

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad februari 2024
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015-00372

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Sydvästra Plania

Detaljplan för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön 268:4 m.fl. på Sicklaön,
Nacka kommun



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Planområdet ligger strax söder om Sickla köp kvarter och avgränsas av Järlaleden i norr, Gillevägen i söder, Planiavägen i öster och skogspartiet mot Tallbacken i väster. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser, ytor för idrott samt utökad fastighet för skolverksamhet. Strukturen av bebyggelse, gator, mötesplatser och idrott ska bidra till att koppla samman området med sin omgivning i syfte att göra området till en tydligt sammanhängande del av Sickla och Nacka stad. Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planläggningen av Sickla skola syftar till att skapa en flexibilitet för framtida utveckling av skolan samtidigt som viktiga natur- och kulturvärden värnas. De allmänna ytorna i form av bland annat torg och gata planeras bli allmän plats och innebär framtida drift och underhåll för kommunen.

Planförslaget bygger i stort på det byggaktörsförslag som lämnades in i markanvisningstävlingen som pågick mellan december 2021 och januari 2022. Planförslaget föreslår cirka 200 bostäder, två nya 7-spelarplaner, en ny kvartersgata samt ett aktivitetstorg. Detta innebär att mer yta för idrott tillförs jämfört med idag. Torgets innehåll ska konkretiseras i en medborgardialog som utförs under våren 2024. Bebyggelsen föreslås ges en varierad takutformning i en sex- till sjuvåningssskala i den norra delen, en tolvvåningsbyggnad i hörnlaget mot cirkulationsplatsen och tre till sex våningar i den södra delen. Utformningen av den föreslagna bebyggelsen regleras genom bestämmelser om nockhöjd och placering samt gestaltning. Gestaltningen kommer studeras och regleras mer inför granskning. Planförslaget innebär att två skolbyggnader från 1950-talet ges varsamhet- och bevarandebestämmelser samt rivningsförbud. Flertal träd markeras i plankartan med bestämmelse om fällningsförbud. Vidare reglerar detaljplanen områden för park i planområdets södra och östra del, längs Gillevägen och Planiavägen, för bevarande av de träd som finns där. Planen reglerar också att träden inte får fällas utan marklov. I området finns föroreningar i både mark och grundvatten. Förorenad mark ska åtgärdas i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kostnaden för planarbetet ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatörerna. Uppskattade projektkostnader behöver utredas vidare i projektet och redogöras för i samband med kommande genomförandebeslut. Planens genomförande innebär dock ökade driftkostnader för kommunen för två fotbollsplaner, torgyta samt lokalgata. För dessa anläggningar tillkommer även avskrivningskostnader. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	5
Syfte	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
Planhandlingar och underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Kommunala beslut	7
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen.....	11
Behovsbedömning.....	18
Förutsättningar och planförslag	18
Övergripande struktur.....	19
Markanvändning och gränser	23
Offentliga rum, naturvärden och artförekomst.....	25
Sickla skola.....	30
Bebyggelse.....	31
Planområdets avgränsning	42
Teknisk infrastruktur.....	43
Störningar och risker.....	47
Markens beskaffenhet.....	56
Föroreningar i mark.....	56
Dagvatten, grundvatten och skyfall	58
Så genomförs planen	65
Organisatoriska frågor	65
Huvudmannaskap	65
Ansvarsfördelning.....	66

Avtal	67
Tekniska frågor	67
Fastighetsrättsliga frågor	69
Ekonomiska frågor	70
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	72
Miljökonsekvenser	72
Sociala konsekvenser	75
Ekonomiska konsekvenser	75
Avvägning mellan motstående intressen	76
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	78

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser, ytor för idrott samt utökad fastighet för skolverksamhet. Strukturen av bebyggelse, gator, mötesplatser och idrott ska bidra till att koppla samman området med sin omgivning i syfte att göra området till en tydligt sammanhängande del av Sickla och Nacka stad. Bebyggelsen ska bidra till bostadsförsörjningen, ökade stadskvaliteter, verka för en variation i volym- och takutformning samt ett tydligt möte mellan det privata och det offentliga. Planläggningen av skolmiljön syftar till att bibehålla en flexibilitet för en framtida utveckling av skolan, samtidigt som viktiga natur- och kulturvärden värnas.

Bakgrund och huvuddrag

För att möjliggöra fortsatt utveckling av aktuell del av Sickla med ny bebyggelse med blandat innehåll, offentliga rum och skol- och idrottsverksamhet behöver en ny detaljplan upprättas. Sickla är en del av ett större utvecklingsområde på västra Sicklaön, kallat Nacka stad, och områdets utveckling relaterar till övrig stadsutveckling samt till utbyggnad av tunnelbana och annan infrastruktur. Planområdet gränsar mot Järlaleden och Planiavägen som är huvudled till Älta samt har Trafikverket som väghållare. Bebyggelsens placering behöver utformas med hänsyn till bland annat buller, luft och trafiksäkerhet. Eftersom området tidigare tjänat som industrideponi förekommer också markföroreningar som måste hanteras innan byggnation är möjlig. Planläggningen måste därtill ta hänsyn till dagvattensituationen som belastar Järlasjön dit även skyfall planeras att ledas, dagvattenavrinning till Sicklasjön som är vattenförekomst, samt den höga grundvattennivån inom delar av planområdet.

Planförslaget innebär ett nytt bostadskvarter i korsningen Planiavägen/Järlaleden där det idag är en grusyta samt bollplan. Bebyggelsen föreslås få en variation i volym- och takutformning med lokaler i bottenvåningarna. Två nya bollplaner planeras inom planområdet, en söder om nytt bostadskvarter samt en i nordvästra delen av planområdet, intill Järlaleden. Närheten till Järlasjön innebär att höga krav ställs på rening av dagvatten som passerar bollplanerna. Därtill tillkommer nya gator för angöring, ytor för parkering samt offentlig plats i form av ett aktivitetstorg. Torgets innehåll ska konkretiseras i en medborgardialog som utförs under våren 2024. Sickla skola planläggs primärt i syfte att utöka skolans utomhusytor. Samtidigt säkerställer detaljplanen att viktiga kultur- och naturvärden värnas på skolområdet samt att hänsyn tas till landskaps- och stadsbild.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 13 september 2016. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, exploateringsingenjör, projektledare allmän plats, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, antikvarie, bygglovhandläggare, kommunikatör, lantmätare, VA-ingenjör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2024*)
- Bullerutredning (*Structor, 2024*)
- Trafik- och parkeringsutredning (*Structor, 2023*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (*Cowi, 2024*)
- Dagvattenutredning kvartersmark (*Cowi, 2024*)
- Fladdermusinventering (*Väg och Miljö AB, 2023*)
- Naturvärdesinventering och trädinventering (*Calluna AB, 2017*)
- Insektsinventering (*Calluna AB, 2018*)
- Utlåtande PM Geoteknik (*Geoskills, 2024*)
- PM Geoteknik (*Atkins, 2017*)
- PM Platsspecifik riskbedömning markmiljö (*Tyrens, 2024*)
- Miljöteknisk markundersökning (*Orbicon, 2017*)
- Hydrogeologisk undersökning (*Bergab, 2016*)
- Sickla skola, antikvarisk förundersökning hus A och B (*Sweco, 2018*)
- Luftutredning (*LVF 2017*)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Planiaområdet (antaget oktober 2016) med tillhörande utredningar.

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget på östra Sicklaön, strax söder om Sickla köp kvarter. Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och avgränsas av Järlaleden i norr, Planiavägen i öster, Gillevägen i söder och grönstråk i väster. Projektområdet omfattas av fastigheterna Sicklaön 268:2, 268:4, 269:1 och 40:12 som alla ägs av kommunen.

Kommunala beslut

Detaljplanen för Sydvästra Plania var på samråd 20 april – 18 maj 2017. Målet var att tillskapa 360 nya bostäder, ny skola för 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet 2019 då storleken på skolan behövde tydliggöras och tillgången till idrottsanläggningar på västra Sicklaön behövde ses över. Ett förslag till planeringsinriktning beslutades av kommunstyrelsen den 21 december 2020. Beslutet innebär två 7-spelarplaner för fotboll, upprustning av Sickla skola, nya lokaler för förskolan Växthuset, bibehållen gymnastikhall samt nya bostäder. Det innebär en fördubbling av fotbollskapaciteten i Sickla.

En markanvisningstävling för Sydvästra Plania pågick mellan den 10 december 2021 och den 28 januari 2022. Kommunstyrelsen beslutade den 7 mars att det blir bostadsutvecklaren Bonava Sverige AB som får uppdraget att utveckla nytt kvarter inom planområdet.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Området berörs inte av något riksintresseområde. Det framtida riksintresset för östlig förbindelse ligger norr om planområdet och berör därmed inte aktuell planläggning.

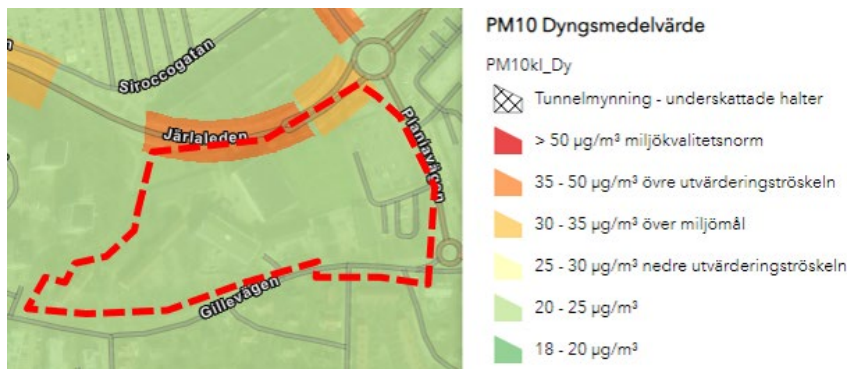
Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken

Luft

Detaljplanen gränsar i norr mot Järlaleden och i öster mot Planiavägen. Enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds webbsida överskrids inte miljö kvalitetsnormer för luft under nuvarande förhållanden. Luftvårdsförbundets beräkningar avser situationen år 2020. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljö kvalitetsnormer för luft, men en luftutredning ska tas fram med aktuell bebyggelsestruktur till granskningsskedet för att se hur situationen påverkas och om några ytterligare åtgärder är nödvändiga.

För *dygnsmedelvärde* PM10 beräknas halten uppgå som mest till 35 - 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att övre utvärderingströskeln för *miljö kvalitetsnormen* tangeras. Även *miljö målet* för dygnsmedelvärdet PM10 överskrids på Järlaleden, se figur 2.

WHO:s *årsmedelriktvärde* för PM10 riskerar att överskridas utmed Järlaleden.



Figur 2. Dygnsmedelvärde för partiklar, PM10, år 2020 enligt Östra Sveriges luftvårdsförbunds webbsida. Röd streckad linje visar ungefärlig plangräns.

Enligt beräkningar kan *miljö mål* för NO₂ årsmedelvärde överskridas utmed Järlaleden. Även WHO:s *årsmedelriktvärde* för NO₂ riskerar att överskridas i planområdet utmed Planiavägen.

Luften vid Sicka skola och förskola bedöms klara både miljö mål och WHO:s riktvärde för PM10 och NO₂. Däremot finns en risk för att skolgårdens bollplan närmast Järlaleden, periodvis inte uppfyller kraven på god luftmiljö både med avseende på PM10 dygnsmedel och NO₂.

Vatten

Recipienterna för dagvatten från planområdet är Järlasjön och Sicklasjön. Majoriteten av dagvattnet leds via ledningsnät till Kyrkviken, men från planområdets sydligaste del leds dagvatten direkt söderut mot Sicklasjön. Vattenkvaliteten i de båda sjöarna hänger ihop, då endast ett smalt sund skiljer Järlasjön från den nedströms liggande Sicklasjön.

Järlasjön

Järlasjön (SE657807-163399) ingår i Sicklaåns sjösystem som rinner ut i Hammarby sjöstad. Norr om sjön finns bostads- och handelsområden samt stora vägar, medan området söder om sjön främst utgörs av skog i Nackareservatet. Den bassäng som mottar dagvatten från planområdet kallas Kyrkviken och finns i sjöns nordvästra hörn. Järlasjön är naturligt näringsfattig, men idag näringsrik, varför det finns behov av att minska tillförseln av näringsämnen och andra föroreningar som transporteras med dagvattnet.

Järlasjön är klassad som vattenförekomst. Beslutad MKN för sjön är God ekologisk status till år 2027, samt God kemisk ytvattenstatus. Undantag i den kemiska statusen kan göras för kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE). Långväga atmosfärisk deposition gör att gränsvärdena överskrids i samtliga vattenförekomster i Sverige, och ämnena undantas från kravet om God kemisk ytvattenstatus då det anses tekniskt omöjligt att sänka halterna så mycket att gränsvärdena kan uppfyllas. De nuvarande halterna av dessa ämnen får dock inte öka (VISS). Enligt den senaste bedömningen (2021) har Järlasjön måttlig ekologisk status.

För kvalitetsfaktorn näringsämnen är det framför allt totalfosforhalten i sjön som är för hög (VISS, 2021a). Enligt det lokala åtgärdsprogrammet är det framför allt den interna belastningen som bidrar till att god status inte kan uppnås. Ett sätt att minska internbelastningen är genom kemisk fällning av bottensedimenten i sjön.

Status för kvalitetsfaktorerna försurning samt särskilt förorenande ämnen (kemisk status) klassas som hög respektive god. Sjöns kemiska status är dock satt till uppnår ej god. Detta beror främst på kvicksilver och PBDE, vilka är undantagna från kravet om god status enligt beskrivningen av MKN ovan. Om dessa ämnen undantas uppnås god kemisk status för vattenförekomsten (VISS, 2021a). För att bibehålla den minskande trenden för dessa ämnen bör inte halterna i dagvatten öka jämfört med befintlig situation.

Sicklasjön

Sicklasjön (VISS ID: SE657791-163223) är en mindre sjö. Sjön klassas som en egen vattenförekomst, men den är förbunden med Järlasjön via ett smalt sund och vattenutbytet mellan de båda sjöarna är stort (enligt LÅP). Sjöns norra strand ligger i Nacka kommun, medan delar av den södra sidan tillhör Stockholms stad. På sydsidan är marken till stor del oexploaterad och utgörs av Hammarbybacken samt skog i Nackareservatet. På den norra sidan finns bostäder, handelsområdet Sickla köp kvarter samt aktuellt planområde.

Beslutad MKN för sjön är God ekologisk status till år 2027, samt God kemisk ytvattenstatus. Undantag i den kemiska statusen kan göras för kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE), precis som för Järlasjön. För Sicklasjön finns även undantag i form av tidsfrist till 2027 för ett antal ämnen, på grund av att det är svårt att lösa de problem som finns på kort sikt.

Enligt den senaste bedömningen är sjöns ekologiska status klassad som dålig. Detta beror framför allt på övergödning, vilket kvantifieras med kvalitetsfaktorerna växtplankton (dålig status) och näringsämnen i form av totalfosfor (otillfredsställande status). Även ljusförhållandena har otillfredsställande status, vilket också kopplas till övergödningen (enligt LÅP). Precis som för Järlasjön bedöms det morfologiska tillståndet som måttligt, men påverkar inte den sammanvägda ekologiska statusen. Till skillnad från Järlasjön bedöms inte statusen för särskilt förorenande ämnen vara god, utan de uppmätta halterna för koppar och icke-dioxinlika PCB:er gör att kvalitetsfaktorn bedöms som måttlig.

Den kemiska statusen för Sicklasjön uppnår ej god. Detta beror på att gränsvärdena för antracen, bly, kadmium, nickel, PFOS och trybutyltenn överskrids. Även halterna av kvicksilver och PBDE uppnår ej god, men dessa kan alltså undantas enligt beskrivningen av MKN ovan (VISS). Enligt det lokala åtgärdsprogrammet är halterna i sedimenten är generellt sett högre i Sicklasjön än i Järlasjön.

En stor del av fosforbelastningen i Sicklasjön härstammar från Järlasjön och dess interna belastning. Förutom att minska den interna belastningen av fosfor i Järlasjön är det viktigt att hålla nere den externa belastningen av fosfor till Sicklasjön för att god status ska kunna uppnås. Även för den kemiska statusen gäller att föroreningsbelastningen inte får öka, och i LÅP anges dagvattenrening som en viktig del i detta.

Slutsats

Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av möjligheterna att klara miljökvalitetsnormerna för vatten. Föroreningsbelastningen på vattenförekomsten Järlasjön och nedströms liggande vattenförekomster ökar inte med denna detaljplan. Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsbelastningen till Järlasjön från detaljplaneområdet minska för samtliga dagvattenrelaterade parametrar. Genomförande av detaljplanen ökar därmed möjligheterna att uppnå god status i Järlasjön och Sicklasjön. Se vidare under avsnitt *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

Områdesskydd och förordnanden

Biotopskydd

Lindallén längs med Järlaleden anlades på 1950- eller 1960-talet. Exakt tidpunkt är inte känd men på fotografier från 1950-talet syns den inte, vilket gör att man kan anta att träden maximalt är 60 år. Allén består av 10 lindar och en sälg. Alla lindar uppfyller kravet på vuxna träd som anges i Naturvårdsverkets vägledning för alléer. Träden står på skötta gräsytor på södra sidan om den gång- och cykelväg som löper längs med Järlaleden.

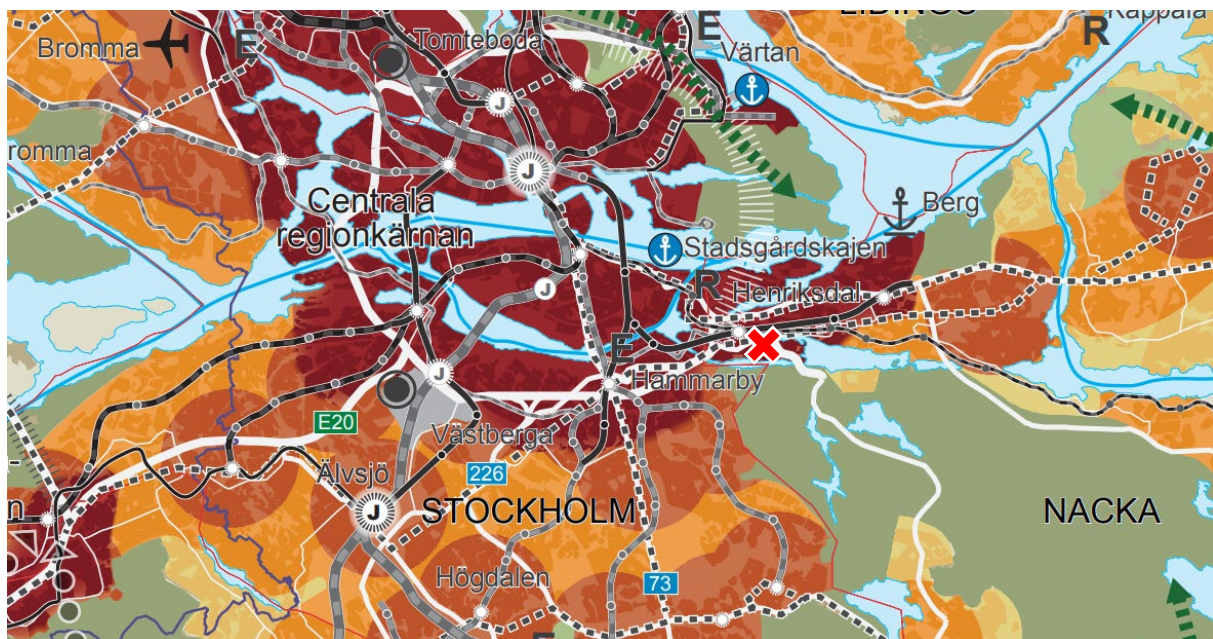
Calluna AB genomförde under hösten 2017 en naturvärdesinventering av området och klassade då allén som visst naturvärde, klass 4. Inga naturvårdsarter hittades vid inventeringen men träden fungerar som ett sammanbindande element mellan trädklädda områden och kan utnyttjas av exempelvis fåglar.

År 2018 ansökte Nacka kommun om dispens från det generella biotopskyddet för nedtagning av lindallén utmed Järlaleden. I augusti 2018 beslutade länsstyrelsen om att bevilja dispens med ett antal villkor, bland annat att detaljplanen ska ha vunnit laga kraft innan träden får avverkas samt att varje avverkat träd ska ersättas med ett nyplanterat träd i en ny allé i närområdet. Tiden för den beviljade dispensen har gått ut. En ny dispensansökan kommer att lämnas in av Nacka kommun under 2024.

Ytterligare en allé finns i söder, på norra sidan om Gillevägen. Den består av tre lönnar, tre lindar och en ask. Samtliga träd överstiger 20 cm i stamdiameter. Naturvärdesinventeringen och trädinventeringen (Calluna, 2017) visar att allén hyser ett relativt högt naturvärde men att värdena främst är knutna till de tre ekar som finns i närheten.

Mellankommunala intressen

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050, redovisar Sicklaområdet som en del av den centrala regionkärnan, mörkröd färg i bilden nedan. För Sicklaområdet visas även flera viktiga infrastrukturanläggningar bland annat, Tvärbanan, Saltsjöbanan, Södra länken och väg 260 (Järlaleden och Planiavägen/Ältavägen), samt den framtida tunnelbanan till Nacka och planerad Östlig förbindelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med inriktningen och målen i RUFS 2050.



Figur 3. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. Planområdets läge visas med rött kryss. Bild: Region Stockholm

Kommunala intressen

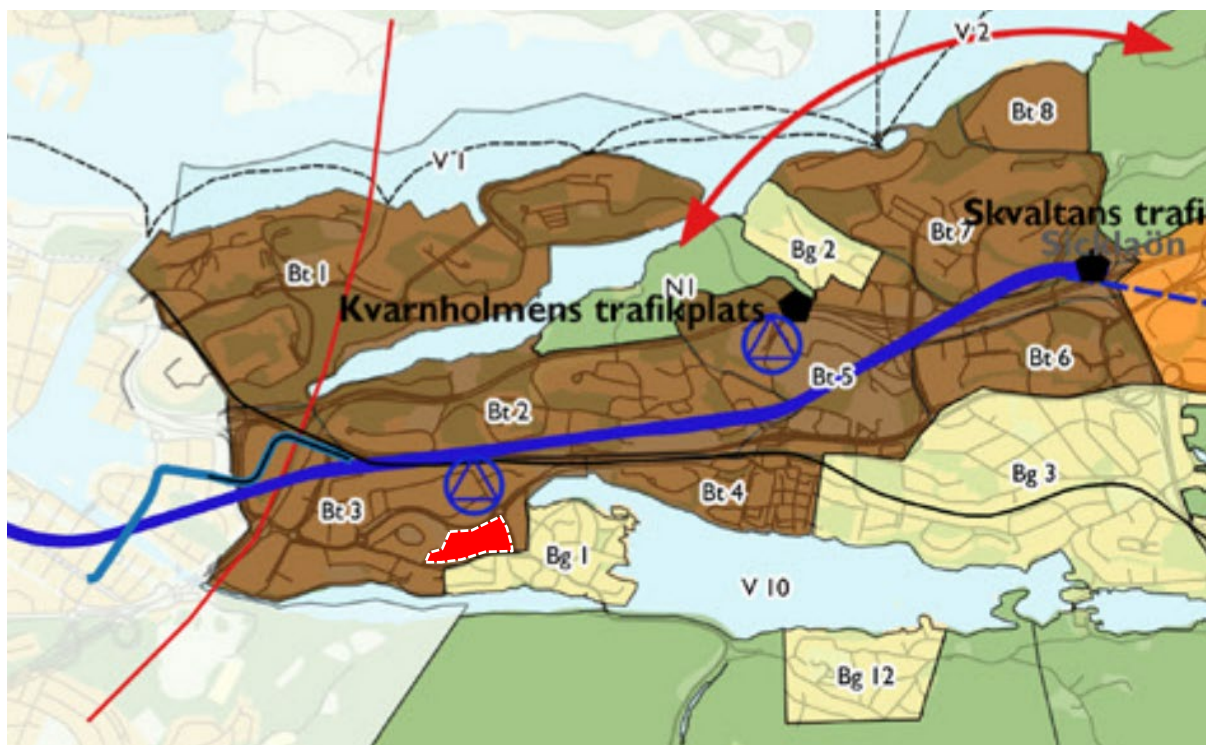
Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Planområdet ingår i den del som är utpekad som tät stadsbebyggelse. Tät stadsbebyggelse beskrivs som bebyggelse med sådana funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. För Sicklaområdet lyfts ett behov om cirka 500 nya förskoleplatser vilket planeras inom fyra olika platser inom Sickla. En av platserna är inom aktuellt planområde där det även planeras för 500 nya skolplatser. Det lyfts även att det i anslutning till Sickla skola planeras för en fullstor sporthall med fotbollsplan på taket samt att ytor för egenorganiserade aktivitet behövs.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Planförslaget är i linje med målet om tät stadsbebyggelse. Skolorområdet genomgår en ombyggnation under 2022-2026 där Sickla skolas kapacitet går från 450 till 900 elever. Antalet förskoleplatser blir efter ombyggnationen samma som idag, cirka 100 platser. I stället för en sporthall med fotbollsplan på tak föreslås två bollplaner på mark.

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.



Figur 4. Nacka kommuns översiktsplan 2018, utsnitt av västra Sicklaön. Brun färg anger markanvändningen tät stadsbebyggelse. Planområdets läge visas med röd markering. Bild: Nacka kommun

Strukturplan för Nacka stad

Strukturplanen för Nacka stad bygger på översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön" och visionen för Nacka stad: "Nära och nyskapande". Kommunstyrelsen beslutade 2015 att den utvecklade strukturplanen ska ligga till grund för den fortsatta planeringen på västra Sicklaön. Målet är att skapa en sammanhängande stadsstruktur med attraktiva platser, stråk och boendemiljöer genom att förtäta och låta befintliga "bebyggelseöar" växa samman. Strukturplanen anger fem till sex våningar som en lämplig huvudsaklig bebyggelsehöjd.



Figur 5. Strukturplan för Nacka stad samt ytor för pågående planer. Planområdet markerat med röd linje.

Fundamenta

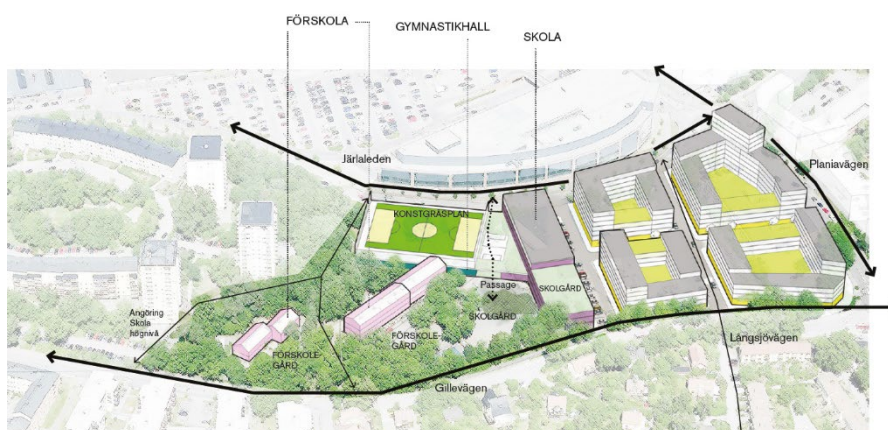
Kommunen har tagit fram en stadsbyggnadsstrategi som ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen. Stadsbyggnadsstrategin består av sju fundamenta som ska användas som verktyg för analys och vägledning i planeringen och byggande av Nacka stad. Följande förhållningssätt är relevanta för planområdet:

- Sammanhang – *Detaljplanen skapar förutsättningar för nya stråk och knutpunkter som ger liv till tidigare oanvända platser inom planområdet. Barnen i kringliggande skolor kommer att få fler ytor att röra sig på.*
- Stadsrum - *Den nya bebyggelsen utformas med levande bottenvåningar som samspelar med omgivande gatumiljö och offentliga platser.*

- Stadsgator – Den nya lokalgatan utformas på de gåendes villkor med inslag av träd. Lokalgatan ansluter till ett nytt torg.
- Stadsgrönska – Den nya bebyggelsen ges en stor gård samt möjlighet till viss förgårdsmark. Mot Planiovägen och Gillevägen planläggs park där flera värdefulla träd bevaras och där marklov krävs för fällning av träd.
- Kvartersformer – Den nya bebyggelsen utgörs av ett kvarter med en mindre öppning i söder. Tydliga gränser mellan privat och offentligt skapas.
- Stadens objekt – Högdelen inom bostadskvarteret kommer att verka som ett landmärke.

Detaljplaneprogram

Det aktuella planområdet utgör delområde södra i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet, som antogs av kommunstyrelsen den 30 oktober 2016, § 299. Fyra kvarter föreslogs rymmas mellan Sickla skola och Planiovägen. En ny gymnastikhall föreslogs med fotbollsplan på taket samt ny skolbyggnad. Strukturen i förslag till detaljplan överensstämmer inte med planprogrammet utan följer den nya inriktningen som kommunstyrelsen fattade beslut om 2020. Övergripande strategier för ny bebyggelse i planprogrammet är fortfarande aktuellt. Planprogrammet anger att ny bebyggelse ska upprättas med skyddade bostadsgårdar med entréer mot Järlaleden, Planiovägen och nya lokalgator. Lokalgators trafik och utformning ska anpassas till gångtrafiken och aktiviteten i det angränsande skol- och idrottsområdet. Bebyggelsens skala ska vara högre mot de större gaturummen i norr och öster, men trappas ner i skala för att möta den befintliga bebyggelsen i söder på ett hänsynsfullt sätt. Nya byggnader föreslås få en varierad gestaltning samt en arkitektur som speglar sin samtid. Lokaler i bottenplan föreslås mot Järlaleden och Planiovägen samt delvis mot nya lokalgator.



Figur 6. Principskiss från detaljplaneprogrammet, White Arkitekter, 2016.

Kommunövergripande program för grönstruktur och kulturmiljö

Nacka kommuns grönstrukturprogram från 2011 är ett översiktligt program som bland annat anger mål, värden, strategiska frågor och åtgärder. Grönområdena vid Sickla strand, Tallbacken

och Sickla skola omnämns. Området inom Sickla skola omnämns som ”övrig grönyta” och plats för ”rörelse och aktivitet”.

Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011 pekar ut kulturmiljöer av riksintresse och lokalt intresse. Sickla skola pekas ut som enskilt objekt av lokalt intresse för kulturmiljövården. Skolmiljön med de två klassrumsbyggnadernas gedigna och rikt utformade arkitektur av Carl-Otto Hallström är ett uttryck för den tidsanda som präglade Sickla och hela västra Sicklaön med sina industrier kring 1900-talets mitt. Skolmiljön i sin helhet, skolbyggnaderna och skolgården med de bevarade stora träden, visar tidens höga samhällsbyggnadsambitioner. Miljön har förutom arkitektoniska värden även samhällshistoriska och socialhistoriska värden. I en antikvarisk förundersökning från 2018 har skolbyggnaderna från 1950-talet bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader enligt PBL 8:13.

Skolområdet genomgår för tillfället en stor utbyggnad som planeras vara klar under 2026. Matsalsbyggnaden från 1950-talet har ersatts med en större skolbyggnad för administration, bibliotek, elevhälsa, klassrum samt specialsalar för bild, teknik, slöjd och musik. En ny matsalsbyggnad i sydöstra delen av skolområdet uppfördes 2011. Byggnaden håller i dagsläget på att byggas ut för att kunna bemöta det större elevantalet. De två klassrumsbyggnaderna i nordväst kommer att anpassas för nya verksamheter med respekt för kulturvärdena.

Andra projekt och beslut som berör planen

Tunnelbana till Nacka

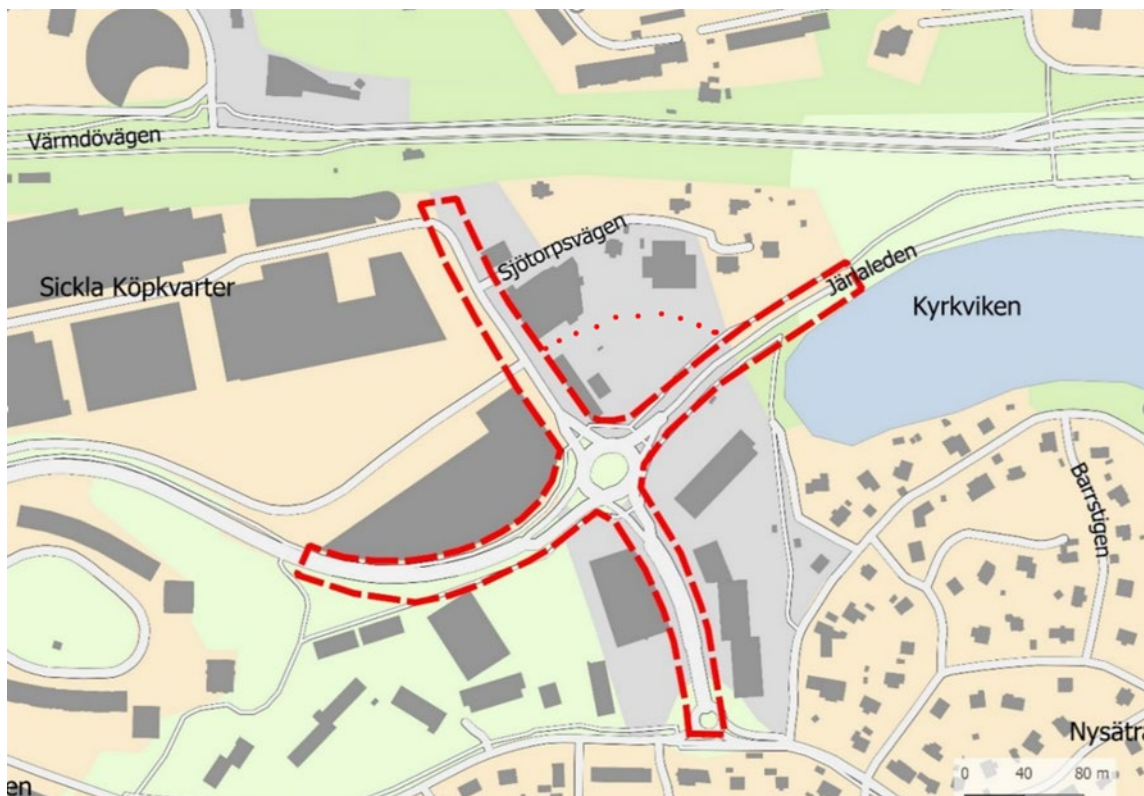
Stockholmsförhandlingen år 2013 ledde fram till att avtal träffades i januari 2014 om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka, med stationer i bland annat Sickla.

Planiavägen/Järlaleden

Detaljplanen angränsar till det pågående projektet för Järlaleden/Planiavägen. Planiavägen samt 200 meter av Järlaleden föreslås byggas om för att möjliggöra Sicklas tillväxt. Utbyggnad av ledningsnätet sker parallellt under vägarna, då behov av el, vatten, fjärrvärme och fiber ökar när fler flyttar till Sickla. På vägarna kommer också nya anpassningar och anslutningar till nya kommande bostadskvarter krävas samtidigt som Planiavägen kommer behöva en justerad anslutning till Värmdövägen under en upphöjd Saltsjöbana. Projektet syftar även till att lösa problematik med skyfall genom ny höjdsättning av gatorna. Trafikverket är väghållare för väg 260 vilket är sträckorna norr och öster om planområdet för Sydvästra Plania.

En förstudie från 2018 ligger till grund för samrådsförslaget av Sydvästra Plania. Projektet för Planiavägen/Järlaleden arbetar med en systemhandling under 2023/2024 vilket kommer innebära tydligare förutsättningar när detaljplanen ska ställas ut för granskning.

Detaljplanens utformning förutsätter att nya ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kan förläggas inom Trafikverkets vägområde i Planiavägen. Ledningarna kommer tillhöra Nacka vatten och avfall AB samt kommunen.



Figur 7. Rödmarkerat område visar projektet Planiavägen/Järlaledens preliminära avgränsning. Rödprickat område visar ungefärligt läge för skyfallsavledning.

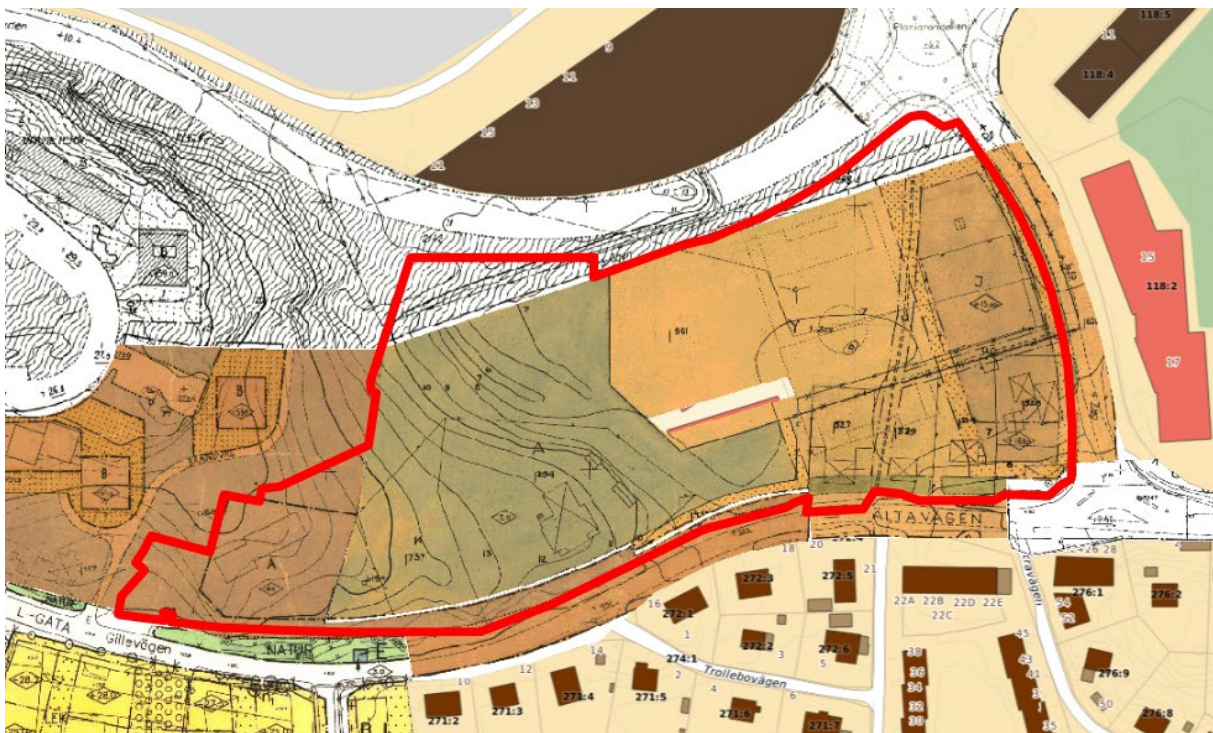
Gällande detaljplaner

För området gäller till större del stadsplan 6 som antogs 1954. Användningen är uppdelad mellan industriändamål, lek- och idrottsändamål och allmänt ändamål. En mindre del av ändring av stadsplan, S15 (1958) ligger också inom planområdet. Marken längs Järlaleden är i stadsplan 16 (1960) planlagd som allmän plats för park eller plantering. I nordost omfattas en mindre yta av detaljplan 238 (2000), planlagd som allmän plats för huvudgata. I sydöst omfattas en mindre yta av detaljplan 336 (2004) planlagd som allmän plats gata. I väster gäller stadsplan 5 (1954) och mindre del av detaljplan 216 (1999) för bostadsändamål och allmänt ändamål. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Till stadsplan 6 hör tomtindelning för kvarteret Diplomet (akt 0182K-2460), vilken omfattar del av fastigheten Sicklaön 269:1. Till stadsplan 6 hör även ändring av tomtindelning för kvarteret Disciplinen (akt 0182K-2959) som omfattar fastigheten Sicklaön 268:4. Till stadsplan 5 hör ändring av tomtindelning för kvarteret Disciplinen (akt 0182K-2511) som omfattar fastigheten

268:2. Fastighetsplaner och tomtindelningar, enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), gäller sedan införandet av den nya plan- och bygglagen (2010:900) som fastighetsindelningsbestämmelser i underliggande gällande detaljplan enligt 4 kap. 18§.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta del av ovan nämnda detaljplaner. Tillhörande fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning för kvarteret Diplomet från 1954 (akt 0182-2460) och kvarteret Disciplinen från 1955 samt 1960 (akt 0182K-2511 och 0182K-2959) upphävs och upphör således helt att gälla.



Figur 8. Gällande detaljplaner. Planområdet markerat med röd figur.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att skapa offentliga rum som är tillgängliga för allmänheten. Utformning behöver ta hänsyn till ett förväntat högt nyttjande.

Det utpekade framtida stråket mellan Svindersviks gård och Sicklasjön behöver uppmärksammas särskilt i projektet.

2. Hållbart resande och mobilitet

Boende och besökare till skola, idrott och offentliga rum ska ha goda förutsättningar för att nyttja befintlig och planerad kollektivtrafik. Hållbart resande ska uppmuntras. En trafiksäker miljö ska vara utgångspunkten.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Vad gäller byggnader styrs frågor om energieffektivitet och sunda material av fastighetsägaren under projektets gång. Detaljplanen ska hantera markföroreningar vilket bidrar till en sundare livsmiljö.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växtlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Järlasjön och Sicklasjön förblir livskraftiga sjöar. Dagvattenlösningar kan utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald och upplevelsen av stadsmiljön.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambitionen är att jobba med hållbar avfallshantering och återbruk både under byggskedet och när kvarteret fyllts med nya boende.

6. Anpassning till framtida klimat

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet är exempelvis hantering av skyfall samt komfort i stadsmiljön med avseende på temperatur, vind och sol/skugga.

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Historia

Sicklaområdet är under omvandling med flera pågående stadsutvecklingsprojekt. Norr om planområdet ligger Sickla köp kvarter vars stadsstruktur vuxit fram och utvecklats stegvis från slutet av 1800-talet till nutid med en stark industrikaraktär. Området har en tät struktur med ett attraktivt läge invid kollektivtrafik såsom Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar. Genom köp kvarteren planeras ett nordsydligt gång- och cykelstråk som har som avsikt att koppla samman Sicklasjön och Svindersviken. Stråket ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde vid Sickla skola och avser bland annat att ansluta till större lokala och regionala cykelstråk samt målpunkter som framtida tunnelbaneentré, busshållplatser och flera offentliga platser.

Planområdet har historiskt varit en del av Sickla gårds odlingsmarker, först som en fuktig äng efter det att Kyrkviken grundats upp och under 1800-talet som åker. Tallbacken i väster har troligen nyttjats som en mindre betesmark. Områdets naturliga höjdförhållanden ändrades under 1900-talet då den sankta marken började användas som en industritipp. Detta gör att de enda fysiska spåren från den förindustriella epoken utgörs av kulturpräglad vegetation i anslutning till den gamla odlingsmarken. Särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt är de stora ekarna och tallarna inom skolområdet, vid Tallbacken och längs Gillevägen och Planiavägen.

Industriepoken som startade på 1890-talet med bygget av Saltsjöbanan och slutade på 1980-talet kom att prägla hela Sickla och så även Planiaområdet. Förutom industritippen i nordväst stod en av områdets mest karaktäristiska byggnader, Svenska Precisionsverktygs fabriksbyggnad, eller KKV-huset, i nordöstra delen av planområdet. Fabriksbyggnaden från 1956-57 med sin svängda fasad mot Planiavägen revs 2019 för att ge plats för den tillkommande bebyggelsen och andra funktioner.

Även Järlaleden som togs i bruk 1962 är ett uttryck för samhällsutvecklingen vid 1900-talets mitt. Till vägmiljön hör lindallén i norra delen av planområdet som planterades i samband med anläggningen av vägen.

Den industri som gett området sitt namn, Planiafabriken, låg öster om Planiavägen i Nysätra. Fabriken var ursprungligen en äldre villa där fabrikören John Rudolphs på 1910-talet började tillverkning av kolborstar som är en komponent till elektriska maskiner. Villan fick namnet Plania efter den ort i Polen där Rudolphs på 1890-talet hade startat sin första fabrik. Fabriken revs 1985 och ersattes med två kontorshus som nu delvis har byggts om till skolverksamhet.

Övergripande om planförslaget

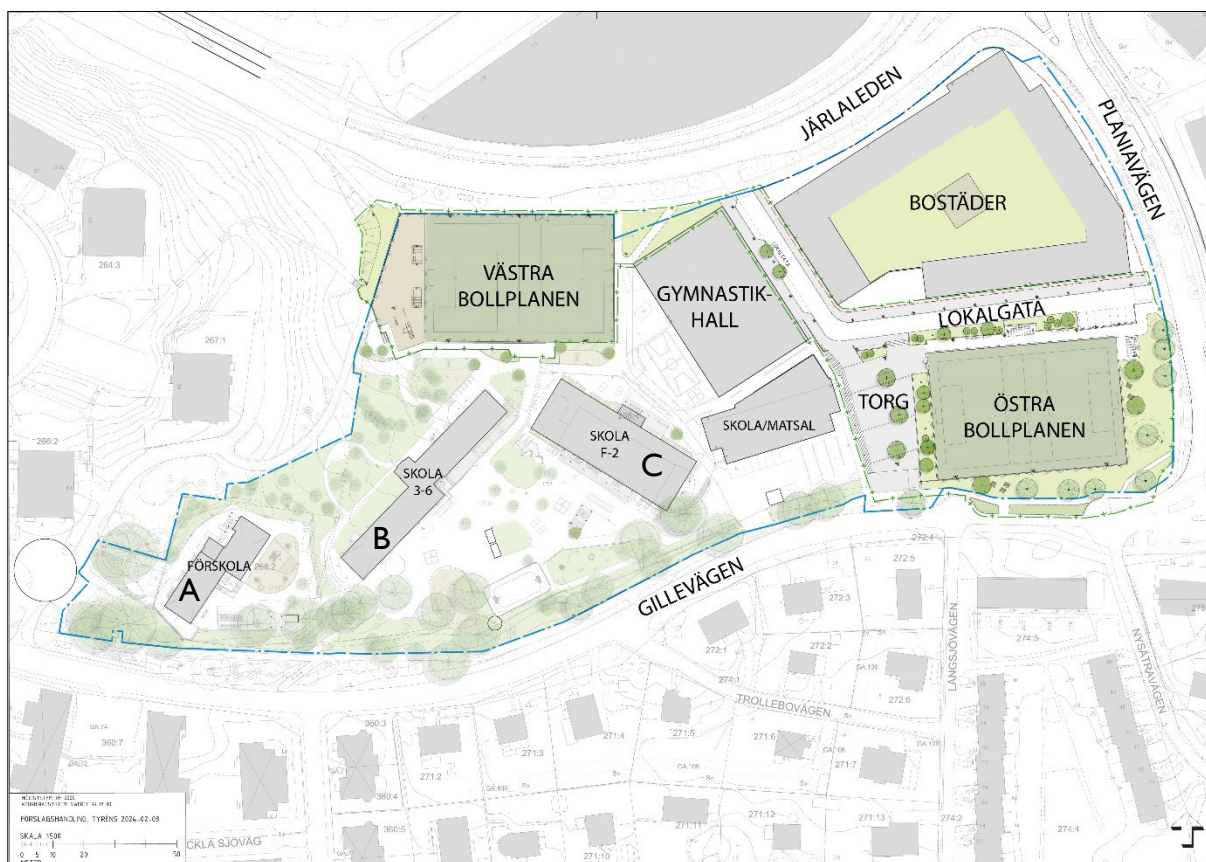
Planområdet omgärdas i väst av befintliga punkthus och flerbostadshus i blandade höjder, material och utformning från 1950-talet uppe på Tallbacken. Planområdet befinner sig i en dalgång där omgivande höghus är placerade på höjder. Söder om planområdet på andra sidan Gillevägen förekommer både radhus, enbostadshus och flerbostadshus från olika tidsepoker.

Radhusen i Trollebo är omnämnda i kommunens kulturmiljöprogram som känsliga för förändringar och tål inte förtätningar. Öster om området på andra sidan Planiavägen, där Planiafabriken har legat, ligger idag Jensens skola samt andra verksamheter.

Planförslaget föreslår byggnation om cirka 200 nya bostäder i ett samlat kvarter i områdets nordöstra del. Bebyggelsen planeras på i stort sett hårdgjorda obebyggda ytor samt en befintlig 7-spelarplan för fotboll. Inom aktuellt planområde finns idag också en idrottshall samt skolbyggnader från olika tidsepoker. Planförslaget syftar till att anlägga två 7-spelarplaner, den ena norr om skolan och den andra söder om det nya bostadskvarteret, detta för att möjliggöra för mer sport och idrottsaktiviteter. Där bollplanerna planeras anläggas behöver befintliga skolbyggnader rivas. Detaljplanen möjliggör för utökade utomhusytor för Sickla skola i väster och norr för att möta ett ökat antal elever när skolområdet förändras genom pågående ny- och ombyggnation.

Det nya kvarteret följer områdets topologi med högre delar ut mot omgivande gator i norr och öster och lägre delar mot småhus och grönska i söder. En högdal om 12 våningar föreslås i korsningen Planiavägen/Järlaleden. Kvarteret omges av Järlaleden i norr, Planiavägen i öster och en ny lokalgata i väster och söder. Söder om det nya kvarteret föreslås ett torg som blir en länk mellan bebyggelse, idrott och skolverksamheten. En ny koppling från norr till söder uppstår via lokalgatan och torget. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse och offentliga rum kan integrera till en tydligare och mer sammanhållen stadsdel än situationen idag.

Bebyggelsen har en nyindustriell karaktär som knyter an till arkitekturen i Sickla köp kvarter och samspelar med omgivningen i material och formspråk. Bebyggelsens uttryck och gestaltning kommer studeras vidare inför granskningen av detaljplanen.

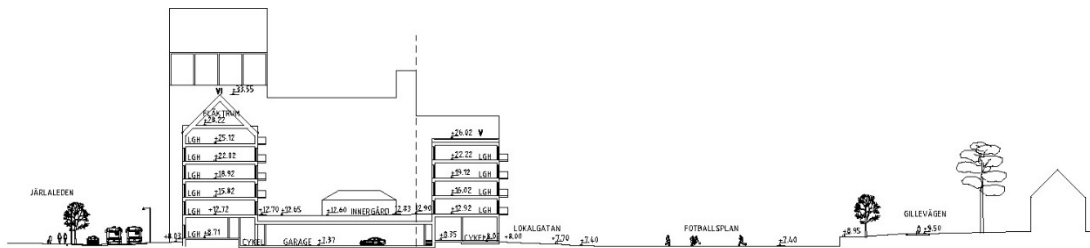


Figur 9. Illustrationsplan över planområdet. Bild: Tyréns

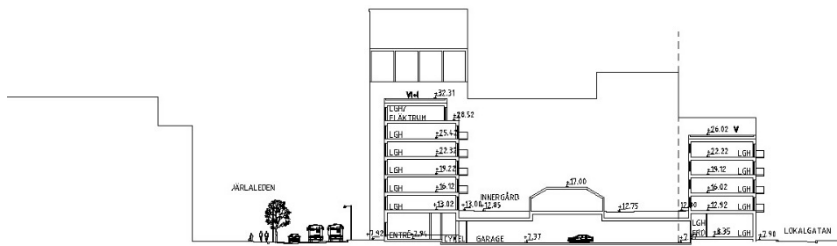
Planområdet utgör en länk mellan nya Nacka stad med dess täta bebyggelse och befintlig lågskalig bebyggelse söder om planområdet. Det föreslagna kvarteret kommer bli ett nytt inslag i närområdet där lameller och punkthus dominerar. I förlängningen kommer strukturen norr och nordost om planområdet växa samman med ny bebyggelse av liknande karaktär i takt med att Nacka stad byggs ut. Genom bostadskvarterets placering i planområdets nordöstra del och volymhanteringen, där de högre volymerna i norr trappas ner mot söder, har planförslaget anpassats till den omgivande bebyggelsemiljön i skala och karaktär. På så sätt hanteras mötet med den småskaliga bebyggelsen söder om Gillevägen, med radhusen i Trollebo, på ett bra sätt. För landskapsbild och kulturmiljöns värden är det mycket positivt att planförslaget skyddar flertalet av de stora, karaktärsskapande träden längs Planavägen, Gillevägen och på skolgården. Bollplanen tillsammans med befintliga träd i korsningen Planavägen/Gillevägen bidrar till att mjuka upp mötet mellan ny och befintlig bebyggelse genom att det uppstår en distans samt grön ridå som skiljer det nya kvarteret från befintlig bebyggelse. Sammantaget bedöms kvarteret, fotbollsplanen, torget och bevarade träd bidra till ett omhändertaget möte med den lägre bebyggelsen söder om Gillevägen. De högre volymerna i norr innebär samtidigt en förskjutning i bebyggelseskalan vid Järlaleden. Särskilt tydligt blir detta med det föreslagna höghuset som kommer att markera det nordöstra hörnet på ett för Sicklaområdet främmande sätt. Magasinet (handelsbyggnad norr om planområdet) är hög och stadsbilden söder ifrån är starkt påverkad av

dess dominerande fasad. Genom att tillföra det nya kvarteret inom planområdet minskar intrycket av Magasinet från söder.

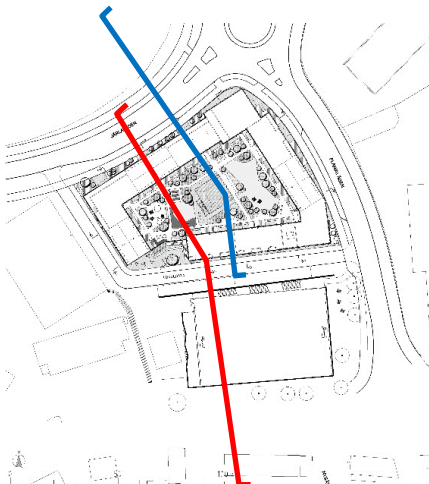
Mycket positivt är också att skolmiljön med de två klassrumsbyggnaderna från 1950-talet skyddas genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser, se även avsnitt *Befintlig bebyggelse - kulturmiljö*. Positivt är även att den tillkommande bebyggelsen föreslås gestaltas med en nyindustriell karaktär som knyter an till arkitekturen i Sickla köp kvarter och samspelar med omgivningen i material och formspråk. Gestaltningen kommer studeras vidare inför granskningen av detaljplanen. Borttagandet av allén vid Järlaleden medför däremot en negativ påverkan på kulturmiljön.



Figur 10. Sektion från norr till söder. Järlaleden till vänster i bild, ny bollplan och Gillevägen till höger. Se röd sektionsspil nedan. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava



Figur 11. Sektion från norr till söder. Järlaleden och Magasinet till vänster i bild. Se blå sektionsspil nedan. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava



Trygghet

Idag kan planområdet upplevas otryggt då stora delar är otillgängliga, instängslade och har dålig eller otillräcklig belysning. Mera ytor för idrott kan också göra att känslan av otrygghet växer då det blir fler människor som rör sig genom platsen utan att ”höra hemma” där, något som kan ge en minskad möjlighet till social kontroll. Samtidigt innebär fler bostäder samt alla befintliga samt kommande bilvägar, stråk och cykelvägar att det blir många ”ögon” på platsen, vilket å andra sidan kan upplevas tryggt. Andra faktorer som är trygghetsskapande är överblickbarhet, orienterbarhet, sammanlänkade stråk utan återvändsgränder, att bebyggelse och offentliga rum har en tydlig identitet, att de är omsorgsfullt gestaltade, omhändertagna (exempelvis med sittplatser och välkött grönska) samt väl belysta (Bo Tryggt 2030-Handboken för planering av säkra och trygga livsmiljöer, Tryggare Sverige 2020 samt Stråk och platser i Nacka stad, Gehl, 2019).

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en plats som ökar människors närvaro, aktivitet och sociala kontroll genom att bland annat föreslå att fönster och bostadsentréer vänds mot gator och torg med avsikten att skapa flöden och undvika känslan av baksida. Verksamhetslokaler och balkonger bidrar också till rörelser och social kontroll och kommer delvis att placeras mot allmän plats. För idrottsområdena är det av vikt att finns en tydlighet i att platsen upplevs som allmän och tillgänglig för alla då det är en plats som ska uppfylla ett gemensamt behov. Detta uppnås genom att möjliggöra för bra belysning och jobba med tillgänglighet till de olika områdena, bland annat genom att inte stängla in samt att det blir en social mötesplats med kopplingar till resterande områden. En medborgardialog ska genomföras med syfte att få in främst barnens synpunkter på hur torget och ytorna kring den sydöstra bollplanen bör utformas. På så vis säkerställs att dessa allmänna ytor utformas på ett sätt som de flesta önskar och därmed blir trygg, säker och tillgänglig.

Markanvändning och gränser

Områden för allmän plats regleras i form av ”GATA”, ”TORG” och ”PARK”. Allmän plats regleras inom planområdets östra del. I öster anges även ”B” för bostadsändamål, ”C” för centrumändamål och ”P” för parkering. Söder om bostadskvarteret regleras ”R₁” som avser ny bollplan. I västra delen av planområdet anges ”S” som avser skola samt ”SR₁” som möjliggör för både skola och idrott.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

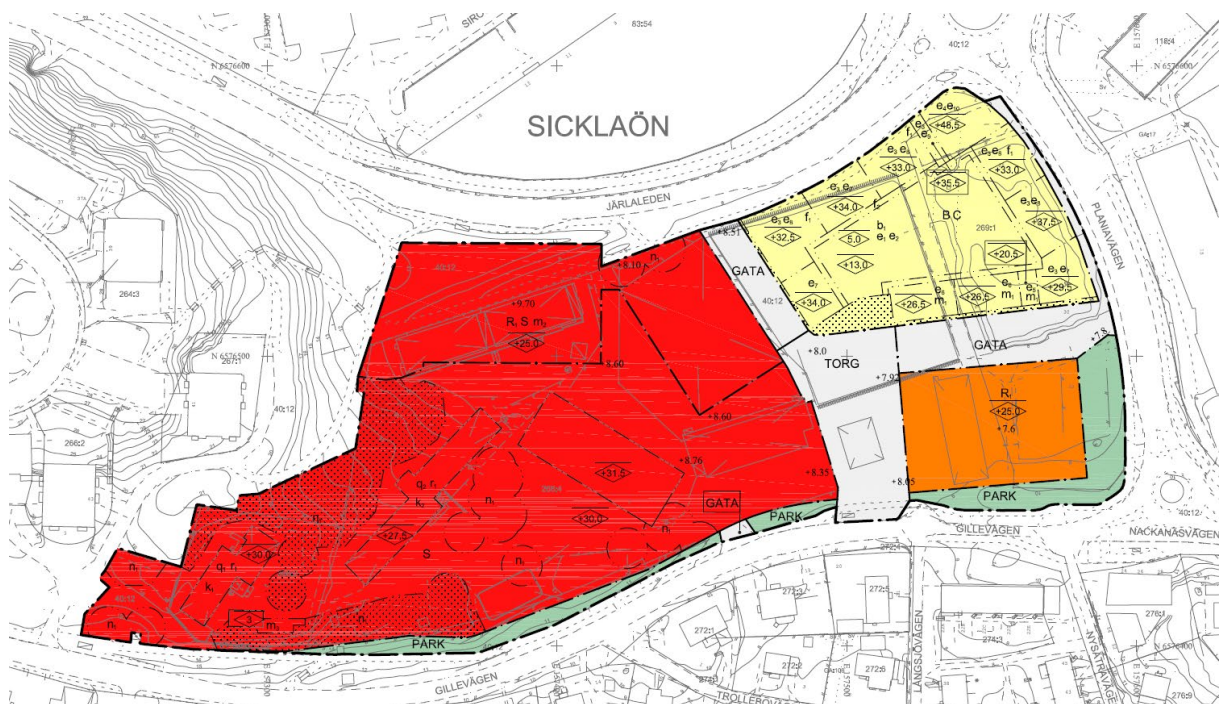
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § i ut. 2 p.

GATA	Gata
PARK	Park
TORG	Torg

Kvartersmark, 4 kap. 5 § i ut. 3 p.

B	Bostäder
C	Centrum
P	Parkering
R ₁	Idrottsplats
S	Skola

Plankartan syftar till att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Den redovisar gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. Exempelvis så redovisas olika kvartersmarksanvändningar så som bostad, skola, idrott och så vidare. För reglering av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.



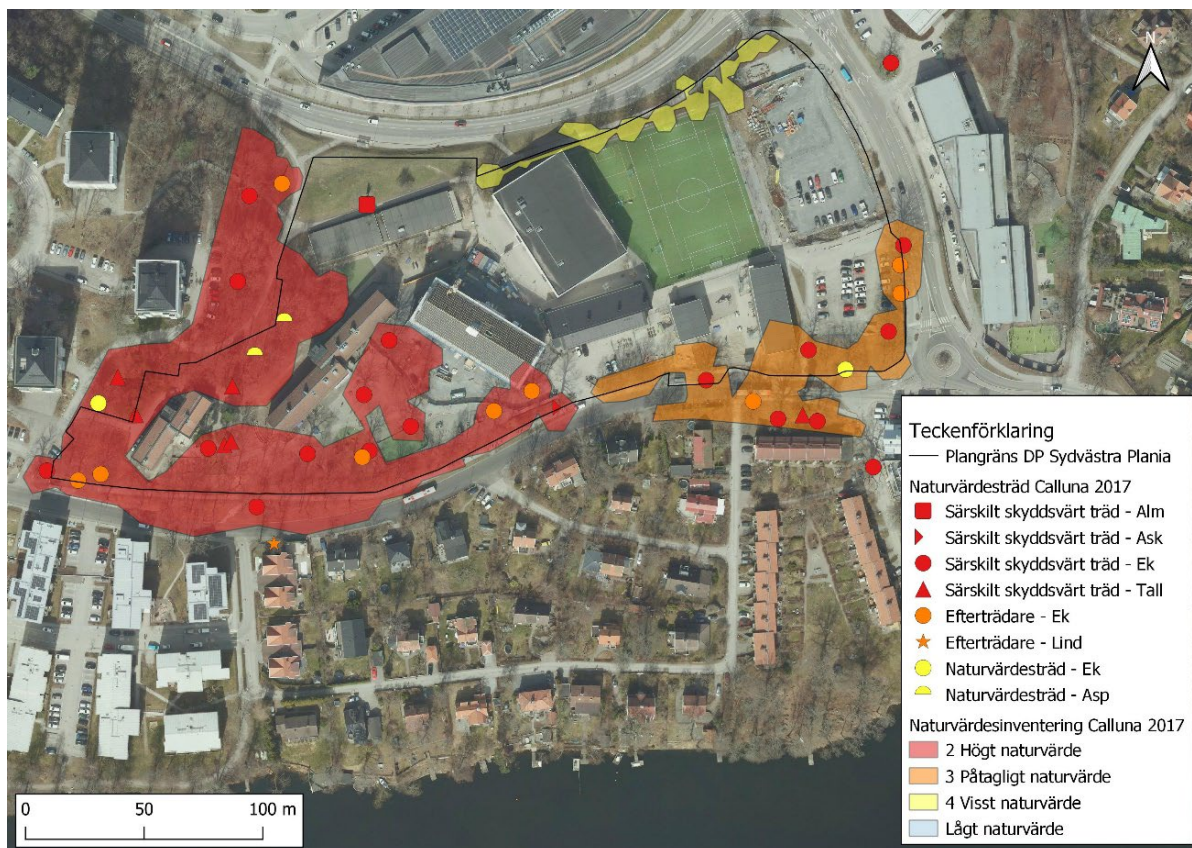
Figur 12. Urklipp från plankartan.

Offentliga rum, naturvärden och artförekomst

Planområdet är relativt plant i öst med stora öppna ytor och lite mer kuperat i väst där Sickla skola är placerad. Området har en total höjdskillnad på cirka 15 meter från det högsta läget i sydväst till det lägsta i nordöst. I övrigt är området relativt plant med marknivåer kring +8,0 meter över nollplanet i de centrala delarna. Planområdets obebyggda mark utgörs i huvudsak idag av grus och asfalt men även konstgräs för idrottsverksamhet, samt en del vegetation i form av träd och gräsbeklädd mark i väster.

Naturvärden och träd

Delar av området har mycket höga naturvärden och har pekats ut som en skyddsvärd trädmiljö av länsstyrelsen. Bland annat finns elva särskilt skyddsvärda ekar inom planområdet samt ytterligare sju i nära anslutning. Flera av träden är mycket gamla, grova, med håligheter och är av stor vikt för den biologiska mångfalden både lokalt och regionalt. De rödlistade vedsvamparna ekticka (NT, 2020) och blekticka (NT, 2020) förekommer på flera av ekarna. Inom planen finns även särskilt skyddsvärda tallar samt lind, hassel och flertalet efterträdare av ek. Stora delar av trädmiljöerna inom planen är klassade som högt naturvärde i den naturvärdesinventering som genomfördes av Calluna 2017, se figur 13. Ekmiljöerna är regionalt viktiga och utgör en del i ett spridningssamband för ädellöv som sträcker sig från Djurgården i norr, söderut genom Sickla och Nackareservatet. Lokalt binder träden längs med Gillevägen och Planiavägen samman ädellövmiljöerna från Svindersviks gård, Värmdövägen, Kyrkviken, Planiavägen och vidare söder och västerut.



Figur 13. Naturvärdesinventering och skyddsvärda träd (Calluna 2017).

Längs med Järlaleden, nordost i planområdet, står en allé bestående av tio lindar och en sälg som omfattas av det generella biotopskyddet. Området där allén står ingår i detaljplanen. För att möjliggöra nytt bostadskvarter med cirka 200 bostäder samt utbyggnation av bollplan, torg och rekreationsytor krävs att platsen där allén står tas i anspråk och att alla träd i allén avverkas. Detta innebär att naturvärdet helt kommer att försvinna och även alléns funktion som spridningslänk. 2018 ansökte därav Nacka kommun om dispens från det generella biotopskyddet för nedtagning av lindallén utmed Järlaleden. Den dispensen har emellertid gått ut och kommunen behöver ansöka om en ny dispens. För att delvis kompensera för avverkningen av dessa tio lindar ger detaljplanen förutsättningar för nya träd att planteras på allmän plats. Nyplantering planeras på torgytan samt norr om den sydöstra bollplanen i anslutning till den nya lokalgatan. Vidare har anpassningar till befintliga träd kring den sydöstra bollplanen gjorts för att kunna spara dem. Detaljplanen anger **"PARK"** för områden längs Gillevägen och bit upp på Planiavägen där flertalet värdefulla träd syftas till att bevaras. Den södra fotbollsplanen ligger 5,5 respektive 7 meter från de närmaste träden vilket bedöms vara tillräckligt för att träden ska kunna bevaras.

Ytterligare en biotopskyddad allé finns i söder, norr om Gillevägen. Denna består av tre lönnar, tre lindar och en ask. Allén står till största delen på mark som planläggs som **"PARK"** medan asken står på den mark som tillhör skolfastigheten. Träden bedöms inte påverkas av detaljplanen.

En stor del av den nya bebyggelsen föreslås på redan hårdgjorda ytor. Den befintliga topografin kommer att bibehållas och för att säkerhetsställa att värdeskapande träd bevaras, så som ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 1,3 meter mätt ovan mark, så markeras några träd med planbestämningen ”n₁” i plankartan. Bestämningen innebär att trädet inte får fällas eller skadas till följd av till exempel jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom kan det efter lovprövning få fällas. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med motsvarande trädslag med en stamdiameter om minst 0,15 meter. Vid åtgärder som riskerar att skada träd som bedöms vara särskilt skyddsvärda, enligt naturvårdsverkets kriterier för särskilt skyddsvärd träd, ska samråd hållas med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6§ miljöbalken innan åtgärder får utföras. Vid byggnation ska trädets skyddszon beaktas och inga tunga föremål eller fordon får passera inom trädets skyddszon. Skyddszonen fastställs med hjälp av Nacka kommuns tekniska handbok. Staket runt träden, i skyddszonens gräns, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

Artförekomst

Inför detaljplaneläggning har det förutom en naturvärdesinventering och inventering av värdefulla träd även genomförts en inventering av den vedlevande insektsfaunan (Calluna 2018) och en fladdermusinventering (Väg och miljö 2023). Inom planområdet påträffades fyra rödlistade insektsarter; plattad lövvedborre (NT, 2020), gulbent kamklobagge (NT, 2020), ekmulmbagge (NT, 2020) samt jordhumlefluga (NT, 2020). Längs med Gillevägen från Planiavägen till Järlaleden påträffades totalt 95 olika taxa av insekter, där merparten bestod av skalbaggar. Förutom de rödlistade arterna påträffades även 21 andra arter som är intressanta då de antingen varit rödlistade tidigare eller ofta dyker upp i trädmiljöer med höga naturvärden. Sammantaget visar insektsinventeringen att det finns höga naturvärden knutna till de gamla träden i området.

Vid fladdermusinventeringen påträffades tre arter, nordfladdermus (NT, 2020) som stod för merparten av registreringarna i autoboxarna samt större brunfladdermus och dvärgpipistrell. Inventeringen visar att fladdermöss regelbundet födosöker i området, främst i planområdets västra delar. Utifrån att fler inspelningar gjordes av nordfladdermus i juni än i augusti finns det indikationer på att nordfladdermus kan ha kolonier i området. I de västra delarna finns också ett relativt stort antal träd och två skolbyggnader som kan utgöra potentiella eller möjliga koloni- eller vilomiljöer. Nordfladdermus är en art som gärna bildar koloni i takstrukturer och väggar på gamla byggnader. Med anledning av de fynd som gjorts i inventeringen pågår arbetet med att ta fram en artskyddsutredning för att bedöma planområdets potentiella påverkan på fladdermössens möjligheter till födosök, rörelse i landskapet samt på koloni- och vilomiljöer. Slutsatsen är att

möjliga koloni- eller övervintringsmiljöer samt spridningsmöjligheterna för fladdermössen kan påverkas negativt. Därför behöver skyddsåtgärder vidtas innan exploateringen påbörjas för att inte utlösa förbud enligt punkt 2 och punkt 4 av 4a § artskyddsförordningen. Dessa skyddsåtgärder omfattar bland annat närmare utredning av koloniplatser, anpassad belysning under byggnationstiden och under kommande daglig drift av belysningsanläggningarna, bevarande av träd samt uppsättning av holkar. Störande arbeten ska heller inte genomföras under april-augusti.

De gamla träden är även av vikt för fåglar och hålhäckande arter såsom större hackspett, stare, nötvecka, nötskrika, talgoxe och blåmes finns rapporterade i artportalen. Förekomsten av en rik insektsfauna, fladdermöss och fåglar visar på de gamla trädens betydelse. Särskilt viktiga är hålträd med mulm men även savflöden, död ved och lös bark. Träden behöver fortsatt stå solbelysta och miljöer med blommande och bärande träd och buskar behöver bevaras för födosök för flera artgrupper. Ridåer av växtlighet fungerar som trygga spridningsmiljöer för flera arter och belysning på gamla träd ska undvikas. Det är också viktigt att träden skyddas i utbyggandsskedet samt att störande arbeten förläggs utanför fåglars häckningssäsong samt fladdermössens huvudsakliga fortplantningsperiod. I detaljplanen skyddas de gröna värdena genom n-bestämmelser på prickmark samt planläggning av **“PARK”**. Lindallén längs Järlaleden kommer att tas ner och där går naturvärdet förlorat.

Lek och rekreation

Stora delar av planområdet utgörs idag av en skolgård, gymnastikhall från 2010 och en 7-spelarfotbollsplan i konstgräs som 2014 ersatte en 11-spelarplan i grus. Anläggningarna är mycket välutnyttjade både dag- och kvällstid på både vardagar och helger. Då skolgården och idrottsanläggningen inte är allmän platsmark blir tillgången på ytor för allmänt tillgänglig lek och rekreation låg. Rekreativa målpunkter i anslutning till planområdet är Järlasjön, Svindersviken och Kyrkviken. Mycket av omkringliggande mark som är natur eller park är idag antingen avskärmad av barriärer eller utsatta för trafikbuller.

Den befintliga 7-spelarplanen föreslås flyttas till södra delen av planområdet mot korsningen Planiavägen/Gillevägen. Fotbollsplanen får ett skyddat läge och ramas in av uppvuxna träd. Planen föreslås sänkas ner för att skapa en buffertzona mot omgivande aktivitetstorg och kvarter samt möjliggöra fördröjning av skyfallsvatten. Höjdskillnaden mellan den nedsänkta planen och slänterna mot omgivande gator utgörs av sittgradänger som kan användas både som läktare vid match och som uppehållsyta. Vidare möjliggörs ytterligare en 7-spelarplan i områdets nordvästra del. Båda kommer att utföras i konstgräs och regleras i plankartan med bestämmelsen **“R₁”**. Bollplanerna är 55x35 meter vilket är Fotbollsförbundets riktlinjer för spel 7 mot 7, för spelare 12 år.

Utmed det nya stråket mellan skola, bostäder och fotbollsplan skapas ett aktivitetstorg som förses med funktioner och aktiviteter som bjuder in till spontanaktivitet och rörelselek. Platsen ska vara tillgänglig och utformas som allmän plats och regleras i plankartan med bestämmelsen **“TORG”**.



Figur 14. Vy mot nytt bostadskvarter. Bollplan och aktivitetstorg i bildens förgrund. Bilden visar endast en möjlig utformning av bebyggelse och allmän plats. En medborgardialog kommer hållas kring aktivitetstorgets utformning. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava

Trygghet och säkerhet

Projektet är en del av utvecklingen av Sickla vilken avser skapa förutsättningar för liv och rörelse under större delen av dygnet. Närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser, lekparker, grönska, fritidsaktiviteter samt offentlig och kommersiell service både ökar tillgängligheten för alla och underlättar en jämställd vardag. Allmänna platser utformas med ambitionen att vara trygga, välkomnande och attraktiva för alla oavsett ålder, kön eller andra förutsättningar. Lokaler och ytor för skola och idrott, både ordnad och spontan, ska utformas så att de kan utnyttjas med samma rätt och villkor för både pojkar och flickor.

Flödet av människor som rör sig till fots eller på cykel mellan bostäder, arbete och fritidsaktiviteter ökar, medan mängden mörka baksidor och ödliga transportsträckor minskar i stadsmiljön vilket kan bidra till trygghet. Med närhet och tydliga kopplingar följer också den sociala dimensionen av sammanhang och ökade möjligheter till möten och integration i stadslivet. Närheten bör över tid också bidra till minskad biltrafik, vilket i sin tur leder till ökad säkerhet i staden, inte minst för barn. Det skapas också nya vägar att röra sig genom området som är viktigt ur ett trygghetsperspektiv.

Planområdet kan idag upplevas otryggt då stora delar är otillgängliga, instängslade och har dålig eller otillräcklig belysning. Genom att tillföra ny bebyggelse, offentliga platser och yta för idrott kan ökad trygghet uppnås genom att området befolkas större del av dygnet än innan. Andra trygghetsskapande faktorer som projektet fokuserar på är orienterbarhet och sammanlänkade stråk utan återvändsgränder.

Projektet innebär att barnen får tillgång till en aktivitetsyta i direkt anslutning till skolområdet. Barnen kommer ha möjlighet att påverka omfattning och innehåll av aktivitetsytan genom en medborgardialog som anordnas av kommunen. Att barn och unga får vara med och bestämma innehållet i aktivitetstorget medför förhoppningsvis att platsen nyttjas i större utsträckning än om de inte fått vara med. Att ha barn med i processen kan i sig bidra till att de känner sig stolta över platsen och bidra till ökad trygghet. Aktivitetstorget ska bidra till möjlighet till spontanidrott och lek.

Skolan och bostadskvarteren blir del av en tätare stadsbebyggelse där närheten till kollektivtrafik, service, parker, offentliga platser och fritidsaktiviteter ökar. Därmed ökar barnens förutsättningar att röra sig själva i förhållande till dagens glesare struktur.

Projektet kommer dock att orsaka olägenheter under byggtiden som påverkar barns när- och skolmiljö. Stor vikt måste därför läggas på väl genomförd planering, goda temporära lösningar och tydlig information kring utvecklingen av skol- och idrottsmiljö.

Sickla skola

Planområdets västra del omfattas av Sickla skolas verksamhet. Skolområdet omfattar fem byggnader varav en förskola, tre skolbyggnader och en som fungerar som både matsal och skolbyggnad. Detaljplanen syftar till att i stort bekräfta pågående användning för Sickla skolas verksamhet med bestämmelsen **”S”** som innebär skola. Befintlig användning för skolområdet enligt nuvarande detaljplan (Stadsplan 6), omfattas av bestämmelsen A, som innebär allmänt ändamål. Skolans fastighet behöver dock utöka sin verksamhet och inkludera delar som idag omfattas av bestämmelsen park. Då parkmark inte är förenligt med allmänt ändamål och föreslagna ändringar inom parkmark strider mot nuvarande detaljplan behövs en ny detaljplan. Aktuell detaljplan möjliggör bland annat att föreslagen ny angöring, sophantering, tillgänglighet och mer yta till skolgården samt blivande förskolans gård överförs till skolområdet och inkluderas i bestämmelsen **”S”**. Genom en ny detaljplan möjliggörs även att del av skolbyggnad, som idag står på prickmark, blir planenligt genom att prickmark tas bort.

Vidare avses samtliga skolbyggnader vara kvar, bortsatt från paviljongbyggnaden som ska rivas, och de två byggnaderna från 1950-talet som är utpekade i Nacka kommuns kulturmiljöprogram har fått varsamhets- och bevarandebestämmelser samt rivningsförbud, se avsnitt *Befintlig bebyggelse – kulturmiljö*. Bebyggelsen kompletteras även med bestämmelser avseende högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Skolområdet som omfattas av bestämmelsen **”S”** omfattas inte av

någon allmän bestämmelse kring byggandets omfattning och har därmed ingen specifik byggrätt. Detta möjliggör för en flexibilitet i form av placering och utformning av framtida byggnation som Sickla skolas verksamheten behöver för att kunna växa och utvecklas i takt med omvandling som framtidens Nacka stad står inför.

För att säkerställa att detaljplanens omfattning inte påverkar barnens utemiljö och stads- och landskapsbilden i för stor utsträckning så omfattas skolgården av en högsta nockhöjd samt att områden med träd bevaras mot omkringliggande bebyggelse, se stycke nedan om värdefulla träd. Planförslaget försöker i och med detta skapa tydlighet kring hur framtida bebyggelse inte får överstiga en viss nivå som kan påverka kulturmiljön eller den omgivande bebyggelsen. Bestämmelsen syftar även till att begränsa bebyggandet så att det inte påverkar barnens möjlighet till rekreation genom att inte ta för mycket yta för lek och utevistelse i anspråk.

Skolfastigheten har flera områden med värdefulla träd som har fått markeringen ”n₁”, se avsnitt *Naturvärden och träd*. Större områden med värdefull natur har kompletterats med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

Den befintliga fotbollsplanen kommer att ersättas av en ny i områdets sydöstra del och ytterligare en 7-spelarplan kommer uppföras i anslutning till skolan i områdets nordvästra del. Fotbollsplanen i anslutning till skolområdet kommer kunna användas för skoländamål under dagtid. Detaljplanens utökade möjligheter för fotbollsspel kommer gynna föreningslivet och vidare ungas hälsa. Området för fotbollsplanen samt befintlig idrottshall får bestämmelsen ”R₁” som innebär idrott, se avsnitt *Lek och rekreation*. Bestämmelsen står i kombination med ”S” för att möjliggöra att idrottsytan i framtiden kan inkluderas i befintlig skolfastighet, se avsnitt *Fastighetskonsekvensbeskrivning* under *Så genomförs planen*. Området kompletteras vidare med bestämmelsen ”m₂” och ”m₃” som innebär att bullerskydd ska uppföras.

Planområdets gräns har anpassats för att möjliggöra alla nödvändiga funktioner som behövs för den pågående omvandlingen av Sickla skola. Gränsen har i väst mot befintligt gångstråk också placerats närmare befintligt gångstråk som går mellan Gillevägen och Järlaleden jämfört med nuvarande detaljplan för att möjliggöra större skolgård samtidigt som den tagit hänsyn till befintliga värdefulla träd.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse - kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom Sicklaön 268:2 och 268:4 består av Sickla skolas två klassrumsbyggnader från 1950-talet, en byggnad från 2011 som används bland annat som matsal samt en helt ny skolbyggnad som kommer stå färdig 2026. Skolmiljön med de två skolbyggnaderna från 1950-talet är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram genom sin gedigna och rikt utformade skolararkitektur från folkhemsepoken med sina dekorativa inslag. I en antikvarisk förundersökning (Sweco, 2018) har skolbyggnaderna bedömts vara kulturhistoriskt

särskilt värdefulla byggnader enligt PBL 8 kap. 13 § plan- och bygglagen som inte får förvanskas. Även byggnadernas placering i ett höjdparti i västra delen av skolgården är, tillsammans med skolgårdens utformning, ett tydligt läsbart uttryck för tidens skolarkitektur. Värdefulla uttryck för kulturmiljön är terränganpassningen, den bevarade naturmarken med berghällar och stora stenar samt de stora träden. Nedanför de två 1950-talsbyggnaderna sluttar skolgården ned mot den nya skolbyggnaden och matsalen som ligger centralt i planområdet. Planområdet omfattar även Sicklaön 40:12 som rymmer en gymnastikhall, som uppfördes 2010, samt två tillfälliga paviljongbyggnader för förskoleverksamhet.

Efter rivningarna av den tidigare industribebyggelsen är Sickla skola planområdets tydligaste uttryck för Sicklas expansion och starka befolkningsutveckling under 1900-talet i spåren av industrierna. Stadsplanen som omfattade även Sickla strand och Tallbacken utformades av Backström & Reinius 1952 utifrån tidens idéer om en terränganpassad stadsplanering där naturmark sparades mellan bebyggelseområdena. De två klassrumsbyggnaderna som ritades av Carl-Otto Hallström togs i bruk 1958. De är ett representativt exempel på tidens högkvalitativa skolarkitektur med sin placering i landskapet, planformer och volymer. Särskilt intressanta är de detaljrikt och lekfullt utformade fasaderna i gult och rött tegel med murade dekorelement, inslag av putsade partier och klinker. Även skolgården där den kuperade naturmarken, stenhällar, stenblock och flera stora träd sparats har mycket höga kulturvärden.



Figur 15. Foto över hus A till vänster och hus B till höger.

Kulturvärdena i 1950-talsbebyggelsen skyddas på plankartan med rivningsförbud ”r”, skyddsbestämmelse ”q” och varsamhetsbestämmelse ”k”. Se illustrationsplan, figur 9, för namnsättning av husen.

Hus A och B

- r₁** *Byggnaden får inte rivas.*
- q₁** *Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadens arkitektur och uttryck från 1950-talet ska bevaras.*
- k₁** *Byggnadens karaktär ska behållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till karaktärskapande och värdebärande egenskaper.*

Ny bostadsbebyggelse

Bostäder regleras i plankartan genom bestämmelsen ”B”. Planförslaget möjliggör att cirka 200 nya bostäder i ett samlat kvarter i områdets nordöstra del kan uppföras. Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar eller upplåtelseform. Uträknat möjligt antal bostäder bygger på ett antagande om cirka 30% mindre lägenheter (ettor och tvåor) och resterande 70% större lägenheter (treor och fyror samt enstaka femmor och sexor). Byggaktören avser att upplåta bostäderna som bostadsrätter.

Gatan berikas och aktiveras med lokaler i entréväningen, både för centrumändamål och bostadskomplement så som cykelrum, miljörum och tvättstugor. I vissa delar av kvarteret planeras även bostäder i entréplan. ”C” för centrumändamål medges inom hela kvarteret. Detaljplanen säkerställer att minst 20% av entréväningens fasadlängd ska utgöras av centrumändamål genom följande bestämmelse:

”För bostadskvarteret ska minst 20% av entréväningens fasadlängd mot omgivande gator utgöras av centrumändamål.”

Den fasad som vetter mot torget på kvartersmark ska också inkluderas i beräkningen.

Vidare säkerställs att huvudentréer placeras mot omgivande gator då det är viktigt med mänskliga rörelser in och ut genom husen för att uppnå en levande och trygg gatumiljö.

”Bostadsbebyggelsens huvudentréer ska placeras mot omgivande gator.”

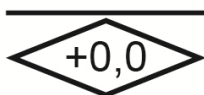


Figur 16. Illustration som visar planerade lägen för lokaler för centrumändamål. Planerade lokaler illustreras med gult. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava, redigerad av kommunen

Volym och placering

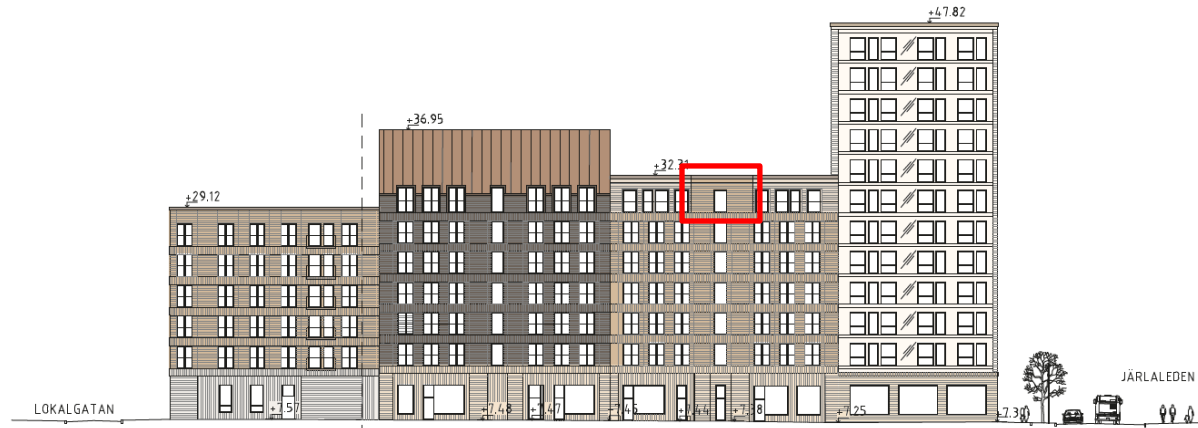
Kvartersmarken avgränsas mot ny lokalgata i väster och söder. Mot Planiavägen i öster och Järlaleden i norr avgränsas kvartersmarken av planerad gräns för trottoar i vägprojektet Planiavägen och Järlaleden.

Det nya kvarteret följer områdets topologi med högre delar ut mot omgivande gator i norr och öster och lägre delar mot småhus och grönska i söder. Mot Järlaleden och Planiavägen möjliggörs bebyggelse i en sex- till sjuvåningsskala med i vissa fall en indragen våning samt en tolvvåningsbyggnad-mot cirkulationsplatsen Järlaleden/Planiavägen. I kvarterets södra del medges tre till sex våningar. Bebyggelsehöjderna regleras med en nockhöjd i meter över angivet nollplan samt antal våningar. För de delar där en indragen våning föreslås anges ”f” som innebär att ”Översta våningen mot gata ska indragen från fasad minst 1.8 meter undantaget bissar och trapphus”.



Nockhöjd - högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

e_x Högsta antal våningar



Figur 17. Fasad mot Plania vägen. Röd rektangel illustrerar där hiss och trapphus är undantaget krav på indrag om 1.8 meter. Bild: Nyrés Arkitektkontor



Figur 18. Illustration över ny bebyggelse. Vy från cirkulationsplatsen mot nytt bostadskvarter. Bilden visar endast en möjlig utformning av ny bebyggelse. Bild: Nyrés Arkitektkontor

Mot Plania vägen och Järlaleden medger detaljplanen en viss flexibilitet i placering av bebyggelsen. I figur 23 illustreras en förgårdsmark om cirka två till sju meter. Efter samrådet kommer måtten på förgårdsmarken studeras vidare i syfte att minska förgårdsmarken. En smalare förgårdsmark än vad som illustreras i figur 23 bidrar till ökad stadsmässighet på platsen genom att ett smalare gaturum åstadkoms och kontakten mellan gatan och bebyggelsen ökar. Detaljplanen reglerar en byggrätt ut till trottoar. Byggrätten har dock sina begränsningar för att säkerställa att inte hela fotavtrycket bebyggs.

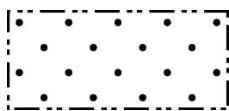
Detaljplanen anger bestämmelserna ”e₃” och ”e₄” vilka begränsar byggrättens omfattning. En något lägre procentsats (e₄) anges för högdelen för att säkerställa att volymen hålls slank.

e₃ *Högsta utnyttjandegrad är 90% av egenskapsområdet.*

e₄ *Högsta utnyttjandegrad är 85% av egenskapsområdet.*

Genom ovan reglering möjliggör detaljplanen för en bred förgårsmark enligt illustrationsplanen i figur 23, samtidigt som det skapas möjlighet att minska förgårdsmarken enligt kommunens intentioner.

I kvarterets sydvästra hörn föreslås ett släpp i kvartersstrukturen. Nedanför släppet på gatunivå bildas ett mindre torg på kvartersmark med gröna inslag som ska möta aktivitetstorget på andra sidan lokalgatan. Ytan regleras i plankartan med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Även viss yta längs med lokalgatans stäckning markeras med prickmark för att möjliggöra en bit förgårdsmark.

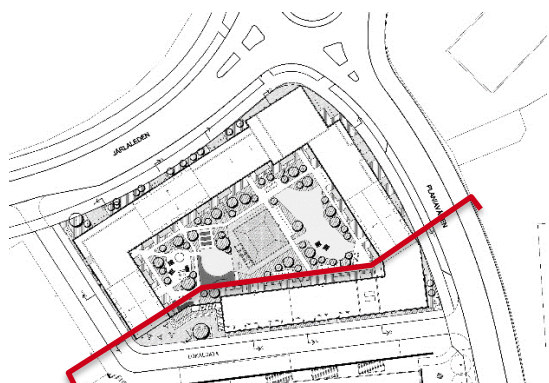


Prickmark – marken får inte förses med byggnad.

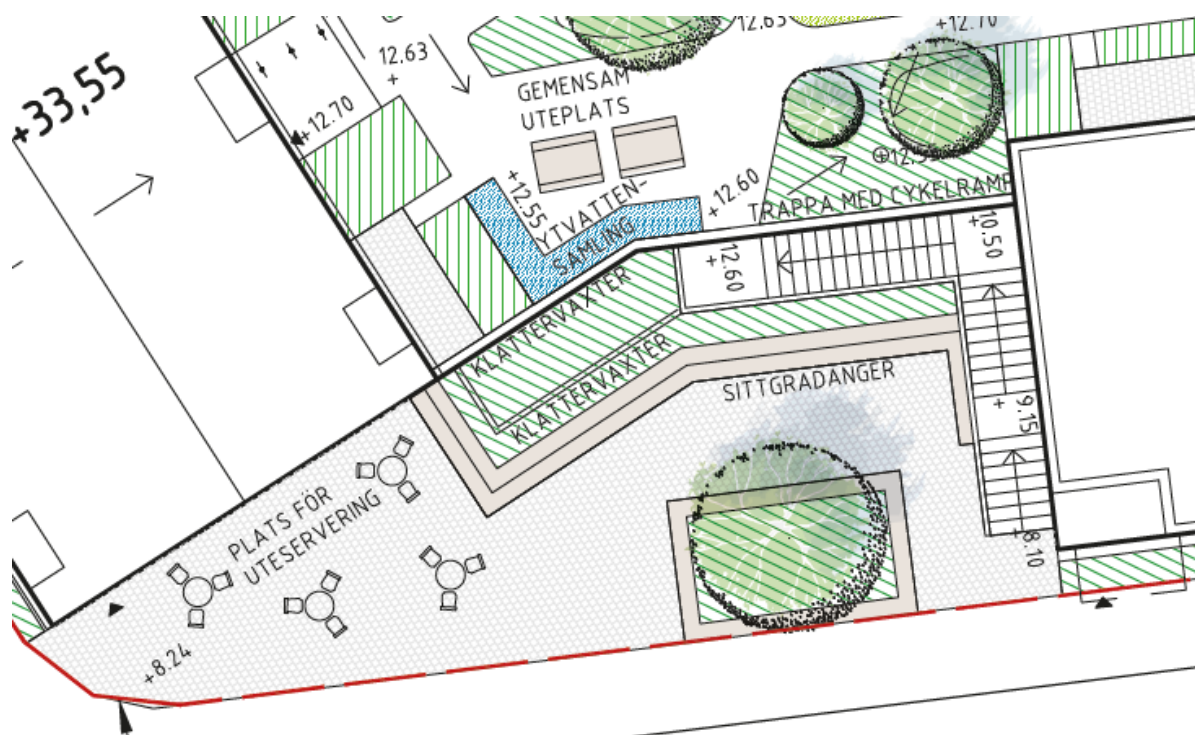
Bostadskvarteret har en upphöjd bostadsgård. Under gården placeras parkering tillhörande bostäderna, se sektion i figur 19. En nivåskillnad på som mest fem meter uppstår mellan torget på marknivå och den upphöjda gården. Mot omgivande gator placeras bostäder och lokaler i entréplan, varpå garaget inte blir synligt från gatan. I kvartersstrukturens släpp mot det lilla torget kommer gårdens upphöjning vara synlig. Sittgradänger och klättrväxter föreslås för att ”klä in” garagefasaden. Det finns även möjlighet att ordna en trappa som kopplar gården till marknivå. För gården anges en nockhöjd likt husen.



Figur 19. Sektion från öst till väst, Planavägen till vänster i bild och ny lokalgata till höger. Se sektionspil i bilden nedan. Illustration: Nyréns Arkitektkontor/Bonava



Sektionspil tillhörande figur 19.



Figur 20. Illustrationsplan, vid släpp i kvartersstruktur möjliggörs för sittgradänger och trappa från det mindre torget upp till gården. Illustration: Nyréns Arkitektkontor/Bonava

Arkitektonisk idé

Arkitekturen ska knyta an till Nackas brokiga industribebyggelse med variation i material och taklandskap. Planområdet befinner sig i en brokig miljö mellan industribebyggelse, villabebyggelse och flerbostadsbebyggelse. En viss variation är ett sätt att knyta an till platsen samtidigt som det är viktigt för att skapa en intressant stadsmiljö.

Efter samrådet är avsikten att studera gestaltningen vidare där det ingår att finna en lämplig nivå av lugn/brokighet i bebyggelsens utformning. Till granskningen kommer fler gestaltungsbestämmelser tillföras på plankartan.

Gestaltning

Entréväningen föreslås vara förhöjd vilket ger lokaler och bostäder bättre ljusinsläpp. Bostäder planeras i bottenplan, undantaget mot Planiavägen på grund av buller. Bostäderna föreslås vara upphöjda mellan 0,4–0,8 meter från gatan för att ge en intimare bostadsmiljö. Utformningen av entréväningen är särskilt viktig då den i högsta grad upplevs av människan. Detaljplanen reglerar följande:

”Bostadsbebyggelsens entréväning mot allmän plats ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet.”



Figur 21. Fasad mot Järlaleden. Bild: Nyrés Arkitektkontor

En av förslaget bärande idéer för att skapa en variation och anknytning till den brokiga omgivningen är att kvarteret ges en variation i val av takutformning. Sadeltak med inslag av takkupor varieras med platta tak som möjliggör terrasser för umgänge och odling. Solceller planeras på taken. Detaljplanen reglerar följande:

”Bostadskvarteret ska ges en variation i val av takutformning.”

Gällande takens utformning säkerställs vidare att tekniska anordningar ska vara indragna från fasad för att minimera att anordningarna syns från gatan.

”Hisstoppar, ventilationstorn och övriga tekniska anordningar ska vara indragna minst 2,0 meter från bostadskvarterets fasad mot allmän plats, undantaget egenskapsområden markerade med f1”.

En annan gestaltungsbestämmelse som syftar till att knyta an till den brokiga omgivningen är att kvarteret ska upplevas bestå av flera olika hus. Kvarteretsstruktur i sig kan sägas knyta an till nya Nacka stad som håller på att växa fram samtidigt som indelningen i flera olika huskroppar bryter ner skalan och knyter an till den mer småskaliga bebyggelsen. Detaljplanen reglerar följande:

”Bostadsbebyggelsen ska utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera olika hus.”

Fasader mot Järlaleden och Planiavägen har inga traditionella utstickande balkonger, undantaget en del av kvarteret i sydöst. I stället föreslås franska balkonger. Det är möjligt att uppföra indragna balkonger mot dessa gator. Mot gård och lokalgator tillåts utkragande balkonger. I vissa lägen placeras indragna balkonger för att skapa variation i fasaden. Med syfte att balkongerna inte ska dominera gaturummet tillåter detaljplanen att balkonger får kraga ut maximalt 1.4 meter samt att de ska ha en lägsta fri höjd på 4.0 meter. In mot bostadsgården anges ett egenskapsområde med två meters djup där balkonger tillåts kraga ut med en lägsta fri höjd på 3.0 meter.

”Balkonger för bostadsbebyggelsen får kraga ut maximalt 1.4 meter från fasad över användningen GATA i söder och öster och ska ha en lägsta fri höjd på 4.0 meter”.

”Balkonger för bostadsbebyggelsen får inte kraga ut från fasad mot Järlaleden samt Planiavägen”

f₂ *Endast balkonger med en lägsta fri höjd på 3.0 meter.*



Figur 22. Vid gröna fasader tillåts balkonger kraga ut 1.4 meter med en lägsta fri höjd på 4.0 meter. Vid röda fasader tillåts inte utkragande balkonger. In mot bostadsgården tillåts balkonger kraga ut 2.0 meter med en lägsta fri höjd på 3.0 meter.

Bebyggelsen får inte utföras med synliga elementskarvar, detta regleras på plankartan:

”Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dold”.

Gårdsutformning

Bebyggelseförslaget möjliggör för en väl tilltagen gemensam gård för de boende. Lägenheter i markplan planeras få privata uteplatser mot gården. Gården skapar goda förutsättningar för ljus, både på gården och inne i lägenheterna. Gårdens storlek skapar förutsättningar för att erbjuda på

lugn och ro samt aktivitet och lek. Bostadsgården nås tillgängligt från alla trapphus och från parkeringsgaraget med hjälp av flera hissar.

I mitten av gården föreslås ett gårdshus vilket blir ett gemensamt vardagsrum för kvarteret där det är möjligt att ordna gårdsfest, plats för skapande eller bara umgås. I anslutning till gårdshuset kan bland annat pergola, ytor för odling och cykelparkering uppföras. Komplementbyggnader på gården begränsas genom nockhöjd om 5.0 meter samt byggnadsarea om 170 m². Detaljplanen reglerar följande:



Högsta nockhöjd för komplementbyggnader.

- e₁ *Komplementbyggnader får uppföras ovan nockhöjd för underbyggt garage.*
- e₂ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 170 m².*

Gården föreslås vara underbyggd med ett generöst jordlager för att ge möjlighet till grönska. Grönytan har stor betydelse för gårdens kvaliteter – både för vistelse, mikroklimat, hantering av dagvatten och som bidrag till biologisk mångfald. För ytterligare artrikedom kan fågel-, fladdermus- och mulmholkar placeras på gården.

Grönytefaktor

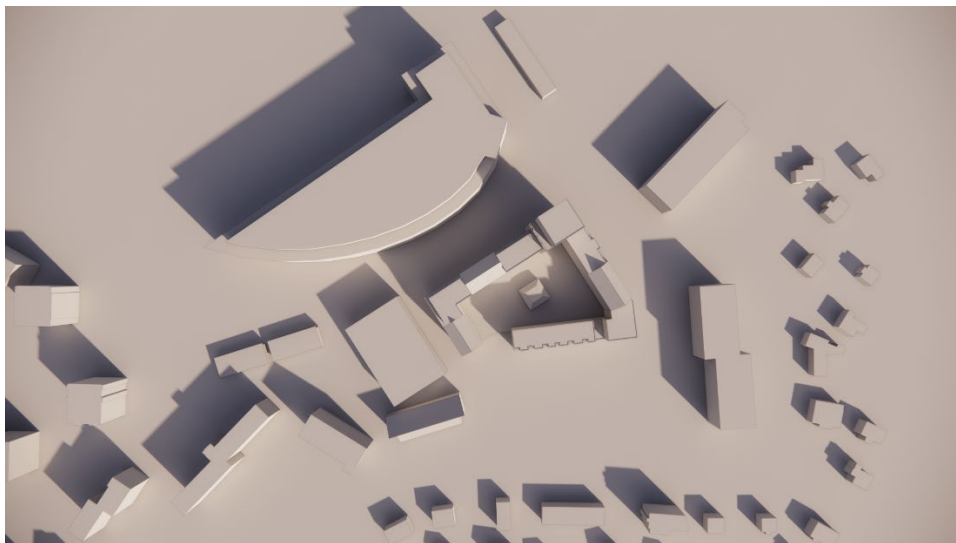
Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. I Nacka kommun används grönytefaktor på kvartersmark och i denna plan på bostadskvarteret i nordöstra delen av planområdet. Grönytefaktorn beskriver förhållandet mellan hela kvarterets yta och den totala grönytan i kvarteret. I Nacka stad är ambitionen att en grönytefaktor (GYF) på som lägst 0,6 ska uppnås. Aktuellt planförslag uppnår 0,6.



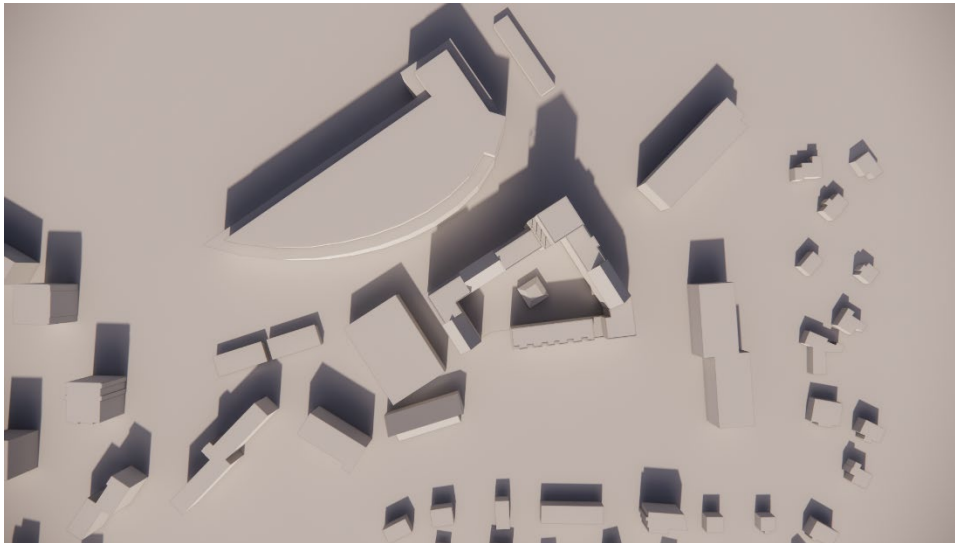
Figur 23. Illustrationsplan. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava

Ljuförhållanden

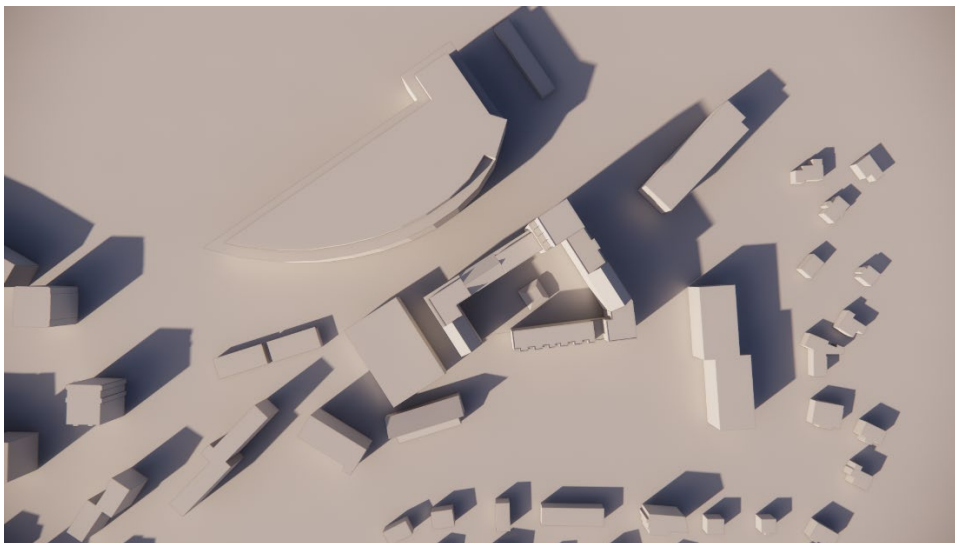
Framtagna solstudier visar skugg effekter vid ett antal tidpunkter under vårdagjämning. Solstudierna visar att befintlig verksamhetsbebyggelse öster om planområdet delvis skuggas på eftermiddagen vid vårdagjämning. Vidare kan ses att nya bostäder i söder får goda ljuförhållanden, detsamma gäller för bostadsgården. Efter samrådet ska mikroklimat studeras, både avseende platser utomhus och inomhusklimat i bostäder behöver studeras.



Figur 24. Vårdagjämning kl. 09.00. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava



Figur 25. Vårdagjämning kl. 12.00. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava



Figur 26. Vårdagjämning kl. 15.00. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava

Planområdets avgränsning

I norr följer planområdesgränsen den planerade bollplanen. Norr om gymnastikhallen följer gränsen framtida fastighetsgräns för skolan och i nordöst, utmed kvartersmarken, följer plangränsen planerad gräns för trottoar i vägprojektet Planiavägen/Järlaleden. I öster mot Planiavägen, längs kvartersmarken, planläggs en remsa av ”GATA” i syfte att upphäva tomtindelning. Skulle remsan uteslutas ur planområdet är en framtida fastighetsbildning inte genomförbar. Detta innebär att Trafikverkets vägområde planläggs, endast i syfte att upphäva tomtindelning. Vidare söder ut längs med Planiavägen följer plangränsen gällande fastighetsgräns. Förutom ovan nämnda planläggning av ”GATA” bedömer kommunen att det inte sker någon planläggning av Trafikverkets vägområde.

I korsningen Planiavägen/Gillevägen och vidare väster ut följer plangränsen den norra gränsen för befintlig trottoar. Vid det förslagna torget sträcker sig användningen **”TORG”** ner till körbanan för Gillevägen i syfte att låta torget på ett visuellt möta gatan. Vidare väster ut följer plangränsen den norra gränsen för trottoaren fram till det sydvästra hörnet där plangränsen utgörs av framtida fastighetsgräns för skolan. Planområdets gräns har anpassats för att möjliggöra alla nödvändiga funktioner som behövs för den pågående omvandlingen av Sickla skola. Den västra gränsen utgör framtida fastighetsgräns för skolan. Gränsen möjliggör för en större skolgård samtidigt som den tagit hänsyn till befintliga värdefulla träd.

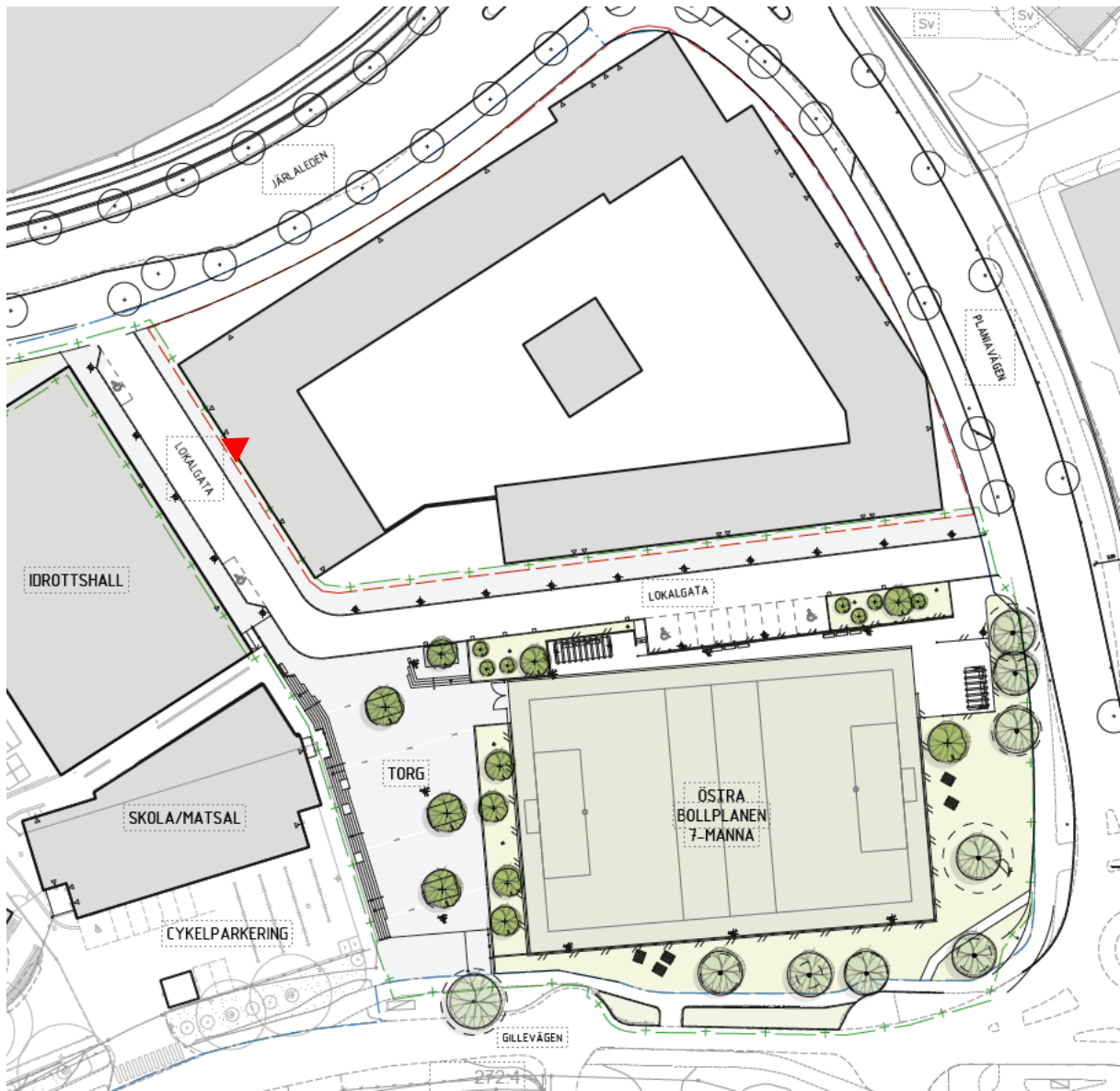
Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen krävs ny- och ombyggnation av den tekniska infrastrukturen vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet har en mycket god tillgång till kollektivtrafik redan idag med direkt närhet till flertalet busslinjer samt gångavstånd till både Saltsjöbana och Tvärbana. Vid tunnelbanans planerade öppnande år 2030 kommer kollektivtrafikens tillgänglighet öka avsevärt, från en redan god nivå. Direkt söder om planområdet går det regionala cykelstråket som förbinder Stockholm med Älta och direkt norr om planområdet går ett huvudcykelstråk längs Järlaleden som förbinder Stockholm med Nackas centrala och östra delar. I övrigt finns flera gångkopplingar mot västra Sickla och vidare i riktning mot Hammarby sjöstad, samt stråk mot Sickla strand. Norrgående trafikkopplingar saknas idag, bortsett från en gångpassage med begränsad tillgänglighet genom Sickla Galleria och vidare på bro mot Alphyddan samt en ej tillgänglighetsanpassad gångtunnel under Saltsjöbanan öster om planområdet. Dock planeras Saltsjöbanans upphöjning råda bot på detta med nya goda och tillgängliga koppling i norrsydlig riktning för alla trafikslag.

Området kommer för biltrafik nås via två anslutningar i norr mot Järlaleden och i öster mot Planiavägen som kopplas samman genom en lokalgata som går genom området. Lokalgatan planläggs som **”GATA”** samt **”TORG”**, där gatan korsar torget. Längs lokalgatan norra del planeras infart till bostädernas garage. Längs lokalgatan planeras även angöringsplatser för kortare ärenden samt parkeringsplatser för allmänt ändamål, till exempel för besökare till fotbollsplanen. Lokalgatan har generösa gångbanor på båda sidor av lokalgatan. Cykling bedöms, på grund av de låga trafikflödena, kunna ske i blandtrafik. Från planområdet tillkommer även en koppling till Gillevägen i söder. Denna koppling kommer endast vara tillgänglig för gående och cyklister.



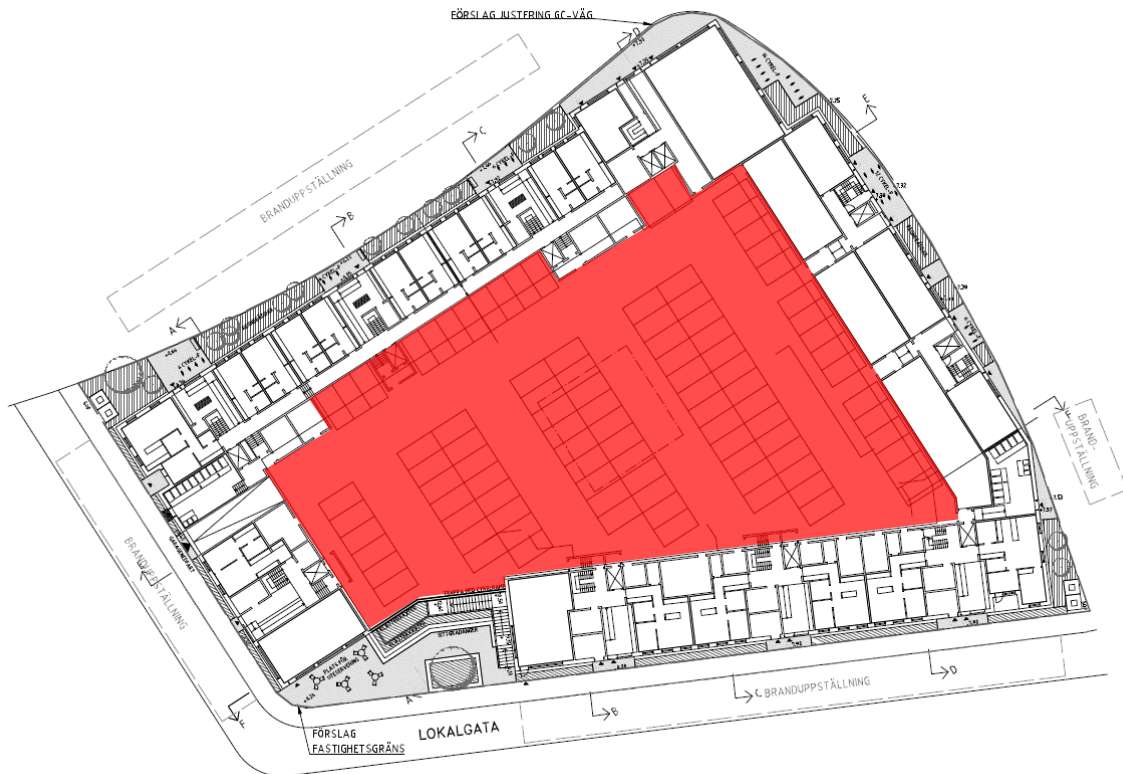
Figur 27. Illustrationsplan. Garageinfart markeras med röd triangel. Bild: Tyréns

En större ombyggnad av Planiavägen och Järlaleden planeras i direkt anslutning till planområdet. Vägarna planeras få bredare cykelbanor och gångbanor samt gatuträd och en mer stadsmässig gestaltning. Cirkulationen och utformningen för motortrafiken planeras vara densamma som i dagsläget. Projektering för vägarna pågår och exakt utformning är under utredning och sker i tät dialog med detaljplanen för Sydvästra Plania. Det nya bostadskvarteret är beroende av att angöring kan tillskapas utmed Planiavägens västra sida. Avstånd mellan entréer och angöringen behöver studeras vidare, särskilt avståndet till den planerade lokalen vid cirkulationen Planiavägen/Järlaleden. För de delar av Planiavägen och Järlaleden som angränsar detaljplanen är Trafikverket vägghållare (Väg 260) och dialog pågår även med dem för att säkerställa att deras krav och riktlinjer följs. Väganslutningarna till detaljplaneområde hanteras i projektet för Planiavägen

och Järlaleden. Nacka kommun och Trafikverket tog 2020 fram en åtgärdsvalsstudie för väg 260. Det övergripande syftet med åtgärdsvalsstudien var identifiera utformningsprinciper för väg 260 och klargöra förutsättningarna för ett statligt väghållarskap i urbana stråk. Detaljplanen möjliggör bebyggelse på ett avstånd om cirka 6 meter från Planiavägen och Järlaleden.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas om inte en separat utredning kan visa på ett annat behov än de som nämns i modellen. Modellen anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Under planarbetet har en separat utredning tagits fram som bedömer att behovet för bilparkering är lägre än det som nämns i kommunens modell. Bedömningen, enligt utredningen, är att parkeringsbehovet för projektet med ambitiösa mobilitetsåtgärder är 0,21 parkeringsplatser/lägenhet för små lägenheter (1-2 rum och kök) samt 0,5 för stora lägenheter (3-6 rum och kök) jämfört med kommunens modell som nämner 0,36 parkeringsplatser/lägenhet för små lägenheter och 0,62 för stora lägenheter. Genomsnittligt för projektet innebär det en minskning av parkeringsbehovet från 0,536 platser/lägenhet enligt kommunens modell, till 0,4. Bedömning är att det föreslagna parkeringsbehovet på 0,4 platser/lägenhet är lämpligt för platsen. Parkeringen ryms i garage under den upphöjda bostadsgråden, se entréplan i figur 28. Antal cykelparkeringar bedöms kunna vara något längre än kommunens riktlinjer förutsatt att de planerade platserna håller hög kvalitet. 534 platser bedöms vara fullgott i stället för 603 som kommunens riktlinjer anger.



Figur 28. Föreslagen yta för parkering på entréplan markeras med rött. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava, redigerad av kommunen.

Den mängd motortrafik som den tillkommande bostadsbebyggelsen samt skola och fotbollsplan förväntas generera är relativt låg och bedöms inte påverka kringliggande gator och korsningar på ett negativt sätt. På grund av projektets läge i närhet till framtida tunnelbana samt till handel och rekreation förväntas stora delar av resorna kunna ske utan bil (Structor, 2023).

Gatorna inom projektet är dimensionerade för att ge goda möjligheter att sköta driften året runt. Snöröjning förväntas kunna ske effektivt då breda gångbanor och möbleringszoner längs med angränsande gator har gott om plats för snö under vinterhalvåret.

Teknisk försörjning

Dagvattenledningar med utlopp i Järlasjön finns i både Järlaleden och Planiavägen. Delar av planområdet avvattnas sannolikt ytligt via dessa ledningar i dagsläget. För genomförandet av detaljplanen krävs ny- och omförläggningar av flera olika ledningar. En ledning för fjärrvärme som går genom planområdet behöver läggas om då den korsar den föreslagna kvartersmarken. Fjärrvärmeledningen förläggs i den nya lokalgatan tillsammans med nya ledningar för el, fiber, vatten, avlopp och dagvatten. Eventuellt ska även ett dagvattenmagasin/rörmagasin rymmas i gatan. Behov av utrymme behöver studeras i fortsatt arbete. Skolområdet i väster ansluter till det nya nätet för dagvatten.

Detaljplanens utformning förutsätter att nya ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten kan förläggas inom Trafikverkets vägområde i Planiavägen. Ledningarna kommer tillhöra Nacka vatten och avfall AB samt kommunen.

Hantering av bostädernas matavfall och restavfall föreslås ske i kassuner placerade på förgårdsmark på två platser. Källsortering inklusive grovsopor sker i två miljörum. Miljörummen nås från gata samt invändiga entréer. Platser för avfallshantering är jämnt fördelade över bostadskvarteret. Utöver de vanliga fraktionerna finns också utrymme för grovsopor. I figur 29 syns placering av kassuner, miljörum samt att avståndet om 50 meter mellan entré och avlämningsplats för sopor klaras.



Figur 29. Illustrationsplan avseende avfallshantering, angöring och branduppställning. Bild: Nyréns Arkitektkontor/Bonava

Störningar och risker

Vid brand föreslås utrymning ske med hjälp av stegbil, förutom högdelen på 12 våningar där Tr2-trapphus krävs. Det finns fyra uppställningsplatser för stegbil, se figur 29.

Inom planområdet har det funnits ett skyddsrum som ska ersättas. Ett skyddsrum föreslås under gården i ett av cykelrummen och kan iordningsställas inom 48 timmar. Skyddsrummet rymmer 112 skyddsplatser.

Lokaler för verksamheter, såsom till exempel restauranger, riskerar att medföra buller eller annan olägenhet från en verksamhet, till exempel kraftig lukt av matos, annan lukt eller buller från gäster eller från fordon vid leveranser. Lokaler med sådana verksamheter behöver anpassas särskilt för att inte orsaka olägenhet i närliggande bostäder.

Övriga störningar och risker beskrivs utförligare nedan.

Bollplanerna – buller och andra störningar

Idrottsplatser i nära anslutning till bostäder innebär ofta krav på begränsningar på idrottsplatsen med avseende på bland annat speltider. Planförslaget innebär stor risk för störningar från aktiviteter på och i anslutning till bollplanerna, framför allt vid den östra bollplanen vid Planiavägen. De främsta anledningarna till upplevda störningar orsakas av anläggningens mänskliga nyttjande, både organiserad idrottsverksamhet och spontana aktiviteter samt publik som alstrar buller. Belysning från starka strålkastare kan upplevas som mycket störande, även den kan orsaka olägenhet i bostäderna intill.

Enligt Boverkets vägledning för idrottsbuller innebär avstånd på mindre än 50 meter att åtgärder mot buller kan behövas. Om avståndet är mindre än 25 meter krävs ofta en kombination av olika åtgärder. Det kortaste avståndet mellan bollplan och planerade nya bostäder är cirka 20 meter. Detta i kombination med planerad användning av planen medför att lägenheterna i södra delen av bostadskvarteret behöver vara genomgående så att de har tillgång till en ljuddämpad sida. Uteplatser bör i första hand planeras på gården. Fasaderna bör ges så hög ljudisolering att Folkhälsomyndighetens riktvärden för ljudnivå inomhus klaras med avseende på idrottsbullret. Nattetid bör ingen verksamhet tillåtas på planen. Under den mörkare årstiden kan det hindras genom att belysningen är släckt. Bullerskärmar har generellt liten effekt eftersom fotbollsplaner är så stora att bullerkällan under den största delen av tiden befinner sig långt från skärmen. Dessutom befinner sig mottagaren, utom i lägenheter på markplan, högt över planen och har fritt synfält över skärmen.

Följande planbestämmelse tillämpas i detaljplanen:

Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad, utom på bottenplan, ska vara vända mot innergården.

Lägenheter på bottenplan kommer inte att kunna planeras genomgående, då garaget ligger i bakkant. För att säkerställa en god ljudmiljö i dessa lägenheter behöver det utredas hur bullernivån kan minska, exempelvis genom en bullerskyddsskärm längs bollplanens norra långsida.

Avståndet till befintliga bostäder utmed Gillevägen blir cirka 30 meter. Idag är avståndet mellan *befintlig* bollplan längs Planiavägen och de närmaste bostäderna längs Gillevägen cirka 60–70 meter. Den nya placeringen av bollplanen ökar risken för bullerstörningar. Befintliga bostäder kan inte bulleranpassas på samma sätt som nya, de allra närmaste bostädernas uteplatser bedöms

dock vara gynnsamt placerade med avseende på idrottsbullret. Uteplatserna ligger på byggnadernas södra sida, vända bort från bollplanen. Byggnaderna utsätts även för trafikbuller från samma håll som idrottsbullret, vilket kan innebära att ljudisoleringen i fasad är tillräcklig för att folkhälsomyndighetens riktvärden avseende ljudnivå inomhus kan innehållas även efter flytten av bollplanen. Om så inte är fallet bör de boende erbjudas åtgärder. Möjliga åtgärder är exempelvis förbättring av ljudisolering i fasad eller anläggande av bullerskyddsskärm i tomtgräns. Den som beslutar om bullret är en olägenhet, i samband med klagomål från de boende, är miljötillsynsmyndigheten i Nacka kommun. Frågan behöver utredas vidare inför granskningen.

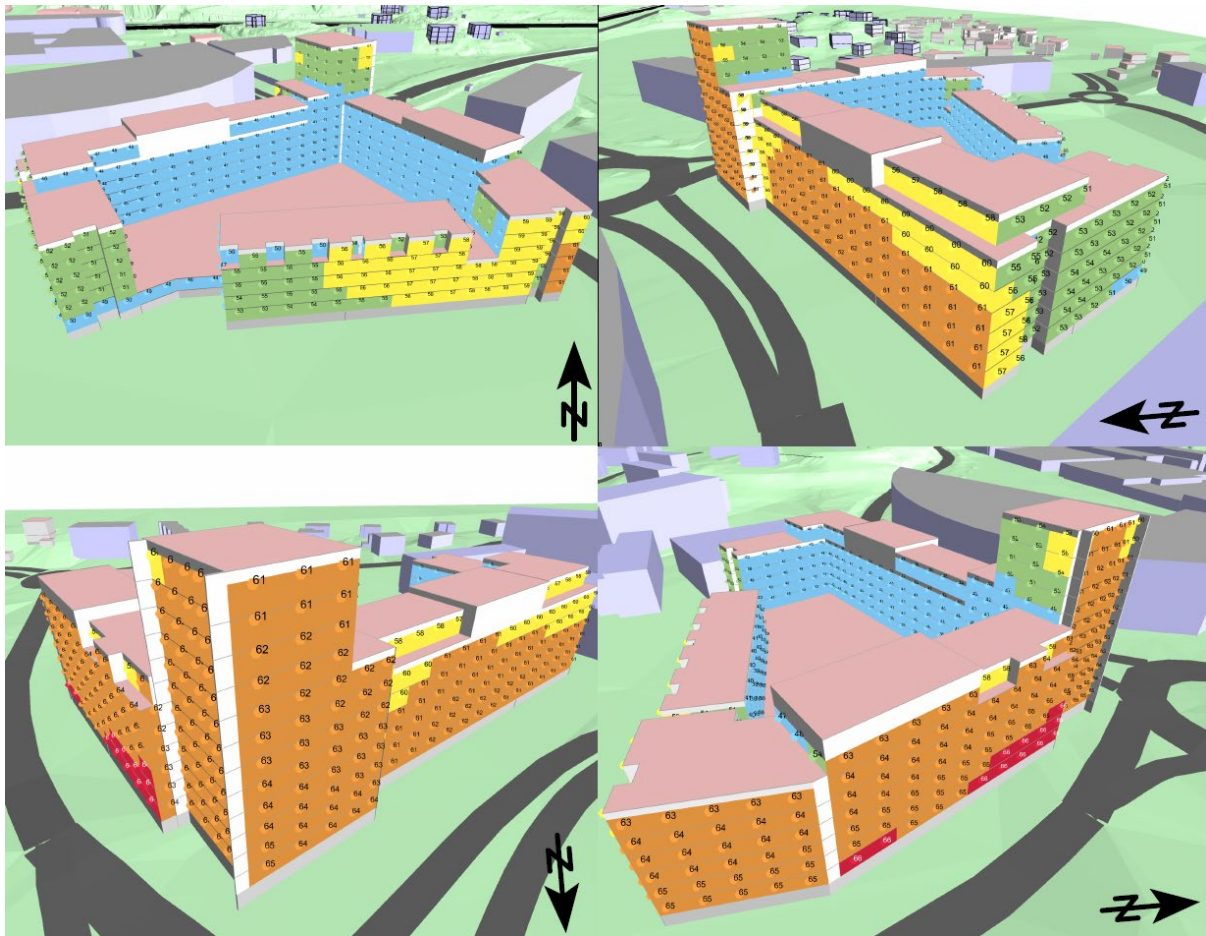
Buller - vägtrafik

Planområdet påverkas primärt av vägtrafikbuller från Järlaleden och Planiavägen. Spårtrafikbuller från Saltsjöbanan har viss inverkan på den ekvivalenta ljudnivån vid de översta våningarna i den norra delen av bostadskvarteret. Även buller från tekniska installationer på befintliga byggnader (industribuller) påverkar primärt dessa delar av bostadskvarteret. Bullernivån på skolområdet styrs av vägtrafikbuller från Järlaleden och Gillevägen.

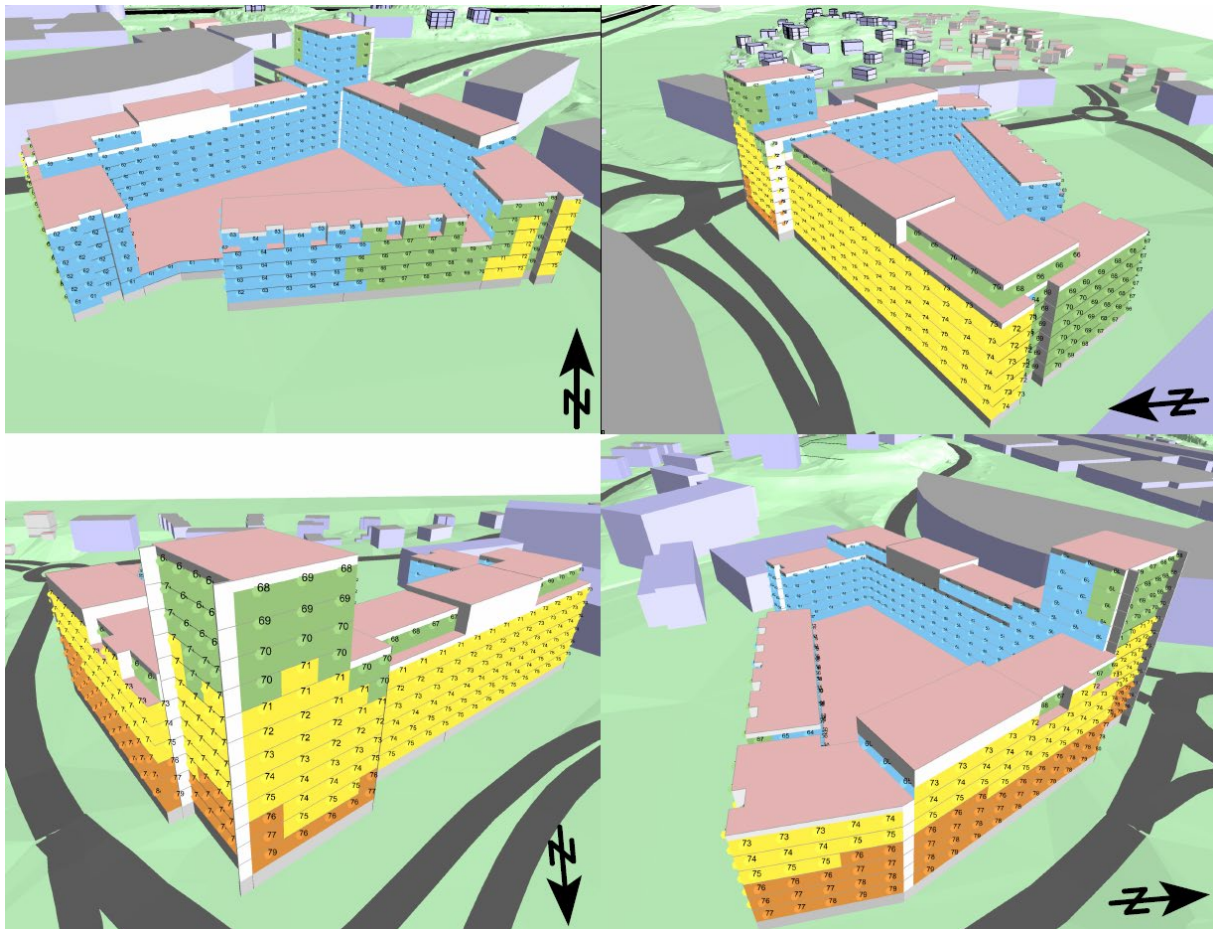
Enligt plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) ska buller beaktas vid planering, projektering och utförande av bebyggelse. För trafikbuller vid bostäder utgår bedömningen från utomhusvärden vid fasad, både ekvivalent och maximal nivå, samt nivåer på uteplats. Bedömningen ska följa förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och detaljplanen ska utformas så att förordningen kan följas. Inomhusvärden för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR). För industribuller gäller riktvärden enligt Boverkets allmänna råd 2020:2. För bedömning av bullersituationen på skolgården används Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar som utkom i oktober 2023.

Bedömningen av trafikbullersituationen utgår från ett framtida läge år 2040 med prognosticerade trafikmängder på omgivande vägar och spår. Den ekvivalenta ljudnivån vid bostadskvarteret beräknas till som högst 64 dBA vid fasader mot Järlaleden, respektive 66 dBA vid fasader mot Planiavägen, se figur 30. Vid övriga fasader beräknas ljudnivån bli lägre än 60 dBA utom vid det sydöstra hörnet närmast Planiavägen, där ljudnivån beräknas till 61 dBA vid de fyra nedersta våningarna. Vid fasader mot innergården beräknas den ekvivalenta ljudnivån bli väl under 55 dBA.

Avseende maximal ljudnivå blir vägtrafiken dimensionerande för samtliga våningsplan. Dimensionerande maximal ljudnivå nattetid beräknas till som högst 79 dBA, se figur 31, vilket innebär att den ekvivalenta ljudnivån generellt blir styrande vid val av fönster och fasad. Med rätt val av fönster och fasad kommer riktvärden avseende ljudnivå inomhus att kunna innehållas.



Figur 30. Beräknad ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Bild: Structor, 2024



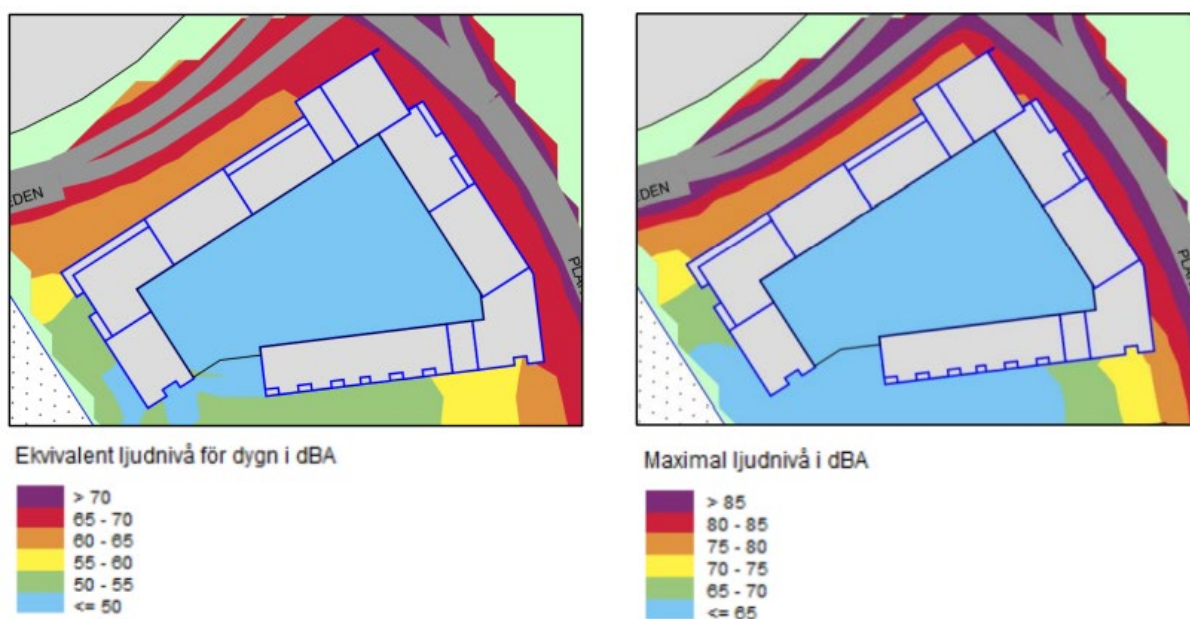
Figur 31. Beräknad maximal ljudnivå nattetid, väg- och spårtrafik år 2040. Bild: Structor, 2024

I lägen där 65 dBA ekvivalent ljudnivå beräknas överskridas planeras genomgående lägenheter med hälften av boningsrummen, samt balkonger, vända mot innergården. Även i lägen där ljudnivån beräknas till 60-65 dBA planeras primärt genomgående lägenheter. På bottenplan, i byggnaden som vetter mot Järlaleden, planeras några små (< 35 m²) enkelsidiga lägenheter. Genomgående lägenheter är inte möjliga i detta läge eftersom garaget ligger i bakkant. Riktvärden enligt Trafikbullerförordningen innehålls för dessa lägenheter då den ekvivalenta ljudnivån beräknas till som högst 62 dBA.

För lägenheter i kvarterets nordöstra och sydöstra hörn planeras för tekniska lösningar i form av indragna, delvis inglasade balkonger, då det inte finns någon bullerskyddad sida för dessa lägenheter. För en lägenhet i högdelen, närmast rondellen, krävs ytterligare åtgärder. Föreslagen lösning är ett specialfönster med en yttre ruta med vädringsöppning. Med den föreslagna planlösningen krävs tekniska lösningar för totalt 15 lägenheter. Detta innebär att närmare 8% av lägenhetsbeståndet i kvarteret kräver tekniska lösningar. För ytterligare 4 lägenheter i kvarterets nordvästra hörn används indragna balkonger, utan inglasning eller andra åtgärder, för att skapa bullerskyddade lägen.

Riktvärden för ljudnivå på uteplats beräknas innehållas för samtliga uteplatser och balkonger vända mot innergården, samt på hela gårdsytan, se figur 32. Gemensamma uteplatser kommer att anläggas på innergården.

Placeringen av en enkelsidig lägenhet på gatuplan intill garageinfarten behöver ses över. Även placering av balkong direkt ovanför infarten är tveksam.



Figur 32. Dygnsekvivalent och maximal ljudnivå dag- och kvällstid från trafik år 2040. 1,5 m över mark.
Bild: Structor

Detaljplanen anger följande bestämmelser för trafikbuller:

Bostäder ska utformas anseende 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 kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

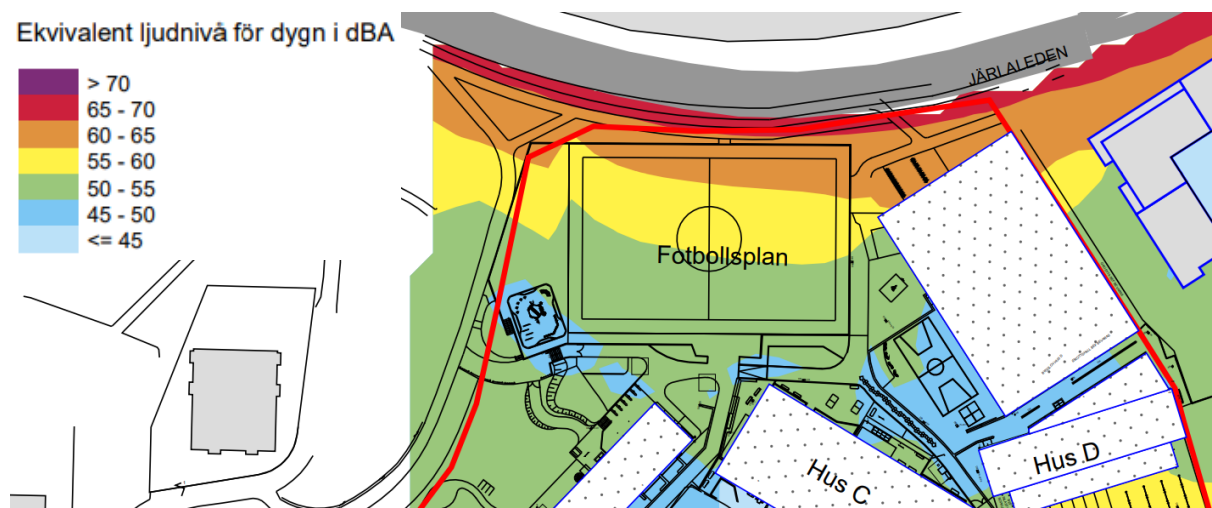
Tack vare skolbyggnadernas placering skyddas stora delar av skolgården från det buller som genereras av Järlaleden. Bullernivån längs skolgårdens södra sida är lägre då trafiken på Gillevägen är betydligt glesare. Topografin, med en brant sluttning ner mot Gillevägen, ger också en viss skärmning av bullret. För att ytterligare sänka ljudnivån på den planerade förskolegården kommer även en bullerskyddskärm att byggas längs delar av gården, detta regleras med ”m₃”.

m₃ *Bullerskydd mot Gillevägen ska uppföras.*

Utan bullerskyddande åtgärder beräknas den ekvivalenta ljudnivån på bollplanen tillhörande skolan att överstiga riktvärdet 55 dBA på ungefär halva ytan, se figur 33. För att sänka ljudnivån planeras därför en bullerskyddsskärm längs bollplanens norra långsida, samt delar av kortsidorna. Bullerskyddet regleras med planbestämmelse **m₂**. Utformning av bullerskärmen behöver studeras vidare inför granskningen.

m₂ *Bullerskydd mot Järtaleden ska uppföras.*

Med de planerade bullerskyddsåtgärderna beräknas ljudnivån på skolgården bli lägre än 55 dBA på samtliga vistelseytor. På de centrala, mest använda delarna av skolgården, samt merparten av de ytor som planeras för små barn beräknas ljudnivån bli lägre än 50 dBA. Riktvärdet 50 dBA beräknas innehållas på mer än halva skolgårdens totala yta. Sammantaget bedöms en god ljudmiljö uppnås på skolgården.



Figur 33. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå på skolgård 1,5 meter över mark utan åtgärder, prognosår 2040. Bild: Structor

Buller från verksamheter

I omgivningen, både utanför och inom planområdet, finns verksamhetsbullerkällor. Det är ventilation och kyla på befintliga byggnader: Magasinet, gymnastikhallen och byggnaderna öster om Planiavägen. I nuläget har enbart ljud från installationer på Magasinet utretts, övriga ljudkällor utreds i senare skede. Verksamhetsbuller från Magasinet beräknas innehålla Boverkets riktvärden och påverkar därmed varken bostädernas eller skolgårdens utformning.

Det finns risk för att komfortstörande vibrationer över riktvärdena kan uppträda i byggnaderna. För att motverka risken för detta föreslås att den nya bebyggelsen pålas till fast mark med en andel av pålarna snedställda (Atkins, 2017). Denna åtgärd ska utvecklas i samråd med markföroreningsexpertis och miljötillsynsmyndigheten.

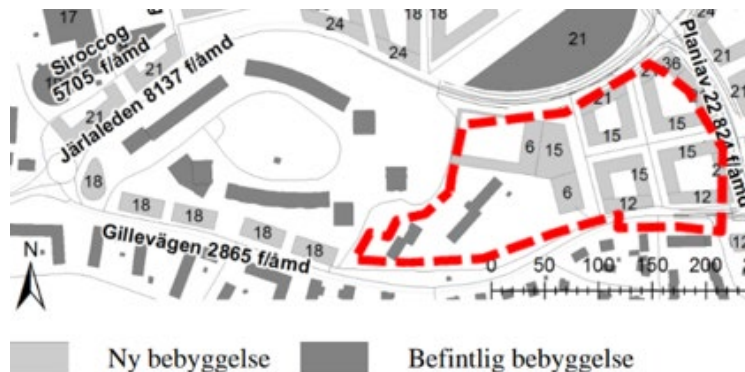
Det är ännu inte fastställt hur byggandet av det nya bostadskvarteret ska ske. Dock måste pålägg göras vilket är ett mycket bullrigt arbetsmoment. Åtgärder måste vidtas för att hantera detta under byggskedet. Det kan till exempel vara val av arbetsmetod, bullerskyddskärmar, information till berörda, tidsbegränsning eller ökad ljudisolering hos kringliggande byggnader.

Farligt gods

I planområdets närhet finns inga utpekade transportleder för farligt gods, varken primära eller sekundära.

Framtida luftkvalité

En luftutredning gjordes över området 2017 (LVF), utredningen tog sikte på situationen 2030. Denna luftutredning bedöms fungera som vägledande eftersom många detaljer i planutformningen inte längre stämmer. Den nya bebyggelsestrukturen är mindre omfattande än förslaget från 2017. I det nya kvarteret är dock byggnaderna mellan cirka 4-9 meter högre nu än kvarteren på motsvarande plats 2017. Utmed Järlaleden följs kvarteret av en befintlig idrottshall och en planerad bollplan på marknivå. Söder om bostadskvarteret planeras ytterligare en bollplan. Omgivningen runt kvarteret bör innebära bättre förutsättningar för vindventilering, trots högre byggnader, eftersom fasadlängden mot vägen nu är kortare.



Figur 34. Utformning av området 2030 enligt luftutredning 2017. I bilden visas höjd över mark (meter) på nya och vissa befintliga byggnader samt trafikflöden per årsmedeldygn i trafikprognos traditionell år 2030. Röd streckad linje visar ungefärligt planområde.

Trafikmängderna är i stort samma som i utredningen 2017, men hastigheten på Järlaleden kommer att sänkas från 50 till 40 km/h. I luftutredningen 2017 är utsläppen baserade på 50 km/h. En ny trafikprognos kommer att gälla från 2040.

Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) klaras år 2030. Med hänvisning till resonemanget ovan gäller det sannolikt även år 2040. Tabell 1 och 2.

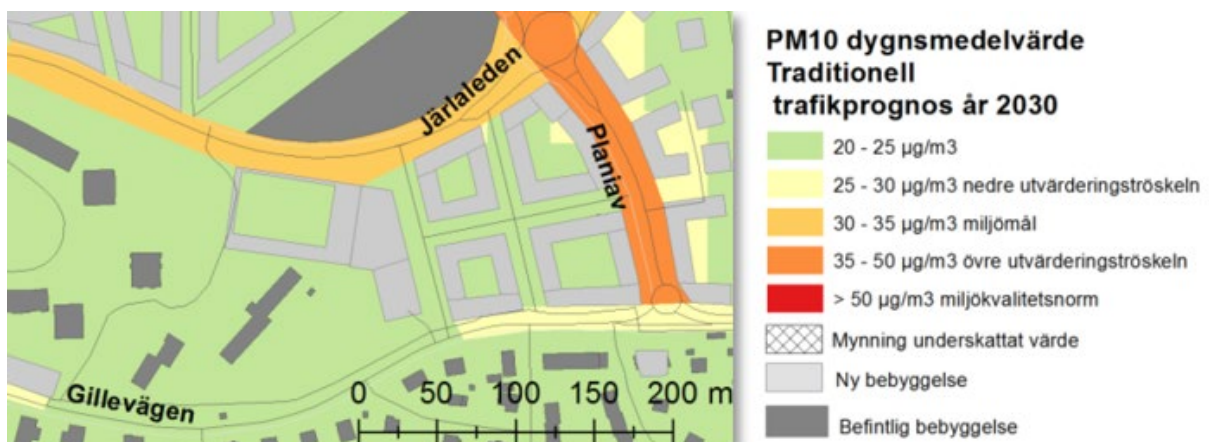
Tabell 1. Beräknad halt av partiklar, PM10, år 2030 jämfört med miljö kvalitetsnorm och nationella miljömål.

Partiklar, PM10	Årsmedel ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Dygnsmedel ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
	Norm 40 Mål 15	Norm 50 Mål 30
Planiavägen söder om Järlaleden	17 - 20	34 - 37
Järlaleden väster om Planiavägen dubbelsidigt (närmast Plania)	16 - 20	30 - 33
Järlaleden väster om Planiavägen enkelsidigt	17 - 20	31 - 34
Gillevägen, närmast Plania	14 - 15	26 - 29

Tabell 2. Beräknad halt av kvävedioxid, NO₂, år 2030 jämfört med miljö kvalitetsnorm och nationella miljömål.

Kvävedioxid, NO ₂	Årsmedel ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Dygnsmedel ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Timmedel ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
	Norm 40 Mål 20	Norm 60 Mål saknas	Norm 90 Mål 60
Järlaleden väster om Planiavägen, dubbelsidigt (närmast Plania)	11 - 15	31 - 34	41 - 45
Järlaleden väster om Planiavägen, enkelsidigt	12 - 15	32 - 35	46 - 49
Gillevägen, närmast Plania	9 - 10	22 - 25	30 - 33

Miljömålet för PM10 kan komma att överskridas både på Järlaleden, Planiavägen och Planiarondellen, se figur 35. De nationella miljömålen för PM10 är svårare att klara än målen för NO₂. Orsaken är främst att utsläppen av NO₂ från biltrafik förväntas minska på grund av en renare fordonspark år 2030. För partiklar förväntas också en minskning av förbränningspartiklar till år 2030, men andelen slitagepartiklar förväntas vara samma som nu.



Figur 35. Beräknad dygnsmedelhalt år 2030 av partiklar, PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) under det 36:e värsta dygnet. Trafikprognos traditionell. Normvärdet som ska klaras är $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och miljömålet $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Planförslaget bedöms vara förenligt med MKN för luft. Innergården i planerat bostadskvarter bedöms vara skyddad från direkta luftföroreningar från trafik, den bildar en mur mot de mest trafikerade vägarna. Ur hälsoperspektiv behövs dock en planbestämmelse som reglerar placering av friskluftsintagen till lägenheterna. En planbestämmelse om utförande kommer att reglera intaget av frisk luft. Utmed Järlaleden och Planiaavägen ska friskluftsintagen i första hand ske från fasad som inte vetter mot gator.

”Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag är vända bort från Järlaleden och Planiaavägen”.

Mellan planerad bollplan på skolgård och Järlaleden bör en bullerskärm anläggas. Ett bullerskydd kan även medföra en något bättre luftkvalitet på bollplanen.

En luftutredning med aktuellt planförslag planeras att tas fram till granskningsskedet.

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren inom de låglänta, centrala delarna av området av fyllnadsjord och tippmaterial som vilar på postglacial lera.

Enligt PM geoteknik (Atkins, 2017) består jordlagerföljden av 2-5 meter blandad fyllning överst. Under den finns 1-6 meter glacial lera, där tunnare skikt med lös gyttjelera kan förekomma. Under leran finns 1-6 meter friktionsjord och därunder berg. Djupet till berg varierar mellan 5-14 meter i planområdet.

Enligt SGU:s underlag består marken av jordarter med medelhög till hög genomsläpplighet. Det finns finkorniga jordarter, men deras förutsättningar att bilda kvicklera bedöms begränsade. Denna förutsättning bör säkerställas i den kommande geoutredning.

Marken inom hela planområdet bedöms som lämplig att bebygga (Geoskills, 2024). En flack topografi indikerar att det inte finns globala stabilitetsproblem, detta behöver verifieras. För att bedöma eventuella förstärkningsåtgärder och grundläggningsmetoder krävs ytterligare geoteknisk utredning.

Föroreningar i mark

Parkmarken inom planområdet bedöms inte vara påverkat av föroreningar från fyllnadsjord. Föroreningar kan dock förekomma i parkmark som härstammar från trafiken på vägområden intill parkytorna. Det är i så fall samma föroreningar som förekommer generellt intill vägar och som härstammar från olika avgasutsläpp.

Föroreningar förekommer i princip överallt där det varit tippområde och där det finns fyllnadsjord. Det förekommer även föroreningar inom skolområdet. Där schakt planeras inom skolområdet ska befintliga markföroreningar hanteras utifrån gällande riktvärden för skola och förskola, det gäller även lekplatser och andra ytor som är hårdgjorda.

I stora delar av planområdet förekommer markföroreningar i form av främst tungmetaller, oljekolväten, PAH samt klororganiska bekämpningsmedel i form av DDT. Föroreningarna förekommer främst ytligt i fyllnadsmaterialet, men finns även i grundvattnet.

Föroreningsituationen är heterogen med stor spridning i både halter och fysisk utbredning, med risk för punktföroreningar ("Hot Spots"). Metaller, PAH och DDT förekommer punktvis i halter över farligt avfall. Utifrån spridningsrisker till omgivande miljö, främst grundvatten och byggnader, bedöms oljekolväten och PAH utgöra den största risken.

Kvarteret planeras med bostäder på entréplanet, det innebär att bostädernas grundläggning kan ha direktkontakt med underliggande mark. Skyddsåtgärder måste vidtas för att bostäder och lokaler ska skyddas mot ånginträngning av föroreningar. Åtgärder ska ske i samråd med miljötillsynsmyndigheten.

Planbestämmelse finns som anger att marklov inte får ges för schaktning och annat markarbete förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov krävs inte för marksanering. Syftet med planbestämmelsen är att verksamhetsutövaren ska ha en färdig och, av tillsynsmyndigheten, godkänd åtgärdsplan innan bygglov/marklov godkänns. I denna detaljplan kan åtgärdsplanen bestå av en upprättad och av tillsynsmyndigheten godkänd anmälan enligt miljöbalken om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller en skedesplan/tidplan när projektet planerar lämna in en sådan anmälan.

"Marklov får inte ges för schaktning eller andra markåtgärder förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej."

"Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning och nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar."

Föroreningar i grundvatten

Grundvattnet bedöms som högst ligga 5,4 meter över nollplanet. I grundvattnet har mycket höga halter oljekolväten detekterats vilket tyder på en föroreningsplym, sannolikt från en punktkälla och i form av drivmedelsförorening. Denna föroreningsplym är inte avgränsad, men den finns även i Järlaledens vägområde utanför planområdet. Utredningar pågår för att få bättre underlag om denna förorenings utbredning.

I grundvattnet har mycket höga halter oljekolväten detekterats vilket tyder på en föroreningsplym, sannolikt från en punktkälla och i form av drivmedelsförorening. Även PAH och klorerade lösningsmedel har påträffats, vilket tyder på ett inte opåverkat grundvatten i övrigt. PFAS har påträffats i samtliga grundvattenrör där PFAS har analyserats. Det är troligt att PFAS förekommer i grundvattnet.

Vid pålning finns det en risk att föroreningar sprids mellan och genom jordlager samt mellan de olika grundvattenmagasinen. I detta område finns risk för spridning längs pålarna ner till friktionsjorden under leran. Därför måste marken vara undersökt, riskbedömd och eventuellt åtgärdad, innan pålning utförs. I samband med schakt under grundvattenytan finns en risk att föroreningar som idag bedöms orörliga kunna bli rörliga (aktiveras). Då finns en risk för spridning till områden som ligger i grundvattnets rörelseriktning. Detta måste beaktas i arbetena.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Planområdet tillhör två avrinningsområden, Järlasjön och Sicklasjön. Huvuddelen av dagvattnet är inom Järlasjöns avrinningsområde med avrinning och utlopp i Kyrkviken (Järlasjön), nordost om planområdet. Det andra avrinningsområdet är mindre och har utlopp i Sicklasjön i söder. Planområdet ligger en bit uppströms i båda avrinningsområdena och den enda påverkan från uppströmsliggande områden kommer från bostadsområdet väster om plangränsen.

Järlasjöns avrinningsområde är stort och innefattar även stora delar av Järsla i nordost samt Sickla köp kvarter och Värmdövägen i nordväst. Planområdet ligger i södra delen av avrinningsområdet. Ytavrinning från samtliga delar av avrinningsområdet ansamlas norr om planområdet i en lågpunkt kring Planiavägen och i korsningen med Järlaleden. Detta område har identifierats som ett problemområde för skyfall. För att säkerställa Järlasjöns vattenkvalitet har Nacka kommun byggt en reningsanläggning för dagvatten i Kyrkviken. Reningsanläggningen utgörs av en skärbassäng som färdigställdes och togs i drift under 2023. Anläggningen utgör ett kompletterande reningssteg för dagvatten från planområdet, men ersätter inte rening i LOD-lösningar inom planområdet. I Sicklasjöns avrinningsområde passerar dagvatten från planområdet ett villaområde. I villaområdet finns en stor lågpunkt med risk för översvämningar vid kraftiga regn.

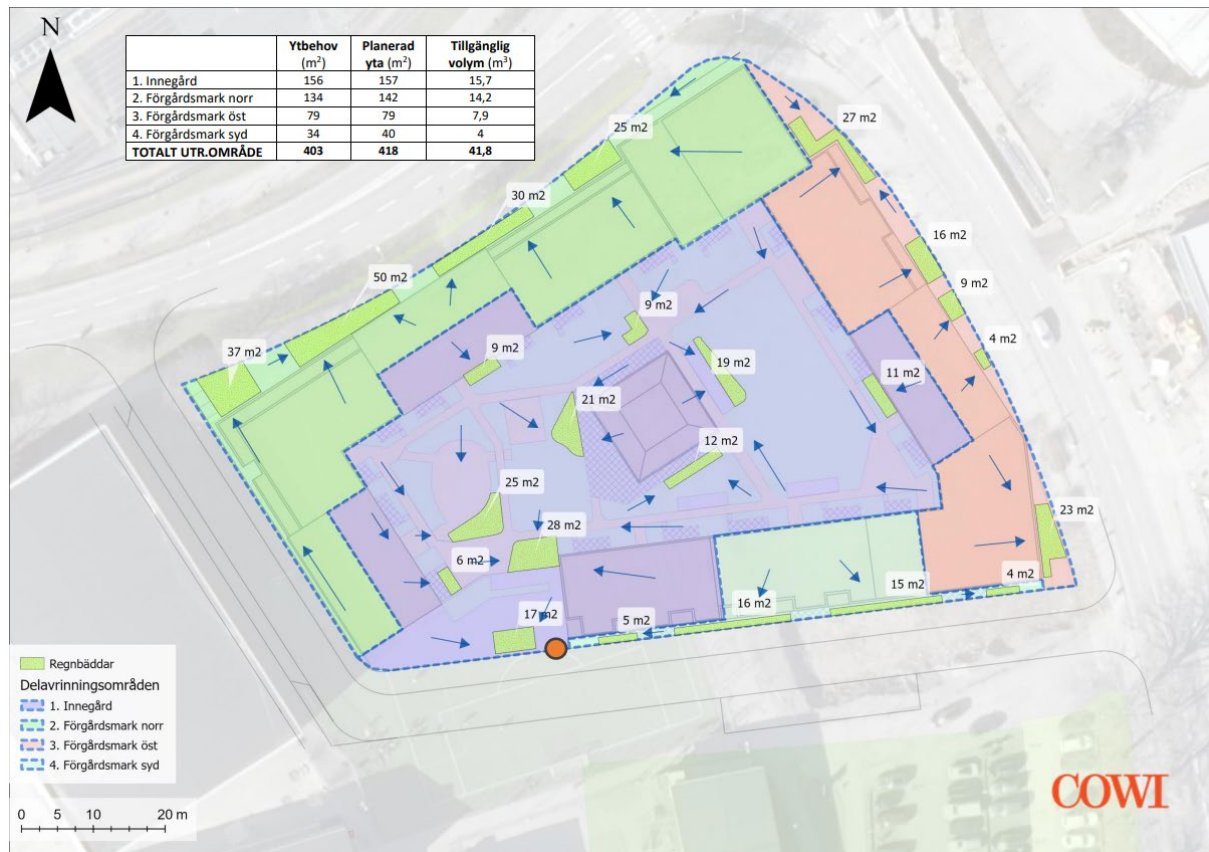
Ombyggnation av skolområdet har redan genomförts till stor del, och olika lösningar för dagvattenhantering har implementerats. I denna utredning antas det därför inte vara någon skillnad mellan befintliga och framtida förhållanden inom skolområdet. I beräkningarna för denna utredning har därför samma indata angetts för skolområdet både för befintlig och framtida situation. Den totala volymen som krävs för rening är cirka 289 m³ för hela planområdet.

På bostadskvarterets mark, i enlighet med Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*, föreslås nedsänkta öppna regnbäddar för fördröjning och rening av dagvattnet som genereras inom planområdet, se figur 36.

Regnbäddarna är dimensionerade för att rymma ett regndjup på 10 mm i en 10 cm djup tomvolym ovanför växytan. Ytbehovet för dagvattenlösningarna är 403 m² och den planerade ytan är 418 m². Föreslagen dagvattenhantering innebär att regnbäddar förses med tätskikt och dräneras direkt till dagvattenledning utan exfiltration till grundvattnet. Detta på grund av föroreningsituationen i området och risken för spridning av markföroreningar med grundvattnet.

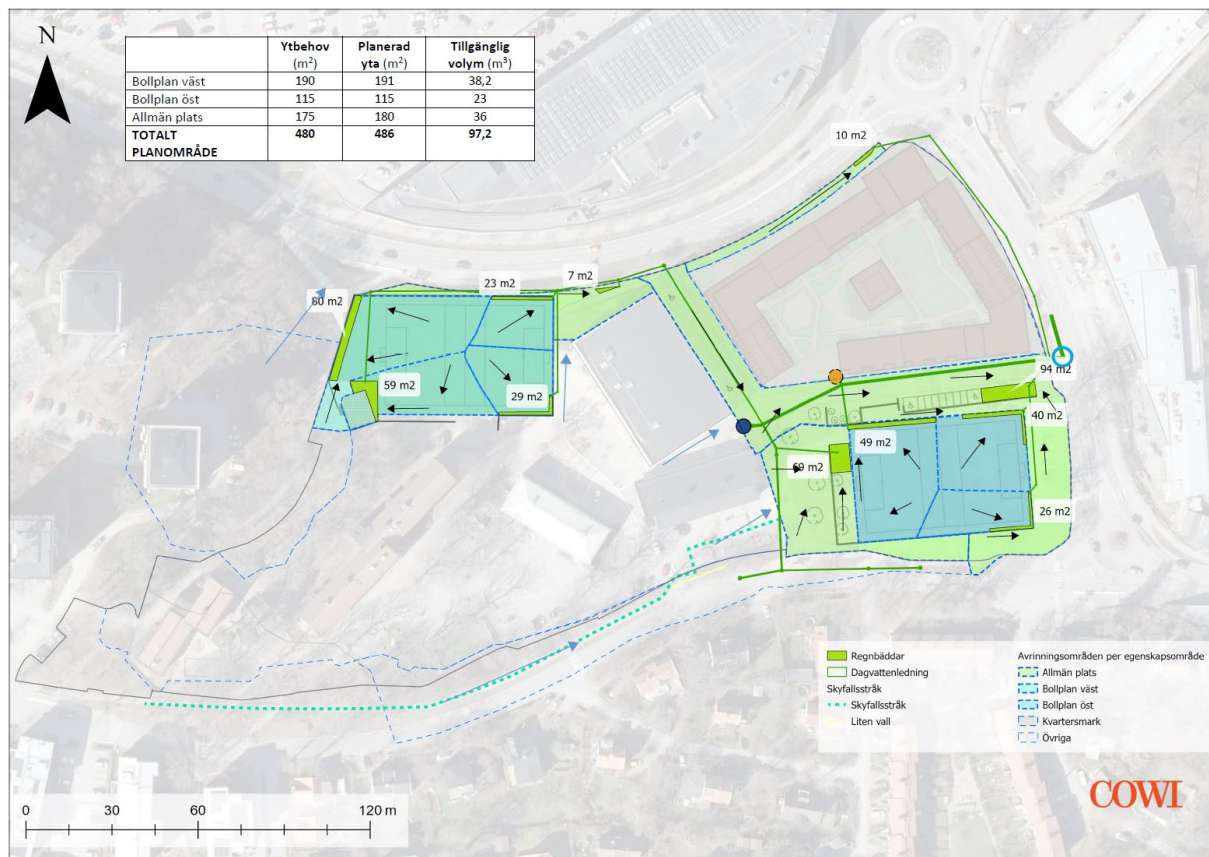
Även om området saneras innan exploatering bedöms infiltration av dagvatten innebära onödiga risker. Detaljplanen reglerar följande:

”Marken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.”



Figur 36. Avvattningsplan för kvartersmark.

På allmän platsmark föreslås nedsänkta, öppna regnbäddar för fördröjning och rening av dagvatten som genereras inom planområdet, se figur 37. Regnbäddarna är dimensionerade för att rymma ett regndjup på 10 mm i en 20 cm djup tom volym ovanför växtytan. Ytbehovet för dagvattenlösningarna är 480 m² och den planerade ytan är 486 m². Föreslagen dagvattenhantering innebär att stora delar av planområdet blir hårdgjort, samt att regnbäddar förses med tätskikt och dräneras direkt till dagvattenledning utan exfiltration till grundvattnet. Dagvattnet föreslås ledas till regnbäddarna med hjälp av dagvattenrännor längs vägar och på torgytor. På så vis kan dagvattnet synliggöras och integreras i gestaltningen av området. I avvattningsplanen är avrinningsvägen lång för dagvattnet, detta behöver ses över till granskningskedet.



Figur 37. Avvattningsplan för allmän platsmark och bollplanerna.

Konstgräsplaner bidrar till utsläpp av mikroplaster och andra föroreningar på grund av de material som används. Det är därför viktigt att i första hand minimera dessa ytor. För de ytor som ändå förses med konstgräs eller fallskyddsmatta krävs att mikroplastfällor installeras, dessutom krävs drifrutiner för regelbunden tömning av dessa fällor, för att förhindra spridning av mikroplaster till dagvattnet och vidare till Järlasjön. Utredning av effektiva reningsfilter och dagvattenlösningar för konstgräsplanerna är nödvändigt till granskningsskedet.

Beräkningar av föroreningsmängd för allmänna platsmarken och kvartersmarken har gjorts i Storm Tac. Beräkningarna indikerar att föreslagna lösningar ger en minskad belastning av föroreningar för samtliga undersökta ämnen jämfört med befintlig situation.

Grundvatten

En stor del av nederbörden infiltrerar till grundvattnet. Grundvattennivån ligger förhållandevis ytligt, cirka 5,4 meter över nollplanet, och det kommunicerar troligtvis med Järlasjöns vattennivå (Bergab, 2016). Grundvattnet i området är påverkat av föroreningar. Dagvatten som bildas inom planområdet ska inte infiltreras i marken. Syftet med denna åtgärd är att minska föroreningsutsläpp till grundvattnet till Järlasjön. Avsikten är att bostadskvarteret ska

grundläggas ovanför högsta grundvattennivå. Om schakter hamnar lägre än grundvattennivån kan tillstånd för bortledning av grundvatten krävas.

Skyfall

Skyfallsscenarior har undersökts med hjälp av SCALGO. SCALGO visar översvämningsytor baserat på lågpunkter i området för valda regndjup.

Inom planområdet finns två platser där det idag uppstår översvämningsytor med större vattendjup. I det nordöstra hörnet finns en lågpunkt som bildats efter att en stor byggnad på platsen rivits. Den lågpunkten är sammankopplad med de större översvämningsområdena längs Planiavägen. För att minska påverkan i detta område planeras en ny höjdsättning av Planiavägen och Järlaleden samt ett skyfallsdike för mer kontrollerad avledning mot Kyrkviken i öst. Den andra översvämningsytan uppstår vid en skolbyggnad i södra delen av planområdet. Utanför planområdet mot söder finns en större lågpunkt i befintligt bostadsområde. Endast en liten del av avrinningen från planområdet bidrar till översvämningsytor på den ytan. Vid planens genomförande får inte tillflödet till denna lågpunkt öka.

Ett framtida scenario har också undersökts med SCALGO, se figur 38 och figur 39. I den sydöstra delen av planområdet finns en översvämningsyta både på och väster om den föreslagna östra bollplanen, vilket skapar en fördröjning av skyfall. Bollplanen är endast något nedsänkt jämfört med omgivande mark och gör att vattnet uppehålls tillfälligt på bollplanen. Detta kan vara en fördel genom att belastningen nedströms minskas och det stoppar även transport av mikroplaster så länge vattnet inte bräddar från bollplanen. Som lösningen ser ut nu så finns det ingen flödesväg bort från bollplanen. På bollplanen i den nordvästra delen av planområdet sker dock ingen fördröjning. Här finns det alltså en större risk för att mikroplaster spolats bort vid kraftigare regn med stor ytlig avrinning. En möjlig lösning på detta är en viss nedsänkning av bollplanen för att åstadkomma en liknande fördröjning som på den östra bollplanen. Precis väster om bollplanen i den sydöstra delen av planområdet uppstår en översvämningsyta med större djup. Denna sammanfaller med en något nedsänkt yta med träd som avgränsas mot det högre liggande torget och grönytan i söder med en mur. Här blir översvämningsytan väl avgränsad och den utgör ingen fara för tillgängligheten i området.

Muren kring den västra bollplanen orsakar en vattenansamling väster om planområdet, eftersom flödesvägar från det uppströms liggande bostadsområdet skärs av. Detta kan undvikas genom att justera höjdsättningen av den gångväg som går norrut mot Järlaleden vid planområdesgränsen i samband med att bollplanen byggs. Frågan kommer studeras vidare inför granskningen.

Analysen indikerar inga större problematiska lågpunkter inom kvarteret, vilket innebär att den planerade höjdsättningen fungerar för avledning av ytliga regn. På innegården avleds vatten via två huvudsakliga skyfallsvägar, en sydlig avrinningsväg som avleder vatten från de östra och södra delarna av gården, och en västlig som avleder vatten från västra delen av gården samt området norr om gårdshuset. Höjdsättningen innebär att skyfallsvattnet leds mot två lågpunkter på

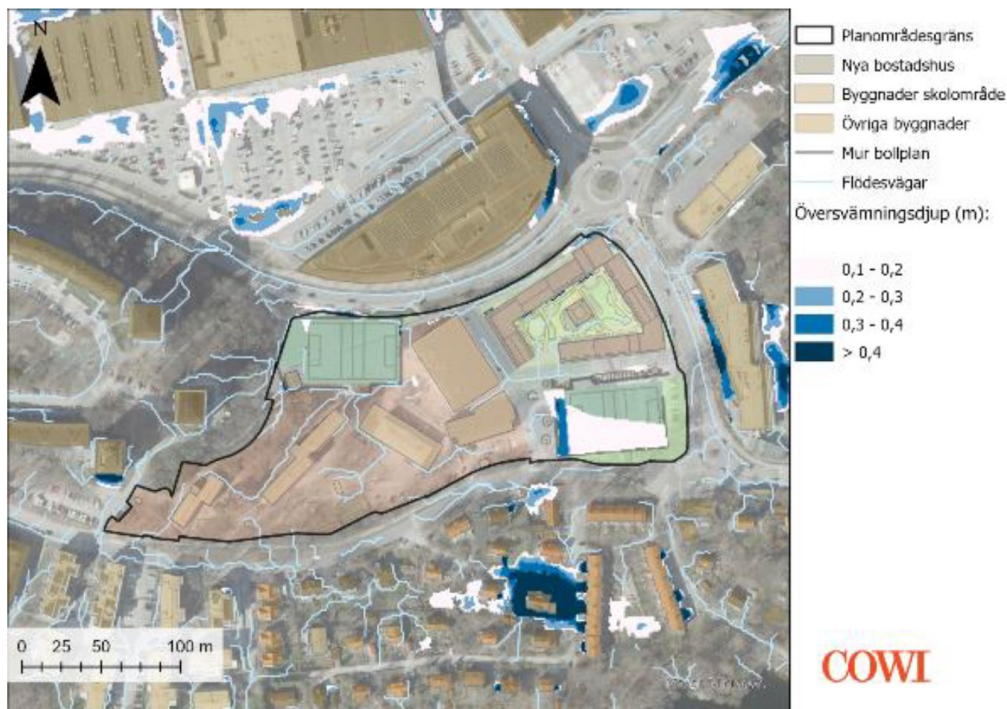
innegården, en yta i väster och en i öster. På den västra lågpunkten samlas inga betydande mängder vatten enligt SCALGO modellen. På ytan i öst samlas en del vatten, men översvämningsytans djup är mindre än 10 cm. Att tillfälligt samla upp och bromsa skyfallsvattnet är positivt för skyfallshanteringen i området i stort. Det är dock mycket viktigt att se till att bräddpunkter och höjdsättning fungerar som tänkt och leder vatten bort från byggnaderna och mot öppningen i sydväst, så att inte vattnet börjar stiga utanför de tilltänkta ytorna mot passager och fasader. Detaljplanen anger **b₁** för att säkerställa att bostadsgården höjdsätts på sådant sätt att vattnet kan avledas mot öppningen i kvarteret och vidare ut på allmän plats gata.

b₁ *Bostadsgård ska höjdsättas så att skyfallsvatten avleds mot TORG.*

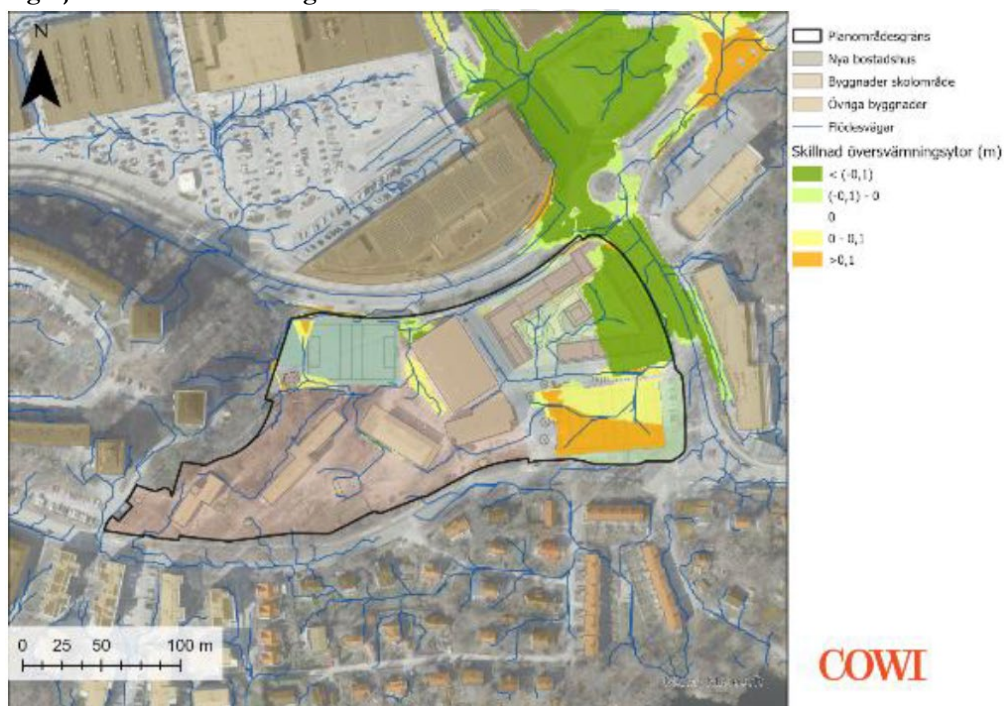
Norr och nordost om kvartersmarken uppstår en översvämningsyta mellan byggnaden och korsningen Järlaleden/Planiavägen. Ansamlingen beror på ny höjdsättning av vägarna som orsakar en höjdskillnad. Detta kan åtgärdas med ny höjdsättning inom planområdet i samband med att ny bebyggelse uppförs. I övrigt kan det konstateras att den föreslagna höjdsättningen av vägarna kring planområdet ger kraftigt minskade översvämningsdjup på vägen, och verkar alltså fungera väl med avseende på skyfall och ytlig avledning.

Analysen indikerar inga större problematiska lågpunkter inom skolområdet. Det kan noteras att den nya höjdsättningen och muren vid den nordvästra bollplanen gör att vatten avleds mot idrottshallen via skolområdet i söder. Enligt SCALGO-analysen är dock situationen väster om idrottshallen näst intill oförändrad, då vattnet rinner vidare norrut utan att ytan ökar nämnvärt i utbredning. Det sker en liten ökning av vattendjupet.

Översvämningsituationen i bostadsområdet söder om Gillevägen är oförändrad jämfört med befintlig situation, se figur 39. Detta är förväntat eftersom skolområdet är det enda område som bidrar med avrinning mot Sicklasjön och lågpunkten, och det finns inga skillnader inom skolområdet vid framtida situation jämfört med befintlig situation. Detaljplanen innebär alltså inte en försämring av situationen för lågpunkten söder om planområdet.

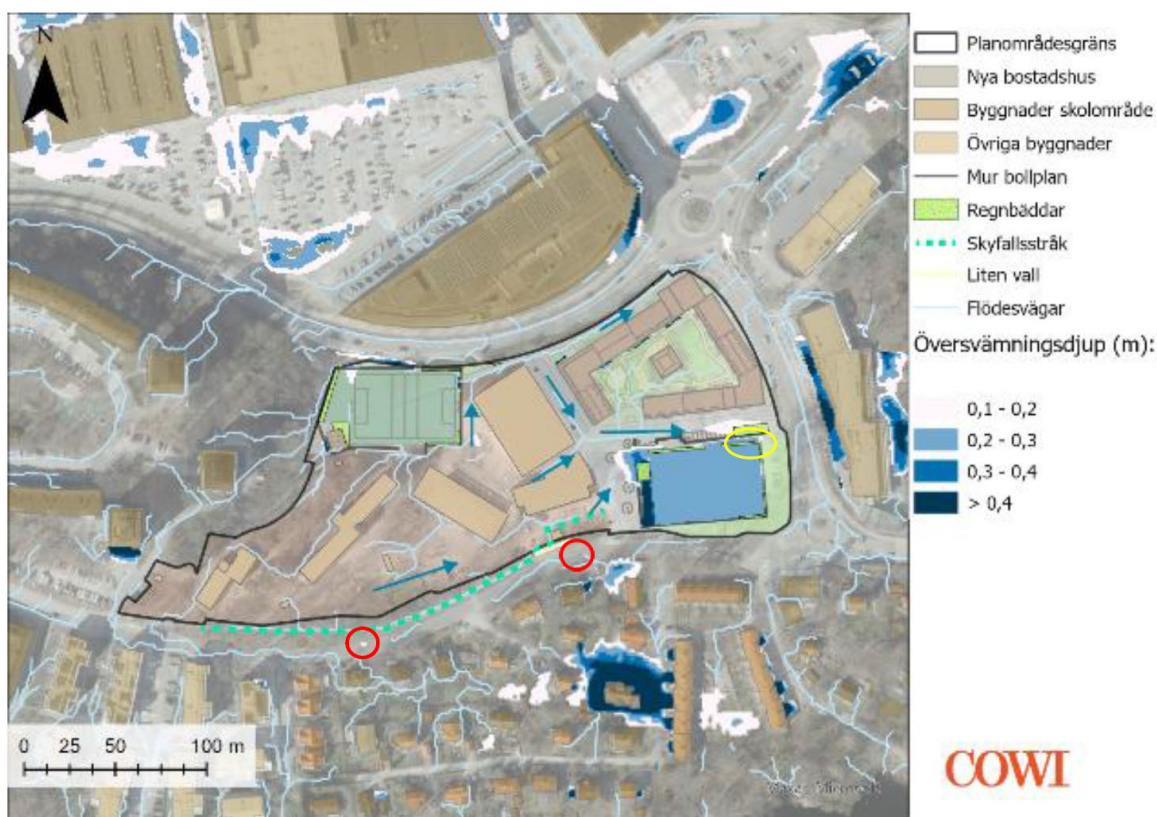


Figur 38. Översvämningsytor och ytliga flödesvägar i framtida situation vid ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet, klimatafaktor 1,25. Avrinningskoefficienter har ökat med en faktor på 1,35 för 100-års regn jämfört med 30-års regn.



Figur 39. Skillnader i vattendjup mellan befintlig och framtida situation vid ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet och klimatafaktor 1,25. Även generella flödesvägar genom området visas. Grönt betyder att översvämningsdjup är lägre i framtida situation och gult-orange betyder att översvämningsdjup är djupare.

Dagvattenutredningen har föreslagit åtgärder för att ytterligare förbättra skyfallssituationen inom planområdet, se figur 40. Höjdsättningen i den nordöstra delen av planområdet, mot Järllaleden, har justerats så att höjdskillnaden mot vägen blir mindre. Med denna justering försvinner översvämningsytan samtidigt som flödesvägen mot korsningen med Planiavägen är kvar. I anslutningen mellan lokalgatan och Järllaleden i norr har mindre justeringar gjorts för att jämna ut höjdskillnaderna, men ”svackan” i anslutningen för lokalgatan kan inte tas bort helt utan att blockera flödet och skapa en fördämning norr om idrottshallen, där en del av skyfallsavrinningen från skolområdet passerar. Olika möjliga åtgärder har undersökts för att skära av flöden längs Gillevägen och minska belastningen på lågpunkten i bostadsområdet i söder. Detta är alltså inte en förutsättning för att undvika påverkan från planområdet, men har ändå undersökts inom ramen för skyfallsutredningen för området. En lösning som nästan helt eliminerar belastning från planområdet på lågpunkten är att justera lutningen på den befintliga GC-vägen söder om skolområdet, så att avrinning norrifrån avleds mot allmän plats i öst. Precis vid infarten till skolområdet från söder krävs någon form av vall eller upphöjning som förhindrar vatten från att vika av söderut och rinna mot lågpunkten. Denna skulle möjligtvis kunna utformas som ett farthinder eller liknande. Det tillkommande vattnet gör att vattendjupet på den nedsänkta bollplanen ökar till lite drygt 40 cm på ytan väster om bollplanen.



Figur 40. Kartan visar översvämningsytor och ytliga flödesvägar i framtida situation med åtgärder vid ett 100-års regn med klimatkfaktor 1,25. Blå pilar visar generella flödesriktningar inom området, och röda ringar markerar lågpunkter längs Gillevägen. I kartan syns också placering av regnbäddar och förändrat skyfallsstråk. Gul ring visar område där höjdsättning påverkar fördröjning på bollplanen.

För att säkerställa skyfallsavledningen reglerar detaljplanen ett antal markhöjder på allmän plats samt skolområdet. Se pilar i figur 40 för planerade avledningsvägar.

+0.0 *Markens höjd över angivet nollplan.*

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd 1	april/maj 2017
Samråd 2	Kv 1 2024
Granskning	Kv 1 2025
Antagande i kommunfullmäktige	Kv 3 2025
Laga kraft tidigast*	Kv 3 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

För bostadskvarteret ska genomförandeavtal samt köpeavtal ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen utför allmän plats samt kvartersmark för bollplaner. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 4 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras till år 2025-2028.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Nacka vatten- och avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av de allmänna vatten och spillvattensystemet. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Befintliga vatten och spillvattenledningar behöver flyttas vid genomförande av detaljplanen. Nya ledningar behövs inom planområdet.

Om dricksvattenledningar anläggs i områden med petroleumföreningar i mark eller grundvatten, behöver dessa säkras mot eventuell inträngning av petroleumkolväten i ledningsmaterialet.

Dagvatten

Nacka vatten- och avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av det allmänna dagvattensystemet. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystem för allmänplatsmarks behov.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Vid genomförande av detaljplanen behöver ledningar genom planområdet läggas om i ny sträckning på allmän plats.

Skanova är huvudman för utbyggnad och skötsel av telenätet. Vid genomförande av detaljplanen behöver ledningar genom planområdet läggas om i ny sträckning på allmän plats.

Stokab är huvudman för utbyggnad och skötsel av fibernät. Vid genomförande av detaljplanen behöver ledningar genom planområdet läggas om i ny sträckning på allmän plats.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärmenätet i planområdet. Huvudledning genom planområdet behöver läggas om i nysträckning vid genomförande av detaljplanen. Även andra ledningar genom planområdet behöver läggas om och förläggas på mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen.

Kvartersmark

För utbyggnad på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet samt vatten- och spillvattensystem inom kvartersmarken. Fastighetsägare ansvarar för att marksanering inom den egna fastigheten utförs så att marken är lämplig för angiven markanvändning. Kommunen avser att sanera kvartersmark för bostäder innan överlåtelse till exploatör.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten. Avtalet behandlar i huvudsak en inriktning om cirka 20 000 BTA i det planerade bostadskvarteret, hur ansvaret för markföroreningar fördelar sig, samordningsfrågor och att markgenomförandeavtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör som ska exploatera på kommunens mark.

Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I detta markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: köp av mark för bostäder, etapper, tidplan, sanering, gemensamhetsanläggningar, miljö- och klimatmål samt gröna värden, viten m.m. Avtalet ger även en anvisning om fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Marksanering - avhjälpande av föroreningar

Markanvändning enligt detaljplanen förutsätter att fastighetsägaren åtgärdar föroreningar i mark och byggnader. Planbestämmelse finns som anger att:

”Marklov får inte ges för schaktning eller andra markåtgärder förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.”

”Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning och nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar.”

Vatten och spillvatten

För att möta den kommande exploateringen i planområdet och östra Sickla krävs utbyggnad av spillvattennätet med en ny spillvattenpumpstation vid Järila sjö. Kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten ska byggas ut i planområdet och i angränsning till planområdet.

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt har anvisats av Nacka vatten och avfall.

Dagvatten

Området behöver förstärkas med ny dagvattenhantering för kommunen vilket innebär anpassningar av gator så skyfall leds bort och nya anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten anläggs.

Vinterväghållning

Kommunen ansvarar för vinterväghållning på allmän plats.

EI, tele och fiber

I angränsning till planområdet har Nacka Energi, Skanova och Stokab ledningar som innebär möjlighet till anslutning för den nya bebyggelsen.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Det krävs att fastighetsägaren samordnar sina arbeten med kommunen då det planeras ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt i området de kommande åren. Extra säkerhetsomsorg krävs vid byggnadsarbeten mot skolområdet, idrottshall och bollplaner.

I planområdet finns skyddsvärda träd som behöver beaktas under byggnation.

Pålning genom förorenad mark kräver extra varsamhet.

Risken för spridning av föroreningar måste beaktas vid schakt under grundvattennivån.

Vid eventuell tillfällig pumpning av grundvatten behövs tillstånd enligt miljöbalken.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Fastigheter och fastighetsägare redovisas i fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Kvartersmark för bostäder

En eller flera fastigheter ska bildas för kvartersmark i detaljplanen med användningen bostäder

Kvartersmark för bollplan

En fastighet ska bildas för kvartersmarken i detaljplanen med användningen idrott, vilket avser den östra bollplanen. Detaljplanen möjliggör att en fastighet kan bildas för den västra bollplanen om den inte kommer att ingå i skolans fastighet.

Kvartersmark för skolan

Befintlig skolfastighet utökas i areal för att bilda en större skolfastighet som omfattar alla byggnader. Kvartersmark i detaljplanen med användningen skola som ej ännu tillhör skolfastigheten ska föras till skolfastigheten.

Allmän plats

Område som utgör allmän plats i detaljplanen ska föras till fastighet ägd utav kommunen.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Inga nya officialservitut planeras men kan bli nödvändiga vid bildande av mer än en fastighet i detaljplanen med användningen bostäder.

Om möjligheterna till utkragande byggnadsdelar över allmän plats utnyttjas krävs avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om

att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för behov inom kvartersmark för bostäder.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Inom planområdet finns ledningsrätt (0182K-87/100.1) till förmån för Nacka kommun (Nacka vatten och avfall) på fastigheten Sicklaön 269:1. Vid genomförande av detaljplanen ska ledningsrätten upphävas.

Inga nya ledningsrätter planeras att bildas inom planområdet. Allmänna ledningar kommer inte att förläggas inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

De fastigheter som eventuellt kommer att belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

I detaljplanen finns ingen kvartersmark som läggs ut som allmän plats som inte ägs utav kommunen.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen utför och bekostar allmän plats inom detaljplaneområdet samt ansvara för och bekosta drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenanläggningar

Nacka vatten- och avfall ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av vatten och spillvattenanläggningar.

Kostnad för dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark/fastigheten

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt eventuellt fjärrvärme)

Kommunen bekostar till största delen omförläggning av befintliga ledningar. Övriga anläggningskostnader samt kostnader för drift och underhåll bekostas av respektive ledningsägare.

Kostnader för anläggande samt drift och underhåll av statliga vägar

Trafikverket ansvarar för drift och underhåll på statliga vägar. Trafikverkets väg ligger utanför planområdet, undantaget remsa av GATA som planläggs längs Planiavägen,

Taxor och avgifter

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Förrättningskostnader

Kommunen svarar för ansökan till lantmäteriet för bildande av allmän plats och upphävande av ledningsrätt samt bekostar förrättningen.

Kommunen svarar för ansökan till lantmäteriet samt bekostar förrättning för bildande av fastighet för idrottsändamål och överföring av mark för skola till skolfastigheten.

Kommunen svarar för ansökan till lantmäteriet för bildande av fastighet för bostadsändamål.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten samt avfall betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande taxor för VA och avfall.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär ett effektivt markutnyttjande där nya bostäder och offentliga platser kan uppföras samtidigt som viktiga befintliga funktioner i form av skola och idrott kan utöka sina verksamheter. Med närhet till kollektivtrafik, service och samhällsfunktioner finns goda möjligheter att resandet kan ske hållbart. Detaljplanen innebär positiva konsekvenser vad gäller rening av dagvatten, och därmed även positiva konsekvenser för Järlasjöns och Sicklasjöns vattenkvalitet. Planen innebär att förorenad mark hanteras och åtgärdas för att uppfylla kraven för föreslagen markanvändning, vilket är positivt för grundvattensituationen, närliggande sjöar och för miljö och hälsa generellt.

Trafikbuller bedöms kunna hanteras med bebyggelsens utformning och anpassningar av planlösningar samt mindre del tekniska lösningar. De nya bollplanerna kommer att hamna närmare befintlig bebyggelse, både utmed Gillevägen och höghusen väster om den västra bollplanen. Den innebär risk för klagomål bland annat på besvärande buller och ljus som uppstår i samband med idrottsutövning på planerna. Även nytillkommande bostäder kan komma att störas av den östra bollplanen.

Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för kulturmiljön. Mycket positivt är att flertalet av de stora, karaktärsskapande träden längs Planiovägen och Gillevägen samt på Sickla skolas skolgård avses att bevaras. På skolgården skyddas träden genom n-bestämmelse. Mycket positivt är också att Sickla skolas skolmiljö med de två klassrumsbyggnaderna från 1950-talet skyddas genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Positivt är även att de tillkommande bebyggelsevolymerna hanteras på ett sätt som tar hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala och karaktär och att gestaltningen knyter an till bebyggelsemiljön vid Sickla köp kvarter. Negativt är att allén vid Järlaleden, som berättar om den expansiva tiden i Sickla vid 1900-talets mitt, försvinner.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition. Arbetet med ambitioner och åtgärder kommer studeras vidare inför granskningen.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Se sidan 17-18.

Aktuella åtgärder:

-Förslaget tillför, förutom bollplaner, även en aktivitetsplats som är tillgänglig för alla. Sammantaget är dessa tillräckligt stora för att försörja områdets befolkning. Platsen kommer omges av stora befintliga träd och ny grönska.

-Förslaget ska förstärka befintliga gång- och cykelstråk som leder till natur- och friluftsområden och Stockholms skärgård.

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Se sidan 17-18.

Aktuella åtgärder:

-Närheten till Sicklas kollektivtrafiknod och den kommande tunnelbanan ger nödvändiga förutsättningar för att välja kollektivtrafik före privata bilalternativ. Därtill arbetar byggaktören med mobilitetslösningar så som cykeltjänster så som cykelpool och attraktiva cykelparkeringar, bilpool, information som uppmuntrar till hållbart resande med mera.

- Gång- och cykel prioriteras framför bilen inom förslagets nya lokalgator säkrar trygga vägar till skola och fritidsaktiviteter för barn och unga. Närheten till kollektivtrafik och kommande tunnelbana samt service förstärks med ett cykelstråk mot centrum.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambition: Se sidan 17-18.

Aktuella åtgärder:

- Byggaktören avser att bygga energieffektivt, resursoptimerat och med hälsosamma material. Husen ska vara Svanenmärkta.
- Finansiering sker med gröna obligationer och gröna lån. För boende i projektet ger klimatdeklarerade, energiklassade hem även möjlighet för privata gröna bolån vilket påverkar den egna boendeekonomin.
- Solceller och solfångare ska placeras på taken.
- Husen uppförs med minskad klimatpåverkan genom att optimera konstruktioner, transporter och logistik för en miljömässigt hållbar produktion.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambition: Se sidan 17-18.

Aktuella åtgärder:

- Områdets dagvatten fördröjs och renas inom området genom integrerade lösningar i bostadsgården, aktivitetsplatsen och gatumark genom regnträdgårdar.
- Hårdgjorda ytor minimeras genom att stora strukturer ska fylla flera funktioner. Den nya östra fotbollsplanen placeras aningen nersänkt i områdets lägpunkt för att kunna ta emot stora regnmängder vid skyfall.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambition: Se sidan 17-18.

Aktuella åtgärder:

- I projektet avser byggaktören att underlätta för de boende att leva klimatsmart och resurssnålt. I köken ska flertalet kärl för källsortering finnas.
- Ombändertagna och väl tilltagna miljörum ska ligglättillgängligt för boende. Flertalet kärl för sortering av plast, kartonger, glas, grovsopor och batterier utöver hushållsopor och brännbart minskar på privata resor till större återvinningscentraler.
- Uppmuntra till hållbart delande mellan grannar.
- Under produktion är anfallsminimering, hög återvinningsgrad och hållbara transporter i samarbete med kommun och övriga aktörer i området en viktig uppgift. Byggaktörens mål är >80% sorterat anfall för återvinning 2022 och <15 kg anfall/BTA 2030. Det gäller över hela kedjan och samarbete sker med leverantörer för att minska avfall från spill och emballage. Överblivet material skänks till lokala välgörenhetsorganisationer. Det yttersta målet är ett slutet kretslopp. Att närma sig visionen om en cirkulär produktionsmodell är en viktig del av byggaktörens hållbarhetsarbete.

6. Anpassning framtida klimat

Ambition: Se sidan 17-18.

Aktuella åtgärder:

Stadsgrönka är en självklar del i det nya kvarteret vid såväl stadsgator som lokalgator, aktivitetsplatsen, bostadsgården, taklandskap och fasader. Bevarandet av stora befintliga träd är en viktig del. Grönskan binder koldioxid och bidrar med ekosystemtjänster både vad gäller spridningsvägar och biologisk mångfald, men även till att kunna ta hand om och fördröja stora regnmängder och minska

riskerna för översvämningar. Dessutom bidrar den till att sänka temperaturen lokalt vid värmepölar, ger skugga under varma dagar samt dämpar ljud och buller och renar luft.

Sociala konsekvenser

Planområdet kan idag upplevas otryggt då stora delar är otillgängliga, instängslade och har dålig eller otillräcklig belysning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en plats som ökar människors närvaro, aktivitet och social kontroll genom att bland annat föreslå att fönster och bostadsentréer vänds mot gator och torg med avsikten att skapa flöden och undvika känslan av baksida. Verksamhetslokaler och balkonger bidrar också till rörelser och social kontroll och kommer delvis att placeras mot allmän plats. Planförslaget innebär att planområdet och befintlig bebyggelse och offentliga rum kan integrera till en tydligare och mer sammanhållen stadsdel än den är idag. Att tillföra bostäder i planområdet gör att det befolkas en större del av dygnet jämfört med dagens situation som bara innebär närvaro av människor vid träningar och under skoltid. Närvaro av fler människor i planområdet under hela dygnet kombinerat med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum. Detta är mycket positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Projektet innebär att barnen får tillgång till en aktivitetsyta i direkt anslutning till skolområdet. Barnen kommer ha möjlighet att påverka omfattning och innehåll av aktivitetssytan genom en medborgardialog som anordnas av kommunen. Att barn och unga får vara med och bestämma innehållet i aktivitetstorget medför förhoppningsvis att platsen nyttjas i större utsträckning än om de inte fått vara med och bestämma något. Att ha barn med i processen kan i sig bidra till att de känner sig stolta över platsen och bidra till ökad trygghet. Aktivitetstorget ska bidra till möjlighet till spontanidrott och lek.

Den befintliga fotbollsplanen kommer att ersättas av en ny i områdets sydöstra del och ytterligare en 7-spelarplan kommer uppföras i anslutning till skolan i områdets nordvästra del. Fotbollsplanen i anslutning till skolområdet kommer kunna användas för skoländamål under dagtid. Detaljplanens utökade möjligheter för fotbollsspel kommer gynna föreningslivet och vidare ungas hälsa.

På det stora hela bedöms planeringsinriktningen med en tät och blandad stadsmiljö med tydliga gång- och cykelprioriterade stråk, innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens situation.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför att allmän plats kommer att byggas ut för att möjliggöra angränsning till bostadskvarter, skola och bollplaner, hantera dagvatten och skyfall samt skapa en torgyta för aktivitet i anslutning till skola och bollplaner. Kommunen kommer att ha kostnader för anläggandet av allmän plats samt drift och underhåll.

Bollplanerna som anläggs kommer att ägas och förvaltas av kommunen som därmed står för deras drift och underhållskostnader. Bollplanerna är möjliga att hyra ut till föreningar som vill nyttja dem.

Kommunen kommer att ha kostnader för sanering av markföroreningar i planområdet.

Kommunen har markanvisat kvartersmark för bostäder och kommer att teckna ett markgenomförandeavtal (köpeavtal) med exploatören för att sälja marken och får därmed intäkter för markförsäljning.

Som helhet beräknas projektets utbyggnad generera ett överskott till kommunen.

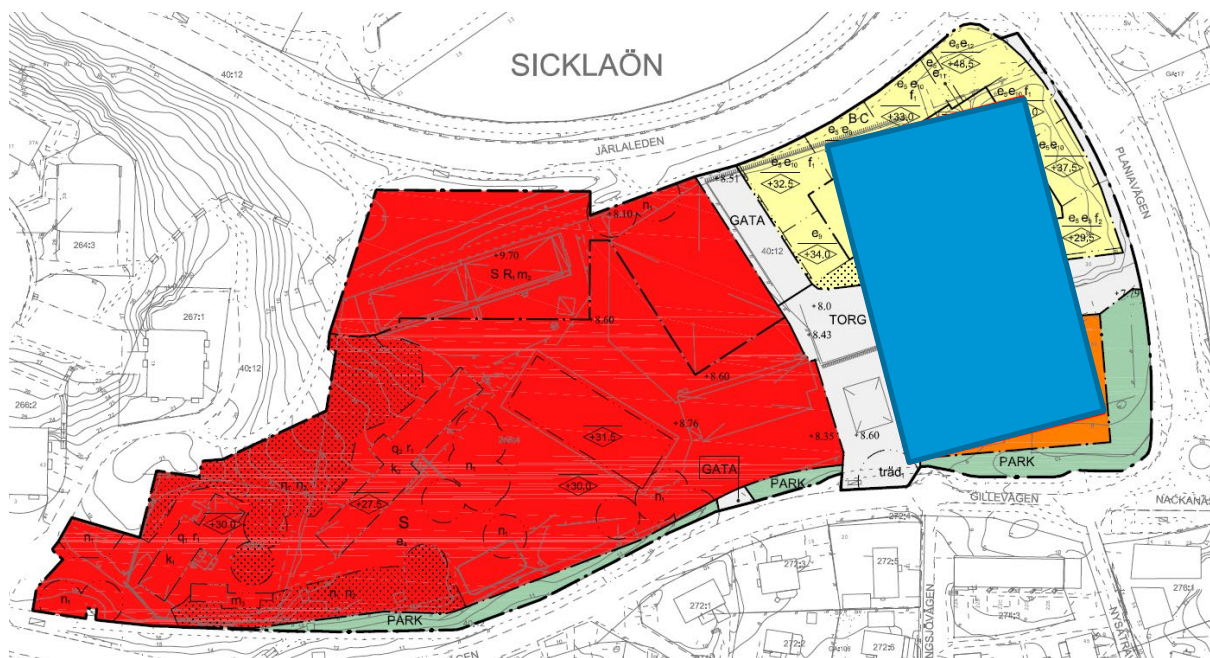
Planens genomförande ökade driftkostnader för kommunen. De driftkostnader som uppstår för kommunen består av skötsel och underhåll av den nya lokalgatan, torgyta och bollplaner samt kostnader för avskrivningar av dessa anläggningar.

Detaljplanen väntas medföra ökade fastighetsvärden inom planområdet då detaljplanen möjliggör för bostäder i ett mycket kollektivtrafiknära läge.

Avvägning mellan motstående intressen

Bostäder - ytor för idrott

Det finns ett motstående intresse mellan behovet av idrottsytor och bostadsbehovet. Detaljplanen möjliggör för två 7-spelarplaner vilket innebär en ökad kapacitet jämfört med dagsläget. Det är inom planområdet inte möjligt att tillskapa en 11-spelarplan samtidigt som bostäder tillkommer. När Nacka stad byggs ut och tunnelbanan dras fram är det viktigt att tillskapa en balans mellan bostäder, idrott och andra viktiga samhällsfunktioner. Att tillskapa bostäder på platsen bidrar till en trygg och levande stadsmiljö. Lokaler i entréplan blir en tillgång för närområdet som tillsammans med nya boende bidrar till mer folk i rörelse, ögon på platsen och i sin tur en tryggare miljö. Ett nytt kvarter enligt planförslaget kan tillsammans med planerad bebyggelse i angränsande detaljplaner utgöra ett nytt urbant sammanhang och bidra till att Järlaleden utvecklas till en stadsgata. 13 500 bostäder ska tillskapas på västra Sicklaön enligt översiktsplanen. Planområdet bidrar till att uppfylla detta mål. Det är särskilt angeläget att kunna tillskapa bostäder i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till andra viktiga samhällsfunktioner. Att utesluta bostäder helt inom planområdet till förmån för större idrottsytor bedöms inte vara lämpligt. Figur 41 illustrerar vilken yta som skulle krävas för att rymma en 11-mannaplan med måtten 105x65 meter. I avvägningen mellan det allmänna intresset av idrottsytor och det allmänna intresset av bostäder i kollektivtrafiknära lägen har behovet av bostäder bedömts väga tyngre.



Figur 41. Blå yta illustrerar måtten på en 11-mannaplan för fotboll, med måtten 105x65 meter

Bostäder - bevarande av träd

Det är starkt prioriterat att göra planområdet till en tydligt sammanhängande del av Sickla och Nacka stad. Detta uppnås bland annat genom att anlägga ett nytt bostadskvarter i korsningen Järlaleden/Planiavägen. En lindallé bestående av tio lindar längs med Järlaleden behöver då tas ned. Det är annars inte möjligt att få till en stadsmässig gata och bostäder på platsen.

Nacka kommun ska ansöka om dispens från det generella biotopskyddet för nedtagning av lindallén. För att väga upp mot förlusten av dessa tio lindar kommer flertalet träd inom planområdet att skyddas. Delar av området har mycket höga naturvärden och har pekats ut som skyddsvärd trädmiljö av Länsstyrelsen. Bland annat finns åtta specifikt utpekade skyddsvärda ekar. Inom planen finns även gamla tallar, vilka är värdefulla för bevarandet av den biologiska mångfalden, samt lind och hassel. Skyddet av träden görs med planbestämmelsen "n₁" i plankartan. Flera träd står på parkmark vilket bedöms vara ett gott skydd för bevarande. Planen reglerar dessutom att träden på allmän plats inte får fällas utan marklov. Skyddsavstånd till fotbollsplan och vägar har säkerställts. Utöver lindallén längs med Järlaleden behöver ytterligare ett träd på den sydöstra bollplanen tas ned för genomförandet av planen. Nya träd planeras på och i anslutning till torgytan samt mellan den sydöstra fotbollsplanen och den nya lokalgatan och en stor del av den nya bebyggelsen föreslås på redan hårdgjorda ytor. I avvägningen mellan en stadsmässig miljö med bostäder och bevarande av allén bedöms det förstnämnda väga tyngre.

Torgyta - bevarande av träd

Utmed det nya stråket mellan skola, bostäder och fotbollsplan skapas ett aktivitetstorg som förses med funktioner och aktiviteter som bjuder in till spontanaktivitet och rörelselek. Kring den sydöstra fotbollsplanen, direkt öster om aktivitetstorget, står flera särskilt skyddsvärda träd. För

Sicklaön 269:1. Resterande del av Sicklaön 269:1 markområde E förs till kommunens fastighet Sicklaön 40:12.

Kvartersmark för bollplan

En fastighet ska bildas för kvartersmarken i detaljplanen med användningen idrott.

För att bilda en fastighet med användningen idrott kan markområde H avstyckas från Sicklaön 40:12. Till markområde H förs sedan markområde I från fastigheten Sicklaön 269:1.

Kvartersmark för skolan

Befintlig skolfastighet Sicklaön 268:4 (område C) utökas i areal. Kvartersmark i detaljplanen med användningen skola som ej ännu tillhör skolfastigheten, markområde A, ska föras till Sicklaön 268:4 eller Sicklaön 268:2 (område B) från fastigheten Sicklaön 40:12.

Inom både Sicklaön 268:2 och 268:4 finns särskilt värdefulla byggnader. Dessa åsätts en q-bestämmelse med lydelsen "Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnadens arkitektur och uttryck från 1950-talet ska bevaras".

Allmän plats

Markområde E på fastigheten Sicklaön 269:1, som utgör allmän plats i detaljplanen, ska föras till kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Område D som också utgör allmän plats tillhör redan Sicklaön 40:12.

Ledningsrätt 0182K-87/100.1

Ledningsrätten ska upphävas då ledningar förläggs i ny sträckning. Nya ledningar förläggs i allmän plats.

Serv 1 01-IM8-52/683A.1

Servitut för ledning till förmån för Sicklaön 40:11. Belastar Sicklaön 40:12.

Serv 2 01-NAC-199.1

Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet upphävs. Förmånsfastigheten utplånas.

Serv 3 01-NAC-234.1

Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet upphävs. Förmånsfastigheten utplånas.

Serv 4 01-NAC-235.1

Servitut för väg till förmån för Sicklaön 269:1. Belastar Sicklaön 40:12. Servitutet upphävs. Förmånsfastigheten utplånas.



Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad

Matilda Nilsson
Planarkitekt