

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-10-13

Dnr KFKS 2014/967-214

Projekt 9237

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön, Nacka kommun

### Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen möjliggör att ett obebyggt område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Planen omfattar fyra nya kvarter i 5–8 våningar samt en möjlig tillbyggnad i anslutning till Nacka stadshus. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och 8000 kvadratmeter för verksamheter. Genomförandet av planen innebär att befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen ersätts av en passage i samma plan som gatan. Genomförandet medför även stora markarbeten som innebär att dagens vegetation försvinner.

Planförslaget var utställt för granskning under maj och juni 2017 och under granskningstiden har det inte kommit upp några nya invändningar som gör att detaljplanens inriktning behöver omprövas. Sammantaget har det inkommit 10 yttranden under granskningstiden. Länsstyrelsen har bland annat förtydligat hur de ser på anläggningar för dagvattenhantering. Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter kring fastighetsrättsliga frågor samt redovisning och tydlighet i planhandlingarna. Nacka Miljövårdsråd har lämnat in ett yttrande där de är positiva till vissa delar och kritiska mot andra exempelvis exploateringsgraden, dagvattenhantering och redovisning av trafikfrågor med mera. Flera yttranden, bland annat från ledningsägare och trafikförvaltningen (SLL), framför inga direkta synpunkter på förslaget men uttrycker behov av nära samordning under ledningssamordning, projektering och i utbyggnadsskedet. Samtliga inkomna yttranden är från remissinstanser och inga yttranden eller synpunkter har inkommit från berörda fastighetsägare, närboende eller övriga.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan är i huvudsak oförändrat sedan granskningskedet, justeringar och uppdateringar av bestämmelser, planbeskrivning och underlag har dock gjorts.

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Detaljplanen medger bebyggelse i fyra kvarter i 5–8 våningar samt en ny byggnad i direkt anslutning till stadshuset. Detaljplanen reglerar i första hand tillåtna byggnadsvolymer och ändamål för markanvändningen. I planbeskrivning och gestaltungsprogram beskrivs bestämmelser och möjlig bebyggelse närmare. Genomförandet kommer medföra stora markarbeten med omfattande sprängning, vilket innebär att befintlig vegetation kommer försvinna. Lokalgator och torgytor planeras för trafikfunktioner, vistelse samt trädplantering med dagvattenfördröjande funktion. I söder är höjdskillnaderna så stora att de behöver tas upp av en trappa. Gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen föreslås ersättas av en passage i samma plan som Vikdalsvägen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2017. Granskningstiden varade mellan den 23 maj och den 20 juni 2017, sammanlagt 4 veckor. Totalt 10 yttranden lämnades in under granskningen.

Samråd om planförslaget hölls under oktober och november 2016. En samrådsredogörelse har upprättats den 25 april 2017. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådssynpunkter.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har yttrat sig men har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Luftfartsverket
- SLL, Trafikförvaltningen
- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lantmäterimyndigheten

- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på detaljplanen eller dess bestämmelser men har kommentarer eller upplysningar av generell slag. Dessa redovisas därför under ett eget avsnitt i sammanställningen nedan.

- Trafikverket
- Fortum värme

Under granskningstiden har inga yttranden har inkommit från privatpersoner, varken från boende/fastighetsägare i närområdet eller från allmänheten.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planens kommentarer.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, förutsatt att dagvattendammen kommer att anläggas. De skriver att kommunen i samband med antagandet behöver skicka ett avtal, beslut eller motsvarande till Länsstyrelsen som visar att dagvattendammen genomförs och är i drift när området exploateras.

Ifall dagvattendammen i Bouleparken utformas som det beskrivs i det till planhandlingarna tillhörande PM-et anser Länsstyrelsen att det kan säkerställas att planens dagvatten inte leder till en försämring av vattenstatus i recipienten.

På sida 43 i planbeskrivningen framgår att projektpengar ska avsättas för dagvattendammen och att den ska projekteras innan planens antagande. Länsstyrelsen saknar dock i nuläget information som kan styrka att dagvattendammen kommer att realiseras, vilket behöver finnas med till antagandet. Utan dammen kommer planen troligen att äventyra att miljö kvalitetsnormer (MKN) kan följas i recipienten.

Länsstyrelsen bedömer att deras övriga synpunkter under samrådet i stort har tillgodosetts.

**Planens kommentar:** Länsstyrelsens yttrande noteras. Till detaljplanens antagande har dagvattenanläggningen söder om planområdet projekterats på systemhandlingsnivå. Vidare detaljprojektering är påbörjad och slutförs i samband med projektering av övriga allmänna anläggningar. Eftersom kommunen kommer bygga ut anläggningen på egen mark finns inget avtal med någon privat exploatör som säkrar själva utbyggnaden, dock har en uppskattad kostnad avsatts i projektets budget.

## 2. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### Användningsbestämmelser i olika plan

Lantmäterimyndigheten anser att då ett område används för allmän plats och kvartersmark i skilda nivåer, som i planområdets södra del där en nätstation planeras, bör nivåerna för användningarna preciseras på grund av inlösenrätten.

### Övrigt

Lantmäterimyndigheten anser att kartan bör kompletteras med traktnamn.

Lantmäterimyndigheten upplyser om att det bör framgå av planbeskrivningen att kommunen ansvarar för utförande och drift av den gång- och cykelväg som i planen är utlagd med markreservat (x-område).

Vidare framförs att det bör framgå av planbeskrivningen vem som ska ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar för planens genomförande. De anser också att formuleringen om löptid för upplåtelse av allmän plats kopplat till sopsugsanläggning inte bör redovisas i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten anger att föreslagna planbestämmelser möjliggör bildande av avsedda gemensamhetsanläggningar samt medger bildande av separat 3D-fastighet för parkeringsändamål inom de fyra bostadskvarteren. De betonar att det dock inte finns några tvingande bestämmelser för att genomföra detta.

Avslutningsvis anger lantmäterimyndigheten 11 punkter som ingår i deras generella plangranskning och som de menar kan medföra att planhandlingarna behöver justeras. Lantmäterimyndigheten preciserar dock inte vilka av punkterna som de bedömer är tillämpliga på planförslaget och därmed kan anses vara formella synpunkter på detaljplanen. I de 11 punkterna ställs bland annat frågor kring om det i planbeskrivningen finns en redovisning av kopplingen till exploateringsavtal och om det finns en redovisning av vilka frågor som exploateringsavtalen ska reglera. I yttrandet framförs även frågor om redovisningen av ansvar för ansökan och kostnader med mera i samband med framtida förrättning samt kring planerad fastighetsbildning och vilka åtgärder som kan ske tvångsvis.

### ***Planenhetens kommentar.***

#### Användningsbestämmelser i olika plan

I normalfallet är det önskvärt att ange nivåer för olika användningar, det förutsätter dock att nivåerna antingen är befintliga eller på förhand kan definieras med stor säkerhet. I detta fall är inte den planerade anläggningen detaljprojekterad. Det innebär att exakt angivna nivåer för användningarna kan innebära låsningar i framtida genomförande eftersom nivåerna då blir strikt styrande för anläggningens volym och för eventuell fastighetsbildning.

Till saken hör även att nätstationer vanligtvis inte finns inom en egen separat fastighet utan istället ligger inom samma kommunala fastighet som den omgivande allmänna platsen. Så är även avsikten i detta fall. Men eftersom det inte kan uteslutas att det trots allt kan bli aktuellt att bilda en separat fastighet i framtiden innehåller planbeskrivningen en principillustration som visar vad som avses vara kvartersmark E<sub>1</sub>. Den illustrationen är inte bindande men redovisar vad planen syftar till i aktuell situation.

Inlösenrätten hade kunnat kräva en mer detaljerad avgränsning ifall det var privatägd mark som skulle lösas in för allmän plats. Så är dock inte fallet utan den mark som ska bli allmän plats ägs redan idag av kommunen. Till följd av detta kan inte någon annan än kommunen initiera ett bildande av en separat fastighet av kvartersmarken.

Sammantaget bedömer planenheten att det inte finns skäl att detaljreglera nivåerna i detta fall utan att det är tillräckligt att redovisa en principsektion i planbeskrivningen som stöd i bygglovprövning och vid eventuell fastighetsbildning. För att förtydliga förutsättningarna för omgivningen införs dock en plushöjd på aktuell torgyta så att det därmed finns en begränsning i höjdded som dock inte är bindande för eventuell fastighetsgräns på samma sätt som en användningsgräns.

### Övrigt

Grundkartan har kompletterats så att traktnamnet Sicklaön framgår.

Planbeskrivningen har justerats så att det framgår att kommunen ansvarar för den del av gång- och cykelväg som är markreservat, x-område, i planen.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende ansvar och kostnader kopplat till lantmäteriförrättningar. Formuleringen om löptid för upplåtelse av allmän plats har utgått.

Eftersom detaljplanen inte reglerar fastighetsstorlekar eller fastighetsgränser så tvingar inte detaljplanen heller fram några specifika gemensamhetsanläggningar eller 3D-fastigheter för parkering. Det bedöms vara tillräckligt att planen inte hindrar sådana anläggningar. Kravet på att gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkering och bostadsgård bildas säkerställs genom avtal.

Eftersom lantmäterimyndigheten inte tydligt anger vilka av de 11 frågorna som är av generellt slag och i vilka delar de faktiskt bedömer att det finns brister har det varit svårt för planenheten att ta ställning till vilka delar som behöver ses över. Yttrandet som helhet har därför hanterats, punkt för punkt, i en separat dialog mellan planenheten och lantmäterimyndigheten, därefter har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen.

3. **Nacka Energi AB** anger att det inom planområdet finns ett större ledningsstråk som måste flyttas till ett permanent läge i Vikdalsvägen och Värmdövägen och att omskarvning av högspänningsledningar endast kan ske april-oktober. Gällande det elnät som planeras att byggas ut anger Nacka Energi att de behöver tillgång till mark inom området (10x10 meter) för uppförande av två transformatorstationer, förutsatt att planerad bebyggelse värms med fjärrvärme. De förordar att stationerna placeras utomhus. Nacka Energi anger att de bekostar standardstationer och att de inte bekostar avvikande utseende.

Om det finns hinder för placering utomhus kan nätstation även inhysas i byggnad, det förutsätter dock att det inte finns bostäder eller andra platser för stadigvarande vistelse i stationens närhet. Nacka Energi anger vidare ett antal förutsättningar och tekniska funktionskrav som de har vid sina anläggningar, bland annat rörande transportvägar och kabelförläggning med mera.

De planerade lägena för nätstationer i detaljplanen kommenteras särskilt. För det norra läget anges att eventuell motfyllnad inte kan ske direkt mot stationen, det bör även utredas ifall även stadshuset ska försörjas från stationen och i så fall kan den behöva utökas till tre transformatorer. För det södra läget anger Nacka Energi att stationen ska utföras plåtinklädd för att begränsa magnetfält samt att bostäder och annan verksamhet för stadigvarande vistelse inte får förekomma inom 3 meter. Avslutningsvis anges hur Nacka Energi ser på kostnadsfördelning samt avtalsfrågor, de anger även att flyttning eller ändring av deras anläggningar och eventuell byggström ska beställas i god tid och bekostas av exploatören.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Det norra E-området är större än de angivna 10x10 metrarna, detta för att ge viss flexibilitet när exakt placering bestäms. Det södra E-området är dock något mindre än 10x10 meter. Nacka Energis funktionskrav avseende tillgänglighet bedöms uppfyllas med detaljplanens utformning. Övriga mer detaljerade funktionskrav kommer beaktas i projekteringen av allmänna anläggningar. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar av detaljplanen och dess bestämmelser.

När det gäller flytt av befintligt kabelstråk är Nacka Energi inbjudna till den pågående ledningssamordningen där alla ledningsägare ges möjlighet att delta i projekteringsarbetet.

4. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som berör en mängd aspekter, yttrandet i sin helhet finns diariefört och kan begäras ut från kommunen. Nacka Miljövårdsråd är positiva till att bygga stadsmässigt kring den blivande tunnelbanan och till att mark i kollektivtrafiklägen ska utnyttjas effektivt. De anser dock att det saknas en helhetssyn i planeringen. Deras synpunkter handlar i huvudsak om översiktliga samt detaljerade trafik- och miljöfrågor kopplade till Värmdövägen och Vikdalsvägen, kollektivtrafiken, den planerade stadsmiljön, att bebyggelsestätheten är för hög, respekt för naturvärden och miljö- och hälsofrågor, planerade sprängningsarbeten samt den globala klimatfrågan och barnperspektiv.

#### Översiktliga frågor

Nacka Miljövårdsråd skriver att planförslaget i stort sett är oförändrat sedan samrådet och att deras tidigare framförda oro varit befogad. De menar att en för snabb utbyggnadstakt skapar problem och att viktiga samband i Nacka stad måste lösas innan Nya gatans kvarter vid stadshuset bestäms. Miljövårdsrådet anser att översiktsplaneringen delvis är inaktuell och att den till stora delar saknar demokratisk förankring, vidare menar de att förslaget till revidering av översiktsplanen inte klargör frågor om exempelvis Värmdövägens roll i Nacka stad. Miljövårdsrådet skriver att planförslaget kommer låsa utrymmet och stadsmiljön i stadens viktigaste korsning. Vidare anges att kopplingen mot Nacka Forum, och den befintliga bebyggelsen och torget öster om Nacka Forum, bör beskrivas. De anser att Nacka bygger stad i osammanhängande enklaver.

#### Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik

Nacka Miljövårdsråd framför att utformningen för hela Värmdövägen inte har redovisats och att det därmed inte visats hur det regionala cykelstråket mot Värmdö ska säkras. De framhåller att cykelförbindelsen är ett mellankommunalt intresse som



Nacka kommun inte får sabotera. De frågar om det är en medveten policy att försämrade för cykelpendling längs Värmdövägen, ifall det finns plats för den stora mängd gång- och cykeltrafik som möts i detta centrala gathörn samt om det finns plats för cykelstråket på södra sidan om Värmdövägen? De påpekar att kommunen, innan Värmdövägens gestaltning och funktioner bestämts, nu föreslår att den befintliga gång- och cykeltunneln tas bort samt minskar utrymmet för buss-, gång- och cykeltrafiken i korsningen. Vidare anges att det är viktigt med fungerande gång- och cykeltrafik under byggtiden. Miljövårdsrådet framhåller även att kvaliteten på cykelvägar och trottoarer inte är lösta och de frågar främst var de säkra skolvägarna finns. De skriver även att detaljplanen inte behandlar gångbanor. Miljövårdsrådet påpekar att behovet av en busshållplats på Vikdalsvägens västra sida inte har behandlats. Vidare framhålls att Vikdalsvägens utformning blir beroende av eventuella förändringar av Nacka Forum på gatans östra sida.

#### Ofärdig stadsmiljö

Nacka Miljövårdsråd framhåller att ett helhetsgrepp behövs kring stadsmiljön ifall målet är en stad med stadsgator. De menar att nackaborna lämnas till en gissningstävling när det gäller gatumiljöns utformning eftersom det inte visas hur idéerna om minskning och flytt av Forumrondellen avses se ut. Miljövårdsrådet beskriver att planförslaget är en pusselbit som är beroende av andra delar som inte är färdigutredda. De menar därför att bebyggelsens läge mot Värmdövägen inte kan läggas fast innan Värmdövägens funktioner och bredd har säkrats. Bland annat nämns busstrafikens framkomlighet i Forumrondellen på vägen mot den planerade bussterminalen norr om Nacka Forum.

#### Bebyggelsestätheten är för hög

Nacka Miljövårdsråd anser att bebyggelsestätheten är för hög och att det, tillsammans med de relativt små kvarteren, medför mörka bostadsgårdar. De skriver att ljusförhållandena på de fyra gårdarna bör redovisas. Miljövårdsrådet menar att planerade trappor och att en av lokalgatorna blir något brantare än normalt visar på svårigheten att bygga kvarterstad i det kuperade nackalandskapet.

#### Respekten för naturvärden samt miljö- och hälsofrågor behöver öka

I skrivelsen anger Nacka Miljövårdsråd att dagvattenfrågan är ett stort bekymmer. De anser att problemet med stora överskott med giftigt vatten kommer kvarstå trots planerade anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. De nämner att förslaget kräver dagvattenrening på annat håll för att ta hand om vattnets föroreningar innan det når recipienten och att även länsstyrelsen uttryckt oro för denna fråga.

Miljövårdsrådet konstaterar att all vegetation inom planområdet, som delvis är värdefull, kommer att tas bort samt att tidigare fyllnadsmassor som har giftinslag finns i området. De anser att kommunen viftar bort länsstyrelsens väl underbyggda synpunkter på att värdefull naturmark försvinner. Miljövårdsrådet anser att nyplantering av gatuträd på intet sätt kan jämföras med värdena hos befintliga träd. De påpekar att gatuträd kan förmörka lägre belägna bostäder om de placeras för nära fasas på grund av för trånga gaturum.

### Underlag om sprängningar behövs

Nacka Miljövårdsråd konstaterar att planens genomförande medför omfattande bergschakt, i likhet med flera andra planområden. De efterlyser ett bättre underlag om sprängningar i detta planförslag och i andra ärenden. Det framförs att hälsofrågor är kopplade till buller och utsläpp och att dessa behöver belysas bättre i Nackas planarbeten.

I likhet med Nacka Miljövårdsråds samrådsyttrande ställs även nu i granskningsskedet frågan om hur många hektar skog som försvinner vid planens genomförande samt hur mycket berg som kommer att forslas bort. De frågar även hur ”ekosystemtjänstnettot” ser ut.

### Den globala klimatfrågan gäller även i Nacka

Avslutningsvis anser miljövårdsrådet att vägsystemet i första hand måste anpassas till framkomlighet till fots och så att kollektivtrafiksystemet blir funktionellt. De anser att parkeringsnormen för centrala lägen bör ses över och minskade ytor för biluppställning eftersträvas, speciellt i denna detaljplan. Miljövårdsrådet framhåller att Nacka kommun tycks tro att det finns en bilkonvention som måste efterlevas men har glömt barnkonventionen som är högst reell. Var har barnen sin närmaste lekplats? Finns säkra skolvägar?

Miljövårdsrådet påpekar att planförslaget behandlar några av ett stort antal kvarter i Nacka stad där alla värdefulla träd samt bergsknallar suddas bort och de menar att stadsmässighet bör kunna förenas med topografin på ett bättre sätt i Nacka stad. Nacka Miljövårdsråd framför att Nacka stad planeras få mindre grönyta per person än Kungsholmen i Stockholm och att det inte är rimligt. De anser att motiven för att behålla Ryssbergen oexploaterat är tydliga.

### ***Planenhetens kommentar:***

Det noteras att Nacka Miljövårdsråd är positivt inställda till en stadsmässig bebyggelse kring den framtida tunnelbanesträckningen. Planförslaget grundar sig i en övergripande planering genom att följa grunddragen i den gällande översiktsplanen, det antagna detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka samt strukturplanen för Nacka stad. Dessa politiskt beslutade och därmed demokratiskt förankrade dokument ger just den helhetssyn som behövs för att ligga till grund för detaljplanering. Kommunen bedömer att gällande översiktsplan är aktuell och tydlig för berört område. Både i gällande översiktsplan och den nu aktuella granskningsversionen för reviderad översiktsplan uttrycks det tydligt att planområdet är avsett för tät stadsbebyggelse och att Värmdövägen ska vara Nackas huvudgata. Det bör således inte råda några oklarheter kring kommunens syn på Värmdövägens framtida roll i Nacka stad. I den nu aktuella granskningsversionen av översiktsplanen redovisas även strukturplanen för Nacka stad vilket ytterligare förtydligar de olika gatornas hierarkier.

För att säkerställa en ändamålsenlig utformning längs Värmdövägen så studeras hela sträckningen mellan Sickla och Nacka Forum. Sträckan är inte färdigprojekterad och beslutad men det finns en förstudie som anger en preliminär utformning för de olika trafikfunktionerna. I förstudien har ett mål varit att prioritera buss-, cykel och gångtrafik på ett tydligare sätt än idag. Denna förstudie har varit underlag till detaljplanen och ligger delvis



till grund för gränsdragningarna mellan allmän plats och kvartersmark. Det regionala cykelstråket mot Värmdö är en av de viktigaste funktionerna längs Värmdövägen och kommer att säkerställas. Huvudinriktningen är att det precis som idag ska finnas enkelriktade cykelbanor på vardera sidan om gatan men med tydligare åtskillnad mellan ytor för cykel respektive gång än idag, vilket är positivt för framkomlighet och trafiksäkerhet. Just vid den befintliga tunneln innebär den nya utformningen att miljön förändras jämfört med idag, trafikslagen föreslås integreras i ett gemensamt gaturum i samma nivå. Exakta mått och gränser mellan trottoarer, cykelbanor och körbanor är inte slutligt bestämda i nuläget och regleras inte i detaljplanen.

De delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen som planläggs som gata bedöms vara en förutsättning för planens genomförande. Resterande delar av Värmdövägen kommer hanteras inom ramen för en framtida detaljplan och de resterande delarna av Vikdalsvägen planeras att hanteras i samband med planläggning av Nacka Forums västra sida.

Kommunen håller med om vikten av en fungerande gång- och cykeltrafik även under byggtiden. Trafiksäkerheten för gång- och cykelvägar till skolor bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Även om gång- och cykeltunneln tas bort planeras trottoarerna längs huvudgatorna separeras från biltrafiken tydligare än idag genom anläggande av trådrader och nya cykelbanor. Det stämmer att detaljplanen inte har några planbestämmelser som reglerar gångbanornas standard, det är dock inget ovanligt då exakt utformning av gator hanteras i projekteringskedet och normalt sett inte styrs med planbestämmelser.

De bussar som trafikerar hållplats Nacka Forum - stadshuset, på Vikdalsvägens västra sida, kommer att påverkas både under byggtiden och efter att projektet har genomförts. Dagens läge kommer utgå. I ett första skede behöver en ersättande hållplats iordningsställas i närområdet. Olika lägen kan bli aktuella i olika skeden men i dagsläget studeras ett läge norr om Tvåans fritidsgård. Den långsiktiga lösningen för berörda busslinjer är beroende av den övergripande planeringen av bussnätet och den översyn som kommer bli aktuell i samband med öppnandet av den nya bussterminalen norr om Nacka Forum. Exakt utformning och utbredning av Vikdalsvägens östra sida bedöms bäst prövas i detaljplan för Nacka Forums västra del, det förfarandet bedöms inte äventyra Vikdalsvägens standard.

Det noteras att Nacka Miljövårdsråd efterfrågar mer information om områdets gator. För lokalgatorna visas preliminär utformning i detaljplanens illustrationsplan, en utformning som kommer studeras vidare i en detaljprojektering. En planskiss från Värmdövägen och Vikdalsvägens förstudie, där principiella ställningstaganden gjorts som ligger till grund för planens gränsdragningar, läggs till som ett kompletterande underlag till detaljplanen nu till antagandeskedet.

Bebyggelsestätheten motiveras bland annat av det centrala läget med närhet till service, framtida tunnelbana samt bussar med mera. Den höga tätheten och de många bostäderna är en del i att uppnå de politiska målen om nya bostäder samt bidrar till de 13 500 bostäder som Nacka kommun avtalat om att åstadkomma i överenskommelsen om utbyggnad av tunnelbana. En hög täthet bedöms även ge förutsättningar för en levande stadsmiljö och underlag till service och verksamheter. Gårdarnas ljusförhållanden har redovisats i underlag till detaljplanen i granskningskedet.

Miljövårdsrådet påpekar helt korrekt att det innebär utmaningar att bygga en kvartersstruktur i kuperad terräng. Den föreslagna strukturen bedöms dock vara det lämpligaste sättet att bebygga området givet förutsättningarna i detaljplaneprogrammet och de uppsatta målen om stadslig bebyggelse med sammanhängande gaturum. Trapporna och den nord-sydliga lokalgatan, som är något brantare än de 5% som krävs för full tillgänglighet, är att betrakta som komplement till den fullt tillgängliga slingan som ansluter till samtliga kvarter.

Dagvattenfrågan är en utmaning i projektet och med anledning av det har extra fokus lagts vid framtida dagvattenhantering. Framtagna dagvattenutredningar visar att de föreslagna åtgärderna inom kvartersmark, inom allmän plats samt i angränsning till planområdet, är tillräckliga för att inte öka belastningen på recipienten. Därmed är bedömningen att planens genomförande inte antas medverka till att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Genomförandet medför som helhet negativa konsekvenser från naturmiljöperspektiv. Även om befintlig vegetation har vissa höga naturvärden är de inte av sådan vikt att de hindrar att området tas i anspråk för bebyggelse. Nya planterade gatuträd och den stadspark som planeras i närområdet når inte upp till den befintliga vegetationens värden. Nya gatuträd och framtida stadspark kan dock mildra de negativa konsekvenserna samt bidra med biologiska värden på längre sikt.

Det framgår inte vilken typ av underlag för sprängning som efterfrågas. Under planprocessen har höjdsättning och sprängningsbehov studerats på en övergripande nivå för att kunna bedöma konsekvenser och kostnader med mera. Detta kommer fördjupas i en detaljprojektering i samband med genomförandet där även riskfrågor och tillvägagångssätt fördjupas. Planerad höjdsättning möjliggör att alla kvarter får tillgång till en lokalgata med en lutning som klarar full tillgänglighet (max 5% lutning) samt att bebyggelsens entréer möter Värmdövägens och Vikdalsvägens nivåer. På så sätt ges förutsättningar för en levande stadsmiljö med entréer till trapphus och verksamhetslokaler längs huvudgatorna. Miljövårdsrådets eventuella synpunkter på andra planärenden än detta har inte preciserats och har därför varit svåra att bemöta. Under byggtiden kommer sprängningar medföra störningar för omgivningen, det finns dock regelverk kring när arbeten får göras och vilka ljudnivåer som tillåts. Byggaktörer i Nacka ska ta fram ett egenkontrollprogram vid byggprojekt och Nacka kommun ansvarar för tillsyn. Cirka 1,4 hektar skogsmark och cirka 1,4 hektar redan hårdgjorda områden omfattas av detaljplanen. Enligt förprojektering uppskattas volymen för sprängning på blivande allmän plats till cirka 50 000 m<sup>3</sup> och motsvarande mängd för blivande kvartersmark. Detta är en översiktlig bedömning och slutliga bergsvolymer för kvartersmark beror bland annat på vilka garage- och källarlösningar som väljs i de olika kvarteren och hur djupt dessa grundläggs.

Parkeringsstalen för bostäder har nyligen setts över och Nackas kommuns nya parkeringstal som är politiskt beslutade innebär att ett lägre parkeringstal kan tillämpas i närheten av tunnelbana och lokala centrum samt att lägre parkeringstal medges ifall byggaktören genomför mobilitetsåtgärder för att underlätta för en vardag utan egen bil. Möjligheter finns alltså att anlägga betydligt färre parkeringsplatser per bostad jämfört med Nackas tidigare parkeringstal.

På bostadsgårdarna ska det finnas lekmöjligheter för det bostadsnära behovet. Inom 300 meter från planområdet finns ett flertal möjligheter till lek i naturmiljö exempelvis vid Nacka IP och den framtida stadsparken samt söder om Värmdövägen vid Lillängen och Storängen. I det pågående arbetet med parkprogram för Nacka stad kommer det utredas var nya lekplatser och parker ska anordnas. Säkra skolvägar är en förutsättning under projektering av gator, Järta skolas närhet till Värmdövägen är dock en fast förutsättning som behöver beaktas särskilt.

Synpunkterna kring Ryssbergen noteras men det kan betonas att projekten inte är beroende av varandra och att framtida bebyggelse vid Ryssbergen kommer att prövas inom ramen för en egen detaljplan.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser (kommentarer)**

5. **Trafikverket** framför, precis som i samrådsskedet, att planerade infrastrukturåtgärder som ingår i principöverenskommelse utifrån åtgärdsvalsstudien för samordnad planering i centrala Nacka är i tidigt skede och att det återstår ett antal skeden och avtalsfrågor i planlägningsprocessen. De menar att kommunen behöver beakta detta i sin planering. Trafikverket anger att förslaget till detaljplan inte innebär en trafikpåverkan som påverkar funktionen på det statliga vägnätet, men vill ändå betona att Nackas planerade utbyggnad på övergripande nivå behöver ske samordnat med planerad infrastruktur.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkterna och Trafikverkets bedömning om påverkan på det statliga vägnätet noteras. Kommunen har en övergripande planering för centrala Nacka där bland annat trafikfrågor samordnas med Trafikverket och andra berörda aktörer, det sker dock utanför arbetet med denna detaljplan. Även om flera beslut återstår att fatta i den stora infrastrukturplaneringen bedömer kommunen att aktuell detaljplan inte förutsätter förändringar i det statliga vägnätet utan att förslaget är lämpligt oavsett.

6. **Fortum värme** har inga synpunkter på detaljplanen och dess bestämmelser. De framför att de kan leverera fjärrvärme till planerad bebyggelse men att de behöver lång framförhållning i planeringen för att kunna hantera nyläggning och eventuella flyttar av befintliga ledningar. De anger att en skedesplanering för alla kommande projekt bör vara på 7–10 års sikt. Fortum värme påpekar att de behöver involveras i övergripande och detaljerad ledningssamordning och att det är bra med tidig information. Avslutningsvis anger Fortum värme att de snarast möjligt vill teckna avtal om kostnader kopplat till åtgärder på deras distributionsanläggningar.

**Planenhetens kommentar:** Kommentarererna kring ledningssamordning och avtalsfrågor noteras och vidarebefordras till kommunens ansvariga för projektering och utbyggnad. Pågående dialog om etapputbyggnaden av Nacka stad, det stora utvecklingsområde som planområdet är en del av, har pågått mellan kommunen och Fortum värme sedan 2014. Under hösten 2017 har projektering påbörjats av allmänna anläggningar och övrig infrastruktur inom planområdet och i detta arbete har Fortum värme bjudits in för att delta i ledningssamordning och genomförandeplanering.

## Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen och andra förändringar under processens gång har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Detaljplanen har kompletterats med ytterligare plushöjder för allmän plats.
- Användningsbestämmelsen rörande verksamhetslokaler i entréplan har justerats så att det framgår att lokalkrav även gäller mot allmän plats - torg.
- Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd har justerats så att de överensstämmer med de nya riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostäder som trätt i kraft under sommaren 2017. Detta medför även att bulleravsnittet i planbeskrivningen och miljöredovisningen har justerats.
- Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen avsnitt 5, ”så genomförs planen”, har setts över efter dialog med Lantmäterimyndigheten vilket medfört att antal mindre justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen.
- I övrigt har planbeskrivningen justerats bland annat med avseende på riskfrågor, dagvatten samt justeringar av mindre betydelse.
- Detaljplanens underlag, bland annat gestaltningsprogram, dagvattenutredning och miljöredovisning har uppdaterats.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt