

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Lokomobilvägen, Sicklaön 368:2 m.fl., Nacka kommun**

Upprättad på planenheten juni 2011

### **HANDLINGAR**

Följande handlingar ingår i detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att bygga arkitektoniskt attraktiva och energieffektiva hyresrätter på ett kommunägt markområde vid Lokomobilvägen. Byggnaderna ska placeras vid gatorna samt runt en bostadsgård uppe på berget där bergsknallen i mitten ska sparas. Syftet är vidare att länka samman bebyggelsen i Nacka Strand med bebyggelsen i Jarlaberg. Bostäderna är planerade att upplåtas med tomträtt.

### **PLANDATA**

#### **Läge**

Området är beläget mellan Nacka Strand och Jarlaberg på Sicklaön och avgränsas av Lokomobilvägen i söder, Jakobsdalsvägen i väster och Fyrspannsvägen i nordost.

#### **Areal**

Planområdets totala areal uppgår till ca 0,7 hektar.

#### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Sicklaön 368:2, och Sicklaön 14:1 ägs av Nacka kommun. De intilliggande fastigheterna Sicklaön 368:1 och 368:3 ägs av Jarlabergs samfällighetsförening, c/o HSB Stockholms förvaltningsavdelning.

### **Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken**

Planområdet ingår i ett större område (Nackas norra kust) som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap miljöbalken. Område av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

## **GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Enligt förslag till ny översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka*, beskrivs området för tät stadsbebyggelse. Området ingår i den centrala regionkärnan enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS.

### **Detaljplaner**

För området gäller detaljplan S 328 som vann laga kraft 6/10 1982. Sicklaön 368:2 är planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (A) och den del av Sicklaön 14:1 som berörs, är planlagd som allmän plats för park eller plantering. För en del av Sicklaön 14:1 gäller detaljplan Dp 433 som vann laga kraft 11/1 2008 där marken är planlagd som kvartersmark för transformatorstation.

### **Behovsbedömning**

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska alltså inte upprättas. De för projektet relevanta miljöfrågorna är relativt begränsade.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Mark och vegetation**

Området utgör en del av ett karaktäristiskt sprickdalslandskap med berg i dagen, stenhällar och låga tallar. Området består av ett kraftigt markerat bergsparti. Ett antal större tallar och ekar finns uppe på bergsknallen och i sluttningen mot söder. Området är kuperat, med en nivåskillnad på ca 15 m, från den lägsta delen vid Jakobsdalsvägen till bergsknallens högsta parti mot Fyrspannsvägen. Området har en kraftig sluttning mot söder och väster med goda solförhållanden. Förändringsområdet är obebyggt.

### **Stads- och landskapsbild**

Gaturummet längs Lokomobilvägen på den aktuella sträckan avgränsas på den södra sidan av en bergskärning med en större industribyggnad ovanför och en större kontorsbyggnad, det obebyggda berget och en tidigare panncentral på den norra sidan. Området utgörs av ett kraftigt markerat bergsparti, som delvis är bevuxet med tall- och lövträd. Från landskapsynpunkt är berget dominerande.

I korsningen Lokomobilvägen/Jakobsdalsvägen finns ett konstverk av Heinrich Mueller i form av en klassisk bronsstaty föreställande ett lejon, klart 1996.

### **Service**

Livsmedelsbutik finns i Jarlaberg på ca 200 m avstånd. Övrig kommersiell service finns i Nacka Strand ca 300 m västerut och i Nacka Forum 500 m söderut. Avståndet till Jarlabergs skola med förskola och grundskola F-6 är ca 50 m samt åk. 7-9 i Eklidens skola ca 1 km sydväst om planområdet.

### **Friytor**

Området är idag obebyggt och fungerar som närlekområde. Inom ca 700 m når man Nyckelvikens naturreservat.

### **Gator, trafik, parkering**

Området ligger centralt i förhållande till kommunens övergripande vägnät. Det trafikförsörjs från Augustendalsvägen och Lokomobilvägen.

Enligt beräkningar baserade på prognos från 2007 och på skattningar av trafikallsträng har Lokomobilvägen väster om Jakobsdalsvägen idag en trafikmängd på ca 1000 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) och Lokomobilvägen öster om Jakobsdalsvägen en trafikmängd på ca 400 fordon/ÅMD. Jarlabergsvägen norr om Lokomobilvägen beräknas idag ha en trafikmängd på ca 900 fordon/ÅMD och Jarlabergsvägen söder om Lokomobilvägen en trafikmängd på ca 1200 fordon/ÅMD. Andelen tung trafik är stor på Lokomobilvägen pga. framför allt busstrafiken.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Dagtid trafikerar busslinje 71 och 443 Lokomobilvägen, nattetid busslinje 404. Busshållplats finns ca 100 m väster om planområdet (Cylindervägen) samt ca 200 m öster om planområdet (Jarlaberg).

Längs Lokomobilvägens södra sida, Jarlabergsvägens västra sida och Fyrspannsvägens östra sida finns gångbanor. Trottoar/gångbana intill området saknas.

En parkeringsyta med ca 25 platser finns med angöring från Fyrspannsvägen. Allmän gatuparkering finns längs Lokomobilvägens norra sida. Möjlighet till gatuparkering finns även på Fyrspannsvägen.

### **Teknisk försörjning**

Allmänna vatten- och avloppsledningar samt till el- och telenät finns utbyggda i området. Kapacitet finns att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena.

Närmaste återvinningsstation för glas, kartong, plast, metall etc. finns ca 100 m nordöst om planområdet. Närmaste återvinningscentral finns vid Gamla Landsvägen ca 2,5 km öster om planområdet.

## PLANFÖRSLAGET



*Tillkommande bebyggelse markerade vita (hus A, B, C, D och E)*

### Mark och vegetation

En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse. Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomten ska bevaras för den framtida boendemiljön kring byggnaderna. Det ursprungliga berget ska behållas så intakt som möjligt genom att de flesta byggnadsvolymer ställs upp på berget. Delar av berget och naturen kommer att bibehållas och att utgöra en tillgång för bebyggelsen. Bergsknallen på den övre gården ska sparas. En del träd måste tas ner för uppförande av bebyggelsen. För en del av de övriga större ekarna och tallarna krävs marklov för trädfällning.

### Tillkommande bebyggelse

Fem huskroppar planeras som klättrar utmed bergets stigning och formar sig kring en bostadsgård på den högre plattan med utsikt i fyra väderstreck. Huskropparna orienterar sig mot sydväst och bildar en tydlig rörelse genom tomten som knyter ihop Jarlbergsskola och de intilliggande bostadsområdena i nordost med den äldre fabriksmiljön i sydväst. Två hus, hus A och B, ansluter till gatulivet, Lokomobilvägen respektive Fyrspannsvägen medan övriga hus har en friare placering upp på berget. Bebyggelsen är i 4-6 våningar.

De tillkommande byggnaderna innehåller byggrätt för ca 9200 m<sup>2</sup> BTA (ljus) samt ca 2100 m<sup>2</sup> BTA (mörk garage). Föreslagen bebyggelse utgörs av ca 120 bostads-lägenheter fördelade på 1-4 rum och kök. Största delen av lägenhetsbeståndet utgörs av 2 rum och kök.

Bebyggelsen placeras och utformas på ett sätt som bidrar till att förtydliga gaturummen. Tanken är att bebyggelsen stadsmässigt ska länka samman Nacka Strand och Jarlaberg och att förtäta stadsdelarna med ny bostadsbebyggelse. Verksamhetslokaler får inrymmas i markplan mot allmän plats, dvs. Lokomobilvägen och Fyrspannsvägen.

Fasader riktade ut mot gatorna planeras få en slät mörkare fasad, medan fasader på platån och in mot gården planeras få en ljusare nyans. Fasader mot gatorna ska utföras med puts eller liknande som ger en stadsmässighet i gatan medan texturen och nyansen på fasadmaterial mot gården ska korrespondera med bergets uttryck.

Balkonger får utföras indragna eller utanpåliggande. Gångstråk, spänger och fönsterfyllningar planeras att utföras genomgående i obehandlat trä som tål att åldras.

Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram.

### **Stads- och landskapsbild**

Marken som tas i anspråk för tillkommande bebyggelse är idag obebyggd. En mindre del används för parkering. De nya huskropparna innebär att stadsbilden förändras. Hela området får en ändrad karaktär genom en tätare bebyggelse. Både Lokomobilvägen och den del av Fyrspannsvägen som berörs får ett tydligare gaturum. Gatorna kommer att få mer karaktär av stadsgator i form av att byggnader, entréer och trottoarer planeras mot gatorna.

### **Friytor**

Bostäderna på platån får en kringbyggd gård som ges en privat karaktär. Ett gångstråk planeras genom tomten som trappar sig ned längs med berget från den övre gården ned till Lokomobilvägen. Nät av gångstråk förbinder hus, gård, terräng och omgivning i flera nivåer. Tomten omfattar två bostadsgårdar. Den övre gården uppe på platån är mer sammanhållen medan den nedre är terrasserad utmed huset. Båda har plats för lek, umgänge och avkoppling för de boende. En körbar yta med infart från Fyrspannsvägen angör husen uppe på platån.

### **Tillgänglighet**

De planerade bostäderna samt allmänna trottoarer/gångvägar kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen inom ett fåtal meter från entréerna.

### **Gator och trafik**

Den norra sidan av Lokomobilvägen samt den del av västra Fyrspannsvägen som berörs ska försees med trottoar/gångbana. Befintlig gatuparkering på norra sidan av Lokomobilvägen kommer att tas bort för att medge plats till gångbana/trottoar och skärvdike samt för att undvika ytterligare sprängning i berget. Angöringsvägen på den övre gården behöver anpassas för räddningsväg avseende bredd och bärighet med möjlighet till uppställningsplatser för brandfordon.

### **Parkering**

Parkeringsbehovet på kvartersmark för boende- och besöksparkering, har räknats till 0,8 bilplatser/100 kvm ljus BTA med tanke på det centrala och goda kollektiv-trafikläget. All parkering ska anordnas på kvartersmark. Två parkeringsgarage planeras, ett under hus A och ett under hus B. Angöring till garageplanet under hus A planeras från Jakobsdalsvägen och Lokomobilvägen. Angöring till garageplanet under hus B planeras från Fyrspannsvägen, direkt från gata samt via ramp. God sikt ska säkerställas vid in- och utfarter till fastigheten och garagen. Möjlighet att använda bilpool i området ska utredas.

Yta för cykelparkering bör finnas med 2 platser/100 kvm ljus BTA, varav en i nära anslutning till bostadens entré och en i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. Cykelparkering planeras på gård samt i utrymmen mot mark i hus A och C.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Allmänt**

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### **Organisatoriska frågor**

#### Preliminär tidsplan

Samråd detaljplan	3:e kv. 2011
Utställning/granskning detaljplan	1:a kv. 2012
Antagande detaljplan, Kommunfullmäktige	2:a-3:e kv. 2012
Antagande Exploateringsavtal, Kommunfullmäktige	2:a-3:e kv. 2012
Utbyggnad	3:e kv. 2012-3:e kv. 2013
Slutbesiktning	4:e kv. 2013

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Tomträttsinnehavaren av den reglerade fastigheten (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi AB för det allmänna el-nätet.

### Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om eventuella marköverföringar, energikrav på byggnaderna, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidsplan, fastighetsbildning, avgifter för va-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Framtaget gestaltungsprogram ska kopplas till exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Utkast till tomträttsavtal kommer att upprättas som en bilaga till exploateringsavtalet. Det faktiska tomträttsavtalet upprättas först när detaljplanen och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft samt när exploatören har överlämnat till kommunen och kommunen har godkänt handlingar som framgår av markanvisningsavtalet, § 6. Kommunen (anläggningar på allmän plats) och exploatören (anläggningar på kvartersmark) svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

### **Genomföranderorganisation**

#### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

#### Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### Bygglov

Exploator skall ansöka om bygglov och anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten. För att påbörja bygget krävs startbesked.

#### El

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar. Elbehovet tillgodoses av Exploatören genom egenproducerad vind- och vattenkraft.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränsen mellan Sicklaön 368:2 och Sicklaön 14:1, delar av Sicklaön 14:1 ska regleras över till Sicklaön 368:2. Nacka

kommun kommer upplåta fastigheten till Exploatören med ett tomträttsavtal. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

In- och utfart till garage under hus A föreslås vid Jakobsdalsvägen och fastigheten Sicklaön 369:34 som ägs av Fastighetsbolaget Philipin, c/o Vasakronan. Ett servitutsavtal måste därför upprättas.

### **Tekniska frågor**

För de tekniska frågorna finns även information i gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för fortsatt arbete. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet kommer till genomförande.

### Trafikanläggningar

Trafikanläggningar inom kvartersområdet ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 8 kap 4 § samt i BBR 5:94. Längs Lokomobilvägen och Fyrspannsvägen ska allmänna gångbanor byggas för att säkerställa en trafiksäker gatumiljö.

### Gårdar/närmiljö

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Exploatören svarar för bebyggelsen och utformningen av gårdar och närmiljö på kvartersmark. Gårdarna och närmiljön ska utföras enligt gestaltningsprogram. En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse. Bergsknallen på den övre gården ska sparas. En del träd måste tas ner för uppförande av bebyggelsen. För en del av de övriga större ekarna och tallarna krävs marklov för trädfällning.

### Parkering

Parkeringsgarage ska torrsopas och eventuellt ha uppsamlingsrännor. Dessa måste då slamsugas vid behov. Beroende på utformning av parkering kan oljeavskiljare erfordras. Exploatören ska utreda möjligheten att minska antalet parkeringsplatser genom att anordna en bilpool för fastigheten och återkomma med ett förslag till kommunen.



### Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar är belägna längs Fyrspannsvägen precis i planområdets norra gräns. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns även i närhet till väster om planområdet längs Lokomobilvägen. Möjlighet finns att ansluta till båda dessa ledningar.

### Dagvatten

Dagvattenlösning för hela området ska hanteras i enlighet med Nacka kommuns dagvattenstrategi. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Dagvattnet i området ska så långt som möjligt infiltreras inom tomtmark. Dagvatten ska fördröjas i utjämningsmagasin, som placeras inom området, innan fördröjt vatten leds vidare i kommunens ledningsnät. Förutsättningar för att använda gröna tak ska utredas.

### Uppvärmning/energi

Byggnaderna kommer att ha en mycket låg energianvändning i nivå med passivhusstandard enligt de krav som ställts i markanvisningsavtalet. Uppvärmning av byggnaderna kommer antingen ske med ett bergvärmesystem eller med fjärrvärme. Uppvärmningen kommer att kompletteras med återvinning på ventilation och avlopp samt ett solfångssystem, i enlighet med tävlingsbidraget till markanvisning "Följa berg". Enligt markanvisningsavtalet finns ett energikrav på max 12 W/kvm effektbehov för värme vid dimensionerad utetemperatur. Energikraven kommer att följas upp under hela processen och redovisas genom reviderad energi- och effektkalkyl före upprättandet av tomträttsavtal.

### Avfallshantering

Sophantering för den tillkommande bebyggelsen sker genom hämtning vid väg. Avfallsutrymmen ska kunna nås från gata med sophämningsfordon. Förutsättningar för källsortering ska finnas inom fastigheten. Sophämtning ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom va-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### **Naturvård/vegetation**

Området utgör huvudsakligen tidigare oexploaterad mark. Bevarandet av berget på den övre gården och marklov för fällning av vissa större ekar och tallar, är säkerställda genom planbestämmelse.

### **Rekreation och tillgänglighet**

Kringboendes tillgänglighet till området kan komma att minska genom exploateringen, men tillgängligheten vid gatorna blir bättre genom utbyggda trottoarer/gångbanor.

### **Risk och säkerhet**

Den upplevda känslan av säkerhet och trygghet ökar för gående längs Lokomobilvägen och Fyrspannvägen.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Belägenheten i kulturmiljöns östra utkant gör att förståelsen av områdets äldsta historia och dess arkitektoniska inslag mycket litet påverkas. Planområdets läge utan direkt kontakt med farleden innebär att riksintressmiljön inte påverkas sett från farleden. Glest bevuxen hällmark omvandlas till bostadskvarter. Jarlaberg och Nacka Strand länkas visuellt samman genom bebyggelse.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Strömmens vattenförekomst. En förutsättning är att en dagvattenutredning görs och att de åtgärder som föreslås även genomförs.

### **Dagvatten**

Möjligheter för lokalt omhändertagandet och fördröjning av dagvatten är begränsad på denna tomtmark. Lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska ändå tillämpas så långt det är möjligt. En dagvattenutredning ska göras för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas för fastigheten och omkringliggande vägar. I garage kommer torrsopning att föreslås istället för anslutning till spillvattennätet.

### **Hushållning, hållbarhet och klimateffekter**

Byggnaderna ska vara energisnåla, i nivå med passivhusstandard. Möjlighet till bilpool i området ska utredas.

### Lokalklimat

Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året. Vissa mindre lägenheter kan komma att få sämre solförhållanden under vinterhalvåret. Utformning av dessa bör utredas vidare.

### Buller

Vid nybyggnation av bostäder längs Lokomobilvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås, avstegsfall A kommer att tillämpas för dessa fastigheter. Detta gäller dock inte för fyra lägenheter i hus A mitt på långsidan mot Lokomobilvägen, där ljudnivån är ca 58-60 dBA och där avstegsfall B behöver tillämpas. Utformning av dessa bör utredas vidare.

### Luft

Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft bedöms att klaras inom planområdet.

## REFERENSER OCH BILAGOR

- Gestaltungsprogram, Semrén & Månsson AB, juni 2011
- Trafikbullerutredning, Structor Akustik AB, juni 2011
- Miljöredovisning, juni 2011

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Per Jerling	Planarkitekt	Planenheten
Anna Green	Miljöutredare/energi	Miljöenheten
Alice Ahoniemi	Miljöinspektör	Miljöenheten
Eva Maria Persson	Stadsarkitekt/enhetschef	Bygglovenheten
Fredrik Närholm	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Park & Fritid
Katarina Kjellberg	Trafikplanerare	Trafik & Väg
Oscar Engle	VA-ingenjör	VA & Avfall
Åsa Hedlund	Projektledare	Wallenstam AB
Johan Norgren	Projektledare	Wallenstam AB
Adelina Mehra	Arkitekt	Semrén & Månsson AB
Kaisa Diurson	Arkitekt	Semrén & Månsson AB

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Per Jerling  
Planarkitekt