

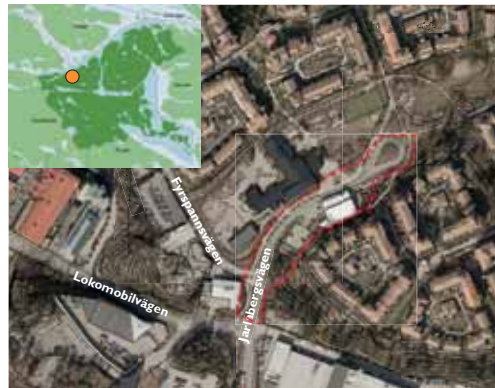
SERVICE OCH BOSTÄDER I JARLABERG

DETALJPLAN FÖR JARLABERGSVÄGEN, SICKLAÖN 367:5 M.FL, JARLABERG PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

SAMRÅDSTID DEN 3 november - 6 december 2016

PLANFÖRSLAG SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT

Så här långt har planarbetet kommit



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

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade område som skapas på västra Sicklaön och där projektet ingår. Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö, bygga stad. Syftet är även att förbättra infrastrukturen och att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stadsgata. Planförslaget ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse och möjliggöra att befintlig service bibehålls och utvecklas samt bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. Befintlig återvinningstation föreslås få ett nytt läge utanför planområdet.

OMRÅDET IDAG

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 367:5 (ägs av Vissland fastigheter i Nacka AB och ska köpas av ALM Equity) och delar av fastigheterna Sicklaön 14:1 (kommunägd) i Jarlaberg på västra Sicklaön. Planområdet inkluderar Jarlabergsvägen, från bussvändlingen i norr till korsningen Lokomobilvägen-Fyrspannsvägen i söder, samt ett område öster om gatan som innehåller en befintlig byggnad med matvarubutik, restaurang och frisör samt markparkering och återvinningstation. Sammantaget har det aktuella området idag goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt närhet till lektytor och sammanhängande naturområden. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön.

SAMRÅD

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900).

Under samrådtiden **den 3 november - 6 december 2016** kommer planförslaget att vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även på biblioteket i Nacka Forum. Information om planen finns även på www.nacka.se/jarlabergsvagen

Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast komma in den **6 december 2016**.

Ange Dnr KFKS 2015/19-214 i ämnesraden.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun, Planenheten,

131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till:

Love Edenborg, planarkitekt: telefon 070-431 79 16

epost love.edenborg@nacka.se

Anna Härlin, planarkitekt (Sweco): telefon 070-366 24 03,

epost anna.harlin@nacka.se

Gunilla Stålfelt, exploateringsingenjör: telefon 070-556 37 10,

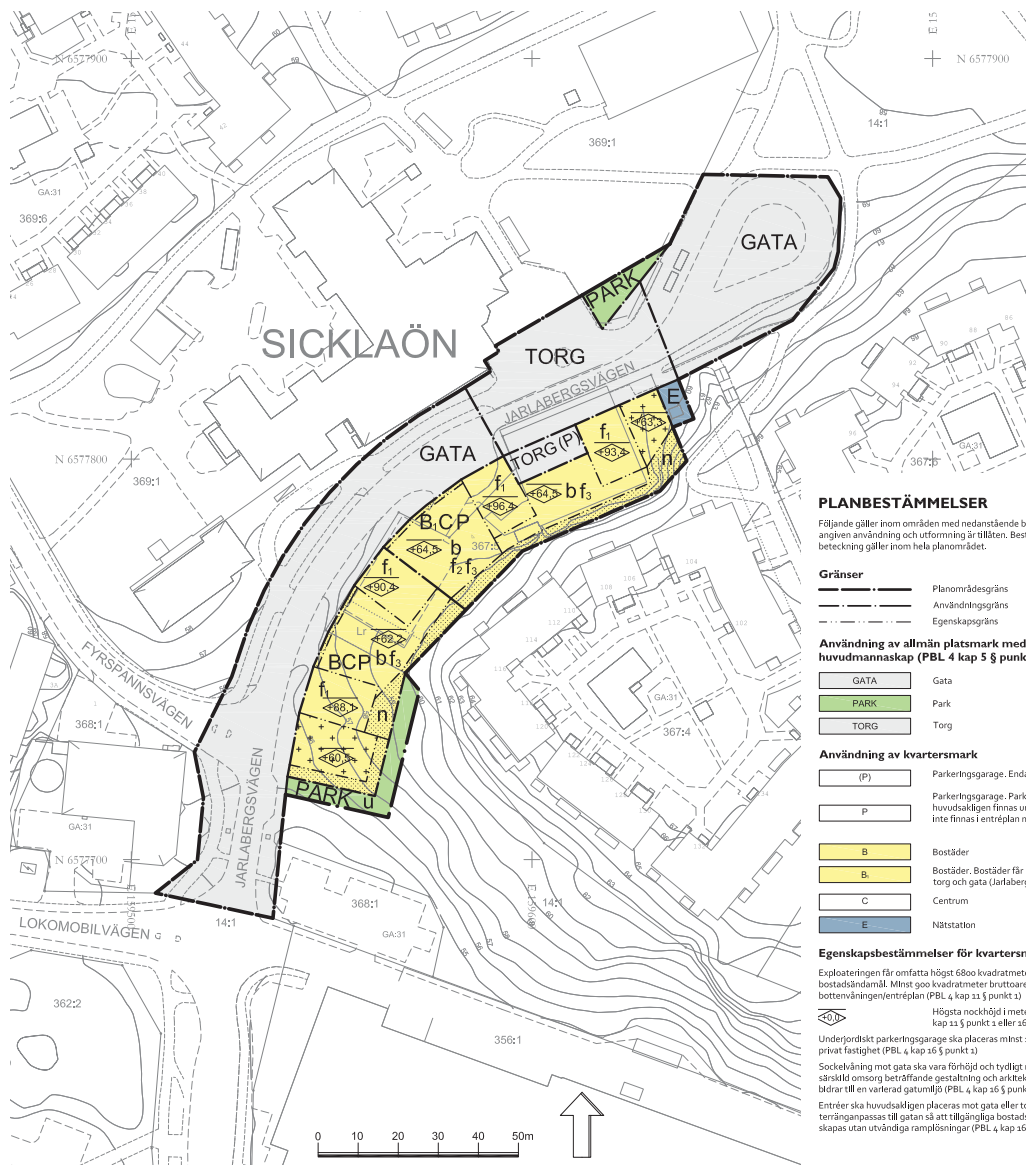
epost gunilla.stalfelt@nacka.se

Välkommen på öppet hus!

Torsdagen den 24 november mellan kl. 17.00-19.00 anordnas öppet hus i Nacka stadshus, på Granitvägen 15.

Möjlighet finns att diskutera och ställa frågor till de som arbetar med projektet i kommunen.

Till stadshuset tar man sig enkelt med bil och från bussplattformarna vid Nacka Forum är det en kortare promenad.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA: Gata
- PARK: Park
- TORG: Torg

Användning av kvartersmark

- (P): Parkeringsgarage. Endast under mark (källarplan)
- P: Parkeringsgarage. Parkeringsgarage ska huvudsakligen finnas under mark (källarplan) och får inte finnas i entréplan mot gata (Jarlabergsvägen).
- B: Bostäder
- B₁: Bostäder får inte inredas i entréplan mot torg och gata (Jarlabergsvägen)
- C: Centrum
- E: Nätstation

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Exploateringen får omfatta högst 6800 kvadratmeter bruttoarea för bostadsändamål. Minst 300 kvadratmeter bruttoarea ska vara centrumsinriktad i bottenvåningen/entréplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 2 eller 16 § punkt 1)
- Underjordiskt parkeringsgarage ska placeras minst 1,5 meter från angriptionsprivat fastighet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Socievänlig mot gata ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den ligger till en varierad gatumiljö (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Entréer ska huvudsakligen placeras mot gata eller torg. Byggnader ska terränganpassas till gatan så att tillgängliga bostadsentréer till trapphus kan skapas utan utvändiga ramplösningar (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

- f: Den översta våningen ska vara lodragen minst 1,9 meter från fasadlivet. Takbyggnaden utförs i tak och fasad med samma material och med delvis lutande tak- och väggytor. Hisschaik, liftstrum och ska integreras inom takbyggnadens form (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₁: Utvändiga trappförbindelse mellan bostadsgård och gata ska finnas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂: Bostadsgårdarna ska terrasserar ner mot angränsande grönområde i sydöst och gångkoppling ska möjliggöras mellan gård och grönområdet, huvudsakligen i enlighet med gestaltungsprogrammet, sida 27. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b: Terrassläggning för underbyggd bostadsgård ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jordtyck om minst 600 millimeter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Markparkering får inte finnas med undantag för två platser (avsedda för bilpoolplatser) (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n: Markytan får inte hårdgöras utan vara anlagd med slitfritt och genomsläppligt material. Den naturliga topografin ska huvudsakligen bevaras eller återstärkas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:
 - buller från verksamheter inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärden)
 - bostäder upp till 35 kvm får högst 60 dBA dygnsnivå vid fasad (frifältsvärden)
 - ljudnivån på minst en uterutlösning till bostäder inte överskrider 50 dBA dygnsnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (PBL 4, kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- Avseende verksamhetsbuller ska bostäderna utformas så att:
 - buller från yttre installationer inte överskrider 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad kl. 22-06
 - buller från verksamheter inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06-18 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad under lördagar, söndagar och helgdagar
 - buller från verksamheter inte överskrider 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (PBL 4, kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- På marken får endast komplementbyggnad och/eller skärmtak placeras om högst sammanlagt 25 kvadratmeter byggnadsarea (PBL 4 kap 12 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får inte försees med byggnad ovan mark (PBL 4 kap 12 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- Genomförandets tid är 5 år från den dag planen sätts laga kraft (PBL 4 kap 2 §)
- U: Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

SERVICE OCH BOSTÄDER I JARLABERG



Perspektivbild över bebyggelseförslaget, vy från parken mot torget. Illustration: Varg arkitekter.

EN HÄNDELSERIK GATUMILJÖ

Längs sockelväningen skapas en stadsmiljö med olika karaktärer; det lilla torget med butiker och verksamheter, den mellersta delen med trappa upp till gården, och i söder bostäder med egen entré från gatan. Gröna bostadsgårdar anläggs mellan huskropparna ovanpå sockelväningen.

Vägens krokta form, husens varierade höjder, och sockelväningens skiljande karaktär syftar till att ge en varierad upplevelse vid rörelse längs med gatan. De många entréerna och funktionerna i entréplan skapar en händelserik gatuumiljö.

Den norra sockelväningen (se illustrationsplan), mellan hus 1 och hus 2, ges ett större indrag från gatan vilket skapar större yta. Lokaler förläggs med entréer mot det blivande torget där utrymme finns för uteservering/torghandel.

Den mellersta sockelväningen, mellan hus 2 och hus 3, inrymmer butikens inlastning, cykelparkering och planteringar. En generös trappa leder upp till bostadsgården.

I sockelväningen mellan hus 3 och hus 4 föreslås bostäder av stadsradhuskaraktär som är indragna från gatan. Bostäderna får en egen entré och liten förgårdsmark med plats för cykel och uteplats. Gränsen mellan uteplats och gata föreslås markeras av en låg mur samt med grönska.

TORGET

Det befintliga torget i anslutning till skolan föreslås förstärkas och utvecklas till ett levande stadsdelstorg. Den nya bebyggelsen ramar in torget med levande bottenvåningar och entréer mot torget.

Torget föreslås gestaltas på ett sätt som knyter an och bygger vidare på dagens utformning. Hårdgjorda ytor, som till exempel asfalt, bör minskas för att kunna infiltrera regn- och smältvatten och torget får en grönare karaktär än idag med mer utrymme för sittplatser och cykelparkering. Gränsen mellan torg och angränsande park kan bli mer flytande. På så vis tydliggörs entrén mot parken och det blir lättare att "hitta in" till naturreservatet. Torgytorna på vardera sidan om Jarlabergsvägen, liksom dess körbanor över torget föreslås ges en enhetlig gestaltning för att skapa ett sammanhängande torg och en trygg trafikmiljö.



Elevation. Illustration: Varg arkitekter.

NYA BYGGNADER

Planförslaget möjliggör cirka 120 lägenheter i form av fyra punkthus som kopplas samman med en sockelväningsbyggnad mellan husen. Markanvändningen ska vara bostäder (B, B1) med centrumändamål (C) i bottenvåningen och parkeringsgarage (P) huvudsakligen under mark och delvis i souterräng.

Inom planen möjliggörs också för offentliga ytor/allmän plats i form av torg, gata och park. Den föreslagna markanvändningen tillsammans med befintlig markanvändning med butiker, busstation, torg, skola och bostäder ska bidra till att förstärka den centrumbildning som finns idag på platsen och skapa en attraktiv stadsmiljö för boende kring Jarlabergsvägen.

Punkthusen är placerade i en solfjädersform utmed Jarlabergsvägen. Placeringen skapar stora mellanrum med generösa öppna bostadsgårdar. Detta möjliggör också att utblickar för boende i befintlig bebyggelse till större del kan bevaras. De fyra punkthusen föreslås bli slanka och höga i förhållande till omgivningen, cirka 11x17 meter och 8-10 våningar höga.

Byggnaderna följer terrängen och bildar tillsammans ett karaktärsfullt motiv för Jarlabergsvägen. Från terrängens högsta punkt vid torget trappar byggnadsvolymer ned söderut längs med gatans sluttning. Entréer orienteras mot gatan. Butiker och verksamheter finns huvudsakligen i bebyggelsens entréplan och koncentreras till ett torg (se rubriken Torget).

GATOR OCH TRAFIK

Jarlabergsvägen kommer även fortsättningsvis att försörja området med angöringstrafik och buss. Gatan föreslås utvecklas till en mer levande stadsgata. En förutsättning för en levande stadsgata är att kollektivtrafik, bilar, cyklister och förgångare samsas om utrymme och att trafikmiljön utformas med särskild hänsyn till fotgängare och cyklister.

Dubbelriktad cykelbana ges plats för utmed Jarlabergsvägens västra sida, på samma sida som Jarlabergskolan som många cyklar till i området. Trottoarer för gående finns på båda sidor av gatan.

Bostäderna försörjs av ett parkeringsgarage som huvudsakligen ligger under mark och delvis i souterräng i bakkant mot öst. Infart till garaget sker söderifrån, från en av områdets lägsta punkter.

MARK, VÄXTLIGHET OCH GRÖNSTRUKTUR

Bebyggelsen ska förhålla sig till Jarlabergsvägens befintliga höjd och ha entréer mot gatan. Föreslagna bebyggelse innebär att topografin och karaktären av grönskande sluttning förändras. En terrasserad och grönskande övergång skapas mellan Jarlabergsvägens nya stadsrum, över bostadsgårdarna, mot den gröna slätten på Brf Fjäders fastighet Sicklaön 367:4. Bostadsgårdarnas terrasserings är nödvändig för att man ska kunna nå naturmarken. Nivåanpassning kan utgöras av trappor, sittgradänger och odlingsterrasser.

En målsättning är att genom planförslaget tydliggöra de offentliga ytornas funktion. Grönska och gatutråd på Jarlabergsvägen ska bidra till att skapa en grön entré till Nyckelvikens naturreservat och förstärka de gröna sambanden mellan Nyckelvikens och Ryssbergen.

LEK OCH UTEVISTELSE

Mellan punkthusen, en våning upp från gatan, skapas bostadsgårdar med plats för lek och vistelse som ansluter till befintlig naturmark. Gårdarna ska vara sammankopplade med gångvägar utomhus, varför nya gångstråk möjliggörs genom och längs med bebyggelsen. Gångvägar i området behålls.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark. En utmaning är särskilt hantering av dagvatten (regn- och smältvatten) som kan mötas genom genomsläppliga markytor och växtlighet.

Nya flerbostadshus med smålägenheter innebär en större variation av boendemöjligheter inom närområdet som idag till mestadels är bebyggt med större lägenheter. Lokaler i bottenvåning tillsammans med stärkta offentliga rum kan bidra till attraktiva mötesplatser och stadsliv. Planförslaget innebär en mer trafiksäker miljö vilket är positivt ur ett barnperspektiv och särskilt viktigt i och med närheten till skola och idrottsplats.



Vy mot Jarlabergsvägen. Illustration: Varg arkitekter.



Illustrationsplan. Illustration: Varg arkitekter.