

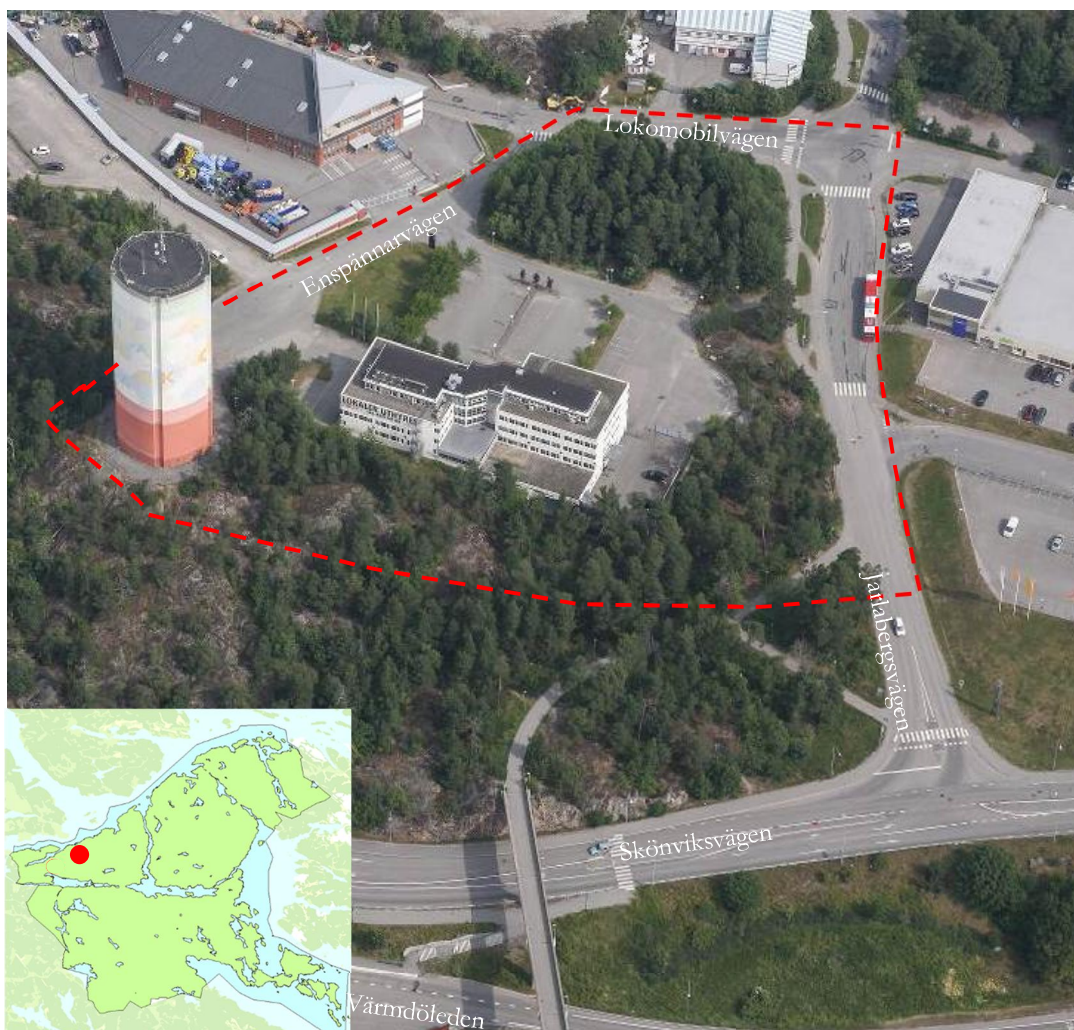
Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad april 2017  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015/18-214  
Projekt: 9247

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Enspännarvägen - Jarlaberg

Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2, 41:3 och del av 14:1, 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 avsikten i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. 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 2015-08-11. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafik- och omgivningsbullerutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöriskanalys
- Naturvärdesinventering
- Detaljplaneprogram för centrala Nacka

Innehållsförteckning:

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| 1. Sammanfattning            | s. 3  |
| 2. Förutsättningar           | s. 5  |
| 3. Planförslaget             | s. 15 |
| 4. Konsekvenser av planen    | s. 35 |
| 5. Så genomförs planen       | s. 42 |
| 6. Medverkande i planarbetet | s. 48 |

## 1. 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 och ett planerat nytt kvarter med tunnelbana. Sammantaget har det aktuella området idag goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt närhet till lektyor och sammanhängande naturområden. 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 avsikten i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. I detaljplaneförslaget möjliggörs två nya kvarter i 5 till 8 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 i form av två nya tvärkopplande gator mellan kvarteren (G1: Tändkulevägen som förlängs till Jarlabergsvägen) och en ny angöringsgata söder om kvarteren (G2: med arbetsnamnet Vattentornsgränd). 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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av 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. Luftkvalitet 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 stadsbyggandet 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 annan 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 & markägoförhållande

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 och ett planerat nytt kvarter med tunnelbana.

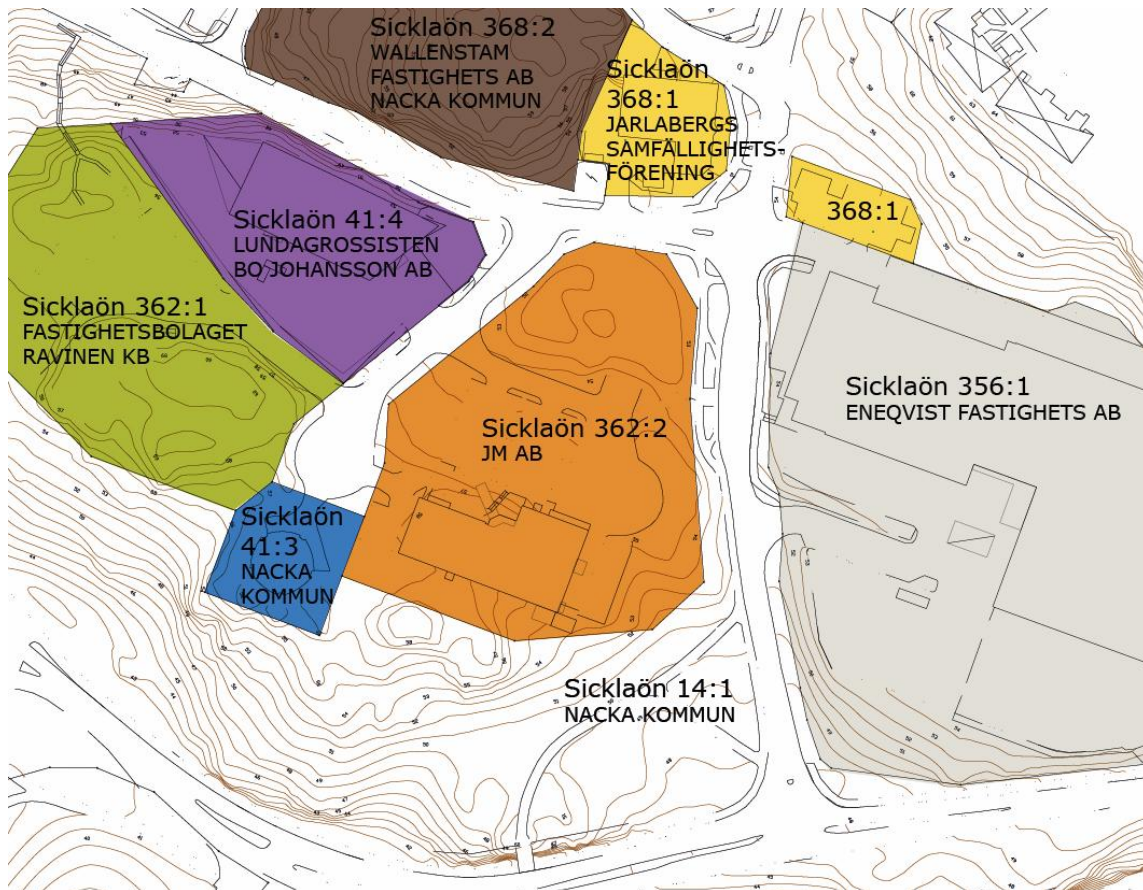
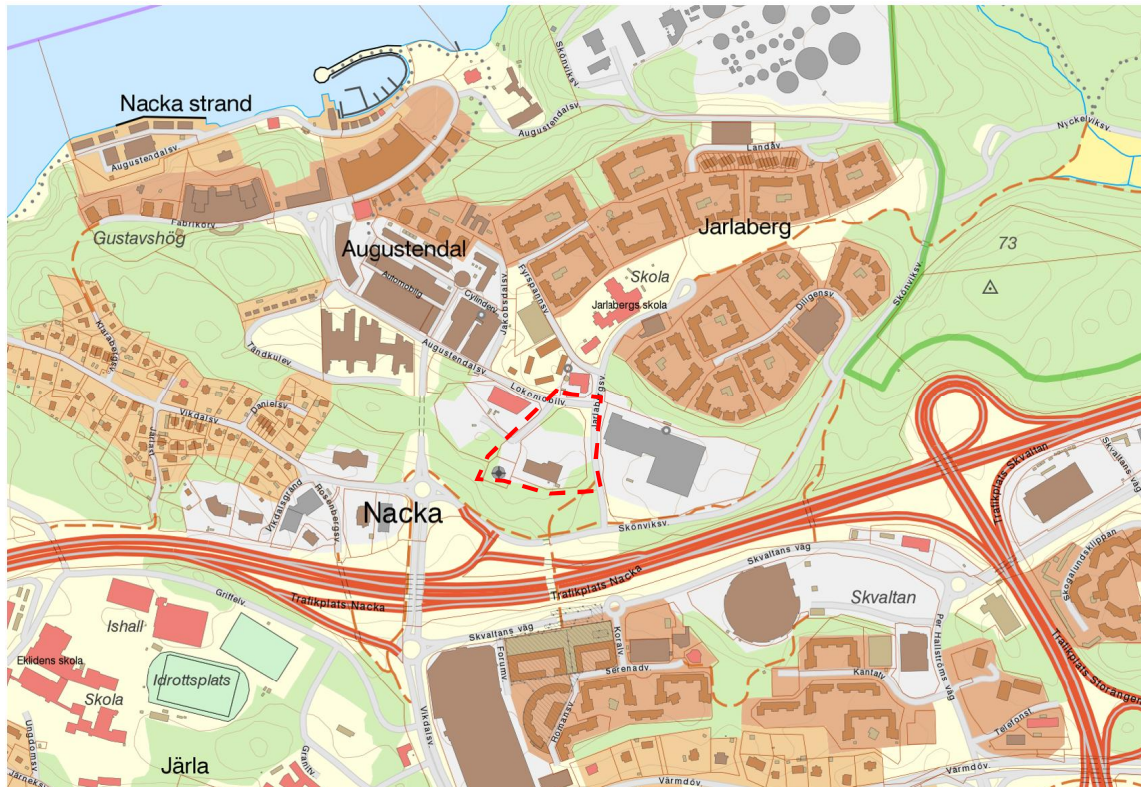


Bild över markägoförhållanden i området.



Detaljplanens preliminära 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 Nyckelvikens, vilket bör beaktas i planeringen.

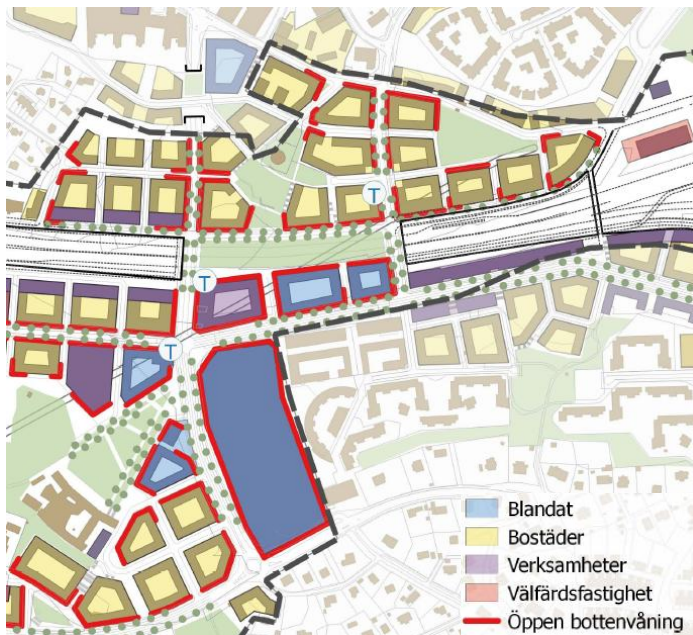
I närområdet planeras det för stora förändringar, både i samband med planeringen av Centrala Nacka och planeringen av Nacka Strand. Projektområdet har således ett mycket strategiskt läge i den täta och blandade stad som översiktsplanen beskriver för västra Sicklaön.

## Detaljplaneprogram

Det aktuella området ligger inom programområdet för Centrala Nacka.

Detaljplaneprogrammet, antaget i april 2015, syftar 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 pekats ut som en del av dem 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."

Fastigheten 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 inom planområdet som kallas Vattentornsgränd. En järnvägsplan pågår (samrådsskede) för att säkerställa tillgång till den mark som behövs för att anlägga tunnelbanan. Landstinget är huvudman för tunnelbaneutbyggnaden och ansvarar för planläggningen. Parallellt med utarbetandet av järnvägsplanen arbetar Nacka kommun med att ta fram de detaljplaner som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas alternativt andra befintliga detaljplaner samordnat med järnvägsplanen. I dagsläget är detaljplanearbetet i samrådsskedet.

#### Överdäckning av Värmdöleden

Söder om planområdet planeras överdäckning av Värmdöleden/väg 222. I dagsläget befinner man sig inför startskedet av detaljplanearbetet. Överdäckningen innebär bland annat att Jarlabergsvägen förlängs över Värmdöleden till Nacka Forum och att leden däckas



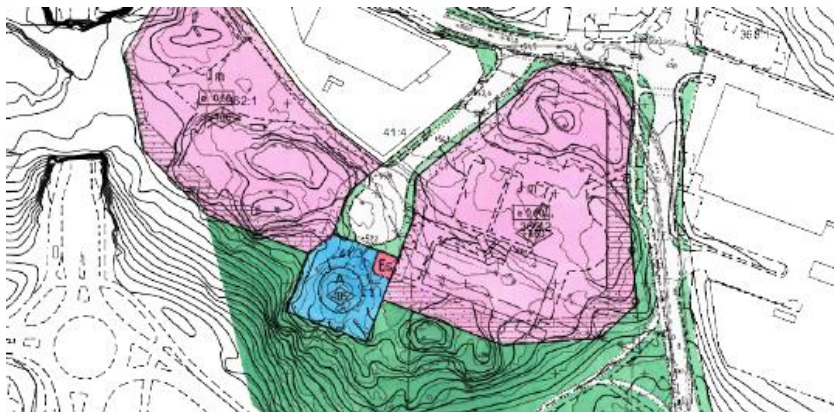
över med bussterminal, park samt bostäder och verksamheter i anslutning. Värmdöledens sträckning idag vid överdäckningen förflyttas en bit norrut under överdäckningen.

#### Detaljplan för södra Nacka strand

Detaljplanen angränsar i väster till pågående detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4 som ingår i programområdet för Nacka Strand. Detaljplanen är i antagandeskedet och en tät stadsbebyggelse föreslås 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 längsgående parkering.

#### Detaljplaner

Gällande plan är Stadsplan 321 från 1982. Gällande markanvändning för kvartersmarken som man avser att bebygga 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 användningsbestämelsen 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 från 1982 (inklippt 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 3 *Planens konsekvenser*).

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten. 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 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.



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



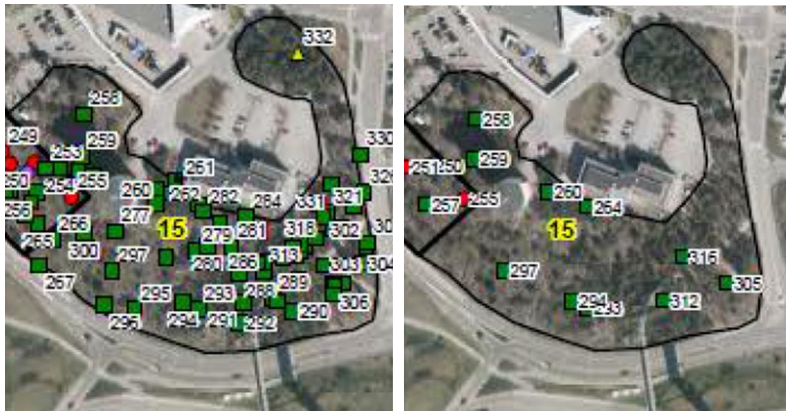
Projektets läge och nuvarande förhållanden.

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 tallticka. 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 praktbagge (264), rödlistad tallticka (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 Sicklalön 362:2 finns vattentornet som utgör ett landmärke i Nacka. Tornet är högt beläget, på cirka 58 meters höjd (cirka 20 meter ovanför Skönviksvägen) och väl synligt från långa avstånd.

I 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. Bussterminal och tunnelbana planeras till området norr om Nacka Forum med en tunnelbaneuppgång norr om Värmdöleden, på mycket nära avstånd från aktuellt område utmed Jarlabergsvägen.

#### Friytor

Ryssbergen respektive Nyckelvikens naturreservat finns inom cykelavstånd från området. Uppe 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 dagläget 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 Jarlabegsskolan 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 cykelväg 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 är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten (VSD). VSD-ledningar är placerade i Jarlabergsvägens, Lokomobilvägens och Enspännarvägens körbanor. Ledningsnätets kapacitet för dagvatten är idag begränsad. VA-nätets kapacitet för centrala Nacka och för detta planområde ska utredas inför detaljplanens granskningskede.

Fastigheten Sicklaön 362:2 är ansluten med servisledning 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 ha. 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.



Vy från Jarlabergsvägen, mot nordväst som illustrerar hur bebyggelsen kan komma att se ut.  
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. Entréplan i olika nivåer. Illustration: ÄWL 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. Att parkeringen inte sker i markplan säkerställs även med en planbestämmelse om att parkering inte får finnas i markplan på kvartersmark med undantag för bilpoolplatser.





Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Illustration: ÄWL 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.

Ett område reserveras på plankartan (T<sub>1</sub>) för tunnelbanans arbetstunnel under gata/allmän plats. Gränserna för området kan komma att förändras under planprocessens gång.

Inom detaljplanen regleras också markanvändningen för befintligt vattentorn från allmänt ändamål och transformatorstation i gällande stadsplan till tekniska anläggningar såsom vattentorn och elnätstation (E<sub>1</sub>). 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.

Totalt möjliggörs en exploatering om 28.900 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för bostadslägenheter (exklusive parkeringsgarage, trapphus och bostadskomplement) och minst 800 m<sup>2</sup> BTA för lokaler/centrumändamål. Exploateringen regleras i detaljplaneförslaget med andel byggnadsarea av kvartersmarken som får utgöras av byggnader ovanpå bostadsgården/parkeringsgaraget samt med reglering av byggnadernas nockhöjder.

Lägenhetsstorlekar regleras inte i planen men exploitören avser att uppföra en byggnad med smålägenheter/ungdomsbostäder och i övrigt med varierande lägenhetsstorlekar. Uppskattningsvis möjliggörs med skiss till lägenhetsfördelning nedan cirka 350 lägenheter. Möjliga antal lägenheter och planlösningar styrs av krav på avskärmning från buller samt kommunens parkeringsnorm. Föreslagen preliminär lägenhetsfördelning och antal lokaler är enligt tabellen nedan:

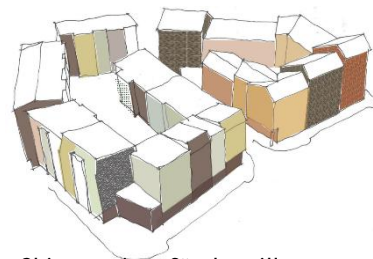
Lägenhetstyp:	Antal:
1:or	48 st
2:or	157 st
3:or	107 st
4:or	40 st
Lokaler	9 st

Den föreslagna bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. En planbestämmelse finns om att byggnaderna huvudsakligen ska placeras i gräns mot allmän plats utan förgårdsmark.

#### Bebyggelsens utformning och gestaltning

Se även gestaltningsprogrammet för mer illustrationer och tankar kring bebyggelsens utformning och gestaltning.

Detaljplaneförslaget reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd. Nockhöjderna möjliggör ett våningsantal på mellan fem och åtta våningar. Bebyggelsevolymerna ska varieras inom kvarteren i syfte att hålla nere skalan och accentuera den befintliga topografin. I det norra kvarteret föreslås volymer och byggnadens indelning varieras trapphusvis och i det södra kvarteret lägenhetsvis.



Skissen visar förslag till volymhantering och variation inom kvarteret. Illustration: ÅWL arkitekter.

Variation och en uppbruten skala är något som har eftersträvats vid förslaget till gestaltning av de två kvarteren. Detta uppnås genom en medveten variation av fasadmaterial, kulörer, dörr- och fönstersättning, sockelväning, indrag, takkupor, kungsvåningar, balkonggestaltning och takgestaltning. Kvarterens olika volymer ska upplevas som enskilda byggnader med

skillnader i gestaltningen samtidigt som det också finns en enhetlighet och identitet med återkommande teman.

Bebyggelsens variation regleras i förslaget till plankarta med planbestämmelse om att bebyggelsen ska utformas med varierande fasadgestaltning, materialval och uttryck, huvudsakligen i enlighet med de fasadelevationer som presenteras nedan och i gestaltungsprogrammet.

I det norra kvarteret föreslås våningshöjderna variera i förhållande till topografin, två fasadmaterial varieras och kvarteret bryts upp trapphusvis. Kvarteret föreslås med sadeltak, med förskjuten nock vilket gör att större delen av takytan avrinner mot bostadsgården. Detta säkerställs med planbestämmelse i plankartan.



Fasadelevation, fasad mot söder, mot Tändkulevägen. Illustration: ÅWL arkitekter.



Fasadelevation, fasad mot norr, mot Lokomobilvägen. Illustration: ÅWL arkitekter.



Fasadelevation, fasad mot öster, mot Jarlabergsvägen. Illustration: ÅWL arkitekter.



Fasadelevation, fasad mot nordväst, mot Enspännarvägen. Illustration: ÅWL arkitekter

I det södra kvarteret föreslås en högre frekvens av vertikalitet, här bryts kvarteret upp lägenhetsvis. En bruten nocklinje men en sammanhängande sockelvåning föreslås. Taken föreslås vara vegetationsbeklädda och luta så att dagvatten avrinner mot gården. Takutformningen regleras med planbestämmelse på plankartan.



Fasadelevation, fasad mot norr, mot Tändkulevägen. Illustration: ÅWL arkitekter



Fasadelevation, fasad mot söder, mot Vattentornsgränd. Illustration: ÅWL arkitekter



Fasadelevation, fasad mot väster, mot Enspännarvägen/Vattentornsparken. Illustration: ÅWL arkitekter



Fasadelevation, fasad mot öster, mot Jarlabergsvägen. Illustration: ÅWL arkitekter

Fasadmaterial regleras inte i detaljplaneförslaget men föreslås vara variation av puts, tegel, plåt och skärmtegel. Se vidare angående fasadgestaltning i gestaltungsprogrammet.

Kvarteren är i huvudsak slutna mot gatorna för att på så vis ge en tyst och privat innergård. En större öppning mot gatan, Tändkulevägen, föreslås i respektive kvarter för att få in ljus på gårdarna. I det norra kvarteret föreslås också en mindre öppning längre västerut mot gatan vilket ger bättre ljusförhållanden på gården, detta regleras dock inte i plankartan.

Genom nivåskillnader mellan gata och bostadsgård blir gränsen mellan allmän och privat mark tydlig. Cykelförråd föreslås även i det norra kvarterets öppning för att markera gränsen mellan gata och gård.

Entréer till trapphus och lokaler ska vändas mot gatan och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik gatumiljö. Gavlar och hörnlägen nyttjas till lokaler som blir visuellt framträdande i gaturummet. En planbestämmelse finns angående utformning av sockelvåningar att dessa ska vara tydligt markerade och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och

arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Sockelvåningen mot Jarlabergsvägen ska ha ett förhöjt uttryck jämfört med ovanstående våningar.

I syfte att ge en god tillgänglighet i gaturummet regleras på plankartan hur mycket och på vilken lägsta höjd utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier får skjuta ut över allmän plats/gata. Olika maximala djup för utskjutande byggnadsdelar anges beroende av gatans karaktär. I vissa hörnlägen finns behov av utskjutande byggnadsdelar som avskärmar mot trafikbuller.



Vy från Jarlabergsvägen, mot väst, mot Tändkulevägen som visar hur bebyggelsen kan komma att se ut. Här visas också hur det kan se ut när byggnaden kragar ut en bit över sockelvåningen.

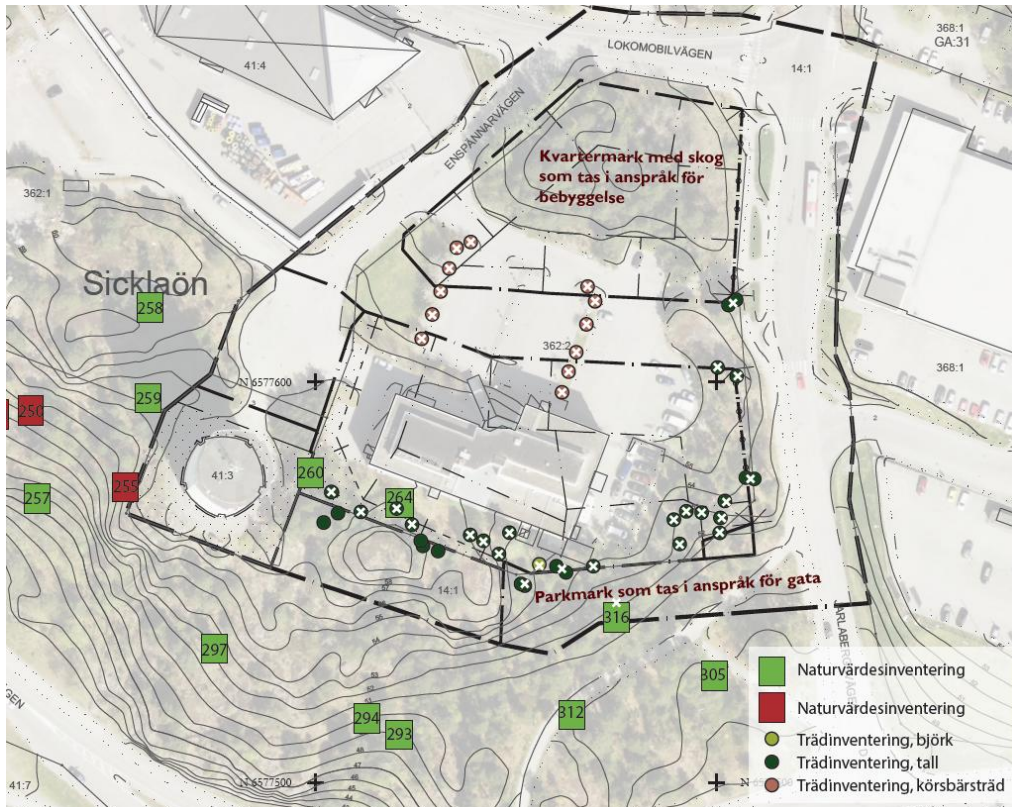
Illustration: ÅWL arkitekter.

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

Detaljplaneprogrammets vision om 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 ianspråktagen mark som kommer att bebyggas, men även en del mer eller mindre värdefulla träd och grönska kommer att avverkas med föreslagen 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 angöringsgatan som kallas Vattentornsgränd. 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 eventuellt för anläggning av stängsel på vattentornets fastighet. Träd på angränsande parkmark kommer att kunna behållas.

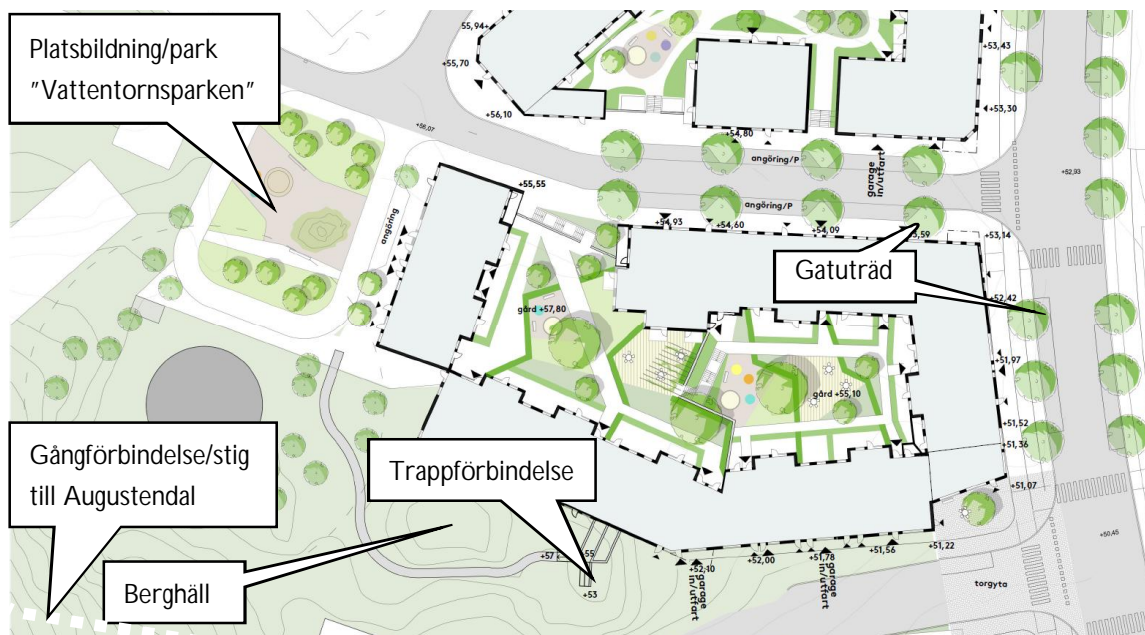


anspråktagna naturvärden i och med detaljplanen (vita kryss och röd text illustrerar vilka träd och skogsområden som kommer att försvinna). Illustration: Sweco.

Framför vattentornet (norr om vattentornet) föreslås en mindre torgyta/platsbildning anläggas i kombination med angöring för de intilliggande kvarteren. Ytan pekas ut som grönska/park i detaljplaneprogrammet. Marken är idag en hårdgjord stor vändplansyta. Möjlig växtlighet samt utformning och användning på denna plats behöver studeras vidare efter samråd och med hänsyn till befintliga ledningar till vattentornet samt med beaktan av eventuell förhöjd säkerhet kring vattentornet och möjligt scenario att vattentornet behöver stänglas in. Även utemiljön söder om vattentornet kommer att studeras vidare till granskning då gatunätet är utrett.



Vy från Tändkulevägen med den föreslagna byggnaden vid platsen framför vattentornet i fonden (utformningen kan komma att förändras). Illustration: ÅWL arkitekter



Utdrag ur illustrationsplanen som översiktligt beskriver förslaget till grönska inom detaljplaneområdet.

I syfte att bevara eller förstärka spridningssamband föreslås gatuträd på Tändkulevägen och Jarlabergsvägen. Möjliga träd och dess utrymmebehov ska studeras närmare i samband med systemhandlingsprojektering av gatorna som ska vara färdig till detaljplanens granskningskede.

### 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 höjsättas så att dagvatten kan rinna ut mot gata vid skyfallsregn. Instängda områden/lågpunkter ska förses med

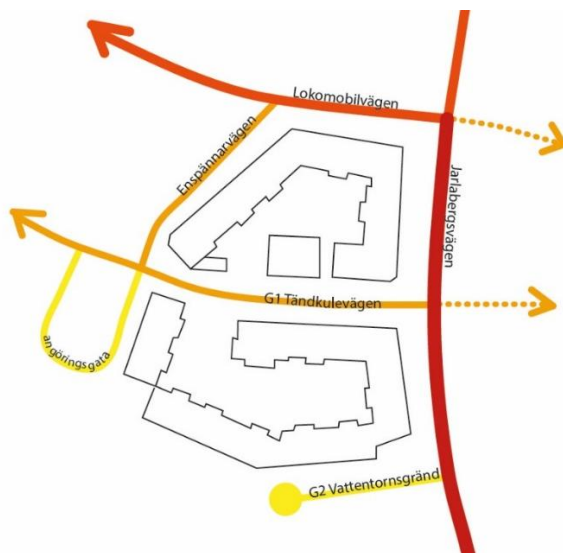


bräddanordning. Se vidare angående gårdarnas dagvattenhantering i avsnittet om dagvatten i kapitel 5 *Så genomförs planen*.

Det södra kvarterets gård är uppdelat i två nivåer med en trappa emellan. Båda kvarterets gårdar kan nås från gatan via trapp samt tillgängligt från trapphusen.

### 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 kvarteretsstadens bebyggelse med entréer och lokaler mot gatan. Två nya gatukopplingar möjliggörs även.



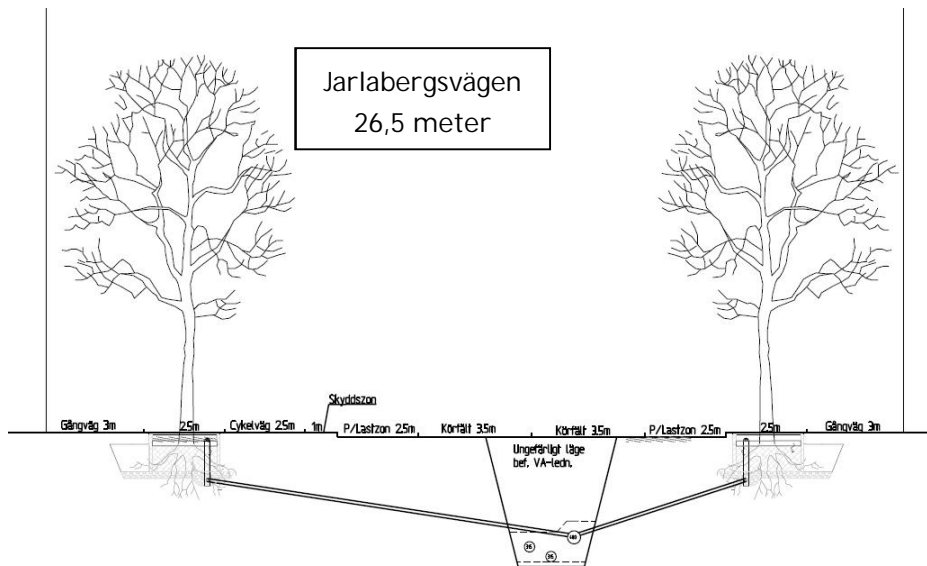
Översikt omgivande gatunät och gatuhierarki. Streckade linjer illustrerar eventuella framtida gatukopplingar. Ju mörkare färg ju högre intensitet på gatan.

Systemhandlingsprojektering för gatornas utformning och höjdsättning kommer att färdigställas efter plansamrådet. Gatornas höjder regleras med plushöjder i plankartan som därför kan komma att förändras efter plansamrådet. Nedan föreslagna principsektioner för gatorna kan även komma att ändras då gatorna mer i detalj kommer att studeras utifrån förutsättningar såsom dess möjligheter att hantera ytligt dagvatten och utifrån dimensionering för ledningsstråk som ska finnas under gatorna.

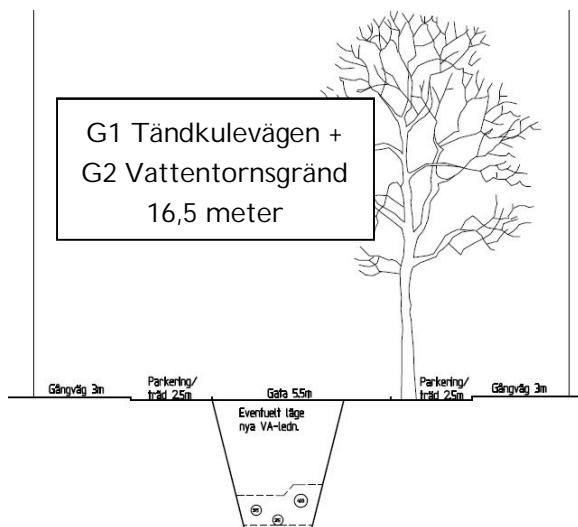
En förutsättning för en levande stadsgata är att olika typer av trafikslag (kollektivtrafik, bilar, cyklist, fotgängare) samsas om utrymmet och att trafikmiljön utformas med särskild hänsyn till de mjuka trafikslagen.

Jarlabergsvägen är i detaljplaneprogrammet utpekad som en huvudgata och föreslås få trädreder 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. Gatans befintliga höjdprofil kan komma att förändras.



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

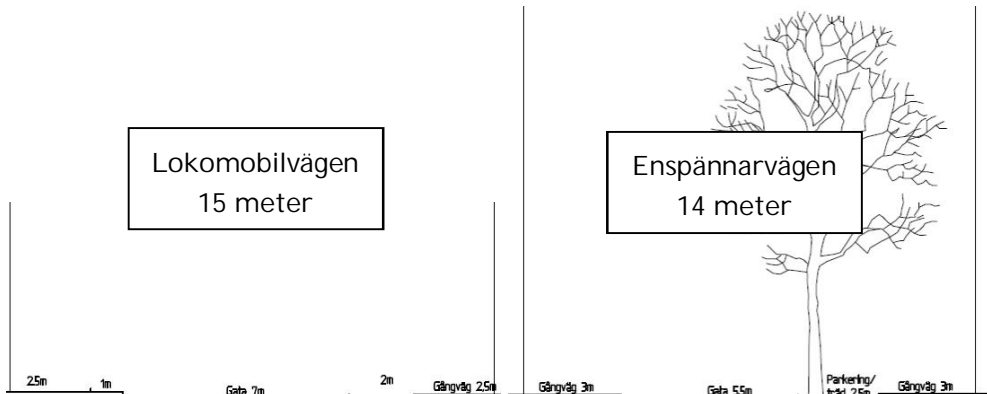


Exempel på G1 Tändkulevägens och G2 Vattentornsgränds sektion. Illustration: Sweco.

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. Utformning av gatan och dess bredd kommer att studeras närmare i samband med systemhandlingsprojekteringen.

Planförslaget möjliggör också en ny stickgata söder om det södra kvarteret, G2 "Vattentornsgränd" (gatan är inte namngiven ännu) med 16,5 meters bredd. Gatan tjänar till angöring för det södra kvarteret och planerade framtida anslutande kvarter söder om gatan. Gatan avslutas med en vändplan som dimensioneras för sopbil. Under gatan planeras preliminärt arbetstunnel för tunnelbanan och det är därför i dagsläget oklart om gatan fortsättningsvis kommer att planläggas i denna detaljplan eller i detaljplanen för tunnelbanan.

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 preliminärt 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. 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. Exakt placering av garaget in- och utfarter ska studeras vidare till granskningskedet avseende siktförhållanden och gatans lutningar. Detaljplaneförslaget reglerar utfartsförbud från garage mot Jarlabergsvägen och Lokomobilvägen.

Kommunens parkeringsnorm ska följas och val av åtgärds paket och mer detaljprojekterad lösning för garaget ska studeras efter plansamråd. Två bilpoolplatser kan anläggas på kvartersmark invid angöringsvägen till vattentornet längs med det södra kvarterets västra

sida. Utmed gatorna anordnas allmän parkering och lastzoner till lokalerna samt angöring för sopbil.

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.

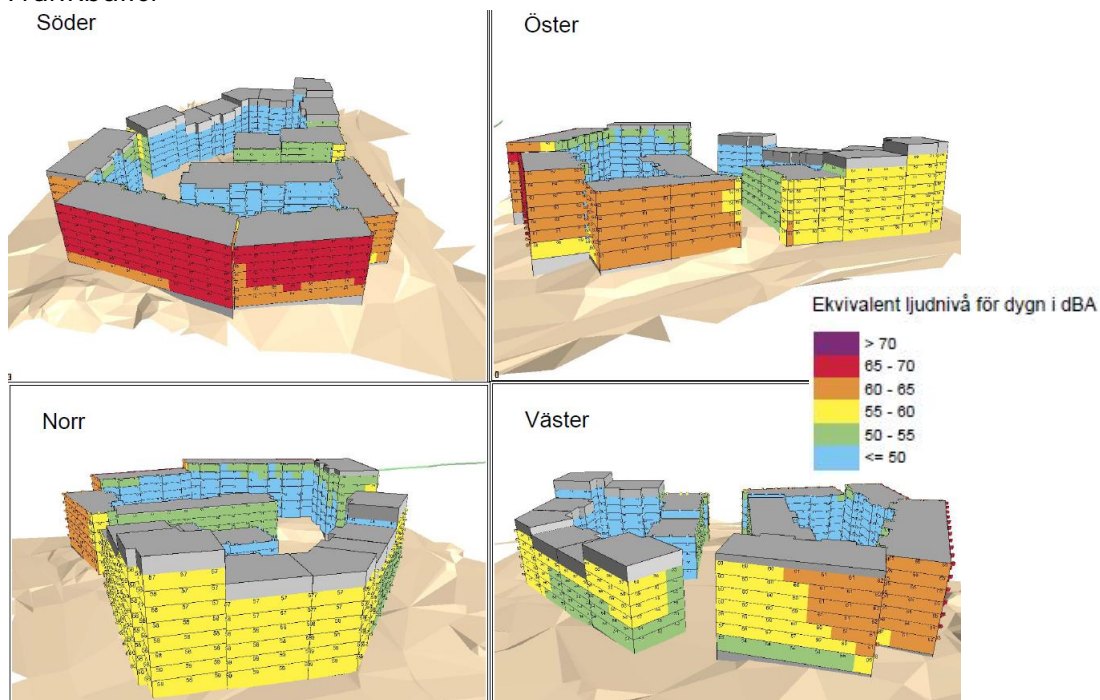
### Tillgänglighet

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. Garaget 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.

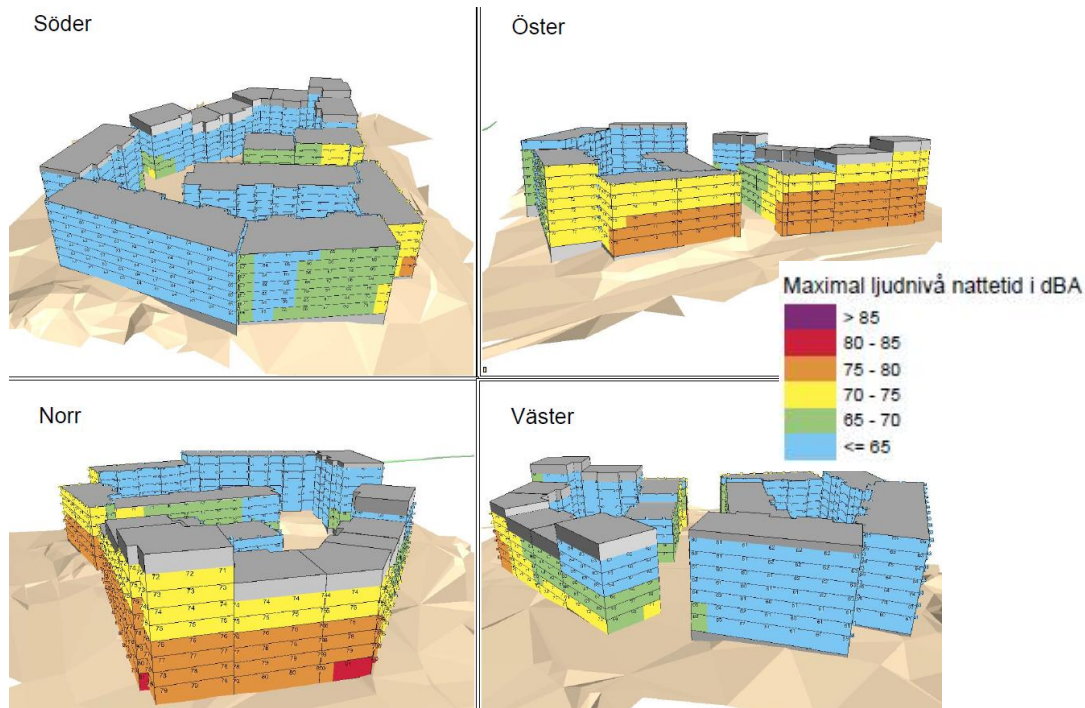
### Buller

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

### Trafikbuller



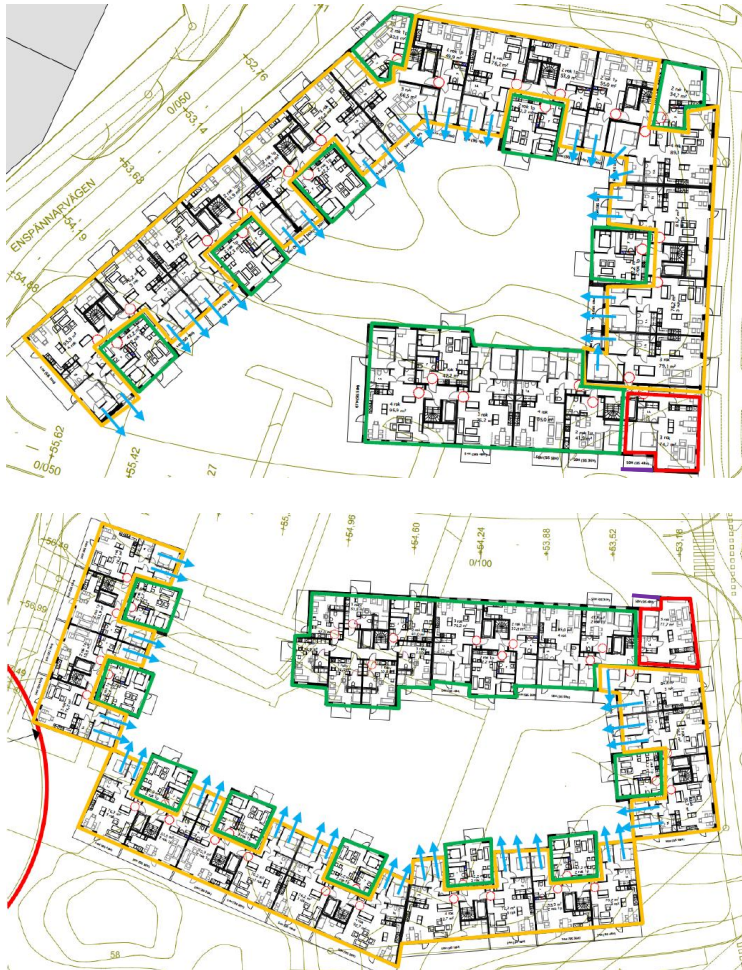
Högsta ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller vid fasader. Illustration: Structor Akustik AB



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

I det norra kvarteret uppgår den ekvivalenta ljudnivån till som mest 61 dBA och den maximala ljudnivån ( $L_{max,5th}$ ) nattetid (22-06) till som mest 81 dBA. I det södra kvarteret uppgår den ekvivalenta ljudnivån till som mest 67 dBA och den maximala ljudnivån ( $L_{max,5th}$ ) nattetid (22-06) till som mest 79 dBA. Riktvärdet om 55 dBA ( $l_{gh} > 35 \text{ m}^2$ ) alternativt 60 dBA ( $l_{gh} \leq 35 \text{ m}^2$ ) ekvivalent ljudnivå klaras för 160 av totalt 350 lägenheter. För 180 lägenheter klaras undantaget i förordningen om trafikbuller genom att de har tillgång till ljuddämpad sida som klarar både 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. För de resterande 10 lägenheter behövs åtgärder avseende bullret 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. Om balkonger glasas in till 75 % klaras även 70 dBA maximal ljudnivå för hälften av bostadsrummen.

Gemensam uteplats, som klarar riktvärdena kan anordnas på byggnadernas innergårdar utan extra åtgärder. Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen. Underlag till en sådan studie återfinns i bullerutredningen.



Gröna markeringar visar de lägenheter där riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer klaras. I de gulmarkerade lägenheterna klaras undantaget i förordningen för trafikbuller genom att hälften av bostadsrummen får tillgång till tyst sida (blå pilar). Rödmarkerade lägenheter behöver åtgärder för att klara riktvärden om maximala ljudnivåer. Lila markering visar föreslagen åtgärd i form av 75% inglasning av balkong. Illustration. Structor Akustik

### Verksamhetsbuller

Bilia öster om området bedöms inte ge upphov till bullerstörningar för de planerade bostäderna. Lundagrossistens verksamhet har utretts närmre. Butikens öppettider är 06.00-17.00 och området omges av en cirka 1,5 meter hög mur. Vid utredning har ett samarbete med verksamhetsutövaren inte varit möjligt. Därför har en översiktlig bedömning gjorts utifrån trafikprognoser och en tidigare utredning av ÅF i samband med en närliggande detaljplan i Nacka Strand.

Lastbilstransporter till- och från verksamheten bedöms vara verksamhetens huvudsakliga bullerkälla enligt ÅF:s tidigare utredning. Den utförda ljudmätningen visar att inga transporter vanligtvis sker under nattperioden. Vid antagandet (värsta fallet) att samtliga av dessa transporter går till Lundagrossisten, skulle det innebära ekvivalenta ljudnivåer på 53

dBA vid närmaste bostadsfasad dagtid och kvällstid. 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. 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 hänvisar till nedan angivna bestämmelser om bostädernas utformning.

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 55 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 (frifältsvärden)
- Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> får högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad.
- 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) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och helg.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst

hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och helg.

- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

### Teknisk försörjning

#### Vatten, spill- och dagvatten

Området ansluts till befintligt kommunalt vatten-, spill- och dagvattennät i omgivande gatunät. Ledningsnätets kapacitet ska utredas efter samråd. Innan detaljplanens granskningsskede ska anläggningar redovisas så att förbindelsepunkt till ledningsnätet kan föreslås. Förbindelsepunkt för spillvatten, vatten respektive dagvatten kommer att upprättas. Befintliga förbindelsepunkter kommer att ersättas med nya.

Dagvatten ska fördröjas lokalt, inom kvartersmarken, så att flödet i det kommunala dagvattennätet inte ökar jämfört med flödet idag. I syfte att säkerställa en god dagvattenhantering inom den föreslagna bebyggelsens kvartersmark finns planbestämmelser på plankartan om takens utformning och lutning samt bestämmelser om bostadsgårdarnas höjdsättning och växtlighet. 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. Eventuellt ytterligare behov av teknisk anläggning föreslås placeras på vattentornets fastighet, Sicklaön 41:3.

#### Avfallshantering

Avfallshantering för bebyggelsen ska studeras närmare till granskningsskedet. Två möjliga alternativ finns för bostädernas avfallshantering: mobilt sopsug eller miljörum med access från omgivande gator. 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.
- Ytlig dagvattenhantering på gator ska studeras vidare efter plansamrådet.

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 vattentornet 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

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en 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) 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 2017-01-30) visar att risknivån är låg inom detaljplaneområdet. Värmdöleden, Skönviksvägen och den befintliga bensinstationen ligger på så pass långa avstånd från den planerade bebyggelsen att risknivån inte bedöms påverkas i betydande omfattning.

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).

Förslag på åtgärder med hänsyn till drivmedelstransporter till och från tankstationen är att byggnader inom 25 meter från Jarlabergsvägen förses med möjlighet att utrymma bort från vägen och att friskluftsintag på byggnader inom 25 meter från Jarlabergsvägen placeras bort från vägen. Alternativt att in-/utfart till tankstationsområdet leds om så att den inte går via Jarlabergsvägen.

#### Förorenad mark

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

#### Samhällsekonomiska konsekvenser

Ur ett kommunekonomiskt 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 exploateringsbidrag (se mer angående kommunala investeringsbehov och finansiering i kapitel 4 *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 den viktiga infrastruktursatsningen 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 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 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 ingå och omges av befintlig bebyggelse. Stadsbilden sedd från farleden påverkas inte markant eftersom bebyggelsen ligger långt upp i terrängen, inte i slutningszonen till farleden.

Planområdet kommer att ingå i en större sammanhängande bebyggelse, kvartersstad, vilket innebär att många av de gröna samband och topografin kommer att förändras mycket i närområdet. Vattentornet är ett välkänt landmärke, sedd från långa avstånd och kommer att få bebyggelse närmare inpå än idag. En lokal påverkan på stad-och landskapsbilden bedöms därmed finnas, men ingen påverkan på några särskilda kulturmiljövården.



Utdrag ur modell, hur bebyggelsen blir synlig från Blockhusudden. Längre söderut från farleden döljs bebyggelsen av topografien. Och från öppna platser längre norrut på Djurgården blir byggnaden mer synlig.

#### 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.

#### 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 miljö kvalitetsnormer för luft

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har under 2015 utfört prognoser (haltberäkningar av partiklar) för luftkvaliteten i Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Strömmen som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) fastställdes miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten Strömmen 2009 till "god ekologisk potential till 2021". Enligt de föreslagna miljö kvalitetsnormerna (2016-2021) har Vattenmyndigheten bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till måttlig ekologisk status 2027. Miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnormer inte uppnås.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken är begränsande. Om de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs förväntas mängden tungmetaller och fosfor från området att minska i och med exploateringen, medan mängden kväve ökar något enligt beräkningarna. Att mängden kväve ökar kan härledas till att ytor med gröna tak enligt schablonberäkningar genererar högre värden än ytorna för ursprunglig markanvändning. Det finns dock endast ett fåtal mätningar från gröna tak varför resultaten är osäkra. Hur stort näringsläckaget blir beror på typen av grönt tak samt hur och när eventuell gödsling sker. Hänsyn bör tas till att gröna tak väljs för att fördröja flödena i området och att de har andra fördelar. Åtgärder inom planområdet bedöms därför vara tillräckliga för att klara gällande miljö kvalitetsnormer 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 översvämningrisk

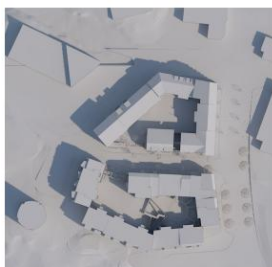
Den befintliga lågpunkten i norra änden av fastigheten som tidigare svämmats över vid höga flöden byggs i och med detaljplaneförslaget bort. Denna mängd vatten kommer istället att dels fördröjas på fastigheten, dels rinna söderut längs Jarlabergsvägen och ner mot trafikplats Nacka. Konsekvensen blir 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. Med dagens utformning riskerar den sydöstra gården att översvämmas vid skyfall om inte en bräddningsanordning anläggs, vilket säkerställs genom planbestämmelse på plankartan.

#### Lokalklimat och solstudie

Av arkitekten 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 sidan 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.



Sommarsolstånd kl 09



Sommarsolstånd kl 12



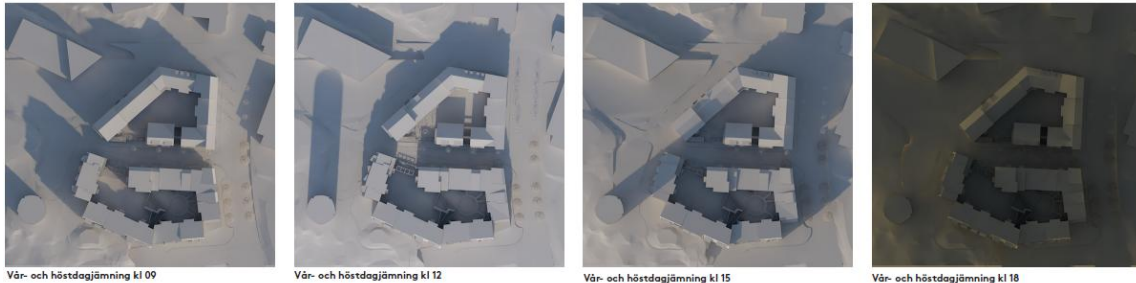
Sommarsolstånd kl 15



Sommarsolstånd kl 18

Sommarsolstånd, klockslag redovisas i normaltid. Illustration: ÄWL arkitekter.





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

Med tanke på de relativt skuggade bostadsgårdarna kan dagsljusfaktorn för de nya bostäderna behöva utredas i samband med noggrannare projektering av bebyggelsen efter samrådet.

#### Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka närboende i betydande omfattning, vad gäller exempelvis sikt, skuggning eller andra störningar. Omgivande befintliga fastigheter med verksamheter idag, planeras i detaljplaneprogrammet flyttas till förmån för utveckling av en tät blandstad med huvudsakligen bostadskvarter. Möjligheten att kunna utveckla dessa fastigheter med nuvarande markanvändning kan därför uppskattas bli mer begränsad i och med att detaljplaneförslaget medger bostäder i nära angränsning till verksamheterna.

## 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.

### Förslag till tidplan

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

Plansamråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	2:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a 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 kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Det är troligt att det kommer krävas en etappvis utbyggnad av detaljplanen. Detta kommer att studeras närmare under granskningskedet.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggätter 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 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad och skötsel av all kvarterersmark. Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet. 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.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markenheten 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.

#### Avtal

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

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören 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 samt gestaltning. 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 verkställande blir allmän plats ska genom fastighetsreglering överlätas till lämplig kommunal målfastighet.

Den mark som idag ägs av Nacka kommun som genom detaljplanens verkställande blir kvartersmark ska genom fastighetsreglering överlätas till Sicklaön 362:2.

Ersättning och kostnader för fastighetsregleringarna regleras i exploateringsavtalet mellan parterna.

Ett servitut ska bildas till förmån för en av kommunen ägd fastighet för att säkerställa allmän gångtrafik (x-området) inom Sicklaön 362:2. Ansvarsfördelning för genomförande och drift av gångförbindelsen samt ersättning för servitutsupplåtelsen regleras i exploateringsavtalet.

#### 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 ska tas fram till granskningsskedet i vilken man tar ett helhetsgrepp (trafik, angöring, ledningsnät, växtlighet, yttlig dagvattenhantering, höjdsättning etcetera) över gatornas utformning.

Gestaltungsprogrammet förtydligar och beskriver vidare detaljplanens intentioner vad gäller ombyggnad av gatunätet och allmän plats inom planområdet.

#### Buller

Genom ljuddämpande åtgärder för de mest bullerstörda lägenheterna i förslaget klarar samtliga lägenheter bullerkraven. I granskningsskedet behöver en mer detaljerad bullerutredning ske för att studera bullerpåverkan som tillkommer från Lundagrossistens verksamhet.

#### Parkering

Parkeringsgarage anläggs i källarplan på kvartersmark under de nya husen med angöring i gatuplan. Bilpoolsparkering möjliggörs på kvartersmark i gatuplan. Tillfällig angöring ska finnas längs gatorna.

#### Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för att VA-ledningar finns framdragna till fastighetsgräns. Kommunen utreder och anvisar lämpliga förbindelsepunkter vid fastighetsgräns. Inom fastighetsgräns (kvartersmarken) ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad av VA-ledningar samt inkoppling av dessa.

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 till granskningsskedet, inklusive inom planområdet. Utgångspunkten är att befintligt ledningsnät i Jarlabergsvägen, Enspännarvägen och Lokomobilvägen i huvudsak kommer att föryas.

#### Dagvattenhantering

Överenskommelse om eventuella anläggningar på allmän plats för dagvatten som kvartermarken genererar kan komma att träffas i exploateringsavtalet mellan parterna.

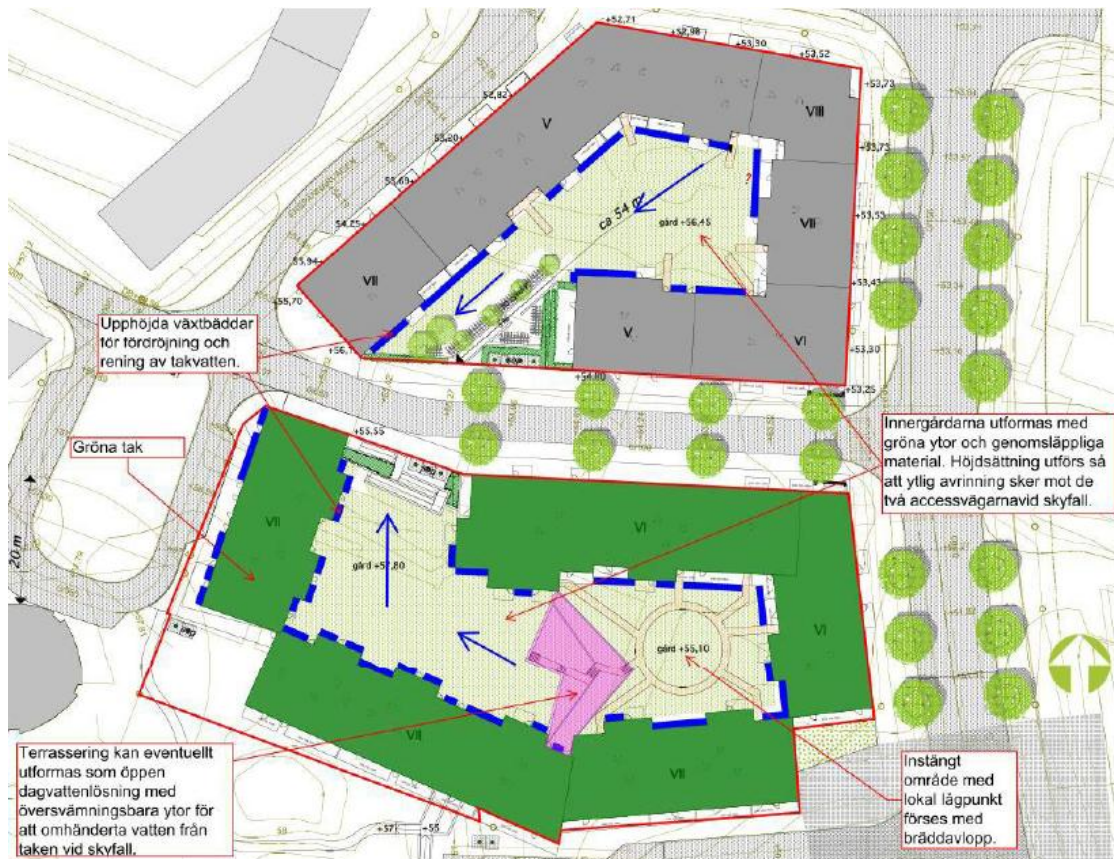
#### *Dagvattenhantering inom allmän plats*

Dagvatten på allmän platsmark avleds huvudsakligen genom ledningsnät i gatan. Vid projekteringen av de nya gatorna ska möjligheten att anlägga infiltrationsstråk för dagvatten i anslutning till kantstensparkering och trädplanteringar utmed gatan utredas.

#### *Dagvattenhantering inom kvartermark*

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten men ledningsnätets kapacitet är idag begränsad.

Enligt utförd dagvattenutredning (2016-12-21, WSP) ger den föreslagna bebyggelsens innegårdar möjligheter till lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten, men möjligheterna till dagvattenhantering längs kvarterens yttre gräns är små med undantag för park och förgårdsmark i sydväst. Eftersom gårdarna kommer att vara underbyggda ställs särskilda krav på dagvattenlösningarna då infiltration inte är möjligt. Dränering och ledningssystem ska utformas så att vatten inte blir stående i långa perioder. Innegårdarna ska höjdsättas så att dagvatten naturligt kan avrinna bort från byggnaderna via passagevägarna vid extremregn. Ett instängt område skapas dock på den sydöstra gården och här ska ett bräddavlopp anläggas som kan avleda vattnet vid extemregn.



Förslag på placering av fördröjningsåtgärder och naturliga avrinningsvägar vid extremregn. Dagvattenlösningarna ska totalt magasinera 35 m<sup>3</sup> dagvatten. Blå ytor visar möjliga placering av upphöjda växtbäddar, gröna ytor visar vegetationsbeklädda tak och det rosa området visar terrassering av gården där potential finns för en öppen dagvattenlösning. Blå pilar är flödespilar för ytavrinning. Gården i sydöst utgör en instängd lägpunkt som måste förses med ett bräddavlopp. Illustration: WSP

Urbana dagvattenlösningar föreslås som är platseffektiva och kan integreras i den urbana miljön. Flödet från taken utgör cirka 56 procent av det totala dagvattenflödet från det framtida området. Enligt nuvarande förslag sluttar endast en mindre del av taken mot omkringliggande gator, vilket innebär att dagvattenhanteringen till stor del kommer ske på de underbyggda gårdarna. En förutsättning för att kunna fördröja takvattnet på gården eller förgårdsmarken är att takvattnet kan ledas dit.

Då gårdsytorna är underbyggda är det vid dagvattenhantering viktigt att höjdsättning sker så att vatten transporteras bort från gårdarna mot vägen som delar de två kvarteren. Lösningar som passar för magasinering av dagvatten på underbyggd gårdsyta är exempelvis tillfällig fördröjning på gräsytor och tillfällig fördröjning i planteringsytor/regnträdgårdar. Dessa förslag skapar även förutsättningar för en god balans mellan biologisk mångfald, sociala upplevelser samt klimat- och temperaturutjämning.

För att kompensera för det ökade flödet som förväntas från området bör dagvattenåtgärder för lokalt omhändertagande och fördröjning anläggas. Nödvändig magasinvolym för dessa åtgärder uppgår till cirka 35 m<sup>3</sup> förutsatt gröna tak i det södra kvarteret. En kombination av växtbäddar och genomsläppliga ytor föreslås som lämpliga dagvattenåtgärder.

Till detaljplanens granskningskede ska lösningar för dagvatten utredas vidare. Dimensionering av anläggningarna ska undersökas och föreslagna anläggningars utrymmesbehov säkerställas i planen.

#### Bostadsgårdar

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

#### Avfallshantering

Avfall ska hanteras inom kvartersmark. Under granskningskedet ska det utredas huruvida avfallshanteringen ska ske genom miljörum eller mobil sopsug. 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 exploateringsbidrag med ett schablonbelopp 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 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.

#### Kommunala investeringar

Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats (gator och torg). Utbyggnaden av allmän plats finansieras genom exploateringsbidrag och genom den ersättning som fås i samband med överlåtelse av kommunal mark. En kalkyl över investeringskostnaderna av allmänna anläggningar kommer att tas fram i senare skede efter genomförd projektering av systemhandlingar.

#### VA-anläggningsavgift

Vid anslutning till kommunens VA-nät tas anläggningsavgift ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark 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

#### Fastighetsrättsliga avgifter

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

## 6. Medverkande i planarbetet

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

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt