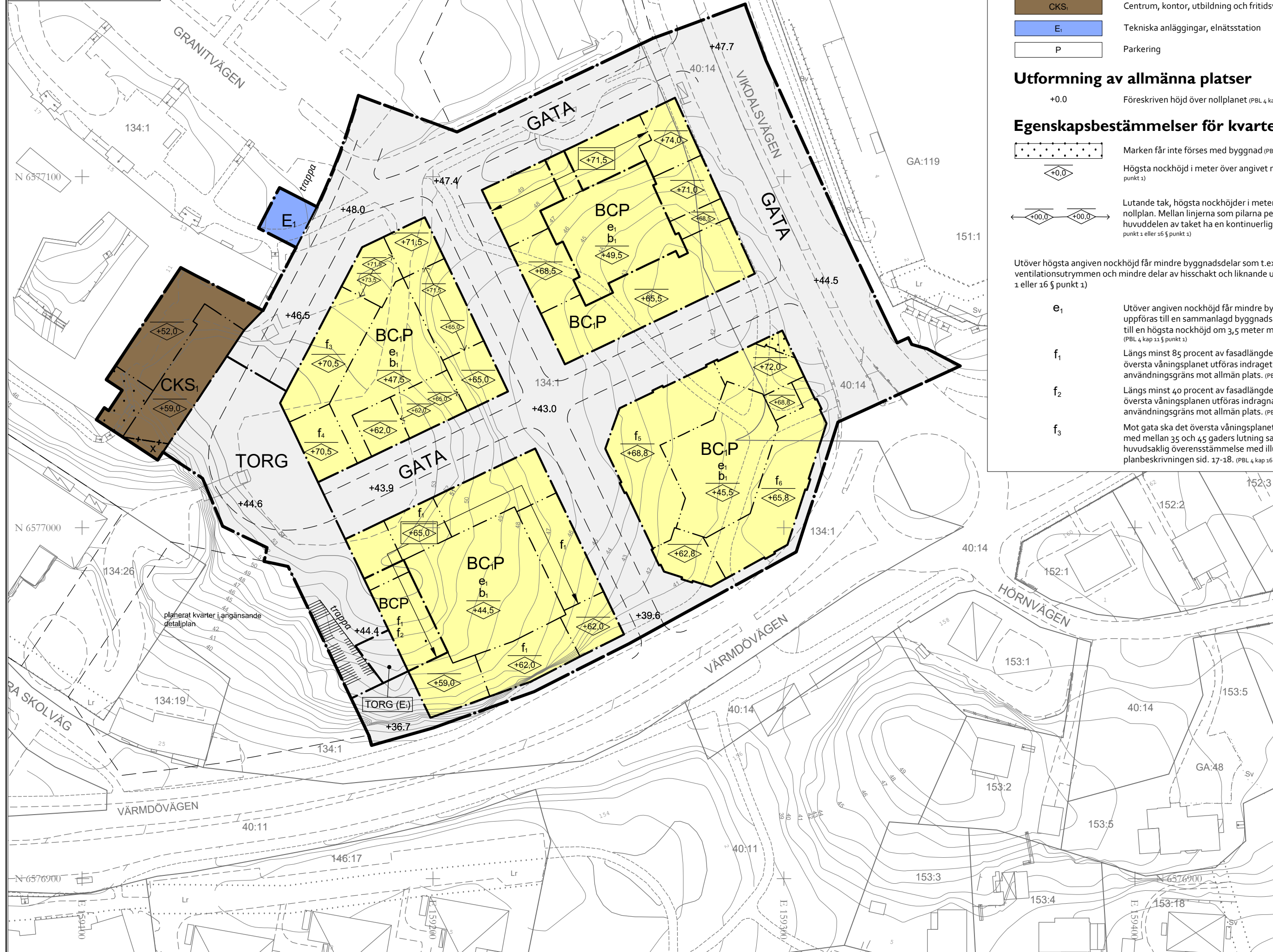


TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

| | |
|--------------|--|
| — | Fastighetsgräns |
| 383:10 | Fastighetsbeteckning |
|GA..... | Gemensamhetsanläggning |
|Sv..... | Servitutsområde |
|M..... | Ledningsrättsområde |
| --- | Väggkant |
| --- | GC-bana |
| --- | Stig |
| --- | Mur |
| --- | Stödmur |
| ~ | HöjdiKurvor, höjdttext |
| ☒ | Husliv inlämnat bostadshus |
| ☐ | Husliv inlämnat industri- eller verksamhetsbyggnad |
| ☐ | Husliv inlämnat komplementbyggnad |
| ☐ | Takfot karterad byggnad från primärkartan |
| ☐ | Skärmtak |
| ☐ | Trappa |

Grundkarta: Nya Gatan, stadshusområdet
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000
Upprättad: 2015-10-21
Reviderad: 2017-05-08
Kartan är producerad av Fredrik Josefsson
Kontrollerad av Karl Engström
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.



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
 - Administrativ gräns

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

- GATA: Gata
- TORG: Torg
- TORG (E): Torg. Kvartersmark för tekniska anläggningar, elnäststation, under torgnivå.

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- BC: Bostäder och centrum
- BC: Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg.
- CKS: Centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet.
- E: Tekniska anläggningar, elnäststation
- P: Parkering

Utformning av allmänna platser

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 2)
- Lutande tak, högsta nockhöjder i meter över angivet nollplan. Mellan linjerna som pilarna pekar på ska huvuddelen av taket ha en kontinuerlig lutning. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 2)

Utöver högsta angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex skorstenar, mindre ventilationsutrymnen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

- e₁: Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnader och skärmtak uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 20 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens nivå. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- f₁: Längs minst 85 procent av fasadlängden mot allmän plats ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂: Längs minst 40 procent av fasadlängden mot allmän plats ska de 2 översta våningsplanen utföras indragna minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- f₃: Mot gata ska det översta våningsplanet utföras med lutande fasad/tak med mellan 35 och 45 gaders lutning samt förses med takkupor, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sid. 17-18. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)

- f₄: Mot gård ska det översta våningsplanet utföras med lutande fasad/tak med mellan 35 och 45 gaders lutning samt förses med takkupor, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sid. 17-18. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
- f₅: Längs minst 85 procent av fasadlängden mot allmän plats och mot gård ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 2 meter från övrig fasad. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- f₆: Längs minst 85 procent av fasadlängden mot allmän plats ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 4 meter och det näst översta våningsplanet minst 2 meter från användningsgräns mot allmän plats. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
- b₁: Ovan garaget takbjälklag ska ett jordtäckte på minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)

Gestaltning hela planområdet:

Fasaduttryck
- Byggnadens gatufasader ska i huvudsak följa principerna i illustrationerna till varje kvarter på sid. 15-21 i planbeskrivningen.

- Sockelväning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Vikdalsvägen och Värmdövägen samt mot torg ska ha en förhöjd sockelväning med ett uttryck som omfattar 1,5 - 2 våningar. Se vidare redovisning och illustrationer i planbeskrivningen sid. 13-21.

Utskjutande byggnadsdelar
- Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats och får skjutas ut högst 1,0 meter från användningsgräns mot GATA och högst 1,5 meter från användningsgräns mot TORG. Byggnadsdel som kräver ut över allmän plats får inte hänga närmare marken än 3,5 meter.

- Mot Vikdalsvägen och Värmdövägen ska fasaderna utformas med få utskjutande element. Mot dessa huvudgator ska eventuella utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar bindas samman så att de upplevs som inbyggda. Se illustrationer i planbeskrivningen sid. 14.

- Fritt utkragande balkonger mot allmän plats ska ha en öppen karaktär och får inte glasas in helt. Eventuella inglasningar av delar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och ska utföras utan vertikala profiler. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)

Störningskydd (PBL 4 kap 12 och 14 §§)

Byggnadsdelen ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden)
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrids 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.

Byggnadsdelen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller, se planbeskrivning sid. 27-31. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

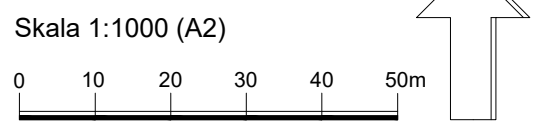
- X: Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,5 meter. (PBL 4 kap 6 §)
- Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar. (PBL 4 kap 14 §)
- Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Illustration

- trappa: Illustrationslinje
- Illustrationstext

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000



Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet på västra Sicklaön Nacka kommun standardförfarande Planenheten i april 2017

Nina Aman Planchef
Jerk Allvar Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan

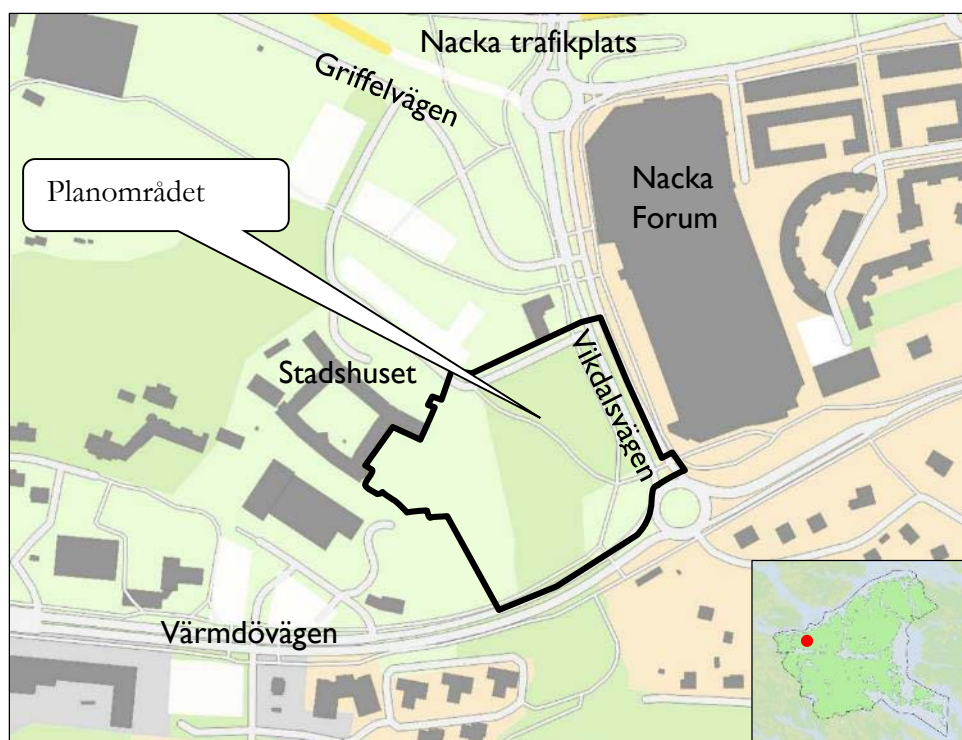
KFKS 2014/967-214
Projektnr. 9237

Tillstyrkt av MSN 2017-11-08, §243
Antagen av KF 2017-12-11, §365
Laga kraft 2018-01-11

Dp 612

Nya gatan, stadshusområdet

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, del av fastigheten Sicklaön 134:1 m.fl, på västra Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar planområdets ungefärliga gräns. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Handlingar och innehåll

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

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Gestaltungsprogram, Nya gatan, stadshusområdet
- Miljöredovisning (Miljöenheten Nacka kommun april 2017)
- Utredning av omgivningsbuller (Structor 2016-06-23)
- Trafikbullerbilaga (planlösningar och kompl. utredning) (2017-04-25)
- Solstudier (kvartervis redovisning) (2017-04-25)
- Dagvattenutredning (Sweco 2016-05-25)
- Dagvattendamm i Bouleparken (WRS 2017-10-10)
- Markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17)
- Bergundersökning vid utbygge av Stadshuset Nacka (ÅF 2016-08-11)
- Naturvårdsinventering Centrala Nacka (Pro Natura 2013)

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

Innehållsförteckning:

| | |
|---|-------|
| 1. Sammanfattning | s. 2 |
| 2. Förutsättningar | s. 4 |
| 3. Planförslaget | s. 11 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 35 |
| 5. Så genomförs planen | s. 39 |
| 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda | s. 45 |
| 7. Medverkande i planarbetet | s. 47 |

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen berör området mellan Nacka stadshus och Nacka Forum, ett område som är obebyggt och innehåller mestadels naturmark i bergig terräng, befintlig infrastruktur och grusytor. Området präglas av stora höjdskillnader och bergsskärningar.

Uppskattningsvis cirka 600 bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets fyra kvarter. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i markplan mot angränsande gator, lokaler ska prioriteras särskilt mot huvudgatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen. I planområdets västra del, närmast Nacka stadshus, medges en nybyggnad för verksamheter i 3 våningar, på så vis kan den stora bergsskärningen som uppstår döljas och angränsande gata får bebyggelse på båda sidor. De allmänna platserna inom planområdet utgörs av gator, torg samt trappor och kommunen ska vara huvudman för dessa. I den sydvästra delen av planområdet planeras ett körbart torg.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik samt att den idag splittrade stadsmiljön ges en tydlig struktur. Planområdet ligger i närheten av Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården, de värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande innebära negativa konsekvenser för biologiska samband eftersom naturmark tas i anspråk. Nyplantering av cirka 35–40 gatuträd på allmän plats samt vegetationsinslag på gårdar och tak minskar de negativa effekterna till viss del, men sammantaget blir konsekvenserna ändå negativa ur denna aspekt. De planerade åtgärderna på Värmdövägen och Vikdalsvägen innebär förändringar för hur de olika trafikslagen fungerar. Då planområdet är mycket kuperat och tanken är att bebyggelsen ska möta Värmdövägen på ett stadsmässigt sätt kommer stora markarbeten med sprängning krävas. Byggskedet kan därmed medföra omfattande störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredningar. För att klara full rening och fördröjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet samt rening för dagvattnet utanför planområdet. Bebyggelsen beräknas utsättas för bullernivåer främst från trafik på Värmdövägen och Vikdalsvägen, utformning med hänsyn till buller regleras i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

I planområdet ingår bara kommunägd mark. I närområdet finns privat mark som exempelvis Nacka Forum, bostadsfastigheter i Storängen och Lillängen, samt Elverkshuset söder om stadshuset. Genomförandet av planen kommer förändra området och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet då Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen byggs om för att anpassas till den nya stadsmiljön. Bland annat föreslås att gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersätts av en passage i samma nivå som gatan. Detaljplanens fyra bostadskvarter har anvisats till olika byggbolag efter genomförda markanvisningsprocesser och avtal om genomförandet kommer tecknas mellan parterna och kommunen.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. En del av

hållbarhetsarbetet har redan påbörjats i och med markanvisningen av kvarteren då bland annat hållbart byggande funnits med som en förutsättning.

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

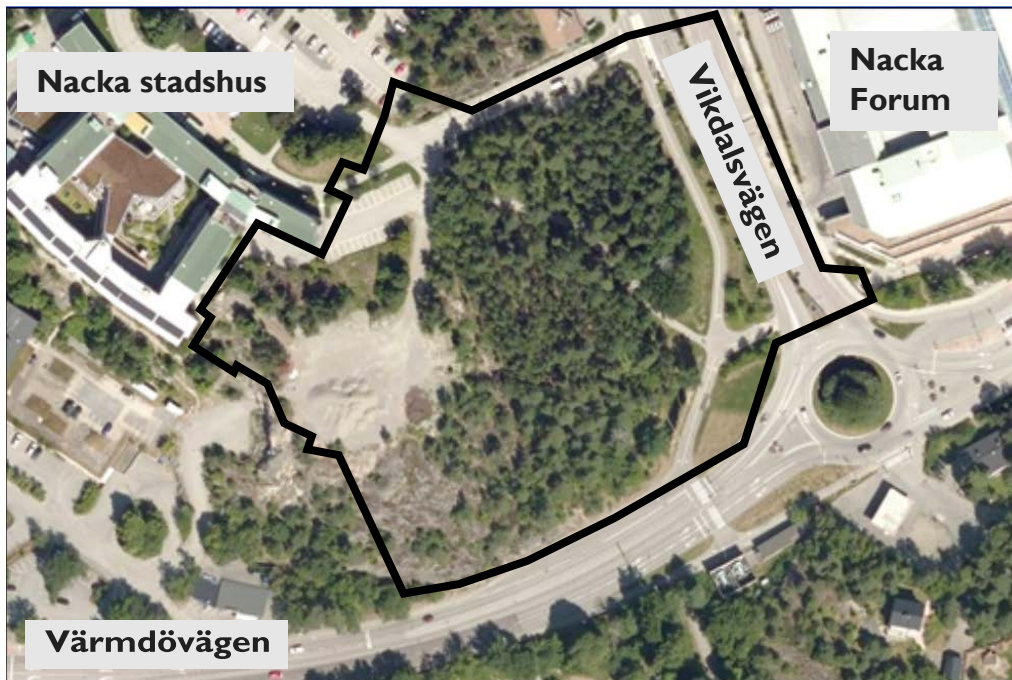
- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Nacka Forum.

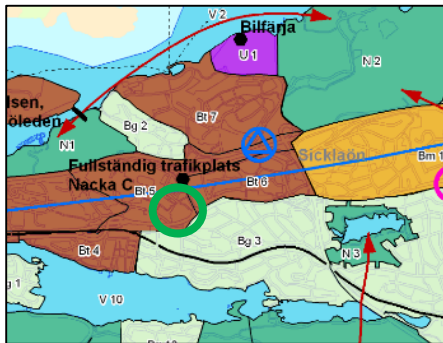
Området omfattar cirka 3 hektar och berör delar av Värmdövägen samt Vikdalsvägen. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.



Planområdets ungefärliga avgränsning

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom område *Bt5* i den gällande översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka*, som antogs 2012. Området pekas ut som tät och blandad stadsbebyggelse. I översiktsplanen redovisas även en tunnelbaneutbyggnad till Nacka samt att Värmdövägen ska få karaktären av en stadsgata. Planområdet berörs inte i kulturmiljöprogrammet eller i kustprogrammet. I grönstrukturprogrammet omnämns planområdet som *övrig grönyta* utan närmare beskrivning.

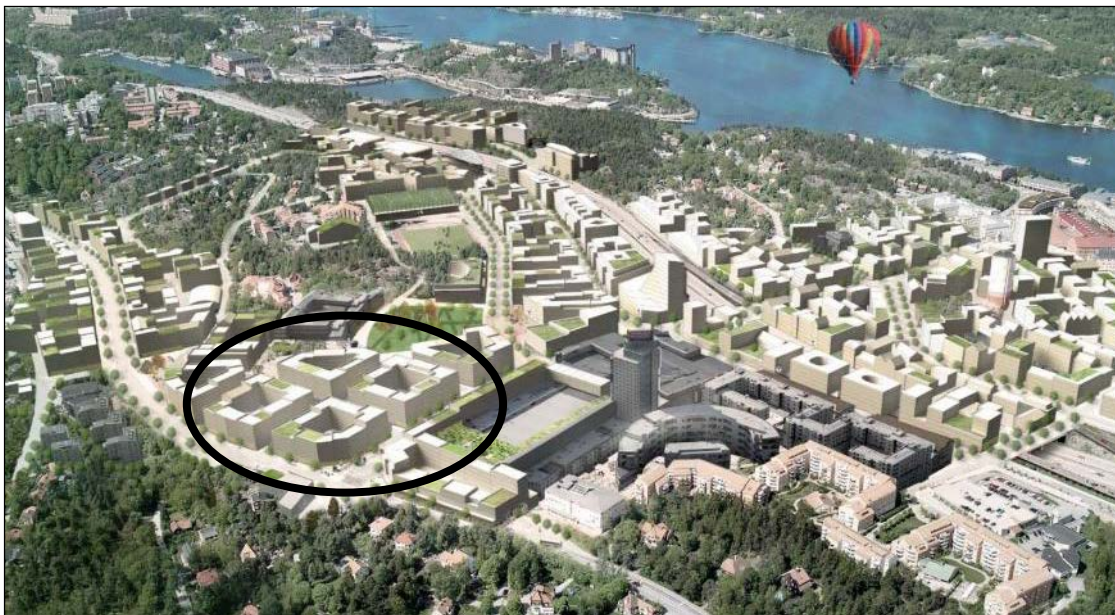


Utsnitt av gällande översiktsplan med planområdets läge markerat med grön cirkel.
Bruna områden är utpekade för tät och blandad stadsbebyggelse.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtida stadsstruktur i området från Järla stationsområde till området nordväst om Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. I området som denna detaljplan omfattar redovisas en kvartersstruktur med hög täthet, direkt nordväst om området redovisas en stadspark. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet.



Översiktssbild från detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med planområdet markerat.
Bild: White arkitekter



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



Programillustration för Vikdalsvägen
Bild: White arkitekter

Andra projekt som berör planen

Direkt väster om planområdet ligger det så kallade Elverkshuset (Järla skolväg 23) där bland annat musikskolan och Nacka Energi har verksamhet. För denna byggnad och dess närområde pågår ett detaljplanearbete som omfattar två kvarter med bostäder och tillhörande verksamheter samt lokalgator och ett torg vid Värmdövägen. Planen för Elverkshuset och denna detaljplan berör varandra och ingår i samma stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär behov av en nära samordning av exempelvis höjdsättning och infrastruktur i form av gator och ledningar med mera. Framför stadshuset, i angränsning till planområdets norra del planeras en stadspark med ett stort upptagningsområde. Den framtida parken ingår inte i detaljplanen men även här behövs en samordning avseende höjdsättning och funktioner.

Öster om Vikdalsvägen ligger köpcentrumet Nacka Forum. Avsikten är att en eller flera nya detaljplaner ska tas fram för Nacka Forum för att möjliggöra framtida utveckling, bland annat ska utbyggnadsmöjligheter och kompletteringar med bostäder prövas mot Vikdalsvägen. Planeringen för Nacka Forum medför samordningsbehov främst rörande Vikdalsvägens utformning och principer för bebyggelse.

Närheten till framtida tunnelbana påverkar planeringen inom hela centrala Nacka. Denna detaljplan kommer därför behöva förhålla sig till en framtida situation med en mycket tillgänglig och kapacitetsstark kollektivtrafik. I samband med genomförandet av centrala Nacka kommer busstrafiken ses över och en ny bussterminal planeras, detta kan komma att påverka busslinjer och den befintliga bussterminalen vid Nacka Forum.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Vikdalsvägen omfattas dock av stadsplan 353 från år 1987 och detaljplan 348 från år 2005 som ersätts i berörda delar.

§ 113-förordnande

För fastigheten Sicklaön 134:1 finns i fastighetsregistret följande anmärkning ”fråga väckt gällande 113 § BL förordnande”. Förordnandet kan inte härledas till någon byggnadsplan och i ärendets akt finns inte heller något beslut. Kommunen har, i samråd med länsstyrelsen

och lantmäterimyndigheten, tolkat detta som att det inte finns något beslut om ett § 113-förordnade och följaktligen krävs inget upphävande av förordnandet innan detaljplanen kan antas.

Intressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden. Planområdet är beläget cirka 200–300 meter från Nacka trafikplats och Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Sydost om planområdet ligger Storängen som med sin villabebyggelse utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för de ovan nämnda riksintressena och de funktioner och värden som de ska skydda.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

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

Recipenter för dagvatten samt grundvatten

Recipient för avrinningen är Järslasjön med den västliga bassängen Sicklasjön som är vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Sicklasjön avrinner via Sickla kanal och Hammarby sjö mot Saltsjön och vattenförekomsten Strömmen. Dagvatten är en viktig påverkanskälla varför dagvattenåtgärder behövs för att kunna minska näringsbelastningen, vilket framgår av miljöredovisningen.

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

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

Järslasjön är inte en vattenförekomst men omfattas av en kommunal åtgärdsplan som omfattar hela sjön med bassänger. Åtgärdsplanen visar att dagvattenlösningarna måste vara ambitiösa för att minska näringsbelastningen på Järslasjön.

Inga grundvattenförekomster berörs av detaljplanen.

Området idag

Planområdet består av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader, mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det cirka 15 meter. På höjden finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning med ett tillhörande bergrum som även kan angöras från en lägre nivå. Utöver delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen med gångtunnel finns befintliga anläggningar i form av en gång- och cykelväg samt del av Granitvägen mellan Vikdalsvägen och Nacka stadshus. I planområdets sydöstra del finns befintliga ledningsstråk för vatten, spillvatten och el.

Området utgör en del av den höga urbergsplatån, genomskuren av sprickdalar, som är karaktäristisk för stora delar av kommunen. Järlahöjdens södra delar sluttar brant ner mot Värmdövägen och sprickdalen. Området kring Järlahöjden blev kring 1900-talets mitt säte för kommunens styrning och administration i och med Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstationen. Sydost om planområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården.

Nacka stadshus, beläget direkt väster om planområdet, uppfördes efter ritningar av Tord Boije år 1961. Byggnaden är uppförd i tegel med dekorativa smidesdetaljer och varierande tegelförband och fogfärger. I takt med att verksamheten har utökats har byggnaden byggts till mot sydväst. Byggnaden är med sina välbevarade fasader ett fint exempel på det tidiga 60-talets arkitektur. Byggnadens monumentala placering och gestaltning med strama tegelfasader representerar på ett fint sätt dåtidens förvaltningsarkitektur, som i sin tur avspeglar verksamhetens viktiga samhällsfunktioner.



Planområdet sett från söder. Stadshuset till vänster i bild och Nacka Forum till höger.

Sydväst om planområdet ligger det så kallade Elverkshuset, Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad. Byggnaden uppfördes under 1960-talets slut, även den i tidstypisk tegelarkitektur, dock i enklare utförande. Söder om planområdet, på andra sidan

Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar som färdigställdes 2007, fasaderna har färgfält i olika grå nyanser. Punkthusen är grundlagda på en lägre nivå än Värmdövägen, som mest cirka 2–3 meter lägre. Mellan Värmdövägen och husen finns en gabionmur och en markparkering för bilar. Köpcentrumet Nacka Forum, öster om planområdet, är utbyggt i flera omgångar. Den ursprungliga delen i söder öppnades 1989 och den nyare delen i norr färdigställdes omkring 2010. Mot Vikdalsvägen närmast planområdet har Nacka Forum mest tekniska funktioner, lastintag och garageinfart. Norr om planområdet ligger Tvåans fritidsgård i en träbyggnad i ett plan.



Värmdövägen med planområdet till vänster.



Vikdalsvägen med planområdet på höger sida.

Service

I närheten av planområdet finns ett flertal skolor och förskolor, i Lillängen nära planområdet finns ett särskilt boende för äldre. I övrigt är området välförsett med olika former av medborgarservice och kommersiell service i och med närheten till Nacka stadshus och Nacka Forum.

Gator och trafik

Planområdet ligger vid Forumrondellen där två av Nackas största huvudgator, Värmdövägen och Vikdalsvägen, möts. Gatorna trafikeras av flera busslinjer och trafikflödena per dygn är cirka 15 800 fordon på Värmdövägen och cirka 10 200 fordon på Vikdalsvägen. Både Vikdalsvägen och Värmdövägen har gång- och cykelbanor på båda sidor. I närheten finns även anslutningar till Värmdöleden (väg 222) samt till Kvarnholmen. Området har hög tillgänglighet med kollektivtrafik då många busslinjer finns inom gångavstånd och god tillgänglighet för cykel då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen. Den enda befintliga lokalgatan som berörs är del av Granitvägen i planområdets norra del, vid Tvåans fritidsgård. Inom gångavstånd planeras två nya tunnelbanestationer, cirka 300 meter till Nacka C och cirka 700 meter till Järsla.

I planområdets närhet planeras stora förändringar gällande trafiknätet och för kollektivtrafiken som på olika sätt kommer att påverka planområdet. Bland annat pågår en översyn av trafikplatserna längs Värmdöleden (väg 222), planering för utbyggd tunnelbana, planering för överdäckning över Värmdöleden samt för en ny bussterminal i anslutning till tunnelbanan vid Nacka C.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet. Nacka Energi har ett större ledningsstråk som berör planområdets sydöstra del. Söder om Värmdövägen nära cirkulationsplatsen finns även en större fördelningsstation för elnätet. I den västra delen av planområdet finns en anläggning för kommunens hantering av grus och sand till gator, anläggningen består av ett bergrum, angöringsväg samt ytor för upplag. Grushanteringen kommer upphöra och anläggningen avvecklas. Befintliga fjärrvärmeledningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen. Ingen avfallshantering förekommer i dagsläget.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från utpekad transportled för farligt gods och någon separat riskanalys har därför inte tagits fram med hänsyn till det. En dialog har dock förts med Södertörns Brandförsvärsförbund vilken ligger till grund för kommunens samlade bedömning av riskfrågor i denna detaljplan. Sydost om planområdet, vid Forumrondellen, låg tidigare en drivmedelsstation (Ingo). Stationen avvecklades under 2017 varefter marken sanerades, denna riskkälla inklusive dess transporter av farligt gods har därmed utgått.

Vid Alphydevägen i Sickla finns en drivmedelsstation som har transporter av farligt gods. I dagsläget kan det inte uteslutas att det i vissa fall går transporter med farligt gods förbi planområdet via Vikdalsvägen och Värmdövägen och vidare till Sickla, trots att vägen via Lugnets trafikplats och via Sickla bro är lämpligare då den innebär en mycket kortare sträcka på lokalgatunätet. Stationen vid Alphyddan ligger på privat mark och i direkt anslutning till planerad tunnelbanestation och planerad bebyggelse. Inriktningen är därmed att stationen oundvikligen kommer att avvecklas. Tidpunkt för avveckling är dock inte fastslagen men bedöms kunna bli aktuell omkring 2020–2021. Om stationen i Alphyddan trots detta inte är avvecklad när Nya gatans bebyggelse är inflyttningsklar avser kommunen att med lokala trafikföreskrifter reglera så att eventuella farliga transporter inte tillåts på Värmdövägen öster om Sickla utan hänvisas till den lämpligare och kortare sträckan via Lugnets trafikplats.

Geoteknik och markföroreningar

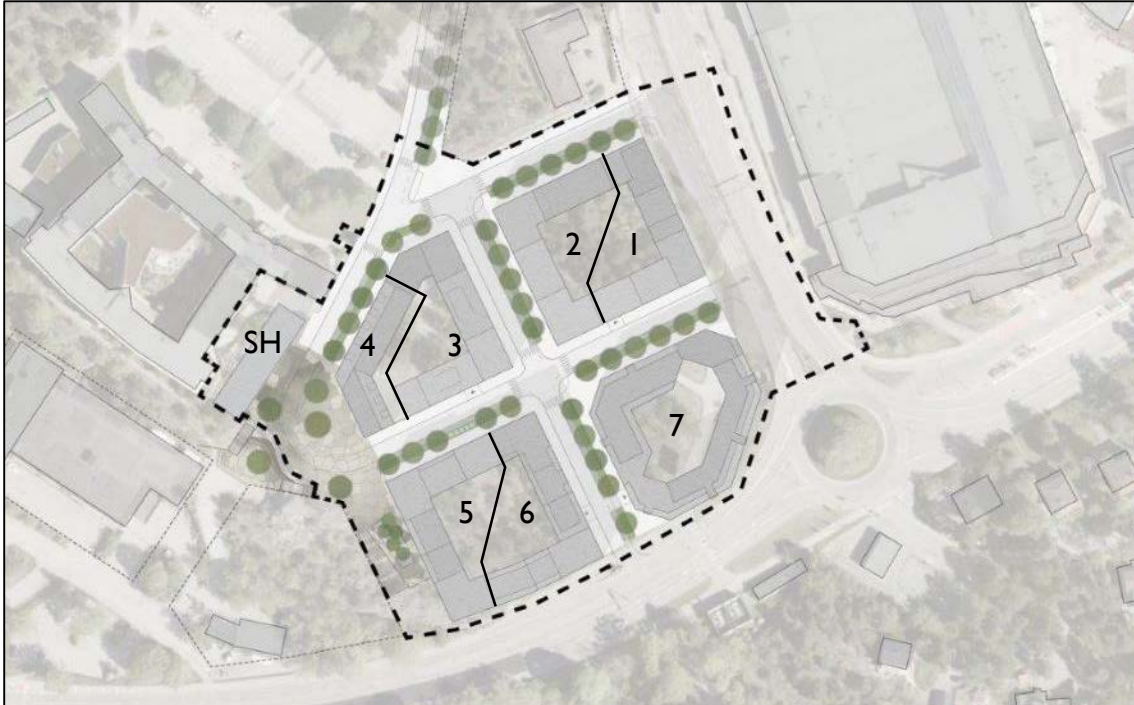
Marken i området är mycket kuperad med höjder mellan cirka +37 och +55 meter över nollplanet. En markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17) har tagits fram för att klarlägga områdets geotekniska och miljötekniska förutsättningar. I norra, västra och södra delen består marken till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäckte på berg. I den lägre östra delen finns ett område med äldre fyllnadsmaterial med en mäktighet på upp till cirka 4 meter. Sammanfattningsvis är markstabiliteten tillfredsställande och området bedöms vara lämpligt att bebygga. För att bebygga området enligt planförslaget kommer omfattande bergschakter att krävas. I den västra delen finns ett bergrum som ska återfyllas. Eventuella risker för lokal erosion vid

stora dagvattenflöden kommer beaktas vid dimensionering och utformning av dagvattensystemet samt vid höjdsättning av allmän plats.

Markundersökningen visar ställvis på halter av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över nivån känslig markanvändning, KM (Naturvårdsverkets riktvärde för mark för bostadsändamål). Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gång- och cykelvägen som går längs Viksdalsvägen och intill rondellen vid korsningen Vikdalsvägen-Värmdövägen. Föroreningen i fyllnadsmassorna har påträffats i hela jordprofilen och det är därför troligt att massorna var förorenade när de placerades där. Halter av bly och PAH H över KM har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gång- och cykelvägen längs Värmdövägen. Källan till de förhöjda halterna kan vara från bilar och slitage av bildäck och vägbanan från Värmdövägen som ligger strax intill. Inga föroreningar över KM har påträffats i de övriga proverna centralt i planområdet där bebyggelsen huvudsakligen planeras ligga.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Svart streckad linje visar ungefärlig avgränsning av planområdet. Angivna beteckningar utgör områdesnamn som återkommer i nedanstående beskrivningar, 1–7 samt SH=stadshus (utbyggnad)

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar fyra tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C) samt en föreslagen byggnad invid Nacka stadshus i planområdets västra del där kontorsändamål och utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges (CKS₁), se illustrationsplanen ovan. Två mindre områden föreslås även för tekniska anläggningar i form av elnätsstationer (E₁). Planområdet bedöms inrymma cirka 600 bostäder, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar bedöms uppta totalt cirka 8000 kvadratmeter. De fyra bostadskvarteren ges även användningsbestämmelsen parkering (P) så att de planerade parkeringsgaragen för bilar under gårdarna kan utgöra egna enheter och därmed ges goda förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning eller andra typer av samnyttjande av parkering. Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd, höjderna motsvarar våningsantal på mellan fem och åtta våningar för bostadskvarteren. Kvarteren är i huvudsak slutna mot gatorna för att på så vis ge tysta och privata innergårdar, vissa öppningar medges dock i form av portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark. 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.

Generellt medges inte bostadslägenheter i entréplan mot allmän plats, dels med anledning av att entréplanen i första hand ska användas för verksamhetslokaler, trapphusentréer och cykelrum med mera och dels med tanke på att förgårdsmark saknas vilket medför insyn och risk för störningar både för bostaden och för den angränsande allmänna platsen. Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska det i huvudsak vara verksamhetslokaler i entréplan, detta gäller även mot lokalgatorna men där medges även inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum, portiker, garageportar och liknande. För att säkerställa lägen för verksamhetslokaler och bostadskomplement reglerar detaljplanen i stora delar att bostäder inte får anordnas på entréplan mot angränsande gata eller torg samt att verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot angränsande gata eller torg (BC₁).

I två lägen, område 2 norra delen samt område 5 västra delen, tillåts dock bostäder/bokaler i entréplan vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Sådana bostäder utformas med möjlighet till direktentré och med möjlighet till utåtriktad verksamhet. I dessa lägen behöver mötet mellan privat och offentligt utformas med stor omsorg och så att insyn till bostäder inte upplevs besvärande, exempelvis genom en smal entrézon belägen inom kvartersmark.

Övergripande gestaltning

En viktig princip för huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen är att kvarterens yttre, både sockelvåning och övrig fasad, ska delas upp visuellt så att kvarteren upplevs bestå av

flera olika hus bredvid varandra, se illustrationskarta och illustrationer nedan. Inriktningen om en blandning av karaktärer och uttryck grundar sig i de ambitioner som anges i antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka och strategidokumentet Fundamenta. Bebyggelsens variation syftar till att bryta ned skalan, ge en varierad stadsbild och skapa en mångfald i stadsmiljön. Hörnkvarteret mot Forumrondellen tillåts dock bryta mot den visuella uppdelningen i olika hus och ges istället en sammanhållen gestaltning för hela kvarteret. En generell planbestämmelse införs som anger att bebyggelsens utformning ska följa principerna i illustrationerna för respektive kvarter. Till följd av områdets nivåskillnader kommer kvarteren delvis behöva byggas i suterräng och vid entréer kan det lokalt behövas mindre anpassningsåtgärder för att hantera lutningarna. Ett medvetet förhållningssätt krävs mellan gatornas lutningar och trappning av bebyggelsen.

Sockelvåningarnas gestaltning

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

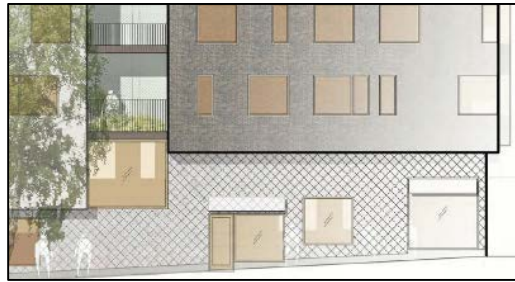
Mot Värmdövägen, Vikdalsvägen och torg ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara extra hög, 1,5–2 våningar, med tanke på de storskaliga stadsrummen. Även mot de inre lokalgatorna ska entréplanen mot gata i huvudsak innehålla verksamhetslokaler, men där medges ett större inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum och liknande. Bestämmelsen om sockelvåningarnas utformning gäller även mot lokalgatorna men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.



Exempel på förhöjd markering av sockelvåning mot huvudgata, område 5 och 1 Bild: Arkitema och Kirsh + Dereka Arkitekter

Utskjutande byggnadsdelar

Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, de får dock inte hänga ut mer än 1 meter från kvartersgräns mot allmän plats GATA. Mot allmän plats TORG får dock balkonger hänga ut upp till 1,5 meter från kvartersgräns. Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats får inte hänga ut över körbana och inte hänga närmare marken än 3,5 meter. Fasaderna mot Vikdalsvägen och Värmdövägen ska gestaltas med få utskjutande element. Mot huvudgatorna ska eventuella utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar bindas samman så att de upplevs som inbyggda, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna för respektive delområde. Fritt utkragande balkonger mot lokalgator ska ha en öppen karaktär och får inte glasas in helt, eventuella delvisa inglasningar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och ska utföras utan vertikala profiler.



Exempel på utkragande balkonger mot huvudgata där fronterna binds ihop till en yttre fasad så att de upplevs inbyggda, område 1. Samt exempel på ett helt fasadparti som kragnar ut över trottoar mot huvudgata vilket ger en stram karaktär samtidigt som fasadlivet tillåts variera. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Scheinwiller Svensson Arkitektkontor

Övriga utformningsbestämmelser

Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar respektive taklutningar och liknande. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f₁-f₆.

Område 1 och 2

Det nordöstra kvarteret gränsar mot Vikdalsvägen och planeras inrymma cirka 180 bostäder samt cirka 1500 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 6–8 våningar med parkering i garage under gård. Våningsantalet är lägst i sydväst och högst i nordost för att öka solljuset in till gården. Taken inom kvarteren utformas med plats för gemensamma terrasser, solceller samt vegetationsinslag.



Möjlig utformning av område 1 sett från östra sidan av Vikdalsvägen. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter



Möjlig utformning av nordvästra hörnet i område 2 sett från lokalgata. Bild: Urban Design

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (lokalgata) Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Urban Design



Fasad mot öster, Vikdalsvägen (huvudgata) Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter



Fasad mot söder (lokalgata) Bild: Urban Design och Kirsh + Dereka Arkitekter



Fasad mot väster (lokalgata) Bild: Urban Design

Område 3 och 4

Det nordvästra kvarteret har en trekantig planform och är beläget närmast Nacka stadshus och i angränsning till den planerade stadsparken. Kvarteret bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 750 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Detaljplanen medger bebyggelse i 5–8 våningar med parkering i garage under gård. Taken utformas med olika lutningar i kombination med takkupor, terrasser och vegetationstak.



Möjlig utformning av det sydöstra hörnet i område 3 sett från lokalgata. Bild: ÅWL arkitekter



Möjlig utformning av område 4 sett från angränsande allmän plats. Bild: Rotstein arkitekter

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr och väster (mot lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter och Rotstein arkitekter



Fasad mot öster (lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter



Fasad mot söder (lokalgata) Bild: Rotstein arkitekter och ÅWL arkitekter



Fasader mot sydväst (lokalgata och torg) Bild: Rotstein arkitekter

Område 5 och 6

Det sydvästra kvarteret gränsar till Värmdövägen och bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 1300 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–7 våningar med parkering i garage under gård. Kvarteret tar upp stora nivåskillnader och har en trappa på västra sidan. Höjden på kvarterets takfot varierar genom olika indrag av översta våningar och inslag av mindre takkupor. I norra delen inryms en mini-återvinningscentral (mini-ÅVC).



Område 5 sett från angränsande allmän plats. Bild: Arkitema



Område 6 med Värmdövägen till vänster i bild och lokalgata till höger. Bild: Scheimüller Svensson
Arkitektkontor

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (lokalgata) Bild: Scheinwiller Svensson Arkitektkontor och Arkitema



Fasad mot öster (lokalgata) Bild: Scheinwiller Svensson Arkitektkontor



Fasad mot söder, Värmdövägen (huvudgata)
Bild: Arkitema och Scheinwiller Svensson Arkitektkontor



Fasad mot väster (trappgata) Bild: Arkitema

Område 7

Det sydöstra kvarteret gränsar till cirkulationsplatsen där Värmdövägen och Vikdalsvägen möts. Kvarteret kommer därmed bli väl synligt för de som rör sig längs dessa stråk. Kvarteret bedöms kunna innehålla mellan cirka 140 bostäder och cirka 2000 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 6–8 våningar med

parkering i garage under gård. Föreslagen gestaltning skiljer sig från de övriga kvarterens mångfald av uttryck och ger istället ett stort och tydligt grepp mot cirkulationsplatsen och utgör ett igenkännbart landmärke. Bebyggelsen ges en gemensam utformning runt hela kvarteret som byts av med accentuerade trapphus mot gata. Kvarterets avskurna hörn skapar små platser som kompletterar övriga offentliga rum.



Möjlig utformning av område 7 sett från cirkulationsplatsen. Bild: VERA arkitekter



Möjlig utformning av område 7 sett från Vikdalsvägen. Bild: VERA arkitekter

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot cirkulationsplatsen och huvudgatorna Bild: VERA arkitekter



Fasad mot väster (lokalgata) Bild: VERA arkitekter



Fasad mot norr (lokalgata) Bild: VERA arkitekter

Byggnad vid stadshuset

Längst västerut i planområdet medges en ny byggnad vid stadshuset. Byggnaden avses inrymma kontor samt utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet (CKS₁). Detaljplanen medger en volym motsvarande 3 våningar. Byggnaden utförs i souterräng för att kunna ta upp och ta hand om de stora nivåskillnader som uppstår mellan gatan och stadshusets nivå.

Stadshusets kulturhistoriska värden får inte förvanskas. Tillbyggnaden ska därför till sin volym och gestaltning förhålla sig till befintliga arkitektoniska värden samt medvetet förhålla sig till mötet mellan administrationsbyggnadernas och bostadsbebyggelsens karaktärer. Byggnaden bör gestaltas med ett annat uttryck än angränsande bostadskvarter. I den södra delen av bygrätten införs ett reservat för ett allmänt gångstråk, administrativ bestämmelse x (x-område), vilket medför att byggnadens hörn kan behöva anpassas i entréplan.



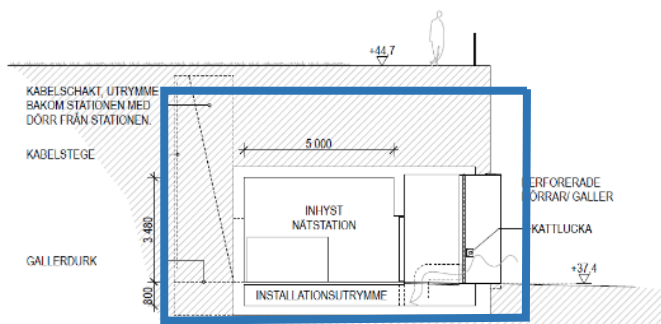
Illustrationer av möjlig byggnadsvolym i angränsning till stadshuset. Bild: Marge Arkitekter

Mindre byggnader på bostadsgårdar

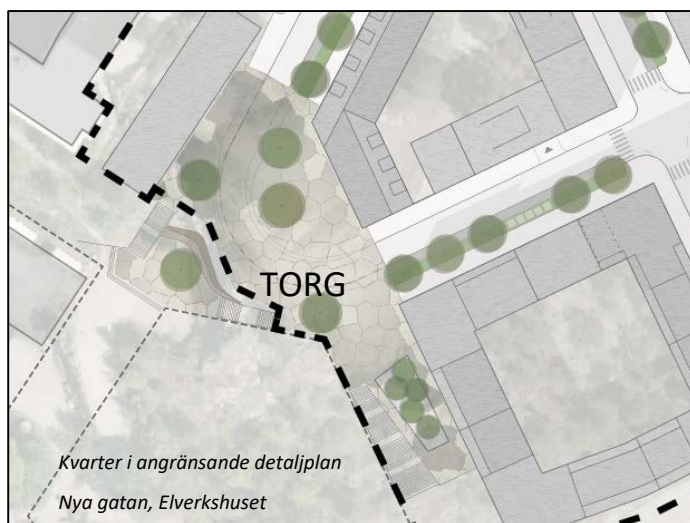
På kvarterens bostadsgårdar medges, genom planbestämmelsen e₁, att mindre byggnader såsom växthus, förråd eller skärmtak och liknande får uppföras utöver angiven nockhöjd. Sådana byggnader eller skärmtak får uppta sammanlagt högst 20 kvadratmeter per gård och uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter mätt från gårdsnivån.

Torg

I planområdets sydvästra del regleras användningen som allmän plats TORG. På platsen för torget sammanstrålar fem olika riktningar, två gator, två trappstråk och ett parkstråk, vilket ger goda förutsättningar för en levande plats. Platsen planeras bli omgiven av bebyggelse och hela torgytan ges en gemensam karaktär med en sammanhållen gestaltning med trappor och trädplantering. I den norra delen av torget tillåts fordonstrafik, men biltrafik ska ske på de gåendes villkor inom ett så kallat gångfartsområde eller "shared space". Sydost och sydväst från torget är höjdskillnaderna så pass stora att trappor krävs för att hantera nivåerna. Mot sydost föreslås en trappa ned mot Värmdövägen där en del av trappan får underbyggas för att inrymma en elnätsstation TORG (E₁). Avsikten är att användningen torg och E₁ även ska möjliggöra anläggande av en allmän hiss ifall det blir aktuellt.



Principsektion för området TORG (E₁) där torgyta får underbyggas för att inrymma en elnätsstation. Blå linje visar principiell avgränsning för kvartersmark (E₁). Bild: Urban Design



Illustrationsplan med utsnitt över torget.

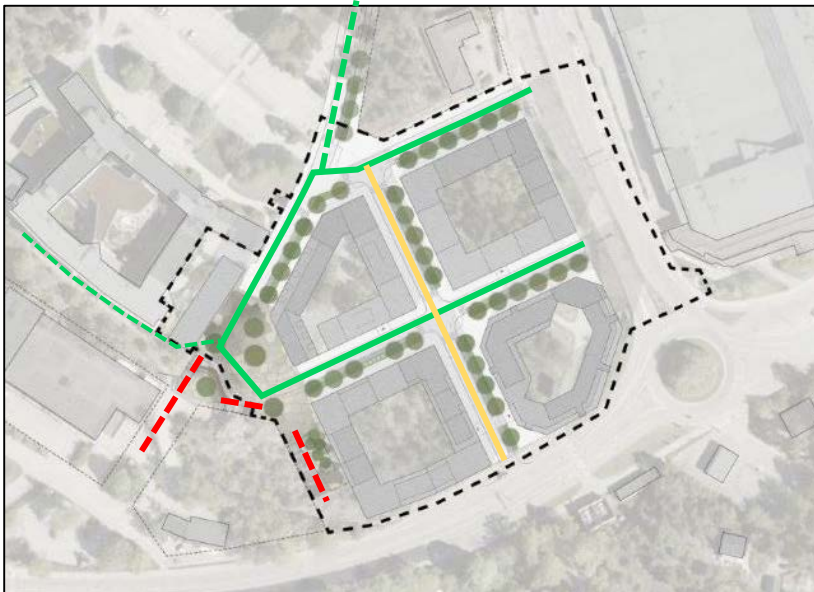


Illustration över område 4 med torget i förgrunden. Bild: Rotstein arkitekter

Mark och växtlighet

Planområdet är kraftigt kuperat, vilket medför att omfattande bergschakt krävs för att möjliggöra bebyggelse enligt planförslaget. De stora markarbetena behövs för att jämna ut terrängen så att godtagbar tillgänglighet uppnås och så att ledningar och avrinning fungerar. I princip kommer alla nivåer förändras, med störst förändring i söder mot Värmdövägen där det idag finns höga bergsskärningar. För att utreda terrängens förutsättningar och behovet av markarbeten har en förstudie för allmän plats tagits fram. Det har varit ett mål att kunna integrera ny bebyggelse och nya gator med omgivningen vilket har påverkat höjdsättningen. Höjdskillnaderna inom området är dock så pass stora att en av de nord-sydliga lokalgatorna får en lutning på 7-8 % och därmed inte uppnår full tillgänglighet (5%). Två gator/stråk i sydväst, varav den ena ligger direkt utanför planområdet, blir så pass branta att trappor och terrasser krävs. Tillgängligheten för fordon och fotgängare som inte kan använda trappor har hanterats genom att alternativa vägval kan tillgodoses, bland annat längs huvudgatorna. Se bilden nedan som beskriver tillgängligheten inom allmän plats.

Mot nordväst, i anslutning till planområdet, planeras en större park (stadspark) där befintlig mark delvis ligger på en högre nivå än de planerade lokalgatorna. Höjdskillnaderna mot parken ska tas om hand genom anläggande av trappor och terrasser. Utformningen av gatan längs med den framtida stadsparken ska ske med hänsyn till befintlig vegetation utanför planområdet. Nivåskillnader som kan uppkomma studeras i samband med planeringen av parken.



Gröna stråk uppfyller tillgänglighetskraven, gult stråk är något för brant för att klara full tillgänglighet, röda markeringar visar det krävs trappor.

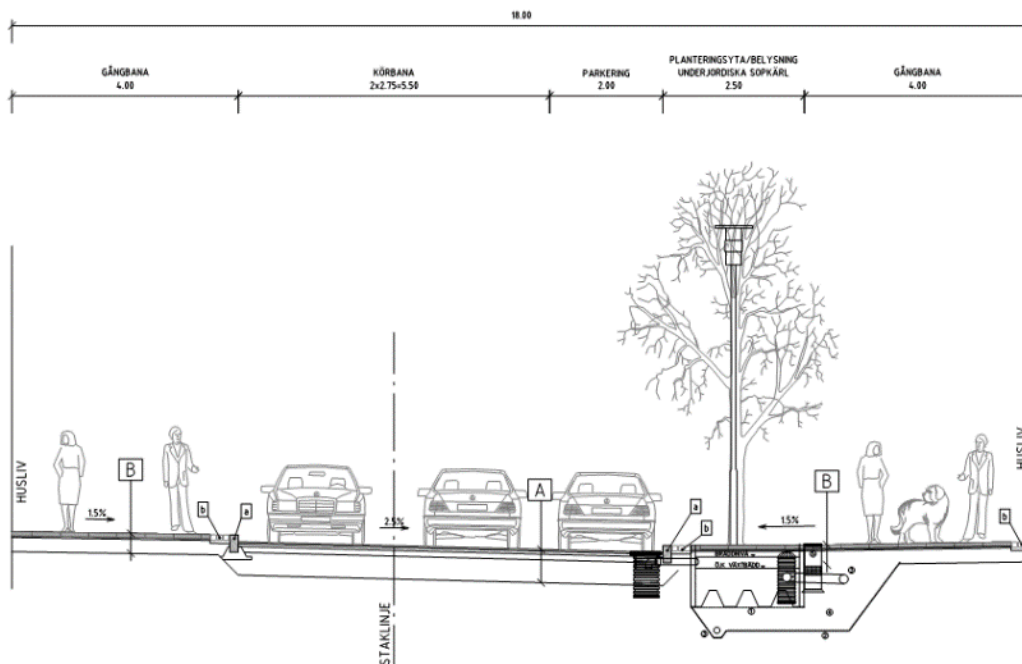
Inga befintliga träd inom planområdet kommer kunna sparas eftersom stora markförändringar kommer ske. I samband med utbyggnaden kommer nya träd med regnbäddar att placeras ut längs gator och platser. I planområdets västra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter en promenadväg med befintlig vegetation. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järila skolväg. Gångstråket ansluter till planområdet genom ett område med administrativ bestämmelse x (x-område), område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,5 meter.

Innergårdarna på kvartersmark ska utformas så att växtlighet och större träd möjliggörs, en planbestämmelse införs på bostadsgårdarna som reglerar jorddjupet ovanpå parkeringsgaragens takbjälklag samt avsikten med en planterad och grön gårdsmiljö (b₁). Nacka kommun har tagit fram en så kallad grönytefaktor som är ett lämpligt verktyg för att hantera grönska på kvartersmark samt för att gynna vistelse och rekreation, biologisk mångfald, dagvattenhantering vind och luftföroreningar.

Gator och trafik

Det övergripande trafiknätet med Värmdövägen och Vikdalsvägen kommer fortsätta fungera som idag, dock kommer utformning, gestaltning och antal korsningar att ändras framöver när gatorna blir fler och ska göras mer stadsmässiga. Planområdet angörs från omgivande gator, lokalgatorna inom området kommer vara dubbelriktade med cykeltrafik i blandtrafik. Ingen busstrafik kommer att gå på lokalgatorna. Lokalgatorna utformas med en sektion om 18 meters bredd för att rymma både angöring, trädplantering med regnbäddar för dagvattenhantering samt för att ge goda solljusförhållanden. Typsektionen nedan innehåller trottoar om 4 meter, körbana 5,5 meter, parkering/angöring 2 meter, träd och

skelettjordar för dagvattenhantering 2,5 meter samt trottoar 4 meter. Detta är utgångspunkten för lokalgatorna inom detaljplanen. Exakt hur anslutningarna från lokalgatorna till huvudgatorna ska fungera rent trafikmässigt regleras inte i detaljplanen. Trafikflöden, närheten till cirkulationsplatsen samt tätheten mellan korsningarna medför dock att begränsningar för vänstersväng till och från huvudgatorna krävs i två av tre anslutningar mot huvudgatorna. Anslutningen mot Vikdalsvägen längst norrut i planområdet är lämplig för alla svängriktningar och beräknad belastning i denna korsning bedöms inte påverka det större trafiksystemet negativt. Denna typ av reglering av vänstersväng är vanlig i tät stadsbebyggelse och är en konsekvens av att tillgodose framkomlighetsbehovet på huvudgatorna samtidigt som kvarteren kan vara relativt små med tätt mellan korsningarna. På sikt kan lokalgatornas stråk förlängas vidare norrut vilket illustreras av streckade linjer på plankarta och illustrationsplan.



Typsektion lokalgata 18 meter, med trädplantering och angöringszon Bild: SWECO

Värmdövägen och Vikdalsvägen är huvudgator som binder samman flera stadsdelar och har tidvis stora flöden och tät busstrafik. Gatornas funktioner och utformning kommer att ses över i ett större sammanhang och karaktären kommer ändras från en bildominerad miljö till att bli stadsgator där trafikslagen prioriteras annorlunda och där impedimentytor minimeras. Beroende på förutsättningarna i ett större område kommer inte huvudgatorna kunna ha en konsekvent bredd i hela sina sträckningar, en inriktning är dock att på sikt uppnå 30-32 meters bredd där det finns förutsättningar för det. Denna detaljplan omfattar endast delar av huvudgatorna. En remsa om 3 meter av Värmdövägen planläggs som gata för att säkerställa ett genomförande i planområdets södra del. Vikdalsvägen planläggs i detaljplanen till en bredd om 28 meter mätt från bostadskvarteren i detaljplanen. Vikdalsvägens utbredning är dock bredare redan idag, upp mot 32 meter är kommunal mark, gällande plan

DP 133 kommer tills vidare fortsätta gälla mellan denna detaljplan och Nacka Forum. Den exakta avgränsningen för de sista 4 metrarna som behövs avgörs bäst i den framtida detaljplanen för bostadsbebyggelse vid Nacka Forums västra sida. Övriga delar av Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen planläggs i kommande detaljplaner då exakta gränsdragningar fastställas mot bland annat närliggande fastigheter i söder. I övrigt föreslås gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersättas av en passage i samma plan som gatan, därför planläggs tunneln som gata och befintlig detaljplan släcks ut i denna del. I gällande plan för del av Vikdalsvägen, stadsplan 353 (S353), medges en gångbro över Vikdalsvägen. Denna gångbro har inte genomförts och det finns inte heller några planer på ett förverkligande, i berörd del släcks denna möjlighet ut och ersätts av användningen gata.

Parkering

Längs lokalgatorna kommer det finnas allmänna parkeringsplatser för bilar samt ett antal angöringszoner längs trottoarerna, cirka 30 parkeringsplatser bedöms rymmas. Parkeringsplatserna kommer tidsregleras och avgiftsbeläggas på lämpligt sätt så att ett effektivt utnyttjande säkerställs. Bebyggelsens eget parkeringsbehov, där även platser för besökare och för personal i eventuella lokaler medräknas, ska lösas helt i garage inom kvartersmark. Infart till parkeringsgarage sker i de lägen som redovisas i illustrationsplanen.

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

De beräknade parkeringsplatserna för bostäder ska redovisas i bygglovshandlingar. Detaljplanen hindrar inte att en byggaktör väger upp visst parkeringsunderskott genom att långsiktigt säkerställa platser i närliggande kvarter. Även parkeringsplatser för verksamheter, 15 bilparkeringsplatser/1000 kvadratmeter, ska tillgodoses. För cykelparkeringsbehovet för bostäder ska kommunens riktlinjer tillämpas. Cykelparkeringarna ska vara av god kvalitet, cykelrum ska vara lätt nåbara och ha automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter exempelvis fast cykelpump och minst 50% av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Cykelparkering ska prioriteras extra inom planområdet. På allmän plats avses cykelställ placeras ut med jämna mellanrum, främst i anslutning till platsbildningar, entréer och andra målpunkter. Bebyggelsens behov av cykelplatser, där även besöksplatser medräknas, ska tillgodoses inom kvartersmark. Det ska finnas möjlighet att iordningsställa upp till cirka 4 cykelplatser per lägenhet. Det är av stor vikt att cykelplatserna ordnas och sprids ut så att de verkligen blir användarvänliga och kan möta olika slags behov, både för de som cyklar ofta och för de som cyklar mer sällan. Inriktningen är att minst hälften av cykelplatserna ska

placeras så att de är mycket lättåtkomliga exempelvis i lokal i direkt anslutning till gatan, i direkt anslutning till trapphusentréer eller på bostadsgård. Där cykelparkering planeras på bostadsgård bör vissa platser med regnskydd anläggas.

Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Gårdarna ska vara planterade och ha en grön karaktär. Gårdsnivån ska vara uppbyggd med ett jordlager om minst 0,8 meter för att säkerställa vegetation och möjligheter att tillgodose viss dagvattenfördröjning. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, däremot kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas möjlighet till rekreation och lek i närområdet, exempelvis söder om Nacka IP och söder om Värmdövägen. I den framtida stadsparken, i direkt angränsning till planområdet, planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet samt förutsättningar för biologisk mångfald.

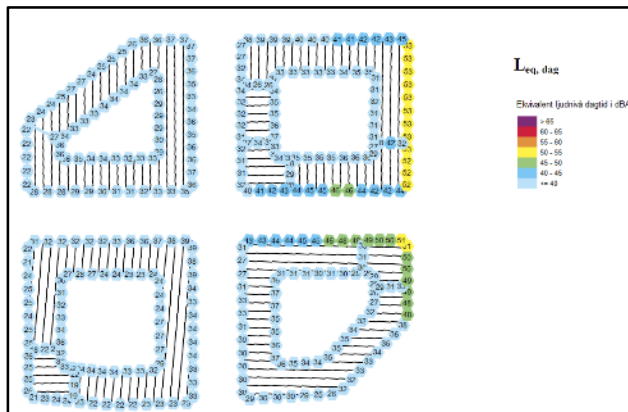
Buller

I planarbetet har hänsyn tagits till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft under 2015 samt de ändringar i förordningen som trädde i kraft den 1 juli 2017. För verksamhetsbuller har de riktlinjer från 2015 som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder använts.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller och trafikbullersituationen har utretts (*Structor 2016-06-23*). Två bullrande verksamheter har identifierats i planområdets närhet, stadshuset i nordväst och Nacka Forum i öster. Vid Nacka stadshus utfördes en inventering av möjliga bullerkällor på byggnaden och installationer i drift bedömdes inte ge upphov till ljudnivåer över riktvärdena för verksamhetsbuller. Nacka Forums bullerkällor utgörs av godsmottagning och ventilationsinstallationer i form av fläktar.

Den ekvivalenta ljudnivån dagtid (06.00-18.00) för verksamhetsbuller från Nacka Forum uppgår till som mest 53 dBA och kvällstid (18.00-22.00) och helger till 50 dBA för fasader som vetter mot Nacka Forum. För cirka 85 % av byggnadskropparna innehålls riktvärden enligt zon A. Det innebär att dessa lägenheter kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida från verksamhetsbuller. För cirka 15 % av byggnadskropparna (de som vetter mot Vikdalsvägen) kan riktvärden enligt zon B innehållas om lägenheterna planeras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida om 45 dBA ekvivalent ljudnivå.



Verksamhetsbuller från ventilationen på Nacka Forum. Vikdalsvägen och Nacka Forum till höger. Ljusblå <40 dBA, mörkblå=40-45 dBA, grön=45-50 dBA och gul=50-55 dBA. Bild: Structor



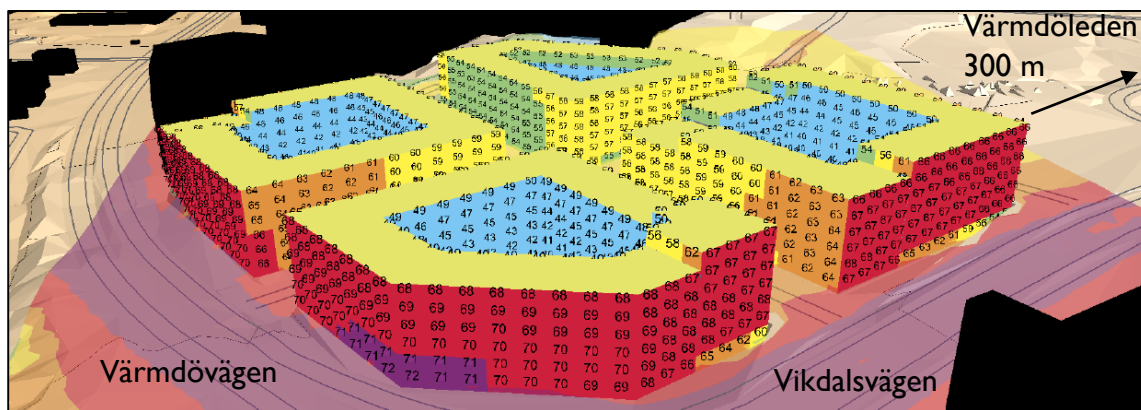
Verksamhetsbuller. Zon A gröna ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer. Zon B blå ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns.

Trafikbuller

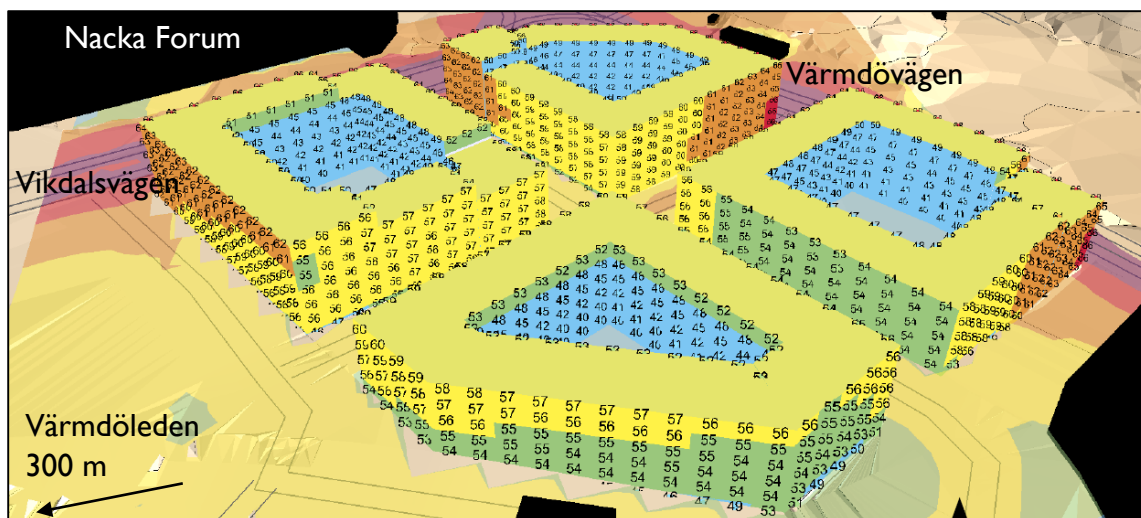
Trafikbuller alstras främst från Vikdalsvägen (17 000 fordon/åmd 2030) och Värmdövägen (25 000 frd/åmd 2030). Utredningen (*Structor 2016-06-23*) har också undersökt påverkan från kommande lokalgator samt Värmdöleden (85 000 frd/åmd 2030), Griffelvägen (12 000 frd/åmd 2030) och Granitvägen (1000 frd/åmd 2030). För cirka 50 % av bebyggelsen innehålls riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå där lägenheter kan planeras utan krav på hänsyn till ljuddämpad sida. För cirka 20 % av bebyggelsen klaras mellan 60 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå, där kan mindre lägenheter (<35 m²) planeras enkelsidigt mot gata medan större lägenheter (>35 m²) kräver tillgång till ljuddämpad sida som klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. För cirka 30 % av bebyggelsen överstigs 65 dBA ekvivalent ljudnivå, där klaras undantaget i förordningen om trafikbuller vid bostäder om lägenheterna planeras så att de får tillgång till ljuddämpad sida som klarar 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Sammantaget

innebär ovanstående att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder kan följas om planlösningen anpassas, dock med hjälp av undantagen med ljuddämpad sida.

Vid Vikdalsvägen finns idag en busshållplats på samma sida som de aktuella kvarteren (vid nordöstra kvarterets norra hörn). Om nya busshållplatser anläggs i framtiden är det sannolikt att de hamnar i närheten av befintligt läge eller längre norrut. Busshållplatser medför höjda bullernivåer när bussarna accelererar och även i form av lågfrekvent buller. För att säkerställa en acceptabel ljudnivå i de bostäder som ligger närmast busshållplatsen skrivs det i planbestämmelserna in en hänvisning till detta avsnitt om buller för att förtydliga att hänsyn kan behöva tas till lågfrekvent buller i de delar som är i närheten av busshållplats. För att klara bestämmelsen kan extra bullerdämpande åtgärder behövas i form av exempelvis fönster och fasad med bättre ljudisolering.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, trafikbuller från Värmdövägen, Vikdalsvägen och lokalgator. Fler illustrationer finns i bullerutredningen från Structor (2016-06-23). Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, trafikbuller från Värmdöleden (cirka 300 meter norr om planområdet), Vikdalsvägen, Värmdövägen, Griffelvägen och lokalgator. Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Blå ytor (högst bullernivåer, över 65 dBA): Undantaget i förordningen för trafikbuller innehålls genom att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida (55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid).

Orangea ytor (bullernivåer mellan 60-65 dBA): Riktvärdena klaras genom att små lägenheter byggs (< 35 m²), eller att hälften av bostadsrummen får tillgång till en ljuddämpad sida.

Gröna ytor (lägst bullernivåer, under 60 dBA): Riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

Redovisningen i bilden ovan är schematisk och visar inte de skillnader som finns i beräknade bullernivåer för olika våningsplan. Förslag på planlösningar har utformats av de byggaktörer som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Utformningen har utgått ifrån att kunna följa gällande riktvärden för trafikbuller. Genomgående lägenheter, små lägenheter på under 35 m² och fasadutformning gör att riktvärdena kan följas trots ett delvis bullerutsatt läge. Se även underlagen *Miljöredovisning och Trafikbullerbilaga, planlösningar och kompletterande utredning (2017-04-25)*.

Planbestämmelser buller - störningsskydd

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

Trafikbuller

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

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

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

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

Utifrån förutsättningarna kring verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs en planbestämmelse som hänvisar till följande stycken om verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Bostäderna ska utformas anseende verksamhetsbuller så att:

- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frijälvärde) 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 kvällstid (18.00-22.00) och helg (frijälvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg.*
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frijälvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid.*
- om buller från yttre installationer överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00-06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dBA på luddämpad sida.*
- på luddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå.*

Lågfrekvent buller

I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från busstrafik beaktas. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- Fasad 10 meter före och 20 meter efter busshållplats ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå*

Tillgänglighet

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från Vikdalsvägen, Värmdövägen samt lokalgatunätet undantaget lokalgatan i nordvästlig-sydostlig riktning. Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra tillgänglig gata via innergård eller garage och hiss kommer dock vara möjligt. Handikapplatser ska reserveras i parkeringsgaragen i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till allmänna ytor och torgbildningar inom området kommer att vara möjlig, ibland kan det dock krävas en mindre omväg inom lokalgatunätet eftersom vissa platser och gator endast förbinds med trappor.

Teknisk försörjning

Nya allmänna vatten- och avloppsledningar samt ledningar för fjärrvärme, el- och telenät etcetera kommer att byggas ut i Värmdövägen och Vikdalsvägen för att kunna försörja delar av utbyggnaden av bostäder och verksamheter inom Nacka stad. Däribland utbyggnad av nya bostäder och verksamheter inom detaljplan Nya gatan, stadshusområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco 2016-05-25) som redovisar att föroreningsbelastningen kan minskas om dagvattnet från gator och torg omhändertas med infiltration i växtbäddar och genom att planteringar och grönytor anläggs på gårdarna. Dock finns det behov av att rena dagvattnet ytterligare eftersom de ursprungliga nivåerna inte uppnås trots åtgärderna vilket skulle innebära en ytterligare belastning på Järlasjön. Dagvattnet behöver därför renas ytterligare utanför planområdet. Strax söder om planområdet finns en lågpunkt i ett parkområde som har studerats som lämpligt läge för en damm för rening, ytan är tillräckligt stor och i övrigt lämplig för att klara kravet på att inte öka belastningen på recipienten. Projektering av dammen har startat och slutförs i samband med projekteringen av övriga allmänna anläggningar. Medel avsätts i projektet inför genomförandet. Att den är genomförbar framgår av systemhandling (WRS 2017-10-10).

För att åstadkomma minskad belastning på Järlasjön, och därmed även minskad belastning på vattenförekomsten Sicklasjön, har kommunen låtit utreda lämpliga reningsanläggningar i avrinningsområdet i samband med den större VA-utredning som tagits fram för Nacka stad. I utredningen föreslås 6 större anläggningar inom Nacka stad för rening som tillsammans med LOD på gator och allmän plats nästan halverar fosforbelastning för Järlasjön. När även LOD på kvartersmark genomförts inom avrinningsområdet, vilket kommer att ske i enlighet med kommunens riktlinjer, planbestämmelser och de avtal som tecknas vid exploatering, minskar belastningen ytterligare.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Då markanvändningen inom planområdet föreslås ändras på ett markant sätt och förändras till en tätbebyggd stadsmiljö behöver påverkan från klimatet beaktas och framtida klimatförändringar behöver vägas in i bedömningen.

Projektets egen klimatpåverkan kan delas upp i byggskede och framtida användning. Under byggskedet kommer stora markarbeten krävas för att förbereda marken för bebyggelse och infrastruktur. Markarbeten med stora bergsskärningar samt uppförandet av själva kvarteren är energikrävande verksamheter och projektets initiala klimatpåverkan avgörs till stor del av de val som görs under byggskedet gällande energislag, transporter och materialval. Eftersom planförslaget innebär att ett befintligt skogsparti ersätts med bebyggelse påverkas miljön som helhet samt även lokalklimatet då större områden blir hårdgjorda.

Efter byggskedet avgörs klimatpåverkan till stor del av vilken energiförbrukning bebyggelsen får samt av vilka val de framtida invånarna gör när det gäller transporter och

val av livsmedel med mera. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och avståndet till bussar och framtida tunnelbana är mycket kort.

Översvämning och erosion

Planområdet är beläget inom ett mycket kuperat område och områdets höjdsättning bestäms så att inga instängda områden bildas samt så att avledning av ett 100-årsregn med klimatfaktor kan ske på ett säkert sätt. Avledningen av skyfall utanför planområdet kommer ske ytligt via Värmdövägen mot recipienten.

Marken inom planområdet består till största delen av fast berg samt jord- och fyllnadsmassor närmast Forumrondellen. Sammantaget bedöms risken vara låg för erosion eller skred vid skyfall. Planområdet är beläget mellan 35 och 50 meter över havet och påverkas inte på annat sätt av prognostiserade havsnivåhöjningar.

Luftkvalitet

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Luftväxlingen på Vikdalsvägen kommer att bibehållas i och med att husen enligt planen ska läggas med öppningar mellan kvarteren.

Markföroreningar

En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges. Se även avsnittet om geoteknik och markföroreningar under avsnitt 2, förutsättningar.

Elektromagnetiska fält

Strax söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, ligger en fördelningsstation för Nacka Energis elnät. Det är en större anläggning som behöver beaktas vid planering. Inom planområdet föreslås två elnätsstationer (E_1), invid stadshuset och i söder mot Värmdövägen. Vid stadshuset föreslås stationen bli friliggande, dock motfylld och inpassad i terrängen. Den södra stationen föreslås ligga vägg i vägg med kvartersbebyggelsen och under torgnivån. Magnetfält från anläggningarna bedöms inte kräva särskild reglering i detaljplanen.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet/kvarter, i första hand genom maskinell hämtning. Från hushållen hämtas mat- och restavfall. För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till föreslagen miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) inom norra delen av delområde 5. Förpackningar och tidningar kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till mini-ÅVC:n. För verksamhetens behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras.

Viktiga faktorer vid avfallshantering är avståndet mellan behållare och uppställningsplats för sopbil samt avståndet mellan bostadsentré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshantering. En inriktning i projektet är att använda ett system för mobil sopsug för hushållsavfallet.

Hållbarhet

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

Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

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

Energieffektivt och sunt byggande

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningarna ställs bland annat krav på att exploatören ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt, att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Inom planområdet kommer även vissa byggnader utföras som så kallad Miljöbyggnad silver trots att det inte varit ett krav i markanvisningen. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Hållbar avfallshantering

Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. För målet om avfallshantering i riktlinjerna nämns till exempel om tillgången till återvinningsstation har säkerställts i detaljplanläggningen, om transportvägar, vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. Samtliga exempel på indikatorerna i riktlinjerna uppfylls i projektet. I planen möjliggörs även för en mini-ÅVC som kan etableras i ett av kvarteren vilket är ett nyskapande inslag.

Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. För målet

nämns exempelvis att en analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploatören är genomförd, att projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl samt att projektet innebär att delar av området har marksanerats.

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

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en miljöredovisning som underlag.

Sociala konsekvenser och trygghet

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

Kvarteren i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och med fri upplåtelseform. Även om inte lägenhetsstorlekarna styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud men även på förutsättningar som buller och vädersteck med mera. Det nordöstra kvarteret är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt. Där finns tankar på att delvis inrymma seniorbostäder med aktivitetslokaler i bottenvåningen vilket kan ge en mångfald och fler sociala kvalitéer till området.

Rekreation

När dagens naturmark försvinner minskar möjligheten för naturanknuten motion och rekreation inom området. Idag nyttjas dock inte området för dessa ändamål i så stor utsträckning, bland annat beroende på att området i stora delar är otillgängligt. Det kan betonas att motion och rekreation även kan tillgodoses i en bebyggd miljö. Möjligheterna för lek, rekreation och andra aktiviteter i närheten kommer att bli mycket goda när den nya stadsparken blir anlagts intill planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är idag begränsad, dels på grund av de stora trafikflödena på Värmdövägen och Vikdalsvägen där gång- och cykeltunnel samt signalreglerat övergångsställe finns, och dels på grund av de stora nivåkillnaderna mot söder och väster. Inom befintlig naturmark finns en brant gång- och cykelväg som inte klarar tillgänglighetskraven. Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På två gator/stråk är dock lutningarna så kraftiga att trappor och terrasser krävs, och en gata får lutningen 7-8%. Full tillgänglighet är därmed inte möjlig överallt. För boende inom området kommer dock tillgängligheten kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hiss. Konsekvenser för övriga medborgare blir att de kan behöva ta omvägar för att nå vissa målpunkter inom planområdet.

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen uppskattas till cirka 600 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 1000 och 1200 fordon per dygn. Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. Denna trafik kommer att färdas på de nya lokalgatorna vilka ansluts via nya korsningar till Värmdövägen respektive Vikdalsvägen. Garageinfarter inom området placeras mot lokalgatorna, men i närheten av huvudgatorna där så är möjligt för att undvika onödigt långa körvägar. För att minimera störningar på Värmdövägen och Vikdalsvägen behöver vänstersvängande fordonsrörelser undvikas i två av de tre nya korsningarna. Den norra korsningen med Vikdalsvägen föreslås utformas för alla svängrörelser och belastningen i korsningen bedöms inte påverka övrigt trafiksystem negativt. Dessa typer av trafikfrågor prövas dock inte i detaljplanen utan är en fortsatt fråga för projektering och trafikreglering.

De lokala gatorna kommer att utformas med parkeringsfickor och lastplatser. På lokalgatorna kommer det finnas trottoarer på båda sidor utmed lokalgatorna och cykeltrafik sker på körbanan i blandtrafik.

Buller

Detaljplanen ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller, busshållplatser och verksamhetsbuller från ventilation och transporter vid Nacka Forum. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar. Beroende på slutligt val av planlösning kan det i vissa fall bli aktuellt med lokala tekniska lösningar.

Kulturmiljö och landskapsbild

Järlahöjden utgör en del av den för Nacka karaktäristiska urbergsplatån. Området är idag synligt från flera håll och kulturlandskapets förutsättningar, där Järlahöjdens södra delar sluttar ner mot Värmdövägen och sprickdalen, kan avläsas tydligt. Urbergets läge och formation har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl

placering av byggnader som anläggande av vägar. De avverkningar och framförallt de bergsschaktningar som planförslaget innebär medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden då den historiska och topografiska avläsbarheten påverkas negativt. Idag ligger Nacka stadshus monumentalt och fritt placerat på Järlahöjden. Stadshusets stadsbildsmässiga och monumentala placering kan påverkas av att ny bebyggelse placeras i anslutning till de södra fasaderna.

I anslutning till planområdet ligger villasamhället Storängen som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Villasamhällets norra del, mot Värmdövägen påverkas sekundärt. Framförallt är det upplevelsevärden som påverkas till följd av buller och förtätning med hög bebyggelse som står i kontrast till det småskaliga villasamhället. Närområdet är dock trafikerat och präglas av storskalig bebyggelse redan idag varför påverkan bedöms vara marginell. Detaljplaneförslaget innebär inte påtaglig skada på riksintresset.

Natur

Den biologiska mångfalden i området är stor med många identifierade naturvärden, (Pro Natura, 2013, område 13). Skogen domineras av äldre tallskog och i mindre delar blandskog med ek, klibbal och björk. Det gamla tallbeståndet bedöms ha nyckelbiotopklass till följd av trädens höga ålder, och flera naturvärdesträd finns med grova grenar av betydelse för vedinsekter och talltickor som gynnar olika fågelarter. Tillgången på döda träd är dock liten.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig vegetation försvinner. I den sammanvägda bedömningen, där hänsyn tagits till det större sammanhanget med framtida stadsutveckling i Nacka stad och antaget detaljplaneprogram, bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena vara acceptabla. I en planerad större park, stadspark, intill planområdet kommer biologiska och rekreativa värden att tas tillvara och nya skapas där marken idag till stora delar är hårdgjord. Andra kompensationsåtgärder som kommer att utredas istället för den naturmark som tas i anspråk är till exempel att spara och placera ut torrakor, död ved, för att stärka den biologiska mångfalden.

Dagvatten

Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas närmare i miljöredovisningen. Sammantaget bedöms att MKN för vatten, Nackas lokala miljömål samt översiktsplanens mål uppnås under förutsättning att LOD-åtgärderna maximeras inom planen och att tillräckligt dimensionerad dagvattenanläggning anläggs söder om planområdet. Den totala belastningen från kommande bebyggelse i Nacka stad, den del som ingår i Sicklasjöns avrinningsområde, kommer minska för samtliga ämnen utom krom (Cr) även utan större reningsanläggningar. Om anläggningarnas rening räknas med blir det en väsentligt förbättrad situation. Om reningen inom kvartersmark räknas med innebär det en ytterligare minskning av belastningen.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Vid mark- och byggarbeten bör projektets klimatpåverkan begränsas genom användande av tillgänglig teknik och medvetna val av material och process. De privata byggaktörer som anvisats kommunal mark inom planområdet ska förhålla sig till de förutsättningar gällande klimat- och miljöfrågor som kommunen angivit i förutsättningarna för markanvisning. Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme. Bebyggelsen kommer att kunna anslutas till fjärrvärme.

Ytavrinningen inom detaljplaneområdet ska utformas så att skador undviks vid skyfall (100-årsregn med klimatfaktor) när fördröjningen av dagvattnet inte räcker till och ledningsnätet går fullt. Kvarterens gårdar avses utformas med portiker för att säkra avrinning vid stora flöden så att ytavrinningen inte orsakar skador vid höga flöden.

Luftkvalitet

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet.

Markföroreningar

I och med att de ytor som är förorenade ska saneras kommer ingen förorening spridas eller finnas kvar när byggnationen genomförs.

Elektromagnetiska fält

Avståndet från den närliggande fördelningsstationen till planerad bebyggelse är tillräckligt skydd mot de elektromagnetiska fält som finns kring anläggningen. I anslutning till den tillkommande nätstationen i planområdets södra del behöver det i bygglovskedet säkerställas att själva stationen samt det angränsande kvarteret utförs på sådant sätt att stationens magnetfält inte påverkar bostadslägenheter.

Risk och säkerhet

I och med avståndet till farligt gods-led och med tanke på att drivmedelsstation planeras att avvecklas bedöms inte riskfrågorna behöva fördjupas i särskilda utredningar eller regleras i form av planbestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmänna anläggningar, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvarterersmark markanvisats till privata byggbolag och kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet/avgälden. Därmed ska kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är

ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas utbud av bostäder ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av de två kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 134:1. I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

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.

Kommunfullmäktiges antagande 4:e kvartalet 2017

Laga kraft 1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande förutsätter dock tillträde till marken vilket regleras enligt avtal. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad, slutbesiktigad och godkänd. VA-avgifter debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.

Nacka kommun, genom Nacka vatten och avfall AB, ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

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

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats med de byggaktörer som, genom markanvisningsprocesser och beslut av kommunstyrelsen, har tilldelats mark inom planområdet. Separata detaljplaneavtal har tecknats med berörda byggaktörer för att täcka kommunens kostnader för planläggning under detaljplaneskedet av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ingår i den köpeskillning som respektive byggaktör ska erlägga vid tillträde till kvartersmarken. Därmed kommer den plankostnad som byggaktörerna erlagt att avräknas köpeskillingen på tillträdesdagen.

Inför antagande av detaljplan kommer genomförande- och överlåtelseavtal att tecknas med respektive byggaktör för antagande i kommunfullmäktige. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I genomförandeavtalen för Nya gatan, stadshusområdet, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, byggnadsgestaltning, dagvattenåtgärder med mera kommer att hanteras i avtalen. I genomförandeavtalen ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Kommunen kommer att stå för kostnaderna för de allmänna anläggningarna vilket finansieras via markförsäljningen inom området.

Tomträtt/Sidoavtal

För det nordöstra kvarteret där hyresrätter ska uppföras kommer tomträtts- och sidoavtal att tas fram inför antagande av detaljplan. Avtalen reglerar förutsättningar för tomträttsupplåtelsen där det bland annat anges att de två första åren är avgäldsfria för tomträttsinnehavaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Allmän plats

Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Avsikten är att kommunen ansöker om fastighetsbildning och står för kostnaderna i samband med detta. Exploatörerna

ska dock ansöka och stå kostnaderna för åtgärder kopplade till gemensamhetsanläggningar. Inom planområdet kan det bli aktuellt med upplåtelseavtal för dockningspunkt och tillhörande rör till privat anläggning för mobil sopsug. Sådant avtal avses utgöra upplåtelse av allmän platsmark och avgäld bedöms uppgå till ett ringa belopp. Motsvarande princip, med upplåtelse av allmän platsmark, kommer även tillämpas för uteserveringar eller liknande funktioner på gator och torg.

Kvartersmark och gemensamhetsanläggningar

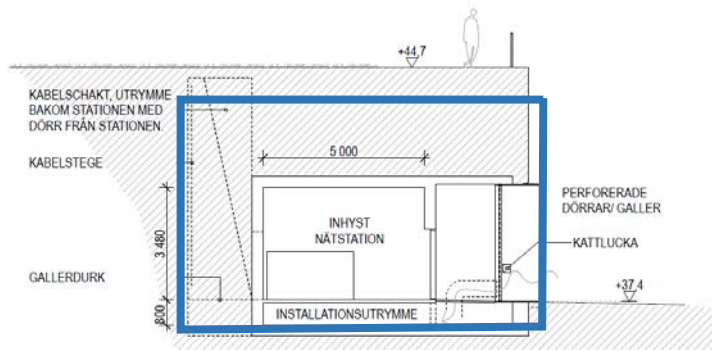
Den kvartersmark inom planområdet som har markanvisats, alltså de fyra bostadskvarteren, kommer att avstyckas från de kommunala fastigheterna Sicklaön 134:1 och 40:14. Kvarteren kommer troligen utgöra en eller två styckningslotter per kvarter beroende på markanvisningarnas avgränsning.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Avsikten är att gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård. Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfattning och andelstal, framgår i genomförandeavtalet och prövas av lantmäterimyndigheten. Berörda byggaktörer ska ansöka och bekosta anläggningsförrättning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastighetsägarna att utgöra delägare.

Inom kvartersmark i planområdets västra del finns ett mindre område med den administrativa bestämmelsen x (x-område) vilket innebär ett markreservat som ska säkerställa en passage för allmänheten. Erforderligt servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet. Kommunen ska, som huvudman för övrig allmän plats, även ansvara för drift av det område som omfattas av x-bestämmelsen.

Användningsbestämmelser i flera plan

I planområdet södra del planeras en elnätsstation inrymmas i en terrass bredvid planerad trappa. Markanvändningen anger därför både TORG som är allmän plats samt E₁ som är kvartersmark för tekniska anläggningar. Denna reglering möjliggör 3D-fastighetbildning för de olika användningarna. Det har inte bedömts möjligt att i planskedet definiera de exakta höjderna för de olika användningarna utan det uttrycks som att tekniska anläggningar medges under torgnivå. Om det blir aktuellt med fastighetsbildning av de olika funktionerna är det lämpligt att kvartersmarksfastigheten urholkar fastigheten med allmän plats.



Principsektion för området TORG (E₁) där torgyta får underbyggas för att inrymma en elnätstation. Blå linje visar principiell avgränsning för kvartersmark (E₁). Bild: Urban Design

Ledningar

Ett huvudstråk för vatten-, spill- och dagvattenledningar finns lokaliserat inom planområdets östra del. I samband med utbyggnad av allmänna anläggningar kommer dessa ledningar flyttas ut till angränsande gatumark (Vikdalsvägen och Värmdövägen). Eftersom befintliga ledningsstråk ligger inom kommunal mark påverkar ledningsflytten främst de berörda ledningsägarna och kommunen. Inga kända befintliga rättigheter blir planstridiga.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar och allmänna platser

Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdet för att uppnå önskvärda marknivåer. Detta sker i form av vegetationsröjning och bergsprängning. I närheten av stadshuset behöver försiktig sprängning tillämpas och sannolikt kombineras med sågning av berg för att undvika att vibrationer påverkar stadshusets konstruktion. Vikdalsvägen och Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar. Befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen rivs, cirkulationsplatsen byggs om och befintligt ledningspaket flyttas ut i gatan till förmån för ny bebyggelse.

Lokalgatunätet inom planområdet utformas med 18 meter breda gator. Gaturummet ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, parkering och leveranser, gatubelysning, plats för trädplanteringar och annan möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. Körbana och trottoar/trädplantering skiljs åt med granitkantsten. In- och utfarter till garageanläggningar utformas på ett trafiksäkert sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfaltsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgytor. Trottoarer och torgytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.

Skydd mot buller

Den tillkommande bebyggelsen klarar i de flesta fall riktvärdena för buller genom utformning av planlösning. Beroende på slutligt val av planlösning kan det i vissa fall bli aktuellt med lokala tekniska lösningar exempelvis fasadutformning eller mindre skärmar för att klara riktvärdena vid planerade bostäder.

Gårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna ska underbyggas med garage, och sedan byggas upp med ett jorddjup om minst 0,8 meter på halva gårdsytan. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

Vatten och avlopp

Nacka vatten och avfall AB bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

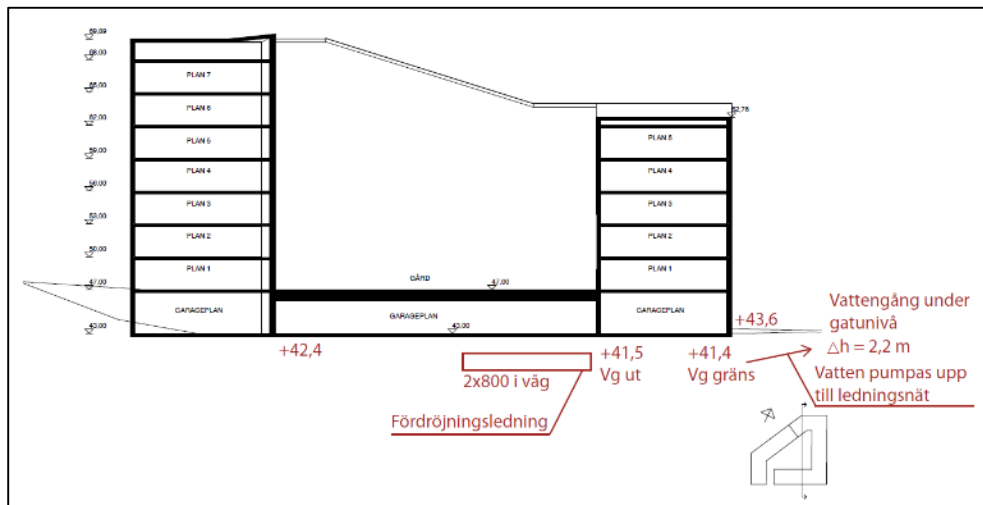
Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att gatorna anläggs.

Höjdsättningen av gatorna har tagit hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

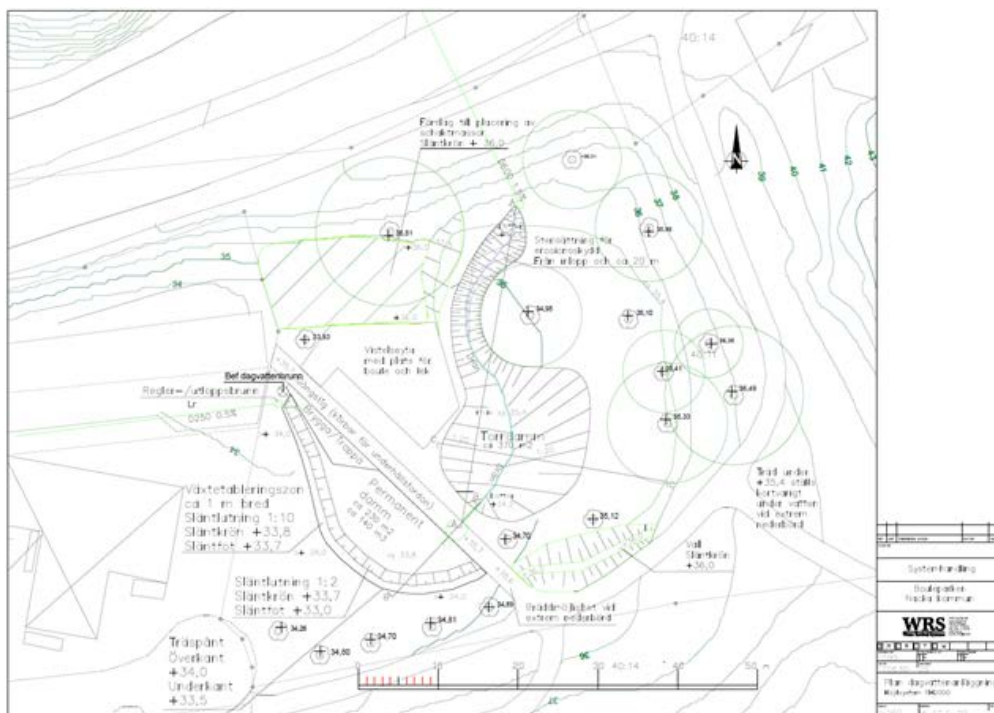
Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i mark- och genomförandeavtal med respektive byggherre. Vissa aspekter, som planterade gårdar och gårdarnas höjdsättning, regleras dock genom planbestämmelser.



Kvarteren planeras med genomsläppliga ytor och regngårdar, samt kompletteras med underjordiska magasin. Bild: Temagruppen



Principskiss fördröjning under garage för kvarter 3. Bild: ÅWL Arkitekter



Systemhandling för dagvattenanläggning. Reningsseffekt och utformning redovisas i WRS PM dagvattendamm och PM beräkning avskiljning

Utöver dagvattenåtgärder på kvartersmark och gator behöver dagvattnet från Nya gatan, stadshusområdet, renas och fördröjas ytterligare. Detta planeras lösas med en dagvattendamm i ett parkområde strax söder om planområdet. För att säkerställa att sådan anläggning som omhändertar dagvattnet från Nya gatan kommer till stånd avsätts medel för detta i projektet. Anläggningen är projekterad till systemhandlingsnivå och detaljprojektering är påbörjad.

Uppvärmning/el

Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Nacka Energi möjlighet att öka sin kapacitet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja ny bebyggelse. Ny bostadsbebyggelse kommer i huvudsak ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil kan anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns översiktligt beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning. Val av insamlingssystem och utformning utifrån de lokala förutsättningarna kan behöva studeras närmare. Planförslaget medger anläggningar för mobil sopsug. Där dockningspunkt och rör till privat anläggning för mobil sopsug lokalt behöver lokaliseras inom allmän plats löses detta med upplåtelseavtal, se även föregående avsnitt om fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatörerna ska genomförande- och överlåtelseavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtida drift- och underhållskostnader. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget ingår i den köpeskilling och avgäld som exploatörerna kommer att erlægga till Nacka kommun i samband med tillträde.

Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda

Söder och sydost om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse och fler människor. Då befintlig vegetation inom planområdet kommer att tas ned och marknivåerna ändras kommer dagens naturliga grönska försvinna. Istället kommer det planteras gatuträd vilket ger en striktare och mer ordnad karaktär. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Stora ledningsarbeten och motsvarande åtgärder kommer även påverka trafiken och vissa omledningar kommer sannolikt behöva göras etappvis.

På östra sidan om Vikdalsvägen ligger köpcentrumet Nacka Forum på fastigheten Sicklaön 151:1. I och med detaljplanens genomförande kommer Nacka Forum att få betydligt fler boende i närområdet och på ett tydligare sätt bli en del av en sammanhängande stadsmiljö. Den negativa påverkan bedöms som liten. Även Nacka Forum har i en ansökan om planbesked initierat planläggning av bostadsbebyggelse på sin egen mark närmast Vikdalsvägen. Nacka Forum kan dock påverkas av att den befintliga gång- och cykeltunneln planeras tas bort och ersätts av övergångsställe i plan. Utöver detta kommer de omfattande arbetena under byggtiden påverka Nacka Forum.

Fastigheten Sicklaön 134:26 som är bebyggt med det så kallade Elverkshuset kommer i hög grad beröras av detaljplanen och dess genomförande. Eftersom berörd fastighetsägare är väl insatt i den planläggning som pågår för deras egen fastighet och den samordning som sker mellan projekten bedöms påverkan till största delen vara positiv. Sicklaön 134:26 kommer dock oundvikligen beröras av plan-, genomförande- och utbyggnadsfrågor kopplade även till denna detaljplan. I nuläget finns inget behov av specifika avtal mellan fastighetsägaren och kommunen gällande genomförandet av Nya gatan, stadshusområdet. Genomförandeplaneringen pågår dock successivt vilket innebär att samordningsfrågor och eventuella behov av kompletterande avtal uppmärksammas tidigt.

En konsekvens av detaljplanen, men även av den generella utvecklingen mot en tätare stadsbebyggelse, är att den befintliga bensinstationen vid Forumrondellen har sagts upp från sitt arrendeavtal. Stationen har avvecklats under sommaren 2017 och därmed kan bebyggelse planeras utan att hänsyn behöver tas till riskavstånd från stationen och dess leveranser. Sydväst om planområdet finns en däckverkstad som i sin nuvarande form kommer att flytta i och med den planerade utvecklingen. Just platsen för däckverkstaden omfattas dock inte av denna detaljplan, utan ingår i den angränsande detaljplanen för Nya gatan – Elverkshuset som också är under framtagande.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

| | | |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Therese Rosberg | projektledare | exploateringsenheten |
| Jerk Allvar | planarkitekt | planenheten |
| Armen Ohanian | byggprojektledare (konsult) | enheten för bygg och anläggning |
| Mahmood Mohammadi | trafikplanerare | enheten för planering allmän plats |
| Mats Haglund | landskapsarkitekt | enheten för planering allmän plats |
| Petter Söderberg | miljöplanerare | miljöenheten |
| Per Sundin | bygglovarkitekt | bygglovenheten |
| Maria Legars | kommunantikvarie | planenheten |
| Mats Eriksson | avfallsingenjör | Nacka vatten och avfall AB |
| Jan Wennberg | VA-ingenjör | Nacka vatten och avfall AB |

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2017-12-11, § 365. Laga kraft 2018-01-11.

Frida Trimboli
Projektkoordinator

Illustrationsplan

Nya gatan, stadshusområdet



Plangräns



Föreslagen
bebyggelse



Gatuträd



Torg



Trappa



Framtida
kvarter

eventuell
framtida gatusträckning

Vikdalsvägen

mini-ÅVC

Värmdövägen