

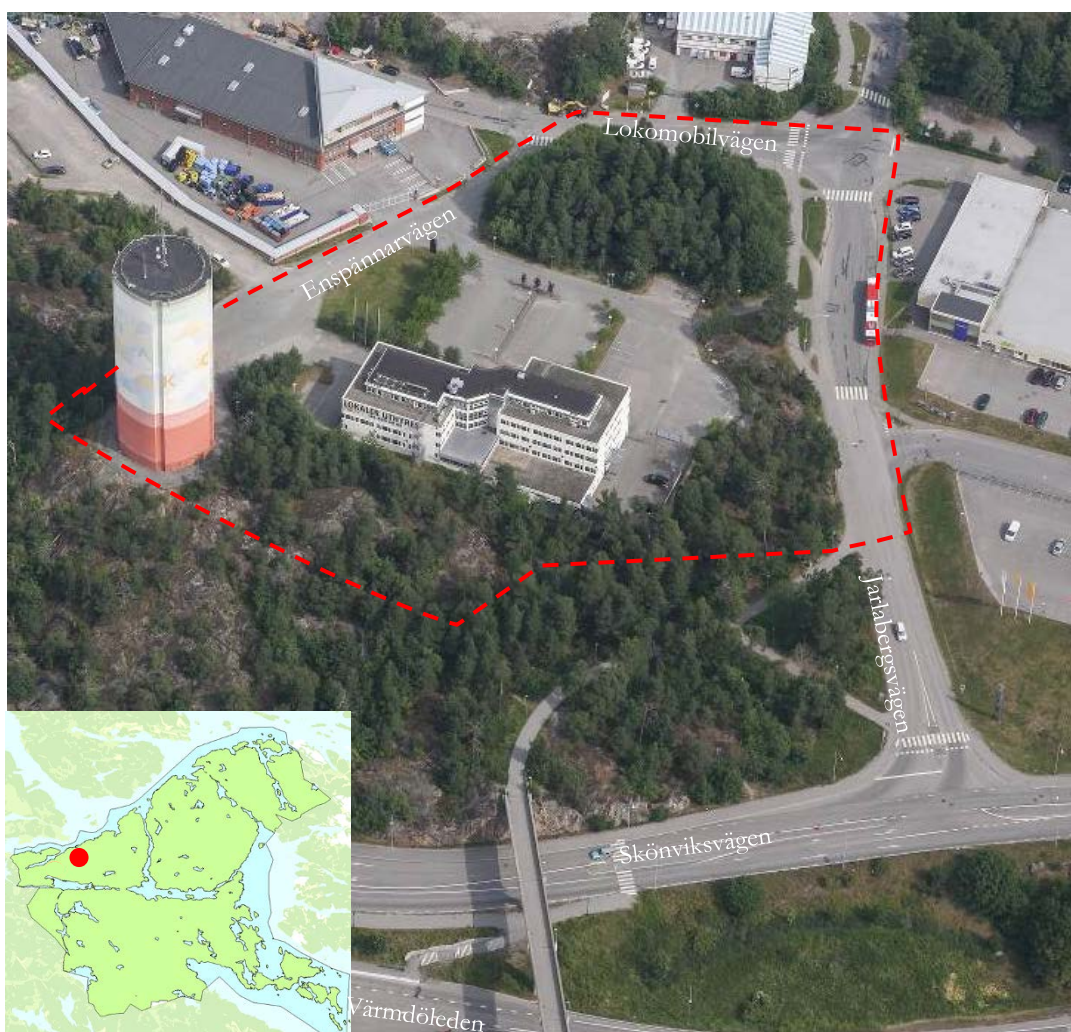
Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING  
Upprättad mars 2018,  
justerad maj 2018, nov 2022  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015/18-214  
Projekt: 9247

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Enspännarvägen - Jarlaberg

Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2 m.fl. i  
Jarlaberg på västra Sicklaön, Nacka kommun



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

## Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön samt i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Då planens syfte är att skapa goda förutsättningar för stadsliv ingår att på lämpligt sätt reglera byggnadsvolymer, gestaltning, variation och principer för bottenvåningar så att bebyggelsen tillsammans med gator och offentliga platser bildar rum där människor vill vistas. Syftet är även att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata och att möjliggöra nya gatukopplingar. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras utmed omgivande viktiga huvudstråk och platser.

## Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Miljöredovisning
- Trafik- och omgivningsbullerutredning
- Dagvattenutredning
- Riskanalys
- Naturvärdesinventering
- Detaljplaneprogram för centrala Nacka

Innehållsförteckning:

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| 1. Sammanfattning            | s. 3  |
| 2. Förutsättningar           | s. 5  |
| 3. Planförslaget             | s. 15 |
| 4. Konsekvenser av planen    | s. 43 |
| 5. Så genomförs planen       | s. 50 |
| 6. Medverkande i planarbetet | s. 56 |

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet, cirka 2 hektar, omfattar fastigheten Sicklaön 362:2 som ägs av JM AB samt delar av Sicklaön 14:1 som kommunalt ägd gatu- och parkmark i anslutning till fastigheten. Planområdet omfattar även vattentornets fastighet Sicklaön 41:3 som ägs av Nacka kommun. Delar av gatorna Enspännarvägen, Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen ingår och avgränsar området i väster, norr respektive öster. I söder avgränsas området av parkmark/naturmark. Sammantaget har det aktuella området idag goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt närhet till lektytor och sammanhängande naturområden. Kollektivtrafikförbindelserna förbättras ytterligare genom att tunnelbanans entré kommer att placeras precis söder om planområdet. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön.

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön samt i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. I detaljplaneförslaget möjliggörs två nya kvarter i 5 till 9 våningar med cirka 350 bostäder som avses att upplåtas som bostadsrätter.

Syftet med detaljplanen är även att förbättra infrastrukturen och att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata och att möjliggöra nya gatukopplingar mellan kvarteren (Tändkulevägen som förlängs till Jarlabergsvägen). Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras utmed omgivande viktiga huvudstråk och platser.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av, till stor del, redan ianspråktagen mark. En utmaning är särskilt dagvattenhanteringen då naturlig infiltration inom kvartersmarken är begränsad, men med platsanpassade lösningar i kombination med tillskapad växtlighet och infiltrationsrika marktytor kan positiva effekter uppnås. Planförslaget innebär fler boende och besökare i området och därmed delvis högre trafikflöden och transporter till området. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt. Det kollektivtrafik- och servicenära läget, i kombination med främjande åtgärder för alternativa färdmedel än bilen, bör leda till ett generellt mindre bilberoende per person i området. Planförslaget innebär en lokal påverkan på stadsbilden och att en del värdefull naturmark kommer att försvinna.

Planens genomförande innebär kommunala investeringar i infrastruktur i form av gator, torg och tekniska anläggningar. Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal mark och privatägd mark. Detta ska regleras i exploateringsavtal.

### 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 stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

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

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Det aktuella området kommer att hamna i ett nytt sammanhang, Nacka stad utvecklas och tunnelbanan byggs varför de fysiska ytorna för resande i stadsrummet och möjligheten att skapa en blandad bebyggelse med mötesplatser bedöms vara viktiga. En utmaning är förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering med de topografiska förhållandena som råder på platsen och då kapaciteten i de befintliga ledningssystemen börjar nå sin gräns. Även att skapa bostäder med god ljudmiljö är en utmaning i detta bullerutsatta läge. Samtidigt som en tät stadsstruktur är motiverad i detta centrala läge finns det brist på bostadsnära grönområden såsom parker och lekplatser av god kvalitet i närområdet varför detta också är en prioriterad utmaning i projektet.



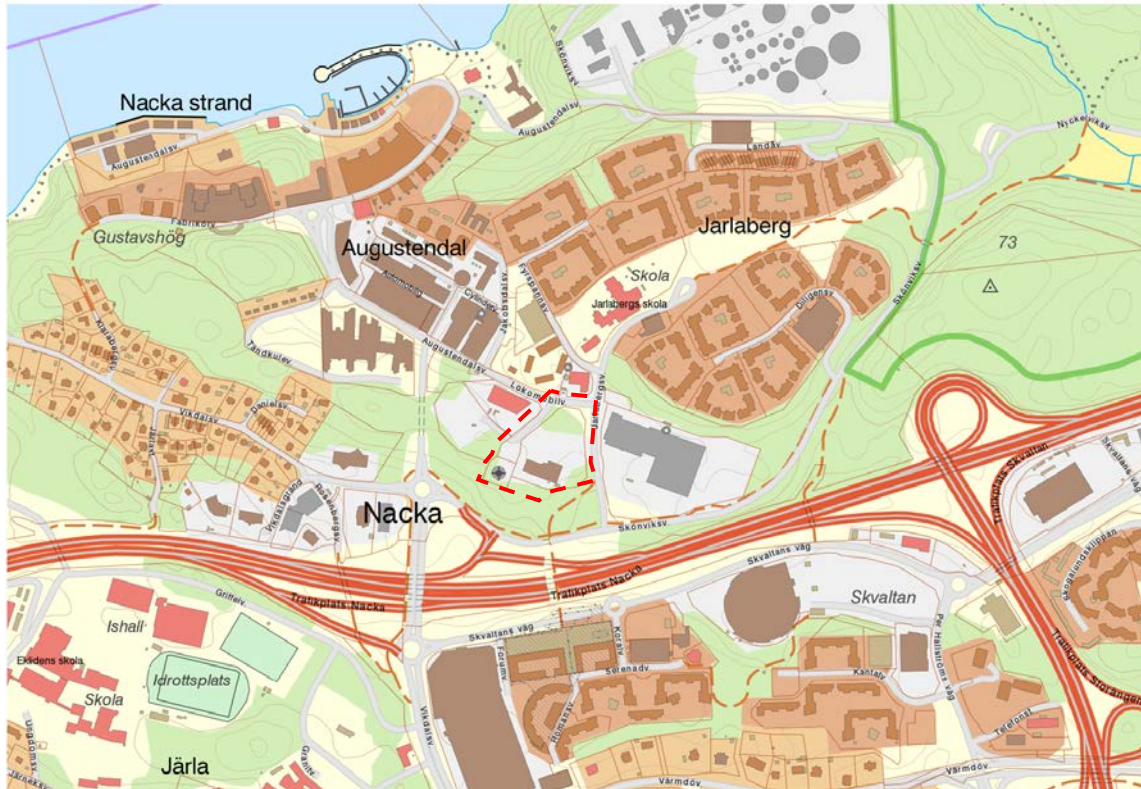
## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet, cirka 2 hektar, omfattar fastigheten Sicklaön 362:2 som ägs av JM AB samt delar av Sicklaön 14:1 som kommunalt ägd gatu- och parkmark i anslutning till fastigheten. Planområdet omfattar även vattentornets fastighet Sicklaön 41:3 som ägs av Nacka kommun. Delar av gatorna Enspännarvägen, Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen ingår och avgränsar området i väster, norr respektive öster. I söder avgränsas området av parkmark/naturmark.



Bild över markägförhållanden i området.



Detaljplanens ungefärliga avgränsning. Källa: Lantmäteriets topografiska karta.

### Översiktlig planering

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

Översiktsplanen pekar ut området Nacka Strand-Jarlaberg som tät stadsbebyggelse där förtätning med bostäder planeras. Området uppges idag till största delen innehålla kontor, verksamheter och flerbostadshus och det finns ett flertal bostadsnära grönytor och natur med rekreativa värden. I området kring Jarlaberg och Nacka Strand finns det enligt översiktsplanen svaga samband i grönsstrukturen mellan de mer sammanhållna grönområdena Ryssbergen och Nyckelviken, vilket bör beaktas i planeringen.

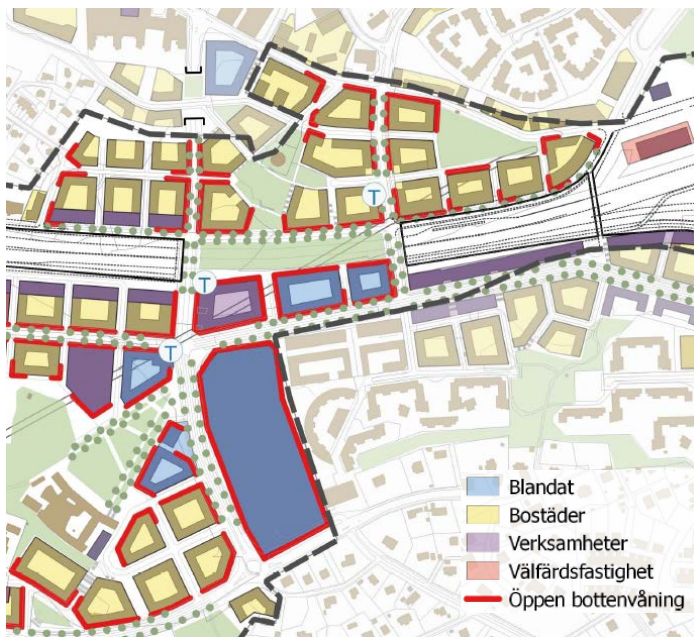
I närområdet planeras det för stora förändringar, både i samband med planeringen av Centrala Nacka och planeringen av Nacka Strand. Projektområdet har således ett mycket strategiskt läge i den täta och blandade stad som översiktsplanen beskriver för västra Sicklaön.

## Detaljplaneprogram

Det aktuella området ligger inom programområdet för centrala Nacka.

Detaljplaneprogrammet, antaget i april 2015, syftar till att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Programmet utgår från visionen nära och nyskapande, Fundamenta samt är en del i genomförandet av översiktsplanens strategi en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Programmet tar ett helhetsgrepp om den framtida stadsutvecklingen och ska underlätta för arbetet med kommande detaljplaner.

Huvuddragen i programmet är att centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Centrala Nacka ska också vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.



Markanvändningskarta, utsnitt ur bilaga till detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

I programmet föreslås det aktuella området ingå i en kvartersstruktur med i huvudsak bostäder och med öppna aktiva bottenvåningar längs med huvudstråk och parkrum. Området kring vattentornet föreslås sparas som parkmark. Värmdöleden, strax söder om detaljplaneområdet, föreslås däckas över med bostäder och verksamheter. Detaljplaneområdet pekas ut som en del av den första etappen (utbyggnad till år 2020) i utbyggnaden av Centrala Nacka.



I detaljplaneprogrammet sammanfattas principer för den nya bebyggelsen:

- ”Bygg tätt för en levande stad”.
- Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.
- Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.
- Hushöjden ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det kan finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer, till exempel intill Värmdöleden.
- Nya byggnader ska placeras i gatulinjen och inte friliggande. Mötet med gatulinjen bör varieras i form med burspråk och indragningar. Om sockeln avslutas i rätt höjd skapas informella sittplatser.
- Bottenvåningar mot gator och platser bör ges en rumshöjd så att det är möjligt att inreda till verksamheter i lokalen.
- Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av suterrängvåningar.
- På en gata där befintligt och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar, utan att de för den delen behöver likna varandra.
- Ett antal stråk/gator och platser har under planeringsarbetets gång identifierats som särskilt lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på programkartan (här ingår bebyggelse i detta projekt).
- För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.
- Nya byggnader ska bidra till att rama in och levandegöra stadsrummet genom sockelvåningar med bland annat lokaler i ett eller två plan. Lokaltypen kan variera beroende på gatans utformning och hierarki.
- Större markparkeringar ska undvikas.

Planområdet ligger även i anslutning till programområdet för Nacka Strand, antaget i juni 2014, som syftar till att få en mer levande och blandad stadsdel genom att bland annat pröva en ökad andel bostäder.

### **Andra projekt som berör planen**

#### **Tunnelbanan med station Nacka centrum**

Tunnelbana med uppgång planeras i angränsning till detaljplanen, med preliminärt läge för entré från den nya gatan söder om planområdet som kallas Vattentornsgränd. En järnvägsplan pågår för att säkerställa tillgång till den mark som behövs för att anlägga tunnelbanan. Landstinget är huvudman för tunnelbaneutbyggnaden och ansvarar för planläggningen. Samordnat med utarbetandet av järnvägsplanen arbetar Nacka kommun med att ta fram de detaljplaner och ändringar av detaljplaner som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas. Stora delar av Vattentornsgränd planläggs i detaljplanen för tunnelbanan men utbyggnaden av gatan hanteras inom detta projekt.



### Överdäckning av Värmdöleden

Söder om planområdet planeras överdäckning av Värmdöleden/väg 222. I dagsläget är planarbetet påbörjat och planen planeras skickas på samråd under 2018. Överdäckningen innebär bland annat att Jarlabergsvägen förlängs över Värmdöleden till Nacka Forum och att leden däckas över med park och torg med bostäder och verksamheter i anslutning. Bussterminal planeras under överdäckningen.

### Detaljplan för södra Nacka strand

Detaljplanen angränsar i väster till detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4 som ingår i programområdet för Nacka Strand. I planen föreslås tät stadsbebyggelse med nya bostäder och verksamheter. Tändkulevägens funktion i vägnätet föreslås förändras och bli viktigare för området då den förlängs och kopplas samman med Enspännarvägen (och inom den aktuella detaljplanen kopplas samman med Jarlabergsvägen). Tändkulevägen får en ny bredare sektion med dubbelsidig gångbana längs större delen av gatan och långsgående parkering.

### Detaljplaner

Gällande plan är Stadsplan 321 från 1982. Gällande markanvändning för kvartersmarken som avses att bebyggas med bostäder är småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Byggnadshöjden regleras till maximalt +68,0 meter över grundkartans nollplan. Byggrätten regleras till att den sammanlagda våningsytan inom tomten inte får uppgå till mer än 0,8 gånger tomtytan, det vill säga drygt 8000 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av utfartsförbud mot Jarlabergsvägen och Lokomobilvägen. Runt byggrätten finns en zon med prickmark samt ett område som är prickat och streckat i söder där det förordas särskild uppmärksamhet till den omgivande miljön och att plantering möjliggörs och eventuella slänter begränsas. Vattentornet är planlagt med användningsbestämmelsen A – Allmänt ändamål och det finns även ett outnyttjat användningsområde för transformatorstation. Gällande markanvändning för skogsområdet i söder är park eller plantering och de befintliga gatorna regleras som gata eller torg. Stadsplan 321 upphör att gälla när den nya detaljplanen vinner laga kraft.



Stadsplan 321 från 1982 (inklippet på primärkartan).

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

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar farledsmiljön, norra kusten. Området berörs också av riksintressen för kommunikationer i form av befintlig farled och väg 222 (Värmdöleden). Riksintressena bedöms inte påverkas av denna detaljplan (se även vidare i kapitel 4 *Konsekvenser av planen*).

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer överskrids, vilket framgår av miljöredovisningen och i avsnitten om luftkvalitet och dagvatten i kapitel 4 *Konsekvenser av planen*.

### Området idag

Fastigheten Sicklaön 362:2, som utgör den större delen av projektområdet, finns på adressen Enspännarvägen 1 och avgränsas i öster av Jarlabergsvägen, i norr av Lokomobilvägen, i väster av Enspännarvägen och vattentornet och i söder av naturmark. Fastigheten är bebyggd med ett kontorshus i fyra våningar med anslutande markparkering och en gräsplätt med planterade fruktträd. Den norra delen av fastigheten utgörs idag av en mindre tallskog. Mellan fastighetens östra gräns och de omgivande gatorna löper ett smalt stråk av parkmark med gångvägar som bland annat leder ner till den gångbro i söder som korsar Värmdöleden.

Vid befintlig parkering finns ett antal träd, av allt att döma är dessa planterade i samband med kontorsbyggnadens uppförande alternativt som senare komplettering. Syftet med trädplanteringen förefaller vara att tona ned asfaltsytornas dominans. Träden står inte längre någon äldre väg men bildar delvis rader med upp till sex träd vilket kan innebära att dispens från reglerna om biotopskydd för alléer behövs vid fällning. Träden i sig har inte bedömts ha höga bevarandevärden och har inte uppmärksammats särskilt i genomförd inventering av naturvärdesträd (Pro Natura 2013).



Fotot till vänster: Vy mot söder, den befintliga byggnaden och vattentornet i bakgrunden. Fotot till höger: Vy mot söder, skogsdungen på fastighetens norra del. Foton: Sweco.



Projektets ungefärliga läge och nuvarande förhållanden.

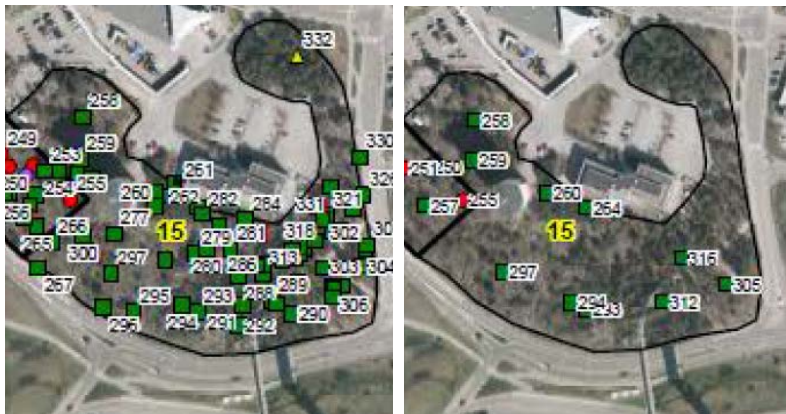
Naturområdet i sydöst har dokumenterat höga naturvärden. Naturområdet i sin helhet domineras av naturtypen äldre talldominerad barrskog vilket är en naturtyp som blir allt mer sällsynt i vanliga produktionsskogar i Sverige. Naturtypen finns emellertid väl representerad i Nacka och Stockholmsområdets grönområden och är vanligt förekommande i storstadsområden där friluftsliv vägt tyngre än skogsproduktion. Naturvärden och trädvärden har bedömts av Pro Natura i rapporten *Naturvärdesträd i Nacka strand från 2013*.





Till vänster: Vy mot söder, parkmarken med gångvägar söder om fastigheten. Till höger: Vy mot norr, den befintliga byggnaden med tall- och hållmarkskogen omedelbart utanför.

Träden i området är mycket gamla med betydande inslag av död ved, hålträd och rödlistade arter som till exempel talticka. Naturvärdena i naturområdet i sin helhet, alltså planområdet tillsammans med skogsområdet som ansluter till fastigheten i söder, bedöms ha nyckelbiotopklass Klass 1, högsta naturvärdesklass (Skogsstyrelsens manual för nyckelbiotopsinventering). En spridningsanalys visar att området är ett viktigt barrskogsområde och utgör en spridningsväg mellan barrskogsområden både i ost-västlig och nord-sydlig riktning.



Till vänster: inventerade träd (grönt är tallar och röda är ek). Till höger: inventerade naturvärdesträd. På de träden inom detaljplaneområdet har svart praktbagg (264), rödlistad talticka (260 och 316) påträffats. Det finns även en ek i närheten av vattentornet (255). Illustration: Pro Natura, år 2013.

De hårdgjorda och bebyggda delarna av fastigheten Sicklaön 362:2 består av en relativt flack yta men de omgivande gröna zonerna är av delvis hållmarkskaraktär vilket innebär en kuperad terräng. De omgivande gatorna Jarlabergsvägen och Enspännarvägen lutar markant på vissa partier.



I nära anslutning till fastigheten Sicklaön 362:2 finns vattentornet som utgör ett landmärke i Nacka. Tornet är högt beläget, på cirka 58 meters höjd ovan mark (cirka 20 meter ovanför Skönviksvägen) och väl synligt från långa avstånd.

På intilliggande fastigheter öster om området finns verksamheter på privat mark, såsom bilförsäljning, tankställe och bilbesiktning. Det finns förslag att omvandla verksamhetsområdet, från södra Jarlaberg till Nacka strand, till huvudsakligen bostäder med verksamheter i bottenvåningen och ett sammanhängande gatunät (se mer i avsnittet om detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka).

### Service

Inom gångavstånd finns grundskolor och förskolor i Jarlaberg och i Nacka strand samt gymnasieskolor i Nacka strand och i Nacka centrum. Nacka Forum ligger nära med ett stort serviceutbud och busskommunikationer. Busshållplatser finns även inom gångavstånd i Jarlaberg och Nacka strand. Planområdet ligger drygt 1 kilometer från Nacka stadshus. Bussterminal och tunnelbana planeras till området norr om Nacka Forum med en tunnelbaneuppgång norr om Värmdöleden, där entrén planeras hamna i kvarteret direkt söder om planområdet.

### Friytor

Ryssbergen respektive Nyckelvikens naturreservat finns inom cykelavstånd från området. Uppre i Jarlaberg och i Nacka strand finns kommunala lekplatser och parkområden. Tallskogen kring vattentornet är den närmsta grönytan och används troligen av förskolebarn från närliggande förskolor till rekreation, enligt naturvärdesinventeringen. I övrigt används troligen inte området till rekreation/strövområde i stor utsträckning då det i dagsläget inte finns så många närliggande bostäder och då skogsområdet är kraftigt bullerutsatt.

### Gator och trafik

Idag är platsen utsatt för buller, dels trafikbuller från närliggande bussgata på Jarlabergsvägen och trafikbullerregn från den starkt trafikerade Värmdöleden, dels troligen industribuller och eventuellt lukt från närliggande verksamheter, exempelvis från lackeringsverkstaden.

Skönviksvägen som går på en lägre nivå söder om fastigheten är sekundär transportled för farligt gods och Värmdöleden är primär transportled för farligt gods.

På Jarlabergsvägen passerar idag bussar som också stannar och timreglerar strax söder om korsningen med Lokomobilvägen. Cirka 1700 fordon per dygn passerar på gatan, räknat söder om Fyrspannsvägen och hastigheten är 30 km/h och gatan har bitvis en hög lutning på över 5%. Ett dubbelriktat gång- och cykelstråk finns längs med gatans västra sida som norrut leder upp till bland annat bostadsområdet i Jarlaberg samt Jarlabergsskolan och söderut leder till Nacka Forum via en broförbindelse över Värmdöleden. Lokomobilvägen som ansluter till Jarlabergsvägen är en viktig koppling till Nacka strand och på gatan

passerar cirka 1300 fordon per dygn. Skyltad hastighet på Lokomobilvägen är idag 40 km/h. Även på Lokomobilvägen finns en relativt smal dubbelriktad gång- och cykelbana längs med gatans södra sida.

Enspännarvägen är idag en angöringsgata till Lundagrossisten, vattentornet samt befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Sicklaön 362:2. Cirka 300 fordon passerar per dygn och den skyltade hastigheten är 30 km/h. Gatan lutar ganska kraftigt på vissa partier, runt 7%.

### **Teknisk försörjning**

Området tillhör verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten (VSD). VSD-ledningar är placerade i Jarlabergsvägens, Lokomobilvägens och Enspännarvägens körbanor.

Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är idag begränsad.

Fastigheten Sicklaön 362:2 är ansluten med servisledningar för dagvatten från Enspännarvägen. Dagvatten som tillförs dagvattenledningarna rinner söderut längs med Jarlabergsvägen och sedan vidare västerut mot recipienten.

Den yta som bidrar till avrinningen (den reducerade ytan) är före exploatering ca 0,4 hektar. Det befintliga dagvattenflödet vid ett 10-årsregn har beräknats till cirka 95 liter/sekund (WSP, 2016).

Idag hanteras avfall på fastigheten Sicklaön 362:2 genom bottentömmande behållare.

### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader



Översiktlig illustrationsplan över föreslagen bebyggelsen i sitt nya framtida sammanhang. Illustration: ÅWL arkitekter.



Illustration över möjlig utformning av det södra kvarteret och torget mot Jarlabergsvägen. Sett från Jarlabergsvägen Illustration: ÅWL arkitekter.

## Huvuddrag och markanvändning

Planförslaget möjliggör för ny stadsbebyggelse i form av två nya kvarter. Markanvändningen ska vara bostäder (B) och centrumändamål/service (C). I förslaget till plankarta regleras att lokaler ska finnas i entréplan mot Jarlabergsvägen och att bostadslägenheter inte får anordnas i entréplan mot Jarlabergsvägen. Anledning till detta är att en levande gatumiljö eftersträvas, och en bidragande faktor till att åstadkomma detta är aktiva bottenvåningar med verksamhetslokaler, i linje med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Eftersom det inte kommer att finnas förgårdsmark till bostäderna är det heller inte alltid lämpligt med bostadslägenheter i bottenvåningen av insynsskäl.

### Bottenvåningar

Cirka 800 kvadratmeter BTA för lokaler möjliggörs. Lokalerna ligger främst mot Jarlabergsvägen men även mot Lokomobilvägen. En större lokal i två plan som skulle kunna rymma café eller restaurang placeras mot torget vid tunnelbaneuppgången.



Bottenvåningar. Entréplan i olika nivåer. Illustration: ÅWL arkitekter.

Till bostäderna möjliggörs parkeringsgarage. De två bostadskvarteren ges användningsbestämmelsen parkering (P) så att de planerade parkeringsgaragen för bilar under gårdarna kan utgöra egna enheter och därmed ges förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning eller andra typer av samnyttjande av parkering. I användningsbestämmelsen regleras att parkering huvudsakligen ska vara under mark (källarplan och delvis souterräng) och att endast in-/utfarter till garaget får finnas i bottenvåningar mot gata.





Situationsplan över möjlig utformning av föreslagen bebyggelse. Illustration: ÅWL arkitekter.

Inom planen möjliggörs för offentliga ytor/allmän plats i form av torg, gator och park med kommunalt huvudmannaskap. Nya gatukopplingar möjliggörs och befintliga gator utvecklas till stadsgator. Se vidare i avsnitten *mark- och växtlighet* samt *gator och trafik*. Den föreslagna markanvändningen ska bidra till att skapa en attraktiv stadsmiljö i området som i framtiden får direkt närhet till tunnelbana.

Inom detaljplanen regleras också markanvändningen för befintligt vattentorn från allmänt ändamål och transformatorstation i gällande stadsplan till teknisk anläggning för vattentorn. En liten del av fastigheten regleras till allmän parkmark. En bit av fastigheten föreslås regleras över till torg med möjlighet till angöringstrafik. Den nya föreslagna bebyggelsen förhåller sig på ett minsta avstånd från vattentornet om 20 meter. Plats för transformatorstation görs möjligt på torgytan.

Totalt möjliggörs en exploatering om cirka 35 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för bostadslägenheter (exklusive parkeringsgarage och förråd) och cirka 800 m<sup>2</sup> BTA för lokaler/centrumändamål. Exploateringen regleras i detaljplaneförslaget med bruttoarea för byggnader ovan mark exklusive underbyggt garage och förråd samt med reglering av byggnadernas nockhöjder. Lägenhetsstorlekar regleras inte i planen men exploatören avser att bygga lägenheter som varierar i storlek från ettor till femmor. Uppskattningsvis

möjliggörs en lägenhetsfördelning med cirka 350 lägenheter. Möjliga antal lägenheter och planlösningar styrs av krav på avskärmning från buller samt kommunens parkeringsnorm.

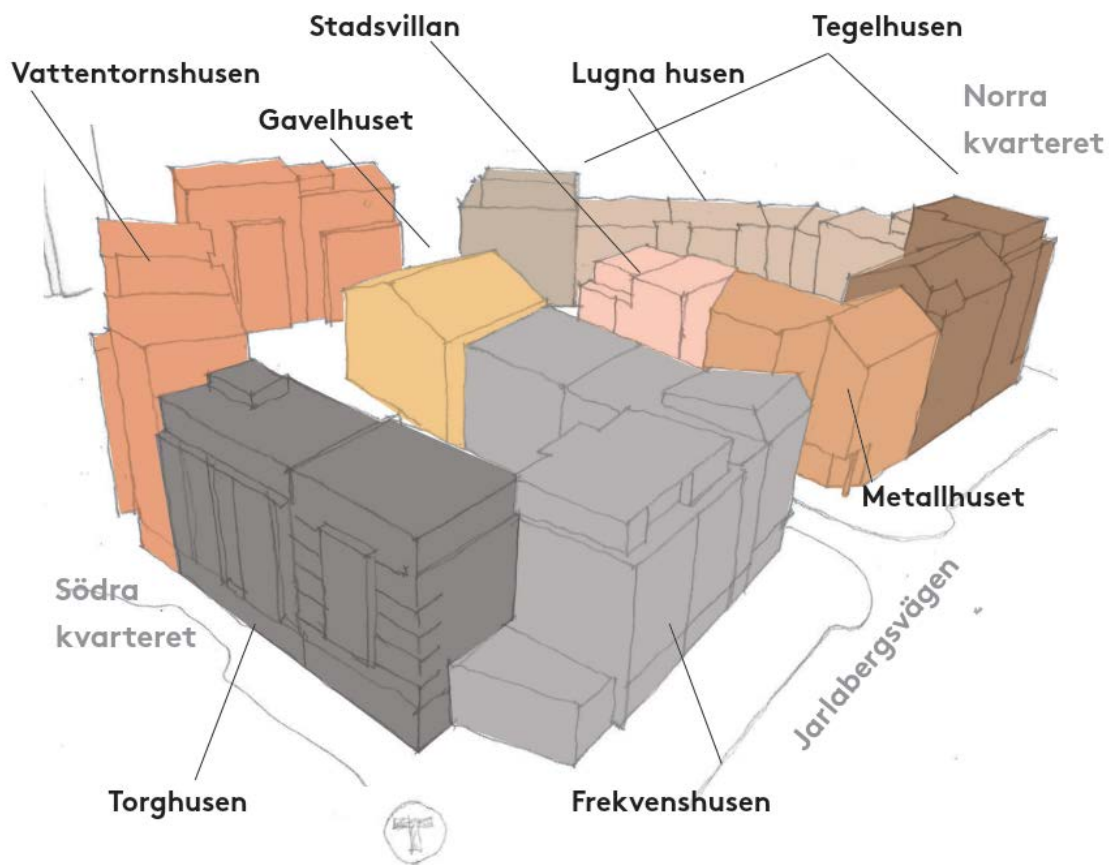
Den föreslagna bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark.



Vy över planområdets två kvarter. Vita volymer visas illustrativt med framtida bebyggelse runt planområdet. Illustration: ÅWL Arkitekter.

### Bebyggelsens utformning och gestaltning

Detailplaneförslaget reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd. Nockhöjderna möjliggör ett våningsantal på mellan fem och nio våningar. Bebyggelsen inom kvarteren ska gestaltas som olika byggnader med egen identitet och karaktär. Variation och en uppbruten skala är något som har eftersträvat. Detta uppnås genom en medveten variation av fasadmaterial, kulörer, indragna våningar, takkupor, burspråk, balkonggestaltning och takgestaltning. Bebyggelsens variation regleras i plankartan genom enskilda utformningsbestämmelser för de olika byggnaderna inom kvarteren. Husen ska utformas i huvudsak med följande karaktärer:





### Torghusen:

- Material med tegel- och/eller stenasader och trä vid balkonger
- Delar av fasadlängden har en indragen översta våning
- Tegeltyp varierar trapphusvis
- En del av balkonger är indragna
- Sedumtak med fall mot gården

### Torghusen



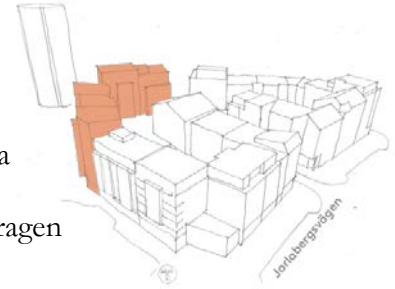
Vy från tunnelbanastations entré





### Vattentornshusen A och B:

- Fasader av tegel, puts och/eller glaserat tegel med en lekfull färgskala inspirerad av vattentornets konstnär Åke Pallarps konst
- Sedumtak med fall mot gården
- På Vattentornshusen B föreslås fasta planteringslådor för att fasaderna ska få inslag av grönska
- På Vattentornshusen B ska ett hus utföras med översta våningen indragen och ett hus utföras med två översta våningarna indragna



### Vattentornshusen A



Vy från vattentornet



Tegel i rödororange nyanser av terracotta



skulptur: Åke Pallarp



Tegel i blå ton

### Vattentornshusen B



*lekfullhet, färgglad*  
Möjlig gestaltning varieras trapphusvis. Fasader av puts med en lekfull färgskala inspirerade av vattentornets konstnär Åke Pallarps konst. På vissa balkonger finns fasta planteringslådor för att fasaderna ska få inslag av grönska.



Putskulörer inspirerade av vattentornets konstnär Åke Pallarps konst.



Fönsterbröstningsdetaljer i perforerad plåt



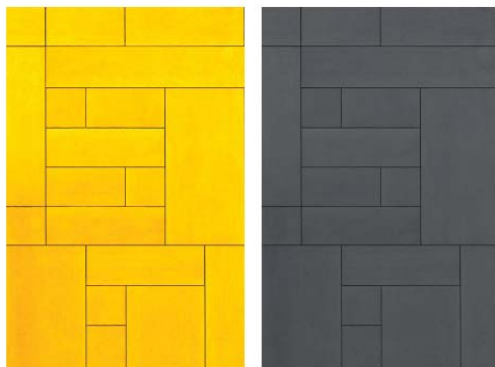
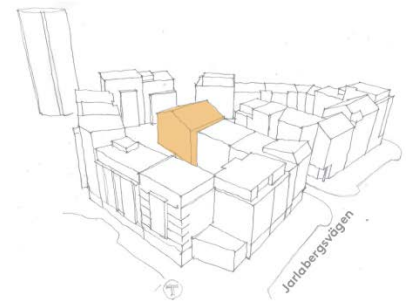
bilder: Åke Pallarp



Skiss planteringslåda

### Gavelhuset:

- Husen ska utformas med sadeltak och med gavel mot gata
- Fasaden ska ha en mönsterverkan



Fasad i skivmaterial



Färgad betongsoclel

Gavelhusets föreslagna fasadmaterial med mönsterverkan.

### Frekvenshusen:

- Fasaden ska vara indelad i gestaltningmässigt åtskiljbara enheter. Plankartans bestämmelse förhindrar inte att samma gestaltning fortsätter runt hörn
- Delar av fasadlängden har en indragen översta våning
- Sockelvåning ska utformas med olika uttryck och mönsterverkan, exempelvis betong med reliefmönster
- Den lägre byggrätten mot torget ska utformas med fasadmateriäl av trä och glas.
- Inga utstickande balkonger mot Jarlabergsvägen, men franska balkonger finns
- Sedumtak med fall mot gården
- Portik in till gården från Tändkulevägen

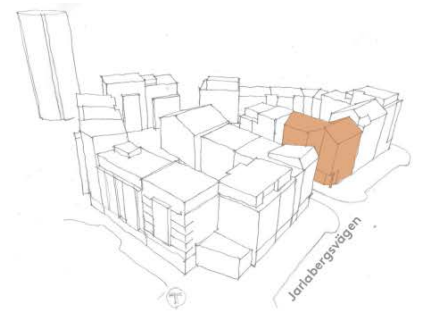
### Frekvenshusen



Betong i sockelvåning med olika mönsterverkan och kulör.

### Metallhuset:

- Fasadmateriäl ska utgöras av plåt eller liknande materiäl i varm kulör
- Tak ska utformas som sadeltak
- Balkonger med genombrutna räcken mot Tändkulevägen
- Markerad sockelväning med plåtkassetter eller liknande i närliggande kulör, mot mark betongsockel



### Metallhuset



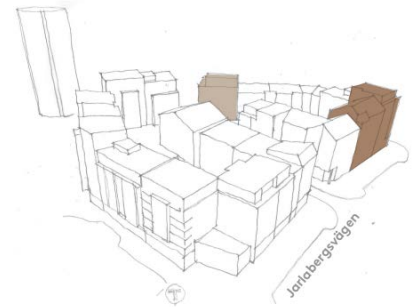
METALLHUSET 1:300



METALLHUSET 1:300

### Tegelhusen:

- Fasaderna ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter
- Takutformning ska variera längs med fasadlängden
- Något högre hus i hörnlägen där höjden betonas
- Fasaderna av tegel i klassiskt tegelröda, -gula och -bruna kulörer
- Sockeln markeras med variation i murning och/eller fogkulör
- Gult tegelhus i korsningen Enspännarvägen/Tändkulevägen har rundade balkonger



### Tegelhusen mot Jarlabergsvägen



TEGELHUSEN MOT JARLABERGSVÄGEN 1:300

### Tegelhusen mot Lokomobilvägen



TEGELHUSEN 1:300

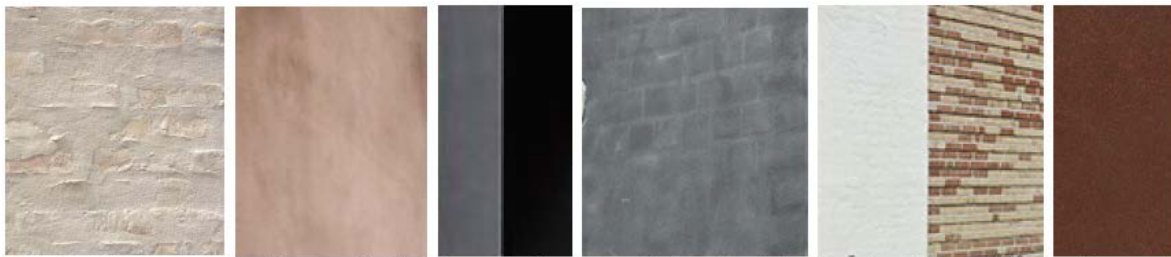
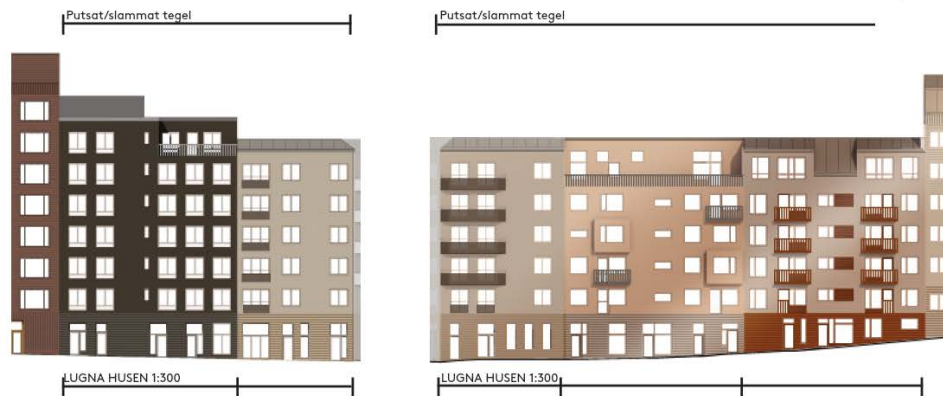
### Tegelhusen mot Enspännarvägen/Tändkulevägen



### Lugna husen:

- Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter
- Fasader ska utföras i en kombination av puts i varma kulörer och en stramare gråskala
- Burspråk och grunda balkonger mot Enspännarvägen
- Takutformningen ska variera längs med fasadlängden. Sadeltak och platta tak med beläggning av plåt eller sedum med förskjuten taknock
- Markerad sockelvåning med frilagt tegel
- Grunda balkonger, takkupor, indrag takvåningar och enstaka burspråk ger en variation i enkelheten.

### Lugna husen



Puts och tegel i varma kulörer kombineras med detaljering i matt gråskala.

Puts gråskala med detaljering i näraliggande kulörer

Puts och tegel i varma kulörer kombineras med detaljering i roströd kulör.

### Stadsvillan:

- Del av fasadlängd ska utföras med indragen översta våning.
- Friliggande volym med enkla fasader av ljus puts och/eller betong
- Markerad sockelvåning med betong och/eller keramiska plattor.
- Balkonger och terrasser som bryter upp volymen
- Balkongsättningen ska vara saxad
- Låglutande tak



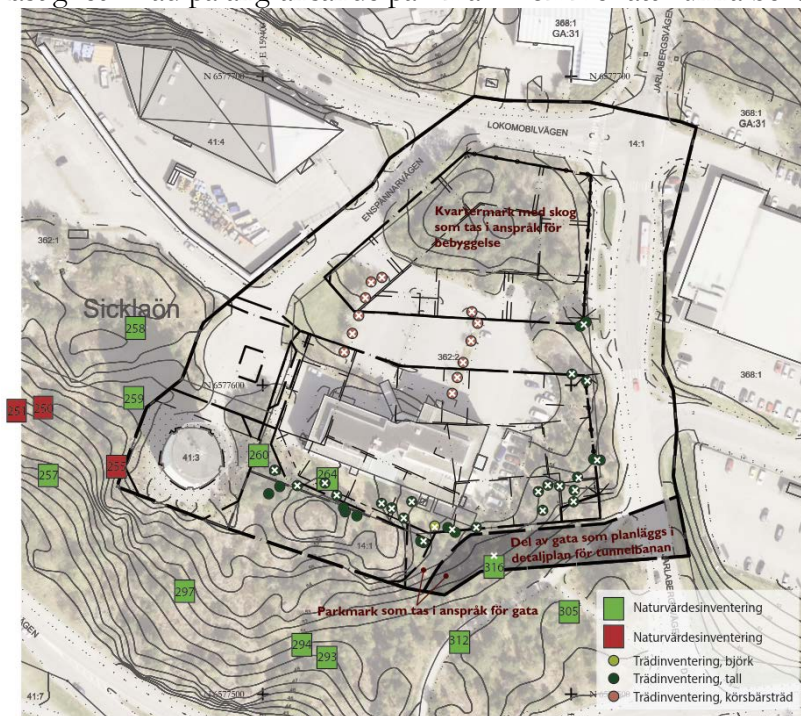


långt i gatumiljön. Balkonger mot till exempel parken får kraga ut mer då det är en öppen yta utanför. Mot Jarlabergsvägen och mot Lokomobilvägen tillåts inga utskjutande byggnadsdelar, dock får skärmtak eller liknande uppföras ovanför entréer.

### Mark, växtlighet, utemiljö, lek och utevistelse

Detaljplaneprogrammets vision för området, med en tät stadsstruktur, innebär att grönska kommer att tas i anspråk för bebyggelse i närområdet. Inom detaljplaneområdet är det till största del redan ianspråktagna mark som kommer att bebyggas, men även en del mer eller mindre värdefulla träd och grönska kommer att avverkas med föreslagna exploatering.

I den södra delen av planområdet anpassas bebyggelsen delvis till befintlig topografi. En berghäll med omgivande tallar kommer här att sparas som blir ett motiv mot den nya angringsgatan som kallas Vattentornsstränd. Här föreslås också en gångförbindelse anläggas med en trappa som leder upp till den högre nivån vid vattentornet. Söder om vattentornet, utanför planområdet, föreslås i den övergripande strukturplanen att ett större sammanhängande skogsområde bevaras i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Det är också här som terrängen är som brantast. Gångstigar/gångstråk kan skapas här som leder till den mer västliga bebyggelsen vid södra Nacka strand/Augustendal, men detta säkerställs inte i och med denna detaljplan. Inga träd skyddas inom detaljplaneförslagets kvartersmark utan kommer sannolikt behöva tas ned på grund av närheten till kommande bebyggelse och för anläggning av stängsel på vattentornets fastighet. Träd på angränsande parkmark kommer att kunna behållas.



Ianspråktagna naturvärden i och med detaljplanen (vita kryss och röd text illustrerar vilka träd och skogsområden som kommer att försvinna). Illustration: Sweco.



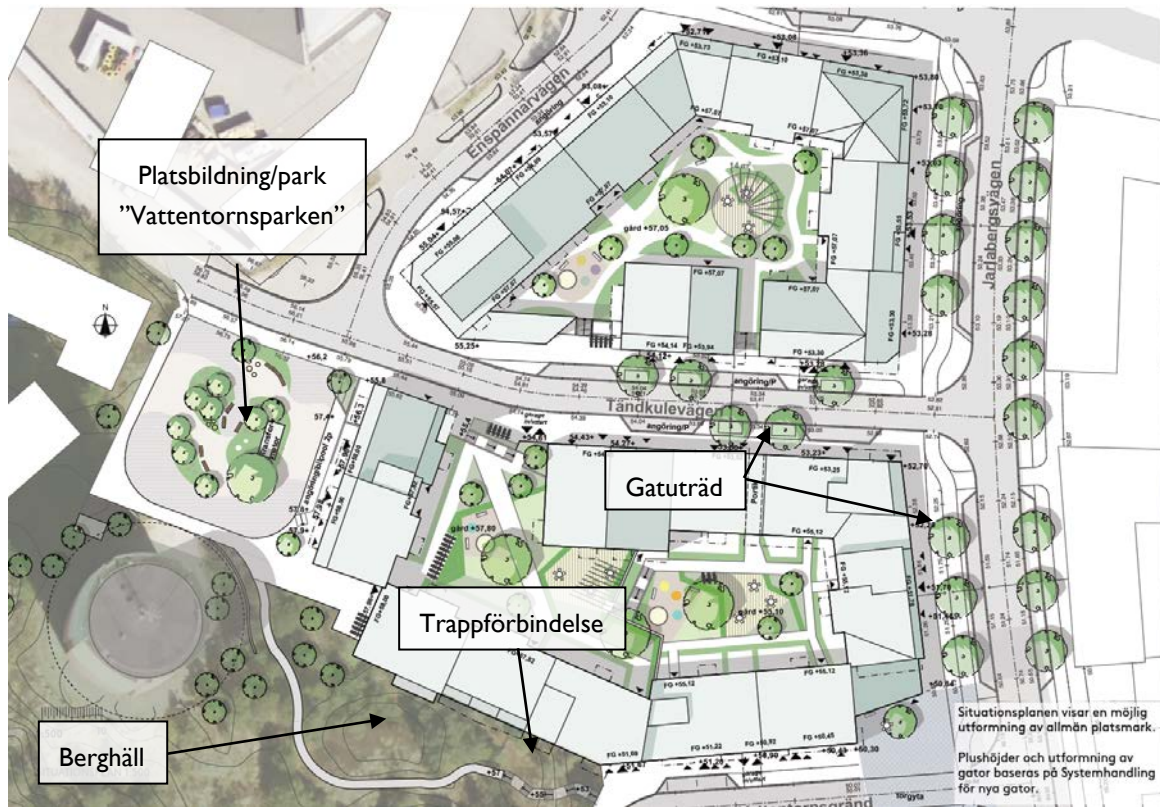
Framför vattentornet föreslås en torgyta skapas i kombination med angöring för de intilliggande kvarteren. Ytan pekats ut som grönska/park i detaljplaneprogrammet. Marken är idag en hårdgjord stor vändplansyta. Torget utformas med träd- och sittgrupper på utvalda ställen då hänsyn måste tas till underliggande vattenledningar. En transformatorstation föreslås placeras på torgytan som på grund av sitt synliga läge kräver en tydlig gestaltning på stationen. Föreslagen placering har det avstånd till underliggande vattenledningar som krävs och torgytan har tillräcklig vändradie för större fordon.



Vy från Tändkulevägen på husen mot torget vid vattentornet. Hur torget utformas är ännu inte beslutat.

Illustration: ÅWL arkitekter





Utdrag ur illustrationsplanen som översiktligt beskriver förslag till grönska inom detalplaneområdet.

I syfte att bevara eller förstärka spridningssamband och hantera dagvatten föreslås gatuträd på Tändkulevägen och Jarlabergsvägen. Gatuträden planeras som allékaraktär vilket bedöms kunna kompensera för de trädrader med 12 träd som behöver tas ned på befintlig parkering. I systemhandlingsprojektering av gatorna har det undersökts att utrymme för träd finns. Cirka 20 tillkommande gatuträd illustreras i bilden ovan, exakt antal och placering kommer dock avgöras i kommande projektering.

### Bostadsgårdar

På kvarterens gårdar föreslås ytor för småbarnslek, sittplatser samt pergolor. Här finns växtlighet som också bidrar till infiltrering av dagvattnet. I syfte att säkerställa att det blir gröna gårdar finns en planbestämmelse om att minst 45 procent av gårdsytorna ska utgöras av grönska. Bostadsgårdarna ska så långt som möjligt höjdsättas så att dagvatten kan rinna ut mot gata vid skyfallsregn. Instängda områden/lågpunkter ska försees med bräddanordning. Se vidare angående gårdarnas dagvattenhantering i avsnittet *Vatten, spill- och dagvatten* på sida 38-40.

Det södra kvarterets gård är uppdelad i två nivåer med en trappa emellan. Båda kvarterets gårdar kan nås från gatan via utvändigt trappa samt tillgängligt från trapphusen. Det södra kvarterets gård kan även nås via en portik från Tändkulevägen.

## **Ekosystemtjänster**

För att aktivt arbeta mot kommunens övergripande mål ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” har ett styrdokument tagits fram för Nacka stad som säkerställer gröna värden genom grönytefaktor. Grönytefaktorn anger hur stor kvot av en fastighets yta som ska innehålla gröna värden. Detaljplaneförslaget påbörjades innan kravet på grönytefaktor implementerades i Nacka stad. En uträkning enligt matris har därför inte genomförts – dock har värdena som styrdokumentet lyfter fram tagits tillvara på inom kvartersmarken i detaljplaneförslaget. Fem olika kategorier av ekosystemtjänster ska premieras i Nacka stad; sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. Dessa skapas genom ytor eller specifika kvaliteter.

Inom kvartersmarken möjliggörs två bostadsgårdar för respektive kvarter. Bostadsgårdarna underbyggs med garage, vilket gör det viktigt att beakta tillräckligt jorddjup för att möjliggöra en god växtlighet. En planbestämmelse säkerställer att gårdarna till 45 % ska vara gröna och infiltrationsrika. På gårdarna möjliggörs växtlighet som mindre träd, buskar och växtskikt på marken.

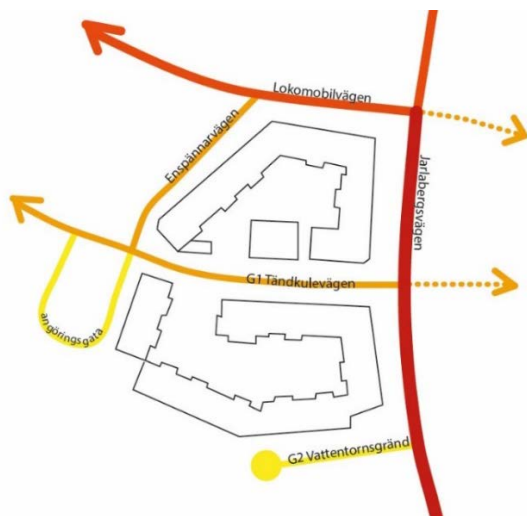
Inom kvarteren säkerställs att minst 60 % av takytan i det södra kvarteret, respektive 15 % av takytan i det norra kvarteret ska vara växtbeklätt. Hårdgjorda ytor utgörs av övrigt tak och markbeläggning som behöver anpassas utifrån tillgänglighetskrav. Övriga hårdgjorda ytor kan skapas med möjlighet till genomsläpplighet, exempelvis plattsättning.

På gårdarna möjliggörs för sociala värden tack vare ytor för lek och vistelse. Gården upplevs grön genom synliga gröna tak och växtlighet i olika skikt som skapar upplevelsevärden. Vattentornshuset mot torget vid vattentornet ska iordningsställa planteringslådor som möjliggör för odling. Ett gott lokalklimat kan skapas genom vindskyddade miljöer på innergården och solskuggade miljöer kan till viss del skapas av mindre träd som ger lövskugga. De olika gröna värdena inom planområdet skapar förutsättningar för att upprätthålla en god luftrening inom planområdet.

Dagvattenhanteringen inom planområdet sker genom gröna tak och innergårdar med upphöjda växtbäddar och gröna gårdsytor bestående av genomsläppliga material såsom lättviktsjordar, gräsmattor och planteringar. I det södra kvarteret föreslås, utöver ovan nämnda, en terrasserad yta med stor potential att utformas som en översvämningssbar yta. Vid kraftiga skyfall säkerställs en portik i kvarteret dit vattnet kan rinna ut mot gata. Dagvattenhanteringen erhåller stora kvaliteter för planområdet och skapar förutsättningar för att klara de krav som ställs på fördröjning och rening. Detta säkerställs på plankartan och i exploateringsavtal.

## Gator och trafik

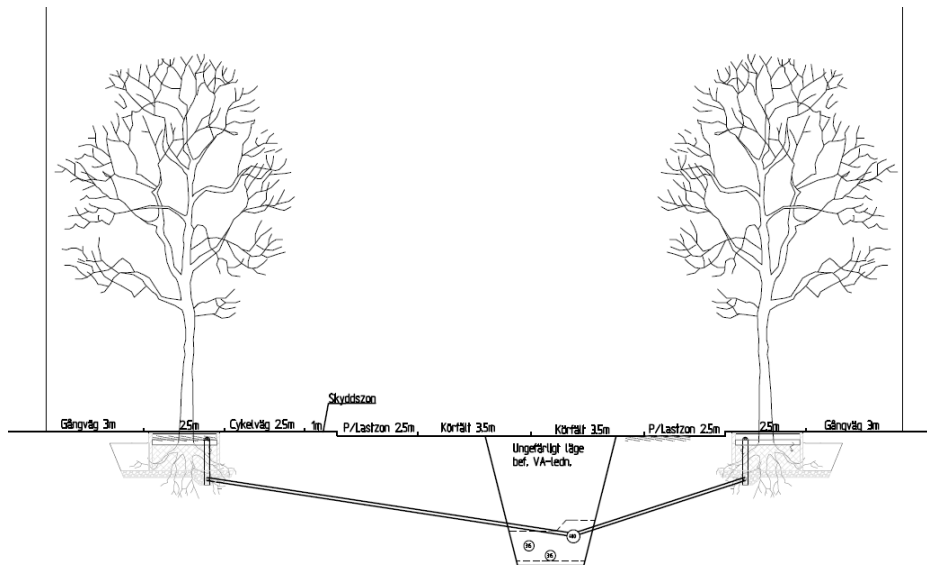
Detaljplaneförslaget möjliggör att de befintliga gatorna som omger de nya kvarteren utvecklas till levande stadsgator med ett mer tydligt definierat gaturum som omges av kvartersstadens bebyggelse med entréer och lokaler mot gatan. Två nya gatukopplingar möjliggörs.



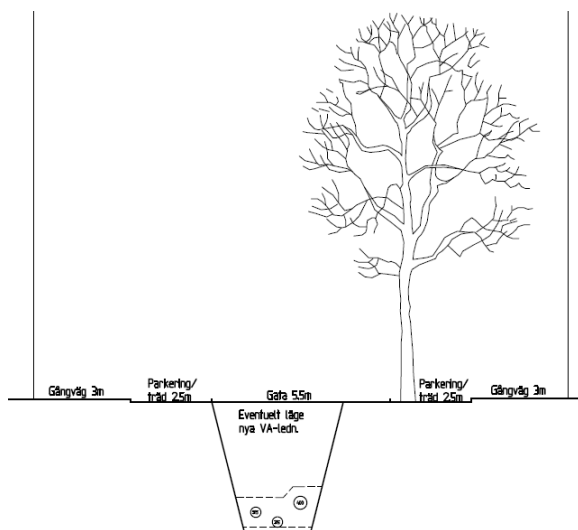
Översikt omgivande gatunät och gatuhierarki. Streckade linjer illustrerar eventuella framtida gatukopplingar. Ju mörkare färg ju högre intensitet på gatan.

Gatornas höjder regleras med plushöjder i plankartan. Nedan redovisas föreslagna principsektioner för gatorna. En förutsättning för en levande stadsgata är att olika typer av trafikslag (kollektivtrafik, bilar, cyklister, fotgängare) samsas om utrymmet och att trafikmiljön utformas med särskild hänsyn till de mjuka trafikslagen.

Jarlabergsvägen är i detaljplaneprogrammet utpekad som en huvudgata och föreslås få trädrader på båda sidor. Dubbelriktad cykelbana föreslås på gatans västra sida, som leder till viktiga målpunkter i Jarlaberg och i Nacka strand. Körbanan dimensioneras för buss, med 7 meter körbana och gångbanor på båda sidor. Preliminärt föreslås gatan bli 26,5 meter bred.



Exempel på Jarlabergsvägens sektion, 26,5 meter. Illustration: Sweco.



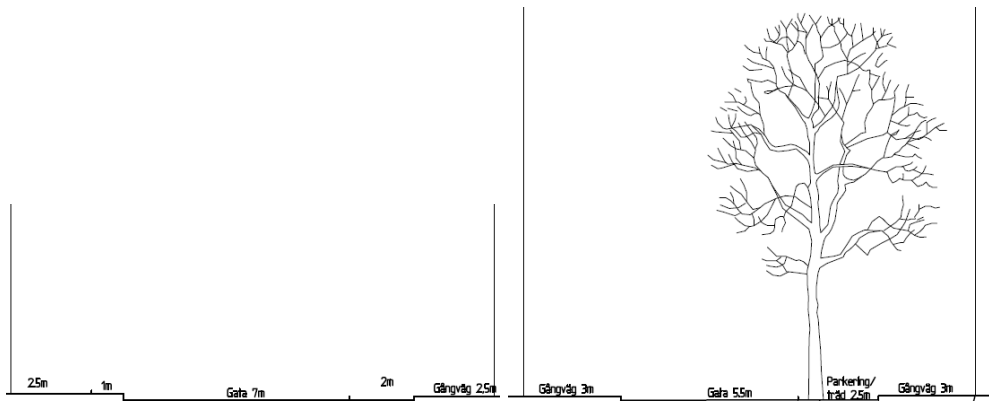
Exempel på G1 Tändkulevägens och G2 Vattentornsgränds sektion. Illustration: Sweco.

Detaljplaneförslaget möjliggör en ny gatukoppling mellan de nya kvarteren, vilket innebär att den befintliga gatan Tändkulevägen förlängs till att ansluta mot Jarlabergsvägen. Gatan föreslås bli cirka 16,5 meter bred och smalare på ett parti mot korsningen med Enspännarvägen (där ingen angöring behövs utmed gatorna). Gatan ska vara av karaktären lokalgata med cykeltrafik i blandtrafik. Vattentornsgränds gatusektion överensstämmer med föreslagen sektion för Tändkulevägen.

Gatuavsnittet Lokomobilvägen mellan trevägskorsningen med Enspännarvägen och fyrvägskorsningen med Jarlabergsvägen föreslås få samma gatusektion som övriga gatan, i



enlighet med angränsande detaljplan i Nacka strand. Gatan får dubbelriktad cykelbana på sin södra sida samt dimensioneras för buss med 7 meter bred körbana.



Till vänster: Exempel på Lokomobilvägens sektion. Till höger: Enspännarvägens sektion. Illustration: Sweco.

Enspännarvägen får parkering/lastzon på sin östra sida mot de nya kvarteren och blir av karaktären lokalgata med 14 meters bredd. Efter korsningen med Tändkulevägen föreslås Enspännarvägen övergå i en enkelriktad angöringsgata som går runt den föreslagna platsbildningen framför Vattentornet. Angöringsgatan tjänar till angöring för det nya föreslagna södra kvarterets västra bebyggelse, till vattentornet samt till det framtida kvarteret nordväst om vattentornet, som ligger utanför planområdet. På lokalgatan Enspännarvägen föreslås cykling ske i blandtrafik.

Boendeparkering anordnas i garage, underjordiskt och delvis i souterräng under de planerade bostadsgårdarna. In-/utfart till det norra kvarterets garage planeras från Tändkulevägen och till det södra kvarterets garage i två nivåer planeras in-/utfarter från Vattentornsgränd samt Tändkulevägen. Detaljplaneförslaget reglerar utfartsförbud från garage mot Jarlabergsvägen och Lokomobilvägen.

Kommunens parkeringsnorm ska följas. Projektet använder sig av mobilitetsåtgärder för att sänka bilinnehavet och ska utföra minst 3 av nedanstående 5 åtgärder, vilket ger 10 % reduktion av antalet parkeringsplatser:

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

Projektet planerar två bilpoolplatser på kvartersmark invid angöringsvägen till vattentornet samt att ett cykeltvättrum ska ordnas. Vad den sista åtgärden blir är ännu inte bestämt.

Cykelrum anordnas i bottenvåningar samt på gårdar. Kommunens krav på cykelparkering och gällande parkeringsnorm för antalet cykelplatser per lägenhet ska följas. Cykelrum ska vara lätta att nå.

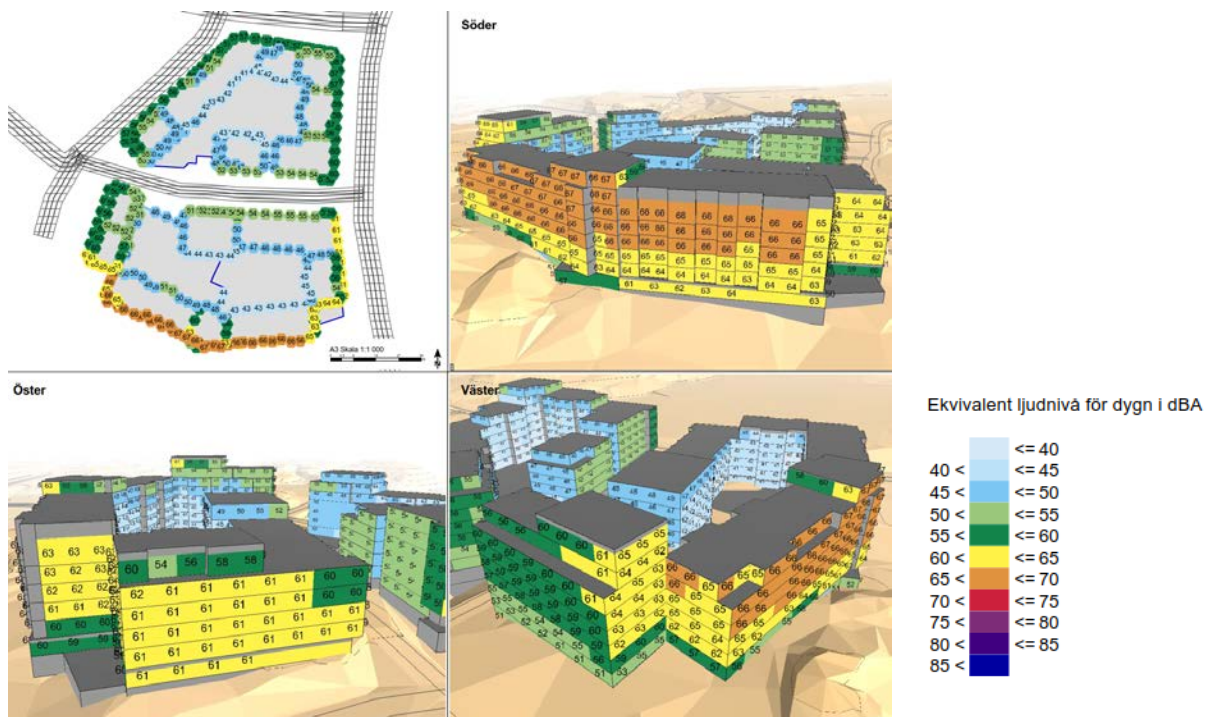
### Tillgänglighet

De topografiska förhållandena innebär utmaningar för tillgängligheten i gaturummen men den nya bebyggelsen blir fullt tillgänglig från de omgivande gatorna med tillgängliga entréer och intilliggande angöring med bil på gatorna. Garagen nås tillgängligt via hiss från trapphusen. Parkeringsplatser för funktionshindrade ska reserveras i parkeringsgaraget i anslutning till hissarna. I gaturummet tas höjd för 2,5 meter breda angöringszoner vilket innebär att eventuell parkering för funktionshindrade ryms. Tillgång till allmänna ytor och torgbildningar inom området kommer att vara möjlig, ibland kan det dock krävas en mindre omväg inom lokalgatunätet eller via bostädernas trapphus eftersom vissa platser och bostadsgårdar förbinds med trappor på grund av terrängens höjdskillnader.

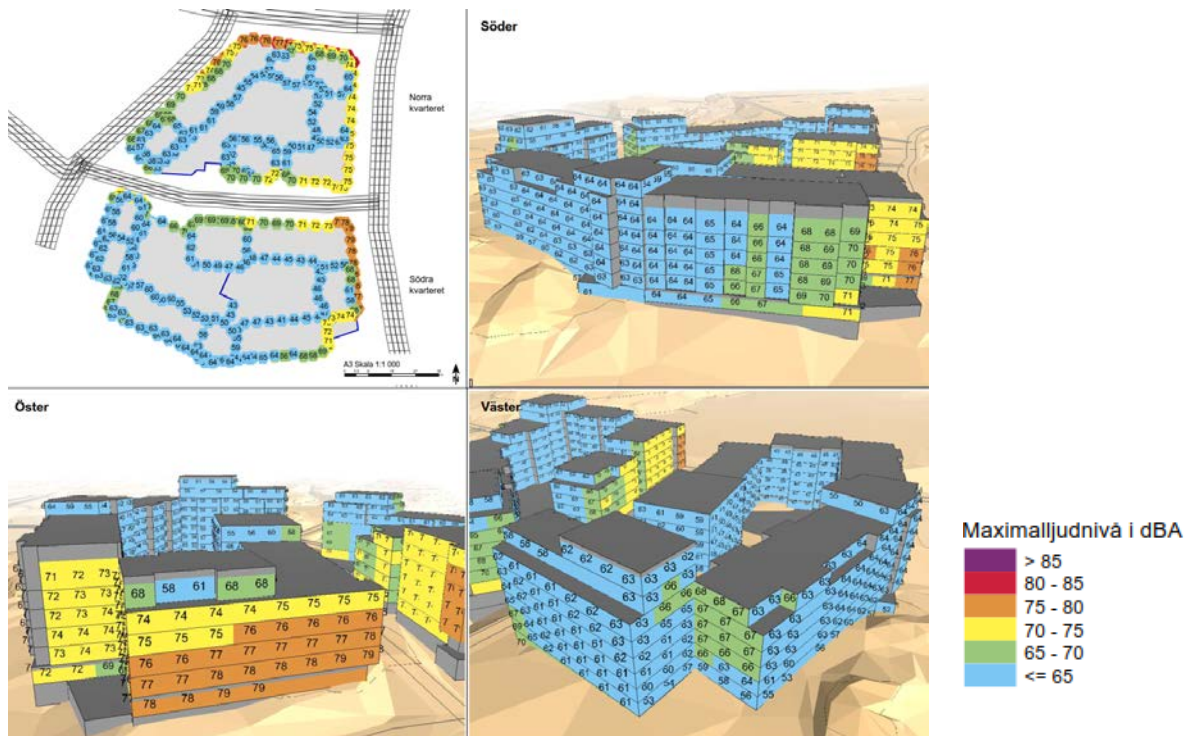
### Buller

En bullerutredning har genomförts av Structor Akustik (2017-02-10, uppdaterad jan 2018). Av utredningen framgår att byggnaderna främst exponeras för trafikbuller från omgivande vägar samt för buller från verksamheten Lundagrossisten.

### Trafikbuller



Högsta ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller vid fasader. Illustration: Structor Akustik AB



Högsta maximala ljudnivåer från trafikbuller vid fasad. Illustration: Structor Akustik AB.

Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 67 dBA och den maximala ljudnivån ( $L_{max,5th}$ ) nattetid (06–22) till som mest 79 dBA. Riktvärdet om 60 dBA ( $l_{gh} > 35m^2$ ) eller 65 dBA ( $l_{gh} \leq 35m^2$ ) ekvivalent ljudnivå innehålls för 282 av 363 lägenheter utan undantag.

För 79 lägenheter klaras undantaget i förordningen om trafikbuller genom att hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida. För 2 lägenheter behövs kompensationsåtgärder avseende buller eftersom att riktvärdet för maximal ljudnivå på ljuddämpad sida om 70 dBA överskrids för alla lägenhetens sidor. 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras för hälften av bostadsrummen. Med 75 % inglasning av balkong enligt bild nedan på lägenheten med röd markering klaras även 70 dBA maximal ljudnivå på ljuddämpad sida för minst hälften av boningsrummen. Åtgärden gäller för hörnlägenheten på plan 2 och 3. Övriga våningsplan klarar högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid alla bostadsrum. Gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena, dvs 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på byggnadernas innergårdar.



Röd markering visar de 2 lägenheterna som behöver en kompensationsåtgärd avseende buller eftersom att riktvärdet för maximal ljudnivå om 70 dBA på ljuddämpad sida överskrids för alla lägenhetens sidor. 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras för hälften av bostadsrummen.

### Verksamhetsbuller

Bilia öster om området bedöms inte ge upphov till bullerstörningar för de planerade bostäderna varför denna inte har utretts närmre i denna utredning. Lundagrossisten ligger väster om planområdet. Butikens öppettider är 06.00-17.00 och området omges av en cirka 1,5 meter hög mur. Tunga fordon dagtid är medtagna i beräkningarna för Enspännarvägen som angör butiken. Ett samarbete med verksamhetsutövaren har sökts utan resultat. Detta samarbete är viktigt för att få en rättvisande bild av verksamhetens bulleremission. Här görs en översiktlig bedömning utgående från trafikprognoser av kommunen/beställaren och en tidigare utredning av en angränsande detaljplan i Nacka Strand.

Långtidsmätning av ljudnivåer vid Lundagrossisten (i en punkt cirka 40 meter från tomgräns) har utförts av ÅF-Infrastructure AB. Mätningen visar att medelljudnivån dagtid över mätperioden är 60 dBA, kvällstid 57 dBA och nattetid 53 dBA och bedöms helt domineras av trafikbuller från i första hand Värmdöleden. Mätningen visar även att 70 dBA maximal ljudnivå överskreds vid mättillfället i medel 2 ggr per natt. Medelmaxnivån räknat i maximal ljudnivå per minut ligger på 59 dBA nattetid.

Det betyder att planeringszon B enligt Boverkets vägledning 2015:21 ska tillämpas för lägenheterna. Lägenheterna måste göras genomgående med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Den tänkta planlösningen uppfyller detta. Gemensam uteplats, som klarar riktvärdena kan anordnas på byggnadernas innergård. Kravet för buller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Utöver lastbilstransporterna kan buller tillkomma från kompressorer, fläktar eller andra installationer, tomgångskörning och backpip av lastbilar samt rangering av gods. Om dessa skulle störa kan lokala åtgärder göras på installationer och lastkaj samt ordningsregler införas för tomgångskörning och backpip.



## Stomljud

Planerad tunnelbana passerar under mark i direkt anslutning till planområdet. Vid utbyggnaden av tunnelbanan kommer Stockholms läns landsting att vidta åtgärder för att stomljud inte ska överskrida riktvärdena på 30 dBA slow L<sub>max</sub>. Med hänsyn till bebyggelsens avstånd till tunnelbanan bedöms troligen inga ytterligare åtgärder utöver vad som sker inom ramen för landstingets utbyggnad av tunnelbanan behöva vidtas för att riktvärdena ska innehållas.

## Planbestämmelser för buller

Med syftet att säkerställa en god ljudmiljö finns en planbestämmelse på plankartan som anger nedanstående bestämmelser om bostädernas utformning:

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid 22–06 (frifältsvärden).
- Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
- Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Avseende verksamhetsbuller ska bostäderna utformas så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid 06.00-18.00 vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 60 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (frifältsvärde).
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid 18.00- 22.00 och helg vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 55 dBA ekvivalent ljudnivå tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och helg (frifältsvärde).
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid 22.00- 06.00 vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 50 dBA ekvivalent ljudnivå tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (frifältsvärde).
- På ljuddämpad sida får verksamhetsbullret ej överskrida 55 dBA maximal ljudnivå nattetid (22–06).
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller ej överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

## Teknisk försörjning

### Vatten, spill- och dagvatten

Området ansluts till kommunalt vatten-, spill- och dagvattennät. Förbindelsepunkt för spillvatten, vatten respektive dagvatten kommer att upprättas.

#### *Dagvattenhantering inom allmän plats*

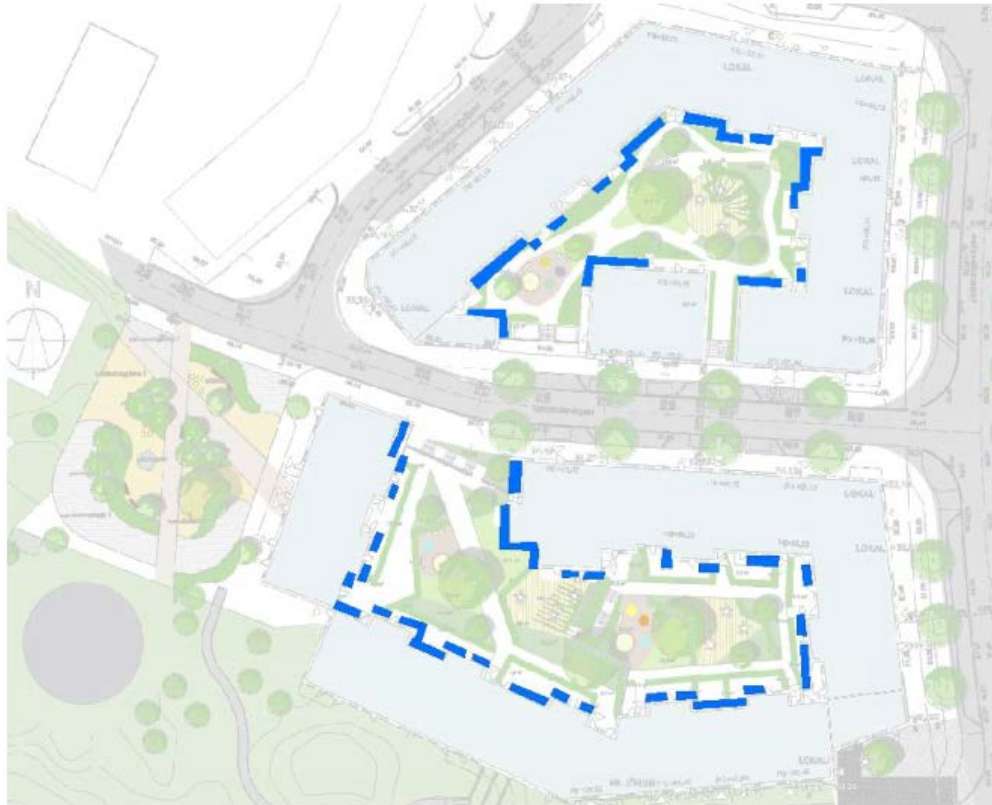
Dagvatten på allmän platsmark ska renas enligt Nacka kommuns riktlinjer innan det avleds i ledningsnät i gatan. I projektering av de nya gatorna ska infiltrationsstråk för dagvatten anläggas i anslutning till kantstensparkering och trädplanteringar.

För de takytor som lutar mot gatunätet ansluts dagvattnet direkt till kommunal dagvattenledning och det kompenseras genom att fördröja mer på gården.

#### *Dagvattenhantering inom kvartersmark*

Fastigheten Sicklaön 362:2 har en total areal på cirka 0,9 hektar. Den yta som bidrar till avrinningen (den reducerade ytan) är före exploatering ca 0,4 ha. Efter exploatering ökar områdets reducerade yta till ca 0,51 ha då ytor till större del hårdgörs. Dagens flöde vid 10-årsregn beräknas till ca 92 l/s och förväntas öka till ca 145 l/s, förutsatt gröna tak på delar av det norra och södra kvarteret och en klimatfaktor på 1,25. För att kompensera för det ökade flödet från området rekommenderas dagvattenåtgärder för lokalt omhändertagande och fördröjning. Erforderlig magasinvolym för dessa åtgärder uppgår till ca 51 m<sup>3</sup>, beräknat utifrån kravet att kvarteret ska kunna rena och fördröja 10 mm nederbörd. En kombination av växtbäddar och genomsläppliga ytor föreslås som lämpliga dagvattenåtgärder.

Enligt utförd dagvattenutredning (WSP 2018-02-02) ger den föreslagna bebyggelsens innegårdar möjligheter till lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten men eftersom gårdarna kommer att vara underbyggda med garage ställs särskilda krav på dagvattenlösningarna (då infiltration inte är möjligt).



Förslag på placering av födröjningsåtgärder (mörkblå ytor). Totalt ska dagvattenlösningarna rena och födröja minst 51 kubikmeter dagvatten.

I det norra kvarteret rekommenderas en kombination av upphöjda regnbäddar och gröna gårdar för omhändertagande av dagvattnet. Vattnet från taken renas och födröjs i de upphöjda växtbäddarna innan det leds vidare mot den gröna gårdsytan med genomsläppliga material. Grönytorna på gården, som gräsmattor och planteringar, kan med fördel anläggas med lättviktsjordar vars vattenhållande förmåga är stor. I kvarteret bör dagvattenlösningarnas totala magasineringkapacitet vara ca 23 kubikmeter exklusive de gröna takens magasineringförmåga. Kvarteret innehåller även gröna tak.

I det södra kvarteret födröjs en del av takvattnet först i de gröna takytorna innan det leds vidare mot upphöjda växtbäddarna på gården samt ut mot gatan. På den gröna gården fördelas dagvattnet på grönytorna som med fördel är uppbyggda av lättviktsjordar. I kvarteret bör dagvattenlösningarnas totala magasineringkapacitet vara ca 28 kubikmeter exklusive de gröna takens magasineringförmåga. Den preliminära gårdsutformningen i det södra kvarteret innefattar en terrasserad yta som har stor potential att födröja dagvatten om den utformas för dagvattenhantering, exempelvis en plantering/översvämningbar yta.

Då samtliga gårdsytor är underbyggda med garage så är en väl fungerande dränering av stor vikt så att vatten ej blir stående under längre perioder. Gårdsytan i sydöst utgör en lokal

lågpunkt och ett instängt område. Därför är hanteringen av dagvatten av särskilt stor betydelse för att undvika skador på grund av översvämning. Vid högflödestillfällen ska vattnet rinna mot gata via en portik från det södra kvarteret. Fördröjning av dagvatten på gården är möjlig. Läge för anslutningspunkter till det kommunala dagvattennätet är inte fastställt.

Se vidare angående dagvattenhantering i avsnittet *Så genomförs planen - Tekniska åtgärder* samt i avsnittet *Konsekvenser av planen - Dagvatten*.

### **El och värme**

Den nya bebyggelsen bedöms kunna anslutas till befintligt fjärrvärme-, fiber- och elnät.

### **Avfallshantering**

Bostädernas avfallshantering ska skötas genom miljörum med access från omgivande gator. Möjlighet att senare ändra till mobilt sopsug finns. Avfall från verksamhetslokalerna föreslås hanteras i miljörum som integreras i bebyggelsen. Gatorna är dimensionerade för att sopbil ska kunna angöra, svänga och vända på dem.

### **Hållbarhet**

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

#### Hållbarhetsmålet *Hållbart resande*

- Befintliga gator omvandlas och nya attraktiva stadsgator möjliggörs.
- Separata cykelbanor möjliggörs i gaturummet på utpekade huvudstråk för cykel.
- Gator dimensioneras för busstrafik på utpekade busstråk.
- Detaljplanen anpassas efter angränsande tunnelbanestation.
- Boendeparkering sker i garage under mark.
- De boende får goda förutsättningar att parkera sin cykel.
- Bilpool möjliggörs.

Se mer i avsnittet *Planförslaget - Gator och trafik*.

#### Hållbarhetsmålet *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

- Projektet kan öka tillgången till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer i närområdet.
- Projektet bidrar med fler funktioner i närområdet som t.ex. handel, bostäder, arbetsplatser, service och kulturella verksamheter
- Projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform.
- Planen bidrar till marknadsmässigt goda villkor för företag att etablera sig i området.
- Offentlig konst och utsmyckning tillkommer eller finns redan i närområdet.
- Området är väl anpassat för barn, äldre och människor med funktionsnedsättningar.



- Projektet bidrar med flexibla byggnader som innehåller flera funktioner och som har möjlighet till verksamhet under dygnets alla timmar.
- Nya mötesplatser möjliggörs i form av nya offentliga rum, såsom torg, platsbildningar och minipark.
- Utemiljön och verksamheterna i projektet leder till en ökad säkerhet och trygghet i området genom t.ex. bra belysning, etablering av verksamheter som är öppna under fler timmar på dygnet och verksamheter som attraherar människor i flera åldrar.

Se mer i avsnitten *Planförslaget - Ny bebyggelse* och *Planens konsekvenser - Sociala konsekvenser*

#### Hållbarhetsmålet *Dagvatten som renas och infiltreras*

- I området omhändertas dagvattnet lokalt (LOD) i så stor utsträckning som möjligt.
- Om förutsättningar genom infiltration eller perkolation saknas ska åtgärder vidtas för att utjämna dagvattenflöden.
- Dagvattenhanteringen utnyttjas som en positiv resurs i projektet, både vad gäller estetisk och ekologisk kvalitet.
- Förorenat dagvatten renas innan det rinner vidare till recipient eller infiltreras. Reningskraven för dagvattnet har utgått från recipientens känslighet.
- Gröna tak möjliggörs på en stor del av bebyggelsen.
- Takytor lutar in mot gård/kvartersmark.
- Gröna bostadsgårdar möjliggörs.

Se mer i avsnitten *Planförslaget - Teknisk försörjning* och *Planens konsekvenser - Miljö kvalitetsnormer för vatten, Klimatpåverkan*

#### Hållbarhetsmålet *En god ljudmiljö*

- Riksdagens generella riktvärden för buller uppfylls. I de fall de inte kan uppfyllas tillämpas riksdagens vedertagna avstegsfall.
- På plankartan finns utformningsbestämmelser för att klara riktvärden för buller.

Se mer i avsnittet *Planförslaget - buller* och *Planens konsekvenser - buller*

#### Hållbarhetsmålet *Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet*

- Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har tillgänglighet till och inom närliggande grönområden. Dock är det närmsta skogsområdet kring vattentorget svårt kuperat och kommer sannolikt inte att kunna tillgänglighetsanpassas.
- Bostäder har max 300 meters gångavstånd till park eller grönområde.
- Bostäder har max 3 km till strövområde/natur.
- Hänsyn till områdets grönstruktur har tagits, vilket innebär att gröna samband, rekreativa värden mm har bibehållits och att mindre värdefulla grönområden har avsatts för exploatering.

- Livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vattnet har inte försämrats väsentligt av exploateringen. Särskild hänsyn har tagits till skyddade områden, områden med höga naturvärden och områden med generellt känsliga och värdefulla naturtyper.
- Allmänhetens tillgång till grönområden, stränder och rekreativa värdekärnor har inte försämrats av exploateringen.
- Bebyggelse och anläggningar i området har i möjlig mån anpassats till natur- och terrängförhållanden, vilket innebär att man kunnat begränsa behovet av sprängning, utfyllnad mm.
- Spridningssamband/spridningskorridorer har tagits i beaktan och lett till att grönskande gator har planerats på strategiska sträckor.

Se mer i avsnitten *Förutsättningar - Friytor*, *Planförslaget - Mark och växtlighet* samt *Planens konsekvenser - Rekreation*

## 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.

### Sociala konsekvenser och trygghet

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger positiva sociala konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Fysisk planering är dock bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet inom ett område.

Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Det finns en tydlig uppdelning mellan offentliga och privata ytor.

Många människor på en relativt liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket kan bidra till trygghet och till möten. Mötesplatser i form av mindre platsbildningar och parkrum finns inom detaljplaneområdet. Planförslaget bedöms också underlätta för möten och till liv på gatan under stora delar av dygnet i och med verksamhetslokalerna.

Med närheten till tunnelbanan kommer uppskattningsvis många personer att vistas i närområdet, vilket är positivt ur trygghetssynpunkt. Samtidigt ställer ett mer intensivt stadsliv krav på stadsmiljöerna och det är viktigt att olika trafikslag kan samsas på ett bra sätt i stadsrummet. I första hand bör oskyddade trafikanter prioriteras. Gatorna ska utformas så att de blir trygga för gående och cyklister, med bland annat separata cykelbanor längs med huvudstråk och generösa trottoarer.

Kvarteren i planområdet är enbart bostadsrätter som upplåtelseform men angränsande befintliga bostäder är hyresrätter. Lägenhetsstorlekar styrs inte i detaljplanen men det är sannolikt med en spridning av både stora och små lägenheter med tanke på förutsättningar som buller och väderstreck.

### Konsekvenser för barn

Ur ett barnperspektiv bedöms detaljplanen möjliggöra en hälsosam boendemiljö för barn avseende bland annat buller, miljö- och riskfrågor då skyddade och gröna bostadsgårdar kan anordnas (som dock blir förhållandevis skuggade) och då det finns närhet till skogsområden och annan rekreation. Detaljplanen möjliggör utveckling av säkra och trygga gator till viktiga målpunkter såsom skola och lekplatser. En bit skogsmark som kan vara värdefull för barns lek och rekreation kommer dock att avverkas till förmån för de nya bostäderna och gatorna.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till området är idag begränsad, på grund av de stora nivåskillnaderna mot söder. Inom den naturmark som sparas kan sannolikt inga gång- och cykelvägar som klarar tillgänglighetskraven för funktionshindrade anläggas. Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På några gator/stråk är dock lutningarna kraftiga och mellan nivån på Vattentornsgränd och vattentornsparken är endast en allmän trappförbindelse möjlig. 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 350 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 500 och 700 fordon per dygn. Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. En övergripande trafikstudie håller på att tas fram för att undersöka belastningen på det planerade vägnätet inom centrala Nacka.

Angöringstrafiken kommer att färdas på de nya lokalgatorna Vattentornsgränd och Tändkulevägen via Jarlabergsvägen för att nå parkeringsgaragen. Garageinfarter på lokalgatorna placeras i närheten av huvudgatorna för att undvika onödigt långa körvägar. De lokala gatorna kommer att utformas med parkeringsfickor och lastplatser. Det kommer att finnas trottoarer på båda sidor utmed lokalgatorna och cykeltrafik sker på körbanan i blandtrafik. På utpekade huvudgator och huvudstråk planeras separata cykelbanor.

### **Buller**

Planområdet är utsatt för buller, dels trafikbuller från närliggande bussgata på Jarlabergsvägen och trafikbuller från den starkt trafikerade Värmdöleden, dels sannolikt verksamhetsbuller från närliggande Lundagrossisten. Genomförd bullerutredning (Structor Akustik AB 2017-02-10, uppdaterad december 2017) visar att utbyggnadsförslaget kan anpassas så att bullerriktvärden för trafikbuller samt verksamhetsbuller kan klaras. Se mer angående bebyggelsens utformning med anpassning till bullerriktvärden i avsnittet Planförslaget - Buller.

### **Risk och säkerhet**

Genomförd riskutredning (Brandskyddslaget 2017-12-22, uppdaterad 2018-05-18) visar att risknivån är låg inom detaljplaneområdet. Värmdöleden, Skönviksvägen och den befintliga bensinstationen ligger på tillräckligt avstånd från den planerade bebyggelsen att risknivån inte bedöms påverkas i betydande omfattning. Hantering av gasflaskor sker på stationen. Lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) ska följas och ställer krav på att byggnader och andra anläggningar där brandfarliga och explosiva varor hanteras ska vara inrättade så att de är betryggande ur brand och explosionssynpunkt och förlagda på sådant avstånd ifrån omgivningen som behövs med hänsyn till hanteringen. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har upprättat en handbok som tydligt redovisar hur riskkällor



ska beaktas vid tankanläggningar. Det minsta rekommenderade avståndet mellan tankstationen och omgivande bebyggelse är 25 meter. Skyddsavståndet uppfylls då det mellan planområdet och tankstationen (hanteringen av gasflaskor) är cirka 40 meter.

Det behövs åtgärder med hänsyn till drivmedelstransporter till och från bensinstationen. Plankartan säkerställer att det på berörda byggnader ska finnas möjlighet att utrymma bort från Jarlabergsvägen och att friskluftsintag på byggnader placeras bort från Jarlabergsvägen. Vidare ska bensinstationen ersättas med ny bostadsbebyggelse enligt programmet för centrala Nacka. Detta beräknas ske under perioden 2020 till 2025. När drivmedelstransporterna inte längre trafikerar Jarlabergsvägen behövs inte utrymning och friskluftsintag förläggas bort från Jarlabergsvägen.

Om Skönviksvägen förblir en sekundär transportled för farligt gods rekommenderas ett skyddsavstånd om 25 meter till stadigvarande vistelse (den planerade bebyggelsen inom detaljplanen ligger cirka 60 meter från Skönviksvägen).

#### **Förorenad mark**

Det finns troligen ingen förorenad mark inom området. Någon sanering bedöms inte vara nödvändig. Om markföroreningar skulle hittas ska sanering ske i samråd med tillsynsmyndighet.

#### **Samhällsekonomiska konsekvenser**

Ur ett kommuneekonomiskt perspektiv är det kostnadseffektivt att utveckla redan befintlig ianspråktagen mark. Detaljplanens genomförande innebär dock för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom upprustning/omvandling av gator samt nya gator, torg och övrig infrastruktur. Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsersättning (se mer angående kommunala investeringsbehov och finansiering i kapitel 5 *Så genomförs planen*). Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

Detaljplaneförslaget med cirka 350 bostäder är betydande för att nå avtalet om antal bostäder kopplat till den viktiga infrastruktuursatsningen att bygga ut tunnelbanan till Nacka.

Planförslaget ger förutsättningar för en attraktiv och tätare stadsmiljö och därmed ökade nyttor av mark, boende, företagande, kollektivtrafik och tillgång till kultur/service. För närboende kan detta även leda till ökade bostadsvärden. En långsiktig samhälllig 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 avsnittet *Så genomförs planen*.

#### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Planområdet ingår i det område utmed kusten som är av riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresset eftersom bebyggelsen

kommer att ingå och omges av befintlig bebyggelse. Stadsbilden sedd från farleden påverkas inte mycket av föreslagen bebyggelse då ny bebyggelse i Nacka strand kommer att skymma planområdets bebyggelse till största del. Projektet är en del i den stora utbyggnaden av centrala Nacka och Nacka strand som i sin helhet kommer att påverka stadsbilden, gröna samband och topografin.

Vattentornet är ett välkänt landmärke, sedd från långa avstånd och kommer att få bebyggelse närmare inpå än idag. En lokal påverkan på stads- och landskapsbilden bedöms därmed finnas, men ingen påverkan på några särskilda kulturmiljövärden.



Utdrag ur modell, hur bebyggelsen blir synlig från Blockhusudden. Längre söderut från farleden döljs bebyggelsen av topografin. Flera vypunkter har prövats men bebyggelsen kommer till största del att skymmas och upplevas som en del i kommande bebyggelse i Nacka strand.

## Natur

Planen innebär ett visst ianspråktagande av naturmark med höga naturvärden, exempelvis gamla grova tallar och tallticka samt eventuellt försvagande av ekologiska samband som spridningsvägar mellan barrskogsområden (se även kapitel 3. *Planförslaget avsnittet Mark, växtlighet och naturmiljö*). Detta bedöms kunna ge kumulativa effekter, det vill säga att effekterna successivt kan komma att öka av varje enskild förtätning i Nacka och därmed sammantaget leda till större negativa konsekvenser för miljön, då spridningssamband bryts och naturmark försvinner. Ur naturvårdssynpunkt är det gynnsamt om träd med tallticka och andra skyddsvärda arter kan sparas. Det är dock viktigare att bevara så stora sammanhängande bestånd som möjligt på platsen än enskilda individer.

Två trädrader med sex träd vardera på befintlig parkeringsyta kommer behöva fällas som en del av planens genomförande. Detta innebär att reglerna om biotopskydd behöver beaktas och dispenshantering blir aktuell. Konsekvenserna bedöms dock som små då trädraderna inte identifierats som naturvärdesträd och eftersom en fällning kommer kompenseras med plantering av nya dagvattenhanterande alléträd på gatumark.

## Rekreation

Planförslaget medför att andelen tillgänglig grönyta i närområdet minskar något men bedömningen är att tillgängligheten till rekreation i form av naturvistelse även fortsättningsvis kommer att vara god, i och med att ett sammanhängande naturområde

sparas kring vattentornet samt områdets placering mellan naturområdena Nyckelviken och Ryssbergen.

### **Luftkvalitet och miljökvalitetsnormer för luft**

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

Samtliga MKN för luft kommer att uppnås inom planområdet. Viss ökning av transporter sker i området men området ligger i ett kollektivtrafiknära läge vilket begränsar ökningen av trafik och utsläpp.

Luktstörningar kan dock inte uteslutas från närliggande industriverksamhet. Detta bör beaktas genom ventilationsåtgärder.

### **Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten**

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Strömmen som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Enligt miljökvalitetsnormerna (2016–2021) har Vattenmyndigheten bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till måttlig ekologisk status 2027. Miljökvalitetsnormen för kemisk status är ”god kemisk status” både i den gällande normen och i förslag till framtida norm med tidsfrist till 2027 för tributyltenn- och blyföreningar samt antracen och ett mindre strängt krav för kvicksilver och bromerad difenyleter. För att i framtiden kunna uppnå MKN behöver tillkommande verksamheter inom Strömmens avrinningsområde påvisa att deras aktivitet inte medför att fastslagna miljökvalitetsnormer inte uppnås.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken är begränsande. Om de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs förväntas mängden tungmetaller, fosfor från området att minska i och med exploateringen. Mängden kväve förväntas bli oförändrad. Åtgärder inom planområdet bedöms därför vara tillräckliga för att klara gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

### **Hushållning med naturresurser och hållbarhet**

Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark, men om man räknar in utanför detaljplanen planerad omgivande bebyggelse, kommer en ansevärd andel sammanhängande naturmark (främst tallskog och hållmark) med utpekade naturvärden att tas i anspråk/avverkas för bebyggelse. Här behöver intressena att bevara naturmark vägas mot intresset att bebygga i omedelbar närhet till en framtida tunnelbanestation.

De i detaljplanen definierade åtgärderna för att nå hållbarhetsmålen kan leda till positiva effekter ur ett hållbarhetsperspektiv. En stor utmaning är särskilt dagvattenhanteringen då

naturlig infiltration inom kvartersmarken är begränsad, men med platsanpassade lösningar i kombination med tillskapad växtlighet och materialval kan positiva effekter uppnås.

Planförslaget innebär fler boende och besökare i området och därmed delvis högre trafikflöden och transporter till området. Men det kollektivtrafik- och servicenära läget, den omedelbara närheten till framtida tunnelbanestation, i kombination med främjande åtgärder för alternativa färdmedel än bilen, bör leda till ett generellt mindre bilberoende per person i området.

### Klimatpåverkan och översvänningsrisk

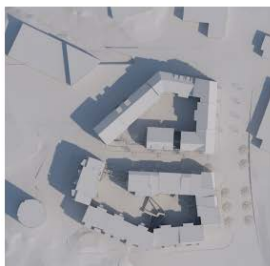
Den befintliga lågpunkten i norra änden av fastigheten som tidigare svämmats över vid höga flöden byggs i och med detaljplaneförslaget bort. Denna mängd vatten kommer istället att dels fördröjas på fastigheten, dels rinna söderut längs Jarlabergsvägen och ner mot trafikplats Nacka. Konsekvensen blir att en större mängd vatten kommer avrinna från området vid extrem nederbörd. Naturliga avrinningsvägar genom en tydlig höjdsättning av gårdarna samt bräddningsmöjligheter vid eventuella instängda områden kan undvika att skador på byggnader uppstår.

Ytliga flödesvägar bör finnas ut från gårdarna mot gatan för skyfall, exempelvis ett 100-årsregn. Det är lämpligt att vattnet leds över gårdarna, men då måste dessa utformas och höjdsättas så att detta är möjligt.

### Lokalklimat och solstudie

Framtagna solstudier visar att de nya bostadsgårdarna kommer att skuggas under stora delar av året vilket är negativt ur boendemiljösynpunkt. Omgivande gator har bra med sollägen under större delen av sommartiden.

Vattentornsparken, Enspännarvägen och Tändkulevägen får kvällssol på sommaren och eftermiddagssol under vår- och höst. Jarlabergsvägen och platsbildningen intill gatans östra sida får sol under förmiddagen. Vattentornet kastar en lång slagskugga, men skuggan uppskattas förflytta sig snabbt under dygnet. Ingen omgivande bebyggelse bedöms skuggas i och med utbyggnadsförslaget.



Sommarstund kl 09



Sommarstund kl 12



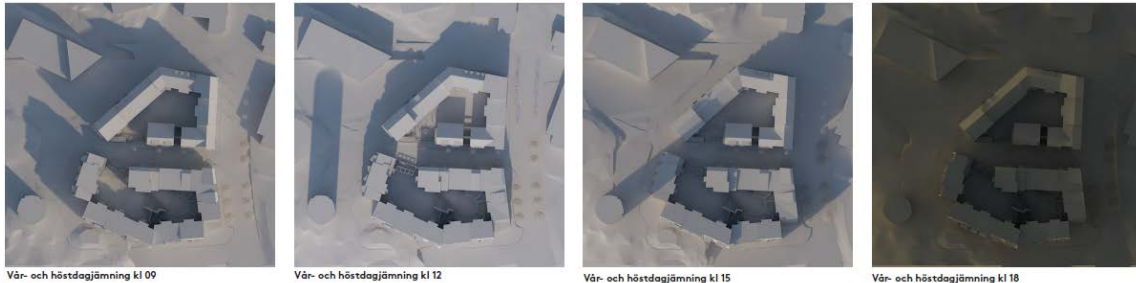
Sommarstund kl 15



Sommarstund kl 18

Sommarstund, klockslag redovisas i normaltidsformat. Illustration: ÅWL arkitekter.





Vår- och höstdagjämning, klockslag redovisas i normaltids. Illustration: ÅWL arkitekter

### Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka närboende i betydande omfattning, vad gäller exempelvis sikt, skuggning eller andra störningar. Omgivande befintliga fastigheter med pågående verksamheter (Sicklaön 41:4 och Sicklaön 356:1) planeras, enligt detaljplaneprogrammet för centrala Nacka, på sikt flyttas till förmån för utveckling av en tät blandstad med huvudsakligen bostadskvarter. De pågående verksamheterna bedöms inte påverkas i någon större utsträckning, men möjligheten till utveckling och utökning av mer störande verksamheter kan begränsas i och med att detaljplaneförslaget möjliggör för nya bostäder i området. En sådan begränsning bedöms dock redan föreligga med anledning av redan befintliga angränsande bostäder på bland annat Lokomobilvägen och i Jarlaberg. Möjligheten till en framtida bostadsutveckling på angränsande fastigheter bedöms förbättras genom att planförslaget möjliggör för utvecklad infrastruktur såsom bland annat utbyggda stadsgator i området

I samband med utbyggnaden av gator och bostadshus kan omgivningen till viss del komma att störas av buller och avspärningar. Efter utbyggnaden kommer en bättre infrastruktur och fler gator möjliggöra för ytterligare utveckling av området.

## I. Så genomförs planen

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

### Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2018
Laga kraft	4:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Tidplan för kommunens ombyggnad av allmän platsmark ska samordnas med planens genomförande i övrigt, liksom med andra samtidigt pågående anläggningsarbeten gällande utbyggnad av ny infrastruktur inom centrala Nacka.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras enligt då gällande VA-taxa efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Det är troligt att det kommer krävas en etappvis utbyggnad av detaljplanen.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad och skötsel av sin kvartersmark. Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet med tillhörande anläggningar. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet med tillhörande anläggningar. För behov av utbyggnad av det allmänna VA-nätet på grund av ny exploatering, ansvarar

Nacka kommun. I övrigt gäller att Nacka kommun genom natur- och trafiknämnden ska vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av gatu-, torg- och naturmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna gator och anläggningar så länge inget annat avtalas om med exploitören. Utbyggnaden av den framtida gatan "Vattentornsgränd" planläggs i detaljplanen för tunnelbanan men ska ingå i utbyggnaden av detta projekt.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Kommunen tar ut kostnader för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Kommunen tar även ut kostnader för frågor som handläggs av lantmäterienheten.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och vilket kostnadsansvar parterna har gentemot varandra.

I exploateringsavtalet för aktuell detaljplan regleras bland annat överlåtelse av mark, medfinansiering av tunnelbana, utbyggnad av allmänna anläggningar och tekniska anläggningar samt kostnader för dessa, skydd av mark och vegetation och hantering av dagvatten. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Den mark inom fastigheten Sicklaön 362:2 som genom detaljplanens fastställande blir allmän plats ska genom fastighetsreglering överlåtas till lämplig kommunal målfastighet. Genom att marken planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan den lösas in med tvång.

Den mark som idag ägs av Nacka kommun som genom detaljplanens fastställande blir kvartersmark ska genom fastighetsreglering överlåtas till Sicklaön 362:2. Exploatören ersätter kommunen för marken.

Två x-områden tillskapas i hörnen på det norra kvarterets södra hörn. Servitut ska bildas inom dessa områden till förmån för en kommunal fastighet. Kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av dessa platser.

Kommunen ansöker om fastighetsregleringarna enligt ovan. Villkoren för fastighetsregleringarna regleras i detalj i exploateringsavtalet som tecknas mellan kommunen och exploatören.

En elnätstation ska placeras på torget utanför vattentornet. För den skapas en ny fastighet som ska ägas av Nacka energi. Nacka kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Den mark inom vattentornets fastighet Sicklaön 41:3 som genom detaljplanens fastställande blir parkmark ska genom fastighetsreglering överlåtas till Sicklaön 14:1. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsförrättningen.

För samutnyttjande av garage och markparkering inom kvartersmarken kan det bli aktuellt att ansöka om gemensamhetsanläggning. För dessa, eller eventuellt andra fastighetsregleringar inom kvartersmark, ansvarar och bekostar exploatören.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i gestaltungsprogrammet hörande till detaljplanen. Gestaltungsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltungsprogrammet verkligen kommer att genomföras.

### **Trafikanläggningar**

Det gatunät som idag omger planområdet ska i stora delar byggas om i samband med utbyggnaden av centrala Nacka. En systemhandling för området har tagits fram i vilken Nacka kommun tar ett helhetsgrepp (trafik, angöring, ledningsnät, växtlighet, yttlig dagvattenhantering, höjdsättning etcetera) över gatornas utformning. Kommunen är ansvarig för utbyggnaden av gatorna inom planområdet, finansiering av utbyggnaden sker genom den av byggherrarna inom centrala Nacka erlagda exploateringsersättningen.



Samordning och tidplan för utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark överenskommes i exploateringsavtalet.

### **Buller**

Genom ljuddämpande åtgärder för de mest bullerstörda lägenheterna i förslaget klarar samtliga lägenheter bullerkraven.

### **Vatten och avlopp**

Det kommer ske en utbyggnad av ledningsnätet i samband med att det nya gatunätet byggs ut och som är en förutsättning för verkställandet av detaljplanen. Den systemhandling som tas fram för gatorna i området innefattar även VA-frågor. En övergripande kapacitetsutredning för det befintliga ledningsnätet inom centrala Nacka ska göras, inklusive inom planområdet. Utgångspunkten är att befintligt ledningsnät i Jarlabergsvägen, Enspännarvägen och Lokomobilvägen i huvudsak kommer att förnyas.

Nacka vatten och avfall AB utreder och anvisar lämpliga förbindelsepunkter vid fastighetsgräns. Inom fastighetsgräns (kvartersmarken) ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad av VA-ledningar samt inkoppling av dessa. VA-anläggningsavgift debiteras enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa efter att anläggningarna är utbyggda, slutbesiktigade och förbindelsepunkt har anvisats, oavsett om fastigheten ansluter sig till det allmänna VA-nätet eller inte.

### **Dagvattenhantering**

Exploateringsavtalet säkerställer att en god dagvattenhantering enligt framtagen dagvattenutredning upprätthålls och att kommunens riktlinjer för dagvattenhantering följs.

### **Bostadsgårdar**

Gårdarna ska underbyggas med garage och sedan byggas upp med en konstruktion som kan klara vegetation på bostadsgården.

### **Avfallshantering**

Avfall ska hanteras inom kvartersmark och kommer ske genom miljörum. Hämtning av avfall sker med sopbil och utrymme för angöring ska säkerställas vid projektering av ny gata.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlägger exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i exploateringsavtalet.

### **Medfinansiering av tunnelbanan**

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själva eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra cirka 14 000 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

### **Exploateringsersättning**

Kommunstyrelsen beslutade den 15 juni 2015, § 176, att den utvecklade strukturplanen ska vara en utgångspunkt för den fortsatta planeringen av Nacka stad. För att möjliggöra den utveckling av centrala Nacka och Sickla-Plania som beskrivs i strukturplanen behöver en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur genomföras. Exploatörer som exploaterar på privat mark i centrala Nacka och Sickla-Plania ska bära del av kostnaderna för utbyggnaden genom att erlagga exploateringsersättning

Exploatörer som får nya byggrätter inom centrala Nacka ska betala sin del av utbyggnadskostnaderna genom att erlagga exploateringsersättning.

### **Kommunala investeringar**

Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats (gator och torg). Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom den av byggherrarna i centrala Nacka erlagda exploateringsersättningen.

### **VA-anläggningsavgift**

Vid anslutning till det allmänna VA-nätet tas anläggningsavgift ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom exploatörens mark ansvarar exploatören för samtliga kostnader.

### **Planavgift och bygglovsavgift**

Ett detaljplaneavtal har upprättats som reglerar kostnaden för planarbetet, någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglovsansökan. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### **Fastighetsrättsliga avgifter**

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

## **2. Medverkande i planarbetet**

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

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt