

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Ryssbergen, del av Sicklaön 13:3 och del av 134:21, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för 400-600 bostäder i sex till tio våningar, en större verksamhetsbyggnad och en förskola om fyra avdelningar. Detaljplanen möjliggör även för en ny gatustruktur, som skapar möjligheter för en genomgående gata.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3, som ägs av en exploatör, och del av Sicklaön 134:21, som ägs av Trafikverket. Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Planområdet gränsar västerut och norrut mot naturområden som planeras bli naturreservat, österut mot trafikplats Kvarnholmen och söderut mot Värmdöleden. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för all bebyggelse och säkerställs i exploateringsavtal. Ny bebyggelse ska gestaltas med genomtänkt variation och omsorg i material och färgsättning.

Planförslaget bedöms vara förenligt med aktuell översiktsplan för Nacka kommun och detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka.

Samråd genomfördes juni till augusti 2018. Drygt 100 yttranden inkom från myndigheter, föreningar, privatpersoner och övriga. De främsta synpunkterna från privatpersoner och föreningar rörde påverkan på natur- och rekreativvärden. Länsstyrelsen ansåg att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Länsstyrelsen bedömde att föreslagen utformning av planen medför en risk för att riksintresse för kommunikationer inte tillgodoses, att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs och att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Kommunstyrelsen avstyrkte en större volym av både bostäder och verksamheter jämfört med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka och Start-PM och påpekar att samordning ska ske mellan naturreservatet och detaljplanen.



Efter samrådet har planområdet utökats så att angöringsvägen till området från Kvarnholmens trafikplats ingår. Bebyggelsestrukturen har förändrats och kvarteren har öppnats upp mot norr och den högsta bostadsbebyggelsen har sänkts för att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljö, Stockholms farled och inlopp. Byggnader föreslås inte längre i branten upp mot naturhöjden Hjässan. Ett stort antal utredningar har upprättats eller uppdaterats. Naturvärden har inventerats och bedömts ytterligare för att utöka beslutsunderlaget och kunna bedöma artskyddsfrågor. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Planförslaget bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen sammantaget innebära stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Påverkan på artskyddade arter bedöms inte vara så stor att bevarandestatus påverkas och risk för förbud enligt artskyddsförordningen bedöms således inte föreligga. Ingen påtaglig skada bedöms uppstå på riksintresset för Stockholms farled och inlopp. Sammantaget bedöms planförslaget inte ge någon påverkan på riksintresset för kommunikationer om skyddsåtgärder vidtas.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Exploatören ska bekosta planarbetet, utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet, erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar och medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan enligt politiskt antagna principer i beslut i kommunstyrelsen maj 2014. Nacka kommun står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, verksamheter och förskola i enlighet med planprogrammet för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en ny gatustruktur. Planen skapar förutsättningar för en framtida möjlig sammankoppling av gatustrukturen i enlighet med planprogram för Centrala Nacka, men genomförandet kräver förändringar utanför planområdet. Bebyggelse föreslås främst på platser som idag påverkas av trafikbuller. Bebyggelsen ska utformas för att minimera störningar i form av buller, olycksrisker och luftföroreningar från Värmdöleden. Både på kvartersmark och på allmän plats ska dagvatten renas för att uppnå en god rening av planområdets dagvatten. Ny bebyggelse ska gestaltas med genomtänkt variation och omsorg om material och färgsättning för att ge en god entrébild till Nacka stad utmed Värmdöleden och minska påverkan på riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms farled och inlopp.

Planområdet omfattar 5,6 hektar och är beläget i den västra delen av Centrala Nacka. Planområdet gränsar västerut och norrut mot naturområden som planeras bli naturreservat, österut mot trafikplats Kvarnholmen och söderut mot Värmdöleden, väg 222. Planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3 och del av fastigheten Sicklaön 134:21. Fastigheten Sicklaön 13:3 är privatägd och ägs av Nackamark Exploatering KB, ett bolag



som ägs av HSB och Skanska. Trafikverket äger fastigheten Sicklaön 134:21 där Värmdöleden är belägen.

Tidigare beslut

I aktuell översiktsplan för Nacka kommun, antagen i maj 2018, har planområdet utpekats för tät stadsbebyggelse. Delar av naturområdet Ryssbergen pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget 2015. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och detaljplaneprogrammet.

Planchef och exploateringschef beslutade den 11 februari 2016 att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet på delegation.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades på sammanträdet den 23 maj 2018, § 117 om att planenheten avsåg att skicka ut detaljplanen för samråd. Därefter fattades beslut om samråd av planchef på delegation. Samråd genomfördes juni-augusti 2018. Drygt 100 yttranden inkom från myndigheter, föreningar, privatpersoner och övriga.

Vid samrådet bedömde länsstyrelsen att föreslagen utformning av planen medför en risk för att riksintresse för kommunikation inte tillgodoses, att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs och att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet avseende översvämningsrisk vid extremregn. Länsstyrelsen menade att kommunen behöver visa att planförslaget inte påverkar riksintresset för kommunikation, Värmdöleden, negativt. Länsstyrelsen påpekade också att de högsta byggnaderna innebär risk för kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms farled. Länsstyrelsen ansåg även, som rådgivande synpunkt, att området, med hänsyn höga naturvärden, bör ingå i det framtida naturreservatet samt att kommunen inte har visat att planerad bebyggelse inte är förbjuden enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen ansåg att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta.

Kommunstyrelsen konstaterade att samrådsförslaget medgav större volymer av både bostäder och verksamheter än vad som angivits i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka och i startpromemorian. Kommunstyrelsen avstyrkte denna volymökning. Det innebär också att de tre höga punkthusen i samrådsförslaget på 16 våningar skulle minskas i höjd. Kommunstyrelsen anförde vidare att det är angeläget att samordning sker mellan naturreservatet och detaljplanen.

Naturskyddsföreningen Nacka och Nacka naturvårdsråd avstyrkte planförslaget i sin helhet med hänvisning till områdets höga natur- och rekreationsvärden. Det stora flertalet yttranden från privatpersoner anger att de är negativa till att bebygga ett naturområde, som nyttjas för rekreation.

Efter samrådet har planområdet utökats så angöringsvägen till området från Kvarnholmens trafikplats ingår. Strukturen har förändrats något och kvarteren har öppnats upp mot norr.

De tre 14-16 våningar höga punkthus, som föreslogs, har utgått och ersätts av kvartersbebyggelse med 6-10 våningar som är mindre synliga från farleden. Byggnader föreslås inte längre i branten upp mot naturhöjden Hjässan. Ett stort antal utredningar har upprättats eller uppdaterats. Naturvärden har inventerats och bedömts ytterligare. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Planförslaget



Situationsplan (ÅWL 2020)

Närmast Värmdöleden föreslås en verksamhetsbyggnad placeras som kommer att fungera som bullerskärm för resten av planområdet. Längre in i området föreslås bostadskvarter byggas med direkt närhet till naturen som en stor kvalitet. En förskola med fyra avdelningar möjliggörs i bottenplan i ett av bostadskvarteren. En buffertzon avgränsar bebyggelsen från skogsområdet, som avses avsättas som naturreservat. Genom området kommer en ny huvudgata att anläggas, som ansluts till Kvarnholmens trafikplats i öster och planläggs för en möjlig framtida anslutning till Birkavägen i väster. Bostadshusen placeras i tre kvarter, som öppnar sig mot skogen i norr. Mellan kvarteren leder gator som ger utblickar mot naturen.

Höjden på bostadshusen varierar från sex till tio våningar. Den volym bostäder som detaljplanen medger är cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea, vilket motsvarar 400-600 bostäder beroende på vilka lägenhetsstorlekar som byggs.

Detaljplanen medger olika typer av verksamheter i verksamhetsbyggnaden, såsom bilförsäljning, kontor, idrottshall med mera. Parkering för bostädernas behov planeras i verksamhetsbyggnaden. Verksamhetsbyggnaden planeras bli cirka 250 meter lång och 6 våningar hög samt inskjuten övre våning för att säkra lämpliga buller- och risknivåer för bakomliggande bostäder. I östra delen av verksamhetstomten möjliggörs drivmedelsförsäljning. Detaljplanen möjliggör för nya centralt belägna verksamhetslokaler, möjliga för evakuering av befintliga verksamheter inom Nacka stad. Detta innebär att mark kan frigöras inom andra delar av Nacka stad där bland annat bostäder istället kan byggas.



Vy från väster. (ÅWL 2020)

Ett gestaltungsprogram har tagits fram för all bebyggelse och säkerställs i exploateringsavtal. En dynamik i bebyggelsen eftersträvas genom att huskropparna varierar i höjd, men också genom att de ges olika karaktärer och uttryck utmed de längre fasaderna. Inspirationen till materialpaletten är hämtad från omgivande skogsmarker. Gestaltungsbestämmelserna vill säkra en god gestaltning med koppling till den närliggande naturen samt minska påverkan på landskapsbild, särskilt sett från riksintresset Stockholms farled och inlopp.

De delar i gestaltungs-konceptet för bostadskvarteren som regleras med bestämmelser i detaljplanen är:

- att bostadskvarteren ska utformas med varierande gatufasader.
- att bostadskvarteren ska ha en viss högsta nockhöjd som varierar.
- att bostadskvarteren ska ha en viss färgskala på fasader.

- att sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö.
- att utöver angiven högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar som till exempel skorstenar, mindre ventilationsutrymmen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras.



Fasadritning som visar föreslagen verksamhetsbyggnad sedd från huvudgatan. (Gatun arkitekter 2020)

De delar i gestaltningskonceptet för verksamhetsbyggnaden som regleras med bestämmelser i detaljplanen är:

- att byggnaden ska utformas delvis med växttak.
- att fasader utöver gavlar ska indelas vertikalt där varje del skiljer sig i kulör och fasadmaterial från intilliggande del.
- att fasadfärgen ska vara enligt färgpalett.
- **att** entrépartier mot huvudgatan ska utföras till största del i trä.
- **att** sockel ska utföras i sten eller matrisgjuten betong med hög detaljrikedom och kvalitet.
- att byggnaden måste vara av en viss höjd och längd för att utgöra skydd för främst trafikbuller från Värmdöleden för bakomliggande bostäder.

Planförslaget bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen sammantaget innebära stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Påverkan på artskyddade arter bedöms inte vara så stor att bevarandestatus påverkas och risk för förbud enligt artskyddsförordningen bedöms således inte föreligga. Ingen påtaglig skada bedöms uppstå på riksintresset för Stockholms farled och inlopp. Sammantaget bedöms planförslaget inte ge någon påverkan på riksintresset för kommunikationer om skyddsåtgärder vidtas vid genomförandet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenheten har för avsikt att skicka planen på granskning under januari-februari 2021.

Följande justeringar kommer att göras av planhandlingarna innan granskningsutskick:

- Placering av E-område, nätstation.
- Redaktionella ändringar.

Tidplan

Samråd	juni-augusti 2018
Granskning	januari-februari 2021
Antagande	kvartal 4 2021

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Vägar och gångvägar ska göras trygga och tillgängliga genom området mot målpunkter som skolor, bostäder och arbetsplatser. En belyst gång- och cykelväg anläggs genom området. Befintliga vägport under Värmdöleden görs tryggare och säkrare när den blir belyst, anlagd och befolkad. Delar av dagens Ryssbergen är tidvis nedskräpat och klottrat. I och med att Ryssbergen befolkas kommer de företeelserna med största sannolikhet att minska och området upplevas mer tryggt både för boende och naturreservatsbesökare. Bostadsområdet i Marinstaden kommer få en tryggare och säkrare väg till tunnelbanan med stig upp till Ryssbergen och vidare ner genom tunneln till tunnelbanan till Järla station. Mörka hörn bör undvikas och utformas medvetet kring belysning, plantering och överblickbarhet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar i planområdet. Ersättning till exploatören för markreglering av allmän plats utgår ej. Exploatören ska även erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av yttre allmänna anläggningar inom Centrala Nacka, hänförliga till planområdet. Vidare ska exploatören medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan enligt politiskt antagna principer i beslut i kommunstyrelsen maj 2014.

Utbyggnaden av allmän plats utförs i privat regi och bekostas ej av kommunen, därför redovisas inte utbyggnadskostnaden. Vid fullt utbyggd allmän plats beräknas driftkostnaden till 0,4 mnkr per år och kapitaltjänstkostnaden till 4,5 mnkr (år 1).

Planarbetet bekostas av exploatören. Exploatören ska vidare ersätta Nacka kommun för de faktiska kostnader kommunen får i samband med projektets genomförande vilket innefattar kontroll, besiktning och interna administrationskostnader. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i kommande exploateringsavtal. Nacka kommun står för ökade framtida drift- och underhållskostnader för gata och naturmark samt kapitaltjänstkostnader för den allmänna platsen.

Konsekvenser för barn

Området används idag både av förskolor och skolor för naturpedagogiska utflykter, naturlek och gymnastiklektioner. Området används också flitigt för promenader och en del av de stigar som leder ut i skogen kommer gå mycket nära eller försvinna när planområdet bebyggs. Då planförslaget främst ligger i de låglänta områdena som är lättillgängliga, särskilt för barn, minskar kvarvarande område sin tillgänglighet för dem. Den nya gång- och cykelvägen som sammanbinder Birka med östra Vikdalen kommer ge möjlighet till mer varierade promenadrundor inom Centrala Nacka och Finntorpsområdet längs tillgängliga och driftade gångvägar vilket är positivt.



Lektyor av mer anlagt slag finns inte inplanerade för att bli allmänt tillgängliga inom planområdet. Det kommer finnas en förskolegård, som kommer ha lektyor, på en av gårdarna. De boende får nära till sportmöjligheter på Järlahöjden inom cirka 700 meters promenadväg vilket är positivt.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltungsprogram för kvartersmark
- Gestaltungsprogram för allmän plats

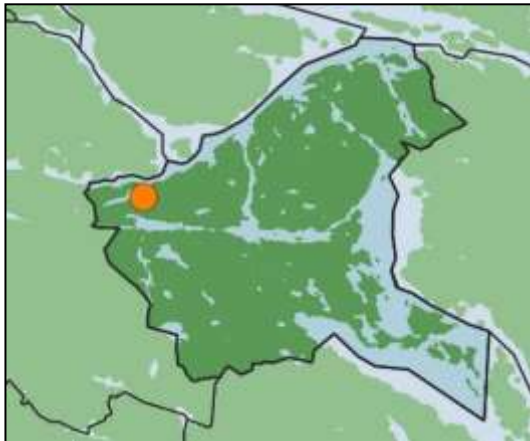
Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Monika Stenberg
Planarkitekt
Planenheten

Översikt del av Ryssbergen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-02-11	Planchef/ Expl. chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal	2016-11-14	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Ramavtal	2018-04-23	KF	§ 95
✓	Detaljplan, samråd	2018-05-23	MSN	§ 117 Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2018-06-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-09-18	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektet avslutas			



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning