

Skönviksvägens verksamhetsområde

Detaljplan för Skönviksvägens verksamhetsområde, del av fastigheten Sicklaön 14:1 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun



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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny brandstation och en ny fördelningsstation för el. Detaljplanen avser även att bekräfta och ge planstöd för en vägförbindelse, i detta dokument omnämnd som förbindelsevägen, mellan Skönviksvägen och Trafikplats Skvaltans samt till en av tunnelbanans tunnelmynningar. Slutligen medför detaljplanen att pröva läget för serviceväg till en av tunnelbanans planerade arbets- och servicetunnlar samt en ny sträckning av befintlig gång- och cykelväg som förbinder områdena norr respektive söder om Värmdöleden (väg 222).

Handlingar och innehåll

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet beslutades den 2 februari 2016.

Startpromemoria reviderades genom beslut den 23 augusti 2017. Revideringen innebar

bland annat att placeringen av en fördelningsstation ska prövas inom planområdet. Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Gestaltningstilaga
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun, 2018-03-31)
- Trafikutredning för kvartersmark (Cowi, 2018-04-06)
- Förstudie Brandstationen (Tengboms, 2018-02-07)
- Dagvattenutredning (Geosigma, 2018-02-21)
- Magnetfältsutredning station Jarlaberg (Energiteknik AB, 2018-01-22)
- Riskutredning (Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2018-03-06)
- PM Transformatorstationer (Ellevio/Nacka Energi, 2018-04-05)
- PM VA-försörjning (Nacka vatten och avfall AB, 2018-02-16)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för centrala Nacka med tillhörande utredningar.

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 8
4. Konsekvenser av planen	s. 22
5. Så genomförs planen	s. 26
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 30
7. Medverkande i planarbetet	s. 30

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. 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.

För att möjliggöra Nacka stad och dess stadsbyggnadsmässiga ambitioner så krävs också att samhällsviktiga funktioner tillkommer och att dessa planeras med en så mark- och resurseffektiv placering som möjligt, sett till såväl befintlig som framtida bebyggelse och infrastruktur.

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Skönviksvägen, Nyckelvikens naturreservat, Trafikplats Skvaltán och Värmdöleden (väg 222) sydost om stadsdelen Jarlaberg. Planområdet berör fastigheten Sicklaön 14:1, som ägs av Nacka kommun samt en mindre del av Sicklaön 47:1 som ägs av Trafikverket.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för en ny etablering av Nacka brandstation samt en fördelningsstation för el. Dessa funktioner är av stort allmänintresse och viktiga förutsättningar för övriga projekt inom Nacka stad. Detaljplanen avser även att bekräfta och ge planstöd för en vägförbindelse, i detta dokument omnämnd som förbindelsevägen, mellan Skönviksvägen och Trafikplats Skvaltán samt till en av tunnelbanans tunnelmynningar. Avsikten är att förbindelsevägen och föreslagen bebyggelse ska utgöra en ny entré till Nacka stad. Det är därför av stor vikt att bebyggelsen både bidrar till ett stadsmässigt gaturum/gestaltning, samt att den samspelar med områdets natur och nivåskillnader.

Detaljplanearbetet bekostas av aktuella exploatörer inom planområdet, däribland Nacka kommun. Förbindelsevägen kommer att byggas ut av Nacka kommun och bekostas av den exploateringsersättning som exploatörer inom centrala Nacka erlägger. De nya allmänna anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Utbyggnad av vatten och avlopp (VA) finansieras genom VA-taxan, dock avses permanent anslutning till det kommunala VA-nätet ske etappvis i senare skeden.

Fördelningsstationen avses byggas mellan år 2020–2022. Brandstationens byggstart kommer att avvakta genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden, vilket medför ett senare genomförande mellan cirka år 2026–2028.

Utbyggnaden av förbindelsevägen kräver ej detaljplanestöd och avses därför att byggas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen planerar att färdigställa förbindelsevägen under 2019.

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.

För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Energieffektivt och sunt byggande
- Dagvatten som renas och infiltreras

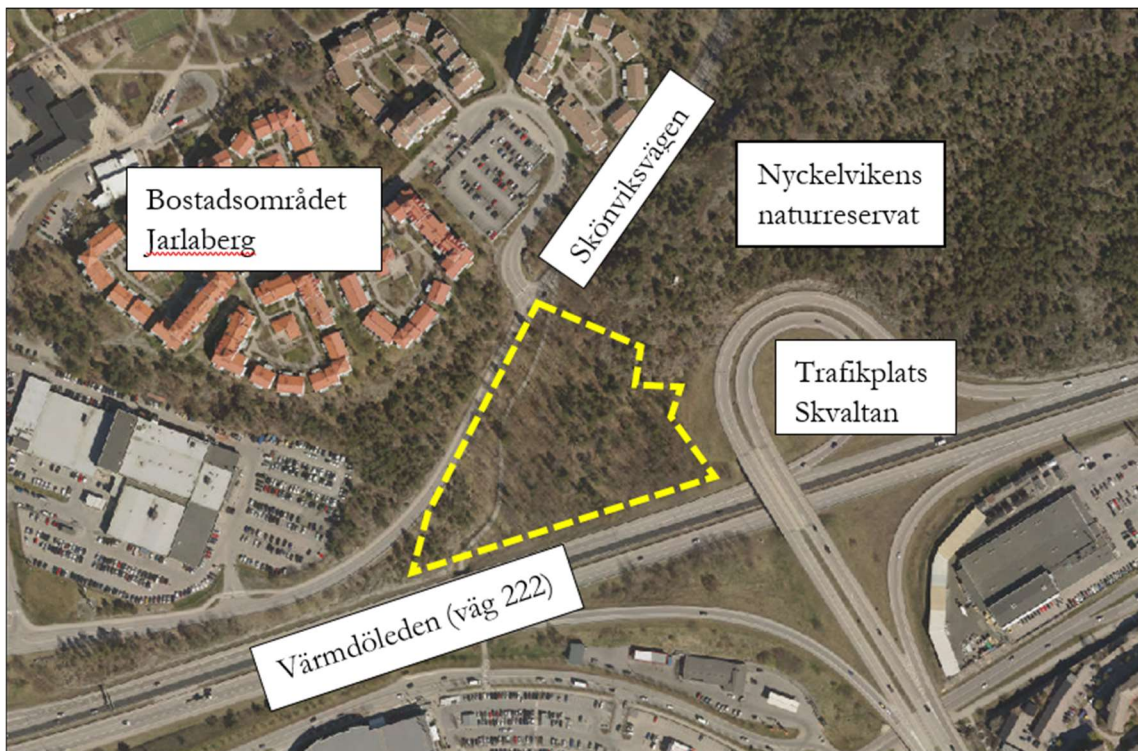
Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”Planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar cirka tre hektar och är beläget i anslutning till centrala Nacka, mellan Skönviksvägen, Nyckelvikens naturreservat, Trafikplats Skvaltán och Värmdöleden.

Planområdet berör fastigheten Sicklaön 14:1, som ägs av Nacka kommun samt en mindre del av Sicklaön 47:1 som ägs av Trafikverket.

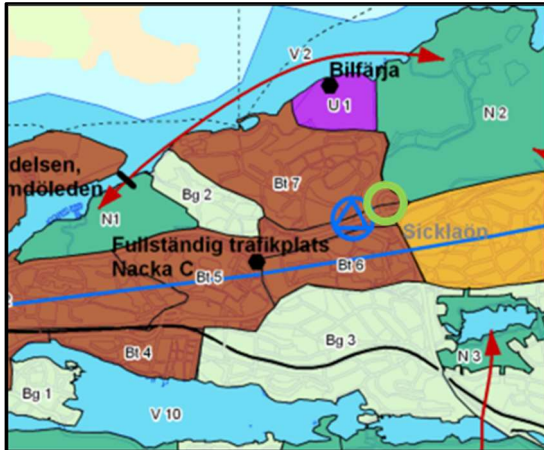


Detaljplanens preliminära avgränsning (gult streckad linje).

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom områdena Bt7 och Bt5 i den gällande översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* som antogs 2012. Områdena pekas ut som tät och blandad stadsbebyggelse.

Planområdet berörs inte i särskilt i kulturmiljöprogrammet. I grönstrukturprogrammet omnämns planområdet som övrig grönyta.



Utdrag ur översiktsplanen med planområdet markerat med grön cirkel. Bruna områden är utpekade för tät och blandad stadsbebyggelse.

Detaljplaneprogram

Aktuellt planprojekt ingår i programområdet för centrala Nacka med tillhörande uppdaterad programkarta, beslutat under 2016. Likaså ingår planprojektet inom gällande strukturplan för centrala Nacka.

Det aktuella planförslaget har arbetats fram utifrån följande mål i detaljplaneprogrammet:

- att bidra till en tät, blandad, sammankopplad och levande stadsdel med effektivt markutnyttjande, där det är attraktivt att leva, vistas och verka
- att skapa ett väl fungerande trafiksystem med en tydligare uppdelning av och framkomlighet för regional och lokal trafik samt förbättrad orienterbarhet
- att Centrala Nacka ska vara en förebild vad gäller hållbart byggande. Projektet ska även utreda möjligheterna att minimera buller och luftföroreningar som genereras av trafiken.

Det aktuella planförslaget bedöms vara i enlighet med gällande detaljplaneprogram och utvecklad strukturplan.

Andra projekt/beslut som berör planen

Ombyggnad av Trafikplats Skvaltán

Som ett led i att förverkliga planprogrammet och dess intentioner har Nacka kommun, Trafikverket och trafikförvaltningen i Stockholms län (SL) tillsammans tagit fram en åtgärdsvalstudie för samordnad trafikplanering (ÅVS) inom Nacka stad. I enlighet med denna studie ska Trafikplats Skvaltán och Trafikplats Kvarnholmen byggas om till två fullständiga trafikplatser och ersätta Trafikplats Nacka som kommer att tas bort, vilket i sin tur möjliggör överdäckning av Värmdöleden och byggandet av ny bussterminal.

Den nya förbindelsevägen från Skönviksvägen till trafikplats Skvaltán är en förutsättning för Trafikplats Skvaltán framtida funktion.

Tunnelbaneutbyggnaden

Aktuellt detaljplaneområde berörs också av tunnelbaneutbyggnaden i Nacka. Tunnelbanans spår- och servicetunnlar ligger under mark inom planområdet. Ovan mark ligger tunnelmynningen till servicetunneln samt angoringsväg till tunneln. Tunnelbanan hanteras inom ramen för separat järnvägsplan och detaljplan. I detta planförslag gäller dock att beakta tunnelbanans anläggningar, för att säkerställa att planstöd för tunnelbanan kvarstår. Efter tunnelbanans färdigställande avses servicevägen samnyttjas och även utgöra infartsväg till brandstationen.

Detaljplaner

Aktuellt planområde saknar idag detaljplan.

Mellankommunala intressen

Detaljplanens föreslagna fördelningsstation medför en stor ledningsdragning från den befintliga fördelningsstationen i Mårtensdal (station Skanstull), vilket innebär att både Stockholm stad och Nacka kommun berörs av ledningssåtgärderna. Likaså möjliggör förbindelsevägen en viktig passage mellan framtidens centrala Nacka och övriga stockholmsregionen.

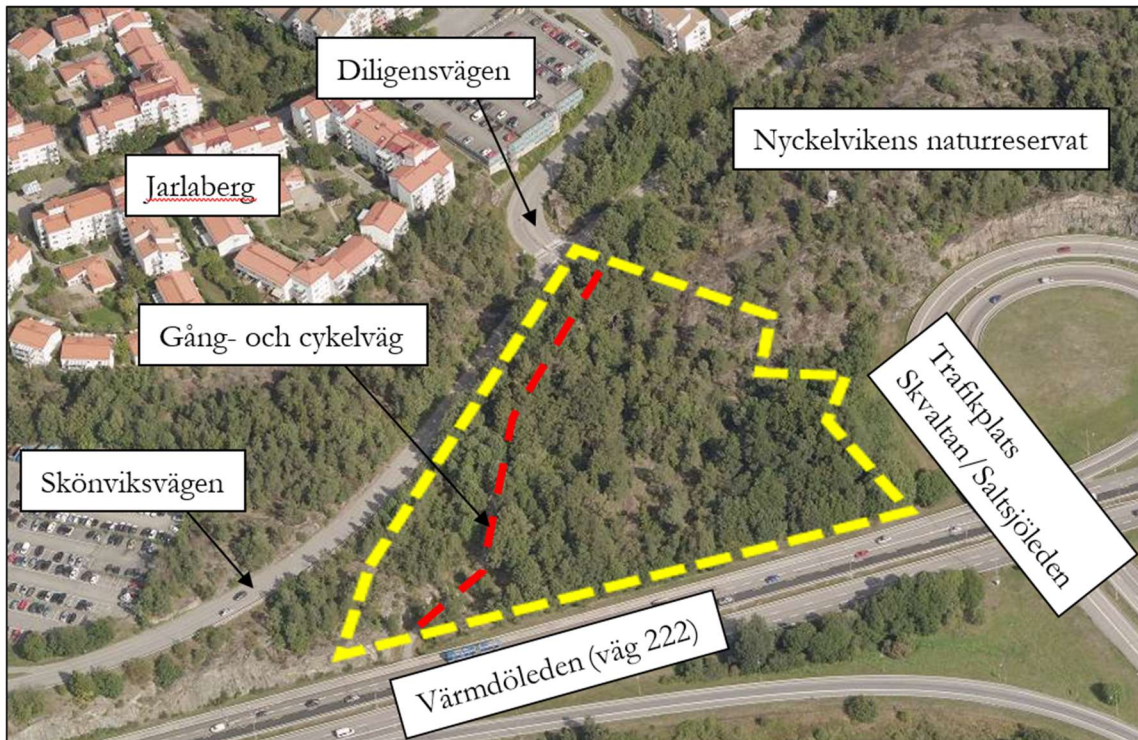
Området idag

Aktuellt planområde utgör idag ett obebyggt naturområde i en sluttning ner mot Värmdöleden. Inom planområdet finns vissa rödlistade arter, såsom Ekticka och Talticka, samt vissa naturvärdesträd. Områdets norra del, som ligger i anslutning till Nyckelvikens naturreservat, kännetecknas av så kallad hållmarkstallskog i slantning med stor andel berg i dagen.

Gator och trafik

Trafikstrukturen i anslutning till det aktuella planområdet kännetecknas av följande:

- Trafikplats Skvaltán med dess anslutning till såväl Värmdöleden (väg 222) som löper söder om området (öst-västlig riktning) samt Saltsjöbadsleden som löper öster om området (nord-sydlig riktning)
- Skönviksvägen som löper väster om området (nord-sydlig riktning)
- Gång- och cykelväg som löper längs områdets västra del (nord-sydlig riktning) samt
- Diligensvägen (infartsgata till bostadsområdet Jarlaberg)



Detaljplanens preliminära avgränsning (gult streckad linje) med intilliggande gatu- och trafikstruktur.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Riksintressen

En del av planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Riksintresset är en farledsmiljö som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning, rekreativliv och levnadsbetingelser för innerskärgårdens befolkning sedan medeltiden. Likaså ligger planområdet i anslutning till Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten. Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter som är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids, vilket framgår av miljöredovisningen och under avsnitt 4 "Konsekvenser av planen".

Teknisk försörjning

Kommunala ledningsstråk (vatten och avlopp) finns i anslutning till planområdet. En spillvattenledning från bostadsområdet Jarlaberg passerar planområdets västra del.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger i anslutning till såväl Värmdöleden (väg 222) samt Skönviksvägen som är rekommenderad primär respektive sekundär led för transporter av farligt gods. Likaså ligger idag Bergs oljehamn cirka 500 meter från planområdet.

Recipienter för dagvatten

Dagvattenrecipienter för planområdet är Långsjön och Skurusundet.

Dagvatten från planområdet avses rinna till Långsjön där det i dagsläget finns en dagvattendamm för rening av dagvatten. Från Långsjön transporteras vatten till Skurusundet som är en klassad vattenförekomst.

Långsjön klassas som mycket känslig för mänsklig påverkan enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi vilket innebär att dagvatten som bedöms ha måttliga halter föroreningar ska renas innan utsläpp till recipienten. Målsättningen är att minska tillförseln av fosfor, kväve och andra föroreningar i dagvattnet. Skurusundet har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Om de ämnen som överallt överskrids inte räknas in är den kemiska statusen dock god. Miljö kvalitetsnormen är att det ska bli god ekologisk status år 2027 och god kemisk status med undantag i form av mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Markföroreningar

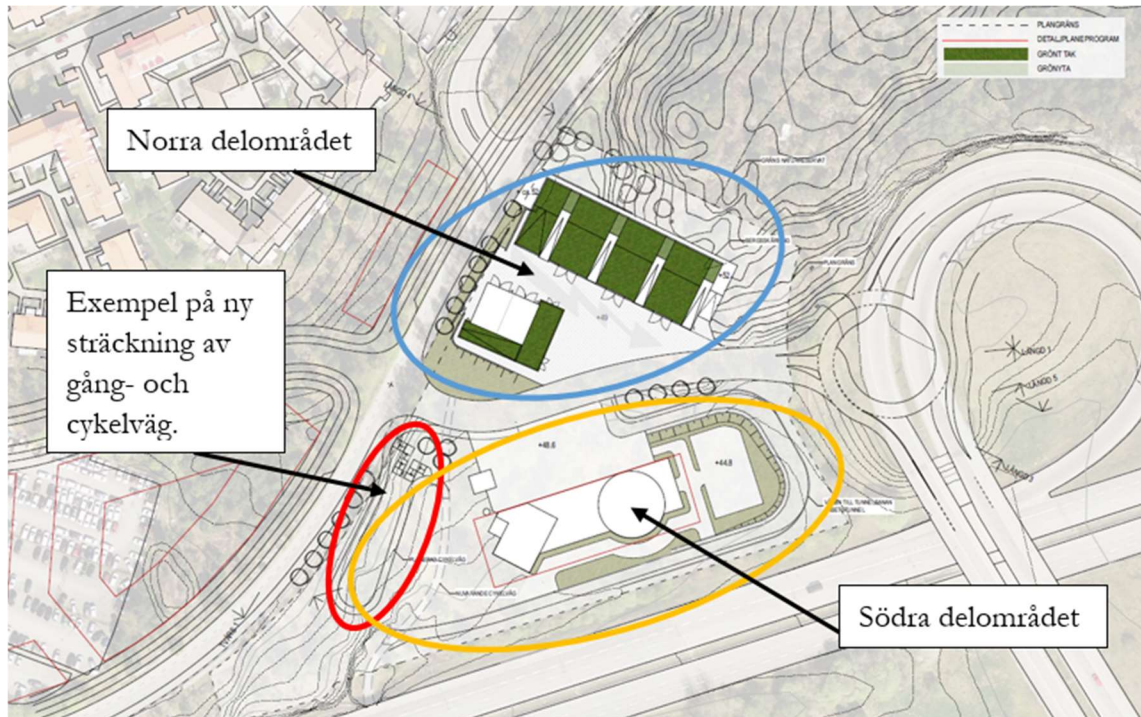
Ytan består idag av naturmark med en gång- och cykelväg. Fyllnadsmassor finns inom området från Värmdöleden (väg 222) och trafikplats Skvaltån. Inga identifierade markföroreningar finns i eller i anslutning till området.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse inom två delområden norr respektive söder om planerad förbindelsevägen. Dessa delområden behandlas var för sig i texten nedan.

Notera att redovisade illustrationer i detta avsnitt samt i gestaltningsbilagan endast utgör förslag på möjliga volymbildningar med tillhörande gestaltning. Andra utformningar som överensstämmer med detaljplanens bestämmelser är möjliga. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet.



Illustrationsplan över planområdet och dess delområden. Mellan de bägge delområdena syns förbindelsevägens sträckning mellan Skönviksvägen och den nya Trafikplats skvartan (till höger i bild). Överst till vänster i bild redovisas det befintliga bostadsområdet Jarlaberg. Söder om Jarlaberg visas rödmarkerade linjer, avseende framtida bebyggelsestruktur, samt en ny eventuell vägsträckning enligt kommunens utvecklade strukturplan. Gång- och cykelvägens nya sträckning kommer studeras vidare i kommande planarbete. Utdrag från detaljplanens gestaltungsbilaga.

Det norra delområdet (Fördelningsstationen)

Det norra delområdet (norr om förbindelsevägen) avses bebyggas med två friliggande byggnader, en större så kallad tryckpunktsstation och en mindre fördelningsstation. Den större tryckpunktsstationen kommer att uppföras och förvaltas av Ellevio AB och den mindre fördelningsstationen kommer uppföras och förvaltas av Nacka Energi AB.

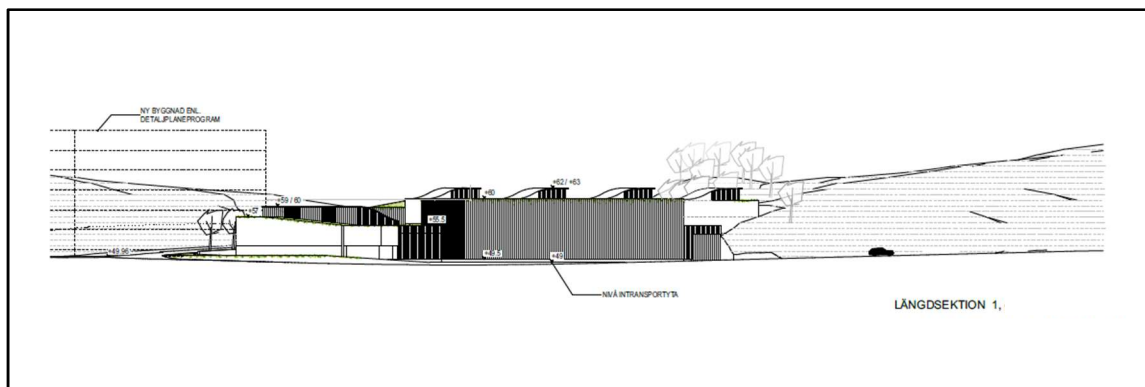
Den större tryckpunktsstationen har i uppgift att ta emot inkommande markförlagda högspänningsledningar (220 kV) och omvandla högspänningen till lägre spänning (33 kV). Därefter leds den lägre spänningen (33 kV) vidare till den närbelägna fördelningsstationen. Den mindre fördelningsstationen har i sin tur till uppgift att på nytt omvandla spänningen till 10 kV och fördela ut detta till nätstationer i exempelvis bostadsområden.

Fördelningsstationen kommer också via 30 kV jordkablar ansluta andra fördelningsstationer inom Sicklaön och industrianläggningar.

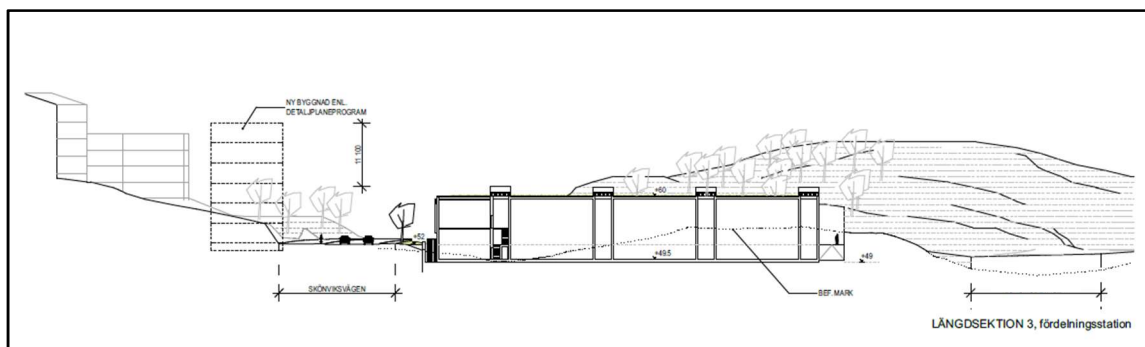
Delområdet avses plansprängas respektive bergsskäras, detta för att uppfylla krav på plana markytor i samband med byggnadernas uppförande samt vid installation av dess tekniska delar. Eventuella nivåskillnader som uppstår mellan den plana tomtmarken och omkringliggande vägbanor kommer sannolikt hanteras med stödmurar, vilket behöver ingå i kommande bygglovsprövning.

Delområdet ska avstyckas från stamfastigheten och två mindre fastigheter ska bildas med en byggnad inom respektive fastighet. Mellan de bägge byggnaderna ska utgöras av en gemensam körbar yta, som kan regleras med till exempel en gemensamhetsanläggning. Under det norra delområdet löper delar av tunnelbanans spårtunnel. Likaså löper en spillvattenledning inom en viss del av området. Denna anläggning avses säkerställas genom särskild planbestämmelse, se rubrik ”reglering inom planområdet”.

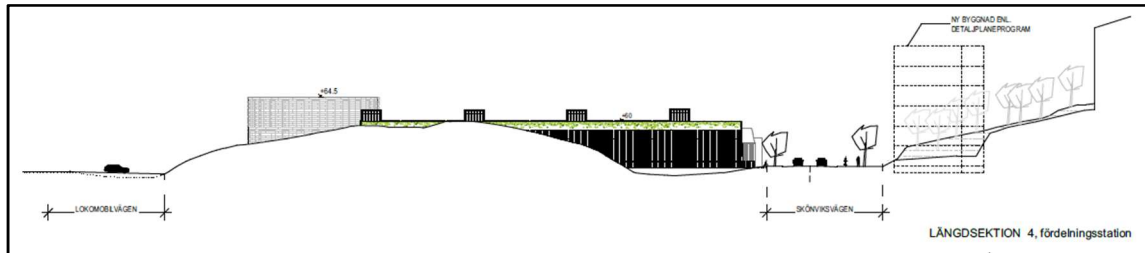
Fördelningsstationens större byggnad avses kunna utgöras av en rektangulär byggnadskropp med högsta tillåtna totalhöjd om +63, uttryckt i meter över nollplanet. Den upplevda totalhöjden bedöms bli ca 11–14 meter, sett från förbindelsevägen, respektive cirka 8–11 meter, sett från Skönviksvägen. Fördelningsstationens mindre byggnad avses kunna utgöras av en mer kvadratisk byggnadskropp med högsta tillåtna totalhöjd om +60. Den upplevda totalhöjden bedöms bli cirka 6–11 meter (sett från förbindelsevägen) respektive cirka 7–10 meter (sett från Skönviksvägen).



Längdsektion genom förbindelsevägen, sett från söder, som redovisar fasadvyn mot fördelningsstationens större byggnad. I dess förgrund framträder också fördelningsstationens mindre byggnad i längdsektion. Vänster i bild redovisas en tolkning av eventuell framtida bebyggelsevolym utanför planområdet, i enlighet kommunens framtagna strukturplan. Utdrag från gestaltningsbilagan.



Längdsektion genom fördelningsstationens större byggnad, sett från söder. I bilden redovisas också byggnadens nedsänkta placering och nivåskillnader till omkringliggande bebyggelse och terräng. Utdrag från gestaltningsbilagan.



Längdsektion genom det bakomliggande bergspartiet, sett från norr, som redovisar fasadvyn mot fördelningsstationens större byggnad. Även i denna bild redovisas byggnadens nedsänkta placering, i nivå med berget. I bildens vänstra del skymtas brandstationens kontors- och bostadsdel. Utdrag från gestaltningsbilagan.

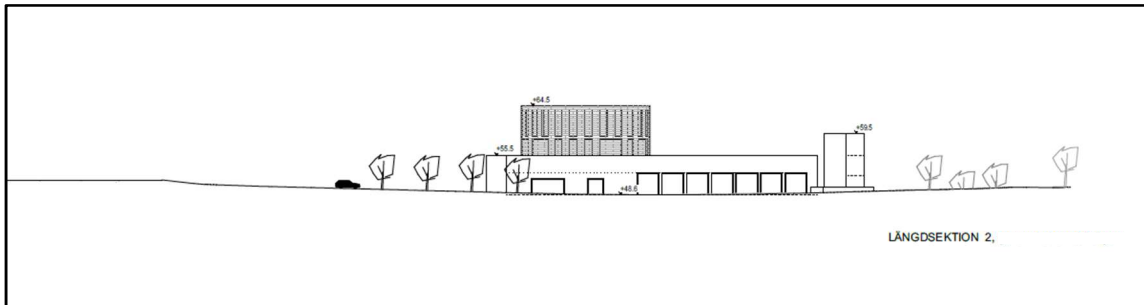
Det södra delområdet (Brandstationen)

Det södra delområdet (söder om förbindelsevägen) avses bebyggas med en brandstation för Nackas räddningstjänst, en del av Södertörns brandförsvärsförbund. Byggnaden avses fungera för såväl uttryckningar, övnings- och utbildningsverksamhet, skötsel- och underhåll för fordon och material, som boende under tjänstgöring.

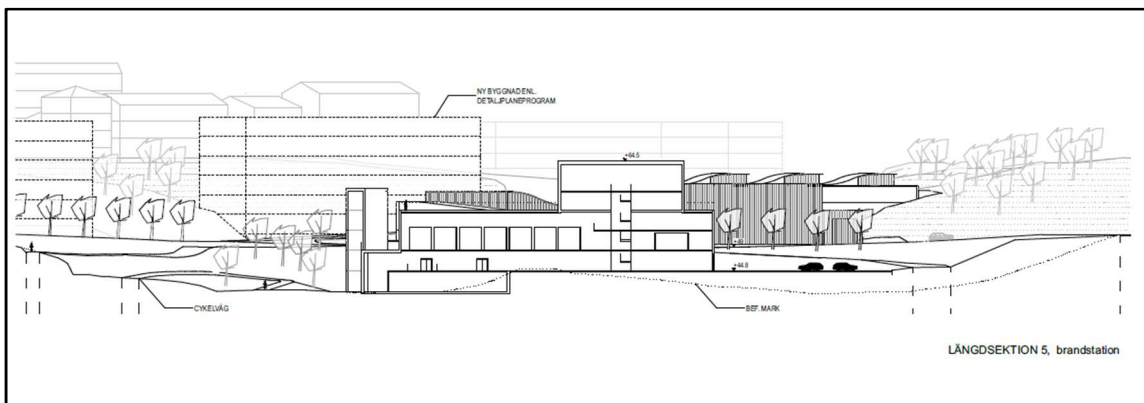
Mot bakgrund av byggnadens olika funktioner, medför detta en byggnadsvolym som fördelas på flera våningsplan. Till skillnad mot det norra delområdet, så avses släntkaraktären bibehållas inom det södra delområdet, vilket möjliggör en byggnadslösning i suterräng. Utifrån den förstudie som arbetats fram för verksamhetens framtida behov så ska byggnaden förläggas relativt centralt inom delområdet. Norr om byggnaden avses en rangeringsyta anläggas där brand- och ambulansfordon utgår ifrån vid uttryckning. Öster om byggnaden avses en infartsväg anläggas som löper ner till en besöksparkering och vidare ner till byggnadens servicehall. Infartsvägen avses även samnyttjas och utgöra framtida service- och räddningsväg till tunnelbanans servicetunnel samt delvis utgöra område för högspänningskablar i mark. Nordväst om byggnaden avses en mindre övningsbyggnad kunna uppföras.

Delområdet ska avstyckas från stamfastigheten och en fastighet ska bildas för ändamålet brandstation. Även under det södra delområdet löper delar av tunnelbanans spårtunnel. Likaså löper delar av den ovan nämnda spillvattenledningen inom en viss del av området. Också denna del av anläggningen avses säkerställas genom särskild planbestämmelse, se rubrik ”reglering inom planområdet”. Öster om brandstationen avses en infartsväg, tillika serviceväg, att anläggas för både brandstationen och tunnelbanans verksamheter. Samnyttjandet avses säkerställas, förslagsvis med servitutsrättighet.

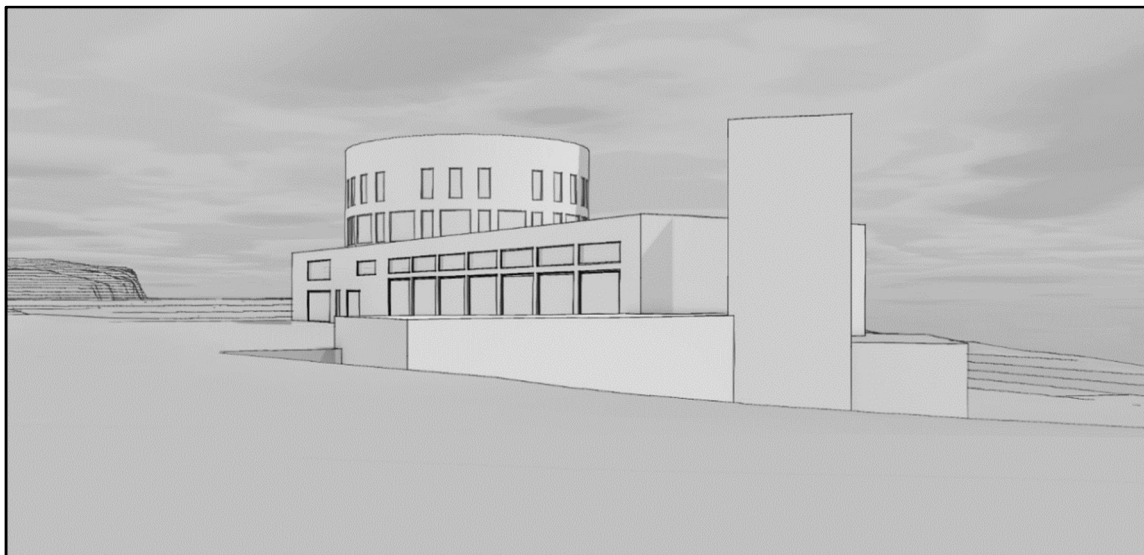
Stationsbyggnaden avses utgöras av en rektangulär byggnadskropp med högsta tillåtna totalhöjd om +65, uttryckt i meter över nollplanet. Den upplevda totalhöjden bedöms bli cirka 5–15 meter (sett från Förbindelsevägen).



Längdsektion genom förbindelsevägen, sett från norr, som redovisar fasadvyn mot Brandstationen med dess lägre del, slanghus respektive högre del. Utdrag från gestaltungsbilagan.



Längdsektion genom brandstationen, sett från söder. I bilden redovisas särskilt byggnadens nedsänkta placering i souterräng och nivåskillnader till omkringliggande bebyggelse och terräng. Till höger i bild redovisas infartsvägen till brandstationen och dess besöksparkering. Till vänster i bild redovisas del av gång- och cykelvägen nya sträckning upp mot Skönviksvägen. Utdrag från gestaltungsbilagan.



Gatuvy mot Brandstationen, sett från väster vid korsningen Skönviksvägen/Förbindelsevägen. Utdrag från gestaltungsbilagan.

Reglering inom planområdet

Följande typer av planbestämmelser införs för att reglera planområdets markanvändning och bebyggelsen i fråga om dess omgivningspåverkan, gestaltning, placering och riskhänsyn

till intilliggande infrastruktur, ledningsnät, spårtunnlar tillhörande tunnelbanan samt dess framtida drift och underhåll:

- Olika typer av markanvändning (allmän platsmark samt kvarterersmark) samt typ av verksamheter (fördelningsstation, brandstation samt markanspråk för tunnelbanan (över och under mark)
- Bebyggelsens utbredning på mark, storlek och totalhöjder
- Bebyggelsens gestaltning, med hänvisning till särskild gestaltningsbilaga
- Bebyggelsens särskilda utformnings-, material- och utrymningskrav, sett till riskavstånd
- Särskilda markområden inom planområdet som inte får förses med byggnad
- Lägsta tillåtna schaktningsdjup inom planområdet, där behov identifierats
- Markreservat för såväl gemensamhetsanläggning och underjordiska ledningar, där behov identifierats

Gestaltning inom planområdet

Övergripande gestaltningsprinciper är att delområdena ges en gestaltning som är anpassad till platsen och dess naturkaraktär, stärker platsens framtida entréfunktion till centrala Nacka samt utformas med robusta material som bekräftar bebyggelsens samhällsnyttiga verksamheter. Nedan följer ett antal mer tydliggörande gestaltningsprinciper för respektive delområde:

Norra delområdet

- Att fördelningsstationens bägge byggnader tydligt orienterar sig mot Skönviksvägen, vilket stärker en stadsmässig struktur i enlighet med kommunens strukturplan.
- Att bägge byggnaderna, givet sin storlek, bryts upp i flera volymelement för att minska dess omgivningspåverkan samt möjliggör en högre grad av varierad gestaltning och material.
- Fördelningsstationens mindre byggnad ges en särskild funktion att definiera det entré- och stadsrum som korsningsområdet medför, genom sin framskjutna placering. Byggnadens framträdande placering medger därför också en än mer expressiv och effektfull gestaltning.
- Fördelningsstationens större byggnad ges en mer nedtonad omgivningspåverkan, givet sin placering i anslutning till naturreservatet. Detta möjliggörs genom en fasadgestaltning som anknyter till kulörer och textur som finns i den omgivande naturmiljön.
- Trots vissa särskiljande principerna, så skall de bägge byggnaderna gestaltas med ett visst släktskap ifråga om återkommande volymformer samt materialval.
- Bebyggelsens takhuvar, som inrymmer ventilations- och kylutrustning, ska också kunna ges en medveten gestaltning, utifrån olika typer av former.

Södra delområdet

- Att brandstationen, givet sin storlek, bryts upp i flera volymelement för att minska dess omgivningspåverkan samt möjliggör en högre grad av varierad gestaltning och material.
- Att byggnadens gestaltning och materialval beaktar att den i hög utsträckning kommer upplevas på avstånd samt i höga hastigheter, primärt från Värmdöleden (väg 222).
- Trots att brandstationen avses uppföras i ett senare skede än fördelningsstationen, ska det finnas ett släktskap mellan brandstationens och fördelningsstationens materialval.

Förslag på materialval gällande samtlig bebyggelse

- Förslag på lämpliga fasadmaterial bedöms vara sten/gabioner, trä, betong samt cortenstål. Principer för hur dessa olika material kan samverka och uttolkas framgår av särskild gestaltningsbilaga med referensbilder.



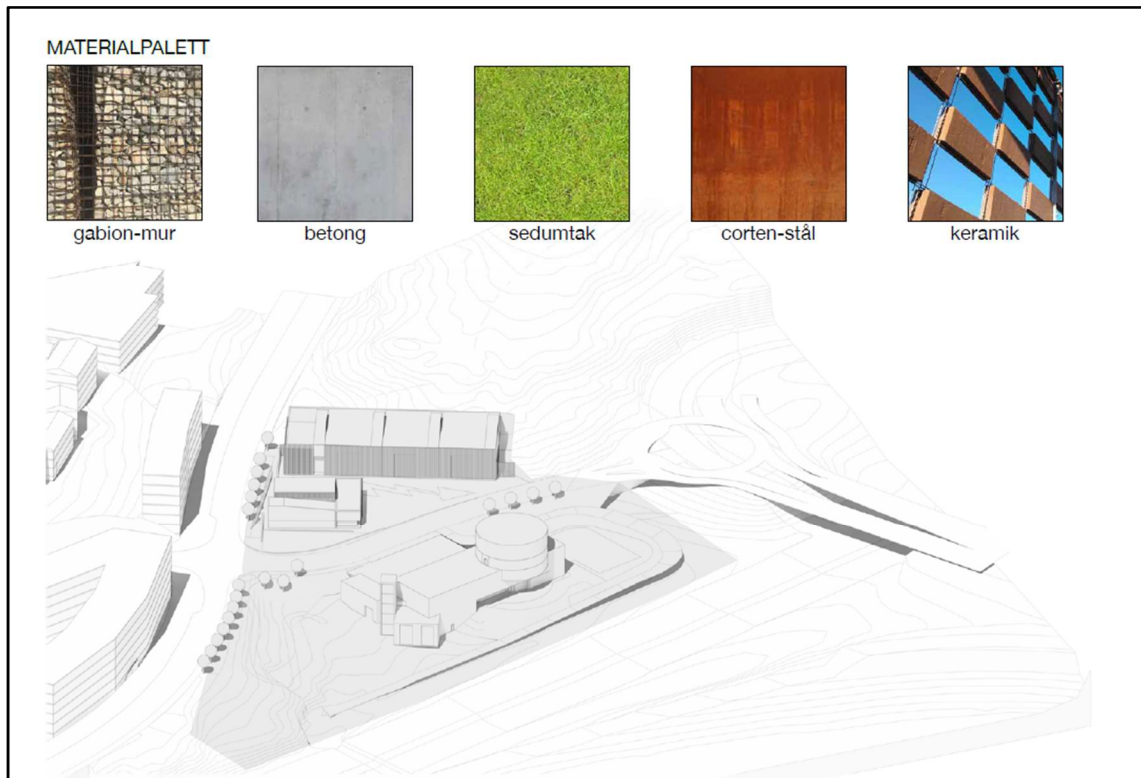
Illustrationsbild mot planområdet, sett från öster och Trafikplats Skvaltan. Till väster i bild redovisas brandstationen och dess rangeryta samt infartsväg. Till höger i bild redovisas fördelningsstationens båda byggnader. Samtlig bebyggelse redovisar exempel på material i enlighet med gestaltningsprinciperna/-bilagan och bedöms samspela med bergspartier och vegetation. Utdrag från gestaltningsbilagan.



Illustrationsbild mot planområdet och fördelningsstationens båda byggnader, sett från norr och Skönviksvägen. Den större byggnadens norra fasad redovisar exempel på hur fasadytan kan ges en uppbruten karaktär med reliefverkan. Utdrag från gestaltningsbilagan.



Illustrationsbild mot planområdet och brandstationen, sett från sydväst och Värmdöleden/väg 222. Illustrationen redovisar exempel på hur byggnadens olika volymdelar kan brytas upp och ges olika karaktär utifrån flera samspelande fasadmaterial. Utdrag från gestaltningsbilagan.



Perspektivbild över planområdet, sett från sydväst. Likaså redovisas en materialpalett som bedöms lämplig och anpassad till planområdets bebyggelse. Utdrag från gestaltningsbilagan.

Mark och växtlighet

Inom angiven kvartersmark avses marken delvis hårdgöras med asfalt alternativt med motsvarande material, detta för att underlätta verksamhetsutövning inom delområdena. Ny vegetation avses tillkomma inom såväl parkmark samt delvis inom kvartersmark. Sådan vegetation avses ha liknande artsammansättning som den idag befintliga vegetationen alternativt ha förmåga att fördröja dagvatten.

Buller

Kommunen har granskat verksamheternas bullerkällor och huruvida dessa kan innebära en olägenhet för omgivningen. Bedömningen baseras utifrån avstånden/nivåskillnaderna mellan verksamheterna och närmast befintliga bebyggelse (Jarlaberg) samt utifrån de riktvärden som finns i naturvårdsverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller (rapport 2015:6538) samt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Från fördelningsstationen bedöms buller kunna uppstå från dess kylfläktar och transformatorer. Från brandstationen bedöms buller kunna uppstå från såväl ventilation och fläktar. För brandstationen tillkommer även siren ljud vid utryckning samt undantagsvis flygtrafikbuller, förutsatt att brandstationen möjliggör landning med räddningshelikopter.

För att säkerställa att kommande verksamhetsbyggnader inte överskrider relevanta riktlinjer i fråga om bullernivåer, införs följande ljudnivåer som planbestämmelse på plankartan.

De nedan föreslagna ljudnivåerna avser nivå vid fastighetsgräns istället för vid närmaste bostadsfasad, vilket innebär en skärpt tolkning som också möjliggör att kommande stadsbyggnadsprojekt alternativt närmiljön inte påverkas av buller.

Ljudnivåer från verksamheter får inte överstiga följande ljudnivåer, vid fastighetsgräns.

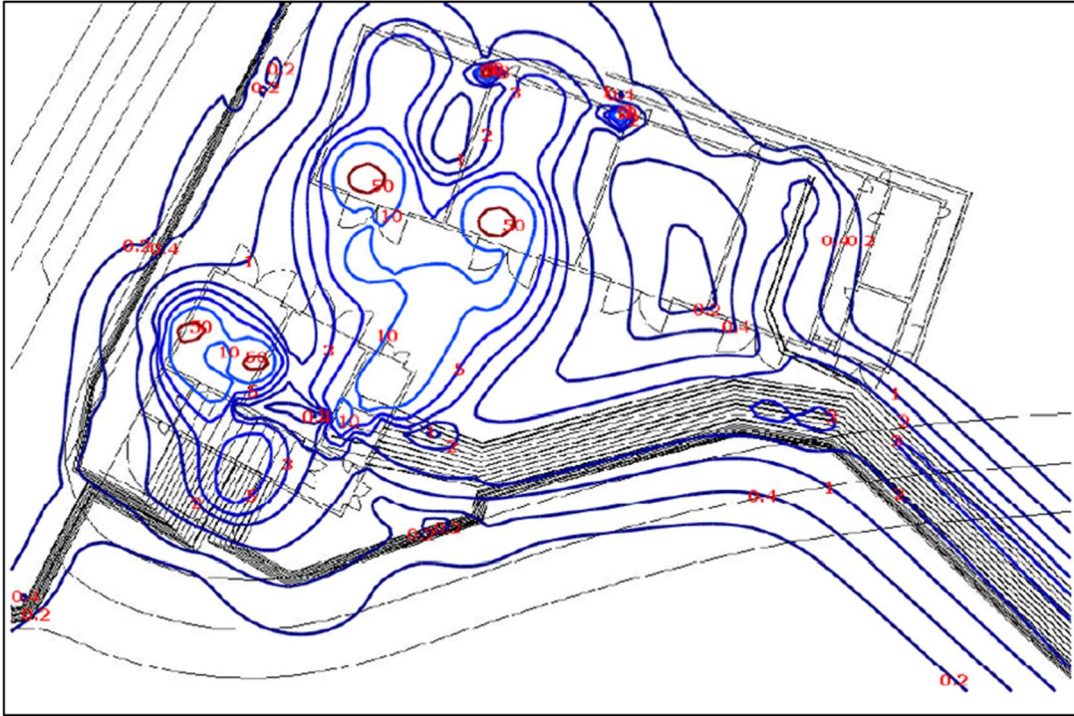
- 50 dBA kl. 6-18 ekvivalent ljudnivå
- 45 dBA kl. 18-22 ekvivalent ljudnivå
- 40 dBA kl. 22-06 ekvivalent ljudnivå
- 55 dBA kl. 22-06 maximal nivå för annat buller än från utryckningsfordon eller helikoptertrafik

Maximala ljudnivåer från helikopter och utryckningsfordon regleras inte eftersom det skulle kunna begränsa verksamheten. För påverkan på brandstationen (bullerpåverkan från trafik och verksamheter på personal) gäller endast Boverkets byggreglers inomhusvärden (BBR).

Elektromagnetiska fält

Den föreslagna fördelningsstationen (tryckpunkts- respektive fördelningsstation) medför att flera kraftledningar kommer passera planområdet. Nacka kommun tillämpar vid nyplanering av bebyggelse där människor stadigvarande vistas i närheten av kraftledningar ett riktvärde för magnetfält på $0,4 \mu\text{T}$ (mikrotesla), i enlighet med Svenska Kraftnäts försiktighetsprincip som idag utgör praxis. I planområdets sydöstra del avses större ingående kraftledningar (220 kV) att dras in i fördelningsstationen, där den ges en lägre spänning (33/10 kV), för att därefter ansluta till det konventionella ledningsnätet. Samtliga kraftledningar förläggs under mark i så kallade kabelförband.

I utförd magnetfältsutredning har såväl ledningarnas maxströmlast som en årsmedellast (50% av maxlasten) beräknats inom området.



Magnetfält uT (mikrotesla) vid maxlast för fördelningsstationerna. Kurvan för 0,4 uT följer ungefär gränsen för området med fördelningsstationen. Den yttersta kurvan avser 0,2 uT. Utdrag från magnetfältsutredningen.



Magnetfält vid årsmedellast. Kurvan för 0,4 uT löper i detta fall närmare stationerna än vid maxlast. Högre värden finns inom stationsområdet och särskilt inne i byggnaderna. Rakt över ledningspaketet är 1 uT beräknad som sedan avtar till 0,4-0,2 relativt omgående. Utdrag från magnetfältsutredningen.

Beroende av beräknad strömlast, kan riktvärdena dock överskridas något (0,4-ca 3 μT), vid platser där människor endast vistas tillfälligt, exempelvis längs förbindelsevägen där den korsar det östra kabelschaktet samt invid brandstationens besöksparkering. Avslutningsvis beräknas de större magnetfälten kunna uppstå inne på det norra delområdet, invid byggnaderna (0,4-ca 10 μT) samt inne i byggnaderna invid ställverk och transformatorer (0,4–50 μT). Dessa högre nivåer bedöms kunna accepteras då det norra delområdet och dess bebyggelse endast skall nyttjas undantagsvis i samband med underhållsarbeten.

Gator och trafik

Planområdet och dess bebyggelse kommer nås genom den nya förbindelsevägen, dels från Skönviksvägen respektive Trafikplats Skvaltán. Sannolikt kommer också förbindelsevägen sammankopplas med Lokomobilvägen västerut i ett senare skede. Likaså kommer planområdet och dess bebyggelse kunna nås genom den västliga gång- och cykelvägen. Förbindelsevägen utgör i sin tur en ny huvudgata genom planområdet som kommer binda samman Värmdöleden (väg 222), Saltsjöbadsleden och centrala Nacka, via den nya utbyggnaden av Trafikplats Skvaltán. Förbindelsevägen avses utformas i huvudsak med ett körfält i varsin riktning samt med svängfiler vid såväl Skönviksvägen som vid Trafikplats Skvaltán. Skönviksvägen utgör idag en viktig huvudgata mellan centrala Nacka och den nuvarande oljehamnen (Bergs Oljehamn).

Vidare återfinns i planområdets västra del en befintlig gång- och cykelväg som via en gång- och cykeltunnel förbinder centrala Nacka på bägge sidor om Värmdöleden (väg 222). Gång- och cykelvägen löper i nord-sydlig riktning och avses ges en delvis ny sträckning upp till Skönviksvägen, för att sedan fortsätta norrut längs Skönviksvägen längs dess västra sida. Eventuellt kommer också en kortare av del av förbindelsevägen, mellan Skönviksvägen och brandstationen, att förses med gång- och cykelbana till brandstationen.

Parkeringsbehovet för verksamheterna ska ordnas inom kvartersmark inom respektive fastighet.

Tillgänglighet

Gällande det södra delområdet med föreslagen brandstation, såsom en publik byggnad, har såväl utvändig som invändig tillgänglighet beaktats under planarbetet. Den utvändiga tillgängligheten avses uppfyllas från besöksparkering till byggnadens entrédel. Invändigt i byggnaden avses lokalerna tillgänglighetsanpassas i de delar som utgör publika delar. Inom det norra delområdet avses inte tillgängligheten särskilt beaktas, utifrån synsättet att verksamheten inte kommer vara publik. Däremot avses angöringsytorna invid byggnadens anordnas helt plana, detta i sin tur för att möjliggöra installation av dess tekniska utrustning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Permanent anslutning av vatten och spillvatten avses ske etappvis i senare skeden, beroende

på andra stadsbyggnadsprojekt i närområdet samt färdigställandet av tunnelbaneutbyggnaden. Under en övergångsperiod avses det norra delområdet samnyttja en temporär vatten- och avloppsanslutning tillsammans med tunnelbaneutbyggnaden.

Dagvatten

Förslag på dagvattenlösning för att minska belastningen på berörda recipienter (Långsjön respektive Skurusundet) har studerats under planarbetet. Förslag till alternativa åtgärder har tagits fram i ett första skede och inbegriper bland annat fördröjningsmagasin, gröna tak, planteringsytor samt en damm som renar inkommande dagvatten, såväl inom planområdet som från angränsande högre belägna områden utanför planområdet. Kommunen bedömer att åtgärdsförslagen bidrar till förbättrad rening av vissa ämnen, medan andra ämnen såsom fosfor tenderar att kunna öka. I det fortsatta planarbetet behöver därför utökade reningsåtgärder studeras, både inom planområdet samt kompensationsåtgärder vid recipienterna.

En permanent dagvattenlösning behöva avvakta slutförandet av tunnelbaneutbyggnaden med tillhörande etableringsområde inom det södra delområdet. Därav kan en temporär dagvattenlösning komma att behövas under perioden 2020–2026, vilket också bör studeras i den fortsatta planprocessen. För mer information kring genomförandetider av vatten och avlopp, se avsnitt 5.

Trygghet och säkerhet

Trygghet

Omvandlingen från ett obebyggt skogsområde till ett bebyggt verksamhetsområde bedöms generellt sett bidra till en viss ökad upplevd trygghet, inte minst genom att brandstationen avses vara befolkad dygnet runt. Andra trygghetsskapande åtgärder, så som belysning och detaljerad utformning av såväl allmän platsmark som kvartersmark, är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt för det framtida underhållet.

Säkerhet

Det har genomförts en riskutredning inom området. Bedömningen behandlar så kallade tekniska olycksrisker med direkt påverkan på människors hälsa och säkerhet i kombination med utpekad samhällsviktig verksamhet utifrån riskvärderingsmodellen ALARP (as low as reasonably practicable). De risker som identifierats inom planområdet är kopplade till de transporter av farligt gods som finns i anslutning till planområdet alternativt kommer transporteras genom planområdet. För att säkerställa att riskerna inom planområdet hålls inom acceptabla nivåer, införs följande riskreducerande åtgärder som planbestämmelser på plankartan:

Norra delområdet/fördelningsstationen

- Dike, vall eller annan höjdskillnad såsom mur (som hindrar att brandfarligt spill når fasad) uppförs mellan byggnader och Skönviksvägen samt förbindelsevägen.
- Byggnaderna utförts tätt så att brandfarligt spill inte kan läcka in.

- Fasader respektive fönster i fasader (inom 30 meter) som vetter mot Skönviksvägen eller Förbindelsevägen utförs obrännbara eller i brandteknisk klass EI30 respektive EW30.

Södra delområdet/brandstationen

- Bebyggelsefritt avstånd om 25 meter utmed Värmdöleden, Förbindelsevägen och trafikplats Skvaltán. Detta gäller dock inte byggnad avsedda för tillfällig vistelse, så som brandstationens fristående övningsbyggnad.
- Dike, vall eller annan höjdskillnad såsom mur (som hindrar att brandfarligt spill når fasad) mellan brandstationen och Skönviksvägen samt förbindelsevägen. Detta gäller dock inte byggnad avsedda för tillfällig vistelse, se ovan.
- Friskluftsintag placeras på brandstationens tak. Detta gäller dock inte byggnad avsedd för tillfällig vistelse, se ovan.
- Fasader respektive fönster i fasader (inom 30 meter) som vetter mot Värmdöleden, Förbindelsevägen, Trafikplats Skvaltán eller Saltsjöbadsleden utförs obrännbara eller i brandteknisk klass EI30 respektive EW30.
- Utrymning från brandstationens ska möjliggöras bort från Värmdöleden, Förbindelsevägen och Trafikplats Skvaltán.

Hållbarhet

De av kommunens hållbarhetsmål som identifierats inom planområdet, med tillhörande åtgärder/indikatorer, är följande:

Effektiv mark- och resursanvändning:

Planområdet utgör idag ett grönimpediment med påtagliga bullerstörningar, vilket gör det svårt att planera för exempelvis bostäder eller på annat sätt möjliggöra för människor att stadigvarande vistas inom området. Detaljplanen möjliggör istället för samhällsviktiga verksamheter i ett strategiskt läge mellan det framväxande centrala Nacka och viktig infrastruktur för bästa uttryckningsmöjligheter.

Energieffektivt och sunt byggande:

Bebyggelsen inom planområdet utgör samhällsviktiga verksamheter med lång livslängd, vilket också ställer krav på hållbara och kvalitativa materialval vid uppförandet samt anpassning till framtida behovsförändringar.

Dagvatten som renas och infiltreras:

De åtgärdsförslag som föreslagits och som fortsatt kommer studeras under planarbetet bedöms kunna minska skadliga ämnen, antingen lokalt inom planområdet alternativt som kompensationsåtgärder vid recipienterna, i enlighet med kommunens miljömål (se avsnitt 4 under ”dagvatten”).

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varvid ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Kommunen har upprättat en miljöredovisning, där olika miljöaspekter bedömts utifrån detaljplanens genomförande. Dessa miljöaspekter ligger till grund för nedanstående rubriker med sammanfattad information.

Rekreation

Detaljplanen bedöms inte medföra någon nämnvärd förändring, avseende möjligheten till rekreation. De grönytor som finns inom området idag är bullerutsatta och bedöms inte inbjuda till permanent vistelse. Nyckelvikens naturreservat, som ligger i anslutning till planområdets norra del, bedöms inte heller påverkas nämnvärt av den föreslagna detaljplanen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området bedöms bli förbättrad, givet de verksamheter med tillhörande tillgänglighetsanpassning som detaljplanen föreslår. I fråga om gång- och cykelvägens nya sträckning inom planområdet, bedöms den inte kunna uppfylla krav på tillgänglighetsanpassad lutning, i likhet med nuvarande förhållanden.

Trygghet och säkerhet

Trygghet

Den upplevda tryggheten inom planområdet, huvudsakligen längs gång- och cykelvägen, bedöms stärkas genom planförslaget. Bedömningen utgår i första hand från brandstationens etablering i sig självt och den ökning av människor som verkar i området till följd av etableringen. Likaså bedöms även andra pågående planprojekt i närområdet (bland annat Bergs gård), på sikt bidra till att än fler människor vistas längs gång- och cykelvägen.

Säkerhet

Resultaten visar på att såväl individ- och samhällsriskerna är förhöjda inom planområdet, vilket i sin tur beror på identifierade riskkällor i form av transporter av farligt gods på Värmdöleden, Skönviksvägen, förbindelsevägen samt vid trafikplats Skvaltån. Riskerna som har identifierats bedöms ligga inom acceptabla nivåer under förutsättning att riskreducerande åtgärder vidtas, vilka anges i kapitel 3.

Buller

Kommunens bedömning är att verksamheterna inte medför så höga ljudmedelvärden att riktlinjerna gällande industri och annat verksamhetsbuller överskrids. Likaså bedöms de enstaka överskridanden som sker till följd av eventuell helikoptertrafik till och från brandstationen klara de kriterier som anges i trafikbullerförordningen. Slutsatsen är således att de föreslagna verksamheterna inte bedöms medföra olägenhet som avses i 2 kap plan-

och bygglagen (2010:900) respektive 9 kap miljöbalken (1998:808). Förslag på bullerreglering framgår i kapitel 3.

Likaså bedöms bullersituationen inne i brandstationsbyggnaden kunna uppfyllas, under förutsättning att relevanta inomhusvärden enligt Boverkets byggregler (BBR) uppfylls. Detta ska hanteras inför beslut om startbesked.

Elektromagnetiska fält

Den föreslagna fördelningsstationen (tryckpunkts- respektive fördelningsstation) medför att flera kraftledningar kommer passera planområdet, vilket i sin tur ger upphov till vissa förhöjda elektromagnetiska fält. Utifrån den föreslagna ledningssträckningen och fördelningsstationens placering bedöms inte magnetfälten överskrida riktvärdena inom de områden där människor stadigvarande vistas alternativt vistas under längre tid, såsom inne respektive invid brandstationsbyggnaden.

Samhällsekonomiska konsekvenser

De samhällsekonomiska konsekvenserna av detaljplanen bedöms vara positiva, såväl för närområdet som för kommunen i stort. Både den föreslagna fördelningsstationen samt brandstationen utgör samhällsviktiga verksamheter som var för sig utgör en nödvändighet för att förverkliga ambitionen om ett stadsmässigt och tryggt Nacka. Likaså möjliggör förbindelsevägen en ny och utökad rörlighet mellan centrala Nacka, omgivande kommuner och regionen i stort.

Kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att den för Nacka så karaktäristiska hällmarkstallskogen kommer avverkas respektive sprängas/bergsskäras i betydande delar inom planområdet. Den negativa påverkan bedöms dock som måttlig då planområdet inte är särskilt stort samt redan idag är genomskuret av infrastruktur. Kommunen avser dock att bevara så stor andel av kvarvarande hällmark som möjligt invid fördelningsstationens norra byggnad, detta för att i möjligaste mån bibehålla landskapsbilden och övergången till det närliggande naturreservatet.

Natur

Förorenad mark

Eftersom fyllnadsmassor generellt sett kan vara förorenade behöver provtagning av massorna göras i samband med genomförandet, för att avgöra var de ska deponeras. Inget behov finns av översiktlig markundersökning inför detaljplanens antagande. Detaljplanen bedöms rimlig att genomföra med avseende på föroreningsituationen. En generell vaksamhet för föroreningar ska alltid finnas och provtagning utöver fyllnadsmassorna kan bli aktuell om förorening uppdagas.

Växligheten

De olika åtgärder som avses ske inom planområdet bedöms påverka den biologiska mångfalden lokalt sett negativt, sett till att rödlistade arter så som Ekticka och Talticka samt vissa naturvärdesträd tas bort. Åtgärder för att minska dessa konsekvenser framgår i kapitel 3.

Kommunen konstaterar dock att merparten av dessa påverkansåtgärder sker i projekt som utförs utanför den formella planprocessen, såsom anläggandet av förbindelsevägen samt etableringsområdet för tunnelbaneutbyggnaden.

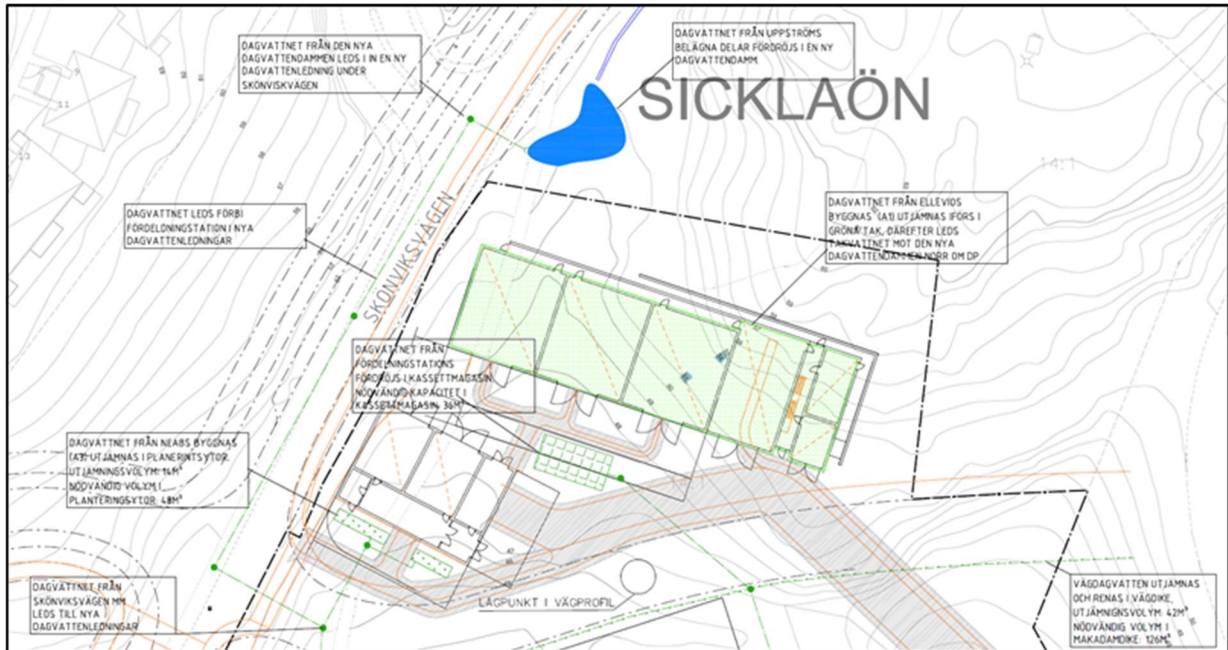
Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas och föreslagna verksamheter bedöms inte generera trafik i sådan omfattning att partikel- och kvävedioxidhalterna förhöjs i jämförelse med rådande situation. För att minimera föroreningar av inomhusmiljön, bedömer dock kommunen att det är av vikt att brandstationens luftintag förläggs bort från Värmdöleden, vilket regleras med planbestämmelse.

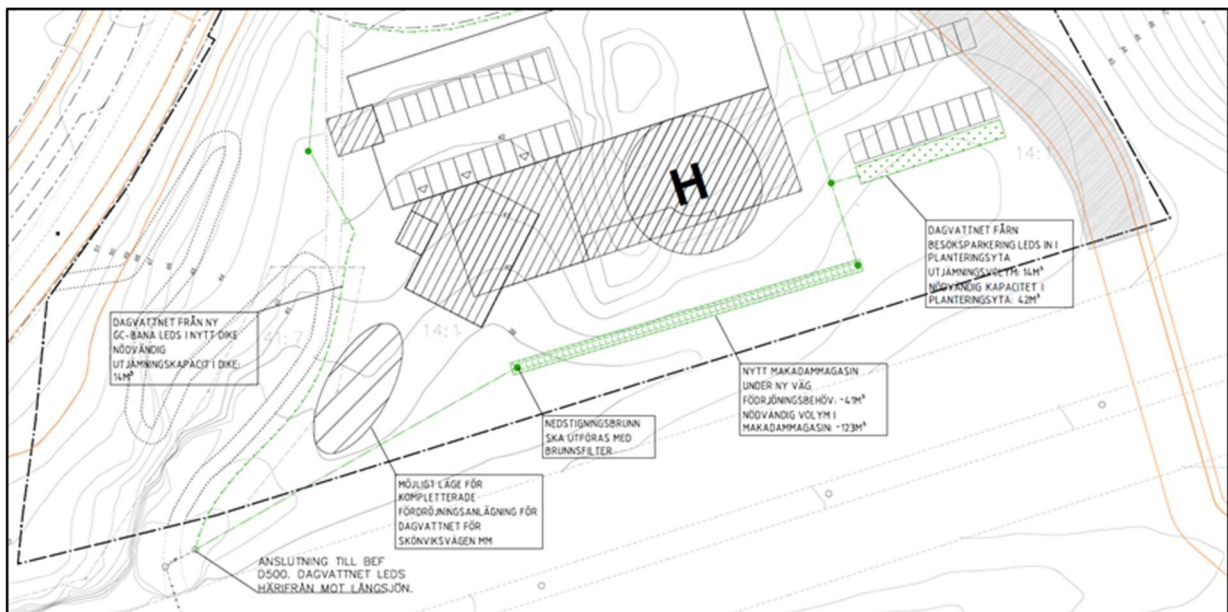
Miljökvalitetsnormerna för dagvatten bedöms inte heller överskridas, under förutsättning att ytterligare renande åtgärder och kompensationsåtgärder utförs för att förbättra föroreningssituationen för Långsjön och Skurusundet. Sådana åtgärder avses studeras vidare i det fortsatta planarbetet och regleras i kommande exploateringsavtal.

Dagvatten

Förslag på permanent dagvattenlösning för att minska belastningen på berörda recipienter (Långsjön respektive Skurusundet) har utretts under planarbetet. Förslag till åtgärder har tagits fram och inbegriper bland annat fördröjningsmagasin, gröna tak, planteringsytor samt en damm strax utanför planområdet som renar inkommande dagvatten, såväl inom planområdet som från angränsande högre belägna områden utanför planområdet. Kommunen bedömer inför samrådsskedet att åtgärdsförslagen bidrar till förbättrad rening av vissa ämnen, medan andra ämnen såsom fosfor tenderar att kunna öka. I det fortsatta planarbetet behöver därför utökade reningsåtgärder studeras, både inom planområdet samt eventuella kompensationsåtgärder vid recipienterna.



Exempel på föreslagen dagvattenåtgärd inom det norra delområdet (Fördelningsstationen). Utdrag från dagvattenutredningen.



Exempel på föreslagen dagvattenåtgärd inom det södra delområdet (Brandstationen). Utdrag från dagvattenutredningen.

Skylfall

Vidare har dagvattenflöden i händelse av skylfall studerats. Vid extrema regn, så som ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvatten kan transporteras via sekundära avrinningsvägar vidare ut på närliggande lokalgator, och att lågpunkter där dagvatten kan ansamlas undviks.

Enligt gjorda skyfallsanalyser så kommer skyfallsregn från planområdet ansamlas i södra delen av området längs Värmdövägen och rinna genom gång- och cykeltunneln i planområdets sydvästra del och vidare söderut. Dagvattnet kommer till viss del ansamlas på ICA Maxis parkering innan det rinner vidare mot Långsjön. Lågpunkten vid gång- och cykeltunneln är viktig att beakta ur skyfallssynpunkt och även den nya tunnelmynningen till tunnelbanans servicetunnel kommer behöva utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Kommunen bedömer att detaljplanen med föreslagna verksamheter utgör ett effektivt markutnyttjande på mark som idag har låga rekreativvärden och likaså har stora begränsningar för att kunna bebyggas med exempelvis bostäder.

Gällande projektets klimatpåverkan, såväl under byggskedet som det framtida driftskedet, bedöms detta vara beroende på en mängd olika val, exempelvis bygg- och anläggningstekniker, transporter, materialval och typ av uppvärmning.

I första hand avses fördelningsstationen att använda SF₆-gas (svavelhexafluorid) som isolermedel till sina komponenter, vilket är en växthusgas med stor klimatpåverkan i händelse av utsläpp. SF₆-gasen är idag vanligast förekommande för denna typ av anläggningar och bedöms säker i drifanvändning. Detaljplanen möjliggör med sina föreslagna byggrätter att alternativa isolermedel kan anordnas i framtiden, vilket då skulle föranleda viss volymförändring av fördelningsstationen.

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

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	2:e kvartalet 2018
Granskning	1:e kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	2:e kvartalet 2019

Utbyggnad på kvartersmark enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på kvartersmark kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnaden av Förbindelsevägen kräver ej detaljplanestöd och vägen ska byggas utan att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen planerar att färdigställa Förbindelsevägen 4:e kvartalet 2019.

Fastigheterna kan anslutas till kommunalt vatten- och avlopp (VA) först ett antal år efter att detaljplanen antagits, då området idag inte ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten eller spillvatten. Den kommunala VA-utbyggnaden förbereds inom detaljplaneområdet med ledningar och serviser. Till dess att kommunen ansluter planområdet till verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten ska det norra delområdet ha en temporär VA-lösning. Utbyggnaden på brandstationsfastigheten sker tidsförskjutet från detaljplanens antagande, det vill säga först när etableringsområdet för tunnelbanan avvecklats, och då planeras kommunalt VA vara utbyggt till planområdet.

Genomförandetid, 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 sk genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 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 gatu- och park/naturmark inom planområdet. Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ av kommunen. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Framtida fastighetsägare ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av områden för verksamheter och arbetsplatser. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Markgenomförandeavtal och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatörerna, som reglerar kostnaden för planarbetet. Kommunen planerar att teckna markanvisningsavtal med exploatörerna efter samrådsskedet.

Markgenomförandeavtal mellan kommunen och exploatörerna upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalen för Skönviksvägens verksamhetsområde regleras bland annat att kommunen bygger ut allmän platsmark, markupplåtelse till exploatörerna, fastighetsrättsliga åtgärder med mera.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen är markägare till nästintill all ingående mark i detaljplanen idag. Inom detaljplaneområdet föreslås tre fastigheter avstyckas, en för respektive exploatör. Exploatörerna är Ellevio AB, Nacka Energi AB och kommunen. Kommunen är fastighetsägare och uppför byggnaden men ska sedan hyra ut brandstationen till Nacka räddningstjänst. Till fastigheterna ska olika rättigheter kopplas.

I det norra området ska två byggnader uppföras, en på respektive fastighet. Mellan fastigheterna föreslås en gemensamhetsanläggning bildas för ett gemensamt brukande och underhåll av infartsväg/ytor för intransport av tunga anläggningsdelar.

I det södra området ska en fastighet avstyckas. En infartsväg ska anläggas runt byggnaden som når verksamhetens nedre garage. Samma väg utgör också serviceväg till tunnelbanans servicetunnel. Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) ska få ett servitut på vägen för att möjliggöra åtkomst till servicetunneln. En kostnadsfördelning för anläggande och nyttjande av vägen ska ses över i det fortsatta planarbetet.

I det södra området äger Trafikverket ett inskjutande markområde, vid gång- och cykelvägen. Ägarförhållandet till marken ska ses över i det fortsatta planarbetet.

Nacka Vatten och avfall har en spillvattenledning som går under planområdet. Nacka Vatten och Avfall ska ansöka om ledningsrätt för denna ledning innan detaljplanen antas och kommunen upplåter marken till exploatörerna. Det pågår en utredning kring spillvattenledningen exakta läge som ska vara klar till detaljplanens granskningsskede. Ledningen regleras med markreservat med särskild reglering i höjdded.

Till Ellevios byggnad, inom det norra delområdet, ska två stycken högspänningskablar (220 kV) dras. Kablarna kommer söderifrån och passerar under Värmdöleden, intill Skvaltans trafikplats och passerar kommunens mark och det södra delområdet för att sedan gå under Förbindelsevägen och nå byggnaden. Ledningen är koncessionspliktig och ska säkras med ledningsrätt. Intill 220 kV-kablarna ska Nacka Energi lägga ett ledningsstråk som ska gå från deras byggnad, i det norra delområdet, söderut. I korsningen Skönviksvägen och ny förbindelseväg kommer Nacka Energi förlägga utgående markförlagda ledningar från fördelningsstationen. Nacka Energis ledningar säkras genom avtal med kommunen. Högspänningskablarna regleras i detaljplanen med markreservat samt med reglering avseende lägsta schaktdjup inom en mindre del, detta för att säkerställa tunnelbanans markanspråk under mark.

Trafikanläggningar

Förbindelsevägen kommer att planläggas som allmän platsmark. Det kommunala gatunätet ska försörja båda delområdena samt utgöra ny tillfartsväg till centrala Nacka.

Parkering

För det norra området behöver endast angöring vara möjlig för driftpersonal, således en parkeringsplats. Parkering till det södra delområdet är mer omfattande, då det avser en arbetsplats där personalen arbetar i skift, således reser under tider då kollektivtrafiken inte går lika frekvent.

Vatten och avlopp

Planområdet är idag ej verksamhetsområde för vare sig vatten, spillvatten eller dagvatten. När Förbindelsevägen anläggs förbereds området för påkoppling till det kommunala VA-nätet, dock kommer området inte anslutas förrän i samband med att exploatering sker i området väster om Skönviksvägen. Den norra delen ges tillfällig VA-anslutning fram tills dess att permanent lösning anordnas. Permanent vattenförsörjning beräknas kunna ske cirka år 2023, permanent spill- och dagvattenavledning först till cirka år 2026.

Ledningarna läggs i allmän platsmark och anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns mot kvartermark. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och inkoppling.

Värmeförsörjning

Fördelningsstationerna löser värmeförsörjningen genom intern värmeväxlare i anläggningarna, eventuellt med ett mindre tillskott av direktverkande el. Brandstationen ska anslutas till fjärrvärmennätet när det byggts ut i Skönviksvägen.

Dagvattenhantering

Även i utbyggnadsskedet behöver dagvattenhanteringen fungera. Om det blir omfattande sprängningar kan det bli aktuellt att rena dagvattnet innan det släpps ut i recipient. Ytterligare dagvattenutredningar ska göras under det fortsatta planarbetet.

Avfallshantering

Gator och bebyggelse ska anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser. Under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Ekonomiska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Inom projektet ska kommunen bygga ut en ny vägförbindelse mellan Skvaltans trafikplats norra cirkulationsplats och Skönviksvägen samt dra om befintlig gång- och cykelväg. Trafikverket ska vidare bygga om Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats. Genomförandet av dessa åtgärder hanteras dock utanför denna detaljplan. Kommunen finansierar Trafikverkets inledande arbete i enlighet med ingånget finansieringsavtal. Trafikverkets utbyggnadskostnader planeras att finansieras genom bidrag via Länsplan 2018–2029. Kommunen projekterar och bygger ut den kommunala Förbindelsevägen, detta finansieras av exploatörernas, inom centrala Nacka, erläggande av exploateringsersättning.

De nya allmänna anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan, dock ansluts området inte till det kommunala VA-nätet förrän senare.

VA-anslutningsavgift

Vatten och avlopp ska byggas ut i Förbindelsevägen, vilket innebär att fastigheterna förbereds för anslutning till kommunens VA-nät om några år. Utbyggnader av kommunens VA-nät finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Debitering sker först när fastigheten ansluts till kommunens VA-nät. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Planavgift

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

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv alternativt den som rättigheten tillfaller. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen medför ingen fysisk påverkan på de närboendes fastigheter i form av markintrång eller dylikt. All byggbar mark i planområdet ägs av Nacka kommunen och en mindre del av parkmarken ägs av Trafikverket. För mer information om markägarens åtaganden, se avsnitt 5, ”Så genomförs planen”.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Helene Riddarström	Projektledare	Exploateringsenheten
Maria Jansson	Projektledare	Exploateringsenheten
Nina Lindfors	Planarkitekt	Planenheten
Jakob Pontén	Planarkitekt	Planenheten
Armen Ohanian	Delprojektledare	Anläggningsenheten
Henrik Seidler	Delprojektledare	Byggenheten
Martin Nilsson	Trafikplanerare	Planenheten
Emelie Lindberg	Trafikplanerare	Planenheten
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Elisabet Rosell	Landskapsarkitekt	Planenheten

Maria Legars
Marie Berg

Kommunantikvarie
VA-ingenjör

Planenheten
Nacka vatten och avlopp AB

Övriga:

Meritxell Serra
Helena Glantz
Ingela Marberg
Stellan Fryxell
Michael Eriksson
Tomas Bonnedahl
Henrik Svensson
Lars Långberg
Johan Lundin

Arkitekt
Arkitekt
Arkitekt
Arkitekt
Ingenjör
Exploator
Exploator
Projektör
EMF-utredare

Urban Design
Urban Design
Tengbom
Tengbom
Tengbom
Ellevio AB
Nacka Energi AB
ENT Elteknik
ENT Elteknik

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Jakob Pontén
Planarkitekt