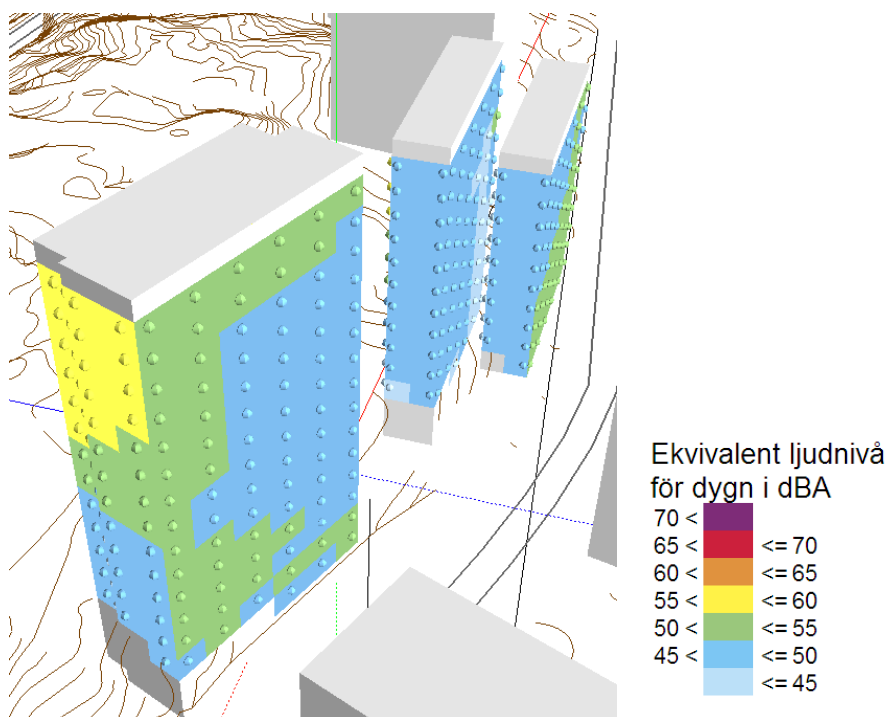
Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-06-15 § 160. Laga kraft 2016-04-12.

Therese Widmark
Projektkoordinator

Studentbostäder/ungdomsbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och Sicklaön 80:43 i Nacka kommun



Bilden visar den ekvivalenta ljudnivån vid fasad

Innehåll

1. Sammanfattning.....	2
2. Bakgrund.....	3
3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder	4
3.1 Landskapsbild och kulturmiljö.....	4
3.2 Natur.....	5
3.3 Ytvatten - dagvatten	6
4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder	8
4.1 Buller.....	8
4.2 Luft.....	100
4.3 Rekreation och boendemiljö	111
4.4 Tillgänglighet och trygghet	12

I. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Föreslagen förtätning påverkar inte de i kulturmiljöprogrammet utpekade gårdsrummen, men naturmarken mot norr påverkas till viss del.

Byggnaderna placeras mot gatan och skär i begränsad omfattning in i naturmarkens klippterräng. De kommer att förändra områdets karaktär och kommer att bidra till en något tätare bebyggelsebild. De ansluter i sin utformning väl till områdets punkthuskaraktär och detta innebär sammantaget en begränsad påverkan på områdets kulturhistoriska värden.

Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse och för att flytta gångvägen. Ett flertal ekar och tallar varav fem är inventerade naturvärdesträd står inom det område där byggnaderna ska uppföras. Utöver dessa finns det risk att ytterligare några träd påverkas på grund av förändrade grundvattenförhållanden och påverkan på grenar och rotsystem under byggtiden. De nya husen skapar även slagskuggor vilka påverkar förutsättningarna för känsliga arter.

Det högst belägna huset påverkar ett område med kalkstråk i berggrunden där det finns ovanligt rik markflora.

Dagvatten från området måste renas och fördröjas före utsläpp till kommunens dagvattennät. Detta kommer att anges som planbestämmelse.

Planområdet utsätts för buller från Värmdöleden, Värmdövägen och Alphyddevägen. Ljudnivån överstiger riktvärdena och avstegsfall från riktvärdena behöver därför tillämpas. Detta kommer att anges som planbestämmelse.

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet.

Gångvägen upp mot lekplatsen behöver flyttas norrut. Exakt placering bestäms i samband med projektering när planen vunnit laga kraft. De nya husen kommer att bilda slagskuggor och kan påverka vindförhållandena på vistelseytorna vid bollplanen och lekplatsen samt hållarna på höjden. De nya byggnaderna har inga traditionella bostadsgårdar i markplan, de boende hänvisas istället till en takterrasser, vilket i detta fall bedöms vara tillräckligt. Boende i de nya husen får nära till lekplatsen och det finns möjlighet till rekreation i närområdet.

Tillgängligheten för boende i de nya husen blir god, höjdskillnaden mot bussar och service är dock stor och kan utgöra ett hinder för personer med nedsatt rörlighet.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåve

2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

¹ Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Anna Ek (park- och naturenheten) och Birgitta Held-Paulie (miljöenheten).

3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

3.1 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Utbyggnadsförslaget

Föreslagen förtätning påverkar inte de i kulturmiljöprogrammet utpekade gårdsrummen, men naturmarken mot norr påverkas till viss del.

Byggnaderna placeras mot gatan och skär i begränsad omfattning in i naturmarkens klippterräng. De kommer att förändra områdets karaktär och kommer att bidra till en något tätare bebyggelsebild. De ansluter i sin utformning väl till områdets punkthuskaraktär och detta innebär sammantaget en begränsad påverkan på områdets kulturhistoriska värden. Tillägget får en gestaltning som håller en god arkitektonisk kvalitet.

Slutsatser och rekommendationer: Föreslagen förtätning påverkar inte de i kulturmiljöprogrammet utpekade gårdsrummen, men naturmarken mot norr påverkas till viss del.

Byggnaderna placeras mot gatan och skär i begränsad omfattning in i naturmarkens klippterräng. De kommer att förändra områdets karaktär och kommer att bidra till en något tätare bebyggelsebild. De ansluter i sin utformning väl till områdets punkthuskaraktär och detta innebär sammantaget en begränsad påverkan på områdets kulturhistoriska värden.

3.2 Natur

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekärnor.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.

Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse och för att flytta gångvägen. Ett flertal ekar och tallar varav fem är inventerade naturvärdesträd står inom det område där byggnaderna ska uppföras. Utöver dessa finns det risk att ytterligare några träd påverkas på grund av förändrade grundvattenförhållanden och påverkan på rotsystemen under byggtiden. Sådana typer av skador är ofta svåra att se direkt utan visar sig först efter några år då träden kan behöva tas bort. De nya husen skapar även slagskuggor vilka påverkar förutsättningarna för känsliga arter.

Det högst belägna huset påverkar ett område med kalk stråk i berggrunden där det finns ovanligt rik markflora. Huset placeras just på den plats där kalk stråket finns. Platsen är mycket liten och lokal men ändå av viss betydelse för mångfalden av blommande växter och därmed även för blombesökande insekter. Det solexponerade läget med sprickigt berg gynnar värmeälskande arter och för flera grupper av insekter erbjuds både föda och skydd. Blomningen av både örter och buskar är utsträckt över en stor del av sommaren. Det finns större områden med liknande förutsättningar i trakten med betydligt högre naturvärden, inte minst på andra sidan Svindersviken, där de höga sydvända branterna mot vattnet där berget bitvis har kalkinslag som ger utrymme för sällsynta arter. Men för de boende och de som flyttar in i studentbostäderna kan naturmark med hög biologisk mångfald vara nog så betydelsefull i en allt mer urbaniserad tätortsnatur.

Värdefulla träd som tas ned kommer där så är möjligt att läggas i naturmarken, vilket är positivt för arter som är beroende av död ved.

Slutsatser och rekommendationer:

Naturmarksområdet minskar i storlek vilket innebär negativa konsekvenser för djur- och växtliv. Fem naturvärdesträd kommer att försvinna. Omfattningen av påverkan på naturmarken är större än detaljplaneområdet eftersom en del av gångvägen upp till lekplatsen behöver justeras. Ett litet område med kalkstråk i berggrunden kommer att

försvinna. Träd som står nära de nya husen kommer också att påverkas, dels under utbyggnadstiden och dels på grund av skuggning.

3.3 Ytvatten - dagvatten

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljö kvalitetsnormer

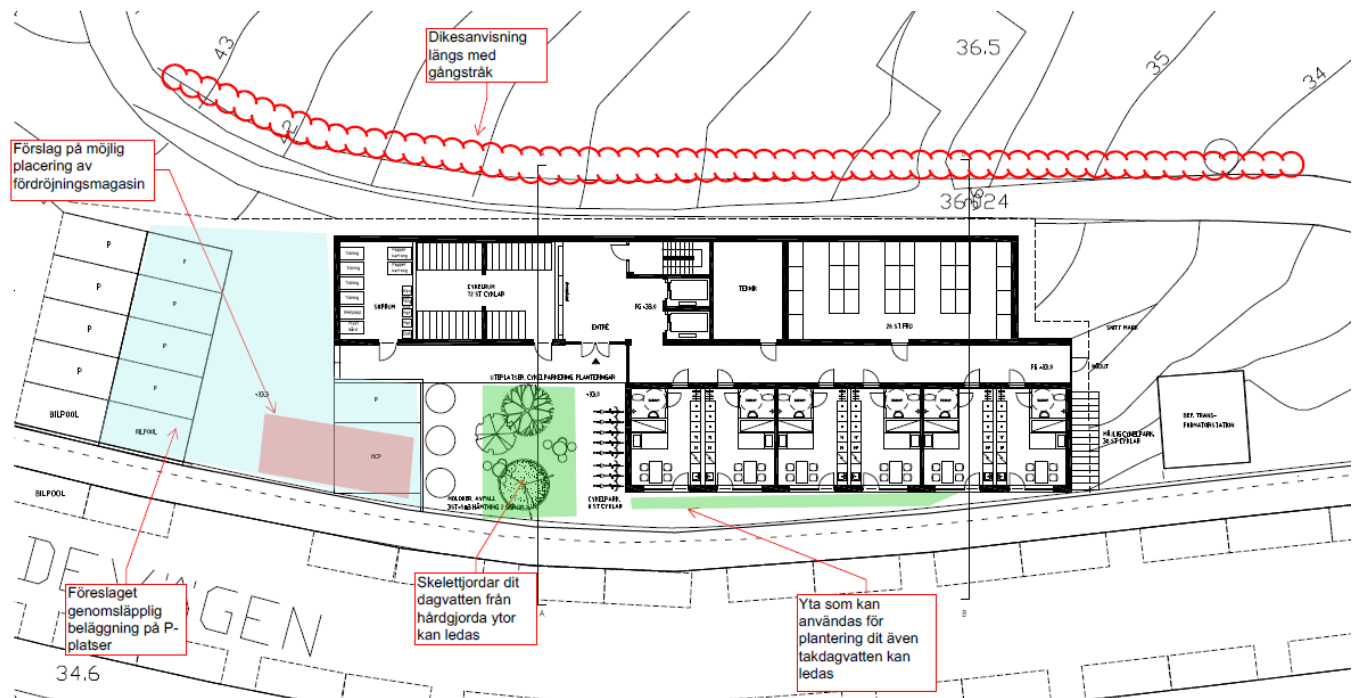
Dagvatten från planområdet avrinner till Järlasjön. Sicklasjön, som är en del av Järlasjön föreslås bli vattenförekomst från 2016. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (antracen, pentabromerad difenyleter, kadmium, bly och kvicksilver).

Utbyggnadsförslaget

Detaljplanområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. En dagvattenutredning (Studentbostäder Alphyddan, WSP 2014-03-20, komplettering 2014-11-17).

Planområdet består till stor del av berg i dagen samt områden med tunna jordtäcken. Avrinning från området får inte öka då lednings kapaciteten nedströms är begränsad. För att inte ytterligare belasta Järlasjön/Sicklasjön så krävs rening av dagvattnet innan det tillåts avrinna från området.

För att detta ska vara möjligt att åtgärda så krävs i princip att samtliga planerade hårdgjorda ytors dagvatten fördröjs och genomgår någon rening innan dagvattnet släpps vidare från planområdet.



Föreslagna åtgärder för att rena dagvatten från området för del av planområdet.

För att fördröja det ökade flödet krävs en magasinsvolym på 9 m³. Lämplig plats att placera ett fördröjningsmagasin är under fastigheternas respektive parkeringsplatser dit vatten från nya hårdgjorda ytor enkelt kan ledas. Andra åtgärder som föreslås för att fördröja och rena dagvattnet är att använda genomsläppliga beläggningar, anordna växtbäddar, regngårdar och skelettjordar. Enligt utredningen framgår att om åtgärder görs för att infiltrera och fördröja flödet inom planområdet enligt vad som föreslagits i dagvattenutredningen så ska exploateringen av planområdet ej utgöra något problem för mottagande ledningssystem och Järlasjön. Föreslagna åtgärder ska följas upp i genomförandet av planen.

Slutsatser och rekommendationer: Dagvatten från området måste renas och fördröjas före utsläpp till kommunens ledningsnät. Föreslagna åtgärder ska följas upp i genomförandet av planen.

4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

4.1 Buller

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Avstegsfall

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

Avstegsfall A

Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

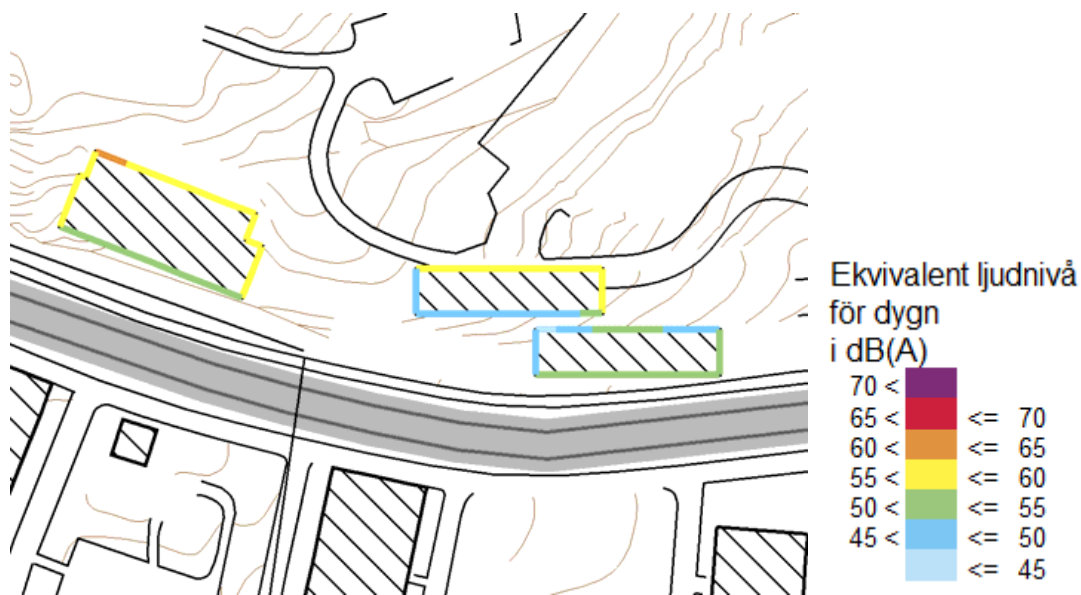
Avstegsfall B

Utöver avstegen i fall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

Länsstyrelsens har i rapport 2007:23 angivit att ”Studentbostäder betraktas inte som korttidsboende. Länsstyrelsen accepterar dock i undantagsfall enkelsidiga studentbostäder med något över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.”

Utbyggnadsförslaget

Bebyggelsen utsätts för buller främst från Värmdöleden men även från Alphyddevägen och Värmdövägen. En bullerberäkning har tagits fram som belyser bullersituationen vid den kommande bebyggelsen år 2020 (Structor, rapport 2014-003 r03).



Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Högsta nivån vid någon våning.

I höghuset (1) finns 118 lägenheter med 1 rum och kök. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas vid mest bullerutsatt sida (mot norr, Värmdöleden) som högst uppgå till 61 dBA. Åt norr överskrids riktvärdet 55 dBA vid fasad vid ca 10 lägenheter. För dessa kan Avstegsfall B tillämpas med användning av delvis inglasade balkonger.

Åt söder överskrids riktvärdet 55 dBA vid fasad vid ca 10 lägenheter. Om fönstren på gavlarna tas bort uppfylls riktvärdet utan avsteg. I annat fall behöver Avstegsfall B tillämpas.

I det högre (2) av de hus som ligger närmast Alphyddevägen finns 53 lägenheter med 1 rum och kök. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas vid mest bullerutsatt sida som högst uppgå till 58 dBA.

Riktvärdet 55 dBA vid fasad överskrids vid totalt 15 lägenheter, men samtliga har tillgång till en sida med lägre än 55 dBA. Avstegsfall B kan tillämpas för samtliga av dessa.

I det lägre (3) av de hus som ligger närmast Alphyddevägen finns 60 lägenheter med 1 rum och kök. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas vid mest bullerutsatt sida som högst uppgå till 54 dBA. Riktvärdet vid fasad innehålls vid samtliga lägenheter.

Enligt Länsstyrelsens rapport 2007:23, se avsnitt 3.4, kan enkelsidiga studentbostäder med något över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad accepteras.

Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fönsterdörrar har i allmänhet betydligt lägre ljudreduktion än fönster, och bör inte finnas mot de bullerutsatta sidorna.

Planbestämmelse kommer att anges för buller enligt nedan.

Byggnaderna skall utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Motiv för avstegsfall B i denna detaljplan

I Nacka kommuns nya översiktsplan finns generella riktlinjer för buller. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid ny exploatering och förtätning tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

Vid tät och medeltät stadsbebyggelse kan Länsstyrelsens Avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen, och i undantagsfall även Avstegsfall B. Avstegsfall B avser högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida. Den föreslagna bebyggelsen ligger enligt översiktsplanen inom ett område med tät stadsbebyggelse.

Slutsatser och rekommendationer: Planområdet utsätts för buller från Värmdöleden, Värmdövägen och Alphydevägen. Ljudnivån överstiger riktvärdena och avstegsfall från riktvärdena behöver därför tillämpas. Detta kommer att anges som planbestämmelse.

4.2 Luft

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 är halterna 2 meter över mark följande: PM10 25-35µg/m³ och kvävedioxid 24-30µg/m³. Samtliga värden ligger under gällande miljökvalitetsnormer.

Slutsatser och rekommendationer:

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet.

4.3 Rekreation och boendemiljö

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.

Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget

Gångvägen upp mot lekplatsen behöver flyttas norrut. Gångvägen ligger utanför detaljplanen och exakt placering bestäms i samband med projektering när planen vunnit laga kraft.

De nya husen kommer att bilda slagskuggor som påverkar bollplanen och lekplatsen samt hållarna på höjden. Det har inte gjorts några vindstudier, men höga hus påverkar i många fall även vindförhållandena och kan ge kastvindar. Utsikten från bergets topp mot söder påverkas också.

De nya byggnaderna har inga traditionella bostadsgårdar i markplan, de boende hänvisas istället till en takterrasser. Eftersom lägenheterna planeras som studentbostäder och sannolikt inte kommer att bebos av barnfamiljer i någon större utsträckning, bedöms en terrass vara tillräcklig.

Boende i de nya husen får nära till lekplatsen och det finns goda möjligheter till rekreation i närheten vid t.ex Svindersvik och strandpromenaden.

Slutsatser och rekommendationer:

Gångvägen upp mot lekplatsen behöver flyttas norrut. Exakt placering bestäms i samband med projektering när planen vunnit laga kraft. De nya husen kommer att bilda slagskuggor och kan påverka vindförhållandena på vistelseytorna runt bollplanen och

lekplatsen samt hållarna på höjden. De nya byggnaderna har inga traditionella bostadsgårdar i markplan, de boende hänvisas istället till en takterrasser, vilket i detta fall bedöms vara tillräckligt.
Boende i de nya husen får nära till lekplatsen och det finns goda möjligheter till rekreation i närområdet.

4.4 Tillgänglighet och trygghet

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

Tillgängligheten för boende de nya husen blir god. Entréerna placeras direkt mot gatan. Byggnaderna ligger dock högst upp i backen och Alphyddevägen är relativt brant. Det innebär att höjdskillnaden ner mot bussar och service är stor och kan innebära ett hinder.

Tillgängligheten till lekplatsen påverkas inte. Gångvägen behöver dock flyttas något norrut.

Fallskydd

Befintliga fallskyddsstängsel mot branter behöver ses över och kompletteras.

Slutsatser och rekommendationer: Tillgängligheten för boende i de nya husen blir god, höjdskillnaden mot bussar och service är dock stor och kan utgöra ett hinder för personer med nedsatt rörlighet.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Park- och naturenheten

Birgitta Held-Paulie

Anna Ek

UNDERLAG:

- Alphyddan, studentbostäder, Nacka, Bullerutredning till detaljplan, Structor 2014-11-06
- Studentbostäder Alphyddan, Dagvattenutredning, WSP 2014-03-20, komplettering 2014-11-17

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-06-15 § 160. Laga kraft 2016-04-12.



Januari 2015, justerad april 2015 DP 585
ALPHYDDAN STUDENTBOSTÄDER
 ILLUSTRATIONSPLAN
 SKALA 1:500
 KFKS 2012/684-214
 Projektnr. 9228
 NACKA KOMMUN
 ETELVAARKITEKTER /
 SANDELL SANDBERG ARKITEKTER

SKALA 1:500

