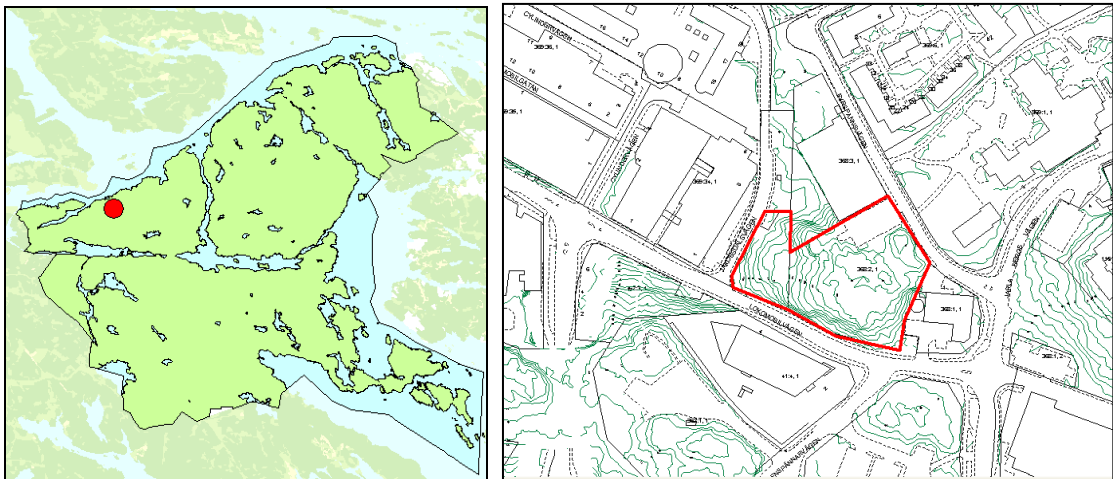


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lokomobilvägen, Sicklaön 368:2 m.fl., Nacka kommun

Upprättad på planenheten augusti 2012



HANDLINGAR

Följande handlingar ingår i detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att bygga arkitektoniskt attraktiva och energieffektiva hyresrätter på ett kommunägt markområde vid Lokomobilvägen. Byggnaderna ska placeras vid gatorna samt runt en bostadsgård uppe på berget. Den nya bebyggelsen ska placeras med hänsyn till den befintliga terrängen så att bergsknallen i mitten sparas. Syftet är vidare att länka samman bebyggelsen i Nacka Strand med bebyggelsen i Jarlaberg. Bostäderna är planerade att upplåtas med tomträtt.

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10).

PLANDATA

Läge

Området är beläget mellan Nacka Strand och Jarlaberg på Sicklaön och avgränsas av Lokomobilvägen i söder, Jakobsdalsvägen i väster och Fyrspannsvägen i nordost.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 0,7 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 368:2, och Sicklaön 14:1 ägs av Nacka kommun. De intilliggande fastigheterna Sicklaön 368:1 och 368:3 ägs av Jarlabergs samfällighetsförening, c/o HSB Stockholms förvaltningsavdelning. Nacka Strand, som området gränsar till i väster, ägs av Carlyle Group.

Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken

Planområdet ingår i ett större område (Nackas norra kust) som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap miljöbalken. Område av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Nacka kommuns översiktsplan, *Hållbar framtid i Nacka*, beskrivs området som lämpligt för tät stadsbebyggelse. Området ingår i den centrala regionkärnan enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 328 som vann laga kraft 6/10 1982. Sicklaön 368:2 är planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (A) och den del av Sicklaön 14:1 som berörs, är planlagd som allmän plats för park eller plantering. För en del av Sicklaön 14:1 gäller detaljplan Dp 433 som vann laga kraft 11/1 2008 där marken är planlagd som kvartersmark för transformatorstation.

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska alltså inte upprättas. De för projektet relevanta miljöfrågorna är relativt begränsade.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området utgör en del av ett karaktäristiskt sprickdalslandskap med berg i dagen, stenhällar och låga tallar. Området består av ett kraftigt markerat bergsparti. Ett antal större tallar och ekar finns uppe på bergsknallen och i sluttningen mot söder. Området är kuperat, med en nivåskillnad på ca 15 m, från den lägsta delen vid Jakobsdalsvägen till bergsknallens högsta parti mot Fyrspannsvägen. Området har en kraftig sluttning mot söder och väster med goda solförhållanden. Förändringsområdet är obebyggt.



Vy från planområdet mot Nacka Strand



Vy från Lokomobilvägen/Augustendalsvägen

Stads- och landskapsbild

Gaturummet längs Lokomobilvägen på den aktuella sträckan avgränsas på den södra sidan av en bergskärning med en större industribyggnad ovanför och en större kontorsbyggnad, det obebyggda berget och en tidigare panncentral på den norra sidan. Området utgörs av ett kraftigt markerat bergsparti, som delvis är bevuxet med tall- och lövträd. Från landskapssynpunkt är berget dominerande.

I korsningen Lokomobilvägen/Jakobsdalsvägen finns ett konstverk av Heinrich Mueller i form av en klassisk bronsstaty föreställande ett lejon, klart 1996. Konstverket ingår i Nacka Strands konstsamling.

Service

Livsmedelsbutik finns i Jarlaberg på ca 200 m avstånd. Övrig kommersiell service finns i Nacka Strand ca 300 m västerut och i Nacka Forum 500 m söderut. Avståndet till Jarlabergs skola med förskola och grundskola F-6 är ca 50 m samt åk. 7-9 i Eklidens skola ca 1 km sydväst om planområdet.

Friytor

Området är idag obebyggt och fungerar som närlekområde. Inom ca 700 m når man Nyckelvikens naturreservat.

Gator, trafik, parkering

Området ligger centralt i förhållande till kommunens övergripande vägnät. Det trafikförsörjs från Augustendalsvägen/Lokomobilvägen och Skönviksvägen/Jarlabergsvägen/Fyrspannsvägen.

Enligt beräkningar baserade på prognos från 2007 och på skattningar av trafikallsträng har Lokomobilvägen väster om Jakobsdalsvägen idag en trafikmängd på ca 1000 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) och Lokomobilvägen öster om Jakobsdalsvägen en trafikmängd på ca 400 fordon/ÅMD. Jarlabergsvägen norr om Lokomobilvägen beräknas idag ha en trafikmängd på ca 900 fordon/ÅMD och Jarlabergsvägen söder om Lokomobilvägen en trafikmängd på ca 1200 fordon/ÅMD. Andelen tung trafik är stor på Lokomobilvägen pga. framför allt busstrafiken.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Dagtid trafikerar busslinje 71 och 443 Lokomobilvägen, nattetid busslinje 404. Busshållplats finns ca 100 m väster om planområdet (Cylindervägen) samt ca 200 m öster om planområdet (Jarlaberg).

Längs Lokomobilvägens södra sida, Jarlabergsvägens västra sida och Fyrspannsvägens östra sida finns gångbanor. Trottoar/gångbana intill området saknas.

En parkeringsyta med ca 25 platser finns med angöring från Fyrspannsvägen. Allmän gatuparkering finns längs Lokomobilvägens norra sida. För övrigt råder parkeringsförbud på gatorna i hela området.

Teknisk försörjning

Allmänna vatten- och avloppsledningar samt el- och telenät finns utbyggda i området. Kapacitet finns för att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet för vatten och spillvatten. Dagvattennätet har begränsad kapacitet. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet.

Närmaste återvinningsstation för glas, kartong, plast, metall etc. finns ca 100 m nordöst om planområdet. Närmaste återvinningscentral finns vid Gamla Landsvägen ca 2,5 km öster om planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Mark och vegetation

Så mycket som möjligt av det ursprungliga berget och naturmarken ska bevaras för den framtida boendemiljön kring byggnaderna. Planförslaget har anpassat bebyggandet av området för att möjliggöra delar med bevarad naturmark. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse. Berghällen och träden på den övre gården ska sparas och värdefull vegetation (främst ekar och tallar) utmed branterna ska bevaras. För de större tallarna och ekarna kommer marklov att krävas för eventuell trädfällning.

Tillkommande bebyggelse

De fem huskropparna som planeras klättrar utmed bergets stigning och formar sig kring en bostadsgård på den högre plattan med utsikt i fyra väderstreck. Huskropparna orienterar sig mot sydväst och bildar en tydlig rörelse genom tomten som knyter ihop Jarlabergs skola och de intilliggande bostadsområdena i nordost med den äldre fabriksmiljön i sydväst. Två hus, hus A och B, ansluter till gatulivet, Lokomobilvägen

PLANBESKRIVNING

respektive Fyrspannsvägen medan övriga hus har en friare placering uppe på berget med angöring från gården. Bebyggelsen är i 4-6 våningar och vissa av husen har en souterrängvåning eller källare där terrängen så tillåter.

Bebyggelsens höjd begränsas med en högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet. Utöver totalhöjden får mindre byggnadsdelar som t ex. trapphus, fläktrum, hisschakt, skorstenar, ventilationshuvar uppföras. Gestaltningssidén bygger på rektangulära ”klossar”, så för att undvika att de får sadeltak begränsas takvinkeln till maximalt 10 grader.

De tillkommande byggnaderna innehåller byggrätt för ca 10 000 m² BTA (ljus) samt ca 1700 m² BTA (mörk garage). Föreslagna bebyggelse utgörs av ca 136 bostadslägenheter fördelade på 1-4 rum och kök. Största delen av lägenhetsbeståndet utgörs av 2 rum och kök.



Tillkommande bebyggelse markerade hus A, B, C, D och E

Bebyggelsen placeras och utformas på ett sätt som bidrar till att förtydliga gaturummen. Tanken är att bebyggelsen stadsmässigt ska länka samman Nacka Strand och Jarlaberg och att förtäta stadsdelarna med ny bostadsbebyggelse. Mindre lokaler för ej trafikalkstrand verksamheter får inrymmas i markplan mot allmän plats, dvs. Lokomobilvägen och Fyrspannsvägen. Byggnadernas placering styrs och begränsas genom punktprickad mark.

Fasader riktade ut mot gatorna planeras få en slät mörkare fasad, medan fasader på platån och in mot gården planeras få en ljusare nyans. Fasader mot gatorna ska

utföras med puts eller liknande som ger en stadsmässig karaktär mot gatan medan texturen och nyansen på fasadmateriäl mot gården ska korrespondera med bergets uttryck.

Balkonger, loftgångar, spänger och utrymningstrappor får utföras inom v-markerat område. Balkongerna i direkt anslutning till Lokomobilvägen får inte utföras utanpåliggande för att behålla en stadsmässighet mot gatan. Inglasning med upp till 75 % får ske för att fungera som bullerskydd mot boningsrum. Även balkongskärmar kan bli aktuella av samma anledning. Loftgångar och utanpåliggande trapphus får kläs med ett genomsiktligt raster.

Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet. Stor vikt ska läggas på en hög arkitektonisk kvalitet, materialval som går i naturens färgskala och omsorg om utomhusmiljön. Att projektet ska utföras enligt gestaltungsprogrammet är även låst markanvisningsavtalet.



Illustration av byggnadernas volymer och placering i terrängen

Stads- och landskapsbild

Marken som tas i anspråk för tillkommande bebyggelse är idag obebyggd. En mindre del används för parkering. De nya huskropparna innebär att stadsbilden förändras. Hela området får en ändrad karaktär genom en tätare bebyggelse. Både Lokomobilvägen och den del av Fyrspannvägen som berörs får ett tydligare gaturum. Gatorna får mer karaktär av stadsgator genom att byggnader, entréer och trottoarer planeras mot gatorna. Eftersom bebyggelsen uppförs på en höjd blir husen delvis synliga från långt håll, men eftersom byggnaderna håller ungefär samma höjd som omgivande bebyggelse kommer inte siluetten påverkas mer än nämnvärt vare sig från sjösidan eller från Värmdöleden.

Friytor

Tomten omfattar två bostadsgårdar. Den övre gården uppe på platån är mer sammanhållen med utsikt i fyra väderstreck medan den nedre är terrasserad utmed huset. Båda har plats för lek, umgänge och avkoppling för de boende. En körbar yta med infart från Fyrspannsvägen angör husen uppe på platån. Ett gångstråk planeras genom tomten som trappar sig ned längs med berget från den övre gården ned till Lokomobilvägen. Nät av gångstråk förbinder hus, gård, terräng och omgivning i flera nivåer.

Skyddsstängsel bör finnas inom planområdet mot branta partier. Vid behov ska befintligt skyddsstängsel upprustas och eventuellt kompletteras. Skyddsstängsel bör vara genomsiktligt och utformas med hänsyn till platsens naturvärden.

Tillgänglighet

De planerade bostäderna samt allmänna trottoarer/gångvägar kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen inom ett fåtal meter från entréerna. För de boende kommer det även vara möjligt att med en intern hiss och en tillgänglighetsanpassad gångväg ta sig mellan de olika nivåerna på tomten.

Gator och trafik

Den norra sidan av Lokomobilvägen samt den del av västra Fyrspannsvägen som berörs ska förses med trottoar/gångbana. Gaturummet i sin nuvarande utformning och användning räcker inte till för både dubbla gångbanor, dubbelriktad kollektivtrafik och kantstensparkering. Med hänsyn till den kommande bebyggelsens placering mot gatan och den önskade stadsmässigheten i området ersätts därmed den befintliga gatumarksparkering med ny gångbana. Gångbanorna kommer att kompletteras med belysning vid behov.

Angöringsvägen på den övre gården ska vara anpassad för sophämningsfordon och räddningsfordon avseende bredd, svängradier och bärighet med möjlighet till uppställningsplatser.

Då Lokomobilvägen är trafikerad av buss är för många in- och utfarter inte lämpliga. Detta regleras genom ett in- och utfartsförbud utmed planområdets gränser mot Lokomobilvägen och in på Fyrspannsvägen. Goda siktförhållanden ska säkerställas vid utformningen av byggnader och in- och utfarter.

Både i Jarlaberg och i Nacka Strand är hastigheten begränsad till 30 km/tim. I och med utbyggnaden av planområdet bör hastigheten sänkas från 50 till 30 km/tim även på Lokomobilvägen.

I nära anslutning till planområdets gräns utmed Lokomobilvägen (under befintlig gatuparkering) går ett ledningsstråk med bl a fjärrvärme, el och teleledningar. Avsikten är att i möjligaste mån behålla ledningarna i befintligt läge. Området har markerats med *l* i plankartan, vilket innebär att marken ska hållas tillgänglig för dessa ledningar.

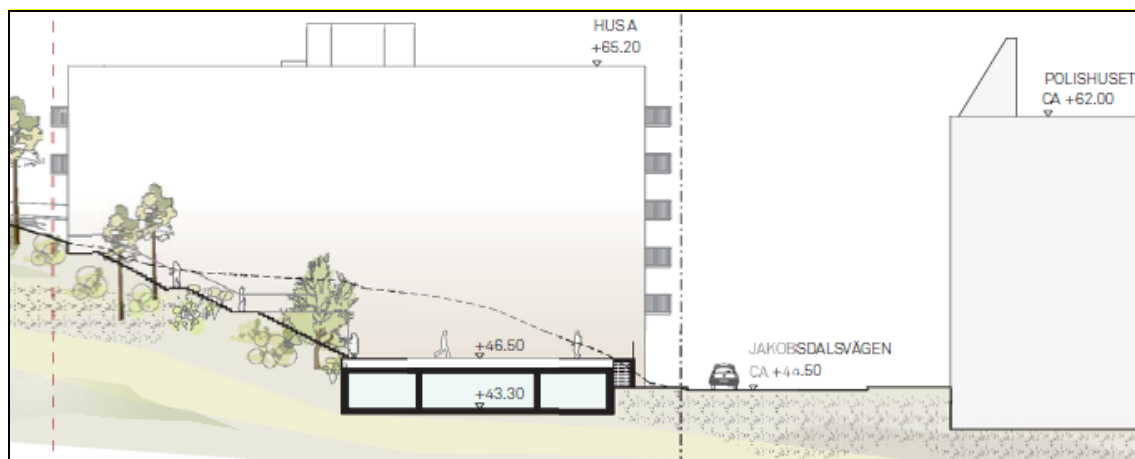
PLANBESKRIVNING

Trappa/ramp till entrén får anordnas inom l- markerat område. I projekteringen skall behovet av en eventuell omläggning av ledningarna utredas.

Parkering

Parkeringsbehovet på kvartersmark för boende- och besöksparkering, har räknats till 0,8 bilplatser/100 kvm ljus BTA med tanke på det centrala och goda kollektivtrafikläget. All parkering ska anordnas på kvartersmark. Två parkeringsgarage planeras, ett under hus A och ett under hus B. Angöring till garageplanet under hus A planeras från Jakobsdalsvägen och Lokomobilvägen. Angöring till garageplanet under hus B planeras direkt från Fyrspannsvägen. God sikt ska säkerställas vid in- och utfarter till fastigheten och garagen.

Bakom hus A, mot Jakobsdalsvägen, får marken bebyggas med ett underjordiskt garage med körbart bjälklag som tak. Garaget angör inifrån garaget under hus A. På takplanet, som angörs via ramp från Jakobsdalsvägen, kan ca 12 parkeringsplatser anordnas.



Illustrerad sektion genom parkeringsdäcket

Yta för cykelparkering bör finnas med 2 platser/100 kvm ljus BTA, varav en böe lokaliseras i nära anslutning till bostadens entré och en i väderskyddat förrådsutrymme.

Cykelparkering planeras i anslutning till alla entréer samt i förrådsutrymmen på garageplanen i hus A och B.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidsplan

PLANBESKRIVNING

Utställning/granskning detaljplan	4:a kv. 2012
Antagande detaljplan, Kommunfullmäktige	1:a kv. 2013
Utbyggnad	2:e kv. 2013 - 4:e kv. 2014
Slutbesiktning	1:a kv. 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Tomträttsinnehavaren av den reglerade fastigheten (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi AB för det allmänna el-nätet.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Tillägg till markanvisningsavtalet kan bli aktuellt.

Ett tomträttsavtal upprättas först när detaljplanen och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft samt när exploatören har överlämnat till kommunen och kommunen har godkänt handlingar som framgår av markanvisningsavtalet, § 6. Kommunen (anläggningar på allmän plats) och exploatören (anläggningar på kvartersmark) svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov

Exploatör skall ansöka om bygglov och anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten. För att påbörja bygget krävs startbesked.

El

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar. Elbehovet tillgodoses av exploatören genom egenproducerad vind- och vattenkraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränsen mellan Sicklaön 368:2 och Sicklaön 14:1, delar av Sicklaön 14:1 ska regleras över till Sicklaön 368:2. Nacka kommun kommer upplåta fastigheten till exploatören med ett tomträttsavtal. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

PLANBESKRIVNING

In- och utfarter till garage samt parkering vid hus A föreslås ske mot Jakobsdalsvägen som är en privat väg, Sicklaön 369:34. För att möjliggöra in- och utfarter mot Jakobsdalsvägen ska ett servitutsavtal upprättas.

Tekniska frågor

För de tekniska frågorna finns även information i gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för fortsatt arbete. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet kommer till genomförande.

Trafikanläggningar

Trafikanläggningar inom kvartersområdet ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 8 kap 4 § samt i BBR 5:94. Längs Lokomobilvägen och Fyrspannsvägen ska allmänna gångbanor byggas för att säkerställa en trafiksäker gatumiljö.

Gårdar/närmiljö

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gårdar och närmiljö på kvartersmark. Gårdarna och närmiljön ska utföras enligt gestaltningsprogram. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse. Bergsknallen på den övre gården ska sparas. En del träd måste tas ner för uppförande av bebyggelsen. För en del av de övriga större ekarna och tallarna krävs marklov för trädfällning.

Parkering

All parkering skall ske inom kvartersmark och parkeringskvoten uppgår till 0,8 platser/100 kvm ljus BTA, ca 81 parkeringsplatser. Parkeringsgarage ska torrsopas eller ha oljeavskiljare kopplade till spillvattnet.

Cykelparkering ska anordnas för 2 cyklar/100 kvm BTA (ljus).

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunala vatten- och spillvattennätet. Möjlighet att ansluta till vatten- och spillvattenledningar finns längs med Fyrspannsvägen, precis i planområdets norra gräns. Brandvattenförsörjning finns sedan tidigare i området.

Dagvatten

Möjligheter för infiltration av dagvatten är begränsad på denna tomtmark. En dagvattenutredning har utförts av ÅF-Infrastructure och den redovisar att fördröjning av dagvattnet kommer ske genom att dagvatten från takytorna leds till ett rörmagasin som anläggs under angöringsväg som byggs runt den övre gården.

Avvattning och rening av parkeringsplatser ska följa kommunens dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar.

PLANBESKRIVNING

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar. Dagvattnet i området ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark. Dagvatten ska fördröjas i utjämningsmagasin, som placeras inom området, innan fördröjt vatten leds vidare i kommunens ledningsnät.

Avfallshantering

Sophantering för den tillkommande bebyggelsen placeras i hus "A" och "B" och hämtning sker från lastplats utmed Jakobsdalsvägen samt uppe på gården. Förutsättningar för källsortering ska finnas inom fastigheten. Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Sophämtning ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.



Princip för avfallshantering

Uppvärmning/energi

Byggnaderna kommer att ha en mycket låg energianvändning enligt de krav som ställts i markanvisningsavtalet. Uppvärmning av byggnaderna kommer antingen ske med ett bergvärmesystem eller med fjärrvärme. Uppvärmningen kommer att kompletteras med återvinning på ventilation och avlopp, i enlighet med tävlingsbidraget "Följa berg". Enligt markanvisningsavtalet finns ett energikrav på max 12 W/kvm effektbehov för värme vid dimensionerad utetemperatur. Energikraven kommer att följas upp under hela processen och redovisas genom reviderad energi- och effektkalkyl före upprättandet av tomträttsavtal.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Naturvård/vegetation

Området utgör huvudsakligen tidigare oexploaterad mark. Bevarandet av berget på den övre gården och marklov för fällning av vissa större ekar och tallar, är säkerställda genom planbestämmelse.

Rekreation och tillgänglighet

Kringboendes tillgänglighet till området kan komma att minska genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna blir bättre genom utbyggda trottoarer/gångbanor.

Risk och säkerhet

Den upplevda känslan av säkerhet och trygghet ökar för gående längs Lokomobilvägen och Fyrspannsvägen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Belägenheten i kulturmiljöns östra utkant gör att förståelsen av områdets äldsta historia och dess arkitektoniska inslag mycket litet påverkas. Planområdets läge utan direkt kontakt med farleden innebär att riksintressemiljön inte påverkas sett från farleden. Glest bevuxen hållmark omvandlas till bostadskvarter. Jarlaberg och Nacka Strand länkas visuellt samman genom bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Strömmens vattenförekomst. En förutsättning är att en dagvattenutredning görs och att de åtgärder som föreslås även genomförs.

Dagvatten

Möjligheter för infiltration av dagvatten är begränsad på denna tomtmark. En dagvattenutredning har utförts av ÅF-Infrastructure och den redovisar att fördröjning av dagvattnet kommer ske genom att dagvatten från takytor leds till ett rörmagasin som anläggs under angöringsväg som byggs runt den övre gården.

Avvattning och rening av parkeringsplatser ska följa kommunens dagvattenpolicy med tillhörande anvisningar.

Hushållning, hållbarhet och klimateffekter

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektivt. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så låg som möjligt. I markanvisningsavtalet finns krav på maximal energiförbrukning. Effektkravet syftar till att säkra att byggnaden har minimerade förluster oavsett vilket energislag som används.

Bostäderna ska också vara förberedda för källsortering av flera fraktioner, även matavfall ska kunna källsorteras.

Lokalklimat

Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året. Vissa mindre lägenheter kan komma att få sämre solförhållanden under vinterhalvåret. En generös fönsterstorlek ska delvis kompensera för detta.

Buller

Vid nybyggnation av bostäder längs Lokomobilvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås. Bullersituationen i planområdet har studerats i en separat bullerutredning. Utredningen visar att bostadshusen som vänder sig mot Lokomobilvägen kommer utsättas för buller över riktvärdena. På de lägre våningarna är det främst orsakat av busstrafik utmed Lokomobilvägen och högre upp i husen inverkar trafiken från Värmdöleden.

Med hänsyn till planrådets centrala läge, med närhet kommunal och kommersiell service och mycket goda bussförbindelser, avses avstegsfall från riktvärdena tillämpas inom planområdet. Bedömningen gör med stöd av Nacka kommuns översiktsplan, där kommunen tar ställning till att avstegsfall från riktvärdena kan prövas inom den de centrala delarna av Sicklaön som benämns som tät stadsbebyggelse, vilket planområdet ligger inom.

I de mer fritt placerade och ”lätta” loftgångshusen på kullen utförs nästan samtliga (med undantag för enstaka lägenheter i souterrängplan) genomgående. Structors utredning visar att samtliga lägenheter i hus B, C, D och E klarar Avstegsfall A med hjälp av lokala skärmar på ett mindre antal av balkongerna.

Gestaltningssidén om lite tyngre och massivare hus i anslutning till gatan i kombination med önskan och ambitionen att bygga relativt många små lägenheter har resulterat i att alla lägenheter inte kan utföras genomgående. Detta gäller främst hus A, där Avstegsfall B avses tillämpas. En balkonginglasning på upp till 75 % som bullerskydd för att klara kraven tillåts.

De mest utsatta fasaderna i direkt anslutning till Lokomobilvägen skall utformas med en bättre ljudklass för att ge ett bättre skydd för lågfrekvent buller från busstrafiken.

En hastighetssänkning från 50 km/h till 30 km/h på Lokomobilvägen skulle ytterligare minska bullernivåerna.

Gårdarna, både den terrasserade bakom hus A och den på bergsknallen, erbjuder de boende utevistelse med ljudnivåer som understiger riktvärdena. Alla lägenheter kommer ha tillgång till en tyst uteplats på gård.

Luft

Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft bedöms att klaras inom planområdet.

BILAGOR

Bullerutredning, Structor Akustik, 2012-08-31

PLANBESKRIVNING

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Sofia T Rudenschöld	Planarkitekt, projektledare	Planenheten
Anna Green	Miljöutredare/energi	Miljöenheten
Alice Ahoniemi	Miljöinspektör	Miljöenheten
Eva Maria Persson	Stadsarkitekt/enhetschef	Bygglovenheten
Fredrik Närholm	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Park & Fritid
Katarina Kjellberg	Trafikplanerare	Trafik & Väg
Oscar Engle	VA-ingenjör	VA & Avfall
Lars Hedrén	Entreprenadingenjör	Väg
David Fors	Förrättningslantmätare	Lantmäteri

Åsa Hedlund	Projektledare	Wallenstam AB
Adelina Mehra	Arkitekt	Semrén & Månsson AB
Sara Eriksson	Arkitekt	Semrén & Månsson AB

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld
Planarkitekt