

SERVICE OCH BOSTÄDER I JARLABERG

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

GRANSKNINGSTID DEN 7 MARS - 4 APRIL 2018



Så här långt har planarbetet kommit.



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

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

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

OMRÅDET IDAG

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 367:5 och delar av fastigheten Sicklaön 14:1 i Jarlaberg på västra Sicklaön. Planområdet inkluderar Jarlabergsvägen, från bussvändlingen i norr till korsningen Lokomobilvägen-Fyrspanssvägen i söder, samt ett område öster om gatan som innehåller en befintlig byggnad med matvarubutik, restaurang och frisör samt markparkering och återvinningsstation. Sammantaget har det aktuella området idag goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt närhet till lektyor och sammanhängande naturområden. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön.

GRANSKNING

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

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

Under granskningstiden **den 7 mars - 4 april 2018** kommer planförslaget att vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även på biblioteket i Nacka Forum. Information om planen finns även på www.nacka.se/jarlabergsvagen

Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast komma in den **4 april 2018**.

Ange Dnr KFKS 2015/19-214 i ämnesraden.

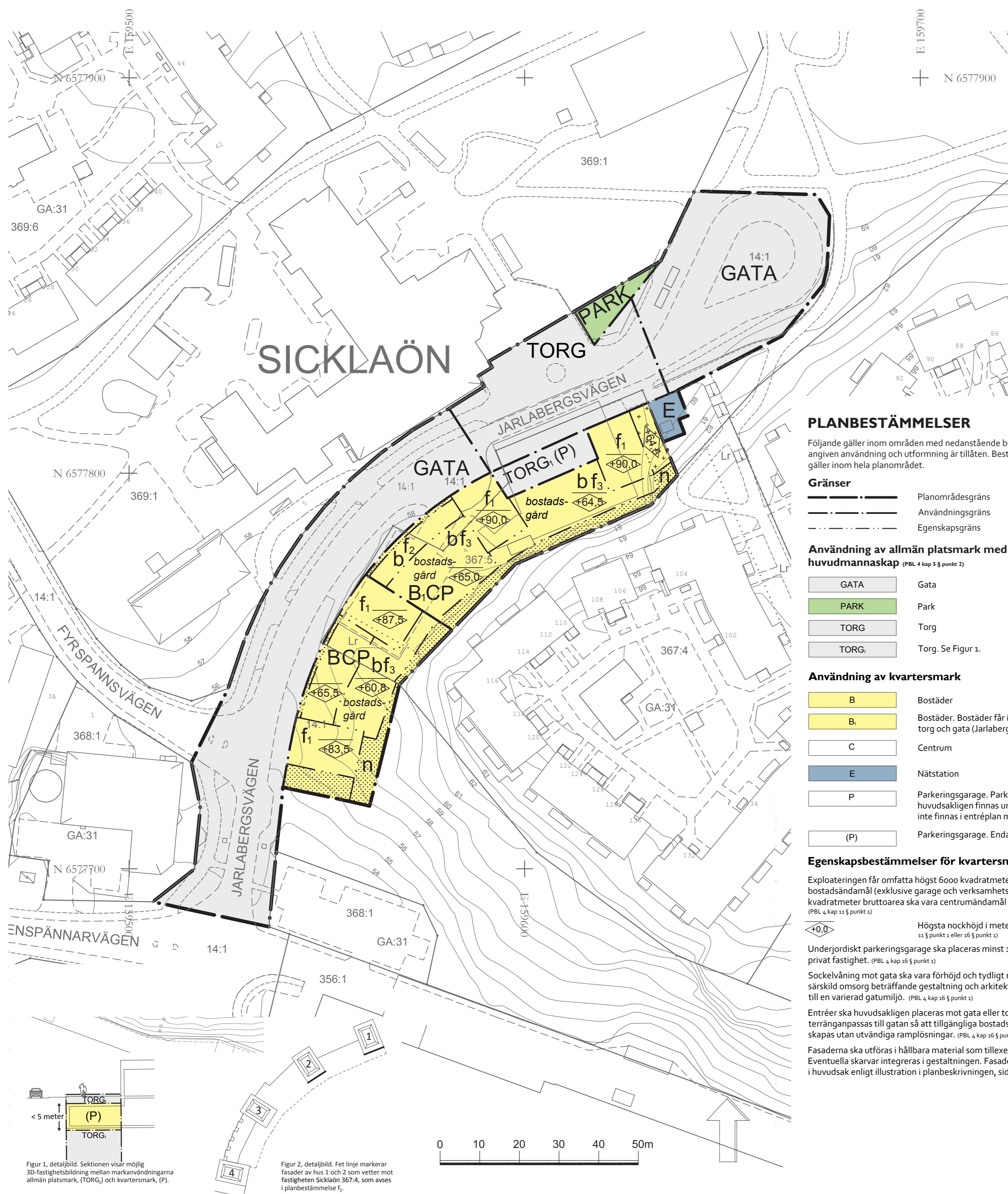
Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se
Via brev Nacka kommun, Planenheten,
131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till:

Love Edenberg, planarkitekt:
telefon 070-431 79 16
epost love.edenberg@nacka.se

Johan Björkman, exploateringsingenjör:
telefon 073-509 14 11,
epost johan.1.bjorkman@nacka.se



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

—	Planområdesgräns
- - -	Användningsgräns
- · - · -	Egenskapsgräns

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

GATA	Gata
PARK	Park
TORG	Torg
TORG (P)	Torg. Se Figur 1.

Användning av kvartersmark

B	Bostäder
B ₁	Bostäder. Bostäder får inte inredas i entréplan mot torg och gata (Jarlabergsvägen).
C	Centrum
E	Nätstation
P	Parkeringsgarage. Parkeringsgarage ska huvudsakligen finnas under mark (källarplan) och får inte finnas i entréplan mot gata (Jarlabergsvägen).
(P)	Parkeringsgarage. Endast under mark. Se Figur 1.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Exploateringen får omfatta högst 6000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark för bostadsändamål (exklusive garage och verksamhetslokaler). Minst 900 kvadratmeter bruttoarea ska vara centrumändamål i bottenvåningen/entréplan. (PBL 4 kap 11 § punkt 2)

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 12 § punkt 1 eller 15 § punkt 1)

Underjordiskt parkeringsgarage ska placeras minst 1,5 meter från angränsande privat fastighet. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

Sockelvägning mot gata ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Entréer ska huvudsakligen placeras mot gata eller torg. Byggnader ska terränganpassas till gatan så att tillgängliga bostadsentréer till trapphus kan skapas utan utvändiga ramplösningar. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Fasaderna ska utföras i hållbara material som till exempel tegel, trä eller plåt. Eventuella skarvar integreras i gestaltningen. Fasaderna på punkthusen ska utföras i huvudsak enligt illustration i planbeskrivningen, sida 14. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

f₁ Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadlivet. Takbyggnaden utforms med tak och fasad i samma material. Takbyggnaden ska utföras i avvikande material från övriga byggnaden. Hisschakt, fläktrum och övriga installationer ska integreras inom takbyggnadens form.

f₂ Balkonger får maximalt kraga ut 1,5 meter över allmän platsmark och ska ha en fri höjd om minst 3,5 meter ovan allmän gata och torg. För hus 1 och 2 får balkonger inte uppföras på fasad som vetter mot fastighet Sicklaön 367:4, se Figur 2. Balkonger får ej glasas in. Balkongräcken ska utföras genomskiktiga. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f₃ En utvändigt trappförbindelse mellan bostadsgård och gata ska finnas, med en minsta bredd om 2,0 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

f₄ Bostadsgårdarna ska terrasseras ner mot angränsande grönområde och fastighet Sicklaön 367:4. Gångkoppling ska möjliggöras mellan gård och grönområdet, huvudsakligen i enlighet med planbeskrivningen, 5, 2.1. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b Terrassbjällklag för underbyggd bostadsgård ska utformas planterbart. Minst 60 % av terrassbjällklaget ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 600 millimeter. Resterande del ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 400 millimeter. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

n Markytan får inte hårdgrävas utan ska vara anlagd med infiltrationsrika/genomsläppliga material. Den naturliga topografin ska huvudsakligen bevaras eller återskapas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:
- samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA dygnskvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadsfasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärden)
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 1-3)

Avseende verksamhetsbuller ska bostäderna utformas så att:
- buller från yttre installationer inte överskrider 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad kl. 22-06 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06-22
- buller från verksamheter inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06-18 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad under lördagar, söndagar och helgdagar
- buller från verksamheter inte överskrider 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

På marken får endast komplementbyggnad och/eller skärmtak placeras om högst sammanlagt 25 kvadratmeter byggnadsarea. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad ovan mark. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 2)

Administrativa bestämmelser
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Illustration
bostadsgård Illustrationstext



SERVICE OCH BOSTÄDER I JARLABERG



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

EN HÄNDELSERIK GATUMILJÖ

En kontinuerlig men varierad sockelväning ger ett stadsrum med olika karaktärer; det lilla torget med butiker och verksamheter, den mellersta delen med trappa upp till gården och i söder bostäder med egen entré från gatan. Gröna bostadsgårdar anläggs mellan huskropparna ovanpå sockelväningen.

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

Den norra sockelväningen, mellan hus 1 och hus 2, ges ett större indrag från gatan vilket möjliggör utökning av nuvarande platsbildning. Lokaler förlägs med entréer mot det blivande torget där utrymme finns för uteservering och/eller torghandel. Uppglasade och tydliga entréväningar bidrar till att förstärka kontakten mellan inomhus och utomhus.

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

I sockelväningen mellan hus 3 och hus 4 föreslås enplansbostäder i två våningar. Bostäderna i markplan har tillgängliga entréer och en liten förgårdsmark med plats för cykel och uteplats som bidrar till variation och småskalighet längs gatan. Gränsen mellan uteplats och gata föreslås markeras av en låg mur samt med grönska. Bostäderna på våning två har tillgängliga entréer från gårdsplan.

TORGET

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

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



Elevation. Illustration: Varg arkitekter.

NYA BYGGNADER

Planförslaget möjliggör cirka 110 nya bostäder i form av fyra nya punkthus i 8-9 våningar, där den översta våningen är indragen. En sammankopplande sockelväningsbyggnad följer Jarlabergsvägen. Markanvändningen ska vara bostäder med centrumändamål i bottenvåningen och parkeringsgarage huvudsakligen under mark och delvis i souterräng.

Inom planen möjliggörs också för offentliga ytor/allmän plats i form av torg, gata och park. Planförslaget ska bidra till att förstärka den centrumbildning och service som finns idag på platsen och till att skapa en attraktiv stadsmiljö. Den befintliga återvinningsstationen föreslås få ett nytt läge utanför planområdet.

Punkthusen är placerade i en solfjädersform utmed Jarlabergsvägen. Placeringen skapar stora mellanrum med öppna bostadsgårdar mellan. Detta möjliggör att utsikt delvis kan bevaras för de närmast boende i befintlig bebyggelse. De fyra föreslagna punkthusen ska utformas höga och slanka vilket säkerställs med begränsade byggrätter för byggnaderna.

Byggnadernas höjd artikulerar den befintliga terrängen och bildar tillsammans ett karaktärsfullt motiv för Jarlabergsvägen. Gatans funktion som ett viktigt stråk i området betonas och entréer orienteras mot gatan. Butiker och verksamheter möjliggörs i bebyggelsens entréplan och koncentreras till torget vilket innebär att det befintliga torget får en större yta, ramas in och levandegörs (se vidare under rubriken *Torget*).

GATOR OCH TRAFIK

Jarlabergsvägen kommer även fortsättningsvis att försörja området med angöringstrafik och buss. Gatan föreslås utvecklas till en mer levande stadsgata med ett mer tydligt definierat gaturum. En förutsättning för en levande stadsgata är att olika typer av trafikslag (kollektivtrafik, bilar, cyklister, fotgängare) samsas om utrymmet och att trafikmiljön utformas med särskild hänsyn till de mjuka trafikslagen.

Dubbelriktad cykelbana ges plats för utmed gatans västra sida, på samma sida som Jarlabergskolan som är en stor målpunkt för cyklister i området. Trottoarer för gående finns till en minsta bredd om 3 meter vilket uppfyller tillgänglighetskrav.

Bostäderna försörjs av ett parkeringsgarage som huvudsakligen ligger under mark och delvis i souterräng i bakkant mot öst. Infart till garaget sker söderifrån, från en av områdets lägsta punkter. Garaget blir endast synligt i denna punkt och kan i övrigt döljas i terrängen och inom byggnaden.



Vy från Fyrspannsvägen. Illustration: Varg arkitekter.



Illustrationsplan. Illustration: Varg arkitekter.

MARK, VÄXTLIGHET OCH GRÖNSTRUKTUR

Planteringar på bostadsgårdarna ska ansluta till den intilliggande naturmarken. Bostadsgårdarna ska utgöra ett grönskande motiv som upplevs både från gatan och från de befintliga bostäderna i Brf Fjäders. Det nya terrassbjälklaget ovanpå sockelväningen ska möjliggöra hög växtlighet, vilket regleras med planbestämmelsen om att delar av terrassbjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 60 cm. Detta jorddjup möjliggör för plantering av mindre träd och buskar.

Grönska och gaturåd på Jarlabergsvägen ska bidra till att skapa en grön entré till Nyckelvikens naturreservat och förstärka de gröna sambanden mellan Nyckelviken och Ryssbergen. Jarlabergsvägen och parken utgör också ett viktigt rekreativt stråk från centrala Nacka mot Nyckelvikens naturreservat.

LEK OCH UTEVISTELSE

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

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark, men planen kommer dock innebära att en andel sammanhängande naturmark (tallar och hällmark) med utpekade naturvärden tas bort och ersätts av bebyggelse.

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

