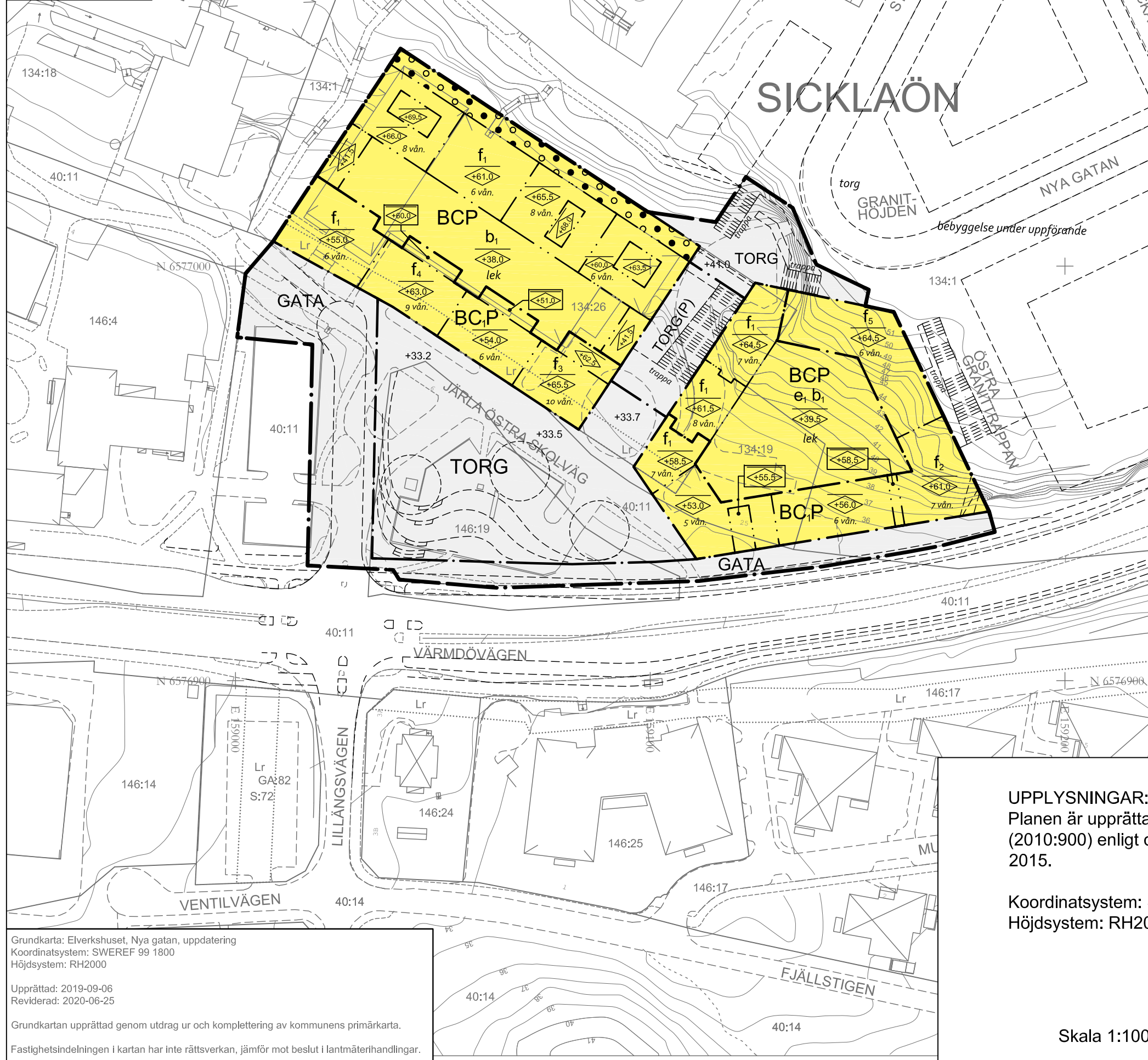


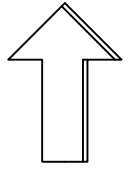
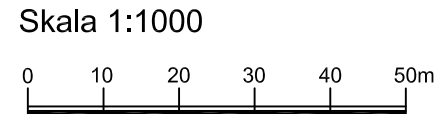
TECKENFÖRKLARING	
	Fastighetsgräns
	383:10 Fastighetsbeteckning
SICKLAÖN Traktnamn	
	Gemensamhetsanläggning
	Serviceområde
	Ledningsrättsområde
	Vägkant
	GC-bana
	Slåg
	Plank, staket
	Mur
	Silömur
	Höjningskurvor, höjstext
	Huslöv inrättat bostadshus
	Huslöv inrättat industri- eller verksamhetsbyggnad
	Huslöv inrättat komplementbyggnad
	Takfot karterad byggnad från primärkartan
	Skärmtak
	Trappa



Grundkarta: Elverkshuset, Nya gatan, uppdatering
 Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
 Höjdsystem: RH2000
 Upprättad: 2019-09-06
 Revlerad: 2020-06-25
 Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.
 Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

UPPLYSNINGAR:
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH2000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRANSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- GATA Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
 - TORG Torg (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Kvartersmark

- BCP Bostäder, centrum och parkering. Bostadslägenhet får inte anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
- BCP Bostäder, centrum och parkering (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
- (P) Kvartersmark för parkeringsändamål under marknivå. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över angivet nollplan. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnader och skärmtak uppföras på innergård till en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens nivå. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad, bortsett från helt underjordisk byggnad och terrasserings för uteplatser. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Utöver högsta angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, mindre ventilationsutrymmen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utseende

- f₁ Mot angränsande allmän plats ska det översta våningsplanet utföras med lutande fasad/tak med mellan 50 och 70 graders lutning samt förses med takkupor. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ I kvartershörn mot allmän plats ska de tre översta våningsplanen utföras indragna med en trappande utformning. Se illustrationer i planbeskrivningen sid. 23 och 24. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₃ Mot angränsande torg ska fasaden ha en förhöjd sockelväning som omfattar 2 våningar. Byggnadsdel som kragnar ut över allmän plats får inte hänga närmare marken än 6,5 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₄ Mot angränsande allmän plats ska det översta våningsplanet utföras indraget med minst 2,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₅ Mot allmän plats ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,7 meter från plangräns och användningsgräns mot allmän plats. Längs minst 60% av fasadlängden mot gård ska det översta våningsplanet utföras indraget med 1,7 meter från övrig fasad. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Gestaltning hela planområdet:

- Fasaduttryck
- Bebyggelsen ska utformas med varierande gatufasader så att varje kvartersida upplevs bestå av flera hus.
 - Sockelväning mot torg och gata ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Värmdövägen och mot torget vid Värmdövägen ska ha en förhöjd sockelväning med ett uttryck som omfattar 1-2 våningar. Se exempel i planbeskrivningen sid. 16-18.

- Utskjutande byggnadsdelar
- Utskjutande byggnadsdelar så som burspråk och mindre fasadpartier medges över allmän plats och får skjuta ut högst 1 meter från användningsgräns mot allmän plats. Utskjutande balkonger medges över allmän plats och får skjuta ut högst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. Byggnadsdelar och balkonger som skjuter ut över allmän plats får inte hänga närmare marken än 3,5 meter med undantag för område med bestämmelsen f.

- Mot Värmdövägen ska fasaderna utformas med få utskjutande byggnadsdelar.

- Fritt utkragande balkonger mot allmän plats ska ha en öppen karaktär. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Byggnadsteknik

- b₁ Ovan garagets takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och gården ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

STÖRNINGSKYDD

- Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider (vid lägenheter större än 35 kvadratmeter). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
 - bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).

- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00. (PBL 4 kap 12 §)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- Ändrad lovplikt, lov med villkor
- Bygglov för ändrad markanvändning eller marklov för markarbeten ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar. (PBL 4 kap 15 §)
- Huvudmannskap
- Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl, på västra Sicklaön Nacka kommun standardförfarande Planenheten i juni 2020

Susanne Werlinder Planchef
 Jerk Allvar Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN 2020-10-21, § 233
 Antagen av KF 2020-12-14, § 462
 Laga kraft 2021-01-11

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Fastighetsförteckning

KFKS 2015/399-214
 Projektnr. 9237

DP 649

Planbeskrivning
DP 649
Upprättad juni 2020
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015/399-214
Projekt: 9237
0182K-P2021/649

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Nya Gatan, Elverkshuset

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar planområdets läge. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade Elverkshuset och dess närområde 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 och god utformning skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för en ombyggnad av del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till ett torg. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 580 nya bostäder och cirka 1500 kvadratmeter för verksamhetslokaler.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Miljöenheten Nacka kommun 2020-05-29)
- Utredning av omgivningsbuller (Structor 2017-06-22)
- Trafikbulerutredning Elverket (komplettering avseende Sicklaön 134:26) (ACAD 2020-05-20)
- Dagvattenutredning för Nya gatan (Sweco 2016-05-25)
- Dagvattenutredning, Nya gatan – Kv. Brytaren och del av kv. Brytaren mindre (Sweco 2017-02-18) med kompletterande PM (Sweco 2020-05-27)
- Dagvattenutredning, Nya gatan – Kv. Brytaren mindre (Tyréns 2017-01-18)
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik/Miljögeoteknik, Nya gatan (Atkins 2015-02-17)
- Markteknisk undersökningsrapport, Sicklaön 134:26 (Geomind 2016-09-05)
- Miljöteknisk markundersökning (Bjering 2016-09-09)
- PM Miljö – Nya gatan (Atkins 2016-10-30)
- Naturvårdsinventering Centrala Nacka (Pro Natura 2013)
- Basstudie mikroklimat, Nya gatan – Elverkshuset (CEC design, januari 2018)
- Sol- och skuggstudie, Elverket, Nacka (Arkipol 2020-06-04)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på framtagna förstudier samt på detaljplaneprogram för Centrala Nacka med tillhörande utredningar.

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 5
3. Planförslaget	s. 14
4. Konsekvenser av planen	s. 38
5. Så genomförs planen	s. 44
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 51
7. Medverkande i planarbetet	s. 52

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen omfattar ett område direkt söder om Nacka stadshus och angränsar till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. Inom området finns befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset, tidigare fanns även en mindre verkstadsbyggnad vid Värmdövägen som nu är riven. Planområdet i övrigt berör gatumark i form av Järla östra skolväg och Värmdövägen, parkeringsytor vid Värmdövägen samt ett kraftigt kuperat naturparti med bergig terräng i planområdets östra del. Planområdet som helhet präglas av stora höjdskillnader.

Uppskattningsvis cirka 580 nya bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets två föreslagna kvarter, kv. Brytaren i väster och kv. Brytaren mindre i öster. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i entréplan mot Värmdövägen och mot det stora torget i söder. Befintlig bebyggelse föreslås rivas i sin helhet. De allmänna platserna inom planförslaget utgörs av gatumark i söder och väster samt torgytor vid Värmdövägen, mellan kvarteren och i områdets norra del. De norra torgytorna utgör en del av en större öppen plats som planerats i angränsande detaljplan för Nya Gatan, stadshusområdet. Delar av det södra torget utformas som gångfartsområde där viss biltrafik medges på de gåendes villkor. Mellan kvarteren föreslås en trappa som kopplar ihop torget vid Värmdövägen med angränsande torg i norr och vidare mot framtida bussterminal och tunnelbanestation. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik. Det bedöms även vara positivt att projektet bidrar att ge Centrala Nacka en tydligare stadsstruktur. Planområdet ligger i närheten av Lillängen och Storängen, varav Storängen är ett riksintresseområde för kulturmiljövården. De värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. Planförslaget innebär att Elverkshuset rivs, byggnaden har vissa arkitekturhistoriska värden som därmed går förlorade. Föreslagna byggnadsvolymer innebär även att stadshusets monumentala placering påverkas negativt då siktlinjer byggs igen. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande medföra vissa negativa konsekvenser för naturvårdsintressen eftersom naturmark delvis tas i anspråk. Avsikten är att de mest värdefulla av de större träden på nuvarande parkeringsområde ska bevaras och bidra till den framtida torgmiljön, förutsättningarna för bevarandet av träden måste dock utredas vidare i detalj.

Vegetationsinslag på bostadsgårdar, tak och allmän plats kan inte kompensera naturmarken till fullo men kan mildra de negativa konsekvenserna ur denna aspekt. Eftersom området är mycket kuperat och tanken är att bottenvåningen i planområdets östra kvarter ska kunna

möta Värmdövägens nivå kommer det krävas stora markarbeten med mycket sprängning. Detaljplanens genomförande kommer således medföra störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredning. För att klara full rening och fördröjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet. Delar av bebyggelsen bedöms utsättas för höga bullernivåer främst från angränsande trafik på Värmdövägen, utformning med hänsyn till buller regleras i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26 samt kommunägd mark. I anslutning till planområdet ligger Järsla skola och förskolan Kristallen samt ett antal privata fastigheter söder om Värmdövägen. Ett genomförande av detaljplanen kommer att förändra området påtagligt och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Den kvartersmark inom planförslaget som ägs av kommunen, i områdets östra del, har markanvisats till ett byggbolag efter genomförd markanvisningstävling.

Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet i och med att parkeringsplatser utgår och Värmdövägen byggs om och förses med trottoarer, cykelstråk och trädplanteringar för att anpassas till den framtida stadsstrukturen i Centrala Nacka.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. En del av hållbarhetsarbetet har redan påbörjats i och med markanvisningen för del av detaljplanens östra kvarter där bland annat hållbarhetsaspekter funnits med som en förutsättning.

Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut i projektets start-PM. Dessa målområden och hur de avses att hanteras i detaljplanen och genomförandet redovisas mer utförligt nedan i kapitel 3, planförslag.

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

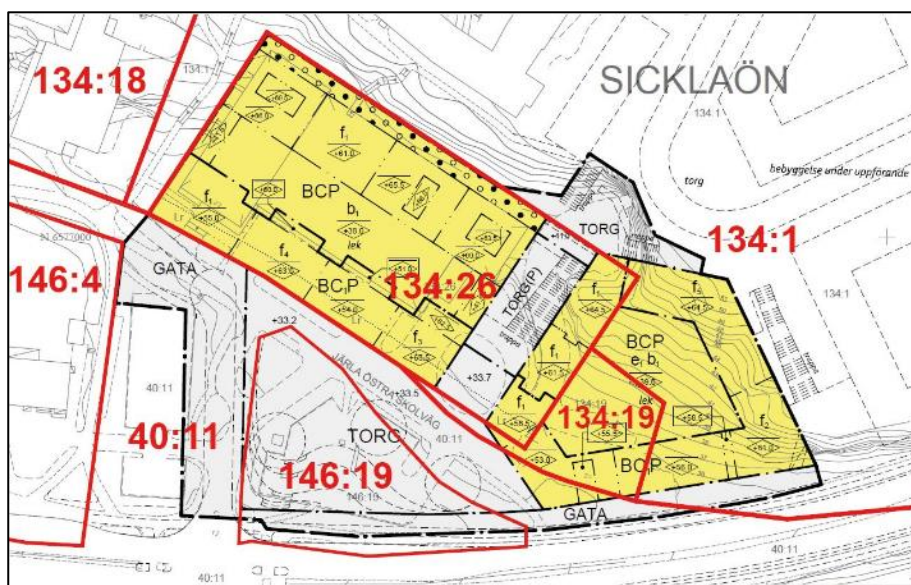
2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i centrala Nacka, söder om Nacka stadshus och i angränsning till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. I öster gränsar området till Nya gatan, stadshusområdet, där utbyggnad pågår. Planområdet är cirka 1,3 hektar stort och omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26, hela den kommunägda fastigheten Sicklaön 134:19 samt delar av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 146:19, Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11.



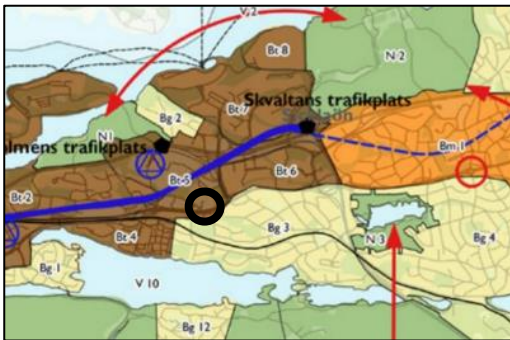
Planområdets ungefärliga avgränsning.



Plankarta med nuvarande fastighetsgränser och beteckningsnummer förtydligade med rött. För alla fastigheter i bilden ovan föregås beteckningsnumren av "Sicklaön".

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom område *Bt5* i den gällande översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* som antogs 2018. Området pekats ut som tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen redovisas även den planerade tunnelbaneutbyggnaden till Nacka samt att Värmdövägen ska få karaktären av en stadsgata. Planområdet berörs inte i kulturmiljöprogrammet, dock omnämns det angränsande Järila skolområde, arbetarbostaden söder om Värmdövägen och Storängen. I grönstrukturprogrammet omnämns planområdets östra del som *övrig grönyta*.

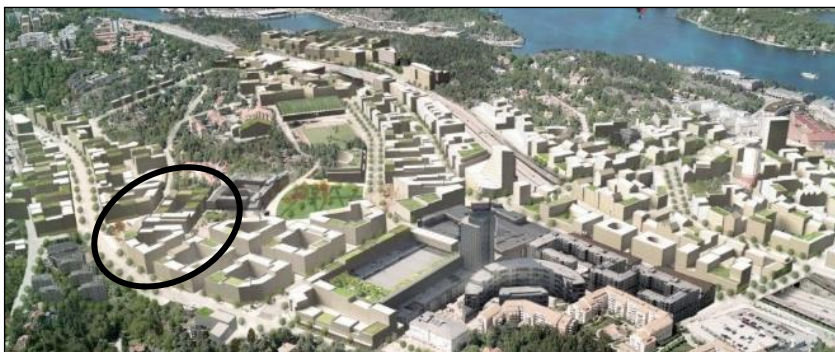


Utdrag ur översiktsplanen med planområdet markerat med svart cirkel. Bruna områden är utpekade för tät stadsbebyggelse.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här 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.

Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtida stadsstruktur i området från Järila stationsområde till området närmast Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. I området för denna detaljplan visas en kvartersstruktur med hög täthet. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet bortsett från att våningsantalet är högre än i programmet.



Översiktsbild över delar av centrala Nacka från detaljplaneprogrammet med planområdet markerat.

Bild: White arkitekter



Utsnitt ur programkarta för centrala Nacka med planområdet markerat med svart cirkel.



Programillustration för Värmdövägen.

Bild: White arkitekter

Andra projekt som berör planen

Direkt nordost om planområdet pågår utbyggnad av detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, som omfattar fyra kvarter med bostäder, verksamheter samt allmänna platser. Planen för Nya gatan, stadshusområdet, och denna detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, berör varandra och ingår i samma stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär behov av en nära samordning av exempelvis gestaltungsprinciper, höjdsättning, infrastruktur samt utbyggnadsplanering.

Väster om planområdet, på södra och norra sidan om Värmdövägen ligger Järsla skolområde och den så kallade Rotorfabriken. Dessa områden är utpekade att ingå i den framtida utvecklingen av centrala Nacka till tät stadsbebyggelse i enlighet med antaget detaljplaneprogram. Eventuell samordning med dessa framtida utvecklingsområden sker på övergripande nivå och inte direkt mellan projekten då de tidsmässigt ligger i olika skeden.

Närheten till den framtida tunnelbanan påverkar planeringen inom hela centrala Nacka. Denna detaljplan kommer därför behöva förhålla sig både till nuvarande förhållanden och till en framtida situation med en mycket tillgänglig och kapacitetsstark kollektivtrafik i form av tunnelbana. Med tanke på omgivningens nivåskillnader och gångavstånd är det sannolikt att de framtida boende främst kommer nyttja stationen vid Järsla. I samband med genomförandet av centrala Nacka avses busstrafiken ses över och en ny bussterminal planeras, detta kan komma att påverka busslinjer och bussterminalen vid Nacka Forum.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Sicklaön 134:26 gäller detaljplan 408 som vann laga kraft 2007, genomförandetiden gick ut år 2012. Detaljplanen anger markanvändning kontor, lager, utbildningslokaler samt garage och innehåller u-område för de VA-ledningar som främst ligger i Järsla östra skolväg.

Delar av planområdets östra del omfattas av stadsplan 68 från 1970 där markanvändningen är allmän plats, park. Längst i öster är området planlöst. De södra delarna av planområdet omfattas av detaljplan 294 som vann laga kraft 2002 och vars genomförandetid gick ut

2017, i denna plan anges markanvändningarna allmän plats, park, natur, lokalgata och parkering, samt kvartersmark för kontor och parkering.

§ 113-förordnande

För fastigheten Sicklaön 134:1 finns i fastighetsregistret följande anmärkning ”fråga väckt gällande 113 § BL förordnande”. Förordnandet kan inte härledas till någon byggnadsplan och i ärendets akt finns inte heller något beslut om förordnande utan endast en anmälan om att frågan väckts. Kommunen har, i samråd med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, tolkat detta som att det inte finns något beslut om ett § 113-förordnade och följaktligen krävs inget upphävande av förordnandet innan detaljplanen kan antas.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Riksintressen

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden. Planområdet är beläget cirka 400 meter från Nacka trafikplats och Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Öster om planområdet ligger Storängen som med sin villabebyggelse utgör riksintesseområde för kulturmiljövården. Genom västra Sicklaön finns även ett schematiskt utpekade riksintresse för planerad kabel för energidistribution. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för ovan nämnda riksintressen eller för de funktioner och värden som de ska skydda.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten. Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter som är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids, vilket framgår av miljöredovisningen och i avsnitten om luftkvalitet och dagvatten nedan.

Området idag



Planområdet, som delvis kan sägas höra till Järlahöjden, omfattar befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset som ligger söder om Nacka stadshus vid Järla östra skolväg. Elverkshuset har tidigare utgjort Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad, men innehåller nu i huvudsak utrymmen för parkering samt lokaler för föreningar och musikskola. Planområdet omfattar även delar av en infartsparkering vid Värmdövägen med några planterade eller större kvarlämnade lövträd varav en alm och flera stora ekar, samt en mindre del av ett obebyggt skogsområde med stora nivåkillnader öster om Elverkshuset. Mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det cirka 15 meter.

Huvuddelen av planområdet är idag hårdgjort eller bebyggt. Längst i öster, inom planlöst område, har markarbeten gjorts som en del i genomförandet av angränsande detaljplan. Inom de kvarvarande fragmenterade naturytorna i öster består marken till stor del av berg i dagen och har i övrigt relativt tunt jordtäckte på berg och kan beskrivas som en skogsklädd bergsbrant med inslag av ek och tall. I planområdets västra del mot Järla skola finns några stora värdefulla träd i form av ek, tall och alm.

På höjden nordost om planområdet fanns tidigare område för hantering av grus för vinterväghållning med ett tillhörande berggrum. Berggrummets södra vänganslutning gick över fastigheten Sicklaön 134:26 med stöd av servitut. Grushantering och berggrummet har dock avvecklats i och med genomförandet av Nya gatan, stadshusområdet.

Området kring Järlahöjden har haft stor betydelse för de kommunala samhällsfunktionerna sedan Nacka kommun bildades 1887. Dåtidens folkskola, Järla skola, uppfördes 1889 och ligger ännu idag direkt väster om planområdet tillsammans med övriga skolbyggnader inom skolmiljön från olika tidsepoker. Kring 1900-talets mitt blev Järlahöjden säte för

kommunens styrning och administration. Om detta vittnar bland annat Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstationen.



Vy över befintlig infartsparkering vid Värmdövägen. I bakgrunden syns Järla skola till vänster och Elverkshuset till höger med bakomliggande Nacka stadshus.



Byggnader inom Järla skolområde, den så kallade Röda villan och den större skolbyggnaden.

Idag ligger Nacka stadshus monumentalt och fritt placerat på Järlahöjden sett från väster. Nacka stadshus ursprungliga delar uppfördes efter ritningar av Tor Boije år 1961. Ursprungligt stadshus är uppfört i tegel med dekorativa smidesdetaljer och varierande tegelförband och fogfärger. I takt med att stadshusverksamheten har utökats har byggnaden byggts till mot sydväst, då med en mer stram utformning och enklare detaljer. Byggnadens ursprungliga delar är med sina välbevarade fasader ett fint exempel på det tidiga 60-talets arkitektur. Mot planområdet vänder sig dock den mer sentida utbyggnaden. Stadshusets monumentala placering och gestaltning med strama tegelfasader representerar på ett fint sätt dåtidens förvaltningsarkitektur, som i sin tur avsågs avspegla verksamhetens viktiga samhällsfunktioner. Elverkshuset uppfördes under 1960-talets slut, även den i tidstypisk tegelarkitektur, dock i enklare utförande. Elverkshuset har arkitekturhistoriska värden som ett exempel på officiell tegelarkitektur kring 1900-talets mitt.



Elverkshuset sett från höjden i nordost. I bakgrunden syns förskolan Kristallen och Järla sporthall i ljusgult

Öster om planområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar som byggdes 2007 samt ett äldreboende från samma tid. Punkthusen är grundlagda på en lägre nivå än Värmdövägen. Mellan Värmdövägen och punkthusen finns en gabionmur och en markparkering för bilar. Söder om Värmdövägen finns även en äldre träbyggnad som ursprungligen var en av flera identiska hus som användes som bostäder för fabriksarbetare i Järla. Arbetarbostaden ingår inte i planområdet men är skyddad i gällande detaljplan och kommer vara ett viktigt historiskt inslag i den framtida stadsmiljön. Direkt sydväst om Elverkshuset ligger förskolan Kristallen.

Service

I närheten av planområdet finns ett flertal skolor och förskolor. I Lillängen, direkt söder om Värmdövägen, finns ett särskilt boende för äldre. I övrigt finns olika former av service i närområdet i och med närheten till Nacka stadshus, Nacka Forum och Järla.

Gator och trafik

Planområdet ligger vid en av Nackas viktigaste huvudgator, Värmdövägen, som har ett trafikflöde på cirka 16 000 fordon per dygn. Vid trafikplats Nacka, norr om planområdet finns det anslutningar till Värmdöleden (väg 222) och vid trafikplats Kvarnholmen, som nås via Griffelvägen, finns anslutning till Kvarnholmen och Värmdöleden (väg 222). Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik då många busslinjer trafikerar Värmdövägen och hållplatser finns i nära anslutning till planområdet. Även Saltsjöbanan nås inom några hundra meter. Tillgängligheten för cykel är god då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen. Den enda befintliga lokalgatan som ingår i planen är Järla östra skolväg som angör Elverkshuset, Järla skola och förskolan Kristallen. Inom gångavstånd planeras två nya tunnelbanestationer, cirka 350 meter till Nacka centrum och cirka 450 meter till Järla.

I planområdets utvidgade omgivning planeras det på sikt för stora förändringar gällande trafiknät och för kollektivtrafiken som på olika sätt indirekt kan komma att påverka planområdet. Bland annat pågår en översyn av trafikplatserna längs Värmdöleden (väg 222), planering för utbyggd tunnelbana, planering för överdäckning över Värmdöleden samt för en ny bussterminal i anslutning till tunnelbanan vid Nacka centrum.

Tillgängligheten för gång- och cykeltrafik är god i öst-västlig riktning, men mindre god i nord-sydlig riktning till följd av de stora nivåskillnaderna. Fotgängare behöver gå i trappor för att röra sig kortaste vägen. Cyklister i nord-sydlig riktning, mellan Värmdövägen och Järlahöjden, behöver antingen åka västerut via Nacka gymnasium eller österut via Vikdalsvägen eller framtida lokalgator.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet.

Inom fastigheten Sicklaön 134:26 finns servitut för uppställning av kommunalt reservkraftverk och tillhörande anläggningar för eldistribution till stadshuset. Som ett förberedande arbete har dock dessa anläggningar redan flyttats till kommunal mark väster om stadshuset. Nacka Energi har dock fortsatt ledningar och anläggningar inom och i angränsning till planområdet. Befintliga fjärrvärmeledningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen, samt väster om planområdet vid Kristallens förskola.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från utpekad transportled för farligt gods och någon separat riskanalys har därför inte tagits fram. En tidig dialog har dock förts med Södertörns Brandförsvarsförbund vilken ligger till grund för kommunens samlade bedömning av riskfrågor kopplade till detaljplanen. Eventuellt kan det i vissa fall förekomma transporter av farligt gods på Värmdövägen till drivmedelsstationen vid Alphyddan i Sickla. Denna station kommer dock avvecklas då det pågår planering för ändrad markanvändning på platsen. Om drivmedelsstationen vid Alphyddan är kvar när detaljplanens bebyggelse närmar sig färdigställande kan kommunen reglera transporter via lokala trafikföreskrifter eftersom Värmdövägen är en kommunal väg, och eftersom det idag finns ett lämpligare alternativt vägval västerifrån via Lugnets trafikplats, som också är den huvudsakliga transportvägen idag.

Inom planområdet finns befintliga skyddsrum som omfattas av de särskilda lagar och regler som handlar om skyddsrum.

Recipenter för dagvatten

Recipient för avrinningen är den preliminära vattenförekomsten Järlasjön med den västliga bassängen Sicklasjön som är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Sicklasjön avrinner via

Sickla kanal och Hammarby sjö mot Saltsjön och vattenförekomsten Strömmen. Dagvatten är en viktig påverkanskälla varför dagvattenåtgärder behövs för att kunna minska näringsbelastningen, vilket även framgår av miljöredovisningen. Totalt fyra dagvattenutredningar har belyst belastningen och lämpliga åtgärder i planområdet. I och med att planarbetet har pausats och sedan startat upp igen med delvis ny utformning har den senaste fjärde utredningen bedömt hur den ändrade utformningen av det västra kvarteret har påverkat dagvattenhanteringen.

Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen är att vattenförekomsten ska uppnå måttlig ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen, kadmium och bly till år 2027 samt med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Sicklasjön är vattenförekomst med dålig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnorm är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen, kadmium och bly till år 2027 samt med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Järlasjön är inte en vattenförekomst än men blir det år 2022. Den omfattas av en kommunal åtgärdsplan som omfattar hela sjön med bassänger. Åtgärdsplanen visar att dagvattenlösningarna måste vara ambitiösa för att minska näringsbelastningen på Järlasjön.

Geoteknik och markföroreningar

Två marktekniska undersökningsrapporter (Atkins 2015-02-17 och Geomind 2016-09-05) samt två geotekniska PM (Atkins 2015-02-17 och Geomind 2016-09-05) har tagits fram för att klarlägga områdets geotekniska förutsättningar. För fastigheten Sicklaön 134:26 består jordlagerföljden i huvudsak av fyllning på berg. I fastighetens nordvästra del har torrskorpelera påträffats under fyllningen, därefter följer friktionsjord på berg. Fyllningen utgörs av sprängsten och friktionsjord, ställvis med inblandning av lera. Block har påträffats i fyllningen.

Den östra delen av planområdet består till stor del av berg i dagen eller områden med tunt jordtäckte på berg. Sammanfattningsvis är markstabiliteten tillfredsställande och området bedöms vara lämpligt att bebygga. För att bebygga området enligt planförslaget kommer omfattande bergsschakter att krävas, främst i den östra delen. Eventuella risker för lokal erosion vid stora dagvattenflöden kommer beaktas vid dimensionering och utformning av dagvattensystemet samt vid höjdsättning av allmän plats.

Två miljötekniska undersökningar har utförts som berör området (Atkins 2015-02-17 samt Atkins 2016-10-30). Inom området finns halter av PAH (vid 2 provpunkter) och bly (vid ytterligare 2 provpunkter) som ligger över nivån för KM men under nivån för MKM. Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Punkterna ligger i närheten av Värmdövägen och på befintlig parkering, se markeringar i bilden nedan.

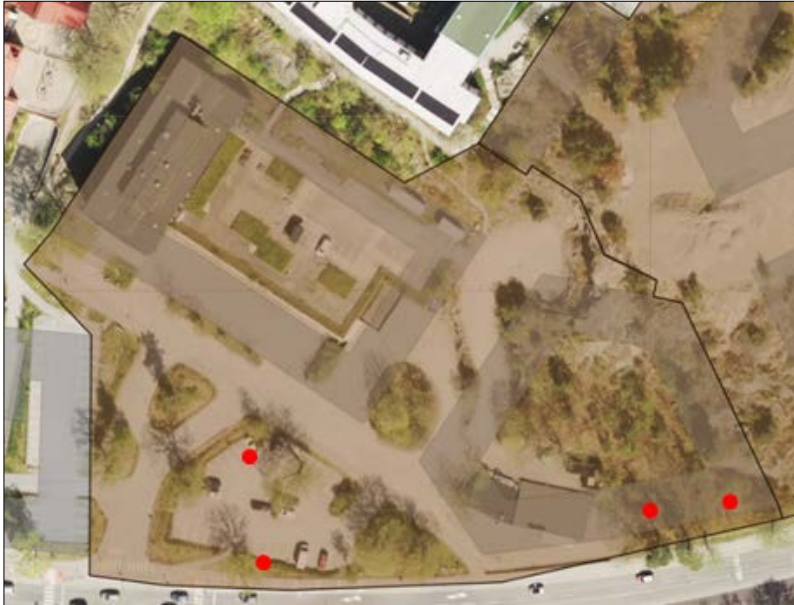
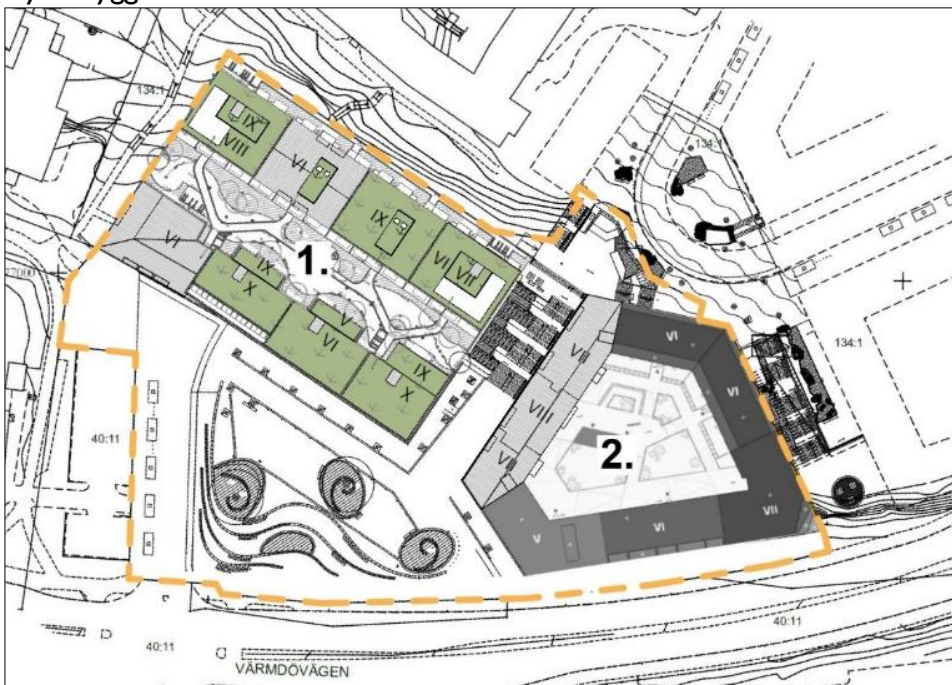


Bild som visar provpunkter med halter av PAH och bly som ligger över nivån för KM men under nivån för MKN.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Gul streckad linje visar ungefärlig avgränsning av planområdet. Benämningarna kv. Brytaren (1) och kv. Brytaren mindre (2) återkommer i nedanstående beskrivningar. Illustrerad bebyggelse utanför planområdet i nordost är under genomförande. Bild: Arkipol och Enter arkitektur

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar två tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C), se illustrationsplanen ovan. Planområdet bedöms inrymma cirka 580 bostäder, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar bedöms uppta totalt cirka 1500 kvadratmeter och vänds mot gator och torg. Avsikten är att kvarterens garage angörs via två separata infarter, en via Järla östra skolväg och en från Värmdövägen längst i öster. Detaljplanen möjliggör dock att trappgatan mellan kvarteren underbyggs med garage, dels för att effektivisera marknyttjandet och för att inte utesluta en gemensam parkeringslösning med ett stort gemensamt garage för båda kvarteren. Användningsbestämmelsen för parkering (P) som finns i båda kvarteren syftar till att möjliggöra separat fastighetsbildning för garagen ifall det skulle bli aktuellt. Den allmänna plats som ingår i planområdet planläggs som GATA och som TORG, delar av torgområdena avses utformas med trappor på grund av de stora nivåskillnaderna.

Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd, höjderna motsvarar våningsantal på mellan 6 och 10 våningar för kv. Brytaren i väster och mellan 5 och 8 våningar för kv. Brytaren mindre i öster. Kvarteren är i huvudsak slutna mot omgivande gator, torg och parker för att på så vis ge en tyst och privat innergård, öppningar medges dock för att få in solljus samt i form av eventuella portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark, bortsett från det västra kvarterets fasad mot stadshuset. Entréer till trapphus och lokaler föreslås vändas mot omgivande allmän plats och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik stadsmiljö.

Bostadslägenheter medges inte på entréplan mot Värmdövägen, mot det södra torget eller mot torg inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet. Istället ska dessa entréplan användas för verksamhetslokaler (BC₁). Bestämmelsen hindrar inte inslag av bostadskomplement såsom trapphusentréer, garageinfart, cykelrum, miljörum med mera även om avsikten är att verksamhetslokaler ska dominera. Detta regleras bland annat för att säkerställa verksamhetslokaler mot viktiga platser som kan bidra till en blandad och levande stadsmiljö, men också för att det till stor del saknas förgårdsmark vilket ger risk för insyn och störningar för lågt belägna lägenheter.

Mot övriga fasader medges bostäder närmare marken vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Platser där lägenheter placeras nära mark behöver beaktas i bygglovprocessen så att utformningen bidrar till att undvika eventuellt besvärande insyn. Det västra kvarterets norra del planläggs för en zon med privatägd förgårdsmark vilket ger möjlighet att anpassa uteplatser och entrévägar till befintlig terräng och höjdförhållanden.

Förgårdsmarken ger också möjlighet till hantering av dagvatten samt skapar en nåbarhet till kvarterets entréer mot norr.

Övergripande gestaltning

En viktig princip för den tillkommande bebyggelsen är att kvarterens yttre, både sockelvåning och övrig fasad, ska delas upp visuellt så att kvarteren upplevs bestå av flera olika hus bredvid varandra, se illustrationsplan och illustrationer nedan. Denna princip grundar sig i de ambitioner som anges i antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka och Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Syftet är att bryta ned skalan, ge en varierad stadsbild och skapa en mångfald i stadsmiljön. Till följd av områdets nivåskillnader kommer kvarteren delvis behöva byggas i suterräng och vid entréer kan det lokalt behövas mindre anpassningsåtgärder för att hantera lutningarna. Ett medvetet förhållningssätt behövs mellan lutningar på omgivande allmän plats och trappning av bebyggelsen, detta avspeglas i detaljplanens reglerade nockhöjder.



Övergripande vy från söder som illustrerar en möjlig gestaltning av planförslagets två kvarter. I bilden redovisas även schematiska byggnadsvolymer inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet samt möjlig framtida bebyggelse enligt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka.

Bild: Arkipol och Enter Arkitektur

Fasaduttryck

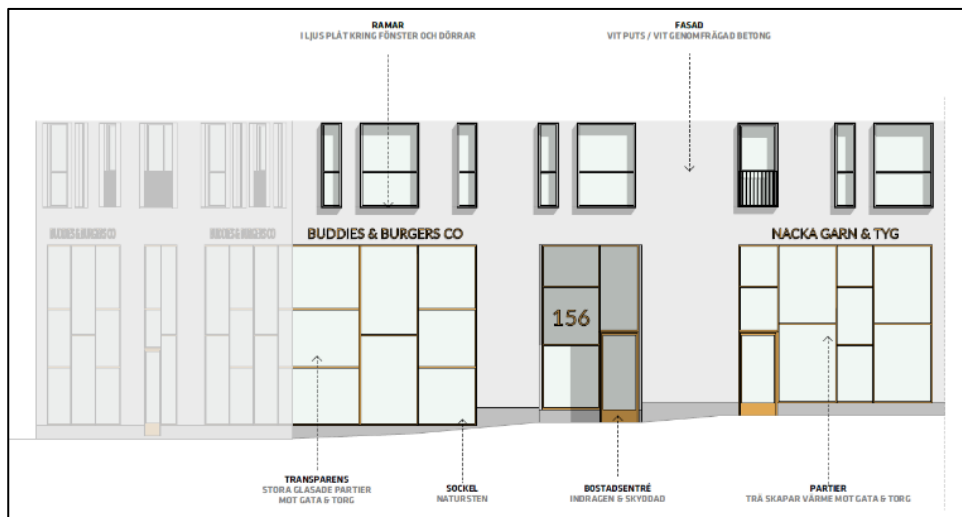
Kvarterens olika byggnadsvolymer ska, sett från omgivande allmän plats, upplevas som flera enskilda byggnader med märkbara gestaltningsmässiga skillnader. Våningsantal, kulörer, material, fasadbearbetning, fönstersättning, balkongplacering och takutformning ska följa

olika principer för olika byggnadsvolymer. För att hålla samman kvarteret och skapa en varierad och omhändertagen stadsmiljö är det viktigt med sockelvåningar som med material och/eller fönstersättning avviker från resten av fasaden och att fasadmaterialet är slitagetåliga.

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera olika hus. Bestämmelsen innebär inte att material, kulörer eller fönstersättning läses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed ge förutsättningar för en stadsmiljö som erbjuder en mångfald av intryck.

Sockelvåningarnas gestaltning

I detaljplanen införs även en planbestämmelse om utformning av sockelvåningar för att säkerställa kvaliteten vad gäller utformning, material och detaljering med mera. En detaljplan bör inte reglera exakt utformning av sockelvåningar och andra detaljer, men i och med den aktuella planbestämmelsen ges förutsättningar att i bygglovskedet följa upp ambitionerna och säkerställa en god gestaltning så att stadsmiljön blir detaljrik och varierande. Bestämmelsen anger att sockelvåning mot gator och torg ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö.





Exempel på sockelvåningar som illustrerar planförslagets ambitioner om tydligt markerade sockelvåningar som är utformade med hög arkitektonisk kvalitet och detaljrikedom. *Bilder: Enter arkitektur*

Mot Värmdövägen och det föreslagna torget vid Värmdövägen ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara förhöjd för att relatera till de storskaliga stadsrummen. Bestämmelsen om sockelvåningarnas utformning gäller även mot övriga delar av föreslagna torgtytor men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.



Exempel på förhöjd markering av sockelvåning mot föreslaget torg respektive mot Värmdövägen. *Bild: Arkipol och Enter arkitektur*

Utskjutande byggnadsdelar

Utskjutande byggnadsdelar så som burspråk och mindre fasadpartier medges över allmän plats, de får dock inte hänga ut mer än 1 meter från kvartersgräns mot allmän plats. Fasaderna mot Värmdövägen ska gestaltas med få utskjutande element med hänsyn till stadsrummets funktion som huvudgata. Även utskjutande balkonger medges över allmän plats, dessa får skjuta ut högst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. Fritt utkragande balkonger mot allmän plats, som inte binds ihop i ett helt balkongparti, ska ha

en öppen karaktär. Eventuella inglasningar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och bör utföras utan vertikala profiler. Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats får inte hänga ut över körbanan och inte hänga närmare mark än 3,5 meter, med undantag för område med f_3 där den fria höjden ska vara 6,5 meter.

Övriga utformningsbestämmelser

Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar, taklutningar och sockelvåning. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f_1 , f_2 , f_3 , f_4 , och f_5 .

Område 1, kv. Brytaren, det västra kvarteret

Kv. Brytaren bedöms inrymma cirka 380 bostäder, i huvudsak smålägenheter, och cirka 600 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Inom kvarteret föreslås en relativt stor variation i våningsantal, vilket framgår av illustrationen av föreslagna byggnadsvolymer nedan. Detaljplanen medger bebyggelse i 6-10 våningar med parkering i garage under en upphöjd gård. I den västra delen har en av de lägre byggnaderna placerats för att ge en anpassning till bebyggelsen och miljön vid Järta skola. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering. Mot det södra torget får dock bostäder inte inredas på entréplan, verksamhetslokaler ska istället anordnas på entréplan mot torget. I kvarterets norra del planeras för gemensamma och tillgänglighetsanpassade takterrasser som komplement till den relativt trånga bostadsgården.



Vy från söder som illustrerar en möjlig utformning och gestaltning av kv. Brytaren inom ramen för planförslagets bestämmelser. Vit kvartersvolym längst fram i bilden illustrerar möjlig framtida bebyggelse enligt detaljplaneprogram för centrala Nacka. Bild: Arkipol

Område 2, kv. Brytaren mindre, det östra kvarteret

Kv. Brytaren mindre planeras inrymma cirka 200 bostäder och cirka 900 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i cirka 5-7 våningar

sett från allmän plats och med parkering i garage under en upphöjd gård. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering. Mot Värmdövägen, mot torg i söder samt mot angränsande torg i detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, får dock bostäder inte inredas på entréplan, istället ska verksamhetslokaler ska anordnas. Detaljplanen möjliggör att takytor inom kvarteret kan utformas för gemensam takterrass.



Vy från söder som illustrerar en möjlig utformning och gestaltning av kv. Brytaren mindre inom ramen för planförslagets bestämmelser. Bild: Arkipol

Möjlig gestaltning

I efterföljande avsnitt beskrivs och illustreras exempel på möjlig gestaltning av bebyggelsen inom respektive kvarter. De konkreta beskrivningarna och illustrationerna syftar både till att ge exempel på vilken stadsmiljö som planbestämmelserna möjliggör och till att ge vägledning och stöd för tolkning vid framtida bygglovsprövning.

Västra kvarteret, Kv. Brytaren



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av kv. Brytaren samt del av kv. Brytaren mindre mot föreslaget torg vid Värmdövägen. Bild: Arkipol



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av kv. Brytaren. Vy mot kvarterets nordvästra hörn och parkstråket mellan Nacka stadshus och kv. Brytaren. Bild: Arkipol



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot sydväst, mot föreslaget torg vid Värmdövägen. Bild: Arkipol



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot väst, mot Järsla skola. Bild: Arkipol



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot öst, mot föreslagen trappa mellan kvarteren. Bild: Arkipol



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot Nacka stadshus, takterrasser längst till höger och till vänster i bild.
Bild: Arkipol

Östra kvarteret, Kv. Brytaren mindre



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets sydvästra hörn mot föreslaget torg vid Värmdövägen. Bild: Enter arkitektur



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets norra del som vetter mot föreslaget torg inom angränsande detaljplan. Bild: Enter arkitektur



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets sydöstra hörn som visar bebyggelsen längs Värmdövägen. Bild: Enter arkitektur



Kv. Brytaren mindre, fasad mot föreslaget torg vid Värmdövägen. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, fasad mot Värmdövägen. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, möjlig fasad mot trappa i nordost. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, möjlig fasad mot norr, mot torget i Nya gatan, stadshusetområdet. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, möjlig fasad mot väst mot torg och trappa mellan kvarteren. Bild: Arkipol

Torg

Befintlig parkering och körytor som idag ligger direkt söder om Elverkshuset mot Värmdövägen föreslås omvandlas till ett torg, ytan regleras i planförslaget som allmän plats TORG. Torgets läge i den planerade stadsstrukturen för centrala Nacka innebär att det kommer att få en framträdande roll i stadsmiljön. Platsen är södervänd vilket ger goda solförhållanden och förutsättningar för att kunna använda platsen för olika typer av rekreation och möten samt för uteserveringar i anslutning till planerade verksamhetslokaler. Torgytan ges en gemensam karaktär med en sammanhållen gestaltning. För att skapa goda förutsättningar för stadsliv kommer inte biltrafik att tillåtas på torget med undantag för leveranser till verksamheter och liknande eller för tillgänglig angöring till bostadsentréer. Mot Värmdövägen finns nivåskillnader som avses tas upp av terrasseringar i sitthöjd. Några av de stora träden i området planeras att bevaras och bli en del av den framtida torgmiljön, möjligheterna för ett bevarande måste dock utredas närmare.

Mellan detaljplanens två kvarter föreslås en trappkoppling som också planläggs som allmän plats TORG som får underbyggas för parkeringsändamål (P) under nivån för trappan. Trappkopplingens övre del ansluter till ett torg norr om kv. Brytaren mindre som ligger inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet.

Mark och växtlighet

Då området, främst i den östra delen, är mycket kuperat kommer stora markarbeten behövas för att en godtagbar tillgänglighet ska kunna uppnås samt så att ledningar och avrinning fungerar. Vissa markarbeten har redan utförts som en konsekvens av genomförandet av angränsande projekt. Det har varit ett mål att få bebyggelsen att integreras nivåmässigt med närliggande områden och med planerad bebyggelse i

angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, vilket har styrt höjdsättningen. För att utreda terrängens förutsättningar och behovet av markarbeten har allmän plats projekterats på en detaljerad nivå. Höjdskillnaderna inom området är så pass stora att stråken på den östra respektive västra sidan av kv. Brytaren mindre behöver utformas med trappor. För de som inte kan använda trappor finns möjlighet till alternativa vägval i närområdet.

Eftersom stora markförändringar kommer att göras försvinner den befintliga vegetationen inom planområdet. På det föreslagna torget vid Värmdövägen är dock ambitionen att ett antal bevarandevärda träd sparas och integreras i den framtida gestaltningen och utformningen av torget. Förutsättningarna för bevarande av träden måste dock utredas vidare. På allmän plats, både gator och torg kommer nya träd och vegetation planteras. I planområdets norra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter ett grönstråk med befintlig vegetation och promenadväg. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och även i framtiden utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en möjlig gång- och cykelväg ner mot Järla skolväg.

Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Speciellt den västra gården blir begränsad i sin storlek, vilket delvis kan kompenseras genom planerade takterrasser. Utöver detta kan närliggande allmän plats bidra till att tillgodose rekreativa värden och viss lek. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, däremot kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas närliggande grönområden för bland annat rekreation och lek, exempelvis parkstråket söder om stadshuset, naturområdet nordväst om Järla skola samt Lillängsskogen och parken vid Musikvägen. Inom ramen för detaljplaneprogrammet för centrala Nacka planeras en framtida stadspark norr om Nacka stadshus, här planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet.

Buller

I planarbetet har hänsyn tagits förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För verksamhetsbuller har de riktlinjer som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder använts.

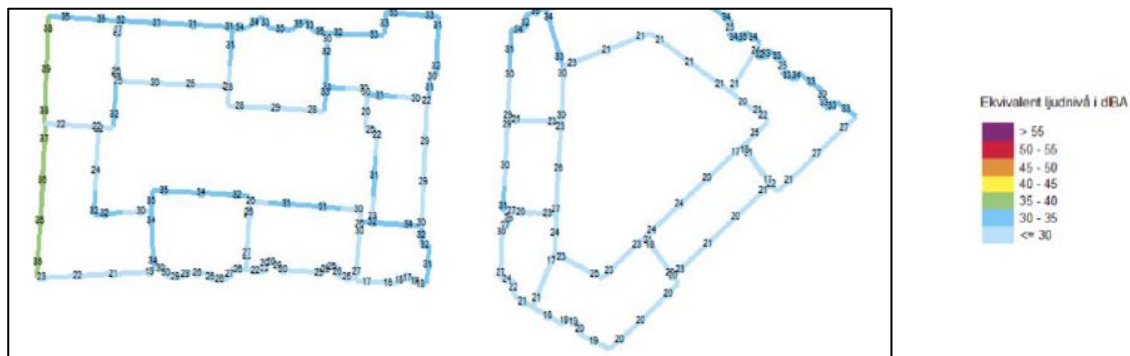
Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller och trafikbullersituationen har utretts (Structor 2016-132 r01 rev03 rev datum 2017-06-22.). Tre verksamheter har identifierats i planområdets närhet, Nacka Forum i öster, Nacka stadshus i norr och Järla skola i väster. Ljudnivån från fläktarna på Järla skolas tak uppgår till som mest 39 dBA ekvivalent ljudnivå vid den planerade bebyggelsen. Riktvärden dag, kväll och natt innehålls för samtliga planerade lägenheter.

Den ekvivalenta ljudnivån redovisas i bilden nedan. Färgskalan är relaterad till riktvärdet vid fasad nattetid så att gränsen mellan grönt och gult motsvarar riktvärdet, 40 dBA ekvivalent

Ljudnivå nattetid. I beräkningarna för verksamhetsbuller är, utöver bullerkällorna vid Järla skola och Nacka stadshus, även de mer avlägsna bullerkällorna vid Nacka Forum medtagna.

Sedan utredningen för verksamhetsbullret gjordes har detaljplanen justerats för det västra kvarteret, vilket innebär att kvarteret öppnats på kortsidorna. Detta kommer dock inte göra någon skillnad sett till verksamhetsbuller eftersom bullernivån ändå inte kommer överstiga 39 dBA på de fasader som tidigare varit skyddade.

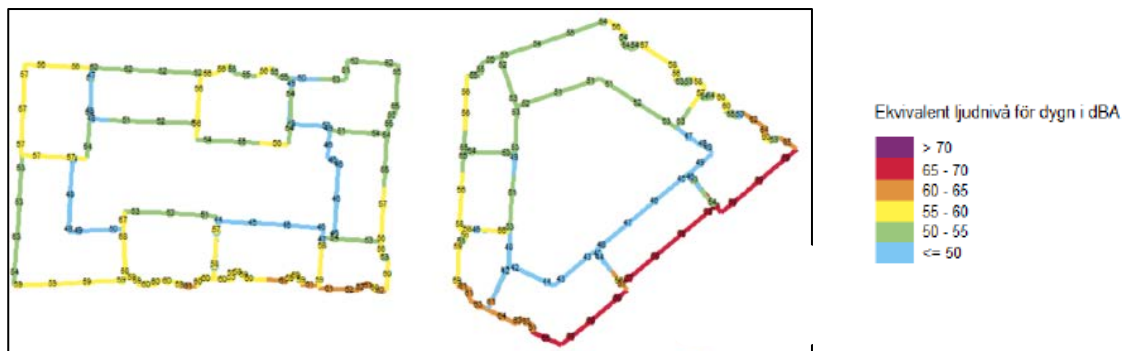


Ekvivalent ljudnivå från verksamheter. Riktvärden klaras för samtliga lägenheter. Bild: Structor

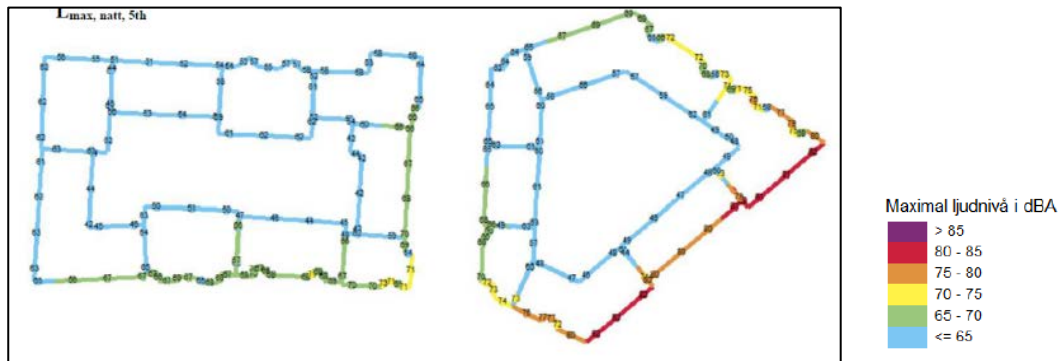
Trafikbuller

Trafikbuller alstras främst från Värmdövägen. Utredningen har också undersökt påverkan från Vikdalsvägen, Värmdöleden, Griffelvägen, Granitvägen och kommande lokalgator.

I bullerutredning (Structor 2017-06-22) visas att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med framtida beräknat högre bullernivåer med hjälp av anpassade planlösningar och i vissa fall med tekniska lösningar. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 69 dBA och den maximala nattetid till som mest 83 dBA för fasader mot gata, se bilder nedan.

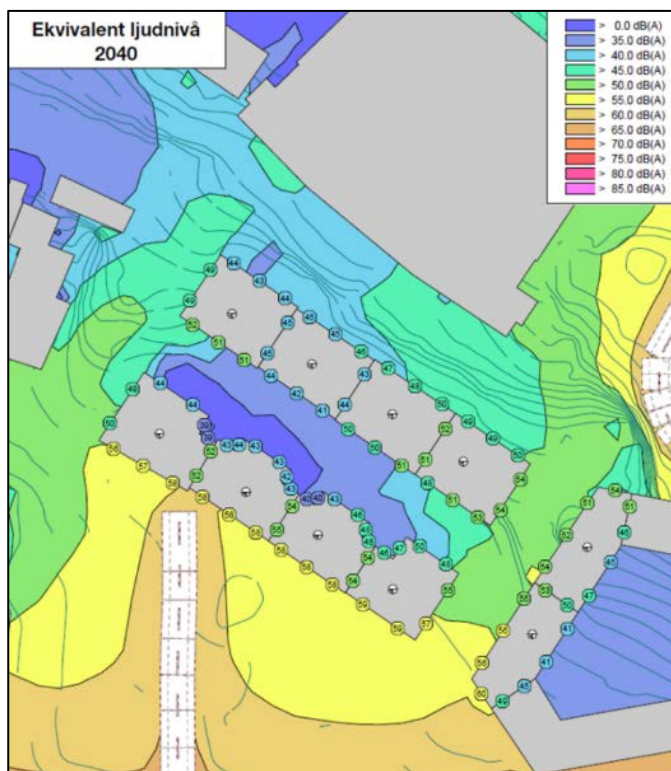


Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad i Structors utredning med traditionellt uppräknad trafikprognos för år 2030. Bild: Structor

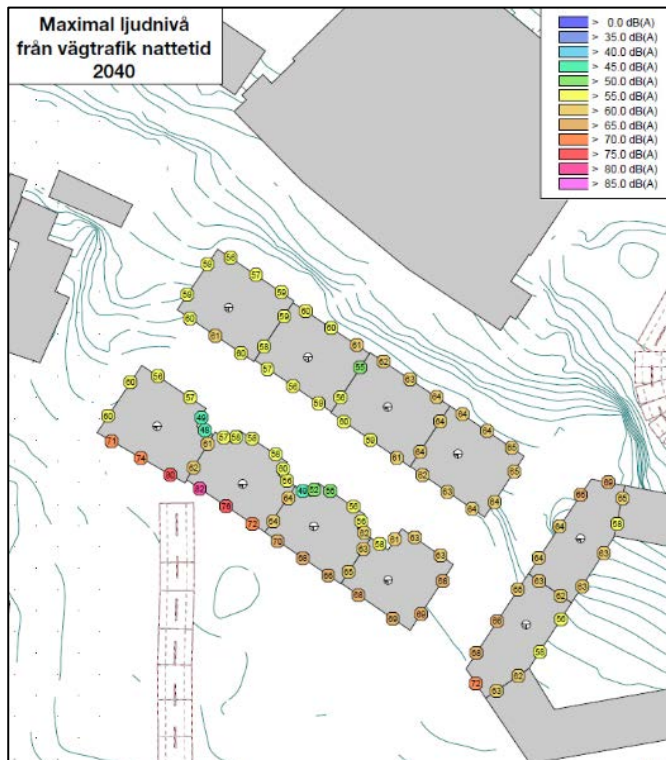


Högsta maximala ljudnivå vid fasad i Structors utredning. Bild: Structor

Utöver Structors utredning ovan har ACAD gjort en förnyad bedömning av bullersituationen för den västra delen av planområdet eftersom planerade byggnadsvolymer har justerats i den delen (ACAD 2020-05-20). ACAD:s utredning utgår från kommunens rimlighetsstyrda trafikprognos för år 2040 som motsvarar trafikverkets prognoser för år 2040. Den nya utredningen visar på något lägre trafikflöden jämfört med den tidigare traditionellt uppräknade prognosen vilket medför att samtliga fasader i det västra kvarteret får trafikbullernivåer på under 60 dBA eq.

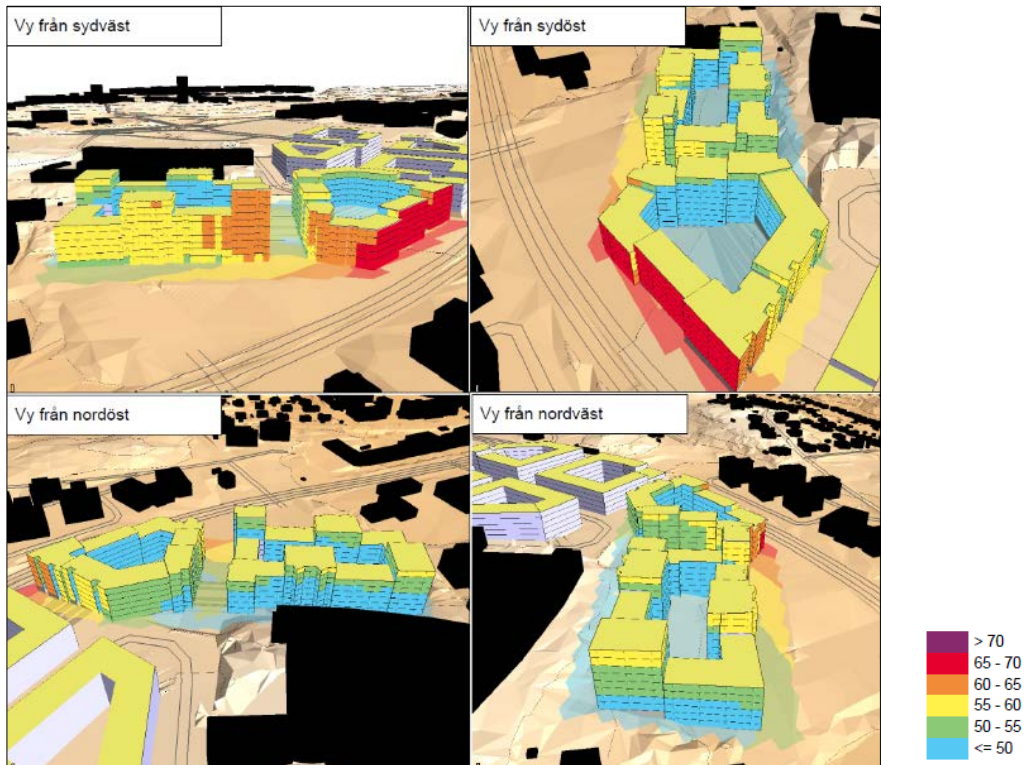


Trafikbullernivå med trafikprognos 2040 som grund, för de delar av kvarteret som SSM äger. Samtliga värden understiger 60 dBA. Bild: ACAD

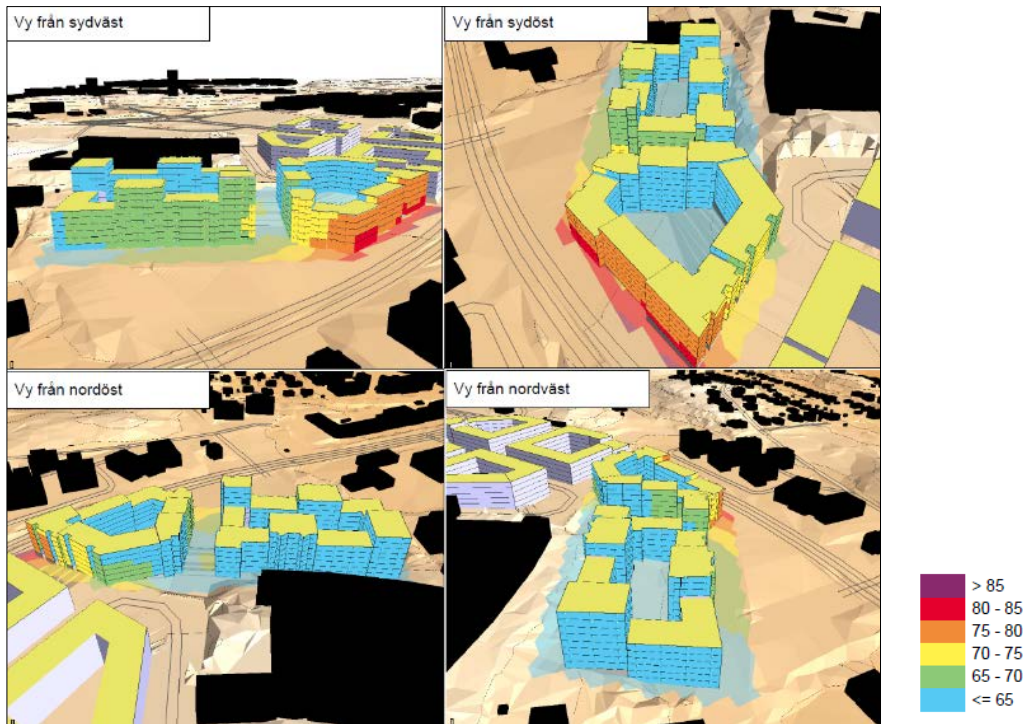


Maximal ljudnivå med trafikprognos 2040 som grund, för bebyggelsen belägen inom den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26. Bild: ACAD

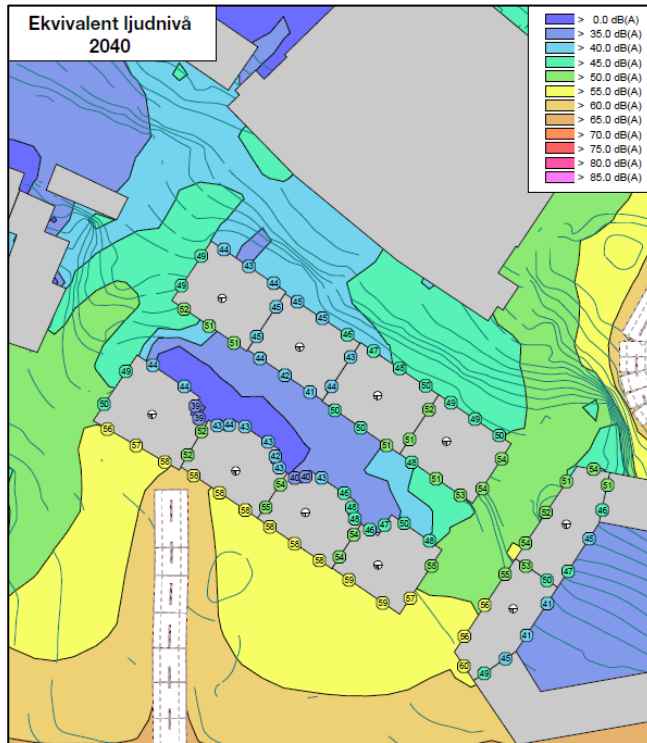
För den kommunägda marken inom det östra kvarteret, där beräknade bullernivåer fortfarande grundar sig på traditionellt uppräknad trafikprognos för år 2030, krävs i vissa delar att planlösningarna anpassas med exempelvis genomgående lägenheter. Inför bygglovet kan byggherren välja att räkna om enligt trafikprognos 2040, men det är sannolikt att en viss anpassning måste ske oavsett eftersom kvarteret ligger med fasad nära Värmdövägen. Totalt sett bedöms dock behovet av anpassningar av planlösningar och behovet av tekniska lösningar inom detaljplanen minska jämfört med vad som förväntades vid samråd och tidigare granskning av detaljplanen. Tidigare har behovet bedömts till 24 lägenheter som behövt tekniska åtgärder i form av balkongskärmar och absorber i tak för att klara riktvärdet i förordningen genom tillgång till ljuddämpad sida.



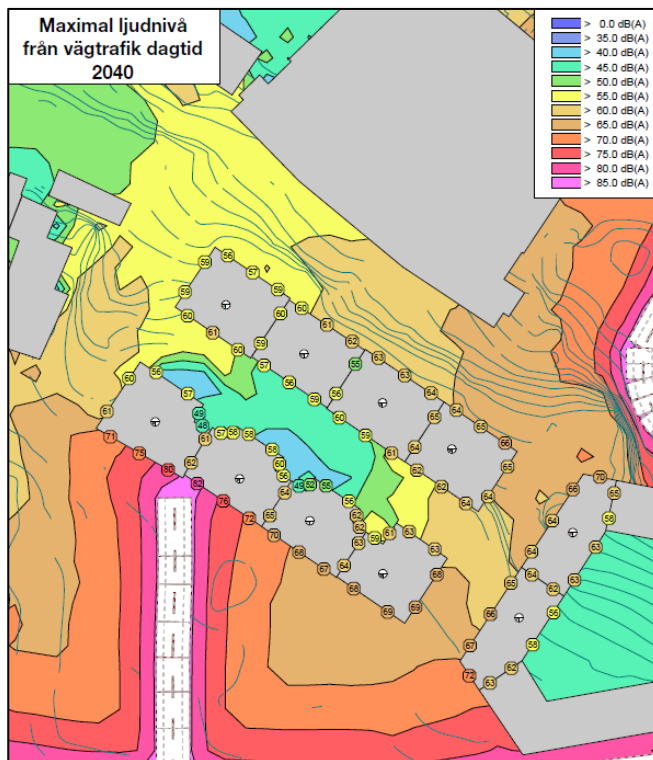
Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt 2 m över mark, dBA. Enligt tidigare utredning. Bild: Structor



Maximal ljudnivå vid fasad. Enligt tidigare utredning. Bild: Structor



Enligt ACAD:s utredning. Bild: ACAD



Enligt ACAD:s utredning. Bild ACAD

En gemensam uteplats, som klarar riktvärdena kan anordnas på kvarterens innergårdar enligt båda utredningarna.

Se tillhörande miljöredovisning för en mer utförlig beskrivning av bedömningar kring bullerfrågor.

Planbestämmelser buller - störningsskydd

Utifrån ovanstående beskrivning införs en planbestämmelse om skydd mot störning från trafikbuller i detaljplanen, se nedan.

Trafikbuller

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

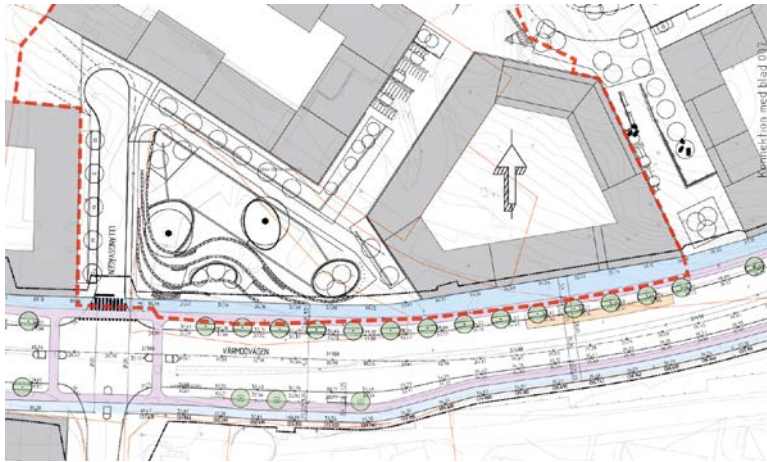
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.

Gator och trafik

Det övergripande trafiknätet med Värmdövägen kommer fortsätta att fungera som idag, dock kommer utformning, gestaltning och antal korsningar att ändras framöver när gatan ska göras mer stadsmässig och omges av bebyggelse på ett annat sätt än idag. Ombyggnaden sker inom ramen för ett separat stadsbyggnadsprojekt. Planområdet angörs i huvudsak från Värmdövägen och delvis via föreslagna lokalgator inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet. Lokalgatorna kommer vara dubbelriktade med cykeltrafik i blandtrafik. Planområdet ligger med närhet till både den befintliga och den planerade bussterminalen vid Nacka Forum. De busshållplatser som finns i direkt anslutning till planområdets södra del samt närheten till Saltsjöbanan ger en mycket god kollektivtrafikförsörjning även i perioden innan den planerade tunnelbanan är i drift. Med tanke på närheten till Järla skola och förskolan Kristallen är det av stor vikt att de tillfälliga och permanenta trafiklösningarna blir väl genomtänkta och att skolvägarna förblir säkra i alla skeden. Samverkan bör ske med berörda skol- och förskoleverksamheter.

För fotgängare kommer parkstråket mellan planområdet och stadshuset få en viktigare funktion när det knyts ihop med nya stadsrum österut. I övrigt tillkommer en trappkoppling i nordsydlig riktning. För cykeltrafiken innebär detaljplanen inga större förändringar, de stora nivåskillnaderna har gjort att det saknas förutsättningar för att i planområdet skapa ett cykelstråk norrut mot Järlahöjden.



Illustrationsplan över Värmdövägens nya utformning, gångbanor visas med blått och cykelbanor i lila. Planområdet illustreras med röd gräns.

Parkering

Längs föreslagna lokalgator i väster ger detaljplanen möjlighet till inslag av allmänna parkeringsplatser. Längs gatorna inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, kommer det även att finnas allmänna parkeringsplatser. Cirka 30 allmänna parkeringsplatser bedöms rymmas inom den detaljplanen. De allmänna parkeringsplatserna kommer att tidsregleras och avgiftsbeläggas på lämpligt sätt så att ett effektivt nyttjande säkerställs. Längs Värmdövägen i planområdets södra del planeras en zon för angöring och parkering förbi kv. Brytaren mindre.

Bebyggelsens behov av bil- och cykelparkering ska tillgodoses inom kvartersmark. Där det är möjligt kan leveranser till lokaler, avfallshämtning, allmän korttidsparkering och tillgänglig angöring ske från närliggande allmän plats.

Antalet parkeringsplatser för bostäder ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 2016-11-28. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

De beräknade parkeringsplatserna för bostäder ska redovisas i bygglovshandlingar. Antal parkeringsplatser för verksamheter (cirka 15 bilparkeringsplatser/1000 kvadratmeter) prövas i bygglovskedet. För cykelparkeringsbehovet för bostäder ska kommunens riktlinjer tillämpas. Cykelparkeringar ska vara av god kvalitet, cykelrum ska vara lätt nåbara och ha automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter (exempelvis fast cykelpump) och minst 50% av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

I den markanvisade delen av kv. Brytaren mindre planeras att en del av bilparkeringarna ska ha laddpunkter för elbil. Även för cykelparkeringar ska laddningsmöjlighet finnas för elcykel. Detta är dock inget som regleras genom bestämmelser i detaljplanen.



Gröna linjer visar principer för trafikrörelser för bil till planområdets bebyggelse. Heldragen linje med pil visar vägen till garageinfarterna. Den streckade gröna linjen visar körbart område för nyttotrafik och tillgänglig angöring. Preliminär utbredning av garage visas med orange färg.

Tillgänglighet

De stora nivåskillnaderna mot norr utgör idag en begränsande faktor för tillgängligheten inom planområdet, inom området finns branta gångvägar som inte klarar tillgänglighetskraven. Planförslaget med sin breda trappkoppling mellan kvarteren ger förbättrade möjligheter att röra sig genom området, dock ej med full tillgänglighet. För boende inom området kommer full tillgänglighet kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hissar.

Teknisk försörjning

Nya allmänna vatten- och avloppsledningar samt ledningar för fjärrvärme, el- och telenät med mera kommer att byggas ut för att ansluta den nya bebyggelsen. Det östra kvarteret planeras anslutas till vatten- och spillvattennät i Värmdövägen och det västra kvarteret planeras ansluta till nya ledningar inom torgområdet som sedan leder vidare till Värmdövägen. Nacka kommun och Nacka Vatten och Avfall planerar för nya ledningar i Värmdövägen för att kunna försörja utbyggnaden inom planområdet och framtida utbyggnadsetapper inom centrala Nacka. Dagvatten inom kvartersmark och allmän plats leds till växtbäddar för rening och fördröjning, och sedan vidare till dagvattenledning i Värmdövägen.

Befintliga anläggningar för elförsörjning som finns i det befintliga Elverkshuset kommer tas ur drift när byggnaden rivs. I det nya kvarteret (det västra) avses nya anläggningar för elförsörjningen nätstationer inrymmas i garageplan, denna tekniska funktion bedöms vara ett komplement till angivna markanvändningar och ges därmed inte en egen användning och lokalisering i detaljplanen.

Dagvatten

Dagvattenutredningar har tagits fram under planarbetet (Sweco 2016-05-25, Tyréns 2017-01-28 och Sweco 2017-02-18 samt ny utredning av Sweco 2020-05-20 för SSM:s delar på grund av ny utformning av kvarteret) vilka bland annat redovisar hur dagvattnet ska tas omhand inom respektive kvarter. Kvarteren ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvatten vilket bland annat innebär att ett 10 mm-regn ska kunna omhändertas, i första hand genom grönyta/växtbädd. I markanvisningen för den kommunala marken i det östra kvarteret ställdes krav på tillämpning av Nackas grönytefaktor. För den privata marken är det upp till fastighetsägaren att frivilligt använda grönytefaktorn, exploatören har varit positiv till detta. I planförslaget införs även en bestämmelse som innebär att innergårdarna i kvarteren i huvudsak ska planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen reglerar även ett jorddjup på minst 0,8 meter ovan garagets takbjälklag på minst 50 % av kvarterens gårdar.

Dagvattenlösningar inom kvartersmark kommer att regleras i avtal med berörda exploatörer. Då planområdet redan idag till stor del är hårdgjort är kommunens bedömning att föroreningsbelastningen på recipienten från planområdet kommer att minska i en jämförelse med befintliga förhållanden. Detta förutsätter dock att renande och fördröjande åtgärder även vidtas på allmän platsmark inom planområdet. Växtbäddar, skelettjordar och andra lämpliga åtgärder som renar och fördröjer dagvattnet behöver integreras i utformningen av dessa. För att undvika tillskott av näringsämnen till recipienten är det viktigt att grönytor utformas och växtarter välj så att ytorna inte behöver gödulas. Inga grundvattenförekomster enligt vattendirektivet förekommer inom området eller påverkas av planförslagets genomförande.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Projektets egen klimatpåverkan kan delas upp i byggskede och framtida användning. Under byggskedet kommer stora markarbeten krävas för att förbereda marken för bebyggelse och infrastruktur. Markarbeten med stora bergsskärningar samt uppförandet av själva kvarteren är energikrävande verksamheter och projektets initiala klimatpåverkan avgörs till stor del av de val som görs under byggskedet gällande energislag, transporter och materialval.

Efter byggskedet avgörs klimatpåverkan till stor del av vilken energiförbrukning bebyggelsen får samt av vilka val de framtida invånarna gör när det gäller transporter och val av livsmedel med mera. Avståndet till närservice, bussar och framtida tunnelbana är mycket kort. Kv. Brytaren mindre avses, enligt kommunens krav i markanvisning, certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem Miljöbyggnad silver vilket ställer vissa krav på energiförbrukningen.

Översvämning och erosion

Planområdet ligger inom ett delvis kuperat område och höjdsättningen bestäms så att instängda områden undviks och så att avledning av stora vattenflöden kan ske säkert. Det är viktigt att dagvattensystemet som helhet har god kapacitet och kan ta emot vatten vid stora flöden samt att höjdsättning ses över hela vägen ned till recipienten så att ytavrinningen när

ledningsnätet går fullt inte orsakar skador. Detta sker i ett eget projekt som höjdsätter Värmdövägen för ytlig avledning för 100-års regn med klimatfaktor. Anläggningar på kvartersmark behöver kunna leda vatten ut mot allmän plats vid extremregn.

Marken inom planområdet består till största delen av fast berg samt jord- och fyllnadsmassor. Sammantaget bedöms risken vara låg för erosion eller skred vid skyfall. Planområdet är beläget mellan cirka 30 och 50 meter över havet och påverkas inte av prognostiserade framtida havsnivåhöjningar.

Luftkvalitet

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Vid Värmdövägen är partikelhalterna inte på den nivån att det föranleder kravställning i planen att luftintag ska utformas på något särskilt sätt. Partikelhalterna är dock generellt sett högre längs större gator, för att nå så bra inomhusluft som möjligt är det en fördel om luft tas in från gårdssidan.

Markföroreningar

Utifrån planerad markanvändning ska massor med en föroreningshalt överstigande riktvärdet för KM saneras. Eftersom förorenade massor finns inom planområdet behöver sanering/kontrollerad masshantering utföras på aktuella platser innan marken kan exploateras. En generell administrativ planbestämmelse införs för att säkerställa att marken görs lämplig för bostäder. Se även avsnittet om geoteknik och markföroreningar under avsnitt 2, förutsättningar, där indikerade föroreningar beskrivs närmare.

Elektromagnetiska fält

Cirka 100 meter öster om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns en fördelningsstation för Nacka Energis elnät. Det är en större anläggning som allmänt sett behöver beaktas vid planering med tanke på potentiell påverkan från elektromagnetiska fält. Generellt sett minskar det elektromagnetiska fältet kraftigt med avståndet från en fördelningsstation och aktuella förutsättningar har därför inte bedömts motivera närmare undersökningar. Inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet föreslås en nätstation vid Värmdövägen, i närheten av den nu aktuella detaljplanen. Magnetfält från anläggningen bedöms inte kräva särskild reglering i detaljplanen. I framtida detaljprojektering kommer läge och utformning av en inhytt elnätsstation i det västra kvarteret att utredas vidare. Eventuella negativa effekter av en sådan anläggning bedöms kunna hanteras i bygglovskedet där hänsyn kan tas till elektromagnetiska fält och angränsande användningar.

Avfallshantering

Under projektering och genomförande av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet. Från hushållen hämtas mat- och restavfall. För verksamheters behov av avfallsutrymmen ska

lämpliga ytor reserveras inom kvartersmark. Viktiga faktorer vid avfallshandling är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan kan påverka framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock finns det lämpliga lösningar för avfallshandling. I en avvägning mellan olika intressen har avfallshandling genom kärl i soprum bedömts fungera.

Hållbarhet

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

För målet nämns exempelvis fler funktioner i närområdet, tillgång till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer, att projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform, som indikatorer på om målet uppfyllts eller inte. Planen följer vad som sägs i översiktsplanen för Nacka stad och möjliggör en tät kvartersstruktur med blandad bebyggelse. I kvarteren ska lokaler för exempelvis butiker och övriga verksamheter inrymmas. Mötesplatser skapas i stadsmiljön med torg och promenadstråk.

Energieffektivt och sunt byggande

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningen för del av kv. Brytaren mindre ställdes bland annat krav på att exploatören ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt samt att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Vid markanvisningen ställdes även krav på att bebyggelsen ska certifieras med Miljöbyggnad silver, detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Hållbar avfallshandling

Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshandling. För målet om avfallshandling i riktlinjerna nämns till exempel om tillgången till återvinningsstation har säkerställts i detaljplanläggningen, om transportvägar, vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. De flesta exempel på indikatorer i riktlinjerna uppfylls i projektet, återvinningsstation har dock inte pekats ut inom planområdet.

Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. För målet nämns exempelvis att en analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och

exploatören är genomförd, att projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl samt att projektet innebär att delar av området har marksanerats.

Området omvandlas till tät stadsmiljö i det som ska bli en del av Nacka stad. Området är beläget i omedelbar närhet av kommersiell service och får goda kommunikationer i form av bussar och kommande tunnelbana. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med en hög exploateringsgrad. Förorenade massor inom planområdet kommer saneras.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en fördjupande miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

Sociala konsekvenser och konsekvenser för barn

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet. Den täta bebyggelsen är även ett svar på den stora efterfrågan på bostäder i kommunen och regionen och innebär positiva konsekvenser för de framtida boende.

Del av detaljplanens östra kvarter som ligger på kommunal mark är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt, medan upplåtelseformen i resterande del som ligger på privatägd mark inte är reglerad. Även om inte lägenhetsstorlekarna styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud men även på förutsättningar som buller och väderstreck med mera.

Planområdet ligger i anslutning till skolmiljöer vilket kommer innebära att barn påverkas. De långsiktiga konsekvenserna bedöms som positiva då allmän plats rustas upp och ges tydligare funktioner och att torgytor fria från biltrafik tillskapas. Att det tillkommer centralt belägna bostäder, nära skolor och service, har positiva konsekvenser för möjligheten att få tillgång till en lämplig bostad, vilket är positivt för alla. Själva genomförandet av detaljplanen kommer dock medföra störningar i närområdet vilket kan påverka gång- och cykelvägar,

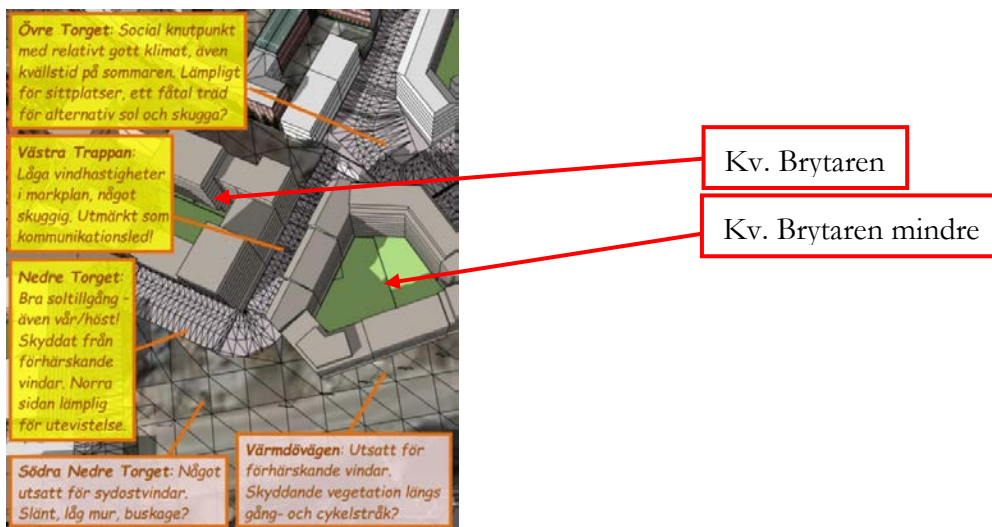
trafiklösningar, ljudmiljö på skolgård med mera. Eftersom planförslaget innebär att befintligt Elverkshus rivs påverkas de barn som idag har verksamheter i byggnaden, exempelvis musikskola och ungdomsverksamhet.

Rekreation

Stor del av den mark inom planområdet som tas i anspråk för ny bebyggelse utgörs idag av befintlig bebyggelse. En mindre del naturmark tas även i anspråk, området nyttjas dock inte i någon större utsträckning för motion och rekreation, bland annat beroende på att området är otillgängligt och brant. Befintlig infartsparkering vid Värmdövägen omvandlas till ett torg som ger möjlighet till rekreation och andra aktiviteter. Möjligheterna för lek, rekreation med mera kommer att bli goda i närområdet, bland annat i och med den nya stadspark som planeras i anslutning till Nacka stadshus och Nacka IP.

Mikroklimat

En mikroklimatstudie (CEC design, januari 2018) har tagits fram för planområdets allmänna platsmark. I översikt bilden nedan sammanfattas de huvudsakliga förutsättningarna för ett gott mikroklimat. Detaljplanen har övervägande goda kvaliteter, de punkter som pekas ut som eventuellt problematiska i översikt bilden är enligt mikroklimatstudien enkla att lokalt åtgärda med små medel vid detaljprojekteringen.



Planområdet sett från söder. Gula skyltar är positiva omdömen, medan grå markerar eventuella problempunkter eller faktorer att uppmärksamma i detaljprojekteringen. Bild: CEC design

Mikroklimatstudien visar att den söderorienterade nedre torgytan har god tillgång till sol under stora delar av dygnet och året. Framtida bebyggelse västerut längs Värmdövägen som pekas ut i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka ger torget ett hyggligt skydd mot de förhärskande vindarna från sydväst. Längs husfasaderna blir då luftrörelserna behagligt låga. Del av torget ligger på en högre nivå än Värmdövägen vilket också bör resultera i något uppåtriktade vindar, varvid vistelsezonen närmast torgytan får mera lä.

Den sammanvägda komforten visar att varma sommardagar behövs skugga från träd, skärmtak och parasoller. En varm sommarkväll är det behagligt längs byggnadsfasaderna, medan södra delen av ytan kyls något av vinden. På vintern, med nordlig vind som uppträder vid kallt och snöigt väder, ligger norra delen av torget mot föreslagna kvarter i lä, men södra och västra delarna blir blåsiga.

Tillgänglighet

Planförslaget ger tillsammans med angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, fler möjligheter att röra sig genom området med förbättrad tillgänglighet. På stråket mellan föreslagna kvarter är dock lutningarna så kraftiga att trappor och terrasser krävs. Full tillgänglighet är därmed inte möjlig överallt. För boende inom området kommer dock tillgängligheten kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hiss. Konsekvenser för övriga medborgare blir att de kan behöva ta omvägar för att nå vissa målpunkter inom planområdet.

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen uppskattas till cirka 500 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 1000 och 1200 fordon per dygn. Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. Denna trafik kommer att färdas på föreslagen lokalgata/anslutning till Värmdövägen. Gemensam garageinfart till planområdets två kvarter placeras i lokalgatans förlängning i det sydvästra hörnet på kv. Brytaren. Föreslaget torg vid Värmdövägen utformas som ett gångfartsområde för angöringstrafik.

Buller

Detaljplanen ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas, delvis med hjälp av låg andel tekniska lösningar och anpassade planlösningar.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att stadshusets monumentala placering påverkas negativt då siktlinjer byggs igen av tillkommande byggnadsvolymer. Planförslaget innebär även rivning av Elverkshuset. Därmed går byggnadens arkitekturhistoriska värden som ett exempel på officiell tegelarkitektur kring 1900-talets mitt förlorade. Sammantaget innebär planförslaget att Järlahöjdens nuvarande uttryck för kommunens historiskt administrativa centrum påverkas negativt.

Järlahöjden utgör en del av den höga urbergsplatån som är karaktäristisk för stora delar av västra Sicklaön och Nacka kommun. Idag kan man tydligt avläsa sprickdalen mot söder ner mot Värmdövägen och Järlasjön, vilket styrt kulturlandskapets användning och utveckling över tid. Urbergets formation och branta sluttningar har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl placering av byggnader som anläggandet av vägar.

När denna kraftfulla bergsformation och tydliga bild av landskapet försvinner genom kraftiga bergschakt, avverkningar av skogbeklädda bergsbranter och ny bebyggelse, så påverkas kulturmiljön negativt. Planförslaget medför därför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden och landskapsbild och även sett till den historiska och topografiska avläsbarheten. Den sammantagna bedömningen, där kulturmiljövärden ska vägas mot en mängd andra allmänna och enskilda intressen, är dock att detaljplanens fördelar vida överväger nackdelarna. I detta behöver det vägas in att västra Sicklaön planeras att genomgå en omfattande förändring under de kommande decennierna med utbyggd tunnelbana och tusentals bostäder i en tät stadsmiljö, i denna utveckling kommer vissa kulturhistoriska intressen tillgodoses och andra kommer påverkas negativt. Genom detaljplanens utformning kommer de karaktäristiska nivåskillnaderna kunna upplevas även fortsättningsvis i form av trappor och vissa frilagda bergssidor. Planens utformning tar även hänsyn till, och bevarar, riktningen i Värmdövägens historiska sträckning.

Natur

Den biologiska mångfalden har inventerats och vissa höga naturvärden har identifierats (Pro Natura, 2013, område 14). Det som inför planläggning kvarstår av skogspartiet i öster innehåller ädellövskog främst ek med inslag av tall. Det lilla beståndet vid sidan av Värmdövägen har naturvärdesklass 2 med flera naturvärdesträd. Tall- och ekticka förekommer, i markfloran finns mattor av blåsippa.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig vegetation försvinner med undantag för bevarandevärda ekar vid befintlig infartsparkering, vilka föreslås bli en del av en framtida torgplats. Förutsättningarna för bevarande av träden behöver dock utredas vidare. I den sammanvägda bedömningen, där hänsyn tagits till det större sammanhanget med framtida stadsutveckling i Nacka stad och antaget detaljplaneprogram, bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena vara acceptabla. I en planerad större park, stadspark, norr om Nacka stadshus kommer biologiska och rekreativa värden att tas tillvara och nya skapas där marken idag till stora delar är hårdgjord.

Dagvatten

Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas närmare i miljöredovisningen. Sammantaget bedöms att MKN för vatten, Nackas lokala miljömål samt översiktsplanens mål uppnås under förutsättning att ambitiösa LOD-åtgärder genomförs på kvarteretsmark samt på allmän plats.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Vid mark- och byggarbeten bör projektets klimatpåverkan begränsas genom användande av tillgänglig teknik och medvetna val. Inom kvarteretsmarken som är markanvisad till privat byggherre ska byggherren bland annat förhålla sig till de förutsättningar gällande klimat- och miljöfrågor som kommunen angivit i förutsättningarna för markanvisning. Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme.

Ytavrinningen inom detaljplaneområdet utformas så att skador undviks vid extrema skyfall när fördröjningen av dagvattnet inte räcker till och ledningsnätet går fullt. I projekteringskedet behöver gårdarna detaljstuderas och höjdsätts så att en säker avledning av extremregn säkras. I ett större sammanhang är det av betydelse att höjdsättningen i kommande planarbeten nedströms samordnas och bestäms så att ytavrinningen inte orsakar skador vid höga flöden. Översvämningsproblematiken bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet. Bedömningen är därmed att marken blir lämplig för föreslagen bebyggelse sett till risker för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL).

Luftkvalitet

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet. Detaljplanens bidrag till luftföroreningar bedöms som förhållandevis litet då det finns mycket goda möjligheter till resande med kollektivtrafik. Utformning av gator och torg med vegetation kan bidra till minskande av partikelhalter i luften.

Markföroreningar

I och med att de ytor som är förorenade ska saneras kommer ingen förorening spridas eller finnas kvar när byggnationen genomförs. Kommunens bedömning är att det är möjligt och ekonomiskt rimligt att sanera de delar av området som behövs saneras så att föroreningshalterna understiger KM. Frågan om sulfider kommer hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten under genomförandet.

Risk och säkerhet

I och med avståndet till farligt gods-led och med tanke på att närliggande drivmedelsstationer kommer avvecklas bedöms inte detaljplanen medföra några konsekvenser ur risk- och säkerhetsperspektiv. Om drivmedelsstationen vid Alphyddan är kvar när detaljplanens bebyggelse närmar sig färdigställande kan kommunen reglera transporter via lokala trafikföreskrifter.

Det skyddsrum som finns inom planområdet kommer att rivas i samband med planens genomförande. Det åligger fastighetsägaren att följa de lagar och regler som finns avseende skyddsrum, fastighetsägaren ska tillse att motsvarande skyddsrumsfunktion finns i den nya bebyggelsen. Detta är en känd förutsättning och något som arbetats in i underlag från berörd exploatör, frågan är härmed bevakad och då den regleras i egen ordning föreslås ingen reglering i detaljplanen med stöd av plan- och bygglagen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdets östra del har kvartersmark markanvisats till ett privat byggbolag. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska erlagga exploateringsersättning för finansiering av allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen fastställs i exploateringsavtal. Därmed ska kommunen genom exploateringsersättning

finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska även erlægga medfinansiering till tunnelbanan enligt kommunens vid tidpunkten fastställda beslut. Genomförandet innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Planområdet utgör en framtida tät stadsmiljö, de allmänna platserna behöver utformas utifrån detta och ges en utformning, innehåll och kvalitet som motsvarar de mål som uttrycks i detaljplaneprogram och andra mål för den fysiska miljön. Området är så pass kuperat att relativt omfattande allmänna trappor föreslås, vilket bidrar till högre driftkostnader jämfört med ett flackt område utan trappor. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

En långsiktig samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 134:26, Sicklaön 146:19 och Sicklaön 134:19, samt del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11. Fastigheten Sicklaön 134:26 är privatägd, övriga fastigheter ägs av Nacka kommun.

I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Justering av fastighetsgränser genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Mark ska överföras från den privatägda Sicklaön 134:26 till en kommunalägd fastighet (rött skrafferat område i kartbilden nedan). Kostnaderna för detta regleras i enlighet med överenskommelse i exploateringsavtal.

Se nedan under, ”så genomförs planen”, rubrik ”fastighetsrättsliga åtgärder” för beskrivning av åtgärder som avses genomföras.



Kartbild som med röd färg illustrerar del av Sicklaön 134:26 som ska överföras till en kommunägd fastighet. Bild: Tyréns AB

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Preliminär tidplan

Byggstart med stöd av detaljplanen bedöms som tidigast kunna ske under 1:a kvartalet 2021 under förutsättning att antagande beslut fattas och detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande med stöd av detaljplanen, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna ansluts till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad, slutbesiktigad och godkänd. Anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade av Nacka vatten och avfall AB.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken. Nacka kommun genom Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor gällande exempelvis avstyckningar, markinlösen genom fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggningar handläggs, efter ansökan från exploatören eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun, avgifter tas ut enligt taxa.

Avtal

Delar av det östra kvarteret ägs av kommunen, området har markanvisats genom beslut om tilldelning i kommunstyrelsen. För aktuellt markområde har kommunen upprättat ett markanvisningsavtal med Kungsvåningen bostad.

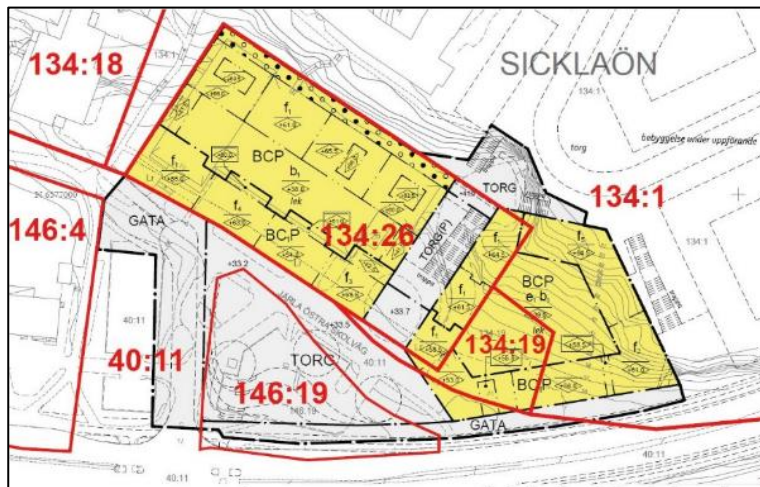
Detaljplaneavtal har tecknats för att täcka kommunens kostnader för detaljplaneläggning. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen faktureras berörda exploatörer och finansieras även av framtida tomträttsavgälder. Inför antagande av detaljplan kommer exploateringsavtal att tecknas med exploatören av Sicklaön 134:26, SSM.

Markgenomförande- och tomträttsavtal med sidoavtal kommer att tecknas med exploatör på kommunens mark. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalen kommer även att inkludera viktiga gestaltungs faktorer. I exploateringsavtal för Sicklaön 134:26 kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer att hanteras i avtalen. I avtalen finns även en anvisning om tidplan, överenskommelser om fastighetsbildning samt skrivelser om avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

När det gäller byggnadsdelar som kragar ut över allmän plats kan inte lantmäteriet tvångsvis bilda officialservitut som belastar allmän plats. Istället upprättas avtalsservitut vid behov.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildningsåtgärder krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder för att genomföra en viss del av planen.



Plankarta med nuvarande fastighetsgränser och beteckningsnummer förtydligade med rött. För alla fastigheter i bilden ovan föregås beteckningsnumren av "Sicklaön".

Allmän plats

Kommunal mark som enligt detaljplanen utgör allmän plats avses kvarstå inom befintliga fastigheter eller regleras till lämplig kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 40:11. Privatägd mark inom Sicklaön 134:26 som enligt detaljplanen utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 40:11. För denna marköverlåtelse från Sicklaön 134:26 till allmän platsmark ersätter kommunen fastighetsägaren enligt avtal, i relation till minskning av marknadsvärde. Slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet och avses därefter avräknas från den exploateringsersättning som den berörda fastighetsägaren ska erlägga till kommunen. Inom planområdet kan det bli aktuellt med upplåtelseavtal för dockningspunkt och tillhörande rör till privat anläggning för mobil sopsug. Samma princip, med upplåtelse av allmän platsmark, kommer även tillämpas för uteserveringar på torg eller trottoar eller liknande funktioner.

Kvartersmark och gemensamhetsanläggningar

Den kommunägda mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark, belägen inom Sicklaön 134:1, 134:19 och 40:11 och som ingår i markanvisad del av det östra kvarteret, avses regleras in i Sicklaön 134:19. Anknyttande gränspunkter mellan Sicklaön 134:26 och den framtida Sicklaön 134:19 ska justeras och koordineras så att rationella fastigheter och byggnader möjliggörs. Detta genomförs som ett markbyte mellan Sicklaön 134:26 och den framtida Sicklaön 134:19, där kilformade markområden byts. Markbytet regleras i avtal mellan berörda parter och innebär att det östra kvarteret kommer bestå av en privatägd och en kommunägd del som avses upplåtas med tomträtt.

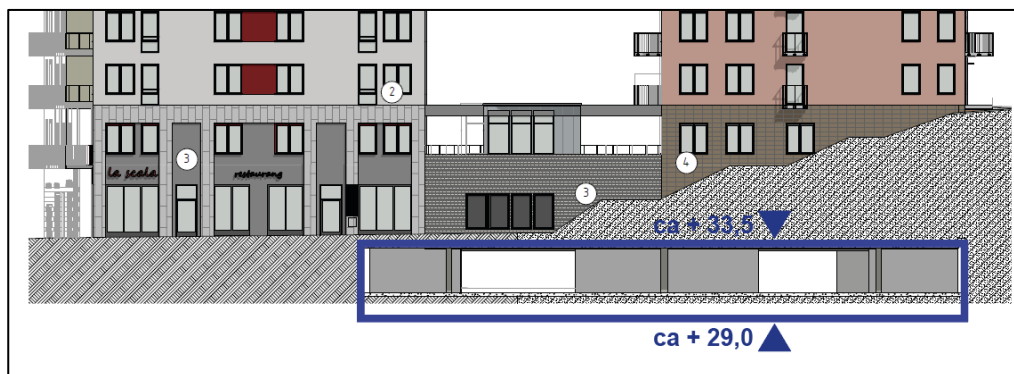
I detaljplanens östra kvarter kommer det finnas anläggningar som är av gemensam nytta och betydelse för flera fastigheter, exempelvis bostadsgård. Det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning (ga) med gällande planbestämmelser, det finns dock inte tvång eller reservat för detta. Enligt exploateringsavtal och markgenomförandeavtal ska exploitörerna ansöka om och bekosta anläggningsförrättning för gemensam gård.

Även i det västra kvarteret kan det, beroende på om området blir en eller flera fastigheter, bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen hindrar inte eventuella gemensamhetsanläggningar för exempelvis gård eller garage i det västra kvarteret, dessa är dock inte en förutsättning för planens genomförande.

Efter ansökan prövar Lantmäterimyndigheten om det går att bilda gemensamhetsanläggning inom kvarteren. Fastighetsägare/tomträttsinnehavare står för kostnader för utförande och drift enligt andelstal. Gemensamhetsanläggning kan förvaltas genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av Lantmäterimyndigheten.

Användningsbestämmelser i flera plan

Mellan detaljplanens två föreslagna kvarter planeras det för ett privat parkeringsgarage under allmän plats. Markanvändningen anger därför både TORG som är allmän plats samt P som är kvartersmark för parkeringsändamål. Denna reglering möjliggör 3D-fastighetbildning för de olika användningarna. Det har inte bedömts möjligt att i planskedet definiera de exakta höjderna för de olika användningarna, i bestämmelsen uttrycks det som "Kvartersmark för parkeringsändamål under marknivå". Vid fastighetsbildning av de olika funktionerna bedöms det lämpligt att kvartersmarksfastigheten urholkar fastigheten med allmän plats, i huvudsaklig överensstämmelse med principsektionen nedan. Överkant på 3D-utrymme för parkering bedöms ligga omkring +33,5 och underkant bedöms ligga på omkring +29,0.



Sektion som med blå linje visar princip för hur P-ändamål avgränsas i höjdd.

Ledningar och ledningsrätter

Längs den södra gränsen på fastigheten Sicklaön 134:26 finns en fem meter bred ledningsrätt till förmån för Nacka kommun. Det ligger dock inte några allmänna ledningar inom ledningsrättsområdet på Sicklaön 134:26 utan det är ett skyddsområde till allmänna ledningar som ligger inom angränsande kommunal mark. Aktuella ledningar avses bytas ut och nya ledningar läggs längre söderut, fortfarande inom kommunal mark inom detaljplanen och delvis inom angränsande planer. Nyförläggningen, som är framtagen tillsammans med berörda ledningsägare, innebär att ledningar och erforderliga skyddsområden ryms inom kommunal mark vilket medför att behovet av befintlig ledningsrätt inom fastigheten

Sicklaön 134:26 försvinner. Fastighetsägaren till Sicklaön 134:26 har nyttan av att ledningsrätten upphävs och är därför den som ska ansöka om och bekosta upphävandet.

Befintliga servitut

Inom Sicklaön 134:26 finns avtalservitut för uppställning av reservkraftverk och för in- och utfart till tidigare berggrum, dessa bedöms bli onödiga i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Inom Sicklaön 40:11, som är en mycket omfattande kommunal gatufastighet, finns ett flertal inskrivna rättigheter och villaservitut. Eftersom en liten del av Sicklaön 40:11 avses regleras till Sicklaön 134:19 har en process påbörjats för att säkerställa att den framtida Sicklaön 134:19 blir fri från in-teckningar, avtalsrättigheter eller anteckningar inför upplåtelse av tomträtt. Inom Sicklaön 134:1 och 134:19 finns inga inskrivna avtalsrättigheter.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar och allmänna platser

Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdets östra del för att uppnå önskvärda marknivåer samt rivning av befintliga byggnader och markarbeten i områdets västra del. Markarbeten sker i form av vegetationsröjning, bergsprängning och masshantering. I närheten av Nacka stadshus kan försiktig sprängning behöva tillämpas och eventuellt kombineras med sågning av berg för att minska vibrationer och störningar. Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar. Lokalgatan inom planområdet utformas med en 15,5 meter bred sektion. Gatan ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, gatubelysning, plats för trädplanteringar och annan nödvändig möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. In- och utfarter till garageanläggningar utformas på ett trafiksäkert sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfaltsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgytor. Trottoarer och torgytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.

Skydd mot buller

Den tillkommande bebyggelsen klarar i de flesta fall riktvärdena för buller genom utformning av planlösning. I vissa fall krävs dock lokala åtgärder i form av tekniska lösningar exempelvis balkongskärmar för att klara riktvärdena vid planerade bostäder.

Luftkvalitet

Utifrån beräknad luftkvalitet ställer inte detaljplanen krav på särskilda ventilationslösningar. Den generellt förhöjda partikelhalten vid större gator kan dock motivera att luftintag vänds bort från Värmdövägen.

Gårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna ska underbyggas med garage, och sedan byggas upp med ett jorddjup

om minst 0,8 meter på minst 50% av gården. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

Vatten och avlopp

Nacka kommun, genom Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet som byggs ut fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Befintliga VA-ledningar i Järila skolväg avses vara i drift till dess att ny utbyggd VA-anläggning är klar. Skyddsåtgärder kan erfordras.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska hanteras enligt kommunens *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats 2018-03-22 version 3*.

Föreslagna lösningar finns i

- *Dagvattenutredning för detaljplan Nya gatan, Nacka kommun Sweco 2016-05-25*
- *Kv. Brytaren mindre Dagvattenutredning, Tyréns 2017-01-18*
- *Dagvattenutredning, kv. Brytaren samt Brytaren mindre, Sweco 2017-02-18*
- *Komplettering till Dagvattenutredning Detaljplan Kv Brytaren samt Brytaren mindre Nacka stad 20170218, Sweco 2020-05-27*

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Höjdsättningen av gatorna har tagit hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i mark- och genomförandeavtal med respektive byggherre. Vissa aspekter, som planterade gårdar och gårdarnas högsta tillåtna höjder, regleras dock genom planbestämmelser.



Kv. Brytaren mindre planeras med genomsläppliga ytor och fördröjning. Bild: Tyréns AB

Uppvärmning/el

Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet. Upplåtelse av utrymme för inhytt elnätsstation inom kvartersmark ska regleras i separat avtal mellan Nacka Energi och fastighetsägaren. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja ny bebyggelse.

Avfallshantering

Gator och bebyggelse ska utformas och anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil kan anordnas på strategiska platser. Val av insamlingssystem och utformning utifrån de lokala förutsättningarna kan behöva studeras närmare och samordnas mellan kommun och byggaktör. Planförslaget hindrar inte anläggningar för mobil sopsug, även om soprumslösningar är mest troligt i detta projekt. Om eventuella dockningspunkter och rör till privat anläggning för mobil sopsug lokalt behöver lokaliseras inom allmän plats avses detta lösas genom med upplåtelseavtal, se även föregående avsnitt om fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatörerna ska genomförande-, marköverlåtelse- och tomträttsavtal tecknas. Avtalen kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet samt exploateringsbidrag. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtida drift- och underhållskostnader. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget fastställs i exploateringsavtalet och beräknas utifrån ljus bruttoarea på byggherremark. Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter vid fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Sanering

Anmälan för sanering (28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska lämnas in i god tid till tillsynsmyndigheten på kommunen innan sanering startar, senast sex veckor innan. Anmälan ska beskriva åtgärds mål, provtagning, masskontroll, egenkontroll med mera.

Farligt gods

Inför planens genomförande bör utvecklingen för drivmedelsstationen vid Alphyddan bevakas så att lokala trafikföreskrifter vid behov kan införas i tid.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Fastigheten Sicklaön 134:26 utgör en stor del av planområdet och erhåller stora nyttor till följd av detaljplanen. De påverkas i högsta grad av planen och dess genomförande, både praktiskt, juridiskt, tekniskt och ekonomiskt. Det befintliga Elverkshuset kommer att rivas vilket påverkar de verksamheter som bedrivs inom byggnaden idag. Det är en konsekvens av planförslaget men bedöms inte vara negativt sett till fastighetsägarens intressen.

Söder och sydost om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse och verksamheter som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse och fler människor. Då befintlig vegetation inom planområdet delvis kommer att tas ned och marknivåerna ändras kommer dagens naturliga grönska i planområdets östra del att försvinna. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Ledningsarbeten och motsvarande åtgärder kommer även påverka trafiken och vissa omledningar kommer sannolikt behöva göras etappvis, exakt hur och i vilka etapper arbetena görs kommer studeras tillsammans med berörda ledningsägare.

Öster om planområdet finns de nyfiken bildade fastigheterna Sicklaön 134:29, 234:30 och 134:31, dessa omfattas av detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, där tät stadsbebyggelse är under uppförande. Dessa fastigheter bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen, snarare positivt då de blir en del av en gemensam och mer sammanhängande stadsmiljö.

Ytterligare två kvarter inom nuvarande kommunal mark inom fastigheten Sicklaön 134:1, direkt öster om planområdet, planeras avstyckas och säljas till privata byggaktörer. Även dessa ligger inom detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet. Dessa framtida byggaktörer/fastighetsägare kommer att i allra högsta grad att påverkas av aktuellt planförslag eftersom genomförandet av allmänna anläggningar och bygglogistik med mera kommer ske i ett sammanhang. Berörda byggaktörer öster om planområdet är insatta i den planläggning som pågår och den samordning som sker mellan projekten. Som helhet bedöms påverkan vara positiv.

Öster om Vikdalsvägen ligger köpcentrumet Nacka Forum på fastigheten Sicklaön 151:1. I och med detaljplanens genomförande kommer Nacka Forum att få betydligt fler boende i närområdet och på ett tydligare sätt bli en del av en sammanhängande stadsmiljö. Den negativa påverkan bedöms som liten även om omgivningarna till Nacka Forum kommer påverkas av de omfattande arbetena under byggtiden.

Järla skola och förskolan Kristallen kommer att påverkas av planförslaget i och med att skolorna ligger i direkt anslutning till föreslagna byggnadsvolymer vilket får påverkan på utsikt och närmiljö. Med tanke på närheten till dessa två skolor är det av stor vikt att de tillfälliga och permanenta trafiklösningarna blir väl genomtänkta och att skolvägarna förblir säkra i alla skeden. I kommande projektering och genomförande kommer samverkan ske med berörda skol- och förskoleverksamheter.

7. Medverkande i planarbetet

Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Torbjörn Blomgren	plankonsult	Tyréns
Josefina Blomberg	projektledare	exploateringsenheten Nacka stad
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Emil Hedman	projekteringsledare	Projectpartner
Armen Ohanian	projekteringsledare	anläggning
Mats Haglund	landskapsarkitekt	anläggning
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovsenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Mats Eriksson	avfallshandläggare	Nacka vatten och avfall AB
Jan Wennberg	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Susanne Werlinder
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2020-12-14 § 462
Laga kraft 2021-01-11

Frida Trimboli
Projektkoordinator