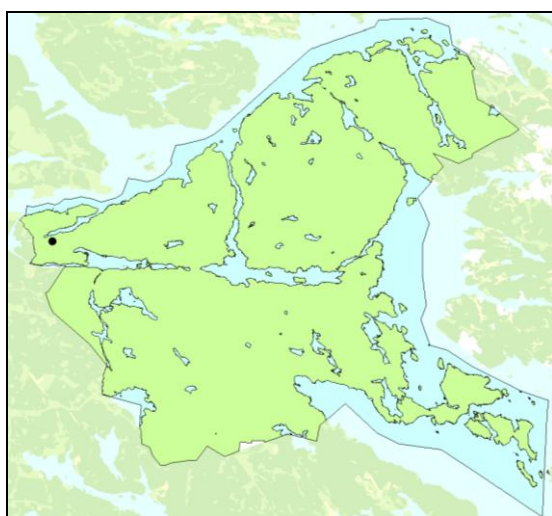


Studentbostäder Alphyddan

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



Planens syfte

Syftet med projektet är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder samt att bevara lekplats och bollplan och förbättra tillgängligheten till dessa.

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

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

Befintligt naturområde i Alphyddan föreslås delvis bebyggas med ca 250 studentlägenheter. Lägenheterna är fördelade i ett punkthus på 16 våningar och fyra lamellhus i fyra till sex våningar. Tre av lamellhusen placeras i naturmark och formar sig kring en bostadsgård. Det fjärde lamellhuset förläggs intill Alphyddevägen på dess norra sida. Punkthuset placeras också intill Alphyddevägen, nära den befintliga vändplatsen.

En ny väg anläggs för bebyggelsen på de högre delarna av naturområdet. En nyanlagd gångväg/ramp med belysning ansluter sedan upp till befintlig lekplats och fotbollsplan som bevaras. Parkeringsplatser anordnas främst i garage i bottenplan på bostadshuset men även med några markparkeringar. Det totala parkeringstalet blir 0,15 parkeringsplatser/lägenhet. Det kommer även finnas minst 1 cykelparkeringsplats per lägenhet.

Ett flertal träd kommer att behöva fällas för att uppföra bebyggelsen varav några är värdräd för rödlistade arter. Ytor för rekreation kommer att minska. Den tillkommande lamellhusbebyggelsen är placerad i den lägre delen av naturmarken vilket gör att det upplevs som om naturområdet delas upp i två delar med bebyggelse i mitten. Vissa lekredskap kan behöva flyttas beroende på var den nya rampen/gångvägen hamnar. En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-02-07) för att kartlägga bullret från väg 222 och Alphyddevägen. Vissa av husen kräver åtgärder i form av skärm och eventuellt ljudabsorbenter. Några av lägenheterna innehåller Avstegsfall B.

Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11 och marken som ägs av Nacka kommun upplåts med tomträtt. Ett servitut till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 40:11 upprättas samt regleras i tomträttsavtalet för att säkerställa allmänhetens tillträde till park- och naturområdet samt rätt för kommunen att använda vägen för tillfart till området för drift och underhåll.

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:

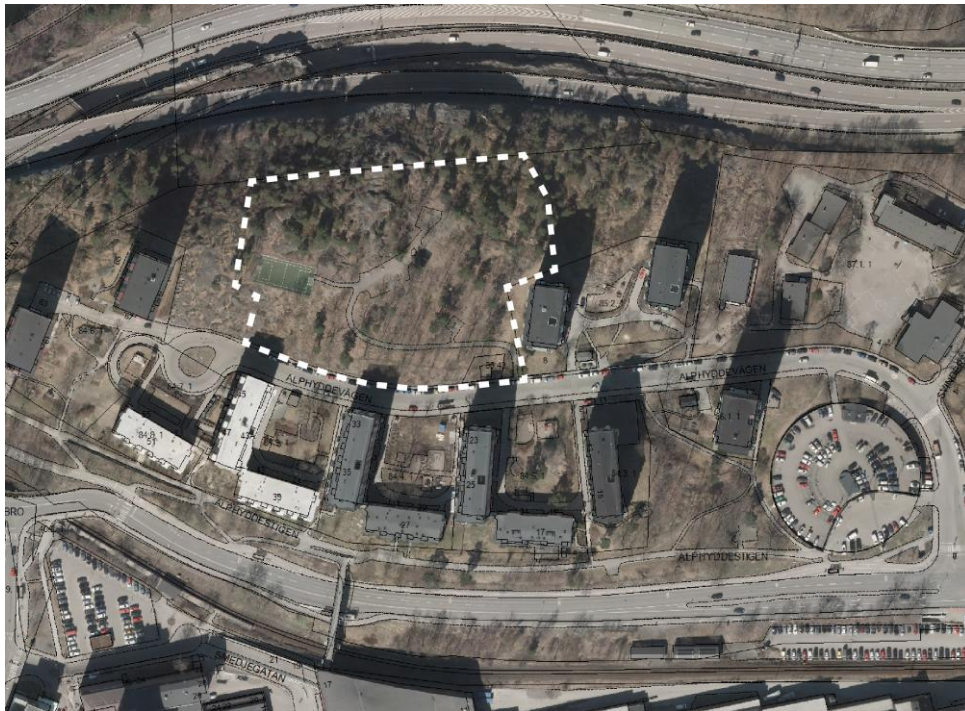
- Dagvatten.
- En god ljudmiljö.
- Hållbart resande.
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

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 Planiaområdet. Planprogrammet ska klargöra hur bebyggelsen bör utvecklas och ge riktlinjer inför kommande detaljplanering. Programmet beräknas att antas under andra kvartalet 2014. Sydväst om området pågår detaljplanearbete med tvärbanans förlängning från Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Sickla station.

Gällande detaljplaner

För Alphyddan gäller tre olika planer. 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. I planområdets norra del 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 dels till Svindersviken som tillhör vattenförekomsten Strömmen och dels till Järlasjön (Sicklasjön) som förmodligen kommer att föreslås bli vattenförekomst från 2015. Strömmen utgör ett övergångsvatten som gränsar mot Stockholm och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (tennföreningar och kvicksilver).

Den ekologiska potentialen är *måttlig* och den kemiska statusen till *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*.

Miljö kvalitetsnormerna för Strömmen är:

- god ekologisk potential med en tidsfrist till år 2021.
- god kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltennföreningar som har en tidsfrist till år 2021.

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 Alphydevägen 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 Alphydevägen. 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. På en karta är arealen ca 2-3ha. 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 en lekplats. 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 ca 700 lägenheter. Området byggdes mellan 1959-1965. Husen är terränganpassade och bebyggelsen består av höga, fristående bostadshus i form av punkthus med ca 16 våningar och lamellhus med 9 våningar som bildar halvslutna gårdsrum mellan husen längs Alphydevägen. 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

De nya husen planeras inom ett område som utgörs av bostadsnära natur med höga naturvärden. En inventering av naturvärdesträd har gjorts av konsultföretaget Pro Natura under våren 2013. Fokus har varit på trädbestånd och enskilda träd. Utöver trädberande naturvärden har även andra värden lokaliserats, t.ex. förekomster av rikare markflora knuten till kalkstråk i berggrunden.

Trädinventeringen pekar ut värdefulla mindre tallområden inom planområdet. Många träd är mer än 200 år gamla. Tallar med död ved är vanliga och flera är värdträd för talticka och svart praktbagge. Ekvärdena är inte så påtagliga i området, endast en ek bedömdes ha hög ålder och några är hålträd men ej särskilt gamla. Område av högst värde för ek finns i områdets södra del.

Andra naturvärden som bör framhållas finns strax intill den högst belägna bollplanen, där terrängen sänker sig i terrasser mot söder och slutar i en brant mot Alphydevägen. Berggrunden innehåller här en högre andel kalk vilket gynnar floran som här bjuder på rikare inslag, inte minst bland bladmossorna. Platsen är mycket liten och lokal men ändå av viss betydelse för mångfalden av blommor och blombesökande insekter.

Rekreation och lek

Området utgör idag en bostadsnära grönyta och naturmarken är en resurs för bland annat hundpromenader, utevistelse och lek. Högst upp på berget har man utsikt åt alla väderstreck. Man ser bland annat Svindersviken, farleden och Kvarnholmen. Åt väster ser man Södermalm och söderut har man utblickar mot Hammarbybacken och Hammarby sjöstad. Hällarna intill bollplanen är relativt flacka och solbelysta och det finns fina platser för picknick eller en stund i solen. Lekplatsen och bollplanen är placerade på de enda relativt plana ytorna i området. Vägen upp till lekplatsen är mycket brant. Lekplatsen erbjuder bland annat gungor, sandlåda och klätterställning. Bollplanen är försedd med konstgräs.

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

Teknisk försörjning

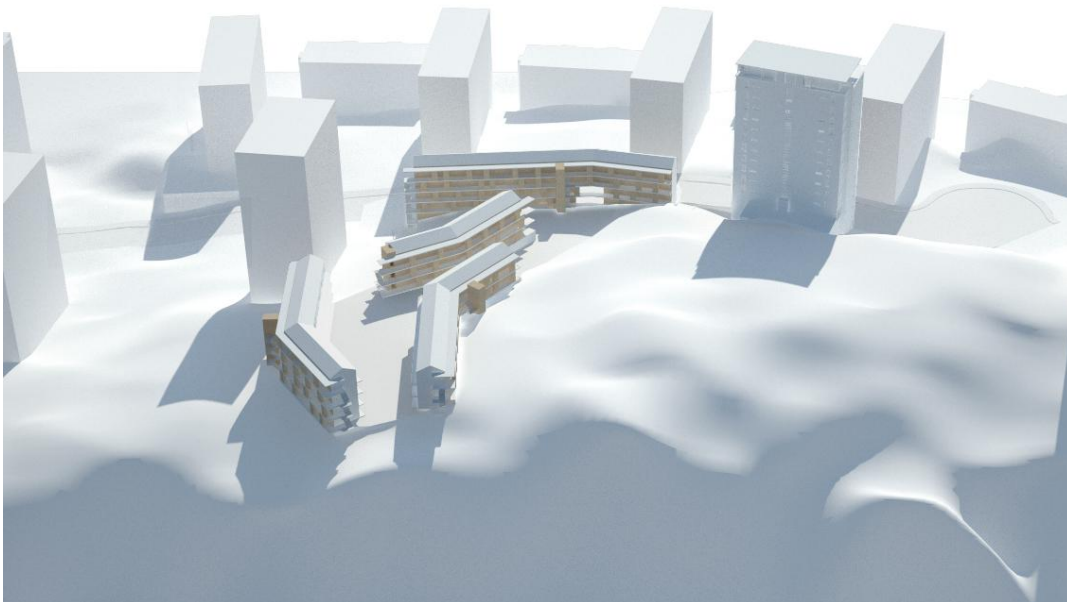
En transformatorstation finns längs Alphydevägen på fastigheten Sicklaön 80:43. I området finns också ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt dagvatten.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Nya byggnader utgörs av:

- ett punkthus i 16 våningar med 122 lägenheter om ca 25 kvm per lägenhet. Huset är placerat närmast vändplanen vid Alphyddevägen. Översta våningen ska utgöra gemensamhetslokal och plats för utevistelse.
- tre lamellhus i fyra våningar med ca 79 lägenheter om i huvudsak ca 28 kvm. Husen är placerade på naturområdets lägre partier.
- ett lamellhus i fem till sex våningar med 47 lägenheter om ca 28 kvm. Huset är placerat längs Alphyddevägen.



Fågehy på ny bebyggelsen sett från norr.

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.

Punkthuset

- Byggnaden ska utformas så att befintliga byggnaders placering och våningsantal respekteras. Volymen har högsmla 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 smäckra 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 hällmarksterräng.
- Byggnaden ska mot söder och lokalgatan ha en ljus och mer livfull fasad med en i högre grad kontrasterande karaktär än mot norr. Denna fasad kännetecknas av en fasadtäckande rutnätsindelad fönstersättning med fönsterhåll från golv till tak, varierad av flyttbara jalousier och accentfärger.
- Byggnadens norra sida ska ansluta till naturmarken genom att konstrueras med planterbart bjälklag.



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

Lamellhusen

- Byggnaderna ska respektera terrängen med topografiskt anpassade huskroppar med suterrängvåningar samt knäckta/böjda planformer. Grundläggning och husens anslutning till terrängen ska ske så varsamt som möjligt.
- Huskroppar i fyra våningar med flacka sadeltak, ev. sedumklädda s.k. ”gröna tak”. Fasader utförs med träpanel med dov, naturanpassad färgsättning med påtaglig svärthetsgrad. Knutar och omfattningar lika fasadens färg. Formspråk med minimalistiskt och stramt uttryck liksom smäckra detaljer.
- Huskroppen mot Alphydevägen får en gatufasad med en karaktär som ansluter mer till punkthusets och befintlig bebyggelse. Den nedre delen av fasaden ska utformas så att den inte sluter sig mot lokalgatan. Norra fasaden ansluter i sin utformning till övriga lamellhus.



Ovan: Lamellbus i fyra våningar, fasader mot bostadsgård. Husen anpassas till terrängen med suterrängvåning. Träd och natur kommer nära in på byggnaderna och ger förutsättningar för färgsättning och fasaduttryck. Fasadmaterialet är i huvudsak träpanel.

Bild: Sandell & Sandberg arkitekter.

Lamellbus längs Alphydevägen. Den norra fasaden ansluter i sin utformning till trähusen. Fasaden mot Alphydevägen har en fasad som ansluter till befintliga hus i färgsättning och uttryck.

Bild: Sandell & Sandberg arkitekter.

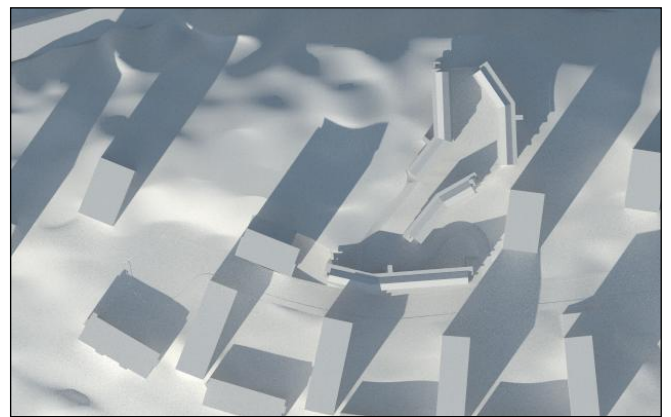
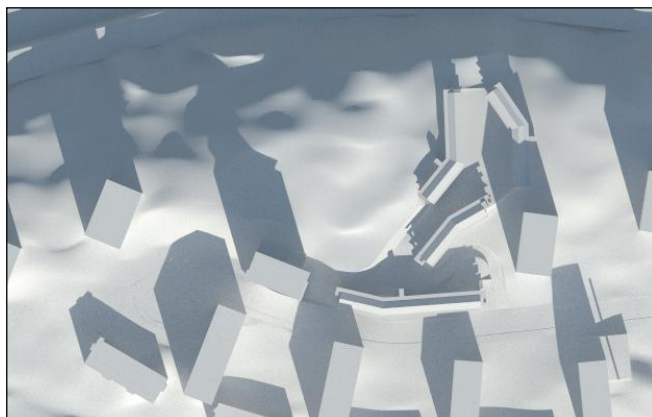


*Lamellbus i fyra våningar,
Träd och natur kommer
nära in på byggnaderna som
anpassas i färgsättning till
detta. Fasadmaterialet är
träpanel.
Bild från tävlingsmaterial av
Sandell & Sandberg
arkitekter.*

Solstudier



Juni kl. 12 respektive kl. 15



Mars och september kl. 12 respektive kl. 15

Mark och växtlighet

Berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra för väg upp till gården och parkområdet och för grundläggning av samtliga byggnader. Bebyggelsens placering innebär fällning av ett antal ur naturvärdes- och rekreationssynpunkt värdefulla tallar, ekar och andra lövträd.

Värdefulla träd som står i bostädernas närhet har givits skydd i planen och kräver marklov för att fällas. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som kommer finnas kvar. Flera träd måste dock tas ner för uppförandet av byggnaderna. Några av dessa kommer att placeras ut i terrängen då de är viktiga för den biologiska mångfalden även om de är fällda.

Det kan finnas särskilda skäl att fälla enstaka träd t.ex. för att kunna uppföra de planerade byggnaderna, ordna utemiljön på fastigheten eller att det är ett riskträd. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk och som får fällas efter beviljat marklov. Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom n- markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Krav på återplantering ställs där så är möjligt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Utevistelse inom kvartersmark

Lamellhusen på höjden formar sig kring en gemensam bostadsgård som ska iordningställas för utevistelse. Ytor skapas på gården för utomhusaktiviteter och mötesplatser. Punkthuset kommer att ha en gemensamhetslokal och terrass högst upp i huset. Alla lägenheterna får balkong eller uteplats. I lamellhuset utmed Alphyddevägen bildas en portik med trappa för gångtrafik.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-02-07) för att kartlägga bullret från väg 222 och Alphyddevägen. Vissa av husen kräver åtgärder i form av skärm och eventuellt ljudabsorbenter. Några av lägenheterna innehåller Avstegsfall B. Ljudnivån regleras med planbestämmelser. Mellan de två nordligaste lamellhusen bör en genomskiktig bullerskärm uppföras för en bättre ljudmiljö på bostadsgården.

Trafik och parkering

Studentbostäderna ska ha ett parkeringstal på 0,15 platser/lägenhet för bilar och parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Parkeringar är anordnade i huvudsak i garage under husen längs Alphyddevägen. Ett mindre antal parkering är förlagda som

markparkering intill punkthuset samt vid gården på höjden. Cykelparkering anordnas i byggnadernas bottenplan eller på bostadsgård, parkeringstalet ska vara 1 plats/lägenhet.

Ny bebyggelse på de högre partierna av naturmarken nås av gata och trottoar på kvartersmark. Trottoaren ska anläggas till en minsta bredd om 1,25 m. Vägen kommer ha en lutning på ca 1:10. Allmänhetens tillträde säkras genom servitut och tomträttsavtal. En portik för gångtrafik kommer att finnas genom huset längs Alphyddevägen.

Gångväg till lekplatsen

Lekplatsen nås via en trottoar längs den nya vägen över kvartersmark och en ny ramp i slänten på allmän plats. Allmänheten och kommunens driftsfordon ges rätt att passera kvartersmarken genom tomträttsavtal och officialservitut. Trottoaren kommer att utformas med en minst bredd om 1,25 m utmed den körbara vägen. Parksoffor avses att placeras utmed trottoar och gångväg med ca 50 m mellanrum. Gångvägen/rampen på allmän plats kommer att bli ca 2,5 m bred med en lutning på 1:10 och förses med belysning. Tomträttsinnehavaren ansvarar för drift och underhåll av väg, trottoar och parksofforna på kvartersmark. Utformning av trottoaren och placering av parksoffor regleras i kommande markanvisningsavtal.

Lekplats och bollplan på allmän plats

Befintlig bollplan kommer att vara kvar. Den övre lekplatsen kommer att vara kvar i samma läge, men utrustning och funktioner kan komma att bytas ut eller flyttas inom området. Viss upprustning kommer att ske.

Teknisk försörjning

Kapaciteten på befintliga va-ledningar är tillräcklig för tänkt utbyggnad men viss nyanläggning krävs för att ansluta den nya bebyggelsen. 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 fjärrvärmenätet. Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen.

Befintlig transformatorstation planeras att byggas in i ett av bostadshusen längs Alphyddevägen. Utrymmen i anslutning till denna kan inte användas till bostadsändamål. Ett lägsta schaktdjup är angivet med hänsyn till den planerade östliga förbindelsen i berget under bebyggelsen.

Trygghet, säkerhet och risk

Med erfarenhet av tidigare riskutredningar längs Värmdöleden (t.ex. studentbostäder i Ektorp) finns inte anledning i aktuellt fall att ta fram någon specifik riskutredning. Den för etableringen stora höjdskillnaden på drygt 20 m mellan väg och byggnader samt avstånd mellan väggkant och byggnader på 30 m utgör de viktigaste parametrarna för naturligt skydd av bebyggelsen. Inkluderat i bedömningen är också att den typ av farligt gods som normalt

förekommer på Värmdöleden inte inbegriper lättflyktiga ämnen. Plankartan innehåller bestämmelse som reglerar utformning med hänsyn till eventuell risk.

Gångvägen till lekplatsen ska förses med belysning. Befintliga fallskyddsstängsel mot branter ses över och kompletteras.

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 kommer kräva lösningar med ytor som kan infiltrera och fördröja dagvattenflöden lokalt för att uppnå en bra dagvattenhantering. En dagvattenutredning ska tas fram som visar hur detta ska lösas genom t.ex. fördröjningsmagasin, växtbäddar och dylikt. 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. Planförslaget ska avsätta plats för cykelparkering samt koppla bebyggelsen till gång- och cykelstråk inom och i anslutning till området.

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 och får markanvändning park i detaljplanen. Tillgängligheten till rekreationsområdet förbättras när vägen byggs om.

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. Punkthuset ansluter i sin utformning väl till områdets punkthuskaraktär med sammantaget en begränsad påverkan på områdets kulturhistoriska värden.

Lamellhusen placeras i naturmarken och har direkt inverkan på kulturhistoriska värden, då naturmarken utgör en del av den ursprungliga stadsplanens ”hus-i-park”-ideal. En antikvarisk acceptans för lamellhusen, som en årsring med egen karaktär, är möjlig då de underordnar sig landskapsbilden och att kvarvarande rekreations- och naturmark skyddas i detaljplanen.

Rekreation och boendemiljö

Ytor för rekreation kommer att minska. Den tillkommande lamellhusbebyggelsen är placerad i den lägre delen av naturmarken vilket gör att det upplevs som om naturområdet delas upp i två delar. Lekplatsen och bollplanen på höjden blir kvar, men vissa lekredskap kan behöva flyttas beroende på var den nya rampen/gångvägen hamnar. Miljön runt lekplatsen förvandlas från skogskaraktär till en mer urban miljö intill de nya husen. För de boende i de nya husen är det positivt att det är nära till lekplatsen och naturmark.

Slagskuggan från punkthuset påverkar bland annat hållarna på höjden, som idag används som utsiktsplats och för utevistelse samt bollplanen och lekplatsen. Utsikten från bergets topp söderut påverkas också av byggnaderna liksom utsikten från vissa lägenheter.

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet

Lekplats, bollplan och naturområde har en brant angöring idag. Den nya gångvägen kommer att förbättra situationen genom att den förses med belysning och får en lutning på ca 1:10. Den upplevda tryggheten i rekreatiomsområdet kan också öka som en följd av ny belysning och att fler människor rör sig i området.

Risk

För att uppnå en acceptabel risknivå inom planområdet ska de åtgärdsförslag som redovisas i Riskbedömningen för studentbostäder i Ektorp (Briab Brand & Riskingenjörerna AB

2013-09-14) beaktas, vilket också regleras på plankartan. Den planerade bebyggelsen ligger dock i nuläget mer än 30 m från Värmdöleden.

- Ett skyddsavstånd på minst 20 meter bör finnas mellan bebyggelse och yttre vägbana för att reducera risknivåerna. Området inom 30 meter från vägen bör även utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Med hänsyn till att väg 222 är klassificerad som riksintresse ska Trafikverkets eventuella önskemål om fria avstånd beaktas före beslut.
- För att reducera konsekvenserna av olycka med brandfarlig vätska och gas bör fasader vända mot vägen, inom ett avstånd av 30 meter, klara strålningsnivåer upp till 20 kW/m². Obrännbar fasad uppfyller detta krav.
- Glas i fasad vänd mot vägen, inom ett kortare avstånd än 30 meter, bör klara strålningsnivåer upp till 20 kW/m² utan att spricka. Härdat och laminerat glas uppfyller detta krav (Brandskyddslaget och Brandteknik LTH, 2005). Fönster bör endast vara öppningsbara för underhåll. Glas i loftgång som utgör utrymningsväg, vänt mot vägen inom kortare avstånd än 30 meter, bör vara utfört så att strålningen på insidan av glaset understiger 10 kW/m² (Boverket, 2011).
- Utrymningsvägar från byggnader lokaliserade inom ett kortare avstånd än 50 meter från vägen bör mynna bort från vägen.
- Avstängningsbar ventilation med friskluftsintag som inte är vänt direkt mot vägen ska säkerställas inom ett avstånd av 150 meter från vägen.

Trafik

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

Buller

Bebyggelsen närmast Värmdöleden utsätts för höga ljudnivåer, >65 dB(A). Vid utformning av lägenheternas planlösningar måste stor hänsyn tas till ljudnivån, vilket regleras med planbestämmelse. Tyst uteplats med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ska finnas i anslutning av bostäderna med hjälp av en genomsiktig bullerskärm. Bullret i rekreationsområdet bedöms dämpas något då ny bebyggelse till viss del fungerar som bullerskärm mot öster.

Radon

Innan bygglov kan ges ska radonmätningar göras i området. Byggnaderna ska uppföras radonsäkra om så erfordras.

Natur

Naturmarksområdet minskar i storlek och blir uppdelat vilket innebär negativa konsekvenser för djur- och växtliv. Byggnaderna planeras inom ett naturområde med höga

naturvärden. Ett stort antal träd varav ca 10 naturvärdesträd (av totalt 49 st. inventerade inom området) och 2 träd med rödlistade arter (av totalt 10 st. inventerade inom området) samt ett litet område med kalkstråk kommer att försvinna.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Samtliga luftföroreningshalter ligger idag under gällande miljö kvalitetsnormer inom planområdet. Då planområdet ligger 15-20 meter ovanför vägbanan så bedöms miljö kvalitetsnormerna klara 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. En dagvattenutredning som belyser områdets dagvatten ska vara utförd innan granskning av detaljplanen sker. Dagvattenutredningen ska redovisa vilka eventuella åtgärder som är nödvändiga för att Svindersviken och 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 och båda ägs av kommunen. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsägaren att ansöka om förrättning så att nya fastigheter bildas som överensstämmer med detaljplanen. Del av fastigheten Sicklaön 40:11 som idag är planlagd som park kommer att bli bostadsmark. Konsekvensen bli 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.

Plansamråd	1: a kvartalet 2014
Granskning	2: a-3:e kvartalet 2014
Kommunfullmäktiges antagande	4: e kvartalet 2014
Laga kraft	1: a 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.

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, kallas för genomförandetid. 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 allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av park- och naturmark inom planområdet.

Kommunen som är fastighetsägare avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta respektive fastighet som därefter ska bildas till SBC Bo AB respektive Hyr Rätt i Stockholm AB (nedan benämnd exploatörerna). Parkmarken kvarstår som kommunal fastighet.

Exploatörerna ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga 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 för 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 bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Nacka kommun och respektive exploatör har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av planarbetet 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 exploatörerna upprättas och antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Ett tomträttsavtal bifogas markanvisningsavtalet och antas av kommunfullmäktige efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11 och parkmarken kvarstår som kommunal fastighet. Justering av fastighetsgränser behöver genomföras för Sicklaön 80:43. Ett servitut till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 40:11 upprättas i samband med tomträttsavtalet för att säkerställa allmänhetens tillträde till park- och naturområdet samt rätt för kommunen att använda vägen för tillfart till området för drift och underhåll.

Tekniska åtgärder

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

Trafikanläggningar

En ny enskild tillfartsväg med trottoar och belysning anläggs till de nya lamellhusen. Vägen kommer att ha en lutning på 1:10.

Park

Gångvägen upp till lekplatsen ersätts med en ny asfalterad gångväg/ramp, 2,5 m bred, med belysning och en lutning på ca 1:10. Lekplatsen behålls i nuvarande läge, men kommer att kompletteras med nya funktioner för att ersätta den nedre, mindre befintliga lekytan som försvinner. Viss utrustning byts ut och lekplatsen blir belyst. Parkbänkar och bord placeras vid utsiktspunkter eller andra platser som är attraktiva för utevistelse.

Parkering

Parkering för den nya bebyggelsen anordnas dels i garage under husen längs Alphyddevägen och dels som markparkering. Markparkeringen är belägen intill punkthuset och på lamellhusens gård. Parkering för cyklar anordnas i byggnadernas bottenplan eller på bostadsgård.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar exploatören för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas lokalt alternativt fördröjas innan vattnet överförs till det kommunala dagvattennätet.

Uppvärmning/el

Byggnaderna är planerade att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar ombyggnationer inom allmän plats, ny gångväg, lekplats mm samt ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp. 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.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun

Sara Bolander	projektledare	Mark- & exploateringsenheten
Alexander Erixson	planarkitekt	Planenheten
Emma Färje Jones	planarkitekt	Planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	Miljöenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	Trafikenheten
Benny Zimmerman	entreprenadingsenjör	Vägenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	Park&Naturenheten
Per Johnsson	projektingenjör	VA-enheten
Elisabeth Klingmark	kommunikatör	Staben
Miriam Helleday	karttekniker	Planenheten
Johan Aspfors	kommunantikvarie	Planenheten

Övriga

Christer Skagerlind
Ellinor Levander

Byggmästargruppen/Hyris

Eva Johansson
Stefan Pollard

Sandell & Sandberg arkitekter

Elsa Uggla

Horn Uggla landskapsarkitekter

Nancy Mattsson
Leif Malmberg

SBC Bo/JM

Sofia Gylje

EttElva arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Emma Färje Jones
Planarkitekt