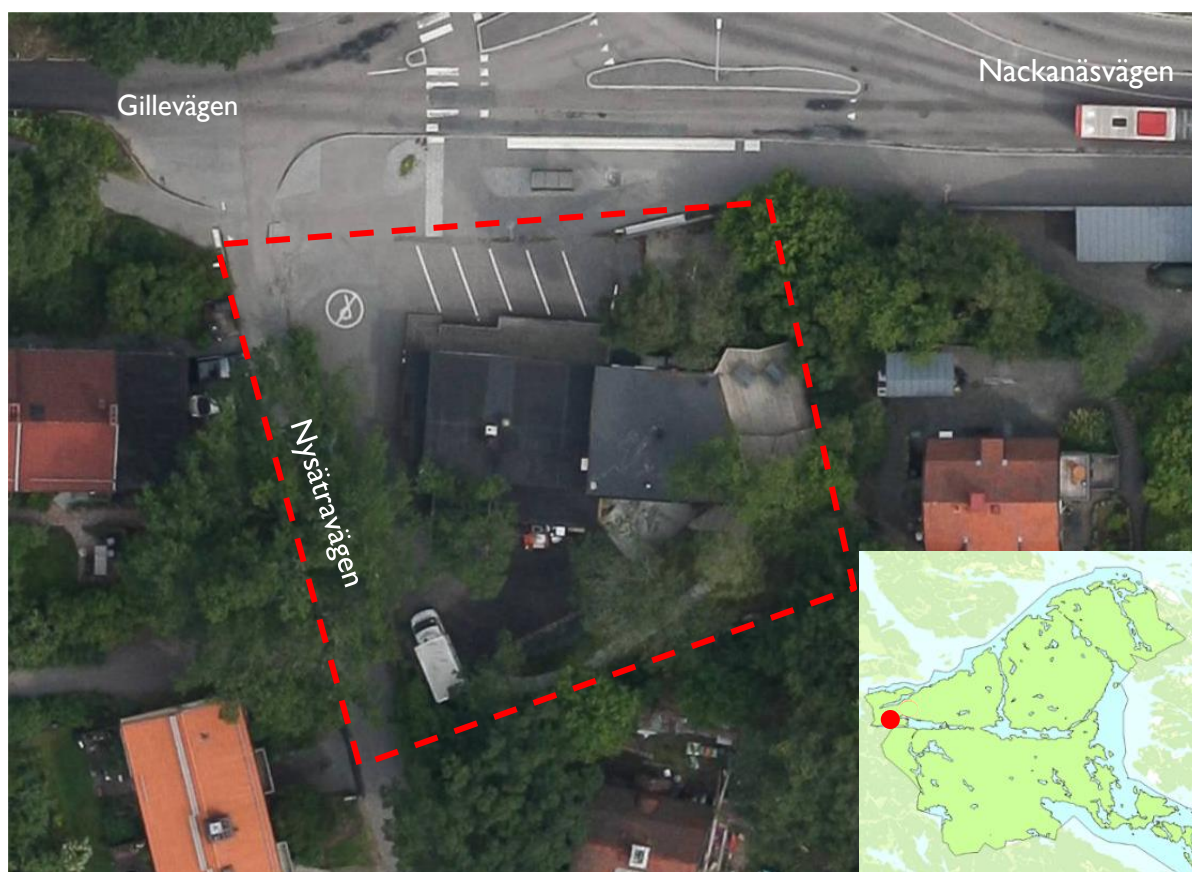


## Gillevägen-Planiavägen (Sickla)

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, fastighet Sicklaön 276:1, Sicklaön,  
Nacka kommun.



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

## Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och med hänsyn till befintlig bebyggelse.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 11 augusti 2015 § 125. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Trafikbullerutredning
- Dagvattenutredning
- Övergripande naturvärdesinventering (träd)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s.13
4. Konsekvenser av planen	s. 26
5. Så genomförs planen	s. 30
6. Medverkande i planarbetet	s. 33

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet, cirka 1000 kvadratmeter, utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) och Sicklaön 120:4 (ägs av Nysätra Villaägareförening) och ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla. På fastigheten finns idag ett tvåplanshus i souterräng som inrymmer cateringverksamhet och en bostadslägenhet samt cirka ett tiotal parkeringsplatser. Planområdet ligger nära service, skolor och natur och omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas av strandskydd som återinträder vid ny detaljplan och därför behöver upphävas.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att två nya hus uppförs i maximalt tre våningar och vindsvåning med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och en del av Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål, exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym, café, i bottenvåningen mot gatan. Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i planen är 1900 kvadratmeter bruttoarea vilket kan ge cirka 8-12 lägenheter. Lägenhetsstorlekar, antalet lägenheter och lokaler regleras inte i planen utan är flexibelt inom byggrätten, men begränsas av bullerkrav och krav på parkeringstal. Byggnaden har också placerats i förhållande till omgivande bebyggelses placering samt utblicksmöjligheter för intilliggande bostadshus.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Att förtäta i ett redan utbyggt område innebär ett mer begränsat fotavtryck, en effektiv markanvändning och en god hushållning av naturresurser. Planförslaget innebär dock att några uppvuxna lövträd behöver tas ned. Planförslaget innebär också utmaningar för att kunna hantera dagvatten lokalt inom fastigheten.

Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Planförslaget innebär att en del av Nysätravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

### 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 stadsbyggandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

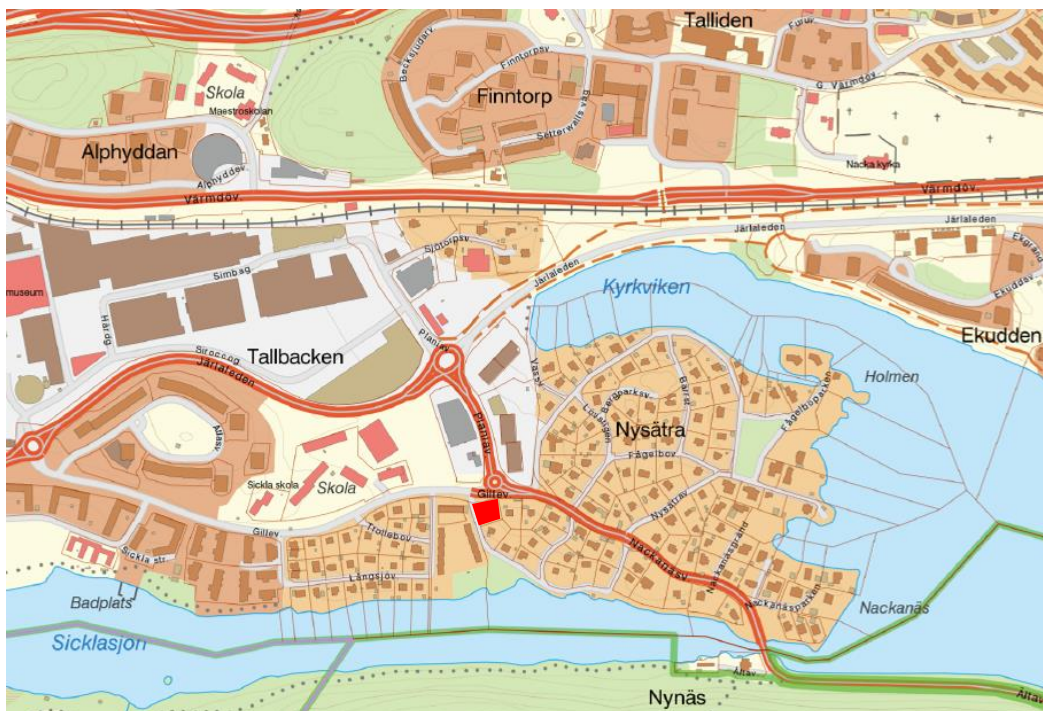
Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom att detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Hållbart resande.** Idag är angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten problematiskt ur säkerhetssynpunkt.
- **Dagvatten som renas och infiltreras.** Dagvattensituationen i området är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön samt överbelastade dagvattenledningar, varför dagvattenfrågorna ses som prioriterade.
- **En god ljudmiljö.** Tomtens utformning gör att möjligheterna till en tyst sida är en utmaning.

## 2. Förutsättningar

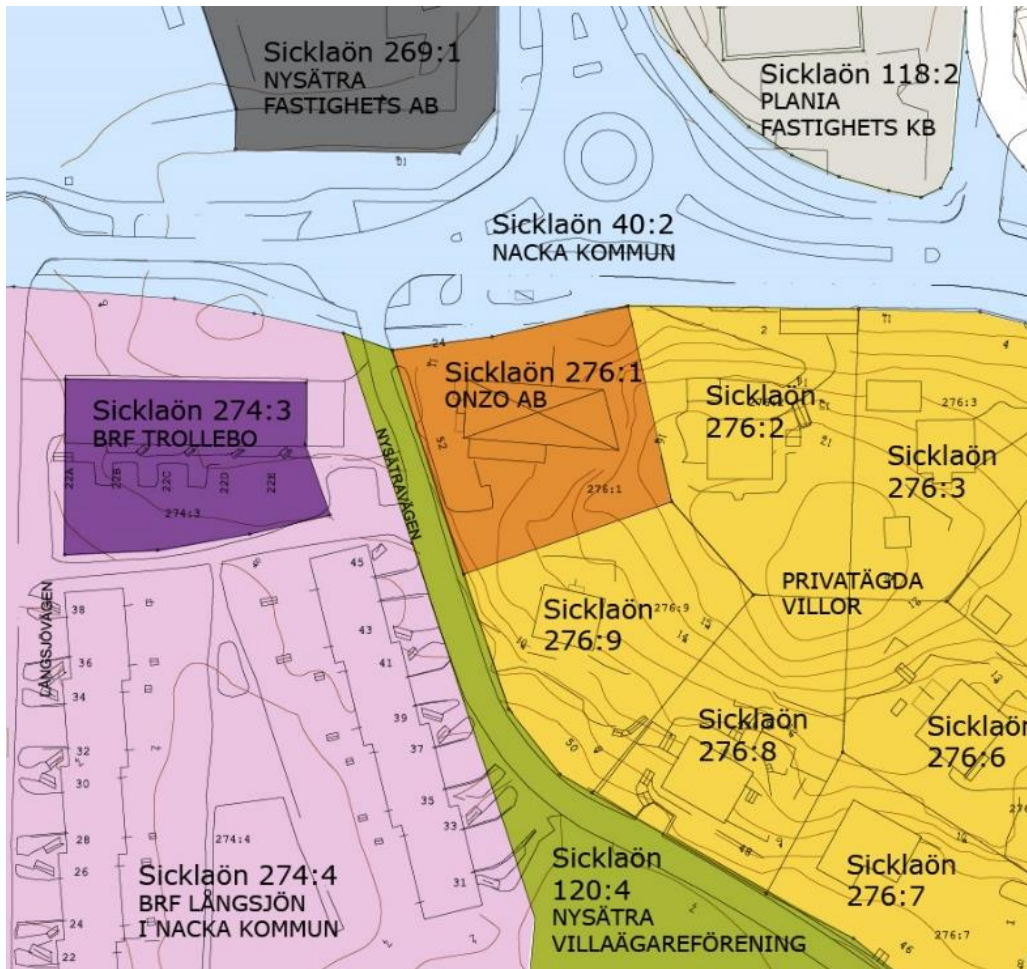
### Läge, areal & markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1, som ägs av Onzo AB och Sicklaön 120:4, som ägs av Nysätra villaägareförening. Planområdet, omfattande cirka 1000 kvadratmeter, ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen med adresserna Gillevägen 24 och Nysätravägen 52. På fastigheten finns idag ett tvåplanshus i souterräng som inrymmer cateringverksamhet, en bostadslägenhet och cirka tio parkeringsplatser.



Översikt över detaljplanens läge (röd markering).

Fastigheten Sicklaön 276:1 bildades 1923 tillsammans med övriga villatomter i Nysätra genom en så kallad avsöndring från fastigheten Sicklaön 120:4. Nysätra villaägareförening äger och förvaltar sedan dess kvarvarande delar av fastigheten omfattande gator och parker i området (bland annat angränsande Nysätravägen). Kommunen ansvarar genom avtal med villaägareföreningen för skötseln av gatorna och kommunalt VA-nät finns utbyggt i området. Gemensamhetsanläggning har inte bildats. Nysätra villaägareförening är en ekonomisk förening och medlemskap är frivilligt för de boende i området.



Markägoförhållanden i området.

## Översiktlig planering

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här ska det vara attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i Nackas översiktsplan 2012. I översiktsplanen ingår fastigheten i området Trollebo-Nysätra som pekas ut som en gles blandad bebyggelse med delar som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen anger vidare att området omfattar småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft och att områdets karaktär och skala bör behållas. Ingen ny bebyggelse av betydelse planeras men vissa kompletteringar kan vara aktuella. Inriktningen för ny bebyggelse i dessa områden anges vidare vara en exploateringsgrad mellan 0,1 (mycket gles småhusbebyggelse) till 0,5 (tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus) och en bebyggelsehöjd på maximalt två våningar, men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

Fastigheten ligger precis i gränsen för vad översiktsplanen pekar ut som tät stadsbebyggelse och där en avsevärt högre exploateringsgrad och högre bebyggelsehöjd kan prövas.

### Detaljplaner

Gällande plan för fastigheten 276:1 är byggnadsplan 17, som vann laga kraft 1939. Föreskriven användning i planen är A, kvartersmark avsedd för öppet byggnadssätt i två våningar för affärs- och bostadsändamål. Enligt gällande plan får bebyggelsen högst vara 7,5 meter hög och inte innehålla fler än två lägenheter. Delar av fastigheten får inte bebyggas (prickmark) och ett område söder om byggrätten får endast bebyggas med uthus och dylikt (korsmark).

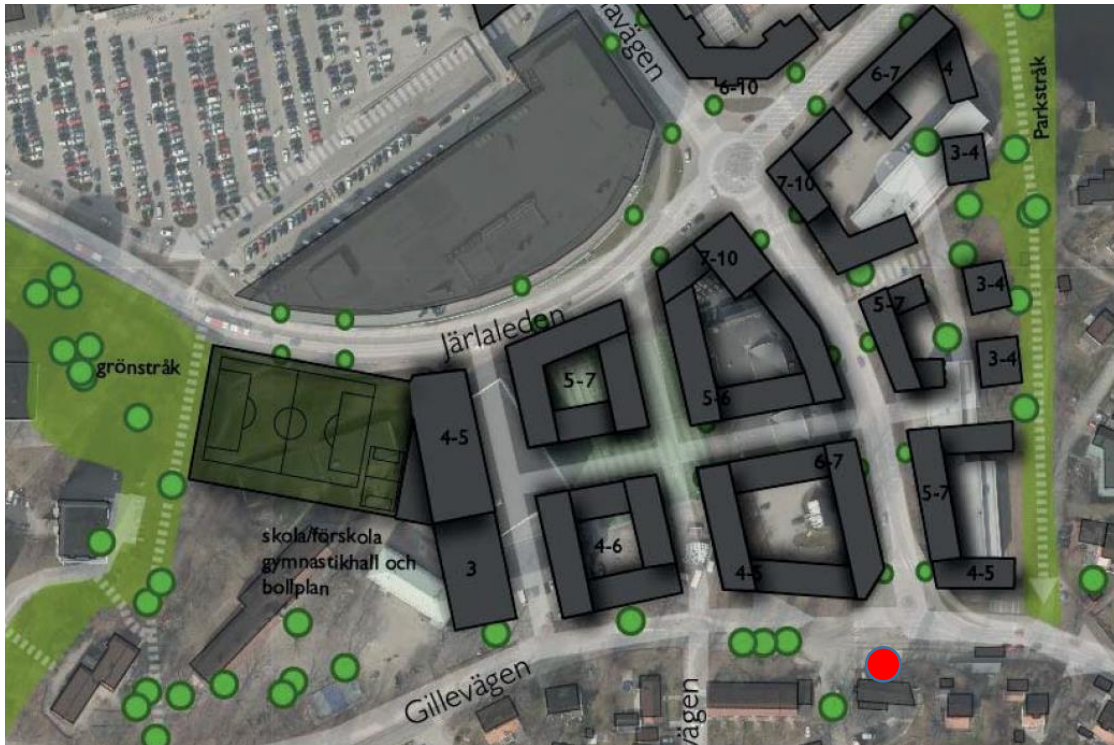


Gällande plan - byggnadsplan 17.

### Angränsande planer/projekt

Direkt norr om fastigheten pågår ett planprogramarbete för Planiaområdet (programmet antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016). Detaljplaneprogrammet för Planiaområdet ska ses som en del i att omvandla västra Sicklaön till en mer sammanhållen och tätare stad. I programmet redovisas förslag till ny bebyggelse och principer för denna i relation till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till Sickla skola och den nya sporthallen samt öster om Planiavägen vid Kyrkviken.

I planprogrammet ingår att se över Gillevägen och dess framtida funktion i gatunätet. Enligt planprogrammet föreslås Gillevägen förbli en uppsamlingsgata som är stängd för genomfartstrafik av personbilar. Uppsamlingsgator ska fungera uppsamlande för alla trafikslag. Det innebär att oskyddade trafikanter ska kunna färdas trafiksäkert inom vägnätet. Gatan föreslås ingå i kommande detaljplanering för området. Syftet är att uppnå en bättre standard för cykeltrafik eftersom sträckan är utpekad som ett regionalt cykelstråk. I samband med kommande detaljplanearbeten för Sickla skola samt Gillevägen-Atlasvägen kommer gatans utformning att detaljstuderas.



Programmets skiss för möjlig placering av gata och bebyggelse i angränsning till planområdet. Siffrorna anger antal möjliga våningar. Röd prick visar planområdet.

En detaljplan för del av Planiaområdet, kallat sydvästra Plania, har varit ute på samråd under våren 2017. Målet med detaljplanen är att tillskapa cirka 380 nya bostäder, ny skola, gymnastikhall, bollplan och cirka 12 avdelningar förskola. De nya kvarteren som föreslås mitt emot planområdet och utmed Gillevägen kan uppföras i cirka 4 - 6 våningar med service och handel i bottenvåningarna utmed Planiavägen och Gillevägen. I planförslaget för sydvästra Plania föreslås även ett mindre torg som är placerat på andra sidan Gillevägen från planområdet.



Bilden visar föreslagen kvartersbebyggelse inom detaljplan för sydvästra Plania. Torgytan i sydöstra delen ligger mitt emot planområdet.

### **Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken**

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Dagvatten från aktuellt område antas idag avrinna diffust mot Sicklasjön som i sin tur mynnar i Strömmen. Sicklasjön är idag klassad som en preliminär vattenförekomst enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). Enligt VISS är Sicklasjöns ekologiska status måttlig. Sicklasjön uppnår ej god kemisk status på grund av problematik med bromerade antracen, bromerad difenyleter, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Vattenförekomsten Strömmen har i sin tur en otillfredsställande ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Genom Vattendirektivet har förslag till Miljökvalitetsnorm (MKN) tagit fram. Sicklasjön ska ha god ekologisk status 2027, god kemisk ytvattenstatus (med undantag av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar; med tidsfrist för antracen, kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar till 2027). Sicklasjön har problem med övergödning och miljögifter.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har under 2015 utfört prognoser (haltberäkningar av partiklar) för luftkvaliteten i Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom hela kommunen där människor stadigvarande vistas.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger huvudsakligen inom strandskyddat område som är upphävt men som automatiskt återinträder när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela detaljplaneområdet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

### **Området idag**

#### **Bebyggelse och stadsbild**

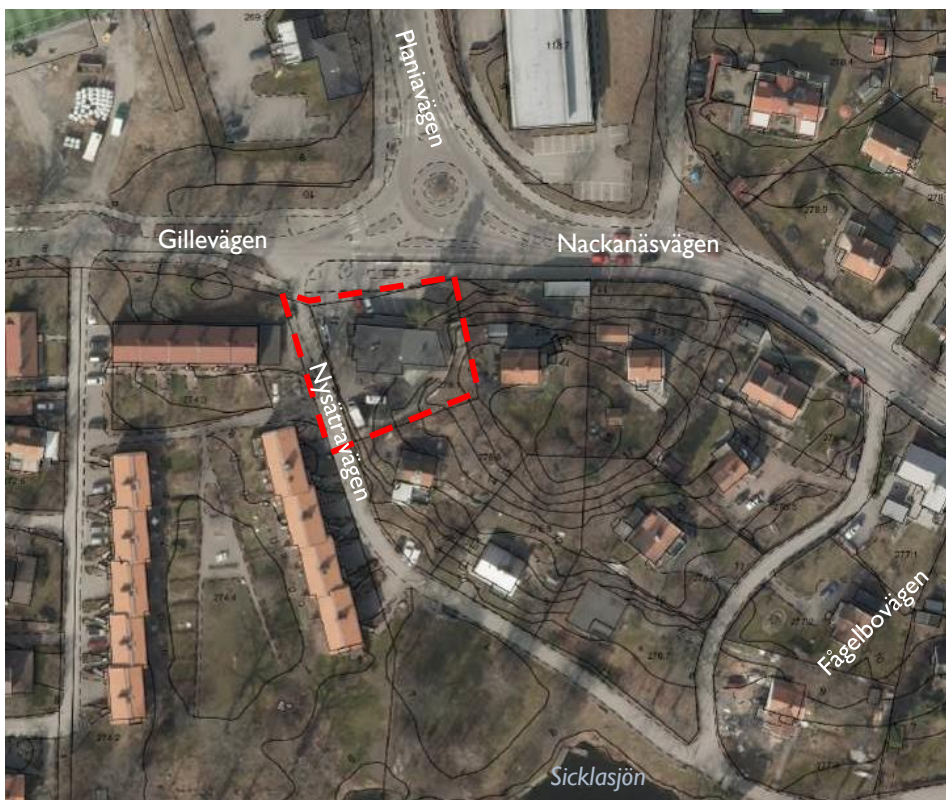
Den befintliga byggnaden inom planområdet är byggd på 1930-talet av Nacka Konsumtionsförening och användes länge som livsmedelsbutik. Byggnaden är ombyggd i flera omgångar och det kulturhistoriska värdet bedöms därför vara lågt.





Flygbild mot söder över den aktuella fastigheten.

Öster och söder om fastigheten ligger friliggande villor från främst 1910- och 1920-talen. Husen är byggda i souterräng, har höga brutna tak och fasader i ljus puts och/eller träpanel. Västerut, på andra sidan om Nysättravägen, ligger ett radhusområde, ritat av Backström och Reinius, från 1940-talet i ljusgul puts. Radhusområdet är klassat som kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram.



Detaljplanens läge, på ortofoto (2015).

Längs Planiavägen i nordöst, finns flera byggnader för kontor och verksamheter. Planiavägen 30 är också ritat av Backström och Reinius. Norrut finns även Sickla skola och idrottsplats. Området kring Sickla skola och Planiavägen planeras att omvandlas och kompletteras med ny bebyggelse, (för ytterligare information se planprogrammet för Sickla-Planiaområdet).



Fotot till vänster: Radhusområdet väster om fastigheten (vy mot söder). Fotot till höger: Den befintliga byggnadens exponerade läge.

Den aktuella fastigheten har sitt läge i gränzonen mellan Nysättras småskaliga villabebyggelse och Sickla/Planias storskaliga verksamhets- och handelsområde. Planområdets läge i fonden av Planiavägen, vid vy söderut, är välexponerat och synligt på håll. Vid färd till och från Älta och norrut kan den även ses som en port till Nackas centrala delar, med en tät bebyggelse med olika funktioner som hänger ihop ända fram till kommungränsen mot Stockholm, och som står i kraftig kontrast mot lugnet i Nackareservatet.

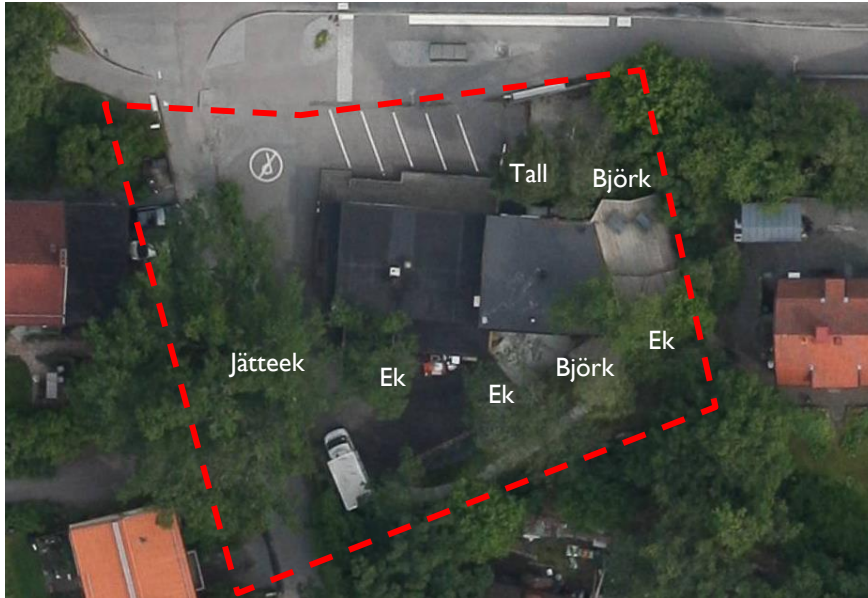
### **Mark och vegetation**

Huvuddelen av fastigheten är hårdgjord eller bebyggd, men naturmark finns i form av en backe med lövträd öster och delvis söder om byggnaden. Utmed delar av fastighetsgränsen mot Nysättravägen löper en befintlig vacker stenmur av okänd ålder.

Framför den befintliga byggnaden, utmed Gillevägen-Nackanäsvägen står en stor tall (omkring 120 år gammal) samt en uppvuxen björk med begynnande pansarbark. Bakom den östra delen av byggnaden i en liten trädgård finns två uppvuxna ekar och en björk. Bakom den västra delen av den befintliga byggnaden står i direkt anslutning till en förrådsbyggnad, en gammal avbruten ek.

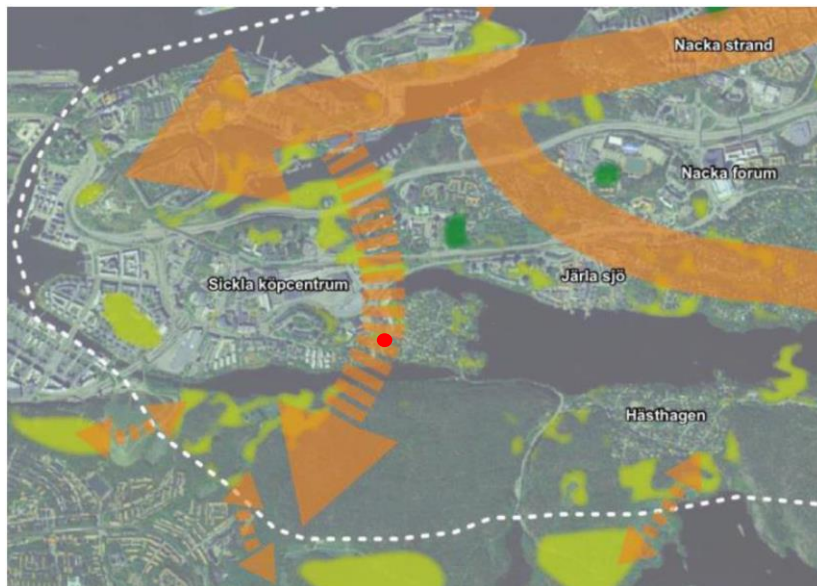
På Nysättravägen, inom planområdet, finns en så kallad jätteek som innehåller både håligheter samt död ved. Länsstyrelsen har pekat ut eken som ett värdefullt träd (*Särskilt skyddsvärda träd i Stockholms län*, rapport 2016:7). Två undersökningar av eken har gjorts (Trädmästarna, 2017-05-26 samt VIÖS 2017-04-04) som visar att trädet har en godkänd biologisk kondition men har ett par allvarliga strukturella defekter som påverkar trädets stabilitet. Bland annat svavelticka och en äldre skada på stambasen har orsakat omfattande

rötskador i stammens kärnved. Eken bedöms utgöra ett riskträd idag då det finns risk att stammen inte längre kan klara den stora kronans vikt, med grenar som hänger ut över omkringliggande bostäders fastigheter, samt de mekaniska krafter såsom väder och vind som trädet utsätts för. Ekens krona rekommenderas därför reduceras med cirka 40 procent.



Översikt befintliga träd inom planområdet. Illustration: Sweco

Detaljplaneområdet ingår i en utpekad nord-sydgående spridningsväg mellan ädellövsmiljöer.



Spridningsvägar mellan ädellövsmiljöer i Nacka (den röda prickerna visar ungefärligt läge för detaljplaneområdet). Källa: Ekologigruppen 2014

I samband med detaljplanearbetet har en översiktlig naturvärdesinventering och bedömning utförts (Sweco 2016-01-22). Vid en exploatering av området är det viktigt att jätteeken vid Nysätravägen skyddas och bevaras. Den avbrutna eken bakom huset behöver tas bort men kan flyttas till annan plats. Den kan med sina håligheter utgöra boplatser och gömställen för olika djur och har därför ett bevarandevärde. Även de andra ekarna i området bör om möjligt bevaras eftersom de utgör viktiga efterföljare i området.

### **Service**

På nära avstånd, inom gångavstånd, nås skolor, service, kultur och kommunikationer. Tunnelbanestation kommer i framtiden att finnas inom gångavstånd, vid Sickla köp kvarter.

### **Friytor och lek**

På nära avstånd finns flera stora rekreationsområden såsom Sicklasjön, Kyrkviken och Nackareservatet. I närbelägna Sickla strand finns en större lekplats och en badplats.

### **Gator och trafik**

Planiavägen/Ältavägen är länsväg 260 med cirka 11 500 fordon per dygn som Trafikverket är väghållare för. Det finns busshållplatser i direkt anslutning till fastigheten.

Gillevägen, den anslutande vägen till fastighetens gräns i norr, är en lugnare uppsamlingsgata med cirka 3500 passerande fordon per dygn. Gillevägen är i sin östra ände, strax nordväst om fastigheten, avstängd för personbilstrafik genom spårvidshinder, så att endast buss kan passera.

Nysätravägen är en lugn villagata som används till angöring av kringliggande fastigheter och som ägs av Nysätra villaägareförening men sköts av kommunen. Nysätravägens vägområde utmed aktuell fastighet är cirka 5,5 meter brett och bitvis smalare, cirka 3,5 meter på grund av en jätteek som står utmed Nysätravägen samt befintlig mur.

Utmed Gillevägen-Nackanäsvägen finns ett utpekat regionalt cykelstråk (cykelpendling mellan Älta, Tyresö och Stockholm stad) och Trafikverket planerar eventuellt att höja standarden på cykelbanan som idag har varierad standard. Cykelbanan finns på den södra sidan om gatan och angränsar till fastigheten. Uppskattningsvis cirka 180 cyklister passerar Gillevägen per timme (enligt manuell räkning av Ramböll i juni 2016).

Angöring till och från fastigheten är idag problematisk. Bilar som parkeras på fastigheten backar ut över cykelbanan och delar av busshållplatsen.



Fotot till vänster: Situationen idag med backande bilar mot busshållplats och korsande cykelbana.

Fotot till höger: Den smala passagen på Nysätravägen, mellan fastighetsgränsen och den stora eken.

### Teknisk försörjning

Fastigheten ingår och är ansluten till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten ansluts från ledningar i Gillevägen, avloppet är kopplat till anslutningspunkt i Nysätravägen.

Dagvatten omhändertas idag lokalt på fastigheten via stenkista, ingen servis finns till det allmänna dagvattennätet, vilket tyder på att vatten idag perkolerar ut från kistan. I övrigt avrinner dagvatten diffust inom fastigheten och sannolikt avrinner en stor mängd åt väst då merparten av de hårdgjorda ytorna lutar ned mot angränsande Nysätravägen.

Dagvatten från aktuellt område antas i dag avrinna diffust mot Sicklasjön som i sin tur mynnar i Strömmen. Dagvattensituationen i omgivningen är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön och Strömmen samt överbelastade kommunala dagvattenledningar.

Den befintliga byggnaden på fastigheten värms idag upp med el (en del av byggnaden värms endast upp av de kylar, frysar och spisar som finns där).

Idag hämtas avfallskärl med sopbil (mat- respektive restavfall).

## 3. Planförslaget

### Nya byggnader

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och två nya hus uppförs med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och en del av Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder (B) i kombination med centrumändamål (C) i bottenvåningen mot gatan. Inom användningsbestämmelsen centrum möjliggörs exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym och café.

Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i planen är 1900 kvadratmeter bruttoarea. Detta innebär att cirka 8-12 bostadslägenheter och en verksamhetslokal möjliggörs. Det större huset får mellan 6 - 10 stycken lägenheter och det mindre huset, här kallat tvåbostadshuset, cirka 2 stycken lägenheter. Lägenhetsstorlekar, antalet lägenheter och lokaler regleras inte i planen utan är flexibelt inom byggrätten, men begränsas av bullerkrav och krav på parkeringstal.



Situationsplan, Illustration: Liljewall arkitekter. I illustrationsmaterialet samt i gestaltungsbilagan benämns tvåbostadshuset parhus då detta är idén med gestaltungsförslaget. Planen reglerar dock endast byggbar yta och inte vilken typ av hus som uppförs.

Planen möjliggör ett flerbostadshus med en högsta nockhöjd om +28 meter över angivet nollplan vilket innebär att det kan uppföras maximalt tre våningar och en fjärde vindsvåning. Tvåbostadshuset i souterräng regleras med en högsta nockhöjd om +18,5 meter över angivet nollplan vilket innebär att det kan uppföras i två våningar från gata (en våning från gård). Utöver detta möjliggörs även ett växthus på taket till tvåbostadshuset med en högsta nockhöjd om 3,5 meter.



Perspektivbild över hur byggnaderna kan komma att se ut, sett från Gillevägen. Illustration: Liljewall arkitekter.

Övergången mellan stad och villaområde hanteras gestaltningsmässigt genom att byggnaden delas upp i två distinkta enheter; ett större och ett mindre hus. Det större flerbostadshuset placeras utefter Nackanäsvägen-Gillevägen och det mindre huset mot Nysätravägen. Förslaget förhåller sig till omgivande bebyggelsen genom att bebyggelsen delas upp i två huskroppar med en lägre volym mot angränsande radhusbebyggelse. Det större huset mot Gillevägen är ett flerbostadshus med ett brant sadeltak. En öppen bottenvåning med verksamheter annonseras från Gillevägen. Tvåbostadshuset mot Nysätravägen är indraget från gatan och har förgårdsmark i likhet med de befintliga närliggande radhusen. På tvåbostadshusets tak finns möjlighet till terrass och växthus. Mot angränsande villafastigheter i söder och öst finns en bebyggelsefri zon (prickmark – marken får inte förses med byggnad).



De föreslagna byggnadernas volym och relation till omgivande bebyggelse, villaområdet och planerad bebyggelse i Planiaområdet. Illustration: Liljewall arkitekter

Det föreslagna flerbostadshusets placering möjliggör för ett möblerbart litet torg/platsbildning mot korsningen Nysätravägen-Gillevägen. Bottenvåningen tillsammans med busshållplatsen samt det lilla torget kopplar till och avslutar den framväxande kvartersstaden på andra sidan Gillevägen.



Perspektivbild sett från Planiavägen, utan fasadmaterial. Illustration: Liljewall arkitekter.

Byggnadsvolymen föreslås indelad i tre horisontella delar: en bottenvåning, två bostads-  
våningar och en takvåning/vindsvåning. Bottenvåning föreslås vara indragen vilket ger en  
offentlig karaktär och bidrar till att ge volymen ett lättare intryck och en småskalighet. Det  
finns därför en planbestämmelse (f<sub>i</sub>) som möjliggör att överliggande våningar ovan  
bottenvåningen får vara utskjutande från byggnadens fasadliv i bottenvåningen.  
Plankartan reglerar även att sockelvåningen ska vara förhöjd, tydligt markerad i fasad och  
utformas med en särskild omsorg så att byggnaden och sockelvåningen bidrar till en  
varierad gatumiljö. Mot Nysätravägen ska fasad utföras i puts utan synliga skarvar mellan  
byggnadselement.

Byggnadernas gestaltning regleras genom planbestämmelse om att flerbostadshuset ska  
utformas med sadeltak med en taklutning mellan 40-50 grader. Takkupor får uppföras i  
annan takvinkel. Utskjutande/påhängda balkonger får inte uppföras mot Gillevägen-  
Nackanäsvägen eller Nysätravägen.

Färgsättning och fönstersättning regleras inte i detaljplanen. Men idén om byggnadernas  
gestaltning är att plocka upp detaljer från omgivande bebyggelse från folkhemstiden och  
komplettera dessa med ett samtida formspråk. Båda byggnaderna föreslås vara avskalade  
och följer geometriska grundformer. Flerbostadshusets fasad och tak mot Gillevägen  
föreslås bestå av zinkfärgad bandfalsad plåt och gavlarna och fasad mot Nysätravägen av  
ljus puts i en varmvit kulör, vilket syftar till att ge ett lätt och levande uttryck.



Tvåbostadshuset får även fasad av en varmvit puts som knyter an till de befintliga radhusens putsade fasader och varma färgskala. Fönster på flerbostadshuset föreslås vara våningshöga och ligga i liv med fasad. Byggnadens bottenvåning får stora glaspartier så att verksamhetslokalen annonseras. Fönsterpartierna föreslås utföras i ek vilket är ett naturligt material som återfinns i naturmiljön kring fastigheten.



Fotomontage som visar bebyggelsen som volymer utan fasadmateriel. Tvåbostadshuset syns främst och i bakgrunden syns flerbostadshuset, vy mot nordväst. Illustration: Liljewall arkitekter.

Mot söder och villaområdet är skalan låg för att möta den befintliga bebyggelsens skala. Den befintliga muren mot Nysätravägen kan inte vara kvar men kan återuppbyggas och bilda en sockel mot tvåbostadshuset. Flerbostadshusets utformning mot norr strävar efter att vara anspråksfull och visuellt intressant. Byggnadens fasad mot norr ska signalera stad och möta upp med den kommande bebyggelsen norr om Gillevägen.



Elevationer. Illustration: Liljewall arkitekter.

## Mark och växtlighet

Marken inom fastigheten kommer till stor del att schaktas ur för det underjordiska parkeringsgaraget.

Torgytan i den norra delen av fastigheten anpassas till omgivande gators höjd. För torgytan finns därför en plushöjd på plankartan. Nysätravägen sluttar mot söder och höjdskillnaden nyttjas till in-/utfart till parkeringsgaraget som kommer att ligga i souterräng vilket innebär en upphöjd bostadsgård från gatunivån.

Längs med den östra delen av fastigheten sparas en större sammanhängande del av den befintliga trädbevuxna sluttningen, denna del utgörs av byggnadsförbud på plankartan (prickmark - marken inte får förses med byggnad). Eken som finns här bedöms vara möjlig att spara och markeras på plankartan genom en bestämmelse om att trädet ska bevaras (n). Trädet ska skyddas i byggskedet och får endast efter lovprövning fällas om det utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom. Utökad lovplikt gäller också för alla större ädellövträd som finns inom prickmark (träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark).

Placeringen av bebyggelsen har anpassats så att jätteeiken på Nysätravägen inte kommer att påverkas negativt. Dock behöver jätteeiken beskäras, då den enligt undersökning utgör ett så kallat riskträd. Denna åtgärd behöver, enligt utlåtande från arborist, göras oavsett om bebyggelse tillkommer eller inte. Se mer i kapitel 2 *Förutsättningar* avsnittet *Mark och vegetation*. En bit av Nysätravägen, inklusive jätteeiken kommer att övergå till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Avverkade träd ska som kompensation läggas ut i närområdet som faunadepåer och eventuell återplantering på fastigheten bör främst utgöras av ädellövträd. Kompensationsåtgärder regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Bostadsgårdens schaktslänt föreslås hanteras med vackra stödmurar eller terrasseringsar (sten från befintlig stenvägg längs Nysätravägen kan återanvändas). Nya stödmurar kan gärna utföras med inspiration från befintliga stödmurar i omgivningen.

Bostadsgården liksom tvåbostadshusets trädgårdar samt dess tak kommer kunna ge platsen grönska, detta möjliggörs i planen genom att bostadsgården har en planbestämmelse (b) om att terrassbjälklaget ska vara planterbart och med ett jorddjup på minst 400 mm.

### **Lek och utevistelse**

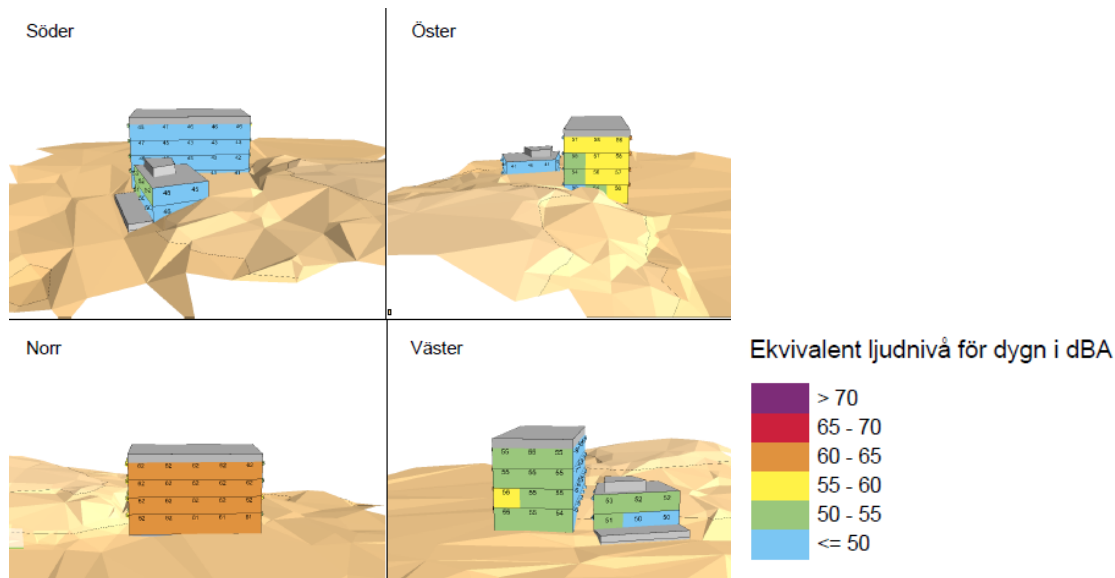
Byggnadernas placering innebär att en skyddad bostadsgård kan anläggas med söderläge och tyst sida. Lek för de mindre barnen möjliggörs på bostadsgården och större lek- och rekreativsmöjligheter finns i närområdet. Bostadsgården kan angöras från Nysätravägen tillgängligt med hiss från trapphuset samt via trappa norrifrån, från Gillevägen. På tvåbostadshusets tak finns också möjlighet att anordna en takterrass och växthus. Takterrassen kan nås genom att en gångförbindelse möjliggörs mellan flerbostadshusets trapphus.

### **Buller**

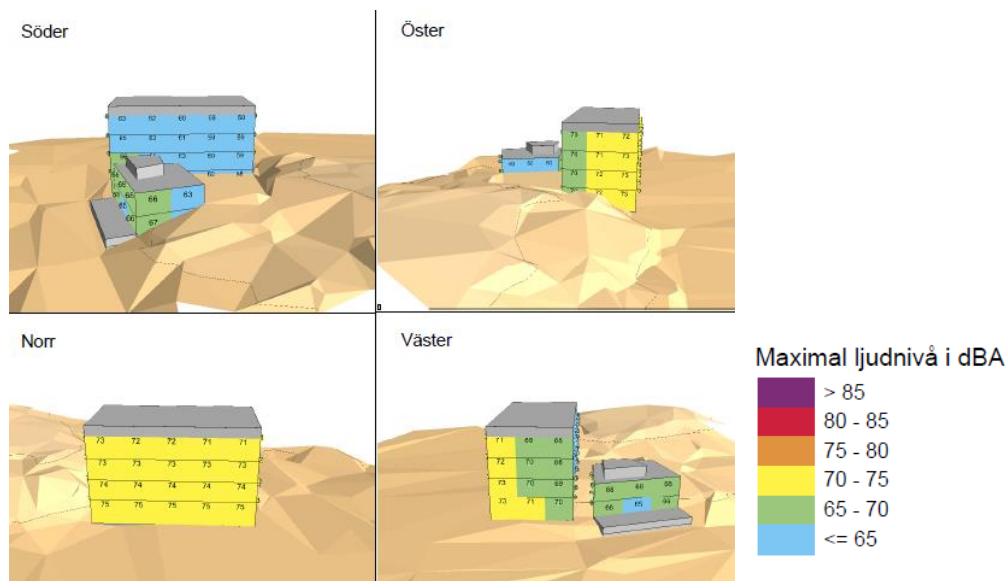
Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för det planerade flerbostadshuset. Byggnaden exponeras främst för buller från omgivande vägar. En planbestämmelse finns därför som innebär att bostäderna ska utformas så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad.
- Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Bullerutredningen har uppdaterats med de nya riktvärden för buller som gäller från och med 1 juli 2017(2017:359).

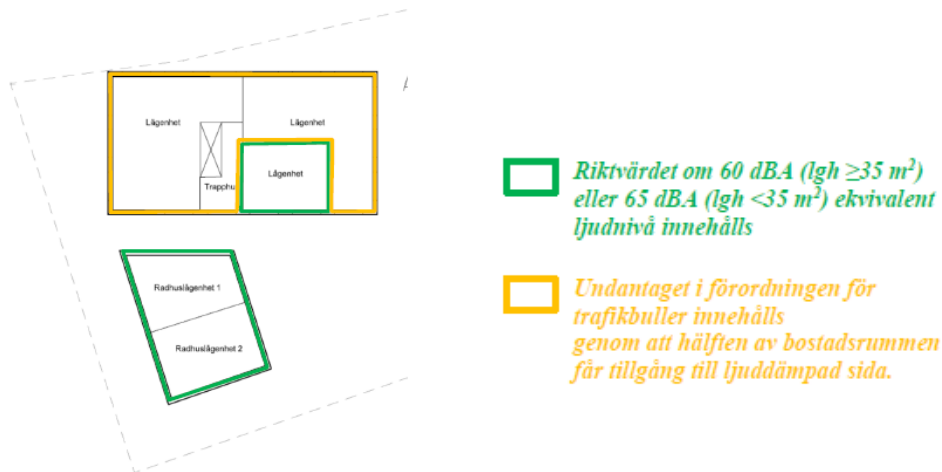


Ekvivalenta ljudnivåer på bostädernas fasad. Illustration: Structor Akustik AB.



Maximala ljudnivåer på bostädernas fasad. Illustration: Structor Akustik AB.

Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 62 dBA och den maximala ljudnivån ( $L_{max,5th}$ ) nattetid (22-06) till som mest 75 dBA för bullerutsatt fasad mot Gillevägen. Riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid alla fasader för 6 av 11 lägenheter. För resterande 5 lägenheter klaras undantaget i förordningen om trafikbuller genom att de kan få tillgång till ljuddämpad sida som klarar både 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Den största lägenheten åt väster i flerbostadshuset har 4-5 rok och behöver planeras så att 2-3 rum har fasad mot söder. Den andra lägenheten åt öster är 4 rok och behöver planeras så att 2 rum har fasad mot söder. Samtliga lägenheter kan klara riktvärdena på sin enskilda balkong/uteplats. För tvåbostadshusen klaras riktvärden för uteplats mot gården. För flerbostadshusen klaras riktvärdena om balkong placeras på fasad mot gården. Alternativt kan en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena anordnas på byggnadens baksida utan extra åtgärd.



Översikt av föreslagna planlösningar för typplan. Illustration: Structor Akustik AB.

## Gator och trafik

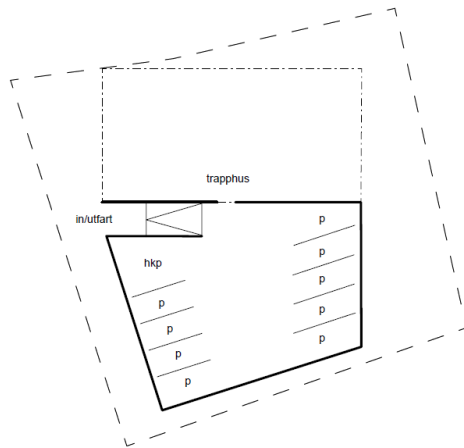
Förslaget innebär en ny lösning för angöring där all angöring med bil sker från Nysätravägen (en idag allmän gata med enskilt huvudmannaskap som ägs av Nysätra Villaägareförening men där kommunen sköter drift) istället för dagens lösning med in-/utfart via Gillevägen-Nackanäsvägen. Att angöra fastigheten från Nysätravägen bedöms vara en mer trafiksäker lösning då det innebär mindre konfliktpunkter och att man kan minimera behovet av backningsrörelser eftersom det också går att vända eller köra runt på Nysätravägen via Fågelbovägen. Detta gäller främst tyngre fordon, personbilar uppskattas främst välja att köra in-/ut via Nysätravägen-Gillevägen.

Angöringslösningen till fastigheten Sicklaön 276:1 föreslås regleras genom planbestämmelse om att in-/utfart och angöringsplats ska anordnas från Nysätravägen. In-/utfarten placeras norr om eken. På så vis blir det därför inte längre möjligt för bilar på fastigheten att backa ut över cykelbanan på Gillevägen.

Detaljplaneförslaget möjliggör att den del av Nysätravägen som behövs för angöring till fastigheten övergår till allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap.

Nysätravägen är idag en smal väg om cirka 5,5 meter. Vid planområdet blir den smala vägen särskilt påtaglig genom en jätteek som står längs gatan samt genom att den aktuella fastigheten kantas av en stödmur. I avsnittet med eken är körytan cirka 3,3 meter idag. Gatumarken föreslås därför utökas här med cirka 0,5 meter vilket gör att rekommenderade mått för exempelvis sopbil kan uppfyllas samt underlättar för drift av vägen. Utökning av gatumarken regleras med användningslinjer i plankartan och innebär att en bit av kvartersmarken inom fastigheten Sicklaön 276:1 övergår till gata (se vidare i kapitel 5 *Så genomförs planen*).

Cirka 10 parkeringsplatser för bostäder möjliggörs i parkeringsgarage under mark vilket innebär att det rekommenderade parkeringstalet i Nacka kommun kan uppfyllas. I plankartan regleras att garage får anordnas under gård samt på en mindre del norr om det större huset. En angöringsplats som är tillgänglig för funktionshindrade möjliggörs också på fastigheten längs med Nysätravägen. Lokalen/lokalerna i bottenvåningen planeras med sin begränsade yta vara av karaktären ”närservice” och bedöms därför inte ha behov av besöksparkering. Parkeringsplats för personal kan inrymmas i garaget.



Garageplan. Illustration: Liljewall arkitekter

Leveranser till lokaler liksom angöring för avfallsfordon möjliggörs längs med Nysätravägen (tidreglerad angöringsficka) och det är möjligt för sopbilen att köra runt via Fågelbovägen ut/in på Nackanäsvägen, vilket den gör idag för hantering av avfall för bebyggelsen längre ner på Nysätravägen.

Cykelparkering möjliggörs på bostadsgården och i parkeringsgaraget. Med ett tvåvånings cykelställ i garaget kan tillräckligt antal platser skapas på en yta av 40 kvm. Längs delar av den norra fasaden är det också möjligt att anordna cykelparkering, där kan besökare också parkera sina cyklar. Kommunens rekommenderade parkeringstal om 2 platser/per lägenhet och lokal kan klaras.

### Tillgänglighet

Den nya byggnaden är anpassad till omgivande gators marknivåer. Angöring sker tillgängligt från Nysätravägen (inom 10 meter från entré) eller via parkeringsgaraget som har en tillgänglig koppling till bostäderna med hiss, samt utrymme för handikapparkering. Bostadsgården är tillgänglig från trapphuset i flerbostadshuset. Lägenheternas balkonger och terrasser är anpassade efter rullstol.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

De nya bostäderna föreslås preliminärt att anslutas till befintliga anslutningspunkter för vatten och avlopp. Den nuvarande spillvattenledningens kapacitet har beräknats utifrån tillkommande bostäder och bedöms räcka.

### Dagvattenhantering inom kvartersmarken

I enlighet med genomförd dagvattenutredning (Atkins 2017-05-31 version 2) föreslås fördröjningsåtgärder inom kvartersmarken och att fastigheten ansluts till det kommunala dagvattennätet. I samband med att fastigheten omvandlas till att husera ett flerfamiljshus med källargarage, sker mindre förändringar för såväl flöden som föroreningar i det dagvatten som avrinner från fastigheten. Om ny förbindelsepunkt skapas kommer det bräddade dagvattnet avrinna mot Kyrkviken i Järlasjön där ytterligare reningsåtgärd planeras. Om det i senare skede visar sig att markförhållanden möjliggör infiltration och konstruktionen klarar detta finns det eventuellt möjlighet att klara sig utan ny förbindelsepunkt, men mest sannolikt är att det behövs.

Fördröjning av dagvattnet föreslås med huvudsakligen öppna lösningar där vatten avrinner ytligt via grönytor, grus, makadam och marksten med breda genomsläppliga fogar till växtbäddar. Tanken är att avledningen till växtbäddarna ska ske trögt vilket ger både en flödesreducerande samt föroreningsreducerande effekt på avrinningen. Dylåka lösningar brukar tillskrivas en reducerande föroreningsreducerande effekt i storleksordningen 30-50% (StormTac 2016) vilket också verkar rimligt i detta fall sett till dagvattnets föroreningsprofil och valda åtgärder. Om denna utformning väljs och merparten av taket kan ledas till växtbäddar behövs varken stenkista eller tätt magasin. Om magasin väljs behöver det troligen vara tätt för att inte fukt ska tränga in i närbelägen källare/garage.

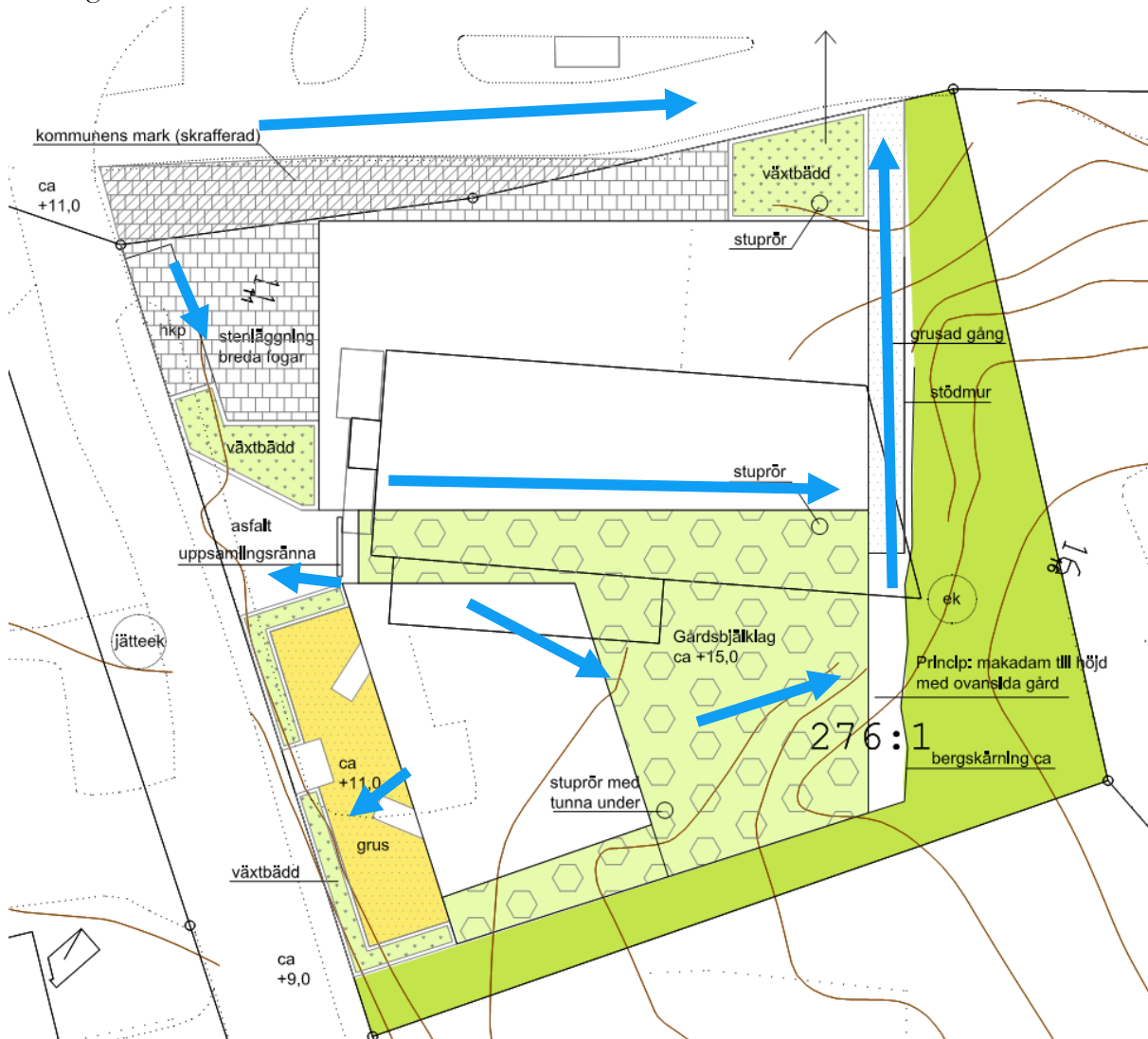
Bostadsgårdens grönyta lutar mot öster och möter vid bergsskärningen en grusgång som i sin tur lutar mot norr. För att reducera avrinningen ytterligare föreslås regntunnor placeras nedanför stuprören. Beroende på storlek samt hur ofta de tappas kan man fördröja en i sammanhanget inte helt obetydlig mängd takvatten. Samtliga stuprör bör förses med lövavskiljare.

Samtlig avrinning från bostadsgården föreslås ske ytligt via grönytan vidare ut mot norr via en dikning i den grusade gången som i sin tur leder till växtbädden i norr. Enligt Boverket gäller det att marklutning ska vara 1:20 inom 3 meter från fasad. Där detta inte är möjligt bör en ränna anläggas närmast fasad.

Torgytan i fastighetens norra del föreslås anläggas med sten med breda fogar vilket bidrar till trög avledning och även möjliggör viss infiltration. Den största delen avleds mot den planerade växtbädden i nordost medan parkeringsplatsen föreslås anläggas med betonghålstén och avvattnas mot en nedsänkt växtbädd planerad strax norr om garageinfarten.

Den avrinning som uppstår vid entréerna i sydväst avrinner via en grusad yta mot ytterligare en växtbädd. Avrinningen som uppstår från denna yta bedöms vara begränsad.

För stödmuren och naturmarken ovan bör man försäkra sig om att vatten inte tar sig ner till innergården. Förslagsvis anordnas en mindre dikeskonstruktion på murens överkant med riktning mot norr.



Förslag på avrinningsvägar för byggnad och bostadsgård, samt föreslagen dagvattenhantering. Byggnaden skjuter ut över gatuplan vilket innebär att det finns mer ytor i markplan än vad bilden redovisar.

Se mer angående konsekvenser för dagvatten i kapitel 4 *Konsekvenser*, avsnittet *Dagvatten*.

### El och värme

Den nya byggnaden planeras att anslutas till befintligt elnät. Uppvärmning föreslås ske genom påkoppling på befintligt fjärrvärmenät samt eventuellt komplettering med solceller på taket. Kapacitet och närhet till anslutningspunkt för dagens fjärrvärmenät behöver undersökas.



### Avfall

Ett miljörum föreslås i byggnaden med separat entré för hämtning av sopor samt en invändig förbindelse för lämning av sopor via trapphuset. Angöring med sopbil kan ske från Nysätravägen, via den vägen är det möjligt att köra runt och ut på Nackanäsvägen utan backningsrörelser.

### Trygghet och säkerhet

En viktig åtgärd ur trafiksäkerhetssynpunkt är att förbättra angöringslösningen med bil till fastigheten. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till den regionala cykelvägen och då många barn tar sig förbi fastigheten till den närliggande skolan. Därför föreslås all angöring med bil ske från Nysätravägen (se även avsnittet *Gator och trafik*)

### Hållbarhet

Följande åtgärder är aktuella för projektet (exempel på åtgärder för varje område finns i riktlinjerna):

Hållbarhetsmålet *Hållbart resande*:

- Möjliggöra för goda utrymmen till cykelparkering (se vidare under avsnittet *Gator och trafik*).
- En säkrare angöringslösning till fastigheten.
- En mer trafiksäker och attraktiv plats kan skapas framför byggnaden mot Gillevägen som är en uppehållsplat för busstrafikanter och där många gående och cyklister rör sig.
- Bilparkering anordnas huvudsakligen i underjordiskt garage.

Hållbarhetsmålet *Dagvatten som renas och infiltreras*:

- Fördröjning av dagvatten sker lokalt på fastigheten i möjligaste mån.
- Hårdgjorda ytor begränsas i möjligaste mån. Torgytor, parkeringsytor etc kan utföras i genomsläppliga material.
- Infiltrationsrik markbeläggning eftersträvas på bostadsgården samt ytor för uppsamling av takvatten.
- Vegetationsbeklätt tak är möjligt på tvåbostadshuset.

Hållbarhetsmålet *En god ljudmiljö*:

- Byggnaderna utgör en L-formation vilket ger en tyst bostadsgård (se mer i avsnittet *Buller*).
- Riktvärden för buller uppfylls för bostäderna med tillåtna avstegsfall.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats som samråttats med Länsstyrelsen. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Sociala konsekvenser

Ett nytt flerbostadshus bidrar till en större variation av boendemöjligheter inom närområdet som idag mestadels är bebyggt med småhus. Lokaler i bottenvåning och det föreslagna lilla torget blir en attraktiv mötesplats i området. Bebyggelseförslaget innebär en mer trafiksäker miljö vilket är positivt ur ett barnperspektiv och särskilt viktigt i och med närheten till skola och idrottsplats som är stora målpunkter för barn. Bebyggelseförslaget möjliggör en skyddad bostadsgård och en god miljö för barn. Inom gångavstånd till fastigheten finns ett stort utbud av både kollektivtrafik, service, rekreation och skolor vilket innebär goda möjligheter att välja alternativ till bilen i vardagen. Detta är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

### Rekreation

Möjligheterna till rekreation är oförändrade, det vill säga fortsatt mycket goda.

### Tillgänglighet

Sammantaget innebär planförslaget att en god tillgänglighet kan åstadkommas inom området (se vidare i avsnittet *Planförslaget, Tillgänglighet*).

### Trafik

Planförslaget innebär att biltrafik inom närområdet ökar marginellt, med angöringstrafik till bostäder, samt sophämningsfordon och eventuell lastning till servicelokalerna. Ur ett större klimatperspektiv är det positivt att förtäta med bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge, då det leder till mer hållbara resmönster.

### Trygghet och säkerhet

Fler levande bottenvåningar med butiker eller annan verksamhet samt fler offentliga mötesplatser kan ha en positiv effekt på upplevelsen av trygghet. Ökad integration mellan olika områden ger också en ökad trygghet och social sammanhållning, denna fastighet ligger strategiskt mellan villabebyggelsen och verksamhetsområdet kring Planiavägen.

Den nya föreslagna angöringen till fastigheten innebär en mer trafiksäker situation på platsen med färre konfliktpunkter för oskyddade trafikanter på den angränsande cykelbanan och busshållplatsen. Många barn passerar fastigheten med anledning av skolan och idrottsplatsen.

### Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning visar bullerutredningen att 6

lägenheter klarar riktvärdet vid alla fasader och 5 lägenheter klarar riktvärdet i och med undantaget i trafikbulförordningen som innebär tillgång till tyst sida. Detta säkerställs även med planbestämmelser på plankartan.

### **Samhällsekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär att en del av Nysätravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Eventuellt innebär bebyggelseförslaget att ledningar för vatten, avlopp och dagvatten behöver läggas om. Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka enligt gällande beslut i kommunfullmäktige.

Den nya bebyggelsen erbjuder närservice och blir en ny mötesplats i området vilket bedöms vara ett positivt tillskott i området som kan leda till större attraktionsvärden och ökade markvärden i området.

Planen bidrar till en större variation av boendeformer i området vilket är positivt ur ett socioekonomiskt hållbarhetsperspektiv.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Planförslaget bedöms inte ge negativ påverkan på befintliga kulturmiljövärden. Det närliggande radhusområdet har ett utpekat värde enligt kulturmiljöprogrammet och med de föreslagna uppdelade byggnadskropparna och dess placering är bedömningen att den nya bebyggelsen inte kommer att ge någon negativ visuell påverkan. Den föreslagna byggnaden i 3 våningar och vind och tvåbostadshus med 2 våningar innebär dock en något högre skala än omgivande villa- och radhusbebyggelse och blir ett nytt väl synligt inslag i stadsbilden, särskilt i vyer från Planiaområdet mot söder. Sammantaget bedöms byggnaderna med sin placering, volym och sitt formspråk förhålla sig väl till omgivningen.

### **Natur**

Planförslaget innebär exploatering av mark som huvudsakligen redan är ianspråktagen men ett fåtal uppvuxna träd behöver avverkas som en konsekvens av förslaget (två ekar, två björkar och en tall). Detta kan ge en viss påverkan på spridningsmöjligheter för ädellövsmiljöer och till en viss del kan naturvärden påverkas i form av djur och växter som lever av träden. Som kompensation föreslås att avverkade träd, främst den äldre, avbrutna eken, sparas som faunadepåer och att ädellövträd återplanteras på fastigheten.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft**

Som underlag för den pågående planeringen av bostäder på västra Sicklaön i Nacka år 2030 har spridningsberäkningar för luftföroreningshalter av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO<sub>2</sub> utförts (*Nya bostäder vid Svindersberg, Planiavägen och Järlaleden, Nacka kommun*. SLB analys, mars 2017). Utredningen visar att miljö kvalitetsnormen för luft klaras år 2030 för närliggande gator, både vid nuvarande och prognostiserade trafikflöden.

## Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. Motivet till att upphäva strandskyddet är att området redan idag är ianspråktaget för bostads- och centrumändamål samt gata. Som särskilt skäl åberopas miljöbalkens 7 kapitel 18§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär ingen påverkan på allmänhetens tillgänglighet till stranden. Påverkan på växt- och djurlivet kommer att bli begränsad.



Den blå ytan på bilden illustrerar delen av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

## Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Genomförd dagvattenutredning (Atkins 2017-05-31) visar att fördröjande åtgärder innan anslutning till kommunalt dagvattennät krävs. Beräkningar för en enskild och så pass liten fastighet är mycket osäkra, men resultatet visar på en framtida minskning av föroreningshalter medan det framtida flödet, beräknat med en klimatfaktor på 1,25, antas öka marginellt. Trots det ökade flödet minskas även mängder av tungmetaller framöver. Enligt beräkningar kan dock mängden näringsämnen förväntas öka något. Bebyggelseförslaget bedöms inte medföra risker att överskrida de riktvärden och krav som är uppsatta för att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten. Bedömningen förutsätter att man inte kommer minska förhållandet mellan gröna och hårdgjorda ytor samt inte avviker från

ovan nämnda förslag (se kapitel 3 *Planförslaget* avsnitt *Tekniska lösningar - Dagvatten*) som inkluderar växtbäddar, regntunnor och öppen ytlig avrinning innan eventuell påkoppling på dagvattennätet. Vidare bygger bedömningen på att man använder miljöklassade material som inte släpper ämnen såsom kadmium, zink och nickel.

### Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

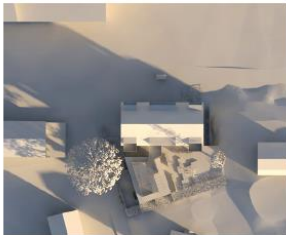
De föreslagna hållbarhetsmålen om dagvatten som renas och infiltreras samt hållbart resande samt de föreslagna åtgärderna för att nå målen innebär sammantaget en god hushållning av naturresurser och en effektiv markanvändning vilket ger möjligheter till att begränsa klimatpåverkan.

Enligt Nacka kommuns översiktliga skyfallsanalys finns det inga identifierade risker i anslutning till planområdet.

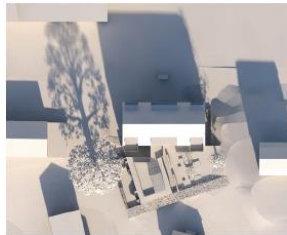
### Lokalklimat

Omgivande villafastigheter påverkas inte betydande av den nya byggnaden vad gäller skuggning. Det finns idag träd på fastigheten som skuggar i samma omfattning. Den nya byggnaden kommer skugga främst norrut på Gillevägen.

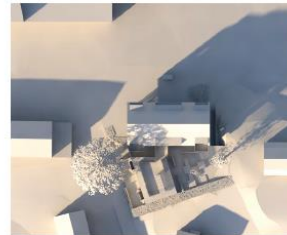
Vårdagjämning



08:00



12:00



16:00

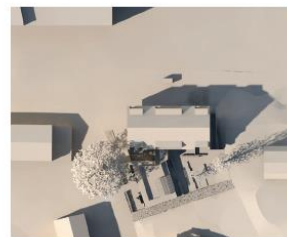
Sommarsolstånd



08:00



12:00



16:00



20:00

Sol- och skuggstudie, vårdagjämning samt sommartid. Illustration: Liljewall arkitekter

Föreslaget torg i västligt läge kommer vara solbelyst från lunchtid och framåt. Den nya byggnadens bostadsgård skuggas under eftermiddagen.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär inga konsekvenser för omgivande fastighetsägare i form av kostnader. En del av Nysätravägen som ägs av Nysätra villaägareförening föreslås övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Den föreslagna byggnaden med sin placering och den omgivande topografin innebär sammantaget en begränsad påverkan av skuggning, insyn eller utblicksmöjligheter för de närmsta fastigheterna.

## 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	4:e kvartalet 2016
Granskning	3:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2017
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Ansökan om bygglov kan ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att eventuell ledningsutbyggnad är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 276:1 svarar för utbyggnad och skötsel av all kvartersmark. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av tänkt exploatering, ansvarar Nacka kommun. Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsåtgärder genomförs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av

lantmäterienheten. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar hur kostnaden för planarbetet ska finansieras.

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar i genomförandet av detaljplanen, kostnadsansvar samt eventuella vitesbelopp.

I exploateringsavtalet för Sicklaön 276:1 regleras bland annat skydd och återställande av träd och mark, byggtrafik, skydd och bevarande av stenmur, åtgärder för dagvattenhantering, anläggnings- och återställningsåtgärder på allmänna anläggningar eller mark, fastighetsreglering från exploatör till Nacka kommun samt exploaterings- och tunnelbanebidrag. Exploateringsavtalet ger även en anvisning om tidplan för genomförandet, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Ett gestaltningsprogram har upprättats som komplement till planhandlingar och exploateringsavtal. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner vad gäller utformning och gestaltning. Exploateringsavtalet säkerställer att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet genomförs.

Avtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ska träffas för inkoppling på dagvattennätet om ett sådant behov uppträder.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Den mark inom fastigheten Sicklaön 276:1 som genom detaljplanen blir allmän plats (ca 6 m<sup>2</sup>) ska genom fastighetsreglering överlätas till lämplig kommunal målfastighet. Ersättning och kostnader för fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtalet mellan parterna.

Nysätravägen är idag planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap sedan byggnadsplanen (äldre detaljplaneform) vann laga kraft år 1939. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Idag finns ett avtal mellan fastighetsägaren och Nacka kommun som säger att kommunen ska ha hand om skötsel och underhåll av gatan. Vid detaljplaneläggning är normalfallet att allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap om inte särskilda skäl föreligger att någon annan än kommunen ska vara huvudman.

I samband med att en ny detaljplan för Sicklaön 276:1 tas fram är det skäligt att ändra huvudmannaskapet till kommunalt huvudmannaskap för den del av Nysätravägen som angränsar till den berörda fastigheten. Detta då inga särskilda skäl föreligger för ett enskilt

huvudmannaskap, utan snarare bara skulle bekräfta det förhållande som råder idag vad gäller skötsel och drift av gatan.

Ägandeskapet av berört område kommer fortsatt tillhöra Nysätra villaägareförening fram till dess att någon av parterna, Nacka kommun eller Nysätra villaägareförening, begär en fastighetsreglering. När så sker måste dock fastighetsregleringen verkställas. Ekonomisk ersättning ska då utgå från Nacka kommun till Nysätra villaägareförening motsvarande markens värde innan den lades ut som allmän plats.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Nysätravägen**

Nysätravägen är väldigt smal, inte minst intill den gamla jätteeken. För att minska risken för åverkan på trädet köper Nacka kommun en bit mark från exploatörens fastighet Sicklaön 276:1. Denna mark blir till gatumark så att det blir enklare för fordon att ta sig runt jätteeken utan att den tar skada. Dessa åtgärder finansieras genom det exploateringsbidrag exploatören betalar till kommunen.

#### **Vatten och avlopp**

Vid anslutning till kommunens VA-nät tas anläggningsavgift ut för vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

#### **Dagvattenhantering**

Fastigheten Sicklaön 276:1 är idag inte ansluten till kommunens dagvattennät och är belägen utanför verksamhetsområde för dagvatten. Just nu studeras hur dagvattennätet ska byggas ut längs med Gillevägen norr om planområdet. Dagvattenutredningen pekar på att det efter fördröjningen inom fastigheten kan bli nödvändigt att koppla på sig på kommunens dagvattennät. En eventuell anslutning till dagvattennätet kommer därför att ske enligt särskilt avtal mellan fastighetsägaren och Nacka vatten och avfall AB när dagvattennätet är utbyggt längs Gillevägen.

#### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlägger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Västra Sicklaön/Nacka stad. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i exploateringsavtalet.

#### **Medfinansiering av tunnelbana**

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom



förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

### **Bygglovsavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### **Fastighetsrättsliga avgifter**

För eventuella fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## **6. Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits av Love Edenberg på planenheten och Gunilla Stålfelt på exploateringsenheten med stöd av Anna Härlin och Elenor Lennartsson, planarkitekter på Sweco samt Robert Moberg, exploateringsingenjör på Sweco. Övriga medverkande i planarbetet är miljöenheten, enheten för planering och tillstånd, enheten för anläggningsprojekt, bygglovenheten, kommunikationsenheten, lantmäterienheten samt Nacka vatten och avfall AB. En teknikgrupp från Sweco har stöttat enheternas arbete.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt