

Sydvästra Plania

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



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

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet. Syftet är därmed att möta det växande behovet av skolplatser och möjliggöra ändamålsenliga lokaler och ytor för ny och utökad skol-, förskole- och idrottsverksamhet inom Sickla skolområde. Projektet ska också bidra till bostadsförsörjningen med bostäder i fyra urbana, centralt belägna och kollektivtrafikhärläna kvarter som är varierade i både gestaltning och volym. Bottenvåningarna ska vara öppna och bidra till stadslivet med publika verksamheter av varierande slag. Utvecklingen ska bidra till att skapa boendemiljöer och offentliga rum av hög kvalitet, liksom ett stadsmässigt och säkert gaturum utmed Gillevägen, Planiavägen och Järlaleden, med tydlig koppling till omgivningen, som gör området till en tydligt sammanhängande del av Sickla och Nacka stad. Målet är att det inom området ska tillskapas cirka 360 nya bostäder, ny skola för totalt cirka 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar.



Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 13 september 2016, § 147. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande handlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning, Miljöenheten Nacka kommun
- Förstudie (allmänna anläggningar) Verktygsfabriken Sydvästra Plania, Atkins
- Dagvattenutredning, WRS
- Bullerutredning, LN Akustik
- Gestaltungsprinciper Verktygsfabriken, Tema
- Trafikutredning, Structor
- Trafikanalys Planiavägen och Järlaleden, Iccon
- Förprojektering Planiavägen och Järlaleden, Iccon och Tyréns
- Luftkvalitetsutredning, Östra Sveriges luftvårdsförbund
- Markundersökning, Orbicon
- Skyfallsanalys, DHI

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	2
2. Förutsättningar.....	4
3. Planförslaget.....	12
4. Konsekvenser av planen.....	34
5. Så genomförs planen.....	38
6. Medverkande i planarbetet.....	41

I. Sammanfattning

Nacka stad är benämningen på det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen berör ett område sydväst om Kyrkviken och söder om Sickla köpvarter som idag omfattar Sickla skola, idrottsanläggningar och ett fåtal verksamheter, men inga bostäder.



Sickla skola byggs ut för att rymma sammanlagt 1100 elever och cirka 12 förskoleavdelningar. Den befintliga gymnastikhallen föreslås ersättas med två nedsänkta idrottshallar och fotbollsplanen flyttas till taket på de nya idrottshallarna. Till ytan kommer fotbollsplanen med biutor för uppvärmning att vara något större än dagens yta. En läktare tillförs längs med fotbollsplanens ena kortsidan. Även andra delar av skolbyggnadens tak kommer att nyttjas som skolgård.

Planförslaget möjliggör cirka 360 bostäder fördelade på fyra kvarter med höjder från som högst 10 våningar i delar av bebyggelsen mot norr till fyra våningar mot söder. Bottenvåningarna ska användas för centrumverksamhet och bostadskomplement. Parkering löses i halvt nedsänkta garage inom kvarteret och byggs över med gårdar med planterbara bjälklag.

Planområdet gränsar mot Järlaleden och Planriavägen som är huvudled till Älta, vilket gör att bebyggelsen måste utformas med hänsyn till bullersituationen i området. Eftersom området tidigare tjänat som industrieponi förekommer också markföroreningar som måste hanteras innan byggnation är möjlig. Planläggningen måste därtill ta hänsyn till den problematiska dagvattensituationen som belastar Kyrkviken, dagvattenavrinning till Sicklasjön som är vattenförekomst, samt den höga samt den höga grundvattennivån inom delar av planområdet.

Den nord-sydliga gatan mellan skolan och bostäderna kommer utgöra ett viktigt stråk genom stadsdelen. Den södra delen av gatan utformas som ett torg och ska gestaltas med omsorg för att bli en populär och välkomnande allmän plats.

Området är bullerutsatt och åtgärder i form av bland annat bullerskärmar måste vidtas för att riktvärden för buller ska kunna uppnås.

Kommunalt VA byggs ut och kommunen blir huvudman för lokalgor och torgytor som också ska anpassas för effektiv dagvattenhantering.

Området kommer fortsatt förses med busslinjer mot både innerstan, centrala Nacka och Älta/Tyresö. Området ligger inom 500 meter från den planerade tunnelbanestationen i Sickla.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att nya bostäder och en större skola möjliggörs i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Området som idag domineras av handel, stora trafikanläggningar och dåligt utnyttjad mark, befolkas och ges en tydlig struktur, som framöver knyts samman med kommande projekt i närområdet. En viktig konsekvens är också att den idag mycket förorenade marken i området kommer att saneras innan bebyggelsen kan genomföras.

Utbyggnaden innebär att elever och lärare får en modern skola, som förhoppningsvis ger positiva konsekvenser på resultat i undervisning och trivsel under skolgången. En konsekvens med förtätningen är att mängden skolgårdsyta per elev minskar. Det ställer krav på att befintliga och nya gårdsytor, där fotbollsplan och takterrasser räknas in, utformas på ett slitstarkt och effektivt sätt.



Ett antal träd i området tas bort för att ge plats åt bebyggelsen och upprustningen av Gillevägen. Nya träd och växtlighet kommer dock att tillföras längs de nya lokalgatorna samt på bostadsgårdarna.

När detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen att hålla en öppen markanvisningstävling för bostadskvarteren. Kvarteren föreslås då delas in i lämpliga enheter för att främja önskad variation och möjliggöra för flera aktörer ska kunna bygga inom området.

Innan marken kan anvisas för bebyggelse ansvarar kommunen för att denna saneras från förekommande föroreningar. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar liksom för att gestaltningen av torgmiljön mellan skolan och bostäderna utförs på ett tillfredställande sätt. En viktig del av genomförandet är också att kommunen säkerställer att befintlig skolverksamhet kan bedrivas med god kvalitet under byggtiden.

I planområdet ingår bara kommunägd mark. Angränsande fastighetsägare påverkas dock av planförslaget då genomförandet innebär en förändring av stadsbilden i området. Utbudet av skol- och förskoleplatser ökar liksom förhoppningsvis den lokala servicen. Gatustrukturen förändras och fler boende genererar mer trafik till och från området. Samtidigt rustas gång- och cykelvägar och nya stråk skapas genom området.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. I Sydvästra Plania har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

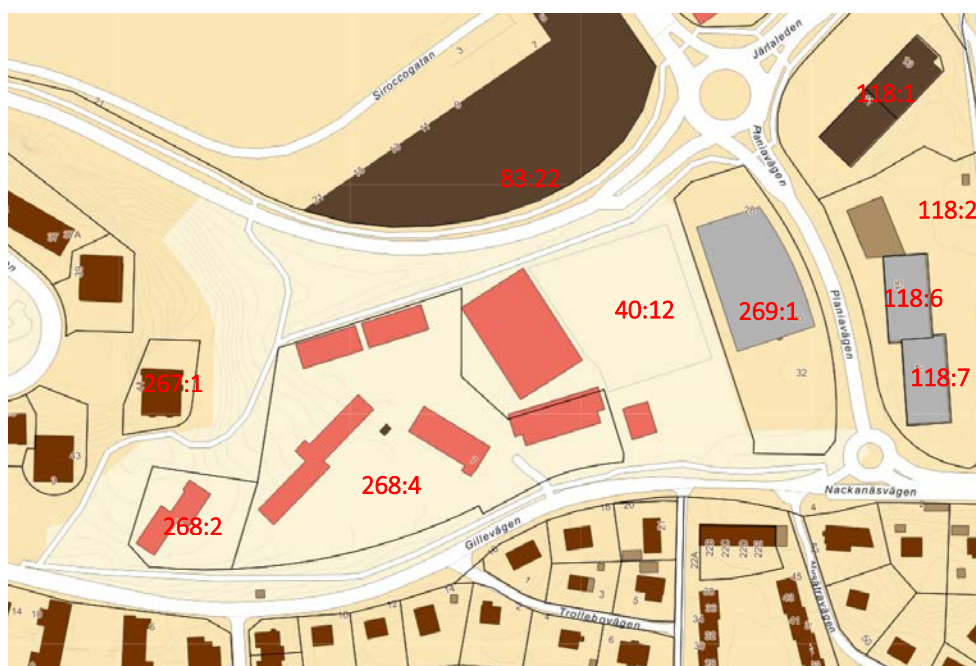
2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållanden

Planområdet är cirka 5 hektar stort och avgränsas av Järlaleden i norr, Gillevägen i söder, Planiovägen i öster och skogspartiet mot Tallbacken i väster.



Flygbild över planområdet



Karta över angränsande och berörda fastigheter.

Projektområdet omfattas av fastigheterna Sicklaön 268:2, 268:4, 269:1 och 40:12 som alla ägs av kommunen. Avsikten är att all kommunal mark som berörs av föreslagen ny bostadsbebyggelse skall markanvisas.

I söder angränsar planområdet mot småhusfastigheter och i norr mot Sicklaön 83:22 som utgörs av Sickla köpkvarter och ägs av Atrium Ljungberg. Väster om planområdet finns Sicklaön 367:1 som ägs av en bostadsrättsförening.

De i öster angränsande fastigheterna Sicklaön 118:2, 118:6 och 118:7 omfattar två kontorsbyggnader och ägs av Oscar Properties. Sicklaön 118:1, 118:4 och 118:5 omfattar tillsammans en större kontorsbyggnad. Ägandet är uppdelat på ett antal företag och privatpersoner.

Översiktlig planering

Regionplan och översiktsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan. Detta befästs i gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012), där kommundelen omfattas av stadsbyggnadsstrategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor, som grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser. Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner.

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

Detaljplaneprogram för Planiaområdet

Det aktuella planområdet utgör delområde södra i detaljplaneprogrammet för Planiaområdet, som antogs av kommunstyrelsen den 30 oktober 2016, § 299. Planförslaget överensstämmer med planprogrammet.

Planområdet beskrivs i programmet som centralt och med mycket goda förutsättningar för bostäder. För att kunna bygga nya bostäder krävs också att nya skolor, förskolor, och övrig service fungerar. Inom ramen för programmet har därför beräknats ett behov av kommunal service för att tillgodose det framtida behov som uppstår när närområdet växer och förtätas. Sickla skola bedöms därmed behöva byggas ut och de förskolor som föreslås inom projektområdet är en del av lösningen för framtidens behov inom Sickla.



Principskiss från detaljplaneprogrammet, White Arkitekter

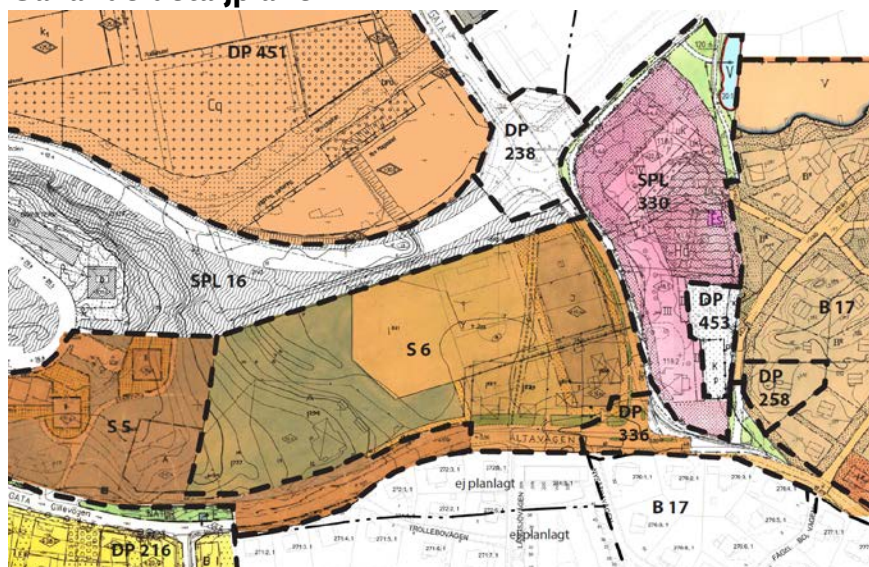
Andra projekt som berör planen

Parallellt med projektet planeras ombyggnad av Järlaleden, Planiavägen och Gillevägen. Gatorna ska utformas för att bättre passa i den planerade stadsbebyggelsen och måste samordnas med aktuellt projekt. Gatorna ska vara färdigutbyggda när bebyggelsen är klar för inflyttning.

Fastigheterna Sicklaön 118:2, 118:6 och 118:7 öster om Planiavägen ägs av Oscar Properties som planerar bebyggelse för cirka 200 bostäder. Arbetet med detaljplanering planeras att påbörjas under 2017.

Inom fastigheten Sicklaön 376:1 söder om Gillevägen planeras ett mindre flerfamiljshus med cirka 18 bostäder. Detaljplanen beräknas vara antagen 2017 och byggstart ske under 2018.

Gällande detaljplaner



För området gäller till större del Stadsplan 6 som antogs 1954. Användningen är uppdelad mellan industriändamål, lek- och idrottsändamål och allmänt ändamål.

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 väster gäller stadsplan 5 (1954) och detaljplan 216 (1999) för bostadsändamål och allmänt ändamål. För samtliga ovan nämnda planer har genomförandetiden gått ut.

I sydost omfattas en mindre yta av detaljplan 336 (2004) för allmän plats för huvudgata. Genomförandetiden går ut 2019-10-07.

I öster angränsar planområdet mot stadsplan 330 (1982) med huvudsaklig användning kvartersmark för kontorsändamål.



Småhusbebyggelsen i söder är inte planlagd.

Till stadsplan 6 hör tomtindelning för kvarteret Diplomet (akt 0182K-2460) som omfattar fastigheten Sicklaön 269:1 i sin helhet. Fastighetsplaner och tomtindelningar enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) gäller sedan införandet av den nya plan- och bygglagen (2010:900) som detaljplanebestämmelser i gällande detaljplan enligt 4 kap. 18§.

Den nya detaljplanen ersätter de delar av ovan beskrivna detaljplaner som ligger inom det angivna planområdet. Tillhörande fastighetsindelingsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning för kvarteret Diplomet från 1954 (akt 0182K-2460), upphävs och upphör således helt att gälla.

§ 113-förordnande

För fastigheterna Sicklaön 268:2 och 268:4 finns i fastighetsregistret följande anmärkning ”fråga väckt gällande 113 § BL förordnande”. Förordnandet kan inte härledas till någon byggnadsplan och i ärendets akt finns inte heller något beslut om förordnande utan endast en anmälan om att frågan väckts. Kommunen har, i samråd med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, tolkat detta som att det inte finns något beslut om ett § 113-förordnande och följaktligen krävs inget upphävande av förordnandet innan detaljplanen kan antas.

Riksintressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet berör inget riksintresse enligt tredje eller fjärde kapitlet i Miljöbalken.

Statusklassningen av dagvattenrecipienten Sicklasjön och Järlasjön beskrivs under efterföljande avsnitt.

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Området idag

Topografi, vegetation, geologi och markföroreningar

Planområdets obebyggda mark utgörs idag i huvudsak av grus och asfalt, men även av konstgräs för idrottsverksamhet, samt en del vegetation i form av träd och gräsbeklädd mark i väster. Området är relativt plant med marknivåer kring +8,0 meter över nollplanet i de centrala delarna. Topografin stiger i östlig och västlig riktning, samt avtar svagt mot Kyrkviken i nordost och Järlasjön i söder.

Enligt information från SGU:s jordartskarta utgörs ytjordlagren inom de låglänta, centrala delarna av området av fyllnadsjord som vilar på lera. I utkanterna återfinns morän.

Grundvattnet står högt inom området, som högst 5,4 meter över nollplanet.

Det finns höga naturvärden i området, mestadels kopplade till ekar i varierad ålder samt hassel.

Dagvatten

Avrinningen ser olika ut i områdets olika delar. I väster utgörs området till relativt stor del av grönytor där dagvattnet i viss mån kan infiltrera. Det vatten som inte infiltrerar avleds på ytan via befintliga dagvattenbrunnar till dagvattennätet i området. I öster utgörs den största



delen av området av hårdgjorda ytor (tak och parkering) samt av en konstgräsplan. Här är infiltrationsförmågan begränsad och regn- och smältvatten avrinner på markytan till befintliga brunnar och dagvattennät.

Södra delen av planområdet avvattnas söderut mot Sicklasjön och norra delen avvattnas österut mot Kyrkviken som är en del av Järlasjön. Även Sicklasjön är i praktiken en del av Järlasjön, som den är förbunden med via ett smalt sund i öster.

Sicklasjön är klassad som en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG) och har enligt den senaste statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. I senaste miljö kvalitetsnormen för Sicklasjön (beslutad och kungjord 2016-12-21) så ska sjön uppnå god ekologisk status och god kemisk status till år 2027, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver och PBDE. Järlasjön är idag inte klassad som en vattenförekomst, men länsstyrelsen har förslagit att den ska bli det, och har satt upp en målhalt för fosfor i sjön på 24 µg/l5 (dubbla referensvärdet). Tillsviare antas att Järlasjön har samma status som Sicklasjön, och att utsläppen ska begränsas i samma omfattning.

Befintlig bebyggelse

Området omfattar Sickla skolas tre byggnader från 1950-talet. En ny byggnad uppfördes 2011 och används som bland annat matsal. Gymnastikhallen stod klar 2010. Planområdet omfattar även tillfälliga paviljongbyggnader för förskoleverksamhet.

Området omfattar även f.d. Precisionsverktygs industribyggnad, idag kallad KKV-huset.

Friytor

Planområdet omfattar inga friytor, då skolgården och idrottsanläggningarna inte är allmän platsmark. Tillgången till ytor för allmänt tillgänglig lek och rekreation är därmed låg.

Fritids- och idrottsanläggningar

Stora delar av planområdet utgörs idag av en skolgård samt en gymnastikhall och en fotbollsplan. Anläggningarna är mycket välutnyttjade både dag- och kvällstid.

Markföroreningar

Inom området har det tidigare bedrivits industriverksamhet liksom deponi. En markundersökning har genomförts (Orbicon 2017) och visar att det inom stora delar av planområdet (främst norra och östra delen av planområdet) förekommer markföroreningar ner till 4 meters djup under markytan. Främst är det PAHer (polycykliska aromatiska kolväten) och metaller i höga halter. I en punkt vid Järlaleden har även höga halter av DDT påträffats. Även andra aromater och alifater har påträffats.

Förhöjda halter av framförallt petroleumföroreningar har påträffats i grundvattnet, i både den övre och undre akviferen. Högst halter har påträffats invid Järlaleden där stark petroleumukt, svart färg och oljefilm observerades i grundvattenrören. Halterna är på vissa platser så pass höga att det finns risk för inträngning av ångor i byggnader ovanför grundvattnet.

Kulturmiljö

Sickla skola pekas i Nacka kommuns kulturmiljöprogram ut som enskilt objekt av kommunalt intresse för kulturmiljövården. Skolmiljön är ett uttryck för den samhällsexpansiva period som västra Sicklaön med sina industrier upplevde kring 1900-talets mitt. Tidsandan märks i skolbyggnadernas gedigna och rikt utformade arkitektur av Carl-Otto Hallström och hör till Nackas främsta från folkhemsepoken. Till miljön kan knytas byggnads-, arkitektur-, samhälls- och socialhistoriska värden.





Inom planområdet ligger också F.d. Precisionsverktygs industribyggnad, idag kallad KKV-huset, ritad av arkitekterna Backström & Reinius, med en utformning som kombinerar genomarbetad gestaltning med verkstadsindustrins lokalbehov. 1950-talsarkitekturen representerar en högkvalitativ modernism och utgör en årsring som kan berätta om den industriella expansionen efter andra världskriget. Sammanfattningsvis bär byggnaden på dokumentvärden som är byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och samhällshistoriska.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Området korsas av ett antal gångvägar med målpunkter både inom och utom området. En separat gång- och cykelväg sträcker sig längs Järlaledens södra sida. Planiavägen har dubbelsidig gång- och cykelbana. Längs Gillevägen finns gång- och cykelbana på norra sidan. Den sistnämnda ingår i det regionala cykelstråket till Älta.



 Regionalt cykelstråk	 Lokalnät
 Huvudnät	 Cykel i blandtrafik

Kollektivtrafik

I dagsläget förses området med ett flertal busslinjer med Slussen, Nacka strand och Nacka sjukhus som ändstation åt ena hållet, Hästhagen, Älta och Tyresö åt andra.

Busshållplatserna finns på Järlaleden norr om skolan och på Gillevägen. Det är drygt 250 meter till Saltsjöbanans Nacka station och ytterligare drygt 100 meter till busshållplats för samtliga Nacka- och Värmdöbussar som trafikerar Värmdövägen.



Biltrafik

Planområdet avgränsas av Järlaleden och Planiavägen mot Älta, som båda är huvudleder med uppgift att binda samman kommunens olika delar. Gillevägen klassas som uppsamlingsgata och ska fungera uppsamlande för alla trafikslag. På Gillevägen tillåts genomfartstrafik endast för kollektivtrafik, gång och cykel. För att motverka annan genomfartstrafik är Gillevägen försedd med ett spårviddshinder i öster. Ingen av vägarna är utpekad som led för farligt gods.

Trafikverket är väghållare för de delar av Planiavägen och Järlaleden som angränsar mot planområdet.

Parkering

Föräldrar som skjutsar sina barn till skolan i bil stannar vanligen till på Gillevägen söder om skolområdet. Parkering för de av skolans anställda som är bilburna sker idag på parkeringsplatsen söder om gymnastikhallen. Samma parkering nyttjas av de som om kvällar och helger besöker idrottsanläggningarna med bil. Verksamma i kontorsbyggnaderna parkerar i de för verksamheterna avsedda parkeringsytorna i anslutning till Planiavägen.

Buller

Området utsätts för trafikbuller från angränsande vägar, men också från verksamhetsbuller från Sickla köp kvarter. Detta har utretts (LN Akustik, 2017) och föreslagna åtgärder redovisas i planförslaget.

Service

I det angränsande handels- och arbetsplatsområdet i Sickla återfinns ett stort utbud av service i form av handel, inklusive livsmedel, liksom restauranger, bibliotek, kultur och gymnasieskolor. Grundskola (F-6) och förskola finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda inom och i anslutning till planområdet. Ledningarna är i huvudsak dragna i angränsade gator varifrån anslutningar dragits. En spillvattenledning, en vattenledning och ett högspänningsstråk är dragna tvärs genom planområdet.

Planområdet är anslutet till ledningsnätet för el, tele och fjärrvärme. Ledningsnät för optofiber/kabel-tv finns i närheten.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse – skola och idrott



Illustrationsplan över skola och skolgård, Scharc Arkitektur

Placering, volym och funktion

Den nya skolbyggnadens placering och utbredning har bestämts utifrån den ytmässiga begränsningen mot lokalgatan i öster, Järlaleden i norr, naturmarken i väster och framförallt skolgården i söder som bör hållas så stor som möjligt.

Byggnadens storlek har avgjorts utifrån de ytor som behövs för att skolverksamheten ska kunna bedrivas på ett både funktionellt och flexibelt sätt, samt för att passa in i den framtida stadsmiljön. Byggnaden är därtill planerad för att kunna byggas ut i etapper för att befintliga verksamheten ska kunna fungera under byggtiden.

Den nya skolbyggnaden ska rymma 1100 elever. De befintliga skolbyggnaderna (hus A och B, se situationsplan på föregående sida) kommer i sin tur rymma cirka 12 förskoleavdelningar. Den nya förskolan uppskattas ha 48 anställda och grundskolan 180.

Två nya idrottshallar med en sammanlagd area på cirka 2300 kvadratmeter byggs samman med skolbyggnaden mot väster. På idrottshallarnas tak föreslås en 7-mannaplan med konstgräs med samma mått som den befintliga planen med tillhörande ytor för uppvärmning med mera. Planen förses med en läktare.

Den nya skolan uppförs i en sammanhängande volym, men delas upp i enheter om två till fyra våningar för att ge ett mer variationsrikt intryck. Delar av taket ska nyttjas som terrass



och blir del av elevernas skolgård. På skolbyggnadens tak föreslås mindre byggnadsdelar som komplement till verksamheten som kan nyttjas som växthus, ateljé eller samlingslokal.

Uppförandet av de nya byggnaderna innebär att den före detta matsalen/slöjdsalen från 1950-talet och matsalsbyggnaden från 2011 måste rivas. Det utreds hur material och utrustning ska kunna återanvändas i andra projekt. Gymnastikhallen monteras ner och uppförs på annan plats i kommunen.

Entré och tillgänglighet

Skolans huvudentré placeras mot lokalgatan i öster. Entréer kommer också finnas från Järlaleden nära busshållplats och från gården i söder. Samtliga entréer ska vara tydligt markerade och fullt tillgänglighetsanpassade.

Leveranser till skolan sker vid lastplats på gatan i öster för att komma så nära matsalen som möjligt. Angöring för färdtjänst sker vid Gillevägen och hålls nära den del av skolan som planeras utgöra särskolans lokaler.

Fotbollsplanen nås via trapphus och två ramper från skolgården, liksom under skolans öppettider via entré från skolbyggnadens tredje våning.

Gestaltning

Byggnad skall utformas med hänsyn till områdets kulturvärden och med ambition att uppnå en god helhetsverkan. Den nya skolbyggnaden föreslås få en modern och lekfull gestaltning och ska utgöra en tydlig årsring i skolmiljön, men ska samtidigt samspela med de historiska skolbyggnaderna från 1950-talet. Det innebär att hela eller delar av fasaderna ska gestaltas med tegel. Fasader kan även uppföras med inslag av puts, keramik eller trä. Mot skolgården skall fasaderna ha en horisontellt uppbyggd fasadstruktur.



Befintlig skolbyggnad med tidstypiska material och horisontellt uppbyggd fasad



Idéskiss/volymstudie på skolbyggnaden sedd från sydost, Scharv Arkitektur

För att bryta av mot de stora plana takytorna, föreslås mindre komplementbyggnader med brutna tak, vilket ger en lekfull och småskalig siluett som anspelar på den mer traditionella småhusbebyggelsen söder om planområdet.



Volymstudie och idéskiss på skolan och idrottsbhallar med bollplan på taket sedd från skolgården, Scharv Arkitektur



Skolgård

Till skolgården räknas förutom utemiljön på mark även takterrasser och fotbollsplanen (de tider denna inte nyttjas för schemalagd idrottsverksamhet). Den sammanlagda skolgårdsytan med fotbollsplan inräknad blir cirka 15 610 kvadratmeter. Skolgårdens olika delar och nivåer knyts samman med säkra ramper och trappor. Gårdsytan delas upp mellan verksamheterna så att förskolan främst använder gården runt hus A och bakom hus B (de befintliga skolbyggnaderna), medan övrig gård inklusive bollplan och terrassytor tillfaller grundskolans elever. Uppskattningsvis innebär det cirka 20 kvadratmeter gårdsyta per förskolebarn och 10 kvadratmeter per grundskoleelev.

Medan entrésidan blir offentlig, urban och en koppling till staden i övrigt, blir baksidan lummig och avskild från omgivningen. Här föreslås en samlade punkt som knyter samman skolans olika delar. Förskoleverksamheten får en enskild gårdsmiljö mot naturmarken i nordväst.

I området ska så mycket grönt som möjligt behållas eller tillföras, medan hårdgjorda ytor undviks i största möjliga utsträckning. De takytor som inte används som terrass ska vara gröna/infiltrerande eller på annat sätt bidra till dagvattenhanteringen i största möjliga utsträckning.

Ny bebyggelse – bostäder och verksamheter



Illustrationsplan över förslagets bebyggelse, gator och gårdar. I planen framgår föreslagna hushöjder liksom benämning på gatorna som återkommer i nedanstående beskrivning. Tema

Övergripande struktur och markanvändning

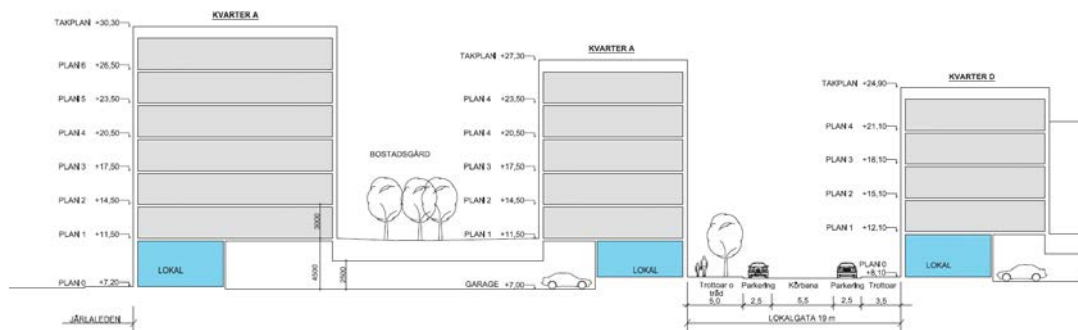
Bostadskvarteren går under benämningen Verktygsfabriken.

Planen utgår från en struktur där tre nya lokalgator delar in området i fyra kvarter med sammanlagt cirka 360 bostäder. Utformningen är ett resultat av ambitionen om en så jämn fördelning av gårdsyta och solljus som möjligt, givet redan fasta lägen för gatornas anslutningspunkter mot Järlaleden och Planavägen.

Kvarteren ska karaktäriseras av varierande hushöjder och fasader, ett sammanhållet gaturum, liksom grönskande gårdar och tak.

Den beräknad sammanlagda bostadsytan blir cirka 38 500 kvadratmeter BTA (bruttoarea inklusive trapphus). Fördelningen av lägenheterna beräknas bli cirka 30 procent små (ettor och tvåor) och 70 procent stora (treor och större).

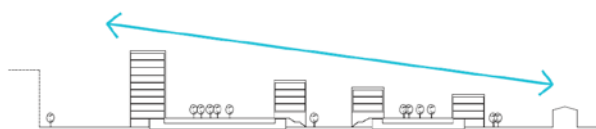
På grund av den höga grundvattennivån förses kvarteren med halvt nedsänkta garage som överbyggs med bostadsgårdar. Bottenvåningarna får med denna lösning enkelsidiga lokaler mot gatan längs kvarterens samtliga sidor. Den sammanlagda ytan lokaler beräknas bli cirka 3900 kvadratmeter BTA.



Typsektion som visar förhållandet mellan garage, gård, lokaler och bostäder, Tema

Skala och höjder

Kvarterens byggnadsvolymer delas i mindre enheter för att uppnå variation i både skala och arkitektoniskt uttryck. Enheternas höjd varierar från 6–10 våningar i norr där de möter handelsområdets och trafikledernas storskalighet, för att bli stegvis lägre och avslutas med fyra våningar mot Gillevägen. I norr skymmer och skuggar högre exploatering ingen annan bostadsbebyggelse, samtidigt som den skärmar av buller från trafiklederna. Med lägre bebyggelse mot söder anpassas kvarteren till den mer småskaliga småhusbebyggelsen söder om Gillevägen på ett hänsynfullt sätt.



Gestaltungsprinzip, höjder trappas ner mot söder



Volymskiss från sydost (solstudie kl 13 i mars)



Volymskiss från sydost (solstudie kl 13 i mars)

Byggnaderna är generellt lägre mot sydväst för att uppnå bättre ljusförhållanden på gårdarna. Kvarterens hörn och mitt accentueras med högre delar. Det sydvästra kvarteret är helt öppet mot söder, dels av hänsyn till bebyggelsen i söder, dels för att denna gård är för

liten för att helt omslutas av bebyggelse. Att öppna de två norra kvarteren mot varandra bidrar till luftigare gårdsmiljöer och även där bättre ljusförhållanden.

Fasader och tak

Fasadmaterial bör vara rustika och ha koppling till Sicklas industriarv, så som tegel, natursten och stål, men även bebyggelse i trä uppmuntras. Varje kvarterssida ska upplevas bestå av minst två sammansatta hus som skiljs åt i exempelvis material, färg eller fönstersättning.



Variation av tegel i Hamburg



Variation i material och uttryck, Sundbyberg

Tak ska i största möjliga mån kläs i gräs eller på annat sätt kunna bidra till fördröjningen av dagvatten. Tak får också nyttjas som vistelseyta för boende. Terrasser med räcke får anordnas ovan högsta takhöjd.

Bottenvåningar

En viktig målsättning är att skapa en stadsmiljö där byggnader och offentliga rum samspelar och bjuder in till social interaktion av olika slag. Här spelar bottenvåningarna en central roll som länk mellan byggnadernas och gaturummens innehåll, form och funktion.

Med föreslagen lösning med halvt nedsänkta garage skapas cirka 3900 kvadratmeter BTA enkelsidiga lokaler längs kvarterens samtliga utsidor. Entréer och våningshöjder i bottenvåningarna ges mått som möjliggör en flexibel användning. Bottenvåningarna ska i utpekade lägen innehålla lokaler för centrumändamål. Övriga bottenvåningar får användas för centrumändamål eller bostadskomplement så som cykelrum, tvättstugor, förråd, verkstäder och andra gemensamhetslokaler. Oavsett funktion bör bottenvåningen ges en medvetet ljus och öppen gestaltning för att bidra till ett levande och tryggt gaturum.



Illustration Sammanhang ur kommunens stadsbyggnadsstrategi Fundamenta, Christian Rydberg Dablin

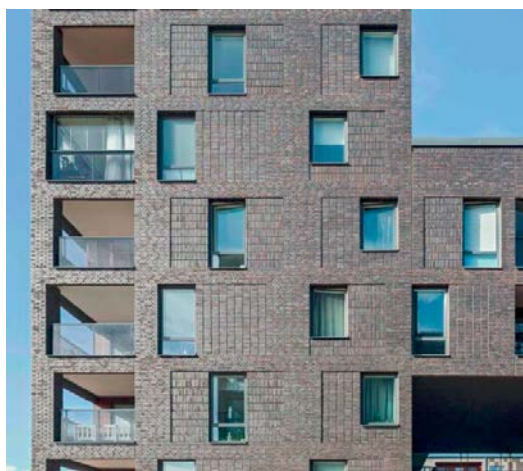
Socklar och entréer

På grund av den höga exploateringen är det extra viktigt med genomgående omsorgsfull utformning och gestaltning av det som upplevs av den gående längs trottoaren. Bostadsentréer bör tydligt markeras i fasad och ges en välkomnande och gedigen utformning. Entréer av olika dignitet ska ges motsvarande uttryck i fasad.

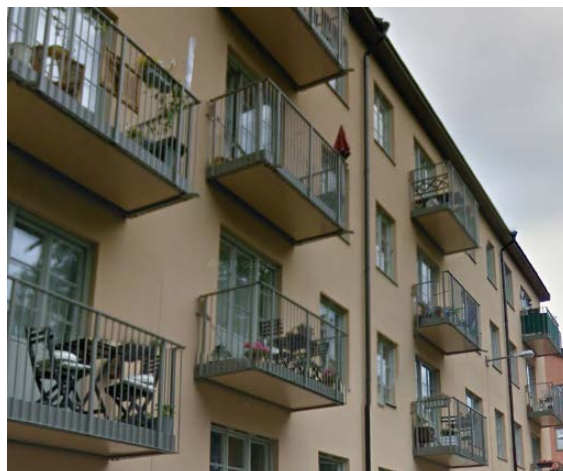
Sockelvåningen ska skilja sig från övriga våningar i material och/eller färgsättning och ges en omsorgsfull gestaltning med väl valda material. Detta regleras med planbestämmelse.

Balkonger

Bostäderna ska i största möjliga utsträckning förses med antingen balkong eller fransk balkong som vetter mot söder eller väster. Balkonger mot lokalgata ska inte dominera i gaturummet och utformas därför som en medvetet integrerad del av fasaden och får inte ha ett större djup än 1,4 meter. På grund av trafikbuller måste balkonger i några utsatta lägen vara infällda. Frihängande balkonger bör anordnas minst ett våningsplan (minst 3,6 meter) över marknivån. Utanpåhängande balkonger mot gata får inte glasas in.



Exempel på infällda balkonger



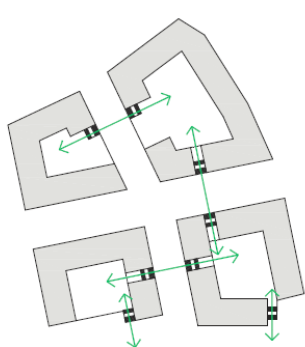
Icke-dominerande, öppna och grunda balkonger

Mötet mellan offentligt och privat

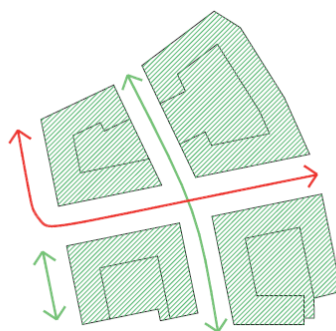
Bostadsbebyggelsen organiseras med en mer offentlig gatusida och en privat gårdssida som skapar förutsättningar för rekreation och lek med mera. Gränsen mellan privat och offentligt ska vara avläsbar även i lägen där kvarteren är delvis öppna.

Gårdar

Gröna värden bedöms vara en viktig del av upplevelsen av de boendes närmaste utemiljö. Ambitionen är att med träd, planteringar, gräsklädda ytor med mera göra gårdsmiljöerna så rika på växtlighet som möjligt. Gårdar utformas för att fylla sociala funktioner såsom småbarnslek, sittplatser, mötesplatser för vuxna, odling, växthus. Gårdarna kopplas samman med hjälp av öppningar i bebyggelsen eller portiker, i syfte att stärka den sociala interaktionen i grannskapet.



FÖRBINDELSE GÅRDAR
 Gestaltungsprinzip: Förbindelser mellan gårdar.
 Portiker och öppningar i kvarter förbinder gårdar.



Gestaltungsprinzip Gator och grönska

Nackas modell *Grönytefaktor* – *Nacka stad* har utformats för att främja sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. Den sammanvägda kvartersytan av gårdar och tak ska uppnå en grönytefaktor om minst 0,6. Faktorn baseras på principerna i riktlinjerna i *Grönytefaktor i Nacka kommun*, sett till underbyggd gård anlagd på bjälklag.

Mark och växtlighet

I öster är området relativt plant. Marknivån kommer att justeras för att få önskad lutning på nya gator. Grävarbeten kommer också utföras i syfte att anlägga halvt nedsänkta garage. I nordväst kommer markarbeten utföras för att nå rätt nivåer för mötet mellan den nya skolbyggnaden och Järlaleden.

För att bebygga området krävs omfattande saneringsåtgärder, framförallt i öster och nordväst. Sanering kommer att ske ner till cirka 2 meters djup över hela området som är utfyllt. Innan bygglov ges ska tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken ha godkänt saneringen.

Vid schaktning under grundvattenytan i samband med anläggningsarbeten behöver schaktvatten länshållas och renas kontinuerligt under arbetenas gång.

För att minimera risken för ånginträngning i den kommande bebyggelsen ställs krav på att byggnadstekniska åtgärder vidtas. Detta regleras i detaljplan med följande bestämmelse:

- Bostadsbebyggelse ska utföras med ventilerat utrymme mellan bottenplatta och bostäder. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation.

Körbanor och trottoarer förses med gatsten eller asfalt. I övrigt ska så mycket mark som möjligt utgöras av icke hårdgjorda och infiltrerande ytor, grönska eller växtbäddar. Samtliga gator förses med trädtrader och på skolgården behålls befintliga träd i största möjliga utsträckning. Utmed Gillevägens norra sida kommer troligen några träd att behöva tas bort för att ge plats åt bostadsbebyggelsen och den ombyggda gatan. I den fortsatta studien av gatans dragning och utformning är dock ambitionen att hitta lösningar där så många av dagens värdefulla träd som möjligt kan stå kvar. På torget i sydost planteras förslagsvis ett nytt träd i skelettjord.

Nacka stads grönytefaktor styr utformningen av det gröna på kvartersmark och svarar mot kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka”. Grönytefaktorn hjälper byggaktören att anlägga utemiljöer som svarar mot detta mål. På allmän plats, skola eller idrottsanläggningar är grönytefaktorn inte tillämplig.



Illustrationsplan över gatunätet och trafiklösningar

Gator och trafik

I enlighet med strategin *Framkomlighet i Nacka* (2016) ska området planeras med prioritet för gående, cyklister och kollektivtrafik. En trafikutredning har tagits fram (Structor, 2017) och ligger tillsammans med förstudien av allmänna anläggningar (Atkins, 2017) liksom förstudier av Planivägen, Järlaleden och Gillevägen till grund för följande avsnitt.

Trafiknätet utmed Järlaleden, Planivägen och Gillevägen kommer i huvudsak fortsätta fungera som idag, men i och med att stadsbilden i området förändras, förändras också



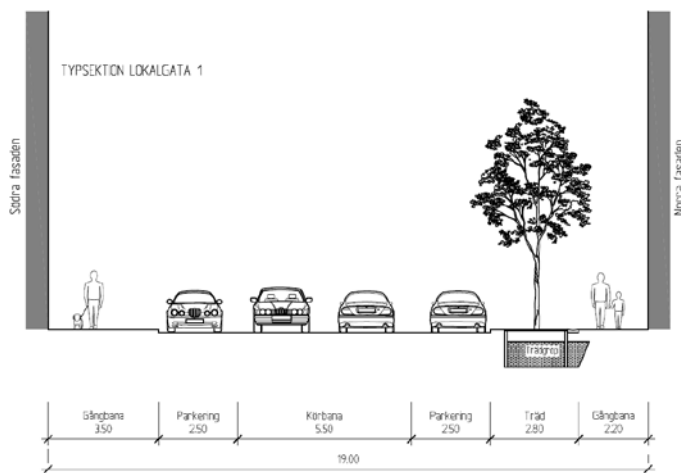
gatornas karaktär. Bland annat genom nya korsningspunkter från anslutande gator och husfasader i gatuliv. Cirkulationsplatsen i korsningen Järlaleden-Planiavägen planeras byggas om till en fyrvägs korsning. Detsamma gäller cirkulationen vid Gillevägen-Planiavägen som planeras bli en trevägs korsning. Den förstnämnde ligger dock utanför planområdet. Gatustrukturen framgår av illustrationen på föregående sida.

Anslutning till Järlaleden görs med väjningsplikt från lokalgatan. Endast högersväng in på lokalgatan och högersväng ut på Järlaleden blir tillåtet. Anslutning till Planiavägen görs fullvärdig med väjningsplikt från lokalgatan ut till Planiavägen, och anslutning till Gillevägen görs från torget.

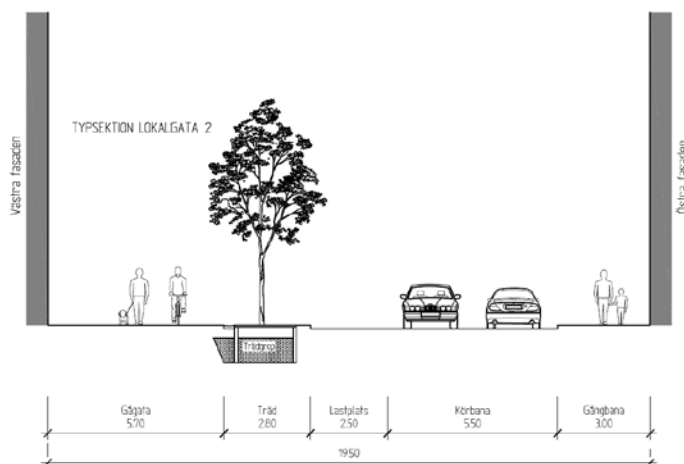
Utmed Planiavägens båda sidor anordnas enkelriktade cykelbanor. Angöringsmöjlighet finns på delar av sträckan. Utmed hela Järlaledens båda sidor anordnas dubbelriktade cykelbanor. Bortsett från en busshållplats tillåts här ingen form av angöring eller parkering för motortrafik. Gångbanor ska likt i dag finnas på gatornas båda sidor, men blir genomgående bredare.

Gillevägen kommer fortsatt fungera som en uppsamlingsgata. Spårviddshindret i öster blir kvar för att förhindra genomfartstrafik. En vändplats anläggs väster om hindret för att förbättra förutsättningarna för hämtning och lämning till Sickla skola. Ett regionalt dubbelriktat cykelstråk anläggs på vägens södra sida och en bredare gångbara anläggs på gatans norra sida. Direkt söder om den nya skolbyggnaden förses gatans norra sida med en längre angöringszon för hämtning och lämning.

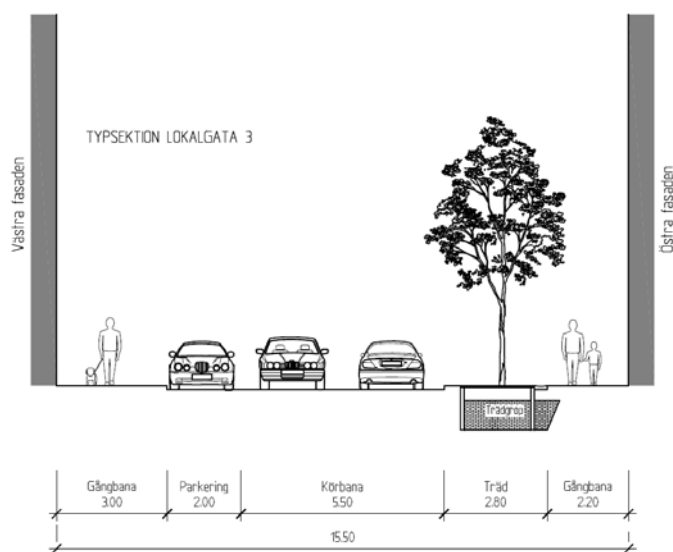
Lokalgatorna inom området kommer vara dubbelriktade med kanstensparkering och trädplanteringar med regnbäddar för dagvattenhantering. På lokalgata 1 och 3 sker cykeltrafik i blandtrafik, medan den på lokalgata 2 går separat från Järlaleden till skolans entré och torget. Ingen busstrafik kommer att gå på lokalgatorna. Se typsektioner nedan:



Typsektion för lokalgata 1 med dubbelsidig parkering och trädtrad på norra sidan (Atkins)



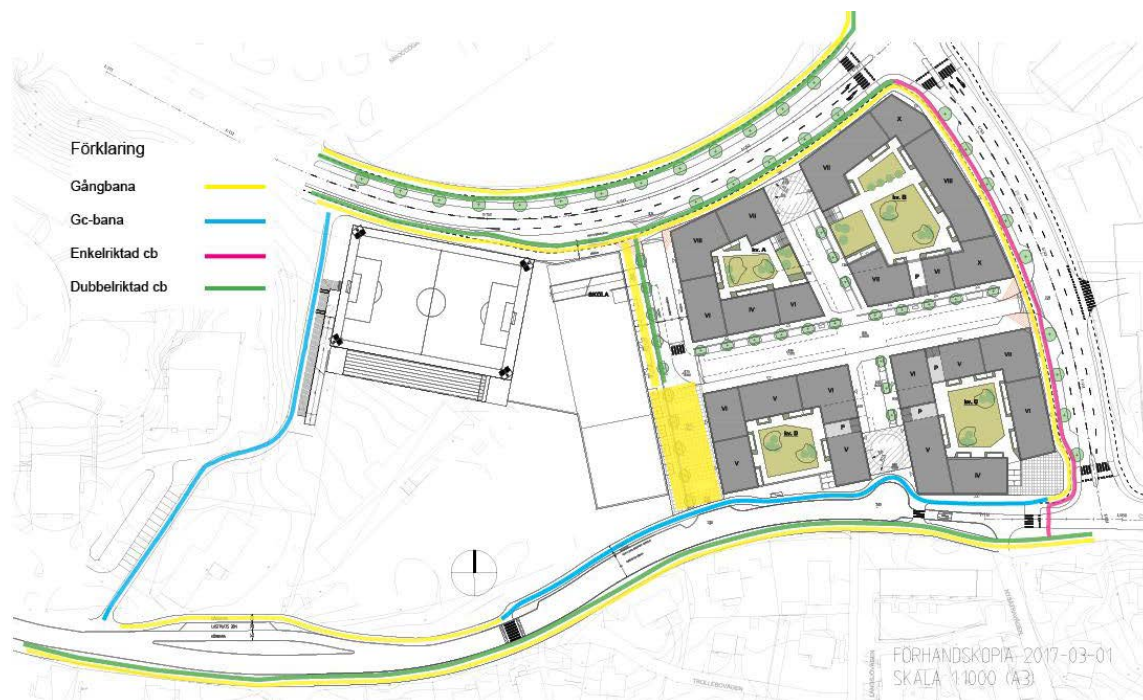
Typsektion för norra delen av lokalgata 2 med lastplats och träd mot skolan (Atkins)



Typsektion för lokalgata 3 som avslutas med vändzoner mot norr och söder (Atkins)

Lokalgata 3 blir återvändsgata åt både norr och söder. Garageinfarterna läggs så nära korsningen med tvärgatan som möjligt för att undvika onödig trafik.

Separerade gångbanor finns i hela området, både till bostäder, skola och förskola. Södra delen av lokalgata 2 utformas som gågata/torg. Här får transporter till bostadshusen endast angöra vid exempelvis flytt men i övrigt ska gågatan vara fri från motorfordonstrafik. Det är viktigt att den utformas på ett sätt som inte inbjuder till smittrafik.



Gång- och cykelvägar i området, Structor

Gång- och cykelvägen som knyter samman Järlaleden och Gillevägen väster om skolan har fått en delvis ny draging för bättre anpassning till den nya skolan och fotbollsplanen. Den har också förlängts ner mot Gillevägen för att öka trafiksäkerheten.

Järlaledens och Planiavägens korsningar med kvarterets lokalgator föreslås få genomgående GC-banor för ökad trafiksäkerhet.

Kollektivtrafik

Enligt SL:s Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län (2008) är rimliga gångavstånd till hållplats för flerbostadshus 400-500m. Rimliga gångavstånd till stomtrafik och stationer är 900 meter. Planområdet kommer att ligga inom 500 meters från den nya tunnelbanestationen i Sickla. Området kommer också trafikeras av bussar mot exempelvis Älta/Tyresö som angör tunnelbanestationerna i Nacka. Därmed bedöms området ha mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken

Parkering

Antalet parkeringsplatser för bostadskvarteren beräknas utifrån Nacka kommuns *Riktlinjer för parkeringstal för bostäder* (2016), en dynamisk modell som bygger på projektspecifika



parkeringstal utifrån bilnehav och områdets karaktär, närhet till tunnelbana eller lokalt centrum, liksom andelen stora och små lägenheter i projektet. I modellen räknas även så kallade gröna parkeringstal in, vilket innebär reduktion på parkeringstalet för olika mobilitetsåtgärder med syfte att minska bilresandet och därmed behovet av parkeringsplatser. Parkeringstalet för arbetsplats så som skola beräknas utifrån *Rekommenderade parkeringstal i Nacka (2015)*.

Parkering för bostäderna sker i halvt nedsänkta garage under kvarteren. Garageinfarterna placeras förslagsvis på lokalgata 3, men nära infarten från lokalgata 1 för att motverka onödig trafik mellan kvarteren. Med föreslagna 360 bostäder fördelade på 30 procent små (ettor och tvåor) och 70 procent stora (treor och större) kommer det krävas cirka 204 platser (inklusive platser för bilpool), förutsatt att ambitiösa mobilitetsåtgärder vidtas. Garagen under bostäderna beräknas rymma sammanlagt 154 parkeringsplatser. De platser som saknas täcks genom samnyttjande med skolans garage.

Vid förändring av antal eller fördelning mellan stora och små bostäder används modellen för att ta fram ett nytt parkeringstal. Vid bygglovsansökan sker en kontroll mot modellen för att säkerställa att byggaktören anlagt rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar.

Garaget under skolbyggnaden, med infart från lokalgata 2, får sammanlagt cirka 97 platser. Antalet parkeringsplatser för personalen beräknas i zon A med 0,2 gånger antalet anställda. Det ger 36 platser för skolan och 10 för förskolan, som samtliga ska tillgodoseas i garaget under skolbyggnaden. Därtill tillkommer tre handikappsplatser tillhörande förskolan som lokaliseras inom som mest 25 meter från förskolan i skolområdets västra del. Kvällar och helger nyttjas personalens garageplatser för besökare till verksamheterna i idrottshallar och på fotbollsplan. Övriga platser reserveras för de boende i kvarteren i öster.

Antalet cykelparkeringar för bostäderna beräknas enligt tabellen nedan:

Lägenhetsstorlek	Antal cykelparkeringar
Små lägenheter; 1or och 2or	2 parkeringsplatser för cykel
3or	3 parkeringsplatser för cykel
4or	4 parkeringsplatser för cykel
5or	5 parkeringsplatser för cykel
6or och större lägenheter	6 parkeringsplatser för cykel

Antal cykelparkeringar för skolan har beräknats utifrån kommunens parkeringstal, 0,5 platser per elev i årskurs F-3 och 0,7 platser per elev i 4–9. Utan kännedom om den exakta fördelningen av antalet elever i de olika årskurserna uppskattas behovet till 600 platser. Parkeringsbehovet ska lösas på kvarteretsmark i anslutning till skola och idrott, på skolgård, intill skolan på lokalgata 2, liksom i garage mellan skolbyggnad och idrottshallarna.

Om och när kommunens riktlinjer för parkeringstal för bil och cykel ändras ska de nya talen gälla inom planområdet.

Hämta/lämna och leveranser

Hämtning och lämning av barn på förskolan sker från ny parkeringsplats väster om hus B. För grundskolan nyttjas gatuparkering på lokalgata 1 samt en korttidsparkering längs Gillevägen direkt söder om skolan.

En lastplats för leveranser anläggs precis öster om skolan. Placeringen är gjort med hänsyn till att skolans kök, dit merparten av leveranserna sker, kommer att vara i denna del. Leveranser hänvisas med fördel till särskilda tider för att undvika de perioder då många barn kommer till/från skolan för att säkerställa god trafiksäkerhet. Sophämtning föreslås också till denna lastplats. Lämpligheten att likt för bostäderna anlägga sopsug utredes.

För leveranser till förskolan anläggs en ny lastplats precis söder om hus B, parallellt med Gillevägen. Lastplatsen är tänkt att nyttjas för leveranser av varor, sophämtning samt för de matleveranser som sker från skolans kök.

Leveranser till verksamhetslokaler i bostadskvarterens bottenvåningar sker från gatuparkering eller närmast liggande lastzon.

Torg

Lokalgata 2 ger en rak siktlinje mellan Gillevägen i söder och Järlaleden i norr. Gatan utgör ett centralt gångstråk mellan bostäder, skola, handel och kollektivtrafik i stadsdelen. Skolans entré blir en naturlig mitt- och målpunkt i detta stråk. Den södra delen av gatan utformas som ett torg där endast behörig trafik, som färdtjänst, får passera. Boende med entréer mot torget får angöra med bil endast vid behov, exempelvis vid flytt eller leverans av tunga varor.

I dagens Nacka råder brist på ordnade allmänna platser. Här finns möjlighet att skapa en plats som markerar mötet mellan skolmiljön och bostäderna, samtidigt som den utgör en samlingspunkt i stadsdelen som helhet. Torgets slutliga utformning och gestaltning kommer att arbetas fram genom aktivt medskapande av medborgare och med hjälp av utvalda konstnärer och landskapsarkitekter inom projektet *Konsten att skapa stad*. Ett mindre torg planeras också i sydost mot korsningen Planiavägen/Gillevägen.



Konstnärligt gestaltat och välbesökt offentlig plats, Superkilen i Köpenhamn



Buller

I planarbetet har hänsyn tagits till förordningen om trafikbuller från spår-, väg- och flygtrafik¹. För verksamhetsbuller utgår planen ifrån Boverkets vägledning om industri eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder². För skolmiljön tillämpas Boverkets allmänna råd³ för planering av skol- och förskolegårdar. Nacka kommuns tillämpning av dessa riktlinjer framgår i detalj av Miljöredovisningen.

Bullersituationen har utretts (LN Akustik, 2017). Utredningen visar att området och föreslagen bebyggelse utsätts för buller från både befintliga och nya vägar, liksom från verksamheter. För att klara bullerriktvärden krävs bullerskyddande åtgärder samt att bostäderna planeras så att lägenheterna kan få tillgång till en tyst sida. Detta kommer att regleras med planbestämmelser för buller.

Samtliga bostadskvarter är helt eller delvis öppna vid en sida. Vid kvarter A, B och D placeras därför 3 meter höga skärmar för att skapa bullerdämpade sidor på gårdarna. I kvarter D, som har en mindre öppning, placeras en fullhögt skärm för att säkra en bullerdämpad sida på gården.

Cirka 30 % av lägenheter klarar riktlinjerna utan att behöva tillämpa bullerdämpad sida. Upp mot 60 % av lägenheterna klarar riktlinjerna med hälften av boningsrummen mot en bullerdämpad sida. Vid cirka 11% av lägenheterna behövs bullerskyddsskärmar på balkonger för att skapa bullerdämpad sida vid minst hälften av bostadsrummen. Vid kvarter D behöver gavellägenheterna mot Gillevägen helt inglasade balkonger för att få en bullerdämpad sida mot balkong (8 lägenheter).

Uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på innegårdarna för alla kvarter för samtliga bostäder.

Söder om kvarter C kommer det finnas en busshållplats. Med den täta busstrafiken på Gillevägen är det stor risk för störningar för boende i kvarter C och D. Även om riktvärdet vid fasad klaras och bostäderna får en bullerdämpad sida måste det lågfrekventa bullret beaktas i bygglov och projektering. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Olika bullerkällor kring och i Sydvästra Plania klassas som verksamhetsbuller. På lokalgatorna mellan kvarteren kommer plats för sopsug och återvinning finnas. Väster om kvarter A finns en lastkaj för transporter till och från skolan. Både avfallshantering och varutransporter bör regleras i både tider och antal transporter för att minska risken för störningar till bostäderna. I Sickla köpkvarter finns fläktar som påverkar bostäder på översta

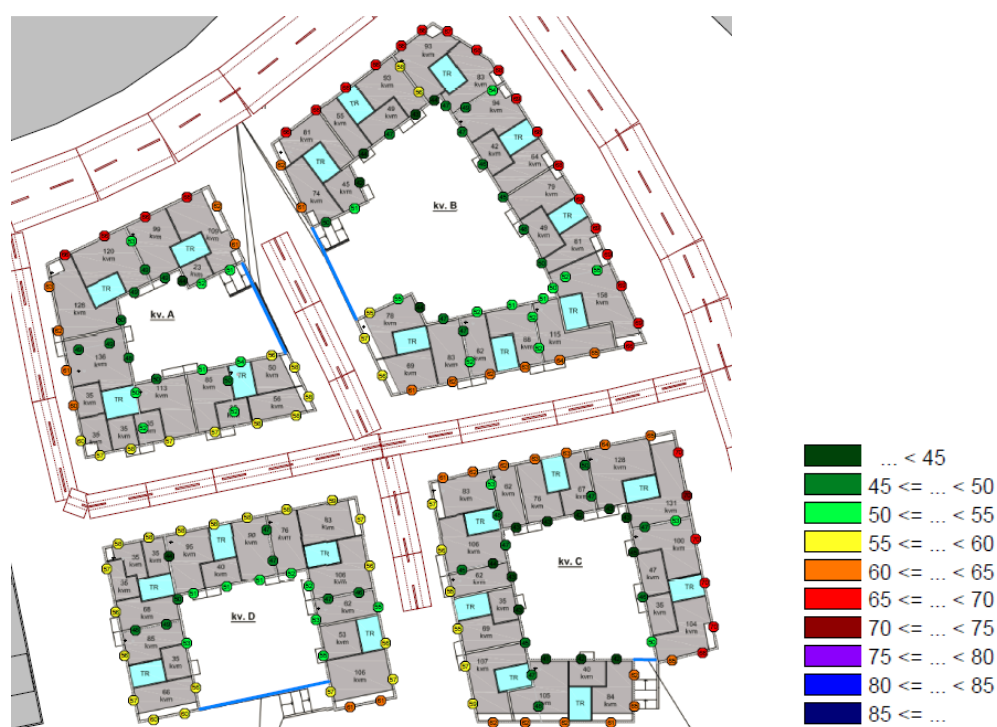
¹ Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216

² Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”, Boverket rapport 2015:21

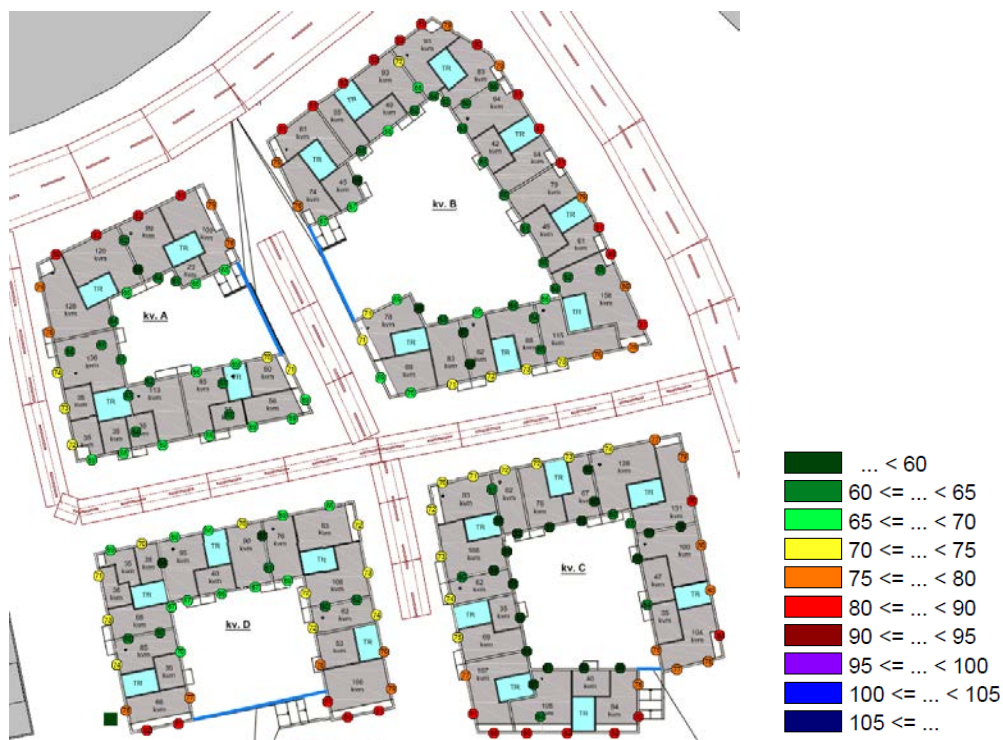
³ ”Gör plats för barn och unga!” Rapport 2015:8

våningarna i kvarter A och B. Bostäderna måste dimensioneras för att klara bullret från dessa, alternativt att skärmar byggs vid källorna.

För att klara Nackas mål för ljudnivåer på skolgård (ytor för lek, rekreation och pedagogik) behöver trafikbullret från Järlaleden och Gillevägen skärmas. Med föreslagna skärmar längs bollplan skärmas bullret från Järlaleden. Även längs Gillevägen bör bullerskärmar planeras för att om möjligt klara högst 50 dBA dagekvivalent ljudnivå på ytor för skolgården. Om det inte är möjligt bör ytor för skolgården ha högst 55 dBA dagekvivalent ljudnivå.



Ekvivalenta ljudnivåer. Redovisade värden avser frifältsnivåer utanför det våningsplan med högst ljudnivå.



Maximala ljudnivåer. Redovisade värden avser frifältsnivåer utanför det våningsplan med högst ljudnivå.

Planbestämmelser buller - störningskydd

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

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00- 22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.



- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- Om buller från yttre installationer överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00-06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dBA på ljuddämpad sida vid fasad.
- på ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Lågfrekvent buller:

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

Skolan ska utformas så att:

- ljudnivån på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00.
- ljudnivå på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00.

Dagvatten och extrema skyfall

Kommunen har låtit ta fram en dagvattenutredning (WRS, 2017) för att belysa hur utformning av det nya planförslaget påverkar dagvattenhanteringen och recipienterna, samt ta fram konkreta förslag på utformning av dagvattensystem för området.

Beräkningar har utförts för att visa föroreningsbelastningen från området före och efter exploateringen med nuvarande markanvändning. Hänsyn har inte tagits till markföroreningar som finns idag eftersom en förutsättning för planens genomförande är att området saneras.

Planområdet ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvatten samt med så kallad grönytefaktor. Dagvattnet från området ska kunna hanteras och renas inom området i enlighet med Nacka kommun och Nacka Vatten och Avfalls krav på verksamheter, det vill säga möjlighet att omhänderta, fördröja och rena 10 mm nederbörd inom området, innan det släpps till befintligt dagvattennät.

För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten föreslås trädplanteringar i skelettjordar utmed gatorna, gröna tak på tillkommande bebyggelse, infiltrerande och planterbara bostadsgårdar, samt genomsläppliga markbeläggning på förskolans parkeringsplats. Därtill behövs ytterligare magasin för att klara behovet.

På kvartersmark införs planbestämmelse som innebär att innergårdarna i bostadskvarteren i huvudsak ska planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen reglerar även ett jorddjup på minst 0,8 meter ovan garagets takbjälklag. För



både bostadsbebyggelse och skola ska takvatten infiltreras inom fastigheten. Gröna tak på nya byggnader är en möjlig lösning för fördröjning som uppmuntras, detta dock inte i detaljplanen. I skolområdets nordvästra hörn införs bestämmelse om dike för dagvatten.

Gällande allmän platsmark regleras att markytan på förskolans parkering ska vara genomsläpplig. Träd i skelettjordar ska finnas utmed samtliga lokalgator. Ytor för växtbäddar finns exempelvis på det planerade torget. Ett underjordiskt magasin placeras förslagsvis under lokalgata 3. Läge och omfattning på dessa åtgärder regleras inte i detaljplanen och ska utredas vidare till granskning. En eventuell breddning av avtappningsflödet till det kommunala dagvattennätet ska också utredas vidare.

Eftersom marken inom delar av området även efter sanering kommer innehålla viss mängd föroreningar på djupare nivåer, är infiltration av dagvatten inte lämpligt överallt. Infiltration kan störa grundvattenförhållandena vilket kan leda till att föroreningarna sprids inom området. Dessutom ligger området på lera och med en del berg i dagen med mycket begränsad infiltrationskapacitet. Det medför att rening som bygger på infiltration i den anlagda markprofilen kräver dränering i botten för att kunna avleda det renade vattnet.

Enligt kommunens översiktliga skyfallsanalys gränsar planområdet mot ytor och lågpunkter som drabbas märkbart av skyfall. Det gäller framförallt norra delen av Planiavägen och rondellen Plania/Järlaleden där vatten blir stående och begränsar framkomligheten.

För att klara skyfall har höjden på allmän plats satts för att möjliggöra att ytledes avrinning kan ske i så kallade sekundära avrinningsvägar för att säkerställa att byggnader och annan infrastruktur inte kommer till skada. Området höjdsätts därför så att inga instängda områden skapas och att avledning av vatten lätt kan ske från riskområden så att inte byggnader skadas.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Samtliga entréer och gårdar, till skolan, idrottsverksamhet liksom bostäder och verksamhetslokaler, ska vara fullt tillgängliga. Framkomligheten för räddningstjänsten ska säkerställas. Avståndet från angöring med färdtjänst till entré får enligt Nackas riktlinjer inte vara längre än 25 meter. Enligt Boverkets byggregler får det inte heller vara längre än 50 meter från bostad till sopnedkast.

Planområdet planeras som en tydlig del av den täta blandstaden, där närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser, lekparker, grönska, fritidsaktiviteter, liksom 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 osv.

Lokaler och ytor för skola och idrott (ordnad och spontan) ska utformas så att de kan utnyttjas med samma rätt och villkor för både pojkar och flickor.

I den täta blandstaden skapas förutsättningar för liv och rörelse under större delen av dygnet. Flödet av människor som rör sig till fots eller på cykel mellan bostäder, arbete och fritidsaktiviteter ökar, medan mängden mörka baksidor och ödsliga transportsträckor, det



vill säga platser där överfall ofta förekommer, minskar i stadsmiljön och 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. När fler resor sker till fots eller cykel minskar också utsläppen och den hälsoskadliga luftföroreningen.

God belysning av hela gaturummet och offentliga platser, men också av husfasader, bottenvåningar och trapphus är av stor vikt för tryggheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området går idag ett stråk med ledningar för vatten och spillvatten. Ledningarna måste läggas om i nytt läge, och då förslagsvis i nya gatumiljöer.

I den nordöstra delen av området föreslås en spillvattenpumpstation. Spillvatten leds till pumpstationen, som sedan pumpar det vidare norrut mot Värmdövägen. Pumpstationen redovisas som teknisk anläggning i plankarta.

Omläggning av VA-ledningar med mera beskrivs i Förstudie för allmänna anläggningar (Atkins, 2017).

El, tele, fjärrvärme etc.

Inom området finns det idag många olika typer av ledningar och kablar. En konflikt uppstår där ledningar inom projektet måste förläggas i annat läge. I största möjliga mån läggs ledningar och kablar om inom allmän platsmark under och längs med de planerade gång- och cykelvägarna. Endast i enstaka fall måste ledningar och kablar, av utrymmesskäl, läggas om utanför allmän platsmark. I största möjliga mån läggs projekterade ledningar tillsammans i samma ledningsgrav för att undvika schaktning på flera ställen. Omläggningen av ledningar och kablar redovisas i Förstudie för allmänna anläggningar (Atkins 2017).

Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja ny bebyggelse.

En elnätsstation placeras i skolbyggnadens källarplan mot Järlaleden.

Avfallshantering

Avfallshämtning ska ske nära källan, från varje fastighet, i första hand genom maskinell hämtning. Inriktningen i projektet är att hushållens mat- och restavfall hanteras med mobil sopsug med nedkast och behållare på lämplig plats inom respektive kvarter och tömning från dockningspunkt i gatan.



Principskiss för mobil sopsug, Atkins

För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till föreslagen miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) som förläggs till bottenvåning mot Planiavägen i det nordöstra av bostadskvarteren. Tidningar liksom förpackningar av papper/kartong, plast, glas och metall kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till mini-ÅVC:n. För verksamheters behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras. Viktiga faktorer vid avfallshandling är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshandling. En inriktning i projektet är att använda ett system för mobil sopsug.

Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

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

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
Att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser är viktigt för att skapa en levande blandad stad. Området ligger inom 500 meter från entrén till kommande tunnelbana i Sickla och kommer att bli en del av en ny tät stadsbebyggelse. För att en stad ska fungera måste den bestå av både bostäder, handel, kontor, service, allmän plats med mera.
- Dagvatten som renas och infiltreras
Enligt dagvattenutredningen ska belastningen till Järlasjön och Sicklasjön minska i och med att planen genomförs. Det är angeläget att dagvattenfrågan följs upp i projektering och genomförandet.
- Effektiv mark- och resursanvändning



Med den nya tunnelbanan blir området i och kring Sickla ett av de områdena med bäst kollektivtrafikförsörjning i Nacka. I dessa lägen är det viktigt att bygga tätt för att möjliggöra för att så många boenden som möjligt ska kunna transportera sig på ett hållbart sätt.

- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

Sickla-Planiaområdet ska inte bara vara ett bostadsområde, utan ska även kunna tillgodose alla boenden med den service och de rekreativmöjligheter som behövs i form av skolor, förskolor, handel, torg, parker med mera på gångavstånd. Då blir stadsdelen levande under stora delar av dygnet, vilket bidrar till trygghet och en möjlighet att röra sig i staden på ett hållbart sätt.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Mark och växtlighet

Stora mängder förorenade massor kommer att avlägsnas från området när detaljplanen genomförs. Detaljplanens genomförande bidrar därmed till att uppfylla kommunens lokala miljömål om giftfri miljö.

En översiktlig naturvärdesinventering har genomförts i samband med planprogrammet för Planiaområdet. Till granskning måste det dock tydliggöras vilka träd som kan stå kvar och vilka som kommer att fällas. Utifrån det bör det tas göras en mer detaljerad inventering av vilka värden som berörs. Till exempel bör alla äldre träd som påverkas inventeras med avseende på vedinsekter, svampar med mera och en detaljerad naturvärdesinventering av hela området genomföras. En djupare inventering kan också ge större möjligheter att anpassa planen efter de värden som finns och på så sätt skydda så mycket som möjligt av den värdefulla vegetationen. Utreds detta inte vidare till nästa skede finns risk att stora naturvärden går förlorade.

Det är dock positivt att den nya skolbyggnaden har placerats på ett sätt som tar så lite av befintlig skolgård och vegetation som möjligt i anspråk. I detaljplanen införs ett skydd av skolgårdens träd. Skolbyggnadens tak förses också med infiltrerande växtlighet. Utmed de nya gatorna tillförs nya träd och växtbäddar. Bostadsbebyggelsens gårdar och tak blir gröna och infiltrerande i största möjliga mån och förutsättningen för att området sammanvägt ska bli grönare än idag är goda.

Konsekvenser för barn

Projektet kommer att orsaka olägenheter under byggtidens som påverkar barns när- och skolmiljö. Stor vikt måste därför läggas på väl genomförd planering, goda temporära lösningar, liksom engagerande aktiviteter som informerar om utvecklingen i området.



Projektet innebär att barnen får en skola med moderna och ändamålsenliga lokaler som är säkra och tillgängliga för alla och som förhoppningsvis får positiva konsekvenser på resultat i undervisning och trivsel under skolåren. Storleken på skol- och förskolegården är i underkant vid jämförelse med Boverkets rekommendation: ”Ett rimligt dimensionerande mått utifrån antalet barn kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.”

Storleken på friytan måste dock bedömas från fall till fall eftersom förutsättningarna för varje enskild skolgård är unik. I den aktuella planen får förskolebarnen cirka 21 kvadratmeter per barn vilket är rimligt utifrån förutsättningarna. Grundskoleleverna får dock endast cirka 9,5 kvadratmeter vardera, vilket är i underkant. Nacka stad planeras bli en tät stadsbebyggelse där det kommer bli svårt att skapa lika stora skolgårdar som i glesbygd och förortsmiljöer. Skolgårdarna måste därför utformas mer yteffektiva och slitstarka. Det ställer i sin tur också höga krav på att väl fungerande och gestaltade offentliga rum skapas i skolgårdens närhet.

Skolan och bostadskvarter blir del av en tätare stadsbebyggelse där närheten till kollektivtrafik, service, parker, offentliga plaster och fritidsaktiviteter ökar och barnens förutsättningar att röra sig själva blir bättre än i dagens glesare struktur. I och med förtätningen sänks hastigheten för biltrafik, gång- och cykelbanor förbättras och säkerheten blir generellt bättre. Projektet innebär också att området kommer saneras på alla föroreningar som idag finns i marken under stora delar av området.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Det ökade antalet bostäder och människor i rörelse bidrar till att området kommer att upplevas tryggare och säkrare under större delen av dygnet. Den föreslagna placeringen av tillkommande bebyggelse medför att det som tidigare upplevts som en otrygg baksida nu får liv och ljus.

Tillgängligheten kommer att öka markant. En ökad blandning och ett större utbud av boende liksom offentlig och kommersiell service ökar också förutsättningar för en jämställd vardag för boende och besökare.

Den nya strukturen och markbeläggningen skapar en tydligare rumsbildning som därmed ger en tydlighet i hur man rör sig. Om trappor måste anläggas ska i möjligaste mån tillgängliga ramper byggas som komplement.

I och med utökad tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar uppnås målområdet för rekreation.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planförslaget innebär att två särskilt värdefulla byggnader rivs. Svenska Precisionsverktygs f.d. industribyggnad, idag konstnärernas kollektivhus, rivs till förmån för bostäder. I och med det försvinner en fin representant för högkvalitativ 1950-talsarkitektur och en viktig

årsring som kan berätta om Sickla och Nacka kommuns industriella expansion efter andra världskriget. Detta innebär negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värdena samt Sicklas industriella identitet.

Planförslaget innebär också att Sickla skolas före detta matsalsbyggnad från 1950-tal rivs. Rivning av matsalsbyggnaden innebär negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden, dels eftersom byggnaden med dess arkitekturhistoriska värden försvinner, dels eftersom rivning har negativ påverkan på det som idag är en helhetsgestaltad skolmiljö.

Det är dock positivt att de två klassrumsbyggnaderna från 1950-talet bevaras. Byggnaderna förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Trafik

Ny biltrafik kommer att alstras av boende och anställda vid skolan som väljer bilen som färdmedel. Detsamma gäller de föräldrar som väljer att skjutsa sina barn med bil till skola och idrottsverksamhet. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan utifrån en uppräknig av dagens trafikmängder komma att uppgå till 2700 fordon per dygn när området är utbyggt.



Trafikalstring och motorfordons begränsningar, Structor

Trafikmängderna är dock osäkra; det centrala och kollektivtrafiknära läget kan förväntas leda till förändringar på sikt, inte minst när tunnelbanan varit i drift ett tag och nya resvanor hunnit etablerats. Den ökade belastningen från de nya lokalgatorna har analyserats (Iccon, 2016) och bedöms inte hindra genomfartstrafiken på Järlaleden och Planlavägen.

Buller

Västra Sicklaön är ett område i förändring. Den framtida bullersituationen beror därför mycket på angränsande projekt som kan komma att alstra mer buller, men också förbättra situationen genom bland annat ny skyddande bebyggelse, förändrade resmönster med minskad andel bulleralstrande biltrafik. Framtagen bullerutredning baseras dock på en prognos uppräknad till 2030. Detaljplanen utsätts för buller från trafik på befintliga och nya



gator, busshållplatser och verksamhetsbuller från Sickla köp kvarter. Utredning och planlösningar visar att gällande riktvärden kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar och tekniska åtgärder, se Buller i avsnitt 3 Planförslaget.

Luftkvalitet

En luftutredning har tagits fram för området (Östra Sveriges luftvårdsförbund, 2017). Inom planområdet kommer miljö kvalitetsnormerna för luft att klaras. Genomförandet av planens bidrag till luftföroreningar utanför planområdet bedöms förhållandevis litet eftersom det råder mycket goda möjligheter att ta sig dit med kollektivtrafik.

Vid skolbyggnaden som ligger i anslutning till Järlaleden uppgår dygshalterna för PM10 till 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vilket är något över miljömålen som ligger på 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Även årsvärdet för kvävedioxid tangerar miljömålet. Det är därför speciellt angeläget att placering av luftintag placeras så långt från vägen som möjligt och vänds söderut. Även friskluftsventilation för övriga byggnader längs de beräknade gaturummen bör placeras i taknivå eller vid fasad som inte vetter mot gatan. Detta regleras med bestämmelse i detaljplanen.

Föreslagen placering av avloppspumpstationen i bottenplanet på ett av bostadshusen utgör risk för störningar för angränsade lägenheter i form av luktolägenheter, buller, vibrationer.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom intäkter från markanvisningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 "Så genomförs planen".

Dagvatten

Med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering kommer föroreningsbelastningen från området till Sicklasjön och Järlasjön att kunna minskas jämfört med idag. Valda åtgärdsförslag har en relativ hög avskiljningsgrad och kan ge en avskiljning på över 50% för merparten av de studerade ämnena, bland annat fosfor, kväve och tungmetaller. Belastningen på sjöarna kommer dessutom att minska tack vare att omfattande marksaneringar kommer att genomföras. Planens genomförande bidrar därmed till att uppfylla kommunens lokala miljömål.

I det fortsatta planarbetet och projekteringen är det viktigt att föreslagna åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten följs upp och genomförs. Ytterligare frågor som ska belysas är rening av dagvatten från fotbollsplanen (så att detta inte belastar dagvattenanläggningarna) samt bräddning av avloppsvatten från avloppspumpstationen.

Förutsättningarna att klara MKN i Sicklasjön ökar i och med att detaljplanen genomförs.



Klimatpåverkan och extrema skyfall

Projektets klimatpåverkan kan delas upp i byggskede och framtida användning. Under byggskedet kommer markarbeten krävas för att förbereda marken för bebyggelse och infrastruktur. Markarbeten samt uppförandet av bebyggelsen är energikrävande verksamheter och projektets initiala klimatpåverkan avgörs till stor del av de val som görs under byggskedet gällande energislag, transporter och materialval.

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

Efter byggskedet avgörs klimatpåverkan till stor del av vilken energiförbrukning bebyggelsen får samt av vilka val de framtida invånarna gör när det gäller transporter och val av livsmedel med mera. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och avståndet till kollektivtrafik och lokal service är mycket kort.

Skyfallsanalysen visar att det med dagens höjdsättning av marken uppstår översvämningar inom delar av planområdet vid 100 års-regn med klimatfaktor 1,2. Utredningar pågår inom ramen för det samordningsprojektet för Nacka stad där frågan om översvämningens risker hanteras. Det kan bli aktuellt med bland annat omledning av dagvattennätet, anläggande av kontrollerade översvämningssytor med mera. Höjdsättning av planområdet och angränsade områden kommer också att studeras vidare till nästa skede för att stämma överens med angränsade gator och projekt. För att klara av högintensiva regn bör höjdsättningen inom fastighetsgränsen möjliggöra att ytledes avrinning kan ske i så kallade sekundära avrinningsvägar. Det är också viktigt att området höjdsätts så att inga instängda områden skapas.

De föreslagna hållbarhetsmålen om dagvatten som renas och infiltreras, effektiv mark- och resursanvändning, samt närhet till kollektivtrafik arbetsplaster, service och andra verksamheter ger sammantaget goda möjligheter till att begränsa klimatpåverkan.

Konsekvenser för fastighetsägare

Se avsnitt 5. *Så genomförs planen.*

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål, men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Plansamråd

Kvartal 2 2017



Granskning	Kvartal 4 2017
Kommunfullmäktiges antagande	Kvartal 1 2018
Laga kraft	Kvartal 2 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Garanterad tid då planen gäller

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken. Nacka kommun genom Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

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

Avtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med de byggaktörer inom planområdet som kommer tilldelas markanvisningar efter beslut i kommunstyrelsen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsägare

Nacka kommun är fastighetsägare för hela planområdet.

Markanvisningstävling

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen att hålla en öppen markanvisningstävling för bostadskvarteren. Kvarteren föreslås delas in i lämpliga enheter för att möjliggöra för flera aktörer ska kunna bygga inom området.

Allmän plats

Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Inom planområdet kan det bli aktuellt med upplåtelseavtal för dockningspunkt och tillhörande rör till privat anläggning för



mobil sopsug. Sådant avtal utgör upplåtelse av allmän platsmark med en löptid om 1 år. Årlig avgäld bedöms uppgå till ett ringa belopp. Samma princip, med upplåtelse av allmän platsmark, kommer även tillämpas för uteserveringar på torg eller trottoar eller liknande funktioner

Kvartersmark och gemensambetsanläggningar

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av markanvisning kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård ska förrättas som gemensambetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Förutsättningar för gemensambetsanläggningarnas omfattning och andelstal preciseras i genomförandeavtalet. Exploatörerna ska ansöka och bekosta anläggningsförrättning.

Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av Lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensambetsanläggningar kommer att ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida bostadsrättsföreningarna att utgöra delägare.

Marksanering

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.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatörerna ska genomförande-, marköverlåtelse- och tomträttsavtal tecknas. Avtalen 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 gemensambetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Exploatören bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.



6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Peter Skogberg	Projektledare	Exploateringsenheten
Christian Rydberg	Planarkitekt	Planenheten
Jenny Nagenius	Planarkitekt	Planenheten
Birgitta Held-Paulie	Miljöstrateg	Miljöenheten
Renée Klarberg	Trafikplanerare	Enheten för Planering och tillstånd
Christian Kvarnström	Pr.l genomförande	Enheten för anläggningsprojekt
Maria Mårdskog	Handläggare, VA	Nacka vatten och avfall AB
Katarina Södergren	Handläggare, avfall	Nacka vatten och avfall AB
Mats Haglund	Landskapsarkitekt	Parkenheten
Marie Edling	Landskapsarkitekt	Parkenheten
Kerstin Starborg	Bygglovshandläggare	Bygglovenheten
Helena Joseph	Kommunikatör	Kommunikationsenheten
Pierre Fällström	Projektledare	Enheten för fastighetsutveckling
Robert Ervid	Projektledare	Enheten för fastighetsutveckling
Kristina Nilsson	Förrättningslantmätare	Lantmäterimyndigheten

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Christian Rydberg Dahlin
Planarkitekt