

NYTT BOSTADSKVARTER I CENTRALA NACKA

DETALJPLAN FÖR ENSPÄNNARVÄGEN I JARLABERG

SAMRÅDSTID MELLAN DEN 19 APRIL - 19 MAJ 2017



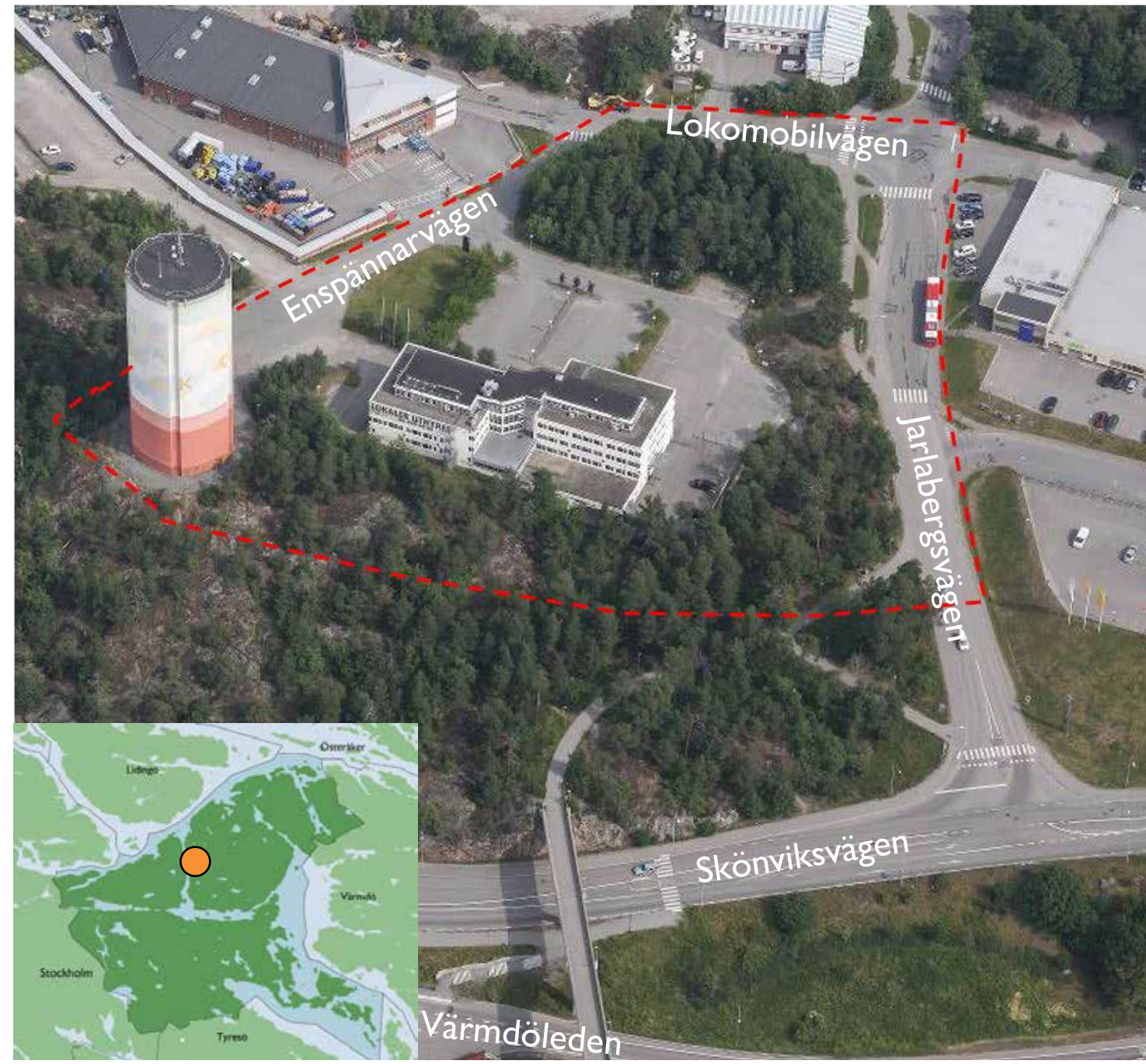
Så här långt har planarbetet kommit

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

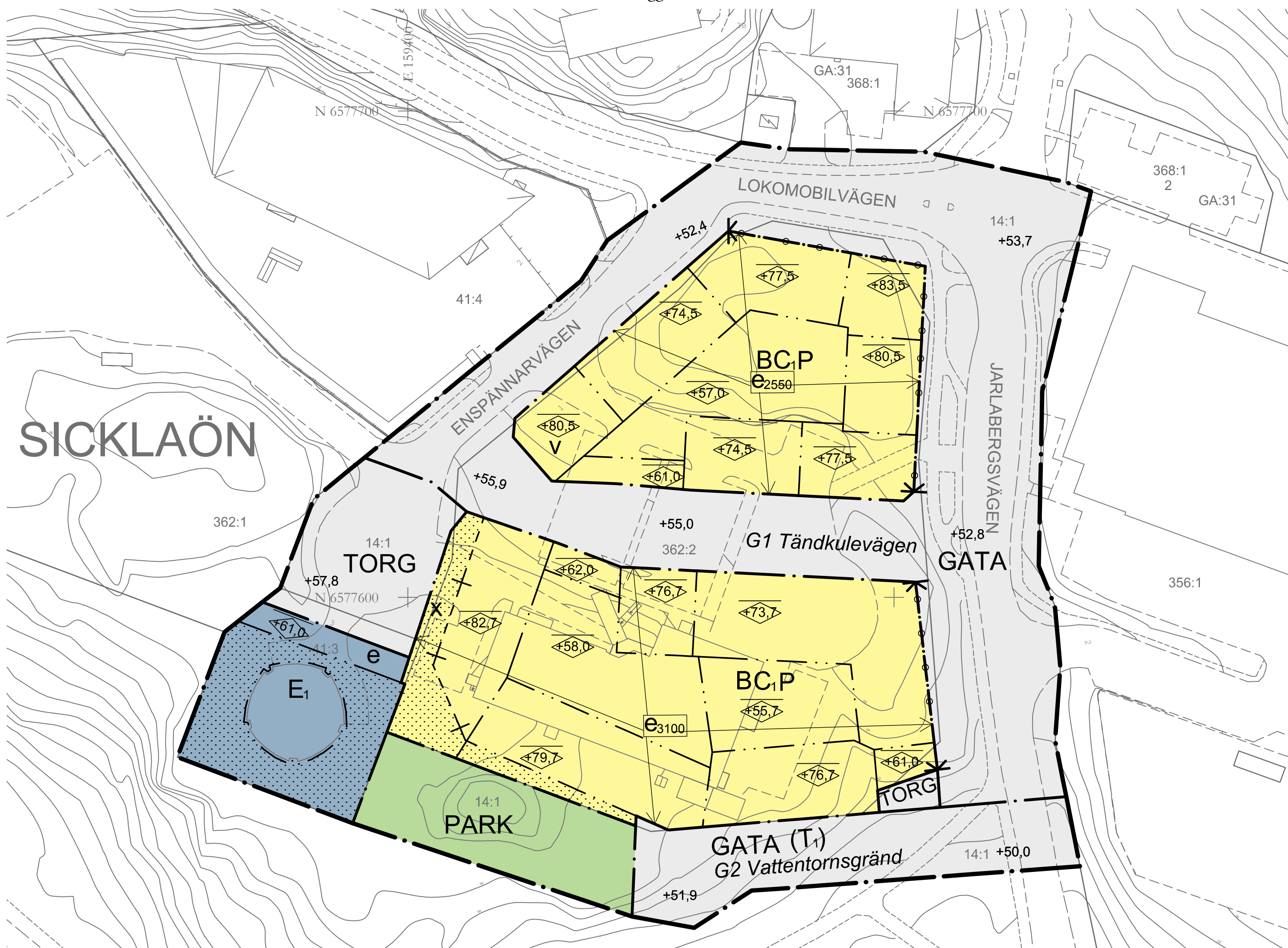
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön samt i enlighet med avsikten i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Den föreslagna markanvändningen ska bidra till att skapa en attraktiv stadsmiljö i området som i framtiden får direkt närhet till tunnelbanan. I detaljplaneförslaget möjliggörs två nya kvarter i fem till åtta våningar med cirka 350 bostäder som avses att upplåtas som bostadsrätter.

Syftet är vidare att förbättra infrastrukturen och att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata samt att möjliggöra en ny tvärkopplande gata, Tändkulevägen. Förslaget ska även bidra till att utveckla offentliga platser inom området, såsom torg och mötesplatser. Lokaler i bottenvåning möjliggörs utmed omgivande viktiga stråk och platser. Vattentornet som utgör ett landmärke i Nacka ingår i planområdet och säkerställs som en teknisk anläggning.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50m

Beskuren plankarta. Ej skalenlig.

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
 - Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA** Gata
- PARK** Park
- TORG** Torg

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B** Bostäder
- C** Centrum. Verksamhetslokaler för centrumändamål ska anordnas i gatuplan mot Jarlabergsvägen. Bostadslägenheter får inte anordnas i gatunivån mot Jarlabergsvägen (bostadskomplement medges)
- P** Parkering. Parkeringgarage ska huvudsakligen finnas under mark (källarplan och delvis souterräng) och endast in-futfarter till garaget får finnas i bottenvåningar mot gata

- E** Tekniska anläggningar såsom vattentorn och elnätstation
- (T)** Tunnelbana i tunnel under allmän plats

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- +0,0 Föreskriven marknivå i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- Utfartsförbud (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Boendeparkering får inte finnas på marknivå inom kvartersmark med undantag för bilpoolplatser (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- e** Tekniska anläggningar såsom nätstation får uppföras om sammanlagt högst 40 m² byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e** Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter inom kvartersmarken för byggnader ovanpå underbyggt garage (PBL 4 kap 11 § punkt 2)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 15 § punkt 1)
- Bostadsbyggelsen ska huvudsakligen placeras i gräns mot allmän plats, utan förgårdsmark.
- Byggnaderna ska utformas med varierande byggnadshöjder, fasadgestaltning, materialval och uttryck, huvudsakligen i enlighet med gestaltungsprinciper och fasadlevationer i planbeskrivningen, sida 28-22. Se även gestaltungsprogrammet.

Det norra kvarterets bebyggelse ska utföras med sadeltak med förskjuten taknock i enlighet med principsektion redovisad på plankartan.

Det södra kvarterets bebyggelse ska utföras med vegetationsbeklädd tak som lutar ner mot bostadsgården i enlighet med principsektion redovisad på plankartan. Sockelväning mot allmän plats ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Sockelväning mot Jarlabergsvägen ska ha ett förhöjt uttryck jämfört med ovanliggande våningar.

Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges inte i anslutning mot Jarlabergsvägen och Lokomobilvägen. Byggnad och balkong får skjutas ut max 1,8 meter över allmän plats ovanför sockelväning mot G1 Tändkulevägen i korsningen Tändkulevägen-Jarlabergsvägen samt ovanför avfasat hörn på sockelväning i korsningen Tändkulevägen-Enspännarvägen, ovan en minsta fri höjd om 3,5 meter och huvudsakligen i enlighet med illustrationen på plankartan.

Över allmän plats i anslutning mot övriga gator får utskjutande byggnadsdelar förekomma ovanför en fri höjd om minst 4,0 meter. Byggnadsdelar får som mest skjutas ut:
- 0,7 meter mot Enspännarvägen
- 1,0 meter mot G2 Vattentornsgränd. Hörnet på den sydvästra byggnaden får skjutas ut maximalt 3,5 meter
- 1,4 meter mot G1 Tändkulevägens norra sida. Utskjutande byggnadsdelar medges inte mot gatans södra sida.
Över kvartersmarkens prickmark och över angränsande parkmark får byggnadsdelar skjutas ut maximalt 1,8 meter.
Omfattning av hur byggnaderna får skjutas ut redovisas även i illustration på plankartan. (PBL 4 kap 15 § punkt 2)
Minst 45 % av bostadsgårdens yta ska utgöras av grönska såsom plantering, buskar gräsytor eller regnbäddar (ej hårdgjord mark). Bostadsgårdarna ska så långt som möjligt höjdsättas så att dagvatten kan rinna ut mot gata vid skyfallregn. Vid eventuellt instängda områdenläggningspunkter ska bränningsanordning finnas (PBL 4 kap 15 § punkt 2)

v Verksamhetslokal ska anordnas i gatuplan i byggnadens gavel mot Tändkulevägen (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

Avseende trafikbuller samt verksamhetsbuller ska bostäderna utformas i enlighet med angivna planbestämmelser i planbeskrivningen, sida 31. (PBL 4 kap 23 § och 24 § punkt 4-5)

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

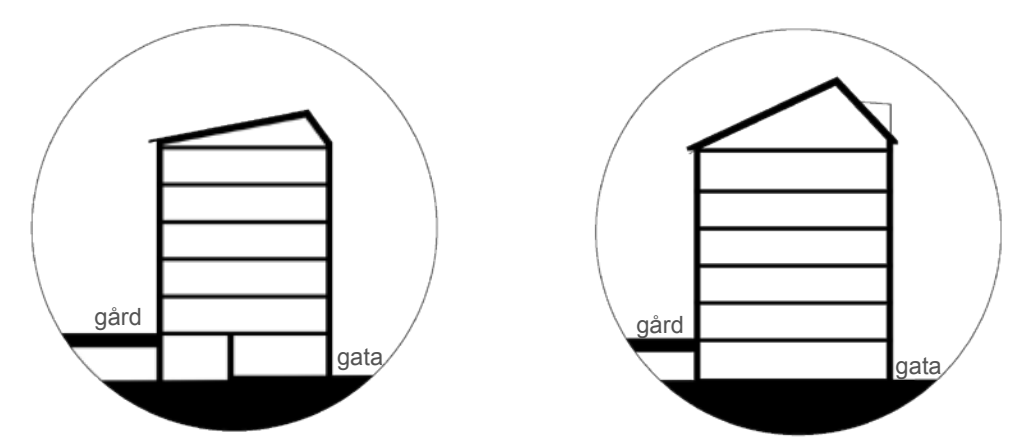
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

x Området ska vara tillgängligt för allmännyttig gångtrafik (PBL 4 kap 6 §)

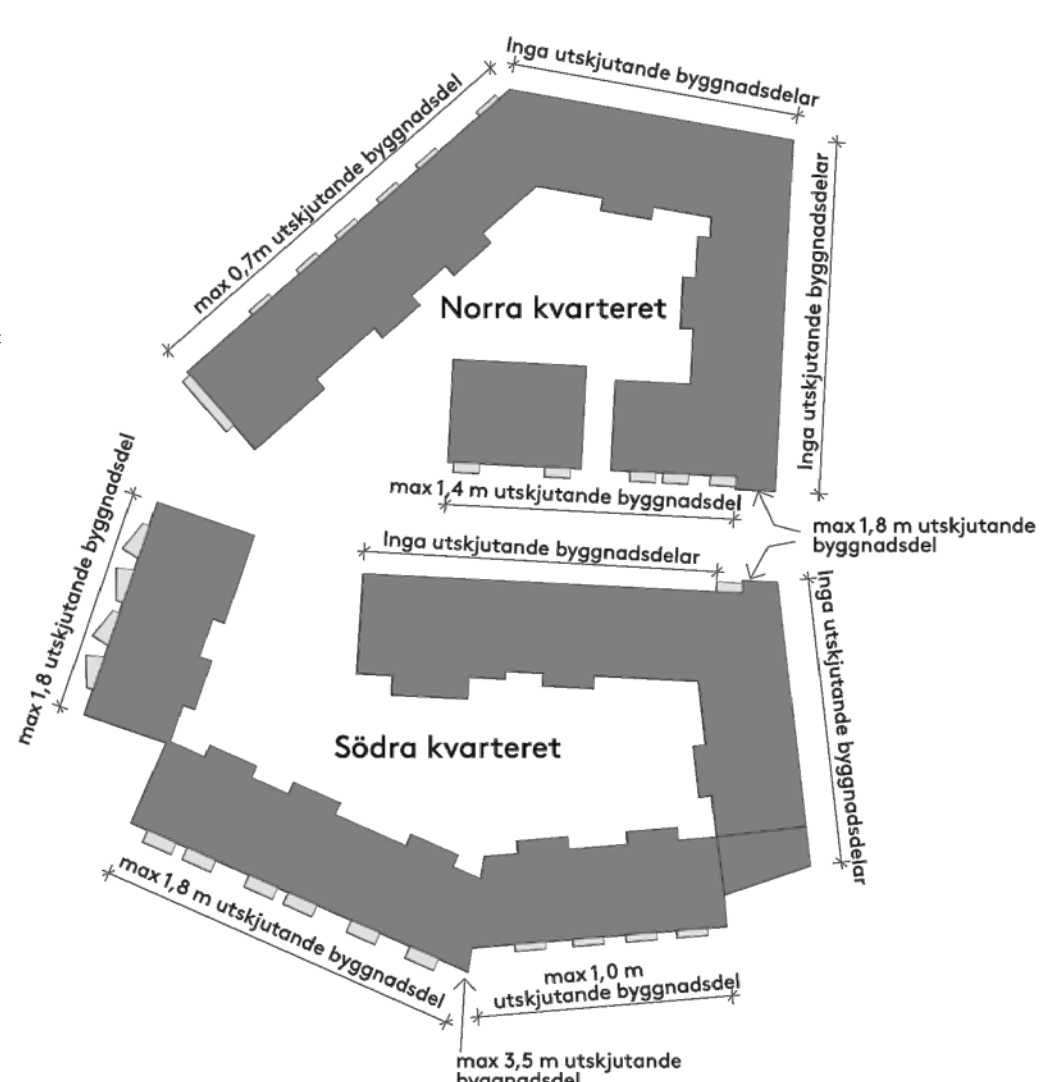
ILLUSTRATION

Gx gatunamn Ännu inte namngiven gata

Bestämmelse gäller inom utpekade gränser



Principsektion för södra kvarterets takutformning
Principsektion för norra kvarterets takutformning



Principer för utskjutande byggnadsdelar på kvarterens yttre fasader

SAMRÅD

Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder, med utrymme för aktiva bottenvåningar. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900).

Under samrådtiden den 19 april - 19 maj 2017 kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteket i Nacka Forum.

Information om planförslaget finns även på Nacka kommuns hemsida www.nacka.se/enspannarvagen

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast vara inkomna den 19 maj 2017.

Angående Dnr KFKS 2015/18-214 i ämnesraden.

Synpunkter kan lämnas:
Via e-post registrator.plan@nacka.se
Via brev Dnr KFKS 2015/18-214, Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till:
Love Edenberg, planarkitekt: telefon 070-431 79 16, epost love.edenberg@nacka.se
Anna Härlin, planarkitekt (Sweco): telefon 070-366 24 03, epost anna.harlin@nacka.se
Björn Bandmann, exploateringsingenjör: telefon 08-718 94 55, epost bjorn.bandmann@nacka.se

Välkommen på öppet hus!
Onsdagen den 10 maj 2017 mellan kl. 17.00-18.30 anordnas öppet hus i Nacka stadshus, Grantivägen 15 (utställningen hålls i entrén till huvudingången).
Möjlighet finns att diskutera och ställa frågor till de som arbetar med projektet i kommunen.
Till stadshuset tar man sig enkelt med bil och från busshållplatserna vid Nacka Forum är det en kortare promenad.

Läs mer på nacka.se/stad eller dela på

#NackaStad

PLANENHETEN DETALJPLAN FÖR ENSPÄNNARVÄGEN



NYTT BOSTADSKVARTER I CENTRALA NACKA

DETALJPLAN FÖR ENSPÄNNARVÄGEN I JARLABERG

SAMRÅDSTID MELLAN DEN 19 APRIL - 19 MAJ 2017



Illustrationsplan över kvarteren inom planområdet. Illustration: ÅWL Arkitekter



Vy som visar hur bebyggelsen kan komma att se ut från sydöst mot Jarlabergsvägen. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Vy som visar hur bebyggelsen kan komma att se ut från nordväst mot Tändkulevägen och platsen framför vattentornet. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Visualisering av hur bebyggelsen kan komma att se ut från Jarlabergsvägen med korsningen Tändkulevägen i fonden. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Lokomobilvägen dimensioneras för buss och anpassas till angränsande detaljplan i Nacka strand. Gatan får en dubbelriktad cykelbana på sin södra sida. Enspännarvägen får karaktären av lokalgata med parkering/lastzon på gatans östra sida. Efter korsningen med Tändkulevägen övergår Enspännarvägen till en enkelriktad angöringsgata kring platsbildningen framför vattentornet.

NY BEBYGGELSE

Planförslaget innebär att ny stadsbebyggelse i form av två nya kvarter skapas för bostads- och centrumändamål. Gestaltningen av de två kvarteren syftar till att skapa en stadsmässig och varierad bebyggelse som bidrar till Nacka stads vision om en attraktiv stadsmiljö. Inom planområdet avses varierade lägenhetsstorlekar uppföras till ett antal om cirka 350 lägenheter. Det slutliga antalet lägenheter och planlösningar styrs av möjligheten till avskärmning av buller och Nacka kommuns parkeringsnorm.

Inom kvarteren ska byggnadsvolymer varieras i syfte att hålla nere skalans och synliggöra den befintliga topografin. Detta uppnås genom en medveten variation av bland annat fasadmateriell, kulörer, sockelväning, indrag, balkong- och taggestaltning. Kvarterens olika volymer ska upplevas som enskilda byggnader med skillnader i gestaltningen samtidigt som det också ska finnas en enhetlighet och identitet med återkommande teman.

För att skapa en levande gatumiljö föreslås aktiva bottenvåningar. Entréer föreslås vändas mot gatan och ligga i sockelväning för att skapa en händelserik gatumiljö. Gavlar och hörnlaggen föreslås nyttjas för lokaler.

I det norra kvarteret föreslås våningshöjderna variera i förhållande till topografin med flest våningar i de delar som topografiskt ligger högst. Kvarteret ska ha en sammanhållen gestaltning där två fasadmateriella varieras och kvarteret bryts upp trapphusvis. Kvarteret föreslås utformas med sadeltak. Sockelväningen utgörs av ett markerat avvikande uttryck från övriga våningar, med stora öppningar till lokaler och bostadskomplement samt tydliga bostadsentréer.

I det södra kvarteret föreslås en högre frekvens av vertikalitet och uppbruten skala. Här bryts kvarteret upp lägenhetsvis. Kvarterets taklandskap är levande och varierar genom en bruten nocklinje. Taken föreslås vara vegetationsbeklädda. Bottenvåningen samlar ihop huskropparna genom en sammanhängande sockelväning. Bottenvåningen har stora fönsteröppningar till lokaler, entréer och cykelrum som bidrar till ett trevligare gaturum.

BOSTADSGÅRDAR

Kvarteren är i huvudsak slutna mot gatorna för att på så vis ge en tyst och privat innergård. En större öppning längs Tändkulevägen föreslås för att få in ljus på gårdarna. Genom nivåskillnaderna mellan gata och bostadsgård blir gränsen mellan allmän och privat mark tydlig. Cykelförråd placeras även i det norra kvarterets öppning för att markera gränsen mellan gata och gård.

På kvarterets gårdar föreslås ytor för småbarnslek, sittplatser samt pergolar. Här finns växtlighet som också bidrar till infiltration av dagvatten.

PARKERING

Boendeparkering anordnas i garage, underjordiskt och delvis i soutergång under de planerade bostadsgårdarna. In- och utfarter till det norra kvarterets garage planeras från Tändkulevägen. Till de södra kvarteren planeras in- och utfart från Vattentornsgränd (arbetsnamn, gatan är inte namngiven ännu). Endast parkeringsplatser för bilpool får finnas i markplan. Utmed gatorna anordnas allmän parkering och lastzoner till lokalerna samt angöring för sopbil.

Kommunens parkeringsnorm ska följas och val av åtgärdsprogram och mer detaljprojekterad lösning för garaget ska studeras efter plansamråd. Kommunens krav på cykelparkering och gällande parkeringsnorm för antalet cykelplatser per lägenhet ska följas.

VATTENTORNET

Vattentornet, som är ett viktigt landmärke i Nacka, kommer få sin funktion som teknisk anläggning säkerställd i planförslaget. Den föreslagna bebyggelsen förhåller sig på ett minsta avstånd från vattentornet om 20 meter.

Strax norr om vattentornet föreslås en mindre platsbildning/torg anläggas i kombination med angöring för de intilliggande kvarteren. Parken föreslås få kommunalt huvudmannaskap. Möjlig växtlighet samt utformning och användning av denna plats studeras vidare efter samråd.

TRAFIK OCH GATUMILJÖER

Planförslaget möjliggör för nya gatukopplingar och att de befintliga gatorna som omger de nya kvarteren utvecklas till stadsgator med ett tydligt definierat gaturum som omges av kvarterstadens bebyggelse med entréer och lokaler mot gatan.

En förutsättning för en levande stadsgata är att olika typer av trafikslag (kollektivtrafik, bilar, cyklisterna och fotgängarna) samsas om utrymmet och att trafikmiljön utformas med särskild hänsyn till de mjuka trafikslagen. Förslaget ska bidra till att skapa en attraktiv stadsmiljö i området som i framtiden får direkt närhet till tunnelbanan.

Jarlabergsvägen föreslås utformas som huvudgata, dimensionerad för busstrafik, med trädtrader på båda sidor. Gångbanor ska finnas på båda sidor och en dubbelriktad cykelbana återfinns på gatans vänstra sida. Tändkulevägen och Vattentornsgränd (arbetsnamn) utformas som smalare lokalgator med cykeltrafik i blandtrafik. Vattentornsgränd tjänar som angöringsgata för de södra kvarteren. Vändplanen är dimensionerad för sopbil. Under gatan reserveras mark i detaljplanen för tunnelbanans arbetstunnel, exakt avgränsning kommer att studeras vidare efter samråd.



Norra kvarteret. Illustration visar hur fasad mot söder och Tändkulevägen kan komma att se ut. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Södra kvarteret. Illustration visar hur fasad mot söder och Vattentornsgränd kan komma att se ut. Illustration: ÅWL Arkitekter.

