

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad januari 2025  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2016-00508

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Nya Nacka Forum

Detaljplan för Nya Nacka Forum, del av fastigheterna Sicklaön 151:1 och Sicklaön 40:14 på Västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>5</b>
<b>Planhandlingar</b> .....	<b>5</b>
<b>Underlag</b> .....	<b>5</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>7</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	7
Statliga och regionala intressen.....	8
Kommunala intressen.....	9
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>13</b>
Bebyggelse.....	13
Offentliga rum och grönområden.....	15
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker.....	16
Markens beskaffenhet.....	17
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	18
Naturbana Nacka .....	19
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	20
<b>Detaljplanens innehåll</b> .....	<b>21</b>
Övergripande struktur.....	21
Bebyggelse.....	25
Gestaltungsprinciper.....	30

Offentliga rum.....	40
Teknisk infrastruktur.....	43
Störningar och risker.....	45
Dagvatten och skyfall.....	49
Naturbana Nacka .....	53
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	54
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>56</b>
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>60</b>
Organisatoriska frågor .....	60
Huvudmannaskap .....	61
Ansvarsfördelning.....	61
Avtal .....	62
Tekniska frågor .....	64
Fastighetsrättsliga frågor .....	66
Ekonomiska frågor .....	72
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>75</b>
Miljökonsekvenser .....	75
Konsekvenser på kulturmiljö.....	75
Sociala konsekvenser.....	79
Ekonomiska konsekvenser .....	79
Konsekvenser för närområdet.....	79
Avvägning mellan motstående intressen .....	80
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	81

## Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där stadsbyggnadsprojektet Nya Nacka Forum ingår. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka. Planområdet ligger vid Vikdalsvägen längs Nacka Forums västra fasad och omfattar även en del av Skvaltans väg i norr. Planområdet omfattar befintligt varuintag till Nacka Forum samt en mindre del av det befintliga centrumhuset och anslutande kvartersmark norr om Nacka Forum. Del av gång- och cykelbanan längs Vikdalsvägen ingår också i planområdet.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsättning på den täta stadsstrukturen inom Centrala Nacka med en byggnad mot Vikdalsvägen som innehåller bostäder och lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar också till att utveckla området till en attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka samt att möjliggöra en förbindelsetunnel under Skvaltans väg, bekräfta planstöd för tunnelbanan samt en ny entré på gatunivå i korsningen Skvaltans väg/Vikdalsvägen. Tillkommande bebyggelse ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar det naturbana mötet och samspelet mellan stad och natur. Eftersom växtlighet är en viktig del av det naturbana uttrycket, syftar planen till att möjliggöra detta på fasader, terrasser, balkonger och tak. Syftet med att planlägga delar av den befintliga centrumbyggnaden är att göra dessa delar planenliga.

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet består av sju sammanbyggda volymer, fördelade mellan *kvartersbus* som tillåts träda fram i gaturummet, respektive *länkebyggnader* som har en indragen placering samt en högre volym, ett *torn*. Våningsantalet varierar från 7 till 23 våningar. På taken anordnas terrasser och vegetationstak. Fasader föreslås i huvudsak utföras i tegel eller i puts. Växtlighet på fasader, balkonger, förgårdsmark och terrasser bidrar till planförslagets naturbana uttryck.

Planområdet ligger nära riksintresseområdet Storängen. Storängen bedöms ha en så egen stark karaktär att riksintresseområdet klarar förändringar i bebyggelsemiljön en bit bort från området. För riksintresset Storängen bedöms planförslaget sammantaget ge liten till måttligt negativ konsekvens på kulturmiljön. Planförslaget bedöms innebära liten påverkan på riksintresseområdet för Stockholms farled och inlopp. Från de flesta platser stärker den höga byggnaden läsbarheten av var Centrala Nacka ligger utan att dominera över landskapets skala eller konkurrera med befintliga landmärken.

Befintlig bostadsbebyggelse vid Vikdalsvägen påverkas i begränsad omfattning av skuggning eftersom de tillkommande volymerna ligger öster om de befintliga. Föreslagen bebyggelse kommer öka tillgängligheten i och levandegöra området vilket skapar förutsättningar för ökad upplevd trygghet. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen (2018) och kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsättning på den täta stadsstrukturen inom Centrala Nacka med en byggnad mot Vikdalsvägen som innehåller bostäder och lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar också till att utveckla området till en attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka samt att möjliggöra en förbindelsetunnel under Skvaltans väg, bekräfta planstöd för tunnelbanan samt en ny entré på gatunivå i korsningen Skvaltans väg/Vikdalsvägen. Tillkommande bebyggelse ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar det naturbana mötet och samspelet mellan stad och natur. Eftersom växtlighet är en viktig del av det naturbana uttrycket, syftar planen till att möjliggöra detta på fasader, terrasser, balkonger och tak. Syftet med att planlägga delar av den befintliga centrumbyggnaden är att göra dessa delar planenliga.

## Planhandlingar

Kommunstyrelsen antog start-PM den 31 maj 2022. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, bygglovhandläggare, karttekniker, kommunantikvarie, lantmätare, projektkoordinator, stadsarkitekt, VA-ingenjör och kommunikatör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljööredovisning (*Nacka kommun, 2025-01-24*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*2025-01-24*)
- Trafikbullerutredning (*ACAD, 2024-01-31, rev. 2025-01-21*)
- Dagvattenutredning (*Bjerking, 2024-02-26*)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR)/Geoteknik (*ELU Konsult AB, 2023-01-11*)
- PM Geoteknik (*ELU Konsult AB, 2023-03-21*)
- Kulturmiljöutredning (*Landskapslaget, 2023-11-14*)
- Luftkvalitetsutredning (*SLB analys, 2023-11-29*)

- Trafik- och parkeringsutredning (*Tyréns, 2023-11-10, rev. 2024-06-17*)
- Mikroklimatutredning (*PE Teknik och Arkitektur, 2023-11-24*)
- Grönytefaktorsberäkningar (*Landskapslaget, 2023-11-08*)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Centrala Nacka (antaget april 2015) med tillhörande utredningar.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförelösningskriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2025-01-29). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen innebär påverkan på flera miljö- och hälsofrågor, dock inte i sådan omfattning eller i sådan grad att det bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan, utan frågorna bedöms kunna hanteras inom ramen för en normal planprocess.

Förslaget kan leda till en blåsigare miljö kring planområdet och på uteplatser och serveringar i förslaget. Detta är en följd av förslaget höga byggnader. Åtgärder för att minska negativa effekter på mikroklimatet har genomförts i form balkongplaceringar, indrag i bebyggelsen, växtlighet och placering av volymer i relation till varandra. Detta regleras med bestämmelser i plankartan.

Detaljplanen ligger inom ett bullerutsatt område och för att klara bullerriktvärdena har anpassningar av lägenhetsutformningar gjorts. Utgångspunkten har varit att få till lägenheter som har minst hälften av boningsrummen vända mot tyst sida. Där detta inte har varit möjligt har små lägenheter tillskapats som är högst 35 kvadratmeter, vilka får ha högre bullernivåer vid fasad. Efter att lägenhetslösningarna har arbetats igenom är det fortfarande 10 av 279 lägenheter (3,6 procent av lägenheterna) som inte uppfyller bullerriktvärdena med föreslagna planlösningar utan särskilda åtgärder.

Ifall fler detaljplaner genomförs i centrala Nacka förbättras bullersituationen delvis för aktuell detaljplan eftersom de nya byggnader då kan skärma buller från väg 222. Bullernivåerna vid fasad vid Stadshuskvarteren efter byggnation av Nya Nacka Forum ökar som mest med 1 dB, vilket inte är hörbart. Det är främst den nordligaste byggnaden, i hörnet Vikdalsvägen och Tor Boijes gata, som har fasad mot Vikdalsvägen som får denna marginella ökning på grund av reflexer från Nya Nacka Forum. Övriga bostadshus öster om Nacka Forum bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormerna för PM10 och NO2 klaras, men PM10 årsmedelvärde och dygnsmedelvärden uppnås inte. Dagvattenutredningen visar att miljö kvalitetsnormerna för

ytvatten inte försämras och att exploateringen minskar föroreningar till Järlasjön. Planförslaget har en negativ klimatpåverkan sett till den betonganvändning som föreslås.

Dagvattenutredningen visar att miljö kvalitetsnormerna för ytvatten inte försämras. Exploateringen innebär en positiv påverkan på vattenförekomsten Järlasjön då mängden föroreningar som transporteras med dagvattnet till sjön minskar, jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte motverkas.

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen främst ge liten – måttligt negativ påverkan på riksintressena för kulturmiljö - Storängen. Byggandet av höga hus på höjdparter ansluter till Nackas byggnadstradition och ansluter till kulturmiljöprogrammets vägledning att nya byggnader ska inordnas i delområdets karaktär. De höga byggnaderna i centrala Nacka blir nya landmärken som påverkar stadssiluetten och bidrar till en levande stadsmiljö med verksamheter i botten våningen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De frågor som kvarstår att utreda är inte av den arten eller omfattningen att de påverkar bedömningen. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för detaljplanen undersöks under planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning fram som redovisar miljökonsekvenserna.

Övriga utredningar redovisas under respektive underrubrik i avsnitten *Förutsättningar* och *Detaljplanens innehåll*.

## **Plandata och tidigare ställningstaganden**

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### **Läge, areal & markägoförhållande**

Planområdet ligger vid Vikdalsvägen längs Nacka Forums västra fasad, se figur 1 nedan. Planområdet omfattar befintligt varuintag till Nacka Forum samt en mindre del av det befintliga Nacka Forum. Del av gång- och cykelbanan längs Vikdalsvägen samt del av Skvaltans väg ingår också i planområdet. Planområdet omfattar cirka 8 200 kvadratmeter. Planområdet omfattas av del av fastigheterna Sicklaön 151:1 och Sicklaön 40:14. Lagfaren ägare av Sicklaön 151:1 är

Rodamco Forum Nacka AB, men den är även andelsägd genom köp av Murof A AB, Murof B AB, Murof C AB och Murof D AB. Ägare av fastigheten Sicklaön 40:14 är Nacka kommun.



Figur 1. Ortofoto över Centrala Nacka. Röd linje markerar planområdet för Nya Nacka Forum. (Bild: Nacka kommun)

## Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger i nära anslutning till två riksintresseområden för kulturmiljövården. I norr ligger det vidsträckta riksintresseområdet Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet (AB 51, 58) som också kallas Stockholms farled och inlopp. I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv sedan medeltiden. Inom Nacka stad finns till exempel bebyggelse inom områdena Kvarnholmen, Finnboda, Danvikshem, Danviksstrand och



Henriksdalsberget. Söder om planområdet ligger villaområdet Storängen (AB 54) med sin villabebyggelse från 1900-talets första decennier. Mer information kring grad av påverkan och bedömningsgrunder med mera finns under rubrikerna *Detaljplanens innehåll* samt *Konsekvenser på kulturmiljö*.

### **Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken**

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter som är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas av utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En detaljplan får inte medverka till att normerna överskrids. Detaljplanen bedöms klara miljökvalitetsnormerna för luft och ytvatten. Mer information finns i avsnitten *Luftkvalitet* och *Dagvatten, grundvatten och skyfall* samt i miljöredovisningen som utgör underlag till detaljplanen.

### **Kommunala intressen**

#### **Översiktlig planering**

Stadsbyggnadsprojektet 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 är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom ett område som anges som tät stadsbebyggelse. Planområdet ingår i område Bt6 mellan Värmdöleden och Värmdövägen och har bäring på stadsbyggnadsstrategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”, ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka” och ”utveckla lokala centrum och deras omgivning”. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

#### **Strukturplan för Nacka stad**

Strukturplanen för Nacka stad bygger på översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och visionen för Nacka stad: ”Nära och nyskapande”. Kommunstyrelsen beslutade 2015 att den utvecklade strukturplanen ska ligga till grund för den fortsatta planeringen på västra Sicklaön. Målet är att skapa en sammanhängande stadsstruktur med attraktiva platser, stråk och boendemiljöer genom att förtäta och låta befintliga ”bebyggelseöar” växa samman. Strukturplanen är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt.

#### **Detaljplaneprogram**

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtida stadsstruktur i området från Järta stationsområde till området närmast Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Ett av målen är att programområdet ska ha ett effektivt

markutnyttjande. Enligt programmet är en varierad bebyggelse eftersträvansvärd. Enligt programmet ska en relativt tät stad med ett levande stadsliv växa fram i Centrala Nacka. Bebyggelsen bör i genomsnitt vara i fem till sex våningar med högre byggnader i strategiska lägen. Entrévåningarna ska vara öppna och aktiva. Vid placering av byggnader ska utgångspunkt tas i områdets terräng och där det krävs ska nivåskillnader tas upp av souterrängvåningar. Värmdövägen, Vikdalsvägen och Griffelvägen förändras till stadsgator med kantstensparkering, cykelbanor, alléplanteringar och trottoarer.

### **Fundamenta**

Kommunen tog 2014 fram en stadsbyggnadsstrategi som ska stärka Nacka stads karaktär. Stadsbyggnadsstrategin består av sju fundament. Stadsutvecklingen ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Följande förhållningsätt är relevanta för den nya bebyggelsen inom Nya Nacka Forum:

- Sammanhang – Bebyggelsen utformas i det kollektivtrafiknära läget intill Nacka Forums rika serviceutbud och kompletterar stadsdelen med levande entrévåningar längs promenadvänliga gång- och cykelstråk som bidrar till ett aktivt stadsliv och en stadsdel där människor möts.
- Stadsrum – Bebyggelsen utformas med levande entrévåningar som samspelar med omgivande gatumiljö och stadsgatan. Huskropparna gestaltas med nivåskillnader och volymstrategin bidrar till ett trivsamt stadsrum.
- Stadsgator – Bebyggelsen utformas som ett stadskvarter där entrévåningar mot gata ska inrymma olika funktioner för att möjliggöra en levande stadsmiljö.
- Stadsgrönska – Bebyggelsen utformas med gröna inslag på terrasser, fasader och gårdar. Grönskan inom kvarteret blir i sitt sammanhang en del av Nackas stadsgrönska.
- Kvartersformer – Bebyggelsen har en tydlig kvartersstruktur med tydliga gränser mellan det privata och det offentliga.
- Stadens objekt – Urbana och naturliga material ska medvetet skapa en sammanhållen volym och arkitektur där grönska skapar gröna inslag i tak, fasader, förgårdsmark, gårdar och terrasser.
- Karaktärsdrag – Den sammanhängande bebyggelsen bryts upp genom tre större indrag som till sin gestaltning skiljer sig från de övriga fyra byggnadsvolymer som blir karaktärsgivande för stadsrummet.

### **Naturban stadsdel**

Centrala Nacka ska utvecklas till en naturban stadsdel där det urbana och naturen möts på nya sätt, en stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön.

En naturban gestaltning är nyskapande med kontraster och mångfald som syftar till att byggnaderna ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar mötet och

samspelet mellan stad och natur. Växtlighet integreras i byggnadens gestaltning och återfinns på exempelvis fasader, terrasser, tak och vintergröna rum. Taklandskapet varierar i uttryck och funktion, de gröna takterrasserna samsas med stadsmässiga tak. Det är nära till det gröna och lätt att vistas och umgås utomhus för de boende året runt på gemensamma gårdar och mötesplatser, på egna balkonger och terrasser. Här är det nära till både naturens lugn och stadens puls.

Bebyggelsen i en naturban stadsdel ska stärka platsen och stödja ett aktivt stadsliv där människor och verksamheter kan mötas och utvecklas. Detta genom aktiva entrévåningar med publika mötesplatser och verksamheter som butiker, kontor och kaféer som interagerar med stadsrummen och skapar liv och puls. Entrévåningarna utformas med omsorg med välkomnande entréer och grönska som möter stadsrummet. Innehåll och gestaltning bidrar till levande, trygga och attraktiva gaturum och platser.

### **Andra projekt/beslut som berör detaljplanen**

*Mötesplats Nacka* – En förflyttning och överdäckning av Värmdöleden och den tillkommande bussterminalen på en sträcka av cirka 300 meter mellan Vikdalsbron och förlängningen av Korallvägen. Kommunfullmäktige beslutade den 17 juni 2024 att pausa stadsbyggnadsprojektet Mötesplats Nacka. I samma beslut uppdras åt stadsledningskontoret att, gemensamt med Trafikförvaltningen, arbeta fram en lösning på och lokalisering av en ny bytespunkt mellan tunnelbana och bussar, i eller i anslutning till gatunätet, parallellt med att en ny strukturplan för Centrala Nacka tas fram.

*Parkkvarter 1* – På västra sidan av Vikdalsvägen pågår planarbete för ett nytt stadskvarter innehållande bostäder, lokaler i entrévåningen samt entré till tunnelbanan. På grund av att stadsbyggnadsprojektet Mötesplats Nacka pausats och en ny bytespunkt mellan tunnelbana och bussar ska tas fram kan nya förutsättningar för detaljplanen för Parkkvarter 1 uppkomma vilka det fortsatta planarbetet behöver hantera.

*Parkkvarter 2* – Söder om Parkkvarter 1 pågår planarbete för ett nytt bostadskvarter. Den föreslagna bebyggelsen bidrar till fortsättning på den täta kvartersstrukturen inom Stadshuskvarteren med bostäder och verksamhetslokaler i ett kollektivtrafiknära läge, samt bidrar till att området utvecklas till en levande och attraktiv del av den nya staden. Detaljplanen var på samråd under tiden 1 februari till 14 mars 2024. På grund av att stadsbyggnadsprojektet Mötesplats Nacka pausats och en ny bytespunkt mellan tunnelbana och bussar ska tas fram kan nya förutsättningar för detaljplanen för Parkkvarter 2 uppkomma vilka det fortsatta planarbetet behöver hantera.

*Stadshusparken* – Den blivande parken omfattar alla ytor framför Nacka stadshus som idag utgörs av parkering och mindre parkområden samt befintliga grönytor bort mot Eklidens skola och Järla skola. Stadshusparken ska bli en grön oas i Centrala Nacka. En generös trappa med plantering och sittytter föreslås koppla ihop kvarteren inom stadshuskvarteren med parkens gröna ytor

framför Nacka stadshus. Vidare kommer parkstråk knyta samman parken med omgivningen. I och med den revision som genomförts av KPMG på uppdrag av stadsdirektören har stadsbyggnadsprojektet Stadshusparken varit stoppat sedan i maj 2024 med påföljden att pågående arbete har avbrutits.

*Järlahöjden* – Området föreslås innehålla bostäder, arbetsplatser, skolor samt ett varierat utbud av fritid, idrott och kultur som berikar den framväxande staden.

*Stadsbuskvarteren* – Området omfattar två detaljplaner, Stadshusområdet som inrymmer fyra bostadskvarter samt Elverkshuset som inrymmer två bostadskvarter. Utöver cirka 1 000 lägenheter finns lokaler för verksamheter i entréväningarna. Av de totalt sex kvarteren är fem inflyttade. Byggstart för kvarteret längst i väster, nedanför stadshuset, är inte fastställt.

*Tunnelbana till Nacka* – Närheten till framtida tunnelbana påverkar planeringen inom hela Centrala Nacka. Utbyggnaden av hela området behöver förhålla sig till en framtida situation med en tillgänglig och kapacitetsstark kollektivtrafik. Kommunfullmäktige beslöt den 17 juni 2024 att pausa stadsbyggnadsprojektet Mötesplats Nacka och att arbeta fram en lösning på och lokalisering av en ny bytespunkt mellan tunnelbana och bussar, i eller i anslutning till gatunätet, parallellt med att en ny strukturplan för Centrala Nacka tas fram.

### **Gällande detaljplaner**

Detaljplanen för Nya Nacka Forum berör fem gällande planer. I detaljplan 348, som vann laga kraft i april 2005, är marken inom berörd del planlagd som centrum. Kvarteretsmarken längs Vikdalsvägen utgörs av prickmark med x- och u-bestämmelse vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik respektive allmänna underjordiska ledningar. Genom Nacka Forum finns bestämmelsen  $x_1$  som säger att området ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en minsta bredd om 6,0 meter under tider som har överenskommit med kommunen. En ändring i form av detaljplan 405 som vann laga kraft i mars 2007 möjliggör vissa förändringar av centrumbyggnaden. Detaljplan 133, som vann laga kraft i december 1995, gäller längs Vikdalsvägen där marken är planlagd som park. Stadsplan 353, som fastställdes i oktober 1987, gäller också längs Vikdalsvägen där marken är planlagd som gata. Detaljplaneändring 625Ä vann laga kraft i oktober 2018 och möjliggör för tunnelbanan till Nacka.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta hela eller delar av detaljplanerna dp 133, dp 348, s 353, dp 405 och dp625Ä.

## Förutsättningar

### Bebyggelse

Nacka Forum med den högre kontorsbyggnaden uppfördes i slutet av 1980-talet efter ritningar av Gillberg arkitekter. Tillbyggnader har skett 2008 och 2016. Nacka Forum inrymmer kommersiell såväl som offentlig service.

Inom planområdet, där ny byggnad föreslås, finns idag en lastkaj, ett lastfar samt en ramp som leder till en övre lastkaj till Nacka Forum. Där finns också en av in- och utfarterna ned till Forums garage. Planområdets norra del utgörs av del av Nacka Forums befintliga centrumbyggnad, se figur 2, 3 och 4 nedan, samt gatumark i korsning Skvaltans väg/Vikdalsvägen. Denna del omfattar också mark under gatunivån där dels en förbindelsetunnel från tunnelbanan till Nacka Forum planeras och dels tunnelbanans tillhörande utrymmen under mark möjliggörs. Se figur 4 nedan. Nacka Forums norra fasad är idag relativt sluten och möter i dagsläget bara Värmdöledens stora trafikrum. I samband med tunnelbanans öppnande kommer fasaden att möta den nya tunnelbanebyggnaden med utgångar mot Skvaltans väg och Vikdalsvägen.

På andra sidan Vikdalsvägen kantas gatan av ny bebyggelse inom stadshuskvarteren. Entréväningarna i den nya bebyggelsen inrymmer verksamhetslokaler. I närheten av planområdet finns ett flertal skolor och förskolor, i Lillängen nära planområdet finns ett särskilt boende för äldre. I övrigt är området välförsett med olika former av medborgarservice och kommersiell service i och med närheten till Nacka stadshus och Nacka Forum.



Figur 2. Bild som visar planområdet idag, sett från söder. Till höger syns befintlig in- och utfart till Nacka Forums parkeringsgarage. Till vänster i bild syns den nya bebyggelsen inom Stadshuskvarteren (Bild: Nacka kommun)



Figur 3. Bild som visar planområdet idag, sett från norr, med gång- och cykelbanor samt svarttall längs Vikdalsvägen. (Bild: Nacka kommun)



Figur 4. Bild som visar planrådets norra del från norr. I bilden syns Nacka Forums fasad mot korsningen Skvaltans väg/Vikdalsvägen. (Bild: Google)

## Offentliga rum och grönområden

### Landskapsrum och kulturmiljö

Nacka Forum präglas idag av det ikoniska höghuset, som fortfarande är en av Nackas högsta byggnader. Byggnadens översta del har en uppbruten gestaltning med skyltar och skorstenar som skapar ett yvigt landmärke. Övriga Nacka Forum består av en relativt brokig samling volymer i olika skala. För att följa markens lutning är byggnaden utförd med olika suterränglösningar. Nacka Forum har slutna fasader mot Vikdalsvägen och upplevelsen är vänd inåt byggnaden. I norr finns en del av Forum, figur 4, som vänder sig ut mot väg 222 och den kommande tunnelbaneuppgången vid Vikdalsvägen. Den här delen har en träfasad och är helt vänd inåt med verksamheter som endast nås inifrån gallerian.

Vikdalsvägen sträcker sig mellan bron över Värmdöleden och Värmdövägen. På Vikdalsvägens västra sida har de senaste åren flera nybyggda kvarter uppförts inom Stadshuskvarteren. Byggnaderna inom kvarteren innehåller främst bostäder och har höga uppglasade sockelvåningar som innehåller verksamheter vilket bidrar till ett levande gaturum. Byggnaderna har en uppbruten skala och följer Vikdalsvägens sluttande terräng. Den så kallade Prisma-byggnaden, placerad i hörnet mot Värmdövägen, avviker något mot övrig bebyggelse genom sin något större volym och monokroma färgsättning.

Vikdalsvägens östra sida innehåller gång- och cykelbanor kantade av trädplanteringar med buskar, klätterväxter och alléträd samt en busshållplats. Delar av gång- och cykelbanorna ligger inom planområdet.

### Rekreativa värden

I planområdets närhet finns god tillgång till natur- och friluftsliv genom Ryssbergens naturområde som ligger cirka 1 km från planområdet. Något längre är det till Svindersviken med dess strandpromenader, Nyckelvikens naturreservat samt badbryggorna vid Kyrkviken. Planområdet ligger nära lekplatserna Musikparken, cirka 250 meter bort och Nacka centrum vid Kantatvägen, cirka 500 meter bort. Järlahöjdens sportområde med flera olika anläggningar ligger inom 200 till 550 meter från planområdet. Här finns även lekmöjlighet för mindre barn samt skogsyta för lek och hundpromenader. På Järlahöjden finns också Nacka musikskola och Nacka Aula som kan ge barn möjlighet till kultur på fritiden.

## Teknisk infrastruktur

### Gator och trafik

Planområdet ligger vid Forumrondellen där två av Nackas största huvudgator, Värmdövägen och Vikdalsvägen, möts. Gatorna trafikeras av flera busslinjer. Både Vikdalsvägen och Värmdövägen har gång- och cykelbanor på båda sidor. Planområdet ansluter också till Skvaltans väg som trafikeras av bussar samt innehåller en nedfart samt uppfart till Nacka Forums garage.

Vikdalsvägen, som nyligen byggts om till en stadsgata, är en viktig förbindelselänk mellan områdena söder om och norr om Värmdöleden och kommer vara så även i framtiden när Centrala Nacka är utbyggt. Griffelvägen utgör idag den enda kopplingen från Nacka till Kvarnholmsvägen och bron över Svindersviken till Kvarnholmen utöver avfarten från Värmdöleden västerifrån.

Söder om Nacka Forum, mot Värmdövägen, finns idag hållplatser för en stor del av bussarna som går från Slussen ut mot Nacka och Värmdö. Även vid Vikdalsvägen finns busshållplats för vissa av bussarna. Planområdet nås i dagsläget både genom kollektivtrafik med flera busslinjer inom gångavstånd samt via det regionala cykelstråket längs Värmdövägen. Den nya tunnelbanestationen Nacka Forum, kommer ha entré från Skvaltans väg, samt Vikdalsvägen strax nordväst om planområdet. Busstrafiken i området studeras under 2024-2025 och ett förslag för bytespunkt mellan buss- och tunnelbana utreds av kommunen och Trafikförvaltningen. Tunnelbanan beräknas öppna för trafik år 2030.

### **Teknisk försörjning**

Inom planområdet, mot Vikdalsvägen, finns idag en större elnätstation som försörjer dels Nacka Forum, dels viss kringliggande bebyggelse. Den inryms i den utskjutande byggnadsvolymen söder om in- och utfarten till parkeringsgaraget.

Befintliga allmänna ledningar för el, fjärrvärme samt vatten och avlopp finns i Vikdalsvägen samt i Skvaltans väg.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Planområdet berörs idag av relativt höga bullernivåer från framför allt Värmdöleden och Vikdalsvägen. Idag finns nordväst om planområdet ingen bebyggelse som skärmar av buller från Värmdöleden. På en kortare sträcka vid busshållplatsen Nacka Trafikplats finns dock en bullerskärm. Nacka Forum skärmar delvis av buller från Värmdöleden. De ekvivalenta ljudnivåerna närmast Vikdalsvägen uppgår idag till 65-70 dBA (utifrån trafikflöden 2014/2015).

#### **Farligt gods**

Idag utgör Värmdöleden rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods. Skvaltans väg, Vikdalsbron samt Skönviksvägen utgör rekommenderade sekundära vägar för farligt gods. I och med att utbyggnaden av trafikplats Skvaltans och den nya förbindelsevägen mellan trafikplatsen och Skönviksvägen är klar är det endast bensinstationen vid Vikdalsvägen norr om Värmdöleden som genererar transporter med farligt gods via Vikdalsbron. Innan trafikplats Skvaltans stod klar skedde transporter med farligt gods längs Griffelvägen (nu temporärt kallad Vikdalsvägen) och den tillfälliga cirkulationsplatsen vid Vikdalsvägen. Arbetet med att bygga om trafikplatsen och den nya förbindelsevägen blev klart sommaren 2024 och trafik till och från



Bergs oljehamn kan nu nå Värmdöleden direkt via den nya förbindelsevägen mellan Skönviksvägen och trafikplats Skvaltan. Skvaltans väg samt Griffelvägen avses därför avklassificeras som sekundärled för farligt gods. Till detaljplanens samråd har utgått ifrån att den tillfälliga transportvägen inte längre är aktuell vid ett genomförande av detaljplanen och att transporter med farligt gods då inte ska utgöra en risk. Avståndet mellan Värmdöleden och föreslagna bostäder överstiger 200 meter vilket bedöms tillräckligt för att inte utreda frågan om risk vidare. Transporter till bensinstationen vid Vikdalsvägen är i framtiden aktuella via Skönviksvägen men avståndet överstiger 300 meter till de föreslagna bostäderna vilket inte bedöms utgöra en risk.

### **Luftkvalitet**

Som underlag för den pågående planeringen har spridningsberäkningar för luftföroreningshalter av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO<sub>2</sub> för år 2040 utförts (SLB-analys, 2023).

Utomhusluften inom planområdet utsätts för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) från i huvudsak Vikdalsvägen. Dessa omfattas av de miljökvalitetsnormer som ska klaras (PM10 och NO<sub>2</sub>) och miljömål som ska uppnås (PM10). Med befintlig situation vad gäller bebyggelse, och med trafikprognosen för år 2040, klaras miljökvalitetsnormen på 50 µg/m<sup>3</sup> för PM10 medan miljömålet på 30 µg/m<sup>3</sup> överskrids något på Vikdalsvägen. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid är 60 µg/m<sup>3</sup> vilket klaras idag inom planområdet där halterna uppgår till 15-24 µg/m<sup>3</sup>.

### **Vibrationer och stomljud**

Marken inom planområdet består främst av berg. Vibrationer uppstår främst på lera, gytta eller andra lösa jordlager vilket innebär att ingen risk för vibrationer bedöms finnas. Den planerade bebyggelsen ligger inte inom tunnelbanans influensområde varför ingen risk för stomljud föreligger.

### **Skyddsrum**

I Nacka Forums garageplan, inom planområdet, finns idag utrymmen på cirka 700 kvadratmeter som utgör skyddsrum.

### **Markens beskaffenhet**

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) kartvisare består planområdet av fyllnadsmaterial. Strax väster, öster och söder om planområdet består de ytliga jordlagren av tunt osammanhängande lager av morän samt urberg. Marken inom planområdet består i huvudsak av hårdgjorda asfalterade eller stensatta ytor i form av gata samt gång- och cykelbanor samt trottoar med trädplanteringar. Invid befintliga Nacka Forum på förgårdsmarken finns en nedfart från Vikdalsvägen till lastfar samt in- och utfart till Nacka Forums parkeringsgarage som är beläget under Vikdalsvägens marknivå. Vikdalsvägens nivå är cirka +44 meter över nollplanet i söder och stiger mot norr till cirka +48 meter över nollplanet vid den västra entrén till Nacka Forum.

Enligt SGU:s berggrundskarta består berggrunden primärt av sedimentär gnejs och i mindre omfattning granit och granodiorit granit. Av de förekommande bergarterna är det inom den sedimentära gnejsen som risk för förhöjda halter av sulfidmineral föreligger. Provtagningar som har gjorts väster om Vikdalsvägen, inom Stadshuskvarteren, visar på låga sulfidhalter i berget. Provtagningar har ännu inte gjorts inom planområdet vilket innebär att det inte är känt om berget även här är sulfidförande. Inom planområdet finns inget berg i dagen varför det inte är möjligt med okulärbesiktning av berget. Sulfider i berg har ingen påverkan på omgivningen så länge berget är orört. Det är först när det sprängs bort som åtgärder behöver vidtas på sprängmassorna.

Enligt framtaget geotekniskt PM (ELU, 2023) bedöms det inte finnas någon risk för ras, skred alternativt erosion inom området och marken bedöms inte vara olämplig ur ett grundläggningstekniskt perspektiv.

Inom planområdet har ingen miljöteknisk markundersökning utförts. Det finns inget som tyder på att det har förekommit någon verksamhet på platsen som kan ha förorenat marken. Geologiskt består marken av fyllnadsmassor varför en miljöteknisk markundersökning ska genomföras innan granskningsskedet av planförslaget.

## Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten som uppstår inom planområdet leds idag till Järlasjön (SE657807-163399) via dagvattennätet. Området ansluter till det kommunala dagvattennätet i Vikdalsvägen. Ledningsnätet har idag kapacitetsbrist vid 10-årsregn med 1,25 klimatkoefficient. Dagvatten från Vikdalsvägen som leds söderut genomgår idag fördröjning och rening i trädväxtbäddar innan utsläpp till recipient.

Järlasjön har *måttlig ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk status*. Den ekologiska statusen beror främst på övergödning. Att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status beror på att de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider.

Kvalitetskravet för Järlasjön är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*, med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter. Statusen behöver alltså förbättras.

Det finns ett lokalt åtgärdsprogram för Järlasjön. En av de viktigaste och mest kostnadseffektiva åtgärderna för att uppnå god status i Järlasjön är att minska internbelastningen av fosfor. År 2020 genomförde Nacka kommun fällningar med aluminiumsalt för att sänka halterna av fosfor och minska syrebristen. En skärmbassäng har nyligen anlagts vid utloppet till Kyrkviken i Järlasjön för att minska mängden föroreningar, och en dagvattendamm håller också på att anläggas intill skärmbassängen.

Inom planområdet utgör befintliga last- och angöringsytor en lågpunkt där dagvatten ansamlas vid skyfall. En övergripande skyfallsanalys har utförts där lågpunkter och vattendjup analyserats

för att på en övergripande nivå identifiera översvämningrisker vid intensiv nederbörd och skyfall. Analysen har utförts för en nederbörd på 50 millimeter vilket är SMHI:s definition av ett skyfall. Ett 100-årsregn med varaktigheten 30 minuter och en klimatfaktor på 1,25 motsvarar ett regndjup på 58 millimeter. Analysen visar att det maximala vattendjupet i lågpunkten i området uppgår till 0,45 meter.

Inom planområdet finns inga uppgifter om grundvattennivåer. Grundvattennivåer har under 2015 mätts i två rör väster om Vikdalsvägen, cirka 50 meter från planområdet. Grundvattnets trycknivå låg i dessa på +38,5 respektive +39,5 meter över nollplanet vilket motsvarar cirka tre meter under markytan. Befintligt garage i Nacka Forum är inte vattentätt, och det har inte uppstått problem med uppträngande grundvatten. Jorddjupen bedöms vara små så att det inte förekommer några permanenta grundvattenmagasin inom området. Periodvis kan vatten förekomma i jorden beroende på nederbörd och årstid. Behovet för en länshållning som kan komma att påverka grundvattennivåer bedöms därför som liten. Planförslagets grundläggning föreslås utföras på högre nivå än nuvarande garage varför det inte bedöms vara nödvändigt att utföra fler grundvattenmätningar inom denna del av planområdet.

Grundvattennivån inom det område där förbindelsetunneln till tunnelbanan föreslås är inte utredd. Grundvattennivån i relation till grundläggningsnivån för förbindelsetunneln kan påverka genomförbarheten av förslaget. Till granskningsskedet behöver det redovisas hur förhållandet till grundläggningsnivån är mot grundvattennivån är för förbindelsetunneln som ansluter till tunnelbanans gångtunnlar för station Nacka C. När kännedom om det finns så måste ett ställningstagande göras om det behöver sökas en miljödom för grundvattenbortledning.

## Naturbana Nacka

Nya Nacka Forum är en del av det naturbana Centrala Nacka. Naturbant är det dynamiska mötet mellan natur och stad. Ambitionen är att förena det bästa av två världar i Nackas mest centrala läge med närhet till allt - natur, stadsliv, möten och kommunikationer. Tillgängligheten till både naturens lugn och stadens puls är avgörande. Det naturbana handlar också om de offentliga rummens utformning och hur platsen fylls med liv och grönska. Det naturbana konceptet präglar arbetet med detaljplanen och kommunens strategiska miljö- och klimatambitioner (se nedan). Ambitioner som kompletterar miljö- och klimatambitioner för naturbana Centrala Nacka har tagits fram;

**Naturbant gestaltad livsmiljö:** *att fånga det dynamiska mötet mellan natur och urbant som Centrala Nacka står för. Karaktärs- och dragningskraft – en unik identitet och miljö som attraherar, skapar nyfikenhet och stolthet med utgångspunkt från platsens förutsättningar och det dynamiska mötet mellan stad och natur. Kontraster och mångfald – i gestaltning och innehåll, för olika människor och verksamheter, i mötet mellan urbant och natur.*

**Naturbant stadsliv:** *Närhet och möten – mellan människor och verksamheter, stad och natur, lokalt och globalt.*

**Naturbant attraktiv mötesplats:** *Livs kvalitet och växtkraft – från livspussel till livsaccess, närhet till allt man behöver för en hållbar livsstil och utveckling. Nyttänkande och samverkan – genom nya hållbara lösningar, affärsmodeller och samarbeten.*

Hur ambitionerna avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Naturbana Nacka*.

## **Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka**

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. Kommunen och byggaktören ska gemensamt enas kring projektspecifika ambitionsnivåer för strategins sex strategiska inriktningar och vilka möjliga åtgärder som kan vidtas för att uppnå ambitionerna. För detaljplanen gäller följande ambitioner:

1. **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:** *Tillgång och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Ingen nackabo ska ha längre än 300 meter till närmaste park- eller grönområde.*
2. **Hållbart resande och mobilitet:** *Minska energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar. Trafiksystemet ska vara utformat för att stödja resor till fots eller med cykel och det ska vara lätt att byta mellan olika trafikslag. Mobilitetstjänster främjas och uppmuntras. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer, uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande. Nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning.*
3. **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:** *Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation. Främja och uppmuntra användning av förnyelsebara energikällor. Ny bebyggelse bör i första hand ske på mark som redan är ianspråktagen. Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur i bebyggelseplaneringen som ger stöd för en mångfald av ekosystemtjänster. Nackas grönytefaktor är ett viktigt verktyg för att på kvartersmark bidra till att skapa mångfunktionella gröna ytor för ekosystemtjänster, till exempel dagvattenhantering och biologisk mångfald. Nacka ska vara så giftfri att människor eller miljö inte påverkas negativt. Genomföra nödvändiga marksaneringar.*

4. **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:** *Låta växtlighet och grönska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Det sker ett aktivt arbete med att uppnå god kemisk och ekologisk status i sjöar och kustvatten. Kust och öppet vatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för en rika biologiska mångfald och god tillgänglighet för rekreation. Genom gestaltning skapa hållbara dagvattenlösningar som även bidrar till att fastigheter och närmiljöer får ett rikare växt- och djurliv.*
5. **Hållbar avfallshantering och återbruk:** *Den byggda miljön utformas så att den möjliggör en modern och miljövänlig avfallshantering. Det innebär bland annat att det vid nybyggnation planeras för en väl fungerande avfallshantering samt att den fastighetsnära insamlingen i befintlig bebyggelse underlättas. På så sätt kan tillgängligheten för att återvinna avfall öka. Tidigt i planeringsarbetet beskrivs hur avfall tas om hand och hur transport av olika avfallsfraktioner planeras att ske. I områden med tät bebyggelse undersöks förutsättningar för gemensamma system eller avfallsutrymmen.*
6. **Anpassning framtida klimat:** *Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Vid planläggning och bygglov beakta risk för översvämningar, höjt havsvattenstånd, bränder, skred, ras och extrema väder så som till exempel storm eller värmeböljor till följd av klimatförändringar.*

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Detaljplanen innehåll* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

## Detaljplanens innehåll

### Övergripande struktur

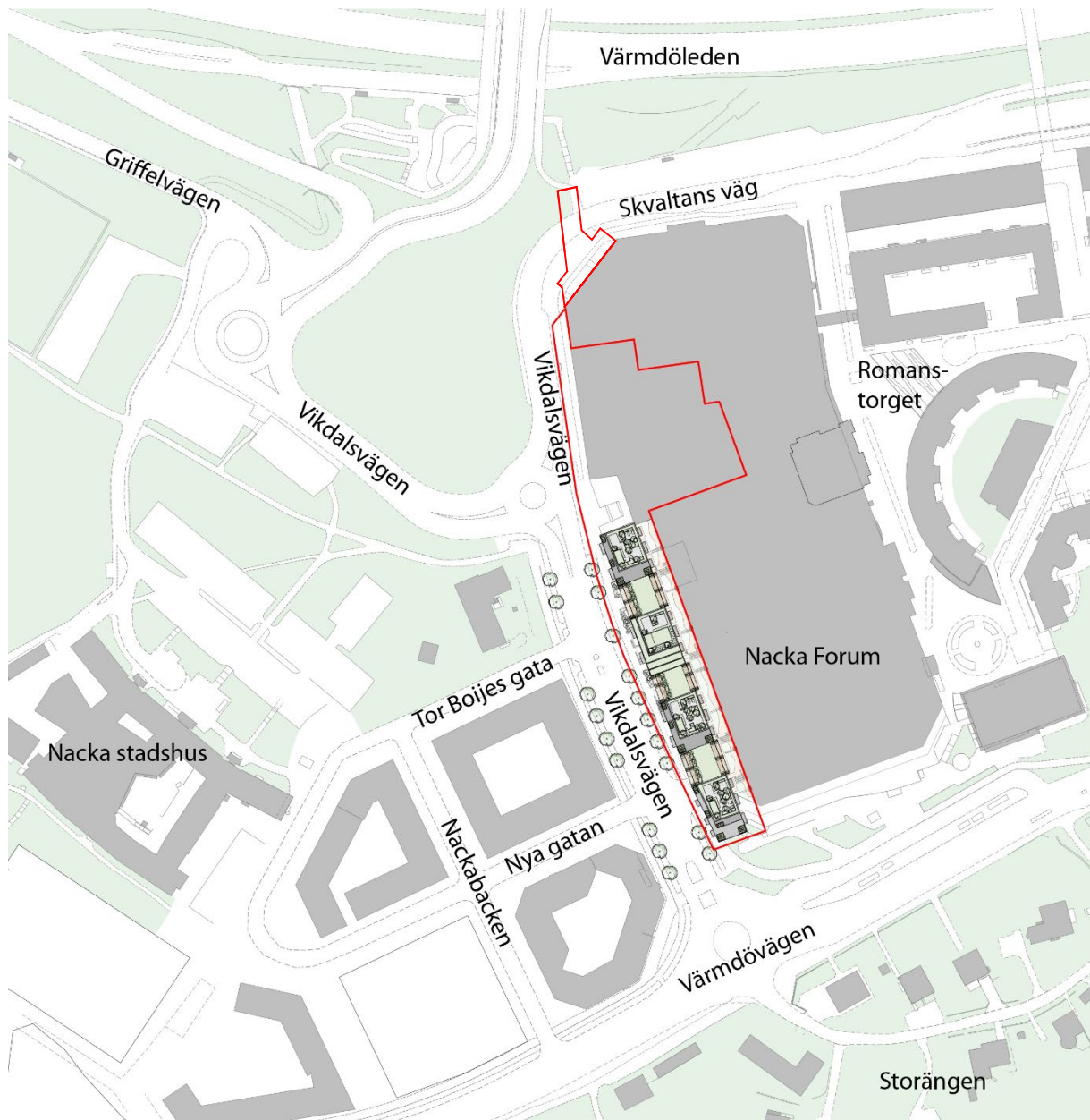
Planförslaget utgör en del av omvandlingen av Vikdalsvägen till stadsgata, tillsammans med andra intilliggande planprojekt på västra sidan av Vikdalsvägen. Kommunfullmäktige beslutade den 17 juni 2024 att pausa stadsbyggnadsprojektet Mötesplats Nacka. I samma beslut uppdrogs åt stadsledningskontoret att, gemensamt med Region Stockholm (Trafikförvaltningen), arbeta fram en lösning på och lokalisering av en ny bytespunkt mellan tunnelbana och bussar, i eller i anslutning till gatunätet, parallellt med att en ny strukturplan för Centrala Nacka tas fram. I korsningen mot Skvaltans väg i den norra delen av planområdet pågår arbeten med ny station för tunnelbanan, Nacka station.

Detaljplanens syfte är bland annat att möjliggöra en entré från tunnelbanan till Nacka Forum via en förbindelsegång under Skvaltans väg. Tunneln ska utformas enligt riktlinjer från Region Stockholm och kan antingen ansluta till Nacka Forum-byggnaden invändigt eller öppnas upp mot gatan och bli tillgänglig för allmänheten. Nya Nacka Forums föreslagna lokaler och nya bostäder främjar en omvandling av området centrala Nacka till ett mer stadsmässigt område.

Inom planområdet för Nya Nacka Forum föreslås ny bostadsbebyggelse med lokaler i entrévåningen, placerad direkt invid befintliga Nacka Forums västra fasad, se figur 5 och 6 nedan. Bebyggelsen består av sju sammanbyggda volymer vilka är visuellt avläsbara genom placering,

höjd och gestaltning. På byggnadernas tak samt på Nacka Forums befintliga tak, öster om föreslagen bostadsbebyggelse, anordnas gröna takterrasser respektive bostadsgård.

Planförslaget avser tillskapa cirka 280 bostäder, fördelade på olika lägenhetsstorlekar. Bostadsändamålet med tillhörande bostadsgård möjliggörs med användningsbestämmelsen bostäder (**B**). Inom delar av bebyggelsens entrévåning avses verksamhetslokaler tillskapas, vilket säkerställs med användningsbestämmelse centrum (**C**) samt med egenskapsbestämmelsen (**s<sub>1</sub>**) som anger hur stor andel bostadskomplementyta som får förekomma i entrévåningen. I planområdets norra del, som innehåller delar av befintliga Nacka Forums köpcentrum, bibehålls användningsbestämmelsen centrum (**C**). Den del av Skvaltans väg som planläggs för förbindelsegång till tunnelbanan får användningen (**Gata**), (**T<sub>1</sub>**) samt centrum (**C**). Egenskapsbestämmelsen (**e<sub>12</sub>**) anger att centrumverksamhet endast får förekomma under mark. I gällande plan där förbindelsegången till tunnelbanan föreslås gäller användningen tunnelbana med krav på tillåtet schaktdjup. Därav finns användningen (**T<sub>1</sub>**) för tunnelbana på plankartan liksom egenskapsbestämmelserna (**b<sub>4</sub>** och **b<sub>5</sub>**).



Figur 5. Övergripande situationsplan för planområdet (röd linje) där den föreslagna bebyggelsens placering längs Vikdalsvägen framkommer. På situationsplanen syns den föreslagna bebyggelsens tak med gröna terrasser och vegetationstak. För övriga delar av området redovisas idag befintlig situation. (Bild: Koncept part of AFRY)



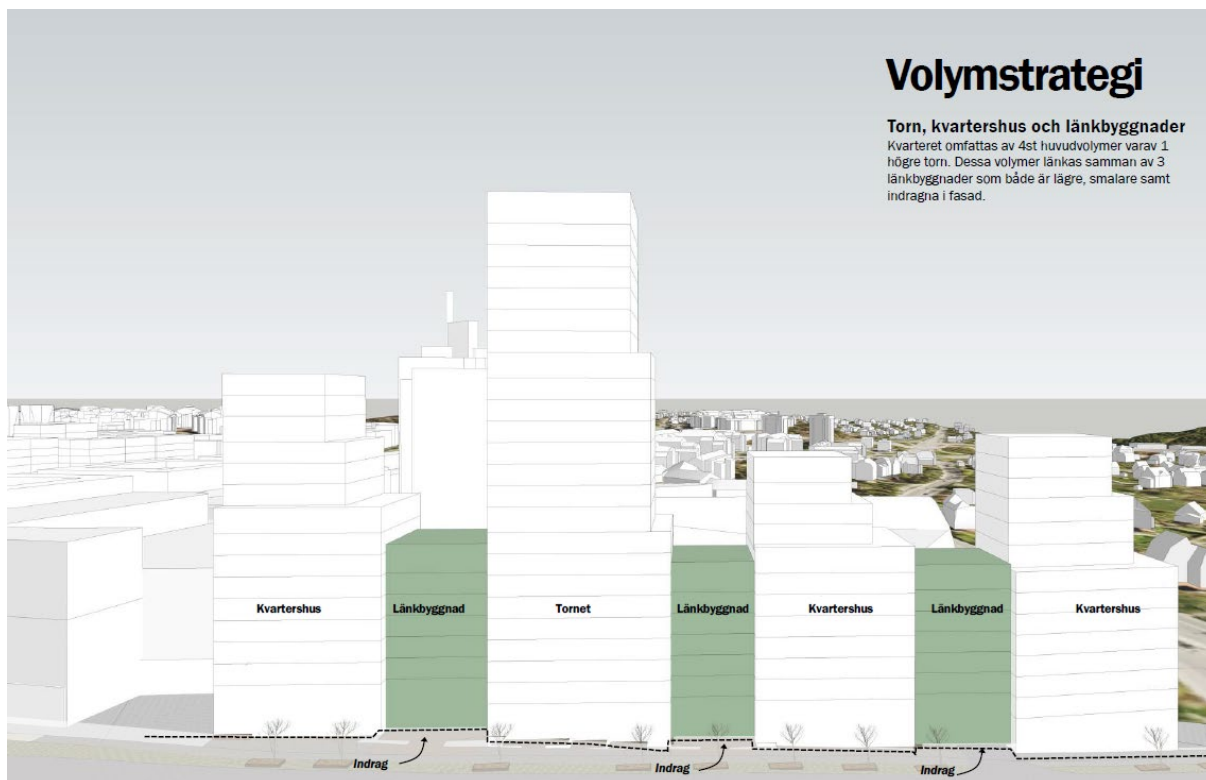
Figur 6. Visionsbild som visar möjlig utformning för föreslagen bostadsbebyggelse med lokaler i entréväningen, sett från söder längs Vikdalsvägen. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. Närmast till vänster i bild syns de pågående planprojekten "Parkkvarter 1" (det höga huset i bakgrunden) och "Parkkvarter 2". Jämför med figur 2. Innehållet i detaljplanerna för Parkkvarteren behöver utredas vidare mot bakgrund av arbetet med en ny bytespunkt för bussar i centrala Nacka. (Bild: Koncept part of AFRY)



## Bebyggelse

### Volymer och skala

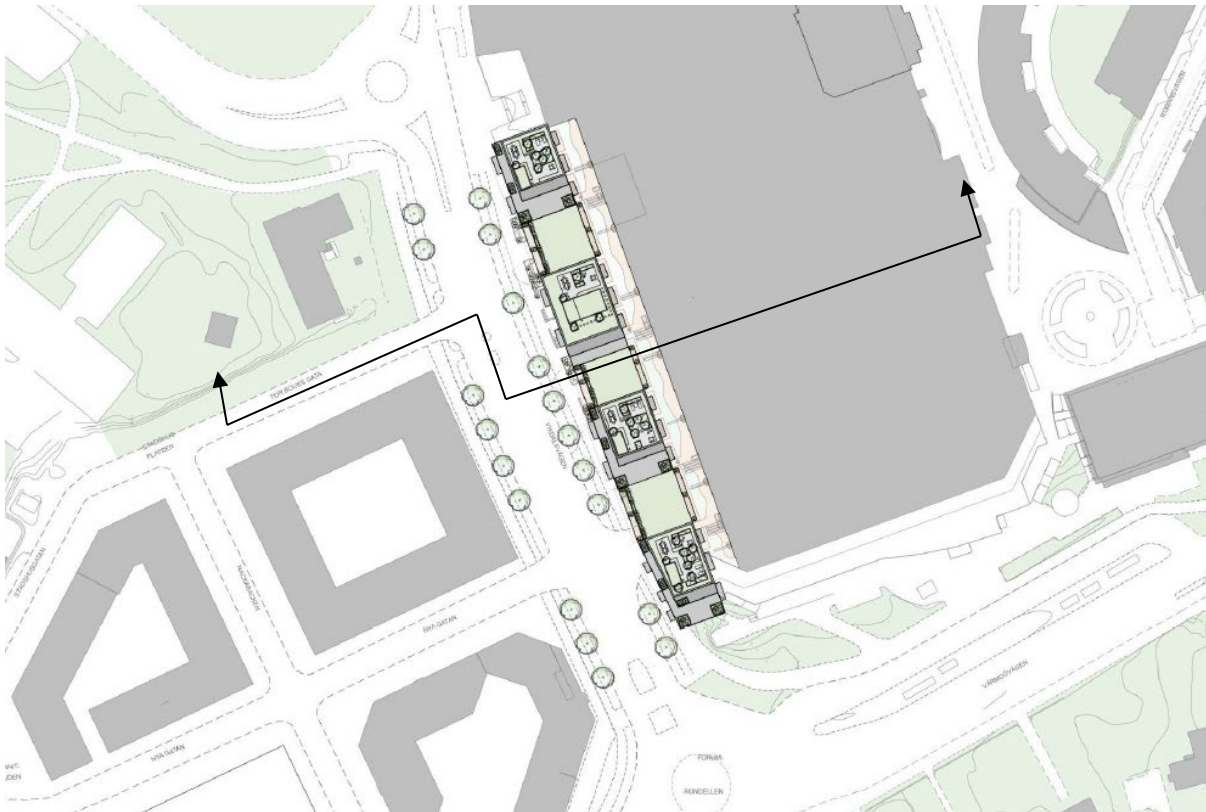
Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet består av sju sammanbyggda volymer, fördelade mellan *kvartershus* som tillåts träda fram i gaturummet respektive *länkbyggnader* som har en indragen placering. Genom att de högre byggnadsvolymererna är indragna från fasadliv mot gata tillskapas upplevelsen av en takfotshöjd som är lägre än byggnaderna som helhet, sett från gatunivå. Tornet har dock inget indrag mot gata vid upplevd takfotshöjd, endast mot söder. Genom att utkragande balkonger endast tillåts upp till upplevd takfotshöjd samt genom fasadens kulör förstärks upplevd takfotshöjd. Utkragande balkonger och kulör styrs genom planbestämmelserna (**balkong<sub>1-2</sub>, f<sub>1</sub>, f<sub>6-f<sub>8</sub></sub>, f<sub>14-f<sub>15</sub></sub>**).



Figur 7. Redovisning av bebyggelsens övergripande volymhantering och placering. Den översta våningen på de vita volymerna är inte en bostadsvåning utan endast en takterrass med förhöjda fasadmurar. (Bild: Koncept part of AFRY)

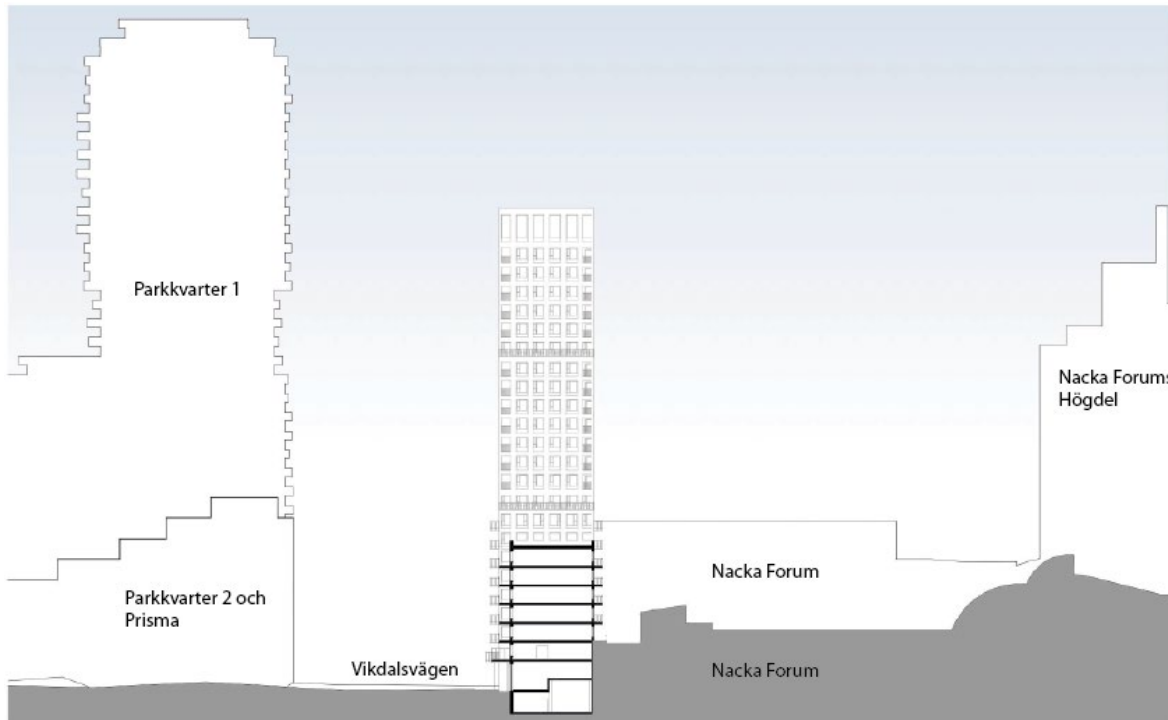
Jämfört med befintlig bebyggelse väster om Vikdalsvägen sker en skalförskjutning på östra sidan genom Nya Nacka Forum. Länkbyggnadernas höjd sett till antal våningar motsvarar den genomsnittliga höjden för befintlig bebyggelsen på västra sidan av Vikdalsvägen. Kvartershusens nedre delar, nedanför indraget, är åtta till nio våningar vilket är i nivå med de högsta delarna på befintlig bebyggelse, och jämförbart med den högsta delen på föreslagna Parkkvarter 2. Se figur

7, 8 och 9. För att ge förutsättningar att skapa balans i gaturummet är det av stor vikt att genom gestaltning och volymhantering se till att byggnaderna visuellt upplevs vara något lägre än vad de faktiskt är. Detta styrs i plankartan genom bestämmelser om nockhöjder som reglerar var bebyggelsen ska ha indrag samt utformningsbestämmelser om fasadutformning.



**Figur 8. Situationsplan som visar bebyggelseförslaget för Nya Nacka Forum samt befintliga byggnader på västra sidan av Vikdalsvägen. (Bild: Koncept part of AFRY)**

Bebyggelsens våningsantal varierar. Länkbyggnaderna har 7-8 våningsplan där mellanplan i entrévåningarna är inräknade samt beräkningsgrundande. Kvartershusens har 9 till 14 våningsplan där de indragna högdelen, liksom mellanplan i entrévåningarna är medräknade. Bebyggelsens högsta del, tornet, har 23 våningar, takterrass med murar är inte medräknad. Tornets och kvartershusens översta våningsplan utgörs av ett takplan med förhöjda fasadmurar som inrymmer takträdgårdar/takterrasser. Dessa översta våningsplan ska i bygglovgeivningen inte räknas som en våning eftersom de inte har tak. De förhöjda fasadmurarna gör dock att de visuellt upplevs utgöra ett våningsplan.



**Figur 9.** Tvärsektion som visar hur föreslagen bebyggelsen förhåller sig till befintliga Nacka Forum samt till bebyggelse väster om Vikdalsvägen. Sektionsmarkering finns i figur 8. Projekten Parkkvarter 1 och 2 behöver utredas ytterligare för att anpassas till arbetet med den nya strukturplanen. Den vita volymen till vänster är byggnaden i korsningen av Vikdalsvägen och Tor Boijes gata, även kallad Prisma samt de högre byggnadsdelarna i Parkkvarter 2. Längst bak syns den höga volymen inom pågående stadsbyggnadsprojektet Parkkvarter 1. Bilden visar hur tornet i Nya Nacka Forum i höjd och siluettverkan förhåller sig dels till den höga byggnaden inom Parkkvarter 1, dels till Nacka Forums befintliga högdelen som syns som vit volym till höger. Bilden visar även hur Nya Nacka Forums lägre delar förhåller sig till byggnaderna inom Stadshuskvarteren (Bild: Koncept part of AFRY).

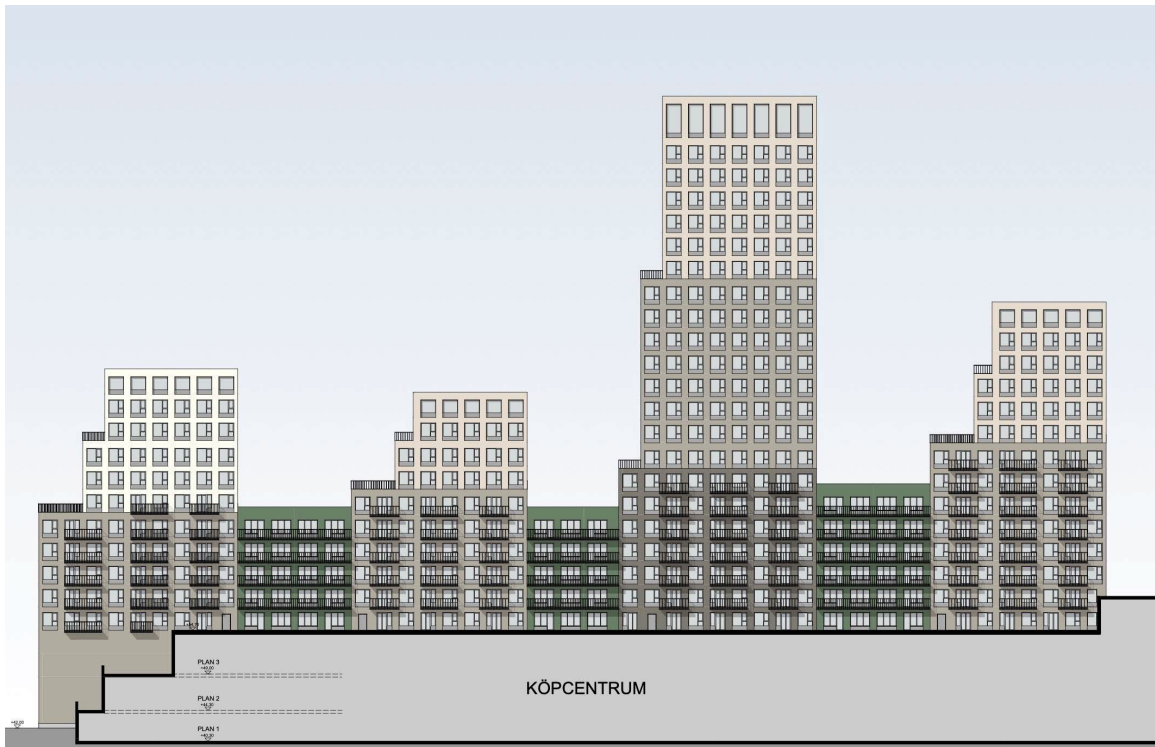
Placeringen och deras inbördes relation av byggnadsvolymer längs Vikdalsvägen säkerställs på plankartan. Likaså säkerställs bebyggelsens varierande höjder med tillhörande indrag genom bestämmelser om högsta tillåtna totalhöjd ( $h_{12}$ ,  $h_{14}$ ,  $h_{15}$ , och  $h_{17}$ ) respektive nockhöjd ( $h_2$ ,  $h_5 - h_8$ ,  $h_{10}$ ,  $h_{11}$ ,  $h_{13}$  och  $h_{16}$ ). Föreskrivna totalhöjder avser kvartershusens högsta högdelar med tillhörande takterrasser, inklusive deras förhöjda fasadmurar samt övriga uppstickande byggnadsverk/anordningar. Föreskrivna nockhöjder avser kvartershusens lägre högdelar samt länkbyggnaderna. Nockhöjderna möjliggör för tillkommande anordning kopplat till dagvattenhantering samt ej volymskapande anordningar. I planområdets norra del, som innehåller delar av befintliga Nacka Forums köpcentrum, ges planstöd för befintliga totalhöjder ( $h_4$ , och  $h_9$ ) samt en utbyggnad mot korsningen Skvaltans väg och Vikdalsvägen ( $h_3$ ). Utöver byggnaderna ovan mark möjliggörs en förbindelsetunnel under Skvaltans väg vars höjder regleras genom bestämmelsen ( $e_{12}$ ).

För mer information kring uppstickande byggnadsdelar, byggnadsverk samt tekniska anordningar på taktytor, se under rubrik *Gestaltungsprinciper* och förklaringstexten kring taklandskapet.

Likaså säkerställs bebyggelsens varierade våningsantal ( $e_1$ - $e_{10}$ ) utifrån den omgivande marknivån vid Vikdalsvägen och i relation till fasad- och våningsschema på befintlig och planerad bebyggelse på motsatt sida av Vikdalsvägen.



**Figur 10: Fasadelevation sett från Vikdalsvägen. Den förhöjda entrévåningen som följer terrängen innehåller lokaler samt bostadskomplement. De ovanliggande våningsplanen föreslås innehålla bostäder. Länkbyggnaden till höger i bild föreslås innehålla infart till underjordiskt garage, tillfällig angöring samt avfallshantering. Till vänster i bild syns Nacka Forums befintliga högedel som vit siluett. Bilden visar möjlig utformning, slutlig utformning avgörs i bygglovet. (Bild: Koncept part of AFRY)**



Figur 11. Fasadelevation sett från öster och vidhäftningen med befintliga Nacka Forum. I bilden syns också den upphöjda gården, som är placerad på Nacka Forums (köpcentrum) befintliga tak. Bilden visar möjlig utformning, slutlig utformning avgörs i bygglov (Bild: Koncept part of AFRY)



Figur 12. Konceptskiss som redovisar en möjlig utformning av en ny entré för Nacka Forum mot Skvaltans väg. Förbindelsetunneln ses i sektionen och detaljplanen möjliggör att tunneln kan anslutas centrumbyggnaden genom ett nytt trapphus med rulltrappor. (Bild: Koncept part of AFRY)

## Gestaltningsprinciper

Med utgångspunkt i Nacka stads vägledning ”Naturbana gestaltning” har följande övergripande gestaltningsprinciper tagits fram för planförslaget:

- *Det naturbana perspektivet finns med i alla skalor i gestaltningen. Från den lilla skalan i bostaden till gatulivet och byggnadens större gester.*
- *Natur och grönska integreras i och blir en del av arkitekturen – ej som lösa tillägg – för att garantera långsiktighet.*
- *Naturliga och hållbara byggnadsmaterial såsom tegel och puts.*
- *En varierad, levande och grön entréväning i både funktion, skala och färgsättning.*
- *Ett varierat taklandskap med integrerad grönska.*
- *En ordnad struktur och volym som får stå i kontrast till grönskans organiska liv.*

Dessa övergripande gestaltningsprinciper har sedan vidareutvecklats och preciserats enligt nedan angivna principer för byggnadernas olika delar.

### Principer för gestaltning av fasader och utkragande delar

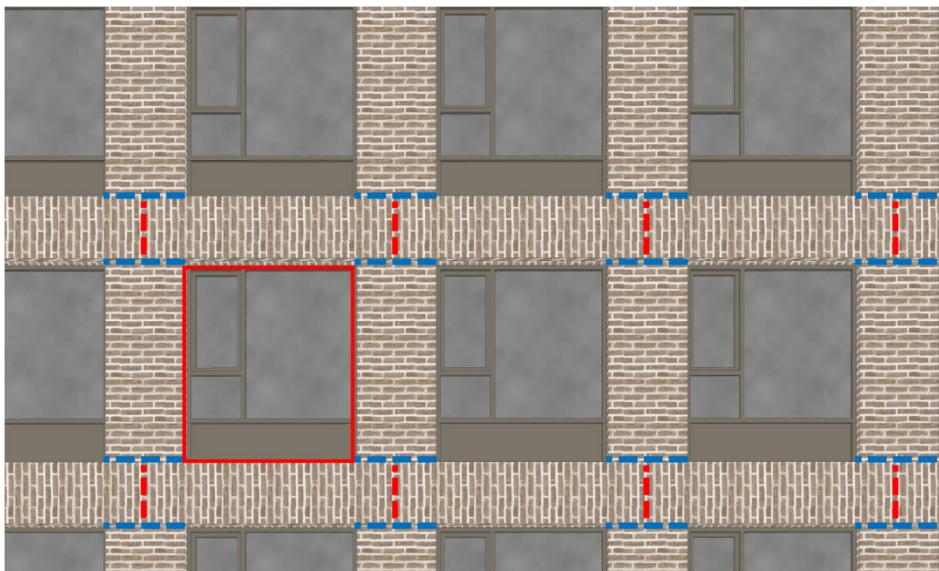
För gestaltning av fasader har tre huvudsakliga fasadmateriell identifierats, tegel, puts respektive glaserat tegel. Dessa är i samklang med den naturbana gestaltningvisionen och återkommer i planförslaget för att dela upp den stora byggnadsvolymen längs Vikdalsvägen. Därtill utgör föreslagen växtlighet på fasader och terrasser ytterligare ett bärande naturbant material som bidrar till planförslagets uttryck, vilket redovisas mer ingående nedan under rubriken *Dagvatten och skyfall*.



Figur 13. Bild som visar huvudprinciper för fasadmateriell och färgsättning. Kvartershusen har tegel i jordfärger som är mörkare nertill och som sedan gradvis blir ljusare högre upp. Länkbyggnaderna har grönt tegel och/eller grön puts med möjlighet till växtlighet i planteringskärl på balkonger och på förgårdsmark. (Bild: Koncept part of AFRY)

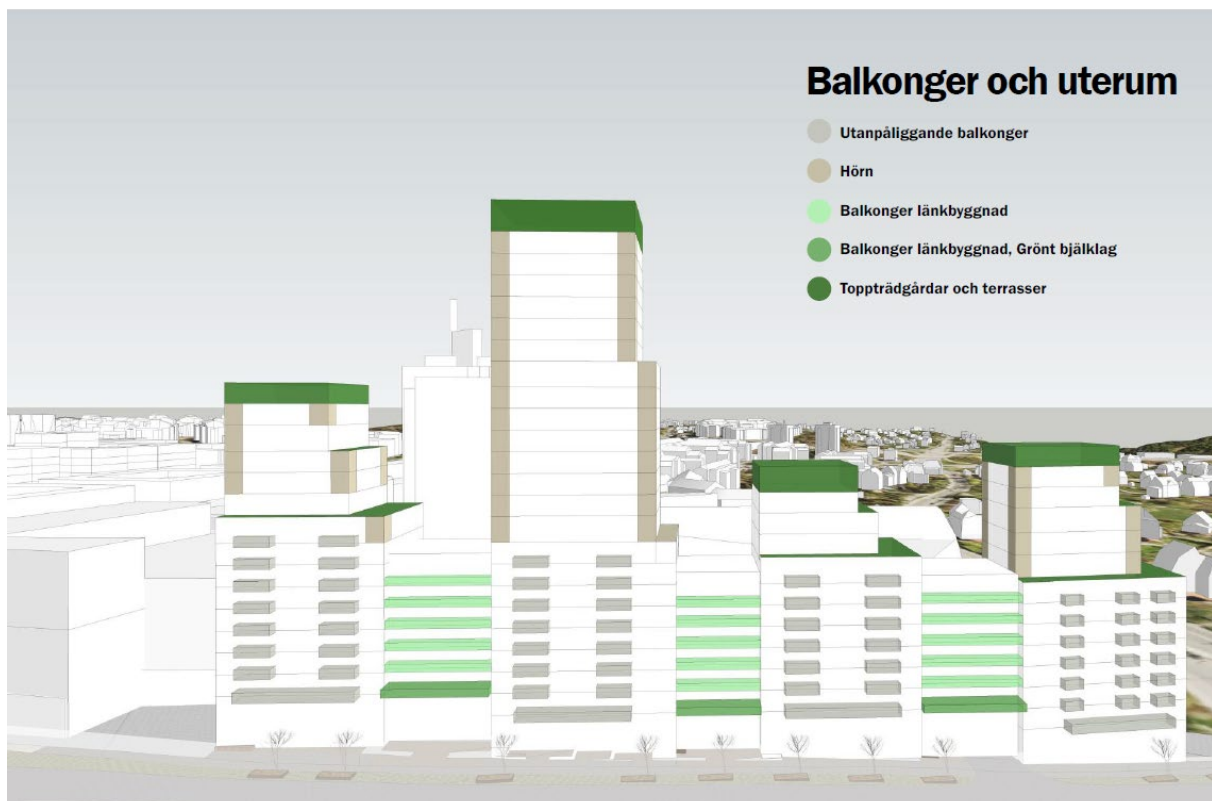
Tegelstenen med sina naturliga skiftningar i kulör och med möjlighet till olika uttryck, med exempelvis olika förbandstyper inom en större yta och i kombination med grön puts, bidrar till ett taktilt och naturligt intryck. Föreslagen grön puts förstärker upplevelsen av den naturliga växtligheten på balkonger. Den avvikande gröna kulören i länkbyggnaderna bidrar även till att bryta ner skalan på ett lämpligt och harmoniskt sätt. Tegel och puts utgör båda material som väl samspelar med befintlig bebyggelse i närområdet. Fasadernas materialverkan ska vara bearbetad och eventuella elementskarvar ska utgöra del av byggnadens arkitektoniska uttryck och integreras i gestaltningen, se figur 14. Detta säkerställs med egenskapsbestämmelsen (f<sub>11</sub>). Entréväningen ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet. Till exempel kan det glaserade teglet bidra till att förädla den taktila materialupplevelsen längs entréväningen, tydligt synbart från gatunivån. Detta säkerställs med egenskapsbestämmelsen (f<sub>10</sub>).

Gemensamt för all tillkommande bostadsbebyggelse är att fönstersättningen föreslås utföras ordnat och repetitivt. Fönsterpartier ovanför entréväningen ska utgöra större andel av fasadens yta än tegel eller puts, vilket säkerställs med egenskapsbestämmelsen (f<sub>11</sub>). Samma bestämmelse reglerar att bostadsbebyggelsens fönsteromfattningar samt balkonger ges en kulörsättning som harmoniserar med omgivande fasad. Med större andel fasadpartier får volymerna ett lättare och mindre massivt uttryck, vilket är positivt ur stadsbildssynvinkel. Vad som avses som fönsterparti visas i figur 14. Även entréväningens uppglasade gestaltning ges ett säkerställande genom egenskapsbestämmelse (f<sub>10</sub>) som anger att entréväningens fasad mot gata ska utgöras av minst 50 % fönsterarea. Med fönsterarea avses själva fönstret, inte fönsteromfattningar och bröstningar.



Figur 14. Bild som visar exempel på placering av elementskarvar som integreras i gestaltningen. Placering av skarvar visas med blå och röda streckade linjer. Blå linjer visar fog som placeras mellan fasadelement. Röda linjer fogar som placeras i en rytm i fasad där riktningen på teglet har vridits så att fogen mellan fasadelementen kan placeras i en tegelfog. Heldragen röd linje visar vad som avses med ett fönsterparti. Förutom själva fönstret ingår i begreppet fönsterparti även fönsteromfattningar och fönsterbröstning. (Bild: Koncept part of AFRY)

Längs bostadsbebyggelsens nedersta bostadsvåning utförs längre utkragande balkonger som bidrar till att bryta ner bebyggelsens skala, aktivera gatumiljön och främja mikroklimatet, vilket säkerställs med egenskapsbestämmelsen ( $f_{11}$ ). Vidare föreslås utkragande balkonger på bostadsbebyggelsens lägre delvolym (upp till upplevd takfotshöjd, ej högdelar), se figur 15. Balkongerna bidrar till att förbättra mikroklimatet genom att bryta vindar, och ger möjlighet till föreslagen dagvattenhantering.



Figur 15. Bild som visar huvudprinciper för balkonger, terrasser och takterrasser. (Bild: Koncept part of AFRY)

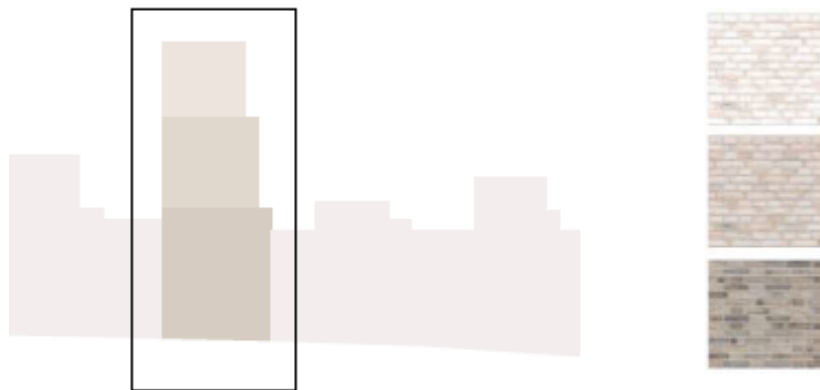
#### Kvartershusen och dess högdelar

Kvartershusen (se figur 7 och 16) med tillhörande indragna högdelar ska utföras med tegel som huvudsakligt fasadmateriäl. Teglet ska utföras i jord- och sandfärger där de nedre byggnadsvolymerna ska utföras med en mörkare tegelkulör för att sedan gradvis bli ljusare högre upp, vilket säkerställs med egenskapsbestämmelse ( $f_8$ ). Gestaltungsprincipen om ljusare tegelkulörer högre upp samt att volymerna ska vara indragna från gata respektive från söder bidrar till att ge bebyggelsen en egen identitet, karaktär, men också till att bryta ner skalan mot befintlig bebyggelse.

Kvartershusens högdelar ska utföras med balkonger i hörnlägen som helt ligger inom byggnadsvolymer, vilket ger bebyggelsen ett lugnt och samlat uttryck, se figur 21 längre fram i



dokumentet. Att balkonger endast från våning 10 och uppåt får utföras inom byggnadsvolymen, styrs genom egenskapsbestämmelsen (f<sub>12</sub>).



Figur 16. Diagram som visar planförslagets olika tegeltoner som går från mörkt nederst på byggnaden till ljus överst. (Bild: Koncept part of AFRY)

### Länkbyggnader

Länkbyggnaderna, se figur 7 och 17, ska upplevas som underordnade kvartershusen, såväl sett till deras indragna placering mot Vikdalsvägen, kontrasterade kulörsättning samt deras höjd. För att bidra till en varierad volymhantering där länkbyggnaderna höjdmässigt underordnar sig kvartershusen har de i plankartan en lägre tillåten höjd. Länkbyggnaderna ska utföras med puts eller tegel i en grön kulör som huvudsakligt fasadmateriell. Länkbyggnadernas entrévåning ska i huvudsak utföras i glas och i övrigt tegel, också i en grön kulör, vilket säkerställs på plankartan med egenskapsbestämmelse (f<sub>1</sub>). De två fasadmaterialet kompletterar varandra där teglet bidrar till en robust karaktär, medan puts materialet bidrar till en mer mjuk karaktär. Den gröna kulören på fasaderna kompletterar och förstärker växtligheten som föreslås finnas i inbyggda planteringskärl på länkbyggnadernas balkonger, som del av det naturbana konceptet. Planteringskärlen styrs genom egenskapsbestämmelse (f<sub>2</sub>).



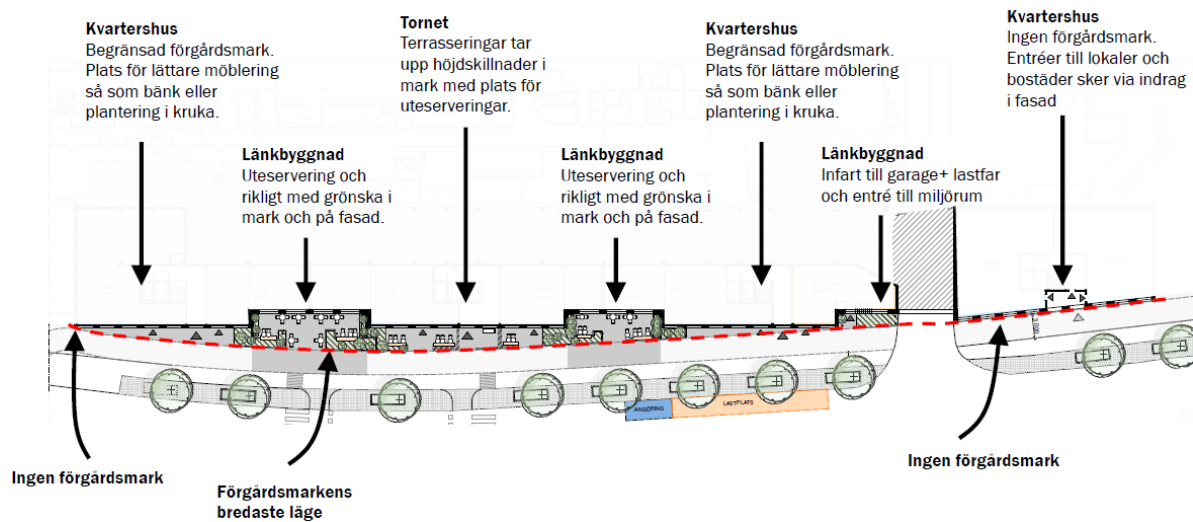
Figur 17. Diagram för planförslagets länkbyggnader och deras inplacering i strukturen samt möjlig färg på puts och tegel. (Bild: Koncept part of AFRY)

### Principer för gestaltning av förgårdsmark

Förgårdsmarken utgör en förlängning av entréväningens gestaltning och är det första som upplevs av boende och förbipasserade. Förgårdsmarken vid de inskjutna länkbyggnaderna är bredare vilket skapar förutsättningar för gröna platsbildningar med möjlighet till uteserveringar omgärdade av såväl entréväningens föreslagna gröna glaserade tegel som av växtlighet, som med fördel tillåts ljussättas, se figur 18 och 19. Invid de framskjutna kvartershusen blir ytan för förgårdsmarken i regel mindre. Kombinationen av uppglasade verksamhetslokaler, platser för vistelse och medveten belysning i ögonhöjd skapar förutsättningar för ett levande och tryggt gaturum. Förgårdsmarken säkerställs med egenskapsbestämmelse (**prickmark**) som innebär att byggnad inte får uppföras inom dessa ytor.

För att markera förgårdsmarken föreslås planteringar/växtbäddar som angränsar till den allmänna gångbanan. Planteringarna följer gatans lutning och trappar sig successivt ned. Vid planteringarna finns möjlighet dels att tillskapa integrerade bänkar, dels att anordna jämn yta vid entréer för att kunna klara tillgängligheten. Växtbäddarna intill fasad möjliggör för plantering av klättrväxter som kan klättra upp på fasaden, se figur 19 och 36. En egenskapsbestämmelse i plankartan (**b<sub>3</sub>**) säkerställer att växtbäddar tillkommer på förgårdsmarken.

I planområdets norra del, som innehåller befintliga taktäckta och inglasade uteserveringar invid Nacka Forums entréläge mot Vikdalsvägen, ges planstöd för dessa komplementtillbyggnader genom egenskapsbestämmelse (**korsmark**) som innebär att endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader tillåts.



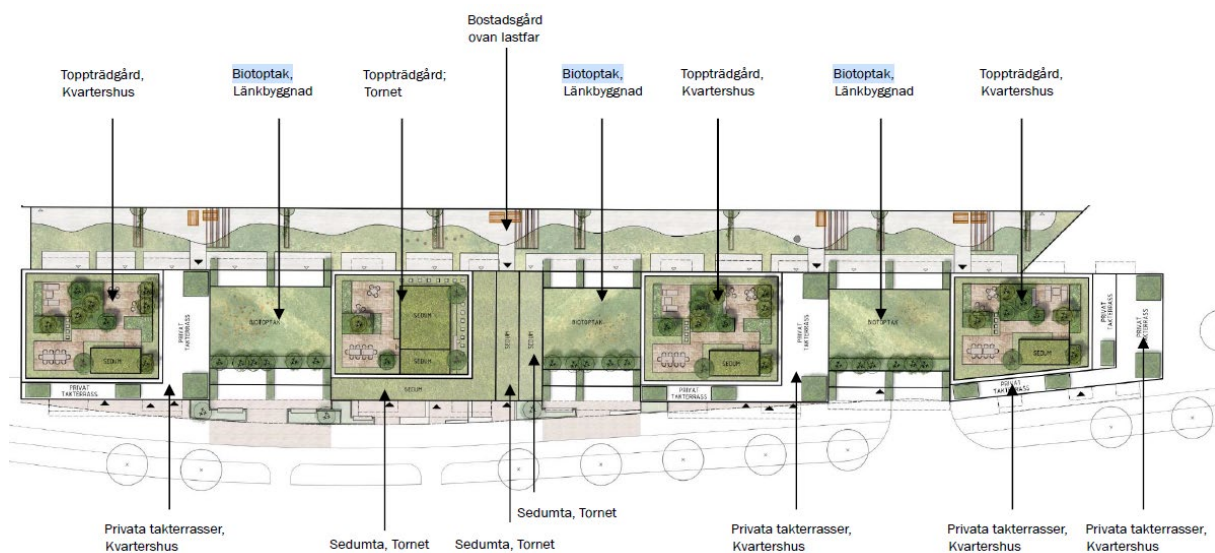
Figur 18. Översiktsbild som visar förgårdsmarkens ytor och förslag till programmering. Bilden visar även tillgänglig angöringsplats för besökare (blå ruta) samt angöringsplats för leveranser och hämtfordon (orange ruta). (Bild: Koncept part of AFRY)



Figur 19. Visionsbild som visar möjlig utformning av entréväning och förgårdsmark, vy mot söder. Förgårdsmarken föreslås förses med mycket grönska som ges möjlighet att klättra upp på fasader. Slutlig utformning avgörs i bygglov. Jämför med figur 3. (Bild: Koncept part of AFRY)

## Principer för gestaltning av taklandskapet

Som del av en naturban gestaltning och vid sidan av bebyggelsens gestaltning av fasader och förgårdsmark utgör taklandskapets programmering ett av planförslagets bärande karaktärsdrag, se figur 20. På takyterna tillskapas såväl bostädernas större privata utomhusytor, gemensamma vistelseytor samt ytor för dagvattenhantering och främjande av biologisk mångfald, detta med ett antal olika karaktärstyper. Det sammantagna taklandskapet består av kvartershusens indragna terrasser, högdelarnas takterasser samt den bakre bostadsgården, som alla innehåller ytor där vistelse samsas med växtlighet för dagvattenhantering och biologisk mångfald. Vidare består taklandskapet av ytor (sedum- och biotoptak) som renodlat avses hantera dagvatten och biologisk mångfald. Utan att dessa ytor avses kunna vistas på, bidrar de som vackra gröna blickfång för de boende.



**Figur 20. Redovisning av möjlig programmering/utformning av taklandskapet, såväl för vistelseytor som för renodlade ytor för dagvattenhantering och främjande av biologisk mångfald. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. (Bild: Koncept part of AFRY)**

De från Vikdalsvägen samt från söder indragna takterrasserna erbjuder soliga och privata ytor där växtlighet i form av planteringslådor dels avskärmar bostäderna, dels bidrar till en grön karaktär samt ingår som del i bebyggelsens dagvattensystem. Förhöjda taksarger, växtbäddar respektive integrerade planteringslådor som del av dagvattenhanteringen påverkar ej beräkning av nockhöjd inom de lägre belägna takyterna.

Längst upp i högdelarna återfinns toppträdgårdarna, som i likhet med den bakre gården utgör gemensamma vistelseytor där mer växtlighet och fler dagvattenreglerande åtgärder avses ingå. För att öka vistelsevärdena på hög höjd föreslås att toppträdgårdarna omges av förhöjda fasadmurar, vilket sett utifrån ger högdelarna ett lugnt och samlat avslut. De förhöjda fasadmurarna på toppträdgårdarna ska ges ett utvändigt fasaduttryck som harmoniserar med övrig fasad och fönstersättning, vilket säkerställs som egenskapsbestämmelse ( $f_4$  och  $f_5$ ).



**Figur 21. Visionsbild som visar möjlig formning av Nya Nacka Forum sett från ett helikopterperspektiv. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. De indragna högdelarna ger plats till takterrasser med växtlighet. De översta våningsplanen har gemensamma toppträdgårdar omgärdade av förhöjda fasadmurar. De vita volymerna till vänster i bild är dels färdigställda hus inom Stadshuskvarteren och del de pågående stadsbyggnadsprojekten Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2. (Bild: Koncept part of AFRY)**

### **Mikroklimat**

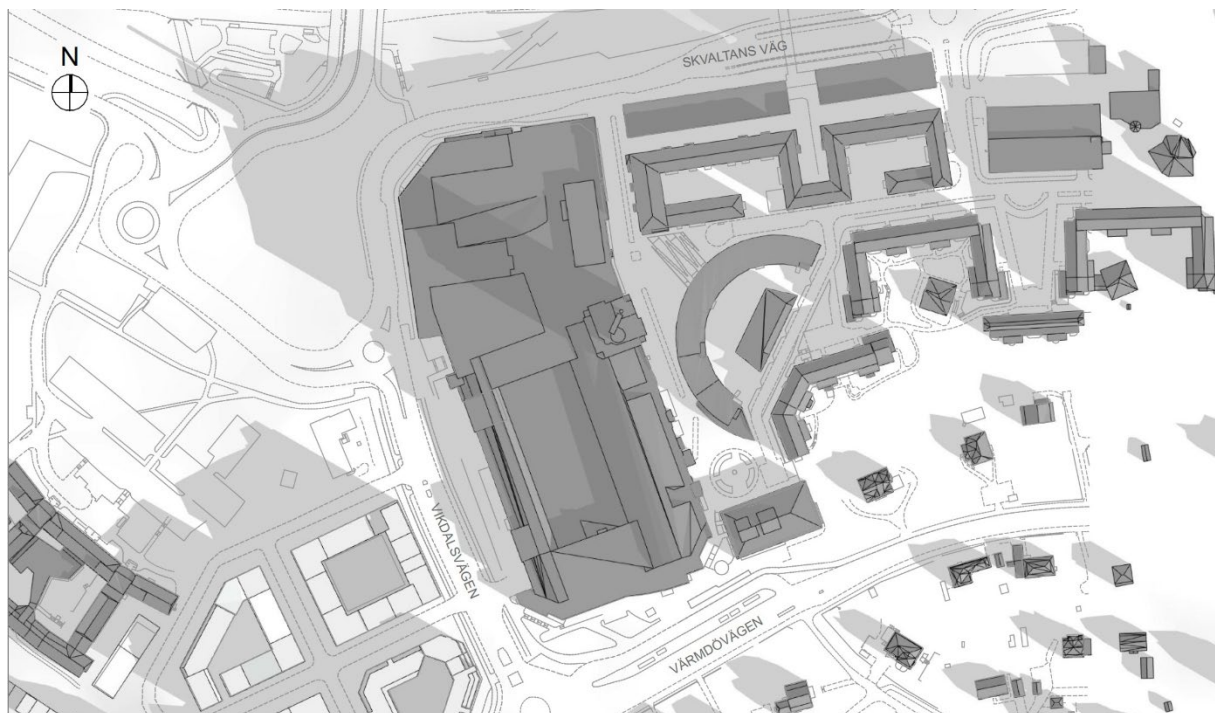
Enligt framtagna mikroklimatutredning (PE Teknik och Arkitektur, 2023) skapar planförslagets struktur och utformning förutsättningar för goda vindförhållanden. Både på föreslagna taktytor (terrasser och takterrasser), bostadsgården samt på förgårdsmarken skapas vistelsemiljöer som ur vindsynpunkt är lämpliga för längre uppehåll, till följd av de föreslagna förhöjda fasadmurarna vid takträdgårdarna, utkragande balkonger och vegetation. Tillkommande åtgärder som glasräcken/fallskydd bidrar till att vindförhållandena och vistelsevärdena ytterligare förbättras.

Boverket rekommenderar minst fem timmars solljus i bostaden samt på närmiljöns lekytor och sittplatser, uppmätt vid vår- och höstdagjämning. Planförslaget bedöms bidra till goda och rekommenderade soltimmar i bostäder längs den västra fasaden och dess övre våningsplan. De nedre våningsplanen samt förgårdsmarken med föreslagna uteserveringar skuggas delvis av annan bebyggelse väster om Vikdalsvägen och uppnår cirka tre till fyra soltimmar. Fasaden mot öster bedöms uppnå cirka två soltimmar. Inom föreslagna taktytor (takträdgårdar och takterrasser) uppnås rekommenderade soltimmar. Inom bostadsgården uppnås cirka två till tre soltimmar,

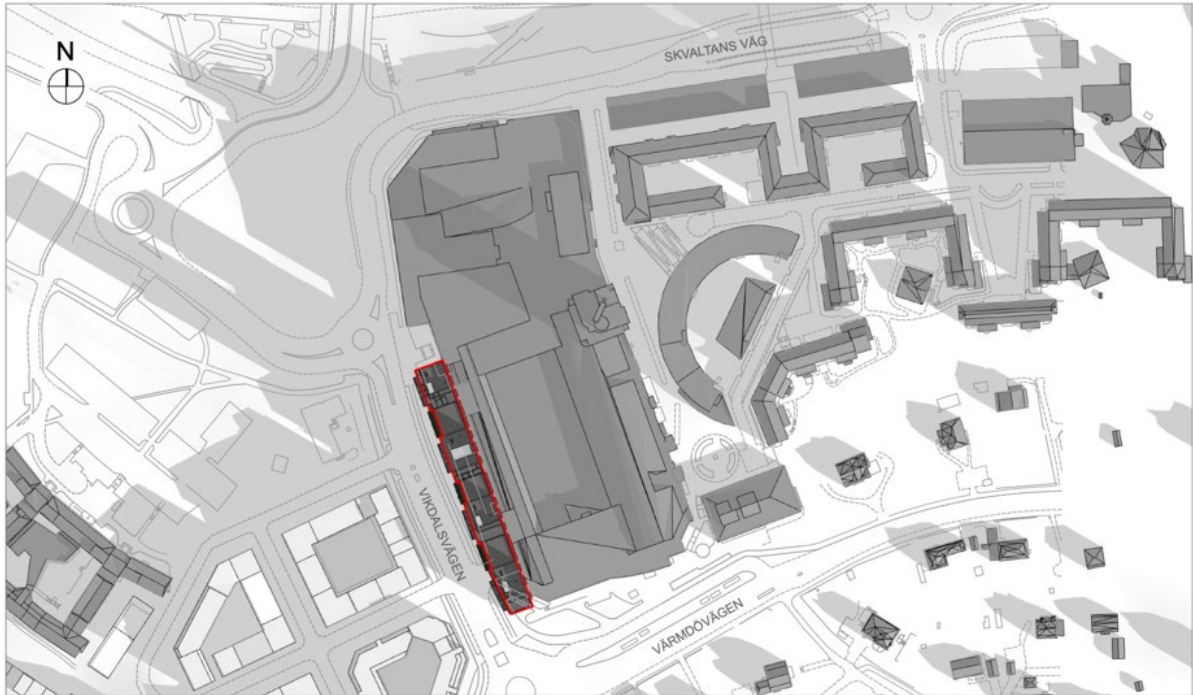
vilket underskrider rekommendationen och beror på föreslagna byggnadshöjder. Närliggande parker, både planerade och befintliga kan i viss mån bidra med möjligheter till kompletterande solbelysta lektytor i närheten. Under sommarhalvåret, uppmätt vid sommarsolstånd 21 juni, uppnås rekommendationerna med god marginal inom såväl samtliga fasader, taktytor, bostadsgård samt förgårdsmark. Sammantaget bedöms planförslaget uppnå goda solljusförhållanden med en lämplig variation av solbelysta och mer skuggade vistelsesttor.

### Solstudier för befintlig bebyggelse

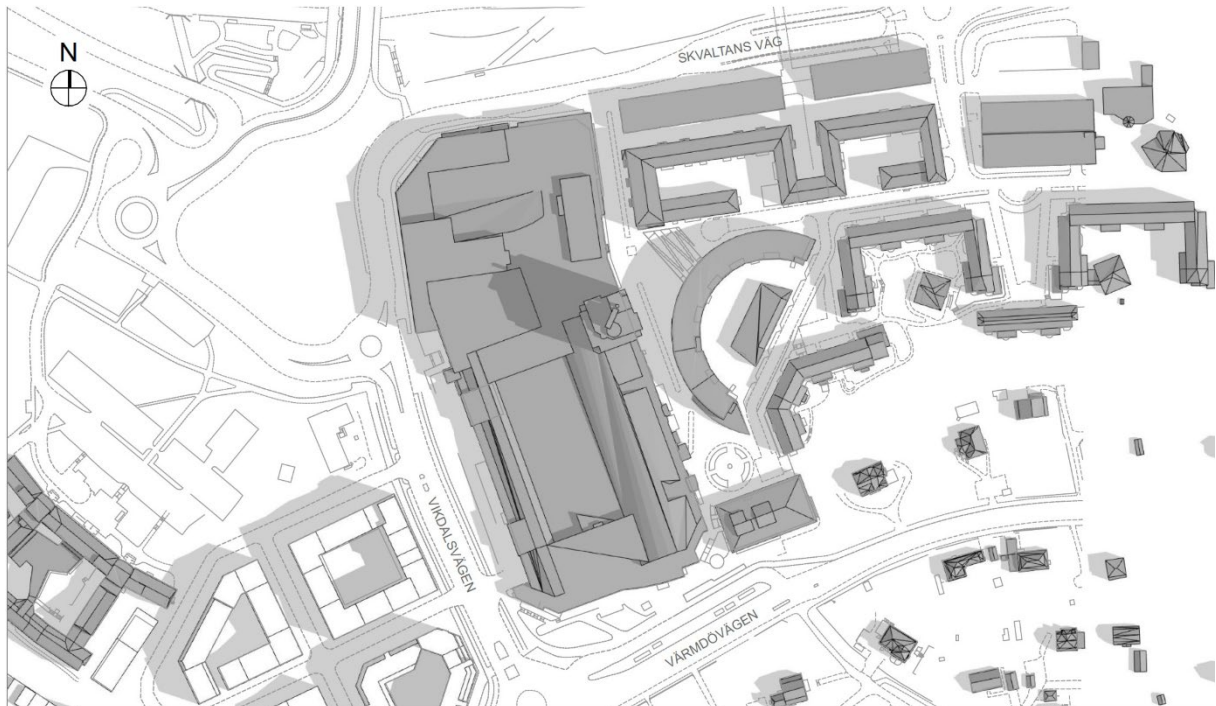
Solstudier har tagits fram för vår- och höstdagjämning samt för midsommar. Studierna visar att kringliggande befintlig bebyggelse inte påverkas i särskilt stor omfattning av den föreslagna bebyggelsen. Största delen av dagen skuggas endast bebyggelsen inom Nya Nacka Forum samt befintliga Nacka Forum. Det är endast på morgonen/tidig förmiddag som de föreslagna byggnadsvolymer delvis skuggar fasaden mot Vikdalsvägen på kvarteret i hörnet av Vikdalsvägen och Tor Boijes gata. Även det planerade Parkkvarter 2 (ej med på bilderna) skuggas.



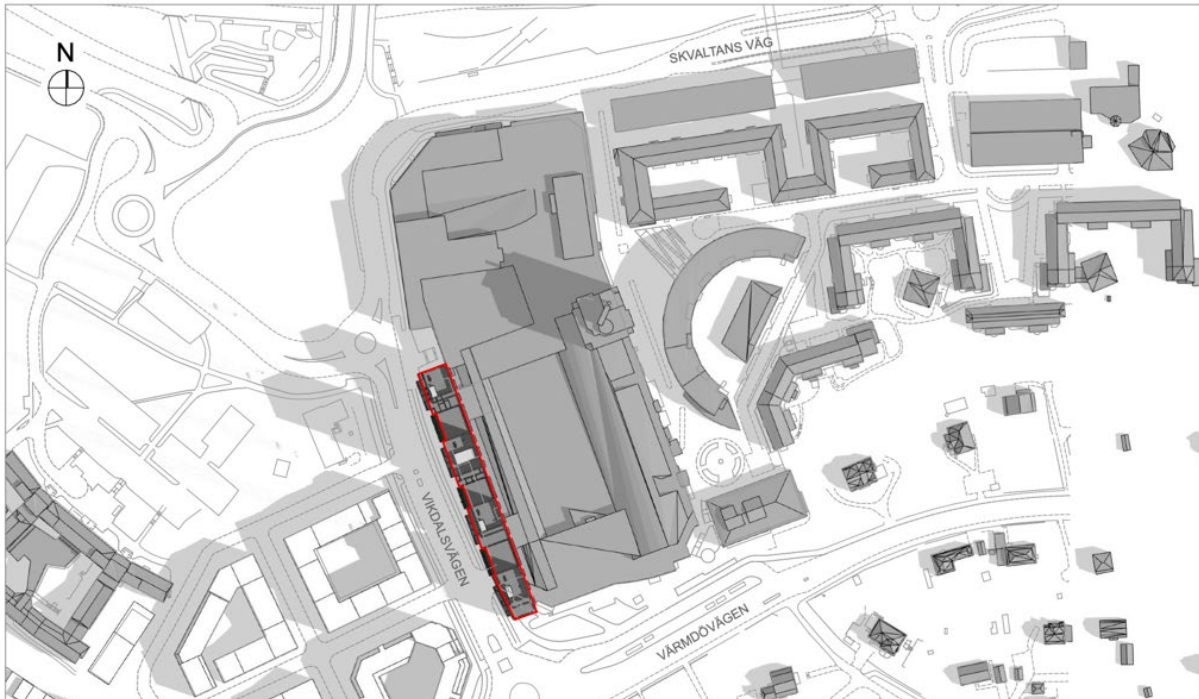
Figur 22. Solstudie som visar befintlig situation vid vår- och höstdagjämning kl. 09.00. (Bild: Koncept part of AFRY)



Figur 23. Solstudie som visar situation med Nya Nacka Forum vid vår- och höstdagjämning kl. 09.00. (Bild: Konzept part of AFRY)



Figur 24. Solstudie som visar befintlig situation vid midsommar kl. 09.00. (Bild: Konzept part of AFRY)



Figur 25. Solstudie som visar situation med Nya Nacka Forum vid midsommar kl. 09.00. (Bild: Koncept part of AFRY)

## Grönytefaktor

Grönytefaktorn styr mot kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” genom att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och behagligt lokalklimat. Modellen för Nackas grönytefaktor har därför utformats för att premiera följande fem kategorier av ekosystemtjänster; sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. I beräkningen av grönytefaktorn måste en viss andel valbara kvaliteter från alla fem kategorier väljas. Dessa kvaliteter och ytor i övrig räknas sedan om till grönytor. Grönytefaktorn blir denna yta delat med kvartersmarkens yta. För Nacka stad är ambitionsnivån att uppnå grönytefaktor 0,6. Planförslagets grönytefaktor är nu 0,68 vilket är något högre än ambitionsnivån.

## Offentliga rum

### Friytor

Planförslagets takytor och bostadsgård möjliggör rekreation och lek men kommer endast vara tillgängliga för boende i den nya bebyggelsen.



## Stadsbild

Planförslagets volym och höjder bidrar till en påverkan på stads- och landskapsbilden samtidigt som den visuella avläsbarheten för Centrala Nacka förstärks. Det är framför allt tornet som är planförslagets högsta del som inverkar på stadsbilden. Byggnadens placering, vald typologi samt volymverkan har utformats med utgångspunkten att på ett så bra och harmoniskt sätt som möjligt möta befintlig bebyggelse söder om Värmdövägen som inom Stadshus kvarteren och de pågående stadsbyggnadsprojekten väster om Vikdalsvägen – Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2.

Som beskrivs under rubriken *Volym och skala* ovan sker en skalförskjutning på östra sidan genom Nya Nacka Forum vars bebyggelse är högre än den befintliga på västra sidan av Vikdalsvägen. Intentionen har varit att tillskapa en från gatunivå upplevd takfotshöjd på den föreslagna bebyggelsen som delvis motsvarar takfot på befintlig och föreslagna bebyggelse på västra sidan av Vikdalsvägen. Detta dels genom de lägre länkbyggnaderna, dels genom att de högre övre våningsplanen är indragna från fasadliv. De högre byggnadsvolymernas indrag och trappningar bidrar även till att volymerna upplevs nättare i stadsbilden, se figur 26-29 nedan. Hur de föreslagna högre volymerna påverkar landskapsbild och riksintressen för kulturmiljö redovisas under rubriken *Konsekvenser på kulturmiljö* nedan.



Figur 26. Bild som visar del av planområdet idag. Vy från norr, längs Vikdalsvägen. Till vänster i bild syns Nacka Forum. Till höger syns ny bebyggelse inom området Stadshus kvarteren. Jämför med figur 27. (Bild: Nacka kommun)



Figur 27. Volymskiss som visar förslaget från norr, längs Vikdalsvägen. Den vita volymen till vänster är Nacka Forums befintliga fasad. Den vita volymen till höger är byggnaden inom Parkkvarter 1 (pågående arbete). Den vita volymen bortom denna är föreslagen byggnad inom Parkkvarter 2 (pågående arbete). Jämför med figur 26. (Bild: Koncept part of AFRY)



Figur 28. Bild från Tor Boijes gata mot Vikdalsvägen och befintliga Nacka Forum. Jämför med figur 29. (Bild: Nacka kommun)



Figur 29. Volymskiss som visar förslaget sett från Tor Boijes gata. Den vita volymen till vänster är föreslagen byggnad inom Parkkvarter 2. De vita volymerna till höger är befintliga byggnader vid Tor Boijes gata. Jämför med figur 28. (Bild: Koncept part of AFRY)

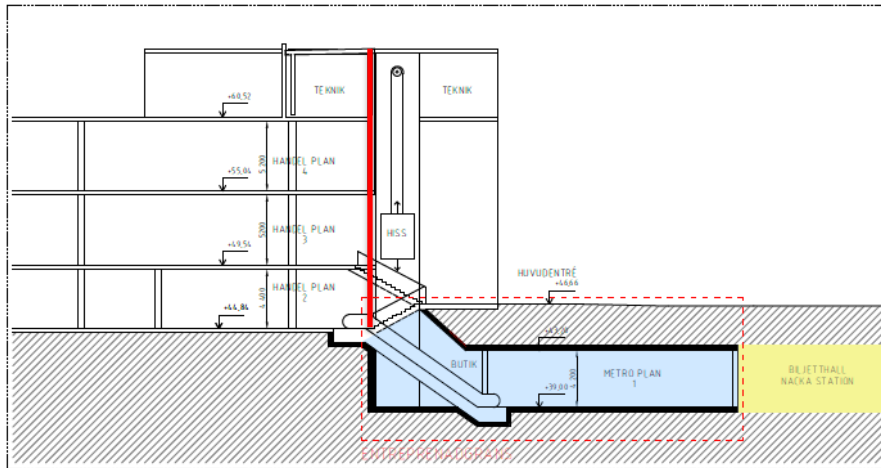
## Teknisk infrastruktur

### Gator och trafik

Vikdalsvägen, som har byggts om till stadsgata, kommer att ligga kvar i befintligt läge men kan eventuellt behöva justeras något på grund av nya förutsättningar för busstrafiken. Gatan har idag två körfält i varje riktning, med separerad gång- och cykelbana på båda sidor. In- och utfart från Nacka Forums befintliga parkeringsgarage och lastfar föreslås också ligga kvar i samma läge som idag. Vikdalsvägen samt gång- och cykelbanan säkerställs med **(GATA)** på plankartan.

Planförslaget bedöms medföra en tillkommande trafikstring längs Vikdalsvägen om cirka 150-210 fordon/dygn. Trafikstringen bedöms ha en begränsad påverkan på omgivande gatunät.

Skvaltans väg får i plankartan användningen **(GATA)** med en sekundär användning under gatan i form av centrumverksamhet **(C)**. Denna reglering möjliggör att en förbindelsegång mellan tunnelbanan och Nacka Forum kan uppföras cirka tre meter under befintliga nivå för Skvaltans väg. Detta regleras med egenskapsbestämmelse **(e<sub>12</sub>)** Detaljplanen möjliggör också för att en entré som ansluter till Nacka Forum i norr kan tillskapas.



**Figur 30. Sektion som redovisar den förbindelsetunneln som föreslås gå mellan tunnelbanan och Nacka Forum i blått. Den tjocka, röda linjen visar befintlig fasad mot Skvaltans väg. (Bild: Koncept part of AFRY)**

### Parkering och angöring

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under stadsbyggnadsprojektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

Köpcentrumets parkeringsanläggning har enligt underlag från byggaktören knappt 1600 parkeringsplatser fördelade på fyra plan. Som högst beräknas belägningsgraden uppgå till knappt 60% på lördag eftermiddag 24 mars 2022. Statistik har även erhållits för storhelg 23 december 2022, vilket motsvarar en maxsituation där belägningsgraden i Nacka Forums parkeringsgarage uppgår till drygt 80%.

Bilparkering till de tillkommande bostäderna bedöms rymmas i befintligt garage och kan anordnas i anslutning till den föreslagna bebyggelsen. In- och utfart sker genom befintlig in- och utfart mot Vikdalsvägen, och är således gemensam med Nacka Forum. Möjlighet finns enligt trafikutredningen (Tyréns, 2024) att delvis kunna samnyttja bostädernas bilplatser med besöksparkering till Nacka Forum, detta eftersom boendeparkering och besöksparkering till handel ofta sker under olika tider på dygnet. Ett visst antal av parkeringsplatserna till bostäderna föreslås dock vara reserverade och inte möjliga att samnyttja. Parkeringsplatser för

rörelsehindrade kommer kunna anordnas inom 25 meter från entré (hiss) till bostäderna. Samtliga trapphus kommer kunna nå garaget via hiss.

Tillgänglig angöring med bil för besökare till lokaler samt för boende och besökare som exempelvis kommer med taxi eller färdtjänst föreslås ske dels från Vikdalsvägen, dels från parkeringsgaraget. Vid Vikdalsvägen är det möjligt att anordna en angöringsplats varifrån entréerna som ligger i mitten av byggnaden kan nås inom 25 meter. Det är inte möjligt att anordna angöringsplatser på andra delar av Vikdalsvägen varför tillgänglig angöring behöver ske från parkeringsgaraget. Två markerade angöringsplatser kommer att finnas i garaget – en för lokaler och boende i norr, och en för lokaler och boende i söder. Det är av stor vikt att tydlig skyltning och information finns som gör det enkelt att förstå var dessa platser finns.

Cykelparkering avses finnas på övre källarplan respektive i befintliga skyddsrum på ett lägre källarplan. Parkeringarna på det övre källarplanet nås från de två norra trapphusen via hiss vilket gör det möjligt att ta ut cyklar via entréer mot Vikdalsvägen. Parkeringarna på det lägre källarplanet nås via hissar på bostadsgården. Från det lägre källarplanet kan cyklar ledas ut via en passage som leder till södra sidan av Nacka Forum.

Lastfaret till Nacka Forum kommer att ligga kvar på samma plats som idag, och hamnar under den föreslagna bebyggelsen. Fordon som ska angöra lastfaret kommer att nytta samma in- och utfart som boende och besökare. De två miljörummen tillhörande bostäderna angörs för hämtfordon via lastfaret. I lastfaret finns utrymme för att kunna vända för hämtfordon likväl som för varuleveranser.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

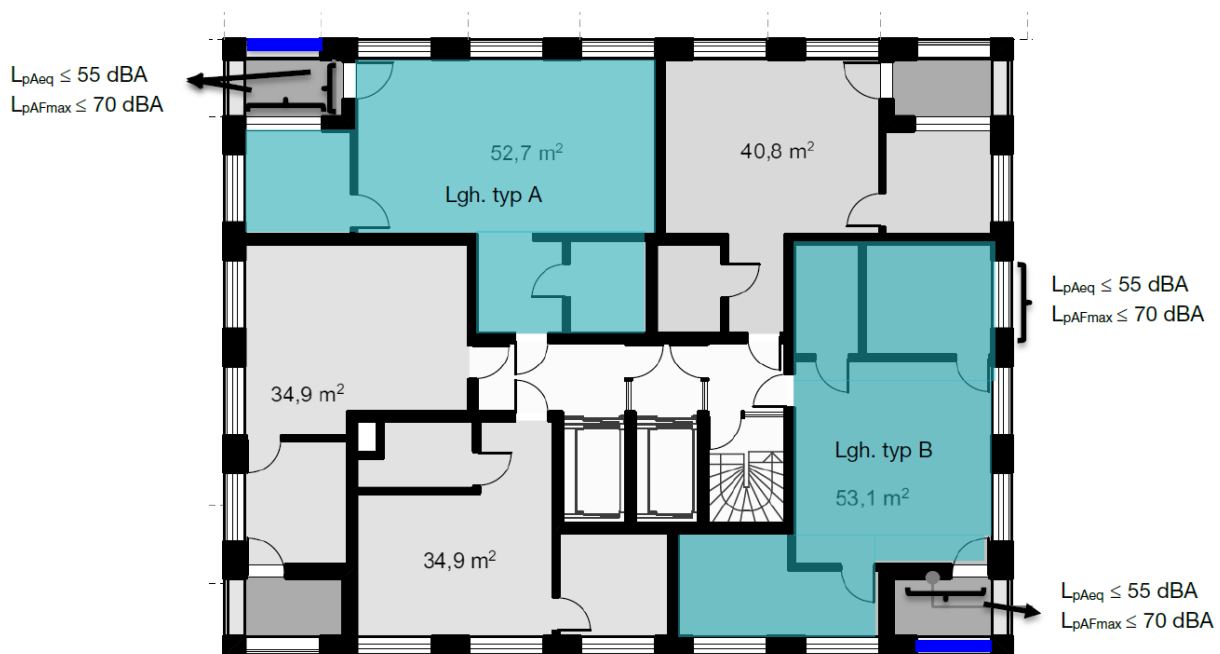
#### **Ny bebyggelse**

Bullerutredningen som tagits fram som underlag till detaljplanen baseras på nuvarande bebyggelsesituation. Planområdet utsätts i första hand för vägtrafikbuller från Värmdöleden, Vikdalsvägen och Värmdövägen. Det finns också bullrande anläggningar på taket på Nacka Forums befintliga byggnad. En trafik- och verksamhetsbullerutredning (ACAD, 2025) har tagits fram för detaljplanen. I modellen har de befintliga bullerskärmar som finns vid Värmdöleden lagts in. Marken har i modellen antagits vara absorberande med undantag av mark runt Nacka Forum, parkering norr om stadshuset och byggnader som antagits vara reflekterande. Alla beräkningar har gjorts utan föreslagna balkonger i anslutning till lägenheterna.

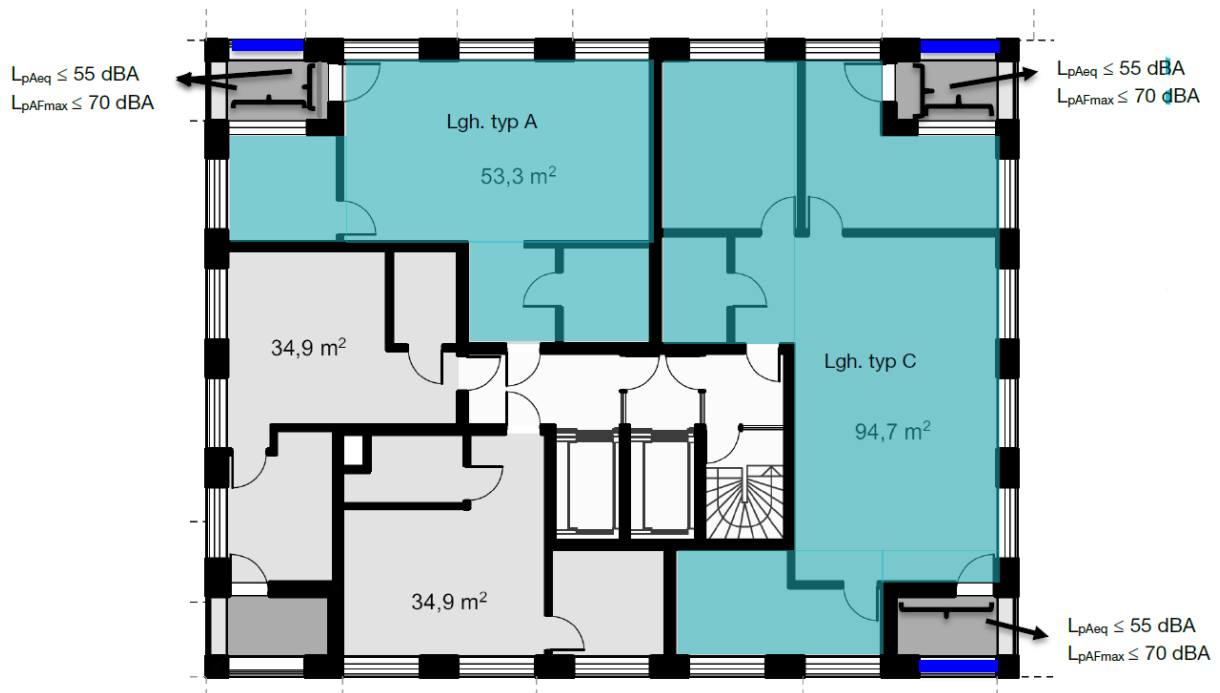
Bullerberäkningarna visar att ekvivalenta och maximala ljudnivåer uppgår till som mest 64 dBA respektive 79 dBA vid fasad mot Vikdalsvägen, vilket alltså innebär att riktvärdena överskrids om inga åtgärder vidtas. Maximala ljudnivån underskrider 70 dBA vid samtliga fasader mot innergården.

För att klara bullerriktvärdena har anpassningar av lägenhetsutformningar gjorts. Utgångspunkten har varit att få till lägenheter som har minst hälften av boningsrummen vända mot tyst sida. Där detta inte har varit möjligt har små lägenheter tillskapats som är högst 35 kvadratmeter, vilka får ha högre bullernivåer vid fasad. Efter att lägenhetslösningarna har arbetats igenom är det fortfarande 10 av 279 lägenheter (3,6 procent av lägenheterna) som inte uppfyller bullerriktvärdena med föreslagna planlösningar utan särskilda åtgärder. Deras läge framkommer i figur 31 och 32, och deras planlösningar i figur 29 och 30. Som åtgärdsförslag för de tio lägenheterna föreslås att de skärmas av med hjälp av en i byggnadsvolymen integrerad balkong där en hel sida har tät skärm (inglasning). Detta regleras i detaljplanen med bestämmelsen **m<sub>1</sub>**. Frånsett denna tekniska lösning föreslås balkongerna som ligger i byggnadens hörn ha två öppna sidor. Med dessa åtgärder skulle även dessa tio lägenheter klara bullerriktvärdena.

Innergården öster om föreslagen byggnad får ekvivalenta och maximala nivåer som ligger under riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, vilket innebär att gården ur bullersynvinkel kan utnyttjas som gemensam uteplats. En del balkonger mot innergård får nivåer som också ligger under riktvärden.



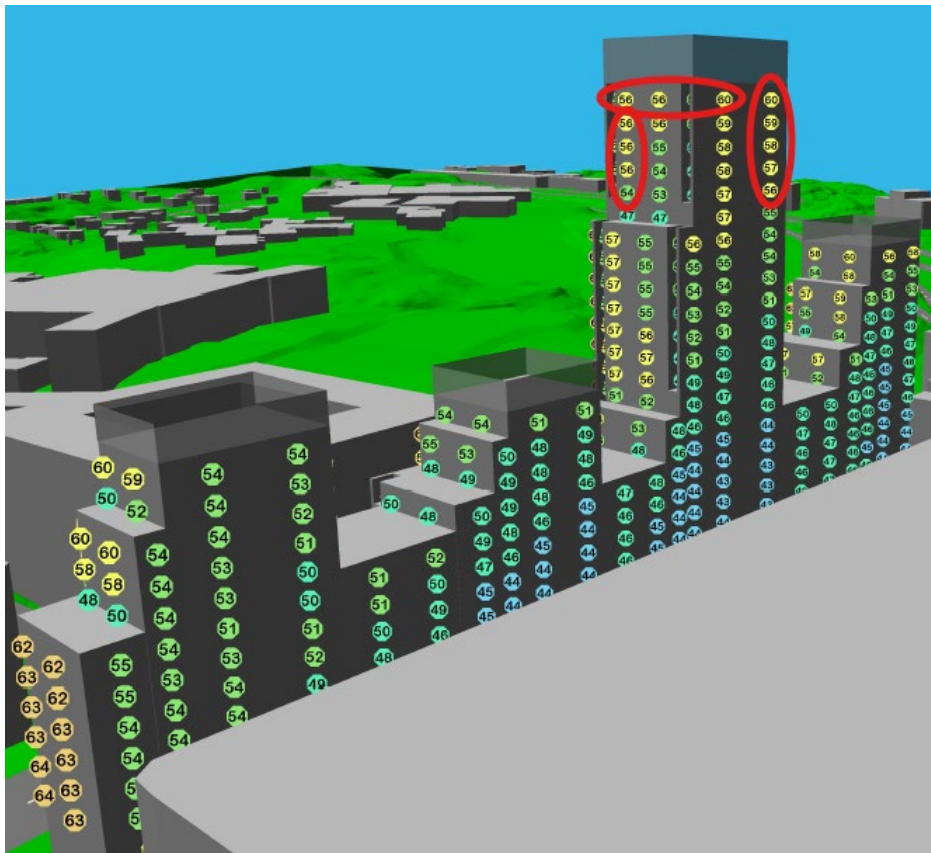
Figur 31: Bild som visar den planlösning för lägenhetstyp A och B på våningsplan 28-31 (ej samma räknesätt som i plankartan) i hus 2 där det är 10 stycken av dessa lägenhetstyper kräver teknisk åtgärd mot öster respektive väster för att klara bullerriktvärdena. Blått streck visar tät skärm på balkong.



Figur 32: Bild som visar den planlösning på plan 32 där två lägenhet kräver teknisk åtgärd mot öster och väster för att klara bullerriktvärdena. Blått streck visar tät skärm på balkong.



Figur 33: Bild som visar resultat av bullerberäkningar mot väster (Vikdalsvägen). Värdena visar ekvivalenta bullernivåer, dBA. Det inringade området visar de tio lägenheter där bullerriktvärdena inte klaras och där tekniska åtgärder krävs. (Bild: ACAD)



Figur 34: Bild som visar resultat av bullerberäkningar mot öster (gården). Värdena visar ekvivalenta bullernivåer, dBA. De inringade områdena visar de 10 lägenheter där bullerriktvärdena inte klaras och där tekniska åtgärder krävs. (Bild. ACAD)

### Verksamhetsbuller

I bullerutredningen har identifierats och gjorts mätningar av bullerkällor (ventilationshuvor) på Nacka Forums befintliga tak. Resultaten visar att bullernivåer vid fasaden och på innergården från ventilationshuvor och galler på Nacka Forums tak inte uppfyller riktvärden för industribuller Zon A dag- och kvällstid (ekvivalent ljudnivå 50 dBA respektive 45 dBA). De ekvivalenta ljudnivåerna dagtid uppgår till som högst 52 dBA vid Nya Nacka Forums östra fasad mot innergården, vid Hus 1. Det är inte möjligt att utforma lägenheterna så att de har tyst sida mot Vikdalvägen eftersom de har formats för att ha tyst sida mot innergården med hänsyn till trafikbuller. Det är dock endast en ventilationshuv som orsakar överskridandet. För att kunna klara tyst sida mot gård behöver denna huv åtgärdas. En möjlig åtgärd är att skärma av huvan med bullerskärm om cirka 2,5 meter. Eftersom den aktuella huvan ligger utanför planområdet säkerställs detta genom avtal.

### Luftkvalitet

I luftkvalitetsutredningen redovisas beräkningar för ett ”nollalternativ” år 2040 med samma bebyggelse och vägsträckningar som idag, och fyra olika ”utbyggnadsalternativ” år 2040. Skälet



till att det finns flera utbyggnadsalternativ/-scenarier är att denna del av Centrala Nacka står inför stora förändringar vad gäller bebyggelse och infrastruktur. Prognoser för uppräknad trafik har använts i alla alternativ för år 2040. I framtagandet av detaljplanen har det alternativ som innebär de högsta halterna av luftföroreningar för planområdet utgått ifrån, scenario D. Scenario D innebär att nuvarande sträckning av Värmdöleden behålls men Griffelvägen får en ny sträckning. Planerad bebyggelse inom Nya Nacka Forum, Parkkvarter 1 samt Parkkvarter 2 antas vara utbyggda, men inga andra stadsbyggnadsprojekt i området.

Beräknade dygnsmedelvärden för partiklar (PM10) visar att halterna är mellan 18 – 35  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (det 36:e högsta dygnsvärdet) inom planområdet, vilket ska jämföras med miljö kvalitetsnormen (MKN) på 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . MKN för PM10 bedöms därmed klaras inom planområdet.

Miljö kvalitetsmålet för PM10 är 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (det 36:e högsta dygnsvärdet). Halterna beräknas längs Vikdalsvägen vid planområdet ligga i intervallet 30 - 35  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (det 36:e högsta dygnsvärdet). I Vikdalsvägens dubbelsidiga gaturum, som skapas av Nya Nacka Forum tillsammans med de befintliga kvarteren i Stadshuskvarteren och det planerade Parkkvarter 2, bedöms därför miljö kvalitetsmålet för PM10 överskridas. Detta bedöms dock inte utgöra ett problem sett till människors hälsa.

Beräknade dygnsmedelvärden för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) visar att halterna är upp till 36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (det 8:e högsta dygnsvärdet) inom planområdet, vilket ska jämföras med MKN på 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . MKN för NO<sub>2</sub> bedöms därmed klaras inom planområdet.

Miljö kvalitetsmålet beräknat som timmedelhalt för NO<sub>2</sub> är 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (det 176:e högsta timvärdet). Halterna beräknas ligga i intervallet 54 – 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  på Vikdalsvägen vid planområdet. Det innebär att miljö kvalitetsmålet för NO<sub>2</sub> som ett timmedelvärde bedöms löpa risk för att överskridas på vägen i det dubbelsidiga gaturummet. Detta bedöms dock inte utgöra ett problem sett till människors hälsa.

## Skyddsrum

De befintliga skyddsrummen som ligger in Nacka Forums garageplan föreslås nyttjas för cykelparkering, se under rubriken *Parkering och angöring* ovan. Skyddsrummen kan troligtvis inte användas som skyddsrum i det fall planen genomförs. Lasterna från bebyggelsen gör det svårt att konstruera tillräckligt säkra skyddsrum. Byggaktören för diskussioner med andra aktörer i centrala Nacka om att kunna flytta skyddsrummen till ett annat projekt i utbyte mot att erbjuda parkering inom centrumfastigheten. Frågan behöver vara löst innan planen antas eftersom skyddsrum inte ska tas bort utan att ersättas.

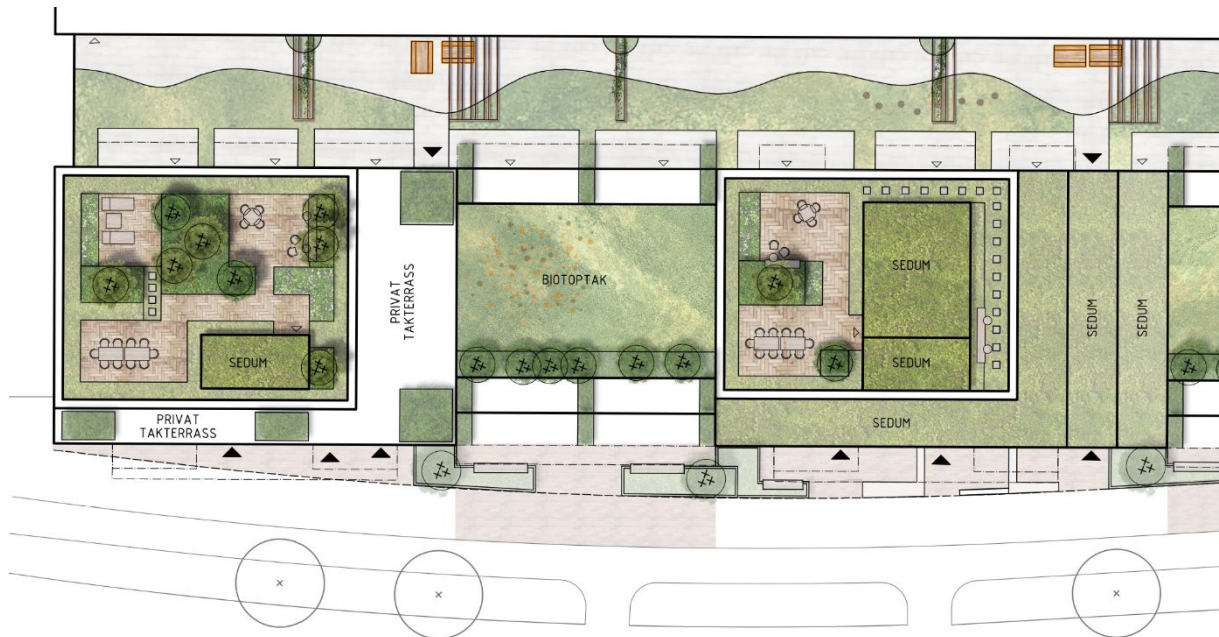
## Dagvatten och skyfall

Planområdet utgörs av två delar, dels en befintlig del av Nacka Forums byggnad, dels av området där en ny byggnad föreslås. Inom den del som utgör den befintliga byggnaden föreslås inga

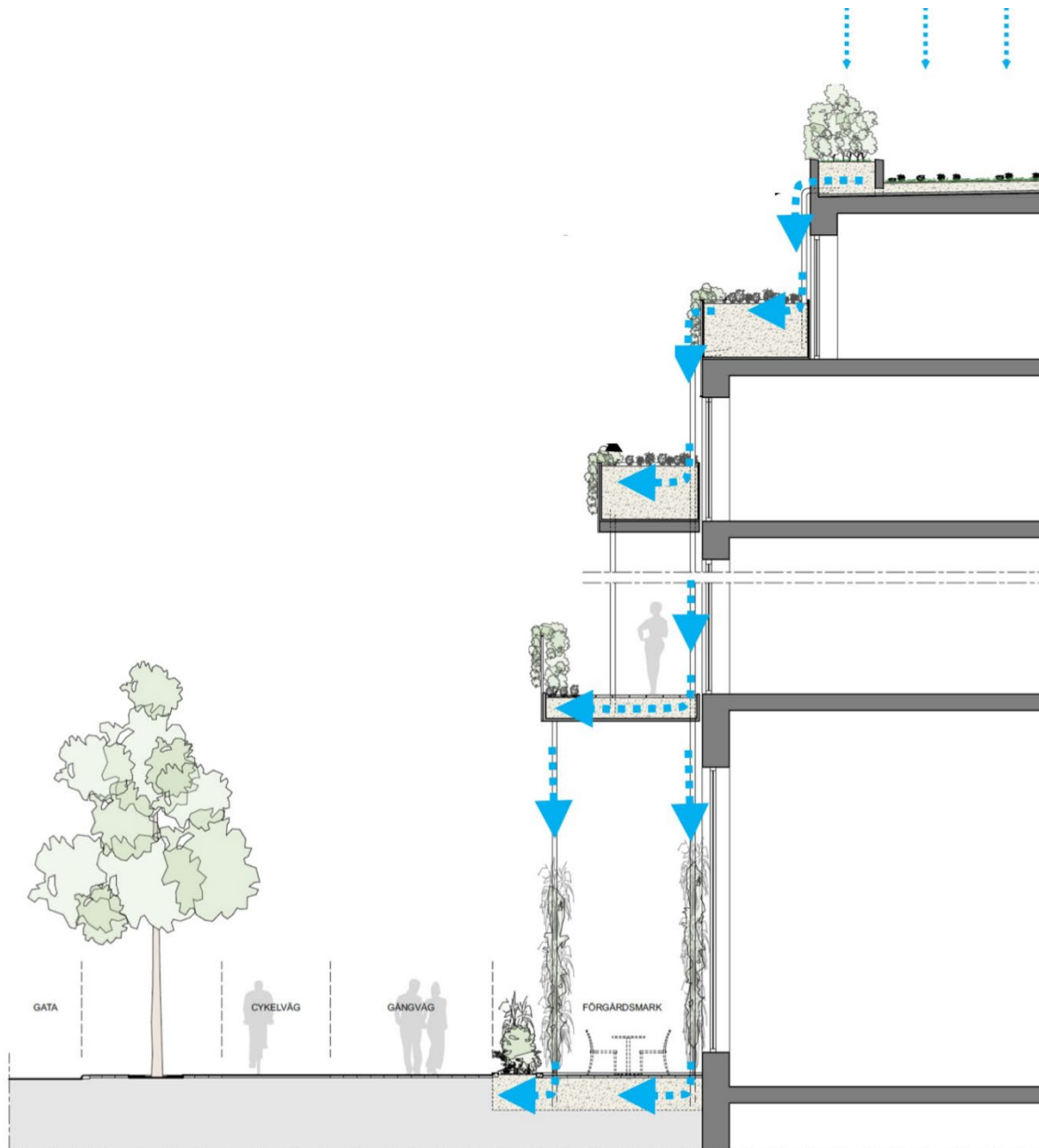
förändringar förutom en utbyggnad för entré på markplan samt en förbindelsegång under mark. Dagvattenutredningen (Bjerkning, 2024) omfattar endast det område där den nya byggnaden föreslås, då utbyggnaden och förbindelsegången tillkom efter att utredningen färdigställts. Dagvattenutredningen kommer att kompletteras med den del som berör utbyggnaden av entré/förbindelsegång till granskningsskedet

Enligt dagvattenutredningen bidrar planförslaget till ökade dagvattenflöden vid studerade återkomsttider (10, 20 samt 100-årsregn), inklusive klimatfaktor 1,25. För att klara kommunens åtgärdsnivå om lokal fördröjning av de första 10 millimeter regn från hårdgjorda ytor krävs en sammantagen magasinsvolym om 28 kubikmeter för omhändertagande av dagvatten på kvarteretsmark. Dagvatten som avrinner från allmän platsmark föreslås om möjligt att avledas till de befintliga skelettjordar som tidigare anlagts längs med Vikdalsvägen. Inga andra åtgärder har föreslagits på allmän platsmark, som för utredningsområdet idag enbart utgörs av asfalterad yta. I dagvattenutredningen är de allmänna ytorna (gata) mindre än på plankartan. Detta beror på att planområdets avgränsning ändrades i ett sent skede. Till granskningsskedet ska dagvattenutredningen justeras i enlighet med plankartan, men bedömningen är att de tillkommande ytorna inte kommer medföra att detaljplanen minskar möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormen för vatten.

På de föreslagna byggnadernas tak, terrasser och balkonger föreslås dagvatten i så stor utsträckning det är möjligt ledas i flera steg för att minska avrinningen så mycket som möjligt och därmed minska belastning på recipient och ledningsnät. Stora delar av takytorna samt bostadsgården föreslås utformas som vegetationstak/biotoptak samt ha växtbäddar med olika förmåga att fördröja och rena dagvatten. Dagvattenhantering sker i olika steg från högre till lägre belägna takytor och balkonger. Slutligen föreslås delar av förgårdsmarken utformas med växtbäddar dit vattnet leds. Det vatten som kvarstår föreslås avledas till befintligt dagvattensystem i gatan. Planbestämmelser förekommer i plankartan i enlighet med kommunens dagvattenstrategi och anvisningar för att säkerställa att miljö kvalitetsnormer uppfylls. Vidare säkerställs att olika ytor inom kvarteretsmarken utformas med gröna dagvattenåtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Föreslagna dagvattenåtgärder kommer att avtalas med byggaktören.



Figur 35: Bild som visar möjlig utformning av del av föreslagen byggnads tak med olika typer av växtlighet såsom biotoptak, sedum och växtbäddar. Slutlig utformning avgörs i bygglov. (Bild: ETTELVA arkitekter)



**Figur 36:** Bild som visar möjlig hantering av dagvatten inom byggnaden. Dagvattnet leds ner via planteringskärn från taken till förgårdsmarkens växtbäddar. Vattnet som sedan kvarstår leds vidare till befintligt dagvattensystem i gatan. Växtbäddarna möjliggör för växtlighet, bland annat klättrväxter. (Bild: ETTTELVA arkitekter)

Med föreslagna reningsåtgärder minskar föroreningsbelastningen för samtliga ämnen från området vid planerad situation jämfört med befintlig. Planens genomförande bedöms därför innebära att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten kan följas, såväl för övergripande ekologisk och kemisk status, som för de olika aktuella kvalitetsfaktorerna.

Den föreslagna gården mot öster kommer att bli helt inbyggd och därmed instängd. Om avvattningsystemet från gården blir överbelastat kommer vatten vid skyfall börja ansamlas på gården. Vanligtvis brukar ett bräddavlopp monteras. Bräddavloppet transporterar bort vatten vid skyfall när vattnet överstiger 50 millimeter. I Nya Nacka Forum behöver bräddavloppen ansluta till markytan genom invändiga ledningar. Utöver bräddavlopp är det viktigt att marken närmast de nya byggnaderna, mot Vikdalsvägen, höjdsätts med en lutning bort från byggnaden så att vatten kan avledas ytligt och inte riskera att skada byggnader vid skyfall.

I den nordvästra delen av planområdet på markytan i position där förbindelsetunneln ska ansluta till tunnelbanan finns en liten vattenansamling vid skyfall. I Centrala Nacka pågår för närvarande ett arbete med att fram en strukturplan. Det finns därför stora osäkerheter i hur höjdsättningen kommer vara i dessa delar i framtiden, men skyfallshanteringen är viktig att lösa i detta arbete.

I och med att bräddavlopp föreslås anläggas över gårdsytan kommer gården vid skyfall kunna magasinera cirka 95 kubikmeter. Detta innebär att cirka 68 % av det vatten som den befintliga lågpunkten omhändertog kan kompenseras för. Denna fördröjning tillsammans med de gröna tak som föreslås, vilka också kommer minska avrinningen vid skyfall jämfört med ytan idag, bedöms lågpunkten som byggs bort helt kompenseras för. Därmed bedöms planen inte ha en negativ påverkan nedströms vid skyfall.

## Naturbana Nacka

Det naturbana konceptet präglar arbetet med detaljplanen och kommunens strategiska miljö- och klimatambitioner (se nedan). Ambitioner som kompletterar miljö- och klimatambitioner för naturbana Centrala Nacka har tagits fram. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i stadsbyggnadsprojektet för att uppnå respektive ambition.

### Naturbant gestaltad livsmiljö

#### Byggaktörens åtgärder:

- Beakta strategi för biodiversitet genom att bevaka om stadsbyggnadsprojektet påverkar biodiversiteten negativt. Om så är fallet ska en plan för biodiversitet finnas.
- För att öka den biologiska mångfalden tillförs torrakor och död ved till biotoptaken för koppling till barrskogssambandet som finns i Centrala Nacka, växtlighet som gynnar pollinatörer finns inom kvarteret, prioriterade insektsarter undersöks vidare för att se om åtgärder kan göras för dem, småbiotoper kompletteras med död ved, insektshotell, bar jord, sand och stenrösen
- Takens höjd är viktig för dess nytta för olika arter. Insekter behöver vindskyddade miljöer, och trivs upp till cirka sju våningar. Medan fåglar kan trivas högre upp i bebyggelsen.
- Natur adderas genom mikroskog på tak, biotoptak, faunadepå, grön förgårdsmark, gröna fasader, grönska på Nacka Forums nordöstra fasad samt kompletterande grönska på de nya fasaderna.
- GYF ska vara minst 0,6.

- Skötselplanen på taket ska kräva minimal gödsling.
- Trämateriale ska vara FSC eller PEFC-märkt.
- Samarbete med Greenworks för forskningsansökan avseende gröna fasaders effekt på energieffektivitet och partikeluppfångning.
- Träd längs Vikdalsvägen ska ej påverkas.

**Kommunens åtgärder:**

- Träd utmed Vikdalsvägen.
- Utveckling av närliggande park Musikparken söder om planområdet.

**Naturbant attraktiv mötesplats**

Starka sociala band är en viktig bidragande faktor till god hälsa. Tryggheten i en stadsdel stärks när grannar lär känna varandra.

**Byggaktörens åtgärder:**

- Cirkulär hubb.
- Locka uthyrningstjänster till Nacka Forum för att underlätta för boende och verksamma att hyra sina möbler, kläder med mera.

## Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i detaljplanens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i stadsbyggnadsprojektet för att uppnå respektive ambition.

### Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

**Kommunens åtgärder:**

- Utanför detaljplaneområdet har kommunen anlagt en ny park, Musikparken där boende inom Nya Nacka Forum och övriga projekt i centrala Nacka kan vistas.
- Ingen allmän plats som är park eller natur ingår i detaljplanen.

### Hållbart resande och mobilitet

**Byggaktörens åtgärder:**

- Minska emissioner från transporter med 40 % till 2030.
- Undersöka möjligheten till samordnade varustransporter, leveranser och avfallstransporter.
- Säkerställa tillgänglighet till kollektivtrafik och hållbar mobilitet.
- Konsultera lokala myndigheter för att säkerställa konnektivitet till kollektivtrafik och säkerställa att cyklister och gående har god tillgänglighet.
- Ta fram en mobilitetsplan för stadsbyggnadsprojektet och Nacka Forum för att gynna, locka och underlätta för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.
- Anordna ett stort antal cykelparkeringsplatser i befintligt garage.

**Kommunens åtgärder:**

- Gång- och cykelstråk vid planområdet.
- Planera för närhet till kollektivtrafik.

**Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

**Byggaktörens åtgärder:**

- Ta fram tidig klimatberäkning utförd för baseline och identifiering av stora klimatpåverkande materialgrupper
- Lågenergibygnader. Energieffektiv passiv design. Breeam Ene04 eller motsvarande.
- Öka energieffektiviteteten med 30% till 2030.
- Termisk komfort och energimodellering bör göras för framtida klimat (2030, 2050, 2100. Lägst enligt klimatscenario RCP 4,5 och 8,5).
- 100 % högeffektiv rörelsestyrd LED-belysning.
- Begränsad uppåtriktad ljustransmission exteriör.
- Implementerad Green Lease.
- Växelvis lagring av energi mellan Nacka Forum och bostäderna eller nyttjande av överskottsvärme från Forum till uppvärmning.
- Livscykelanalys ska genomföras.
- Minska utsläpp från byggandet med 35% till 2030.
- Stomme och materialval med låg klimatpåverkan.
- Vid val av trä och vid eventuell upphandling kravställs på PFC och PEFC-märkt trä.
- Studera möjligheten att använda återbrukat, återvunnet, biobaserat och klimatförbättrade material. Bevarande av lastfar och i möjligaste mån grundläggning.
- Optimera mängd av material.
- Byggnad ska miljöcertifieras. Minimum Breeam Excellent.
- Minst 10 % förnybar energi av totalt behov.
- Studera åtgärder för förnybar energi, fjärrvärme/fjärrkyla ur ett livscykelperspektiv. En analys av solcellspotential har utförts.
- Ny bebyggelse kommer uppföras på ianspråktagen mark som är hårdgjord.

**Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**

**Byggaktörens åtgärder:**

- Använda vattenskörd, gråvattenåtervinning eller andra tekniska lösningar.
- Ingen bevattning med dricksvatten. Implementera varningssystem för läckor.
- Skötselplan för gröna tak: minimalt med gödsling för att begränsa näringsbelastning och skötsel.

**Hållbar avfallshantering och återbruk**

#### **Byggaktörens åtgärder:**

- Miljörum med kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall) och tidningar samt elavfall och batterier.
- Kylt avfallsutrymme för eventuell restaurangverksamhet.
- Nacka Forum och Nacka vatten och avfall skapar tillsammans en cirkulär hubb i Nacka Forum. Den cirka 100 kvadratmeter stora utställningsytan ska genomsyras av hållbarhet och inspirera till en cirkulär livsstil och konsumtion.

#### **Anpassning framtida klimat**

##### **Byggaktörens åtgärder:**

- Säkerställa att alla projekt har en klimatanpassningsplan.
- Systematiskt integrera klimatförbättrade alternativ för att minimera klimatpåverkan från projektet i olika skeden.
- Förbättra hantering av skyfall jämfört med innan exploatering.

##### **Kommunens åtgärder:**

- Bygga och planera för klimatanpassad stad såsom säker skyfallsavledning.

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

#### **Planområdesgräns**

Den södra delen av allmän plats (GATA) har tagits med i syfte att släcka ut nu gällande detaljplaner som bland annat har användningen park där gång- och cykelbanan går. Den norra delen av allmän plats (GATA), norr om entrén till Nacka Forum, har tagits med i syfte att dels justera kvartersmark till allmän plats, dels möjliggöra utveckling av Vikdalsvägen och Skvaltans väg med en ny entré och gångtunnel. Del av befintliga centrumbyggnaden ingår i detaljplanen i syfte att göra delen planenlig.

#### **Användningsbestämmelser**

**GATA** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en fortsatt användning av Skvaltans väg som stadsgata och att Vikdalsvägen fortsatt möjliggör en gång- och cykelväg på gatans östra sida genom att bekräfta befintlig användning.

**B** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.



**C** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet i bebyggelsens entrévåningen, i befintliga delar av Nacka Forum, möjliggöra för en koppling mellan Nacka Forum och tunnelbanan samt möjliggöra en utbyggnad av befintlig centrumbyggnad med ny entré mot Skvaltans väg. Detta främjar en levande, attraktiv och trygg stadsmiljö.

#### **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

**Balkong<sub>1</sub>-Balkong<sub>2</sub>** – Bestämmelserna syftar till att möjliggöra för utkragande balkonger inom de lägen där byggnaden placerar sig nära allmän platsmark (gata). Föreskriven fri höjd säkerställer gångtrafik, drift och underhåll inom allmän platsmark (gata). Bestämmelserna motiveras av att detta möjliggör att bostäderna får tillgång till uteplatser.

#### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

**Prickmark** – Bestämmelsen syftar till att inom kvartersmarken möjliggöra för förgårdsmark innehållande växtlighet och funktioner såsom uteservering och gångstråk för att skapa en attraktiv och levande förgårdsmark.

**Korsmark** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för befintliga och underordnade komplementbyggnader såsom taktäckta inglasade uteserveringar.

**s<sub>1</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast publika verksamheter samt nödvändiga bostadskompletterande utrymmen utförs på entrévåningen. Publika verksamheter i entrévåningen bidrar till en levande och trygg gatumiljö.

**h<sub>1</sub>** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra mindre byggnadsvolymer såsom inglasning kring uteservering för att främja en levande, attraktiv och trygg stadsmiljö.

**h<sub>2</sub>** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att en gård uppförs väster om den nya bostäderna för att tillskapa en bra boendemiljö.

**h<sub>3</sub>** – Bestämmelserna syftar till att möjliggöra en ny entré till centrumbyggnaden för att koppla samman centrumfunktionen med tunnelbanan och eventuellt som koppling för bussresenärer.

**h<sub>4</sub> och h<sub>9</sub>** – Bestämmelserna syftar till att ge planstöd för befintliga byggnadsvolymer inom Nacka Forum.

**h<sub>8</sub>, h<sub>10</sub> - h<sub>17</sub>** – Bestämmelserna syftar till att säkerställa byggnadsvolymer som bidrar till en lämplig omgivnings- och siluettverkan sett till landskapsbild och riksintresse för kulturmiljö, samt till att skapa ett varierat taklandskap.

**x<sub>1</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjligheten för allmänheten att röra sig mellan Vikdalsvägen och Romanstorget. Denna sträcka utgör del av ett gångstråk i öst-västlig riktning, ett stråk som kommer förstärkas ytterligare när Parkkvarteren är genomförda.

**x<sub>2</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjligheten för allmänheten att röra sig mellan Vikdalsvägen och Romanstorget. Denna sträcka utgör del av ett gångstråk i öst-västlig riktning, ett stråk som kommer förstärkas ytterligare när Parkkvarteren är genomförda.

**m<sub>1</sub>** – Bestämmelserna syftar till att säkerställa att den tekniska lösning som krävs för att klara gällande bullerriktvärden genomförs och för skapa en god boendemiljö och förebygga olägenheter för människors hälsa.

**m<sub>2</sub>** - Regleringen syftar till att säkerställa att bullervärdena, i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, följs vid bygglov för att skapa en god boendemiljö och förebygga olägenheter för människors hälsa.

**f<sub>1</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa färg- och materialverkan. För att säkerställa att entrévåningen ges en upplevd solidhet ska den i huvudsak utföras med tegel. Syftet med färgsättning i grönt är att förstärka den naturbana upplevelsen. Skillnaden i färg mellan de olika delarna av hela byggnaden längs Vikdalsvägen bidrar även till att bryta ner den upplevda skalan.

**f<sub>2</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa planförslagets ambition om en naturban gestaltning. Därutöver säkerställer bestämmelsen också föreslagen dagvattenhantering.

**f<sub>3</sub>** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra attraktiva och gröna uteplatser för de boende.

**f<sub>4</sub>-f<sub>5</sub>** – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra behagliga vistelseytor på taken som inte utsätts för stark vind och höga bullernivåer. Bestämmelserna syftar även till att ge de högre volymerna ett harmoniskt avslut där uppstickande byggnadsdelar inte är synliga.

**f<sub>6</sub>** – Bestämmelsen syftar till att förstärka byggnadernas arkitektonisk uttryck och anpassa fönster till fasadens övriga kulör. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa ett lämpligt övergripande gestaltungsuttryck tillhörande ny bostadsbebyggelse sett till bebyggelsens skala, och omgivningspåverkan. Byggnadsvolymen som helhet är stor. En mindre andel fasadyta bestående av tegel/puts gör att byggnaden upplevs vara nättare. Med fönsterpartier avses fönster samt fönsteromfattningar och fönsterbröstningar. Vidare syftar bestämmelsen på att tillskapa ett attraktivt taklandskap i enlighet med det naturbana gestaltungs-konceptet, med den positiva földeffekten att det bidrar till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten samt underlättar omhändertagande av dagvatten. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa en god formverkan genom utformning av balkonger samt bidra till förbättrat mikroklimat inom förgårdsmark samt för gång- och cykeltrafik.

**f<sub>7</sub>** – Bestämmelsen syftar till och säkerställer en ny entré som möjliggör en koppling mellan kollektivtrafik och köpcentrumet. Vidare syftar bestämmelsen till att den nya fasaden ska utföras med arkitektonisk omsorg eftersom Entrén ligger i ett centralt läge i den framtida bebyggelsestrukturen där många människor kommer röra sig.

**f<sub>8</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god färg- och materialverkan. Den nedre mörkare kulörtonen bidrar till en upplevd solidhet i sockeln som gradvis upplevs lättare högre upp i volymen, vilket bidrar till att bryta ner upplevelsen av en stor byggnadsvolym och skapar variation.

**f<sub>9</sub>** – Bestämmelsen syftar till och säkerställer en förhöjd entrévåning. Entrévåningen ligger i ett centralt läge i den framtida bebyggelsestrukturen där många människor kommer röra sig. En förhöjd entrévåning med publik verksamhet bidrar till att levandegöra stadsrummet.

**f<sub>10</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att entrévåningen med lokaler ska upplevas som levande och inbjudande vilket främjar stadsliv och trygghet.

**f<sub>11</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god formverkan. Balkonger som ligger inom byggnadens volym bidrar till att byggnadsvolymer upplevs som nättare jämfört med utkragande balkonger. Eftersom bebyggelsen är förhållandevis hög bidrar en nättare volym bra till stadssiluetten i centrala Nacka.

**f<sub>12</sub>-f<sub>13</sub>** – Bestämmelsen syftar till att minska balkongers volymskapande effekt genom att begränsa deras djup mot gatan. Balkonger ovan entrévåningen får vara djupare eftersom dessa bidrar till att förbättra mikroklimatet på Vikdalsvägen genom att de bryter vind som tillskapas av byggnaderna. Bestämmelsen säkerställer även att balkongen genom sin placering i höjddled inte hindrar möjligheten till nyttjande av underliggande mark för publika ändamål.

**f<sub>14</sub>-f<sub>15</sub>** – Bestämmelsen syftar till att minska balkongers volymskapande effekt genom att begränsa deras djup mot gården. Bestämmelsen säkerställer även att balkongen genom sin placering i höjddled bidrar till en trivsamt gårdsmiljö.

**b<sub>1</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa erforderligt utförande för att avhjälpa skyfallsrisker. Bestämmelsen möjliggör att utförandet sker med tekniska anordningar alternativt andra motsvarande åtgärder.

**b<sub>2</sub>** – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att växtlighet som kräver större jorddjup kan utföras, och till att säkerställa planförslagets ambition om en naturban gestaltning. Därutöver säkerställer bestämmelsen också föreslagen dagvattenhantering.

**b<sub>3</sub>** – Reglering i syfte att uppnå en attraktiv och grönskande utformning av marken samtidigt som den medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

**b<sub>4</sub> – b<sub>5</sub>** – Bestämmelserna syftar till att säkerställa att föreslagen användning centrum (tunnelbanegang) inte inverkar negativt på ytor som är planlagda för tunnelbana. Detta säkerställs genom att ange tillåten lägsta schaktnivå. Avsikten med bestämmelsen är att tunnelbanans drift och genomförande ska säkras likt avsikten i gällande plan.

**e<sub>1</sub>-e<sub>10</sub>** – Reglering i syfte att styra högsta antal våningar i byggnadens olika delar. Bestämmelsen utgör komplement till bestämmelsen som styr högsta nockhöjd. Med lägre bjälklagshöjd (våningshöjd) i de högre volymerna skulle det eventuellt kunna vara möjligt att tillskapa ytterligare en våning. Det bedöms inte som lämpligt med ytterligare våningsplan vilket skulle innebära en högre exploatering varför även högsta antal våningar styrs.

**e<sub>11</sub>** – Bestämmelsen syftar till att i höjdded avgränsa användningen B.

**e<sub>12</sub>** – Bestämmelsen syftar till att i höjdded avgränsa användningen C.

**e<sub>13</sub> - e<sub>14</sub>** – Bestämmelserna syftar till att bekräfta att föreslagen användning - tunnelbana gäller i höjdded.

#### **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

**Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor** – Reglering i syfte att uppnå en attraktiv och grönskande utformning av marken samtidigt som den medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

**Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft** – Genomförande tiden är satts till 5 år eftersom en längre genomförandetid inte kan motiveras. Detaljplanen innehåller en liten andel allmän plats vilket kan motivera en kort genomförandetid.

## **Så genomförs planen**

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

## **Organisatoriska frågor**

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

### **Tidplan**

#### **Planarbete**

Samråd februari - april 2025

Granskning kvartal 1 2026

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 4 2026

Laga kraft tidigast\* kvartal 4 2026

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Genomförande**

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och byggaktören i samband med detaljplanens antagande. Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad av det nya kvarteret, nödvändiga ledningsomläggningar, angöringsficka och latszon samt erforderlig ombyggnad av del av Vikdalsvägen samt vid behov även av del av Skvaltans väg för att säkerställa en anslutning mellan allmän plats och kvartersmark. Ombyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplaneförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 1 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas samt att nödvändiga lov och tillstånd har erhållits och att erforderlig nyförläggning av ledningar har slutförts och kapacitet för el under byggtiden har säkerställts. Utbyggnadsordning och samordning kommer att regleras närmare i exploateringsavtal. Detaljplanen innehåller ingen utbyggnad av allmän platsmark, enbart ombyggnad för anslutning med kvartersmark. Samordning krävs mellan byggaktören och Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana som ansvarar för utbyggnad av den nya tunnelbanan inom eller intill planområdet. Det krävs också att byggaktören samordnar sina arbeten med kommunen då det planeras byggnads- och infrastrukturprojekt i området de kommande åren.

### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Nacka kommun är huvudman för allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

### **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen. Under rubriken tekniska frågor redovisas de frågor som särskilt behöver beaktas vid detaljplanens genomförande, se även rubriken ekonomiska frågor som ytterligare beskriver vem som bekostar vad vid ett genomförande av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### **Vatten och dag- och spillvatten**

Området som omfattas av detaljplanen ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och dag- och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten-, dag- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten-, dag- och

spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid privat fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll. Byggaktören ansvarar för utbyggnad av dagvattenhantering inom kvartersmark och den kommande fastighetsägaren av kvartersmarken ansvarar för drift och underhåll av dagvattenhantering.

Kapaciteten för vatten och spillvatten är otillräcklig för planerad bebyggelse och behöver förstärkas genom nya ledningar. En förstudie är framtagen som visar tre olika förslag för hur nya vatten- och spillvattenledningar kan placeras. Vatten- och avlopp kan anslutas till de nya bostäderna antingen från Stadshuskvarteren i väster eller via Värmdövägen i söder. För att säkerställa vilket av alternativen som är bäst ska ytterligare utredning genomföras under detaljplanens granskningsskede. Dagvattennätet behöver byggas ut med nya ledningar fram till förbindelsepunkter i Vikdalsvägen.

#### **Elförsörjning, telenät och fibernät**

Nacka Energi AB är ansvariga för det allmänna elnätet i området. Utredning pågår för ny placering av befintlig elnätstation. Byggaktören ska i samband med granskningen ha utrett frågan om var en ny elnätstation ska placeras och detta ska sedan samrådats med Nacka kommun och Nacka Energi. Skanova AB har ett befintligt telenät inom området och anslutningsmöjlighet finns i Vikdalsvägen. Skanova AB och AB Stokab har ett befintligt fibernät inom området och anslutningsmöjlighet finns i Vikdalsvägen.

#### **Fjärrvärme**

Stockholm Exergi AB är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i området och anslutningsmöjlighet finns i Vikdalsvägen.

#### **Kvartersmark**

Byggaktören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

#### **Avtal**

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av detaljplanen.

#### **Ramavtal**

Ett ramavtal är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen.

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 16 oktober 2017, § 270, ramavtal för utvecklingen av fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32. Ramavtalet tecknades mellan Nacka kommun och fastighetsägarna Rodamco Forum Nacka KB och Rodamco Projekt AB. Stadsbyggnadsprojektets främsta syfte enligt ramavtalet var att på

fastigheterna skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015, § 114. Ramavtalet anger också förutsättningar för eventuella marköverlåtelse, principer för genomförandet av ny detaljplan, innehåll i kommande exploateringsavtal, riktlinjer för ansvarsfördelning mellan Nacka kommun och byggaktör samt ekonomiska förutsättningar. Detaljplanearbetet påbörjades dock inte vid tidpunkten för antagande av ramavtalet.

Stadsbyggnadsprojektets syfte är delvis ändrat från det som föreslogs i samband med tecknande av ramavtalet. Kommunfullmäktige beslutade om inriktningsbeslut den 20 juni 2022, § 213. Inriktningsbeslutet omfattade en startpromemoria som beskriver stadsbyggnadsprojektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt ett tilläggsavtal till tidigare ingånget ramavtal.

Startpromemorian föreslår att stadsbyggnadsprojektet, som nu i huvudsak omfattar del av fastigheten Sicklaön 151:1, i en framtida detaljplaneprocess ska pröva en väl gestaltad byggrätt om cirka 20 000 kvadratmeter ljus bruttoarea för varierad bebyggelse med två högre hus samt en lägre sammanhållen volym på sträckan utmed Nacka Forums fasad mot del av Vikdalsvägen. Enligt startpromemorian ska detaljplaneprocessen också pröva en ny entré vid korsningen Vikdalsvägen och Skvaltans väg, en tunnelkoppling under Skvaltans väg som ansluter till tunnelbanans biljetthall samt befästa pågående verksamhet genom mindre ändringar exempelvis justera takhöjd för en mindre del.

Tilläggsavtal till ramavtal är tecknat med Rodamco Forum Nacka KB och Rodamco Projekt AB för att bland annat reglera att stadsbyggnadsprojektets syfte har ändrats. Rodamco Projekt AB som är part i ramavtalet trädde i samband med tilläggsavtalets undertecknande ur ramavtalet i sin helhet.

### **Exploateringsavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning.

Exploateringsavtal för fastigheten Sicklaön 151:1 med Rodamco Forum Nacka KB ska tas upp för godkännande i kommunfullmäktige parallellt med att detaljplanen går upp för antagande. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Exploateringsavtalet kommer bland annat reglera fastighetsrättsliga frågor, samordning och tidplan, ombyggnad och ersättning för allmänna anläggningar, gestaltungsprogram, miljöåtgärder, proaktiv bygglovsprocess och konsten att skapa stad. Områden inom byggaktörens fastighet som utgör allmän platsmark ska byggaktören överlåta till kommunen utan ersättning. Områden inom kommunens fastighet som utgör kvartermark ska

byggaktören erlagga ersättning för enligt Nacka kommuns program för markanvändning. Förrättningskostnaderna ska betalas av byggaktören.

Principen ska vara att byggaktören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till exploateringen, både lokala allmänna anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark. Byggaktören utför och bekostar exploateringsområdets anslutning mot allmän platsmark samt byggnation av angöringsplats och lastplats på Vikdalsvägen. Byggaktören ska även erlagga ersättning för övergripande allmänna anläggningar. Utöver detta ska medfinansiering erläggas av byggaktören för tunnelbanans utbyggnad. Exploatören ansvarar för och bekostar framtagande av erforderliga avtal och handlingar, utförande av tunnelkopplingen samt framtida drifts- och underhållskostnader förknippade med tunnelkopplingen inom Exploatörens fastighet, servitut eller annan nyttjanderätt och där till hörande erforderliga tekniska anläggningar och system.

Byggaktören bekostar nödvändiga ledningsflyttar. Anslutningsavgifter som föranleds av de nya byggrätterna ska bekostas av byggaktören.

### **Avtal relaterade till tunnelkopplingen**

Regionen och fastighetsägaren har tecknat intentionsavtal rörande projektet och förhandlingar kring genomförandeavtal pågår.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

En överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering berörande fastigheterna Sicklaön 151:1 och Sicklaön 40:14 ska biläggas exploateringsavtalet. Överenskommelsen ska reglera marköverföring och att del av de befintliga servituten som påverkas, bland annat 0182K-2006/94.4 och 0184K-89/33.1, ska ändras.

### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

#### **Vatten och spillvatten**

Kapaciteten för vatten och spillvatten är otillräcklig för planerad bebyggelse och behöver förstärkas genom nya ledningar. En förstudie är framtagen som visar tre olika förslag för hur nya vatten- och spillvattenledningar kan placeras i Vikdalsvägen alternativt Värmdövägen. För att säkerställa vilket av alternativen som är bäst ska ytterligare utredning genomföras.

#### **Dagvatten**

Nacka vatten och avfall ska bygga ut ny ledning fram till förbindelsepunkt.



Med anledning av att detaljplanen endast omfattar mindre del av Vikdalsvägen som är allmän platsmark kommer det inte utföras dagvattenåtgärder på allmän plats.

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten och framtagna dagvattenutredning. För kvartersmark föreslås olika lösningar såsom vegetationstak/biotoptak samt växtbäddar på taken. Takvatten leds från den översta taknivån vidare till de gröna ytorna på nästa våningsplan och sedan vidare neråt. Efter att vattnet har fördröjts på takytorna leds det till växtbäddar i form av större planteringskärl längs med byggnadernas fasader. På förgårdsmarken föreslås växtbäddar.

Mer information kring dagvattenhantering anges ovan under rubrik *dagvatten och skyfall*.

### **Vinterväghållning**

Respektive fastighetsägare ansvarar för vinterväghållning och att lösa snöhanteringen inom den egna fastigheten.

För vinterväghållning av allmän plats inom planområdet ansvarar Nacka kommun.

### **EI, tele och fiber**

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som är placerad inom kvartersmark där ny bebyggelse planeras uppföras. Utredning gällande placering av transformatorstation pågår. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintliga tele- och fibernät vilka har förbindelsepunkter i Vikdalsvägen.

### **Värme**

Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Förbindelsepunkt finns i Vikdalsvägen.

### **Avfall**

Kvarterets samlade avfall hanteras manuellt genom hämtning från miljörum. Miljörummen rymmer förutom kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall) och tidningar samt elavfall och batterier. Ett kylt utrymme finns för avfall för en eventuell restaurangverksamhet. Enligt förordningarna om producentansvar för förpackningar och returpapper ska dessa avfallsfraktioner samlas in bostadsnära.

### **Särskild hänsyn under byggnadstiden**

Detaljplaneområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Stor vikt behöver läggas vid att minimera störningar för närboende, besökare till centrumverksamheten samt till framkomligheten på intilliggande gator under byggnadstiden.

Framtagande av detaljplaner pågår för flera närliggande stadsbyggnadsprojekt och samordning av utbyggnadsordning kommer att behöva göras.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar Lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Kommunen är skyldig att lösa in allmän plats samt att lösa in rättighet till områden för allmänna anläggningar på kvartersmark.

För genomförandet av detaljplanen behöver servitut bildas. Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägare (avtalsservitut).

För genomförandet av detaljplanen behöver gemensamhetsanläggningar bildas. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

### **Fastighetsbildning avseende allmän platsmark och kvartersmark**

I detaljplanen är vissa delar av privatägd fastighet utlagd som allmän plats och vissa delar av kommunägd mark är utlagd som kvartersmark. Kommunens avsikt är att det ska ske marköverföringar för att allmän plats ska ägas av kommunen och kvartersmark ska ägas av byggaktören, se figur 44 under rubriken *Fastighetskonsekvenser* nedan. För att genomföra marköverföringar ska parterna ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten genom att lämna in överenskommelse om fastighetsreglering. Allmän plats som ska överföras till den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14 från byggaktörens fastighet Sicklaön 151:1 redovisas i figur 44 med blå färg. Kvartersmark som ska överföras till Sicklaön 151:1 från fastigheten Sicklaön 40:14 redovisas med gul färg i figur 44. I figur 44 redovisas även storleken på respektive markområde som ska överföras.

### **Rättigheter inom allmän plats och kvartersmark**

Område på plankartan som är markerat med "x<sub>1</sub>" och "x<sub>2</sub>" ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Detta område ligger på fastigheten Sicklaön 151:1 och är redan upplåten med servitut (0182K-2006/94.4 och 0182K-89/33.1). \*Allmän gång- och cykelväg utmed Vikdalsvägen, Värmdöleden och Skvaltans väg är upplåtet med servitut (0182K-2006/94.4 och 0182K-89/33.1). Del av servitutsområdena i servituten 0182K-2006/94.4 och 0182K-89/33.1 är lokaliserade i kvartersmark som ska regleras till kommunens fastighet då de i detaljplanen är utlagda som allmän platsmark, servituten ska därmed ändras. De delar av servituten som är nödvändiga att ändras redovisas i figur 45 under rubriken *Fastighetskonsekvenser* nedan.

Bostadsfastigheterna som ska bildas kommer att ligga intill Vikdalsvägen. Bostadsfastigheterna kommer ha dränering/dagvattenledningar och eventuellt utstickande byggnadsdelar under mark in på Vikdalsvägen vilket kommer belasta fastigheten Sicklaön 40:14. Säkerställande ska ske gällande att dränering/dagvattenledningar och utstickande byggnadsdelar inte påverkar befintliga ledningar i Vikdalsvägen. Rättigheterna ska regleras genom avtalsservitut.

Del av bostadsfastigheternas balkonger kommer att sticka ut ovan Vikdalsvägen vilket kommer belasta fastigheten Sicklaön 40:14. Rättigheten ska regleras genom avtalsservitut.

Eftersom dränering/dagvattenledningar lokaliseras under mark och balkonger ovan mark bedöms de inte konkurrera med användningen av den allmänna platsen.

Kommunen ska anlägga en linspänd belysning på Vikdalsvägen. Infästning av belysningsvadjern ska göras i de kommande bostädernas fasader. Rättigheten ska regleras genom avtalsservitut.

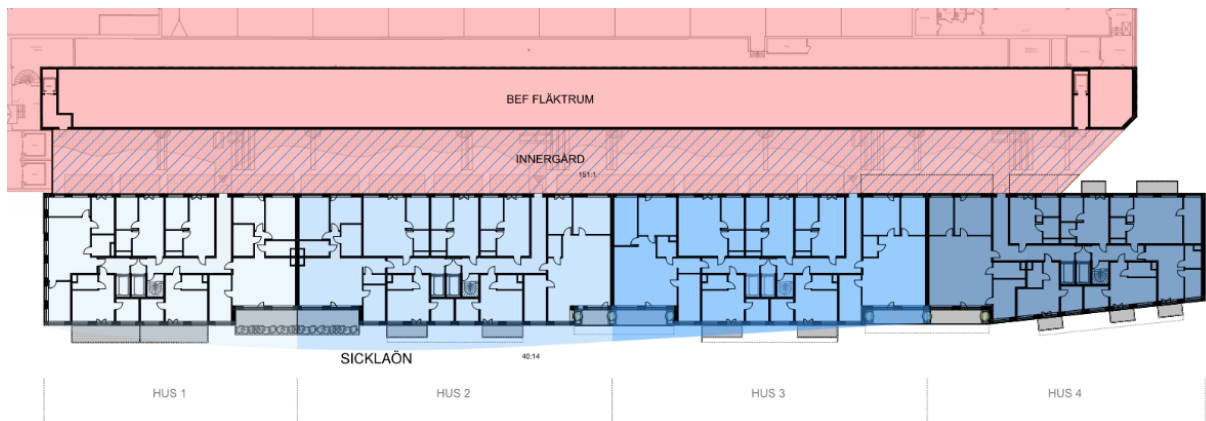
### **Fastighetsbildning inom kvartersmark**

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.

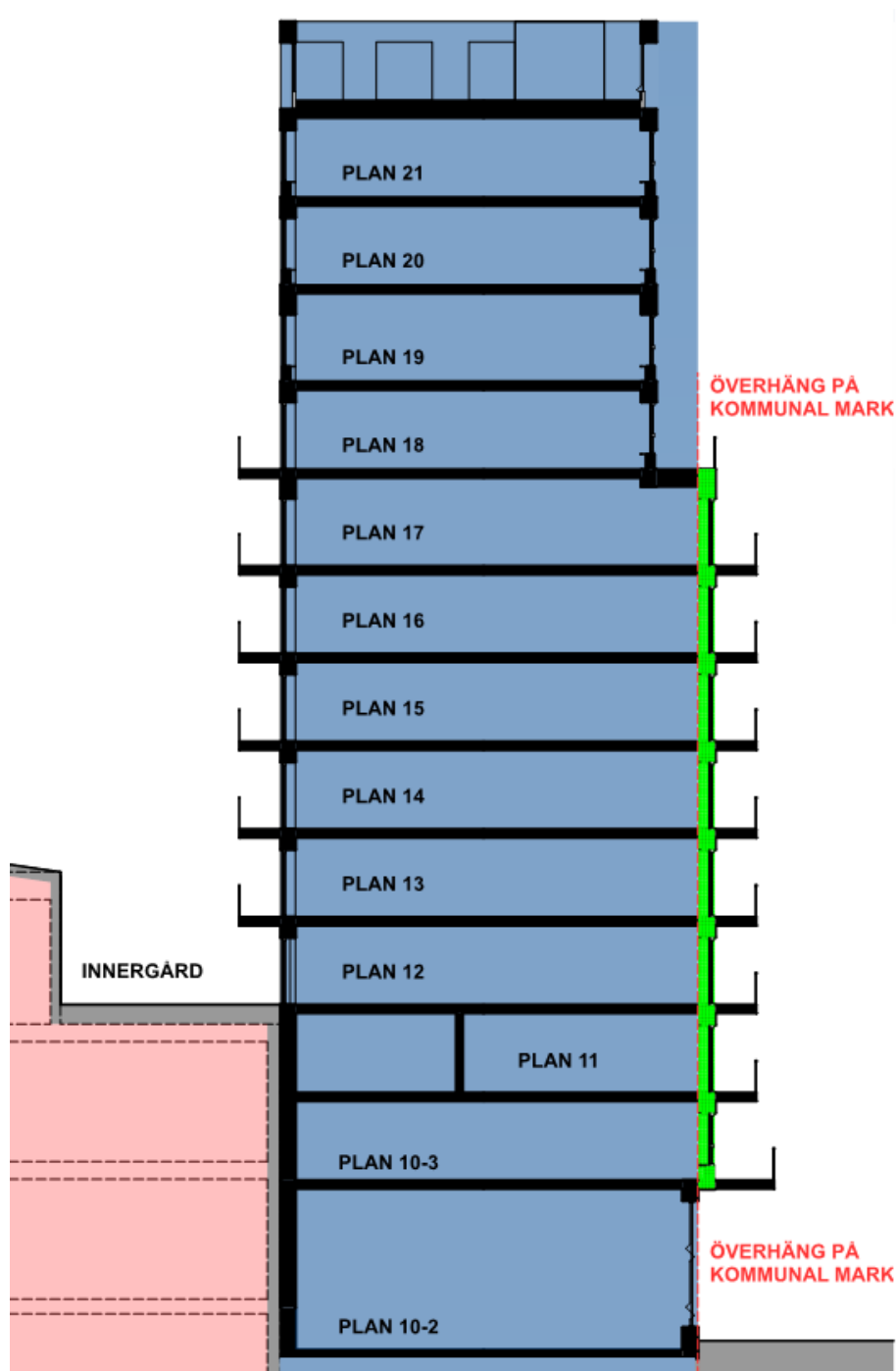
### Avstyckning alternativt klyvning

Detaljplaneförslaget möjliggör att del av fastigheten Sicklaön 151:1 kan bilda fyra nya bostadsfastigheter och en centrumfastighet genom avstyckning eller klyvning, se figur 37. De nybildade bostadsfastigheterna kommer innehålla 3D-utrymme för utstickande bostadsbyggnad (ovan allmän plats) som urholkar fastigheten Sicklaön 40:1, se figur 38. Blivande ”centrumfastigheten” i sin tur kommer innehålla 3D-utrymmen för lastfar samt ett handelsutrymme som urholkar de blivande bostadsfastigheterna, se figur 39.

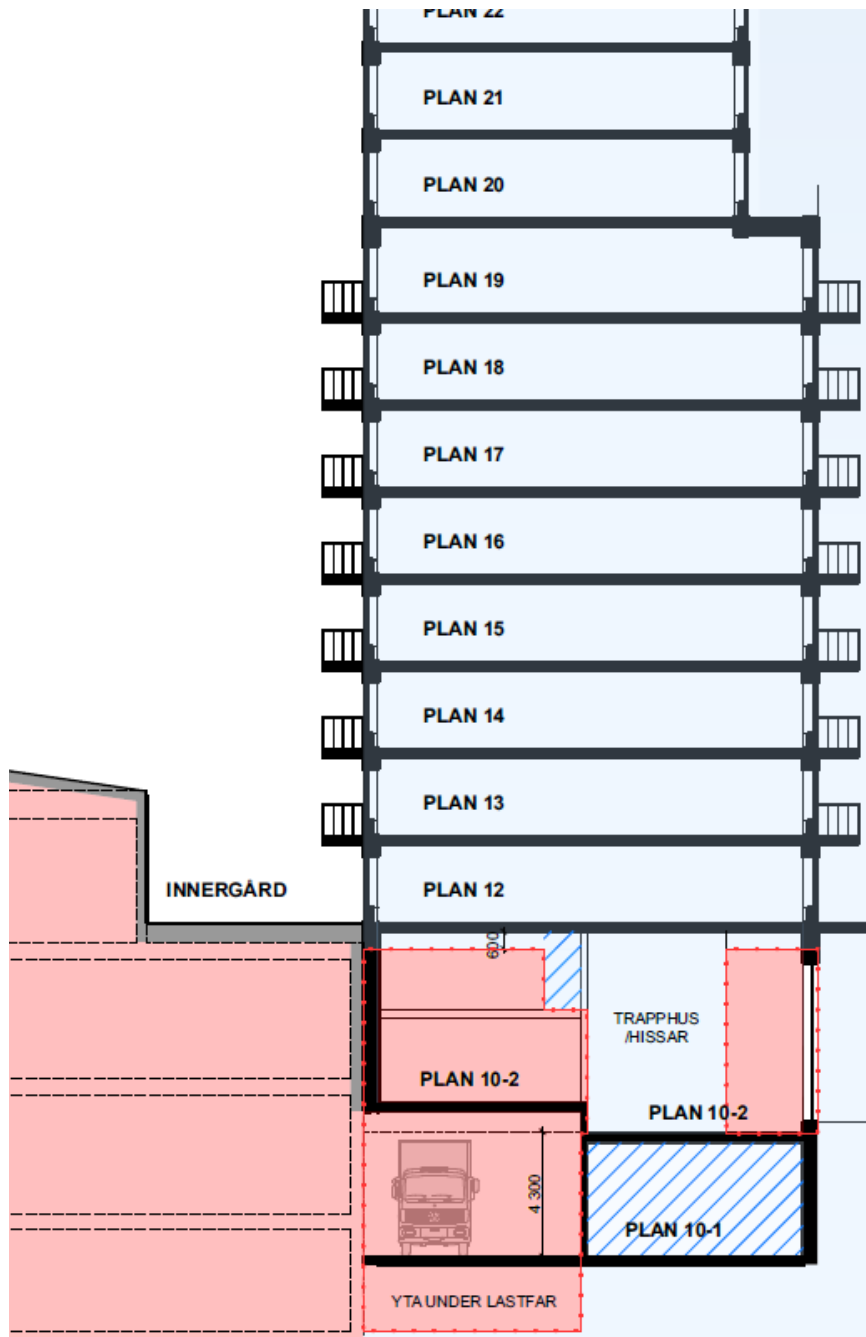
Ansökan om fastighetsbildning har inlämnats till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ärendet, med ärendenummer AB227526, är vilandeförklarat i avvaktan på att detaljplanen ska antas och vinna laga kraft. Lantmäteriansökan kompletteras när detaljplanen vinner laga kraft och förutsättningarna för de nya bostadsfastigheternas funktion har klarlagts.



Figur 37: Blåmarkerade fyra blivande fastigheter för bostadsändamål, rosa område del av den femte bildade fastigheten som är Centrumfastigheten (Nacka Forum). Hus 1 ligger i norr och hus 4 i söder.



Figur 38: Sektion genom hus 4 som ligger längst i söder. Sektionen visar 3D-utrymme, markerat i grönt, för överhäng ovan allmän plats GATA för blivande bostadsfastighet ”hus 4”. Observera att benämningen på våningsplanen i sektionen inte motsvarar antalet våningar. Entrévåningen ligger på plan 10.



Figur 39: Sektion genom blivande bostadsfastighet ”hus 1” som ligger längst i norr. Sektionen visar 3D-utrymme för Centrumfastigheten (Nacka Forum) i nedre planen. Observera att benämningen på våningsplanen i sektionen inte motsvarar antalet våningar. Entrévåningen ligger på plan 10.

#### Fastighetsreglering – servitut

Nödvändiga servitut berörande bostadsfastigheterna och eventuellt även centrumfastigheten klargörs först när detaljprojektering av bostadsbebyggelsen är färdig. De servitut som är kända redan innan färdig projektering följer enligt nedan.

Område på plankartan som är markerat med "x<sub>1</sub>" och "x<sub>2</sub>" ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Detta område ligger på fastigheten Sicklaön 151:1 och är redan upplåten med servitut (0182K-2006/94.4 och 0182K-89/33.1). Det finns i dagsläget möjlighet att genom en lantmäteriförrättning ändra dessa servitut med gällande detaljplan som underlag.

Del av servituten 0182K-2006/94.4 och 0184K-89/33.1 som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark för **BC** samt **CB** i ny detaljplan ska ändras. Detta regleras genom en överenskommelse om fastighetsreglering som biläggs exploateringsavtalet. De delar av de båda servituten som är nödvändiga att ändras redovisas i figur 43 under rubriken *Fastighetskonsekvenser* nedan.

För respektive bostadsfastighet bildas servitut för markterrasser samt balkonger som belastar centrumfastigheten.

De nya bostadsfastigheterna placeras ovanför det inbyggda lastfaret (3D-utrymme). Byggnaderna kommer att stå på pelare som kan komma att placeras inom centrumfastighetens 3D-utrymme för lastfar. Servitut bildas till förmån för bostadsfastigheterna för byggnadsdelar och rätt att anlägga, underhålla och förnya bärande konstruktioner inom lastfaret.

Rör- och ledningsdragnings ska i första hand ske inom egen fastighet. I det fall det är lämpligare utifrån ett praktiskt och ekonomiskt perspektiv att dra ledningar genom annan fastighet bildas servitut. Den fria höjden om 4,30 meter inom lastfaret får dock inte underskridas. Centrumfastighetens rör- och ledningsdragnings lokaliseras i huvudsak i direkt anslutning till lastfaret, under mark och inom centrumfastighetens 3D-utrymme.

Angöringsplats för bostadshus 1 och 4 löses i garage för respektive fastighet som regleras med servitut. I servitutet för angöring omfattas, utöver angöringsplatsen, även rätten att ta väg in till garaget genom porten på Vikdalsvägen och fram till angöringsplatsen. Angöringsplats för bostadshus 2 och 3 löses på Vikdalsvägen.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Nödvändiga gemensamhetsanläggningar berörande bostadsfastigheterna och eventuellt även centrumfastigheten klargörs först när detaljprojektering av bostadsbebyggelsen är färdig. De gemensamhetsanläggningar som är kända redan innan färdig projektering följer enligt nedan.

Bostadsgården (innergård) på plan 12, se figur 36 och 37, utgör grönyta men i huvudsak nödvändiga kommunikationer mellan fastigheterna varför den inrättas i en gemensamhetsanläggning för bostadshusen.

För de boendes åtkomst av garage och angöring för bostadshus 1 och 2 finns två alternativa lösningar:

*Alternativ 1:* Åtkomst till angöringsplats samt för tillgänglighet till garage löses genom väg via hiss från gårdsplanet (plan 12) ned till plan 10-3, se figur 36, där de boende har möjlighet att ta sig till respektive trapphus via en gemensam korridor. Hissen från gårdsplanet tillhör centrumfastigheten varför servitut bildas med rätt för bostadsfastigheterna att nyttja hissen. Bostadsfastigheterna kommer behöva nyttja varandras hissar för åtkomsten till gårdsplanet, för detta bildas lämpligast servitut. Korridoren (för åtkomst) i plan 10-3 inrättas i en gemensamhetsanläggning.

*Alternativ 2:* Anslutning i form av en korridor från garageplanet till respektive fastighets trapphus/hissar ordnas. För den del av korridoren som belastar centrumfastigheten bildas servitut.

Angöring till bostadshusen löses antingen i direkt anslutning på Vikdalsvägen eller inom garage. Åtkomst till angöring inom garage inrättas i servitut eller i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Avfallshantering löses i två miljörum som inrättas i två gemensamhetsanläggningar.

### **Andra upplåtelse**

Parkeringsplatser finns i centrumfastighetens garage, i direkt anslutning till bostadsfastigheterna. Cykelparkering anordnas dels i bostadsfastigheternas källarplan, dels inom centrumfastigheten. Parkeringsplatser för såväl bilar som cyklar kommer att blockhyras av bostadsfastigheterna i 25-åriga hyresavtal.

## **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Värdeökningar**

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på fastigheten Sicklaön 151:1. Förväntningsvärden för fastigheten kan uppstå tidigare.

### **Ersättning för markåtkomst**

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

### **Allmän plats och allmänna anläggningar**

Principer för inlösen av exploatörs mark för utbyggnad av allmänna anläggningar eller allmänt ändamål regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Fastigheter, inom aktuellt detaljplaneområde, som ska avstå mark för allmän plats, allmän kvartersmark och utrymme för rättigheter för allmänna anläggningar beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan.



### **Enskild kvartersmark**

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser när kommunen är fastighetsägare regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

De fastigheter som ska avstå/upplåta mark och erhålla mark/rättighet beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats**

Kommunen har rätt att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplanen följer ett antaget planprogram och ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar i Centrala Nacka och regleras i exploateringsavtal med byggaktören. Byggaktörens åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

#### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark**

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av byggaktören.

#### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar**

Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och samtliga kostnader gällande vatten- och spillvattenanläggningar. Ytterligare beskrivning finns i avsnittet Ansvarsfördelning ovan.

#### **Kostnad för dagvattenhantering**

Nacka vatten och avfall AB ansvarar för upprättande av förbindelsepunkt för dagvatten och avledning därifrån. Nacka vatten och avfall AB tar bara emot dagvatten enligt riktlinjerna i Allmänna bestämmelser VA (ABVA).

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark. Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Som utgångspunkt ersätter byggaktören kommunen för utbyggnaden utifrån principen om faktiska kostnader.

För drift och underhåll av dagvattenmagasin inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Nacka kommun har drift- och underhållsansvar för dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Ytterligare beskrivning finns i avsnittet Ansvarsfördelning ovan.

#### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät samt fjärrvärme**

Respektive ledningsdragande bolag ansvarar för kostnader för drift och underhåll av de allmänna ledningsnäten. Kostnader för nyanläggning/omläggning av ledningar regleras mellan byggaktören och ledningsbolagen. Ytterligare beskrivning finns i avsnittet Ansvarsfördelning ovan.

#### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

#### **Förrättningskostnader**

Byggaktören svarar för samtliga förrättningskostnader för genomförandet av detaljplanen, vilket kommer regleras i exploateringsavtal.

#### **Planavgift**

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### **Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

#### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avgifter för avfallshantering betalas av respektive fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande avfallstaxa avseende kommunalt avfall.

## Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

### Miljökonsekvenser

#### Buller

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer har beräknats vid fasad i befintlig bostadsbebyggelse i kvarteren inom Stadshuskvarteren. Bullernivåerna vid fasad vid Stadshuskvarteren innan och efter byggnation av Nya Nacka Forum ökar som mest med 1 dB, vilket inte är hörbart. Det är främst den nordligaste byggnaden, i hörnet Vikdalsvägen och Tor Boijes gata, som har fasad mot Vikdalsvägen som får denna marginella ökning på grund av reflexer från Nya Nacka Forum. Övriga bostadshus öster om Nacka Forum bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

#### Klimatpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen kommer leda till ökade utsläpp av växthusgaser på grund av bland annat materialåtgång, transporter och uppvärmning. Förutsättningarna för att minska utsläppen är dock förhållandevis goda på grund av det mycket kollektivtrafiknära läget och byggaktörens klimatambitioner och mobilitetsåtgärder (jämför avsnittet om miljö- och klimatambitioner). Positivt är att redan ianspråktagen mark nyttjas för den tillkommande bebyggelsen samtidigt som befintliga funktioner på platsen kan bibehållas.

### Konsekvenser på kulturmiljö

Nacka Forums befintliga höghus är tillsammans med andra höga byggnader i området landmärken från Stockholms farled och inlopp. Tydligt urskiljbara siluetter, såsom Nacka Forums höga hus, bidrar till orienterbarhet längs inloppet. Sprickdalslandskapets storskaliga terrängformer är relativt tåliga för höga byggnader i fjärran då de inte innebär något skalbrott.

Riksintresseområdet Stockholms farled och inlopp är däremot känsligt för byggnader som dominerar i höjd i relation till landskapets skala. Området är också känsligt för landmärken som placeras på helt nya platser och som konkurrerar med befintliga. De skogsklädda höjderna utan höga hus är en del av riksintressets karaktär som är känsligt för en förändrad karaktär. Skogsklädda höjder är därför känsliga för byggnader som sticker upp ovanför träden.

Stockholms farled och inlopp har höga kulturhistoriska värden som ett mångfasetterat och landskap i ett strategiskt läge. I stora delar innebär planförslaget en liten påverkan på riksintresset eftersom den höga byggnadsvolymen kommer att kunna läsas tillsammans med Nacka Forums befintliga höghus och bilda en byggnadsgrupp i Centrala Nacka. Därmed bygger förslaget vidare på berättelsen om ett centrum intill farleden, se figur 41. Byggandet av höga hus på höjdparter ansluter väl till Nackas byggnadstradition och följer därmed kulturmiljöprogrammets vägledning att nya byggnader ska inordnas i delområdets karaktär. Från de flesta platser blir effekten att de nya höghusen att läsbarheten av var Centrala Nacka ligger stärkt, utan att dominera över

landskapets skala eller konkurrera med befintliga landmärken. Från farleden i höjd med Högberga på Lidingö bedöms högdelen bli ett nytt landmärke som förändrar siluettens karaktär, se figur 41. Effekten blir dock endast ett mindre skalbrott mot befintlig siluett, tack vare att byggnaden kan läsas tillsammans med det befintliga höghuset och har ungefär samma totalhöjd. Sammantaget bedöms konsekvensen för riksintresseområdet Stockholms farled och inlopp som liten.

Riksintresseområdet Storängen har höga kulturhistoriska värden som en intakt och välbevarad helhetsmiljö. I stora delar innebär byggandet av Nya Nacka Forum en liten påverkan på området då volymerna kan ses från en mindre del av området, se figur 42 och 43. På grund av de terränganpassade vägarna och den upp vuxna vegetationen skulle den nya bebyggelsen i första hand kunna ses från partier av Ängsvägen, Ängen och längs Värmdövägen. Effekten från dessa platser är ett skalbrott, men den nya bebyggelsen bedöms inte förändra områdets karaktär. Idag syns det höga huset i Nacka Forum från motsvarande platser i stadsdelen och visar åt vilket håll centrum ligger. Planerad ny och högre bebyggelse vid Nacka Forum, ökad trafik på närliggande vägar och annat som redan händer utanför området kommer att ha en begränsad inverkan på upplevelsen inne i området. Nya Nacka Forum kommer att utgöra en tydlig ny karaktär och är placerad där det redan finns en samling högre moderna byggnader. Den föreslagna exploateringen omgärdar inte hela Storängen, utan endast i ett väderstreck. Storängen bedöms ha en så egen stark karaktär att riksintresseområdet klarar förändringar i bebyggelsemiljön en bit bort från området. För riksintresset Storängen bedöms utbyggnad av Nya Nacka Forum sammantaget ge liten till måttligt negativ konsekvens på kulturmiljön.

En konsekvensanalys som tagits fram till samrådet omfattar även de planerade höga byggnaderna i Parkkvarter 1, se underlag Kulturmiljöutredning (Landskapslageget 2023). Konsekvensanalysen omfattar vidare en tidigare, högre byggnadsvolym vid Nacka Forum som ses inringad i blått i bilderna nedan. Ovanstående bedömning omfattar dock endast det planerade höghuset, tornet, vid Nya Nacka Forum med den aktuella byggnadshöjden.



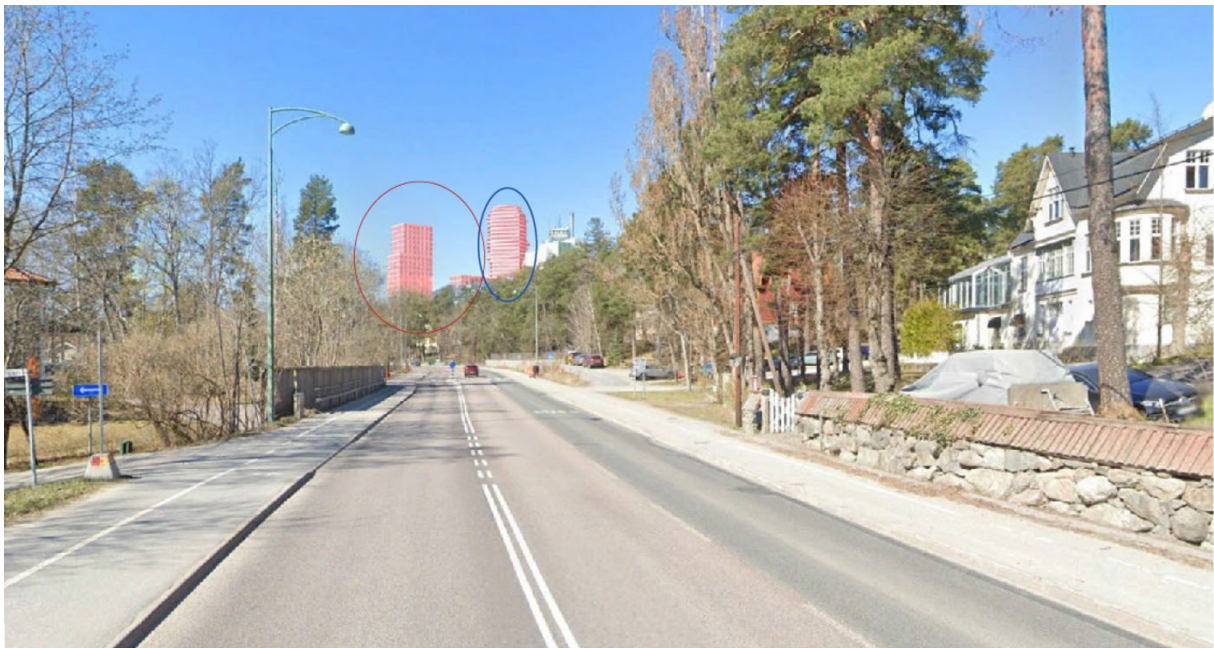
Figur 40. Vy från nordväst, vid Waldemarsudde på Djurgården, planförslaget är inom röd ring. Observera att bebyggelsevolymen inom blå figur avser annat pågående planuppdrag (Parkkvarter 1) som utreds under 2025. (Bild: Landskapslaget, rev. av Konzept part of AFRY)



Figur 41. Vy från nordost, Högberga på Lidingö, planförslaget inom röd ring. Observera att bebyggelsevolymen inom blå figur avser annat pågående planuppdrag (Parkkvarter 1). (Bild: Landskapslaget, rev. av Konzept part of AFRY)



Figur 42. Vy från sydost, Storången, planförslaget inom röd ring. Observera att bebyggelsevolymen inom blå figur avser annat pågående planuppdrag (Parkkvarter 1). (Bild: Landskapslaget, rev. av Konzept part of AFRY)



Figur 43. Vy från öster, längs Värmdövägen, planförslaget inom röd ring. Observera att bebyggelsevolymen inom blå figur avser annat pågående planuppdrag (Parkkvarter 1). (Bild: Landskapslaget, rev. av Konzept part of AFRY)

## Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms bidra till förbättrad tillgänglighet och trygghet. Den föreslagna bebyggelsen kommer öka tillgängligheten i och levandegöra området. Säkerheten och tryggheten kommer öka med de många ögon från bostäderna som kommer kunna se ut över stråk och platser under många av dygnets timmar. En väl gestaltad byggnad, särskilt längs bottenvåningen och i de delar som ligger i siktlinjer från närliggande delar, kommer öka orienterbarheten, och även känslan av trygghet och säkerhet.

Kringliggande framtida torg och park samt gator och Nacka Forum i sig kommer att bli viktiga mötesplatser. Planförslagets bottenvåning med verksamheter mot Vikdalsvägen kommer att bidra till stadslivet och mötesplatserna i Centrala Nacka, och till platserna i direkt anslutning till kvarteret. Nya Nacka Forum ligger i direkt anslutning till många av mötesplatserna och de boende kommer att ha mycket goda förutsättningar för att både bidra till och delta i stadsliv samt njuta av vistelsekvaliteter. Dock förväntas de sociala kontakterna finnas mer i staden än inom kvarteret.

Kvarterets innergårdar och takträdgårdar är så pass små i förhållande till antal lägenheter att de inte innehåller så stora möjligheter för barns lek men det finns plats för sociala funktioner och mötesplats även för barn. Mötesplatser i det offentliga rummet och inom Nacka Forum kommer därför bli viktiga för de boende men inte lika lättillgänglig för små barn som inte kan lämnas utan uppsikt.

## Ekonomiska konsekvenser

Byggaktören ska ersätta kommunen för de faktiska kostnader kommunen får i samband med detaljplanens genomförande. Byggaktören bygger ut de lokala anläggningarna på egen bekostnad och lämnar sedan över dessa till kommunen. Byggaktören bidrar även med exploateringsersättning för utbyggnad av övergripande anläggningar vilka är till nytta för detaljplanens genomförande. Byggaktören medfinansierar även utbyggnaden av tunnelbanan. Detaljplanen väntas medföra ökat fastighetsvärde för fastigheten Sicklaön 151:1 då detaljplanen möjliggör för bostäder och lokaler i bottenplan i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge.

## Konsekvenser för närområdet

Planförslaget påverkar framför allt fastigheterna på västra sidan av Vikdalsvägen, inom Stadshuskvarteren. Eftersom den föreslagna bebyggelsen är något högre, tornet mycket högre, än de befintliga på den västra sidan kommer den innebära en förändrad landskapsbild och ökad insyn för de befintliga bostäderna. Befintlig bebyggelse påverkas i begränsad omfattning av skuggning eftersom de tillkommande volymerna ligger öster om de befintliga. Viss skuggning kommer ske under förmiddagar. Kvarteret i korsningen Vikdalsvägen och Tor Boijes gata hamnar delvis i skugga under morgnar och tidiga förmiddagar. Buller från fordonstrafik beräknas öka 1 dB inom de delar av Stadshuskvarteren som ligger mot Vikdalsvägen. Detta är dock inte en

hörbar förändring. Övriga bostadshus öster om Nacka Forum bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

## **Avvägning mellan motstående intressen**

I planarbetet har en rad avvägning gjorts. Texten nedan beskriver avvägningar av större betydelse mellan olika motstående intressen.

### **Tät stadsmiljö – påverkan på riksintressen**

Förslaget har en mindre påverkan på riksintresset för *Storängen* och *Stockholms farled och inlopp*. I avvägningen mellan påverkan på dessa båda riksintressen och målet att utveckla Centrala Nacka till en tät stadsmiljö bedöms målet att utveckla en tät stadsmiljö väga tyngre.

### **Skala/volym i planförslaget – befintlig bebyggelse**

Planförslaget har en för Nacka förhållandevis hög exploateringsvolym och en hög skala. Planförslaget har i länkbyggnaderna hushöjder som är jämförbara med de högre byggnadsvolymer i Stadshuskvarteren. Planförslagets högdelar är avsevärt högre än befintlig bebyggelse inom Stadshuskvarteren. Skälet till att förslaget är utformat som det ser ut är att projektet behöver nå en bostads- och exploateringsvolym som bär sig. Det är av stor vikt att få till en stadsgata med levande bottenvåningar och förbättra den idag döda fasaden längs del av Vikdalsvägen (Nacka Forums lastfar). Exploateringsvolymen möjliggör att stadsrummet nu kan bli mer omhändertaget och erbjuda en aktiv fasad mot Vikdalsvägen, något som förväntas i en tät stadsmiljö.

### **Kollektivtrafikhäna bostäder - bostadsgård**

Planförslaget saknar en fullstor innergård. I viss mån kompenseras bristen av innergård genom de takterrasser som föreslås. Enligt översiktsplanen ska Sicklaön utvecklas med en tätare och mer blandad stad och fler kollektivtrafikhäna bostäder. Planförslaget innebär en avvägning mellan en fullstor bostadsgård, fortsatt handel i Nacka Forum och ett tillskott av kollektivtrafikhäna bostäder. I avvägningen mellan att möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafikhäna läge och fullstora innergårdar har behovet av kollektivtrafikhäna bostäder vägt tyngre.

### **Användning centrum – användning bostäder**

Planområdet är beläget kring stora vägar och har förhållandevis höga bullernivåer. I avvägningen mellan att planlägga området för endast centrumverksamhet (handel) eller centrumverksamhet och bostäder i kombination har avvägningen att planlägga för kollektivtrafikhäna bostäder i kombination med centrumverksamhet vägt tyngre.



## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* men sammanfattas här.

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Sicklaön 151:1 och Sicklaön 40:14 vilka båda sträcker sig utanför planområdet. Sicklaön 40:14 är en kommunal fastighet medan fastigheten Sicklaön 151:1 idag utgör kvartersmark. Detaljplanen innebär att mark inom fastigheten Sicklaön 151:1 som i detaljplanen är utlagd som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Sicklaön 40:14. Mark inom fastigheten Sicklaön 40:14 som är utlagd som kvartersmark ska regleras till fastigheten Sicklaön 151:1, se figur 42. Detaljplanen innebär också att gemensamhetsanläggningar och servitut ska bildas.

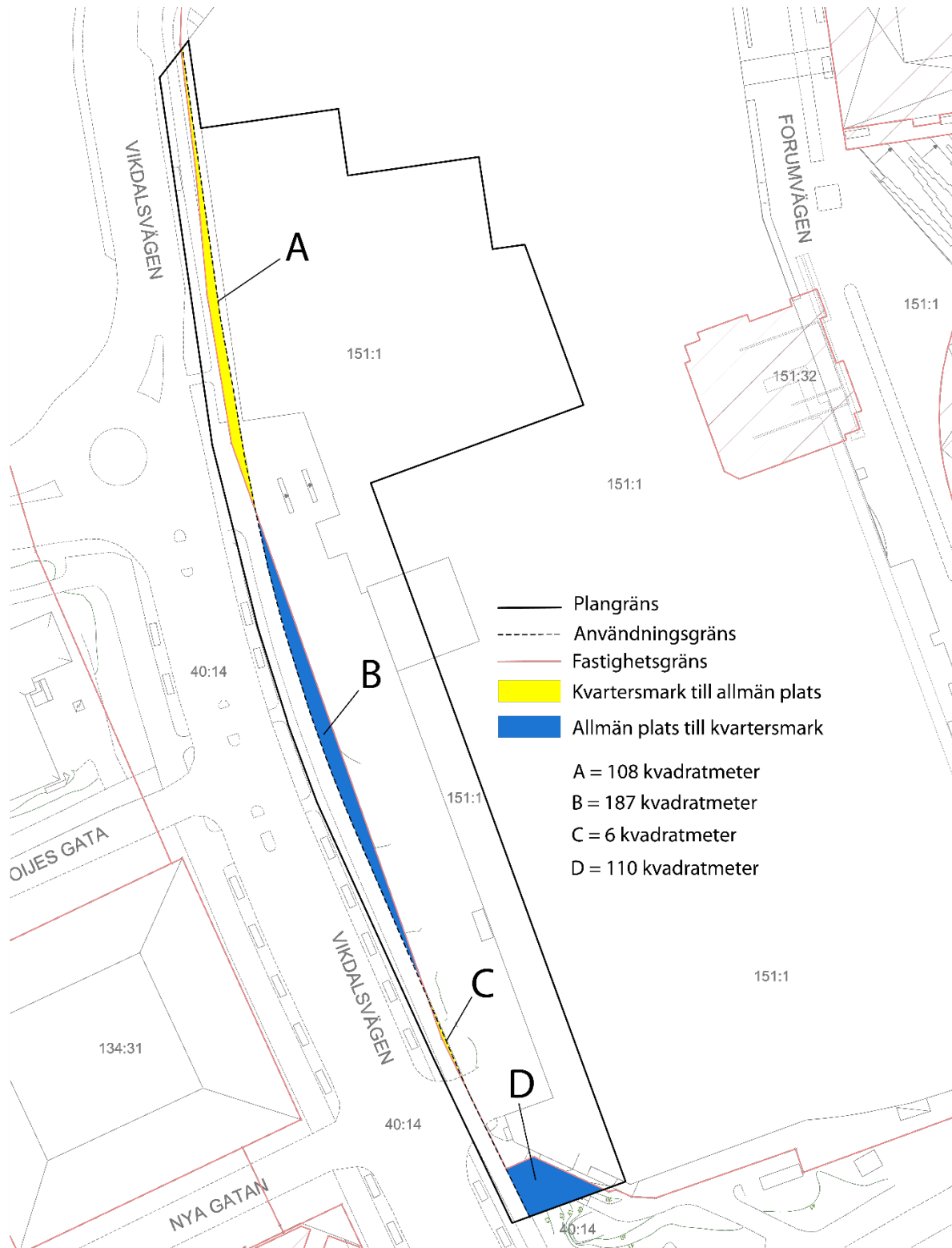
Inom fastigheten Sicklaön 151:1 finns idag två servitut för områden som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik, dels 0182K-2006/94.4 dels 0184K-89/33.1, se figur 43 nedan. Del av servitutsområdena är idag lokaliserade i kvartersmark som enligt planförslaget ska regleras till kommunens fastighet eftersom de ska utgöra allmän platsmark. Detta innebär att servituten 0182K-2006/94.4 och 0184K-89/33.1 ska ändras. Del av servituten som belastar blivande kvartersmark i planförslaget måste också ändras. Detta regleras genom en överenskommelse om fastighetsreglering som biläggs exploateringsavtalet. De delar av servituten som är nödvändiga att ändras redovisas med röd skraffering i figur 43 nedan.

De föreslagna bostadsfastigheterna kommer att ligga intill Vikdalsvägen som utgör allmän plats inom fastigheten Sicklaön 40:14. Bostadsfastigheterna kommer ha dränering/dagvattenledningar och eventuellt utstickande byggnadsdelar under mark in på Vikdalsvägen. Även delar av bostadsfastigheternas balkonger kommer kraga ut över Vikdalsvägen. Detta kommer belasta fastigheten Sicklaön 40:14. Rättigheterna ska regleras genom avtalsservitut.

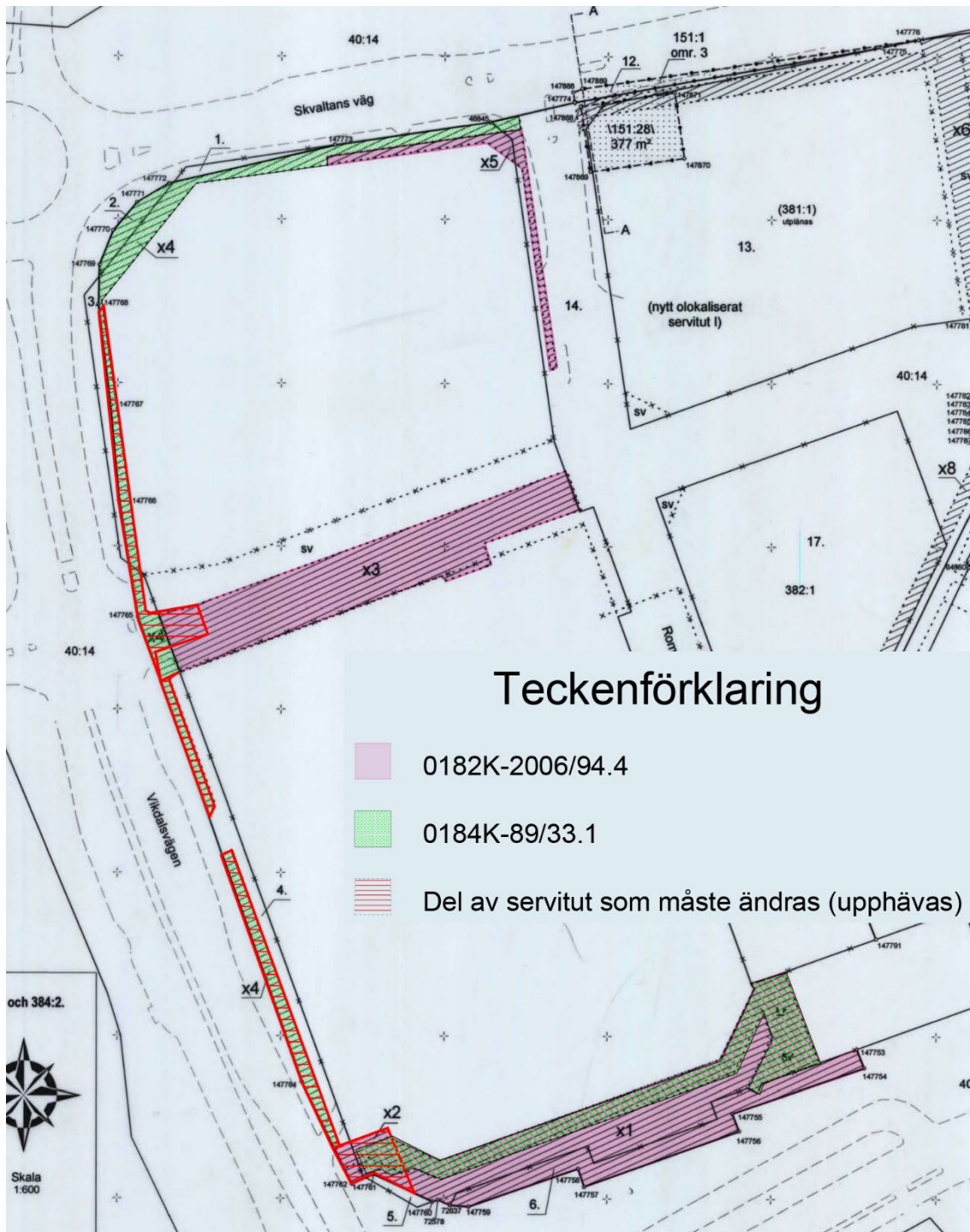
Inom fastigheten Sicklaön 40:14 och i mindre del, fastigheten Sicklaön 151:1 föreslås en gångtunnelkoppling under Skvaltans väg tillskapas. Formerna för detta är i nuläget inte klara men detaljplanen kommer att kompletteras i samband med granskning och ävenerfordrliga avtal kommer att kompletteras .

Kommunen ska anlägga en linspänd belysning på Vikdalsvägen. Infästning av belysningsväjerna ska göras i de kommande bostädernas fasader. Rättigheten ska regleras genom avtalsservitut.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheten Sicklaön 151:1.



Figur 44. Bild som visar markområden som ska överföras från Sicklaön 151:1 till Sicklaön 40:14 (gula områden) och markområdet som ska överföras från Sicklaön 40:14 till Sicklaön 151:1 (blå områden). Bilden redovisar endast överföringar kopplade till bostäderna (Bild: Nacka kommun)



Figur 45: Urklipp från förrättningsakt 0182K-2006/94, Aktbilaga KA

Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad

Erik Melin  
Planarkitekt