

2017-03-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr NTN 2017/121

KFKS 2015/399

Natur- och trafiknämnden

Samrådsyttrande Detaljplan för Nya Gatan – Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl.

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 2017-04-10.

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar ett område direkt söder om Nacka stadshus och angränsar till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. Inom området finns befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset och en verkstadsbyggnad. Planområdet i övrigt berör gatumark i form av Järla östra skolväg, parkeringsytor vid Värmdövägen samt ett kraftigt kuperat naturparti med bergig terräng. Planområdet som helhet präglas av stora höjdskillnader.

Uppskattningsvis cirka 500 nya bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets två föreslagna kvarter, kv. Brytaren i väster och kv. Brytaren mindre i öster. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i entréplan mot angränsande torg och mot Värmdövägen. Befintlig bebyggelse föreslås rivas i sin helhet. De allmänna platserna inom planförslaget utgörs av gatumark samt av torgytter invid Värmdövägen och i områdets norra del. De norra torgytorna utgör en del av ett torg som planeras i angränsande detaljplan för Nya Gatan – Stadshusområdet. Delar av torget utformas som gångfartsområde där viss biltrafik sker på de gåendes villkor. Mellan de två kvarteren föreslås en bred trappa som kopplar ihop torget invid Värmdövägen med angränsande torg i norr och vidare mot framtida bussterminal och tunnelbanestation. Planförslagets allmänna platser inkluderar även en mindre del av Värmdövägen. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger i närheten av Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården, de värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. Planförslaget innebär att Elverkshuset rivs, byggnadens arkitekturhistoriska värden går därmed förlorade. Föreslagna byggnadsvolymer innebär även att stadshusets monumentala placering påverkas negativt då siktlinjer byggs igen. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande medföra vissa negativa konsekvenser för naturvårdsintressen

eftersom naturmark delvis tas i anspråk. Avsikten är att de mest värdefulla av de större träden på nuvarande parkeringsområde ska bevaras och bidra till den framtida torgmiljön, förutsättningarna för detta måste dock utredas vidare.

Vegetationsinslag på gårdar och tak kan inte kompensera naturmarken till fullo men kan mildra de negativa konsekvenserna ur denna aspekt. Eftersom området är mycket kuperat och tanken är att planområdet östra kvarter ska kunna möta Värmdövägen kommer det krävas stora markarbeten med mycket sprängning. Byggskedet kommer således medföra störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredning. För att klara full rening och fördröjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet. Bebyggelsen bedöms utsättas för höga bullernivåer främst från angränsande trafik på Värmdövägen, utformning med hänsyn till buller regleras i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26 samt kommunägd mark. I anslutning till planområdet ligger Järsla skola och förskolan Kristallen samt ett antal privata fastigheter söder om Värmdövägen. Ett genomförande av detaljplanen kommer att förändra området och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Den kvartersmark inom planförslaget som ägs av kommunen har markanvisats till ett byggbolag efter genomförd markanvisningstävling.

Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet då dagens parkeringsplatser försvinner och eftersom Värmdövägen byggs om och förses med trottoarer, cykelstråk och trädplanteringar för att anpassas till den nya stadsstrukturen.





Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet.

Inom fastigheten Sicklaön 134:26 finns idag ett reservkraftaggregat för stadshuset, anläggningen ägs av Nacka kommun och Nacka Energi sköter drift och underhåll. Inom Elverkshuset finns även en nätstation som förser Elverkshuset och stadshuset med el. Ersättning för reservkraftaggregatet och befintlig nätstation behöver hanteras vidare under fortsatt planprocess. Nacka Energi har ett större ledningsstråk vid planområdets norra del längs Elverkshusets norra fasad. Befintliga fjärrvärmeledningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen och Granitvägen, samt väster om planområdet invid Kristallens förskola.

Nordost om planområdet finns en anläggning för kommunens hantering av grus och sand till gator. Anläggningen består av ett bergrum, angöringsväg samt ytor för upplag. Grushantering kommer upphöra och anläggningen avvecklas.



Övergripande vy från söder som illustrerar en möjlig gestaltning av planförslagets två kvarter. I bilden redovisas även schematiska byggnadsvolymer inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusetområdet samt inom ramen för programmet för Centrala Nacka. Bild: Tengbom

Trafikanläggningar och allmänna platser

Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdets östra del för att uppnå önskvärda marknivåer samt rivning av befintliga byggnader i områdets västra del. Markarbeten sker i form av vegetationsröjning och bergsprängning. I närheten av stadshuset behöver försiktig sprängning tillämpas och sannolikt kombineras med sågning av berg för att undvika att vibrationer påverkar stadshusets konstruktion. Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar.

Lokalgatan inom planområdet utformas med en 15,5 meter bred sektion. Gatan ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, gatubelysning, plats för trädplanteringar m.m., och annan möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. In- och utfarer till garageanläggning utformas på ett trafiksäkert sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfaltsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgytor. Trottoarer och torgytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA i samråd med Nacka vatten och avfall AB fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Befintligt VA i Järsla skolväg ska vara i drift till dess att ny utbyggd VA-anläggning kan tas i drift. Skyddsåtgärder kan erfordras.



Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatörerna ska genomförande-, marköverlåtelse- och tomträttsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet samt exploateringsbidrag. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtida drift- och underhållskostnader. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget ingår i den avgäld som exploatören kommer att erlägga till Nacka kommun för den del av planområdet där markanvisning skett. Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Sanering

Anmälan för sanering (28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska lämnas in i god tid till tillsynsmyndigheten på kommunen innan saneringen startar, senast sex veckor innan. Anmälan ska beskriva åtgärds mål, provtagning, masskontroll, egenkontroll mm.

Bilagor

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Samrådshandlingar

Heidi Swahn

Nämndsekreterare Natur- och trafiknämnden