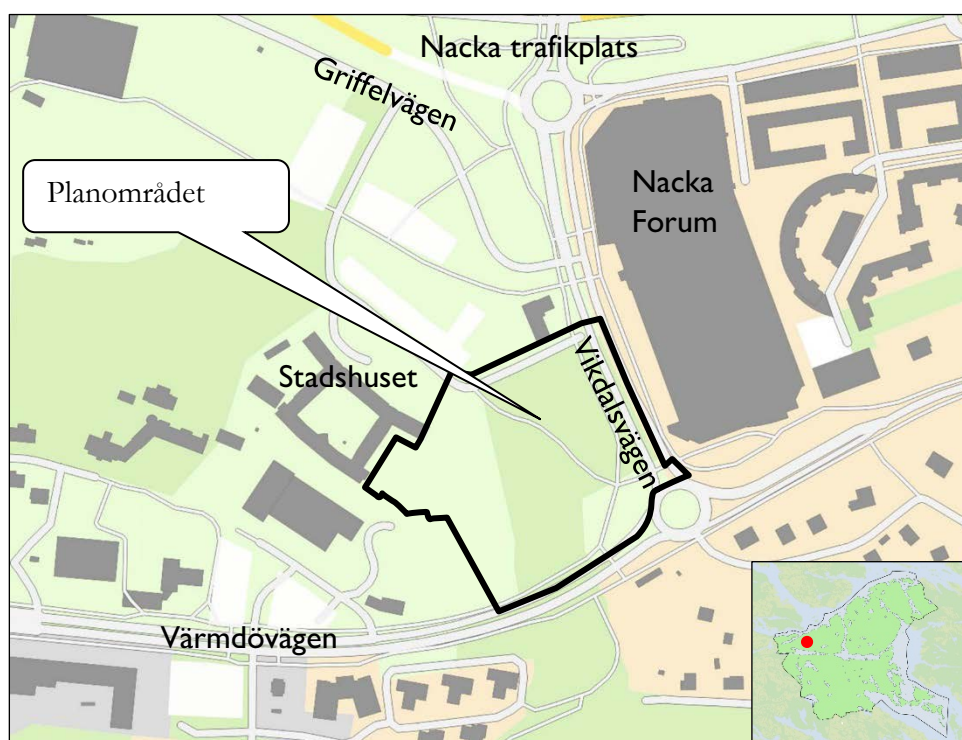


Nya gatan, stadshusområdet

Detaljplan för Nya Gatan – stadshusområdet, del av fastigheten Sicklaön 134:1 m.fl, på västra Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar planområdets ungefärliga gräns. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och utrustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvm för verksamheter.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Miljöenheten Nacka kommun 2016-10-19)
- Utredning av omgivningsbuller (Structor 2016-06-23)
- Trafikbullerbilaga (planlösningar och kompl. utredning) (2016-10-14)
- Dagvattenutredning (Sweco 2016-05-25)
- Markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17)
- Bergundersökning vid utbygge av Stadshuset Nacka (ÅF 2016-08-11)
- Naturvårdsinventering Centrala Nacka (Pro Natura 2013)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på framtagna förstudier samt på detaljplaneprogram för Centrala Nacka med tillhörande utredningar.

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 33
5. Så genomförs planen	s. 37
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda	s. 42
7. Medverkande i planarbetet	s. 43

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen berör området mellan Nacka stadshus och Nacka Forum, ett område som är obebyggt och innehåller mestadels naturmark i bergig terräng, befintlig infrastruktur och grusytor. Området präglas av stora höjdskillnader och bergsskärningar.

Uppskattningsvis cirka 600 bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets fyra kvarter. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i markplan mot angränsande gator, lokaler ska prioriteras särskilt mot huvudgatorna Värmdövägen och

Vikdalsvägen. I planområdets västra del, närmast Nacka stadshus, medges en nybyggnad för verksamheter i 3-4 våningar, på så vis kan den stora bergsskärningen som uppstår döljas och angränsande gata får bebyggelse på båda sidor. De allmänna platserna inom planområdet utgörs av gator, torg samt trappor och kommunen ska vara huvudman för dessa. I den sydvästra delen av planområdet planeras ett torg som delvis utformas som gångfartsområde där biltrafik sker på gåendes villkor.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik samt att den idag splittrade stadsmiljön ges en tydlig struktur. Planområdet ligger i närheten av Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården, de värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande innebära negativa konsekvenser för biologiska samband eftersom naturmark tas i anspråk. Nyplantering av cirka 35-40 gatuträd på allmän plats samt vegetationsinslag på gårdar och tak kompenserar detta till en viss del, men sammantaget blir konsekvenserna ändå negativa ur denna aspekt. De planerade åtgärderna på Värmdövägen och Vikdalsvägen innebär förändringar för hur bil-, gång- och cykeltrafiken fungerar. Eftersom planområdet är mycket kuperat och tanken är att bebyggelsen ska möta Värmdövägen på ett naturligt sätt kommer det krävas stora markarbeten med mycket sprängning. Byggskedet kan således medföra omfattande störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredning. För att klara full rening och fördröjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet samt rening för dagvattnet utanför planområdet. Bebyggelsen bedöms utsättas för bullernivåer främst från angränsande trafik på Värmdövägen och Vikdalsvägen, utformning med hänsyn till buller regleras således i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

I planområdet ingår bara kommunägd mark. I närområdet finns privat mark som exempelvis Nacka Forum, bostadsfastigheter i Storängen och Lillängen, samt Elverkshuset söder om stadshuset. Ett genomförande av detaljplanen kommer att förändra området och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet då Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen byggs om för att anpassas till den nya stadsstrukturen. Bland annat föreslås gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersättas av en passage i samma nivå som gatan. Huvuddelen av kvartersmarken inom detaljplanen har anvisats till olika byggbolag som resultat av en genomförd anbudstävling för 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 stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. En del av hållbarhetsarbetet har redan påbörjats i och med markanvisningen av kvarteren då bland annat hållbart byggande funnits med som en förutsättning.

Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut i projektets start-PM. Dessa målområden och hur de avses att hanteras i detaljplanen och genomförandet redovisas mer utförligt i kapitel 3, planförslag.

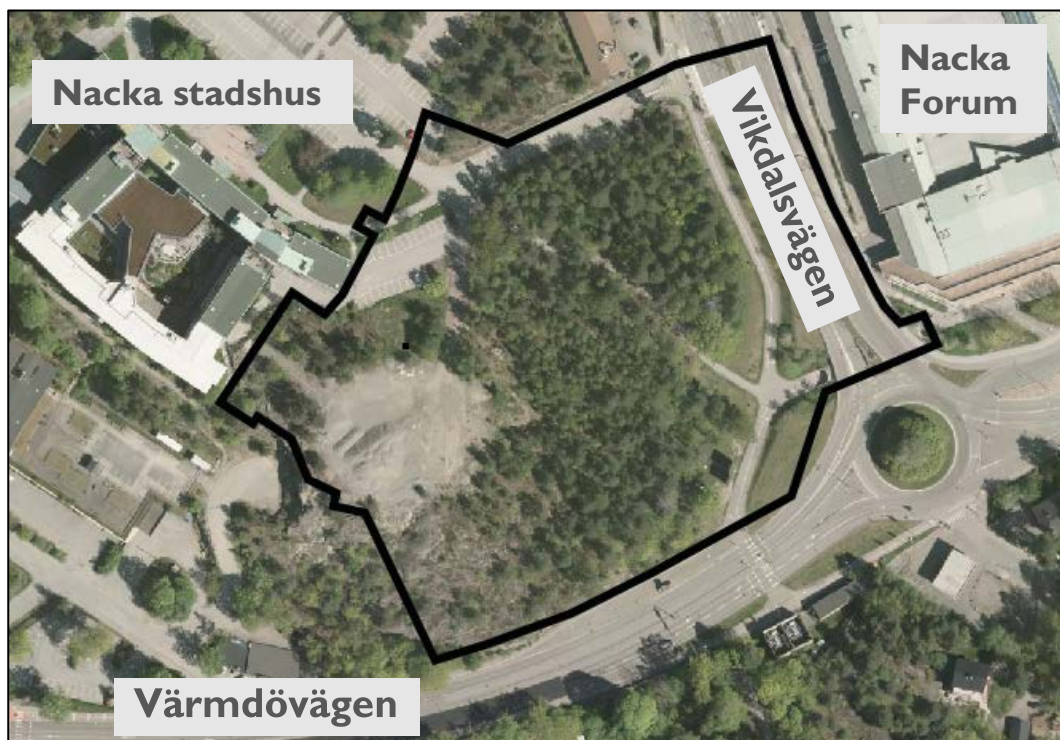
- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Nacka Forum.

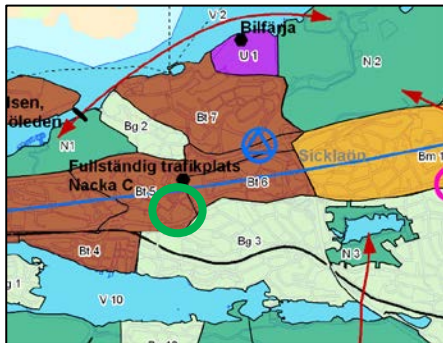
Området gränsar till Värmdövägen samt Vikdalsvägen och omfattar cirka 3 hektar. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.



Planområdets preliminära avgränsning

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom område *Bt5* i den gällande översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka*, som antogs 2012. Området pekas ut som tät och blandad stadsbebyggelse. I översiktsplanen redovisas även en tunnelbaneutbyggnad till Nacka samt att Värmdövägen ska få karaktären av en stadsgata. Planområdet berörs inte i kulturmiljöprogrammet eller i kustprogrammet. I grönstrukturprogrammet omnämns planområdet som *övrig grönyta* utan närmare beskrivning.



Utsnitt av gällande översiktsplan med planområdets läge markerat med grön cirkel.
Bruna områden är utpekade för tät och blandad stadsbebyggelse.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, tätta 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

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtida stadsstruktur i området från Järla stationsområde till området nordväst om Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. I området som denna detaljplan omfattar redovisas en kvartersstruktur med hög täthet, direkt nordväst om området redovisas en stadspark. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet.



Översiktsbild från detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med planområdet markerat.
Bild: White arkitekter



Utsnitt ur programkarta för centrala Nacka med planområdet markerat med svart cirkel



Programillustration för Vikdalsvägen
Bild: White arkitekter

Andra projekt som berör planen

Direkt väster om planområdet ligger det så kallade Elverkshuset (Järla skolväg 23) där bland annat musikskolan har lokaler. För denna byggnad och dess närområde pågår ett detaljplanearbete som omfattar två större kvarter med bostäder och tillhörande verksamheter samt lokalgator och ett torg vid Värmdövägen. Planen för Elverkshuset och denna detaljplan berör varandra och ingår i samma stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär behov av en nära samordning av exempelvis höjdsättning och infrastruktur i form av gator och ledningar med mera. Framför stadshuset, i angränsning till planområdets norra del planeras en stadspark med ett stort upptagningsområde. Den framtida parken ingår inte i detaljplanen men även här behövs en samordning avseende höjdsättning och funktioner.

Öster om Vikdalsvägen, precis utanför planområdet, ligger köpcentrumet Nacka Forum. Tanken är att en eller flera nya detaljplaner ska tas fram för Nacka Forum för att möjliggöra framtida utveckling, bland annat ska utbyggnadsmöjligheter och kompletteringar med bostäder prövas mot Vikdalsvägen. Planeringen för Nacka Forum berör denna detaljplan och samordningsbehov finns främst rörande byggnadsvolymer och Vikdalsvägens utformning.

Närheten till framtida tunnelbana påverkar planeringen inom hela centrala Nacka. Denna detaljplan kommer därför behöva förhålla sig till en framtida situation med en mycket tillgänglig och kapacitetsstark kollektivtrafik. I samband med genomförandet av centrala Nacka kommer busstrafiken ses över och en ny bussterminal planeras, detta kan komma att påverka busslinjer och den befintliga bussterminalen vid Nacka Forum.

Detaljplaner

Den största delen av planområdet är inte planlagt. Vikdalsvägen omfattas dock av stadsplan 353 från år 1987 och detaljplan 348 från år 2005 som ersätts i berörda delar.

Intressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden. Planområdet är beläget cirka 200-300 meter från Nacka trafikplats och Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Sydost om planområdet ligger Storängen som med sin villabebyggelse

utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för de ovan nämnda riksintressena och de funktioner och värden som de ska skydda.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer överskrids, vilket framgår av miljöredovisningen och i avsnitten om luftkvalitet och dagvatten nedan.

Området idag

Planområdet består av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader, mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det cirka 15 meter. På höjden finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning med ett tillhörande bergrum som även kan angöras från en lägre nivå. Utöver delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen med gångtunnel finns befintliga anläggningar i form av en gång- och cykelväg samt del av Granitvägen mellan Vikdalsvägen och Nacka stadshus. I planområdets sydöstra del finns befintliga ledningsstråk för vatten, spillvatten och el.

Området utgör en del av den höga urbergsplatån, genomskuren av sprickdalar, som är karaktäristisk för stora delar av kommunen. Järlahöjdens södra delar sluttar brant ner mot Värmdövägen och sprickdalen. Området kring Järlahöjden blev kring 1900-talets mitt säte för kommunens styrning och administration med Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstation. Sydost om planområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården.

Nacka stadshus, beläget direkt väster om planområdet, uppfördes efter ritningar av Tord Boije år 1961. Byggnaden är uppförd i tegel med dekorativa smidesdetaljer och varierande tegelförband och fogfärger. I takt med att verksamheten har utökats har byggnaden byggts till mot sydväst. Byggnaden är med sina välbevarade fasader ett fint exempel på det tidiga 60-talets arkitektur. Byggnadens monumentala placering och gestaltning med strama tegelfasader representerar på ett fint sätt dåtidens förvaltningsarkitektur, som i sin tur avsågs avspegla verksamhetens viktiga samhällsfunktioner.

Sydväst om planområdet ligger det så kallade Elverkshuset, Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad. Byggnaden uppfördes under 1960-talets slut, även den i tidstypisk tegelarkitektur, dock i enklare utförande. Söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar som färdigställdes 2007, fasaderna har färgfält i olika grå nyanser. Punkthusen är grundlagda på en lägre nivå än Värmdövägen, som mest cirka 2-3 meter lägre. Mellan Värmdövägen och husen finns en gabionmur och en

markparkering för bilar. Köpcentrumet Nacka Forum, öster om planområdet, är utbyggt i flera omgångar. Den ursprungliga delen i söder öppnades 1989 och den nyare delen i norr färdigställdes omkring 2010. Mot Vikdalsvägen närmast planområdet har Nacka Forum mest tekniska funktioner, lastintag och garageinfart. Norr om planområdet ligger Tvåans fritidsgård i en friliggande träbyggnad i ett plan.



Planområdet sett från söder. Stadshuset till vänster i bild och Nacka Forum till höger.



Värmdövägen med planområdet till vänster.



Vikdalsvägen med planområdet på höger sida.

Service

I närheten av planområdet finns ett flertal skolor och förskolor, i Lillängen nära planområdet finns ett särskilt boende för äldre. I övrigt är området välförsett med olika former av medborgarservice och kommersiell service i och med närheten till Nacka stadshus och Nacka Forum.

Gator och trafik

Planområdet ligger vid Forumrondellen där två av Nackas största huvudgator, Värmdövägen och Vikdalsvägen möts. Gatorna trafikeras av flera busslinjer och trafikflödena per dygn är cirka 15 800 fordon på Värmdövägen och cirka 10 200 fordon på Vikdalsvägen. Både Vikdalsvägen och Värmdövägen har gång- och cykelbanor på båda sidor. I närheten finns även anslutningar till Värmdöleden (väg 222) samt till Kvarnholmen. Området har hög tillgänglighet med kollektivtrafik då många busslinjer finns inom gångavstånd och god tillgänglighet för cykel då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen. Den enda befintliga lokalgatan som berörs är del av Granitvägen i planområdets norra del, vid Tvåans fritidsgård. Inom gångavstånd planeras två nya tunnelbanestationer, cirka 300 meter till Nacka C och cirka 700 meter till Järsla.

I planområdets närhet planeras stora förändringar gällande trafikinätet och för kollektivtrafiken som på olika sätt kommer att påverka planområdet. Bland annat pågår en översyn av trafikplatserna längs Värmdöleden (väg 222), planering för utbyggd tunnelbana, planering för överdäckning över Värmdöleden samt för en ny bussterminal i anslutning till tunnelbanan vid Nacka C.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet. Nacka Energi har ett större ledningsstråk som berör planområdets sydöstra del, söder om Värmdövägen nära cirkulationsplatsen finns även en större fördelningsstation för elnätet. I den västra delen av planområdet finns en anläggning för kommunens hantering av grus och sand till gator, anläggningen består av ett bergrum, angöringsväg samt ytor för upplag. Grushantering kommer upphöra och anläggningen avvecklas. Befintliga fjärrvärmeledningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen. Ingen avfallshantering förekommer i dagsläget.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från utpekad transportled för farligt gods och någon separat riskanalys har därför inte tagits fram. En tidig dialog har dock förts med Södertörns Brandförsvarsförbund vilken ligger till grund för kommunens samlade bedömning av riskfrågor. Vissa transporter av farligt gods förekommer på Vikdalsvägen och Värmdövägen som delvis omfattas av planområdet, det handlar om leveranser till drivmedelsstation vid Forumrondellen strax sydost om planområdet och eventuellt kan det i vissa fall förekomma transporter till drivmedelsstationen vid Alphyddan i Sickla. Båda dessa stationer kommer dock avvecklas då det pågår planering för ändrad markanvändning på dessa platser. Den planerade bostadsbebyggelsen ligger som närmast cirka 50 meter från den befintliga drivmedelsstationen vid Forumrondellen (Ingo). Normalt skulle situationen innebära behov av vidare riskutredningar, men eftersom stationen kommer avvecklas bedömer kommunen att frågan inte behöver studeras närmare. Stationen ligger på kommunal mark som är upplåten med arrende, ett avtal som är uppsagt.

Recipienter för dagvatten

Recipient för avrinningen är Järlasjön med den västliga bassängen Sicklasjön som är preliminär vattenförekomst enligt vattendirektivet. Sicklasjön avrinner via Sickla kanal och Hammarby sjö mot Saltsjön och vattenförekomsten Strömmen som har måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Dagvatten är en viktig påverkanskälla varför dagvattenåtgärder behövs för att kunna minska näringsbelastningen, vilket framgår av miljöredovisningen.

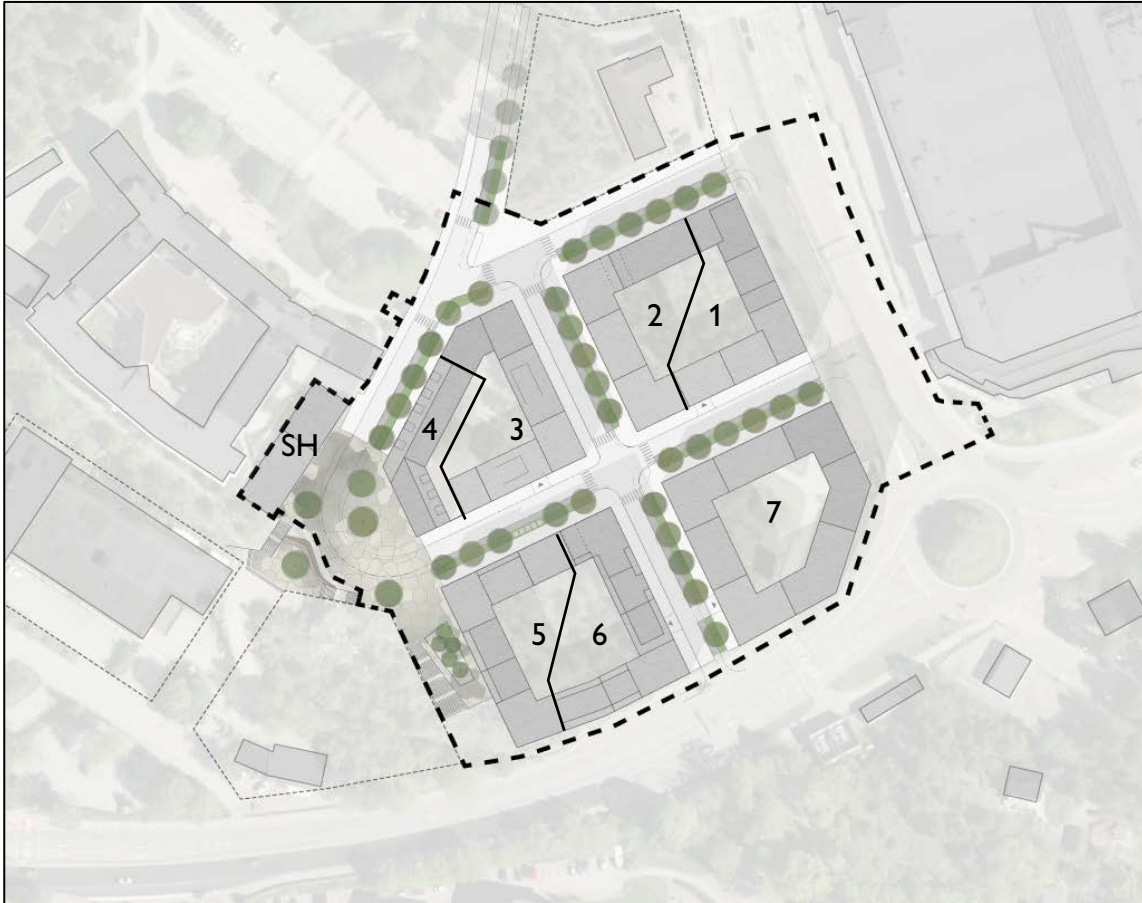
Geoteknik och markföroreningar

Marken i området är mycket kuperad med höjder mellan cirka +37 och +55 meter över nollplanet. En markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17) har tagits fram för att klarlägga områdets geotekniska och miljötekniska förutsättningar. I norra, västra och södra delen består marken till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäckte på berg. I den lägre östra delen finns ett område med äldre fyllnadsmaterial med en mäktighet på upp till cirka 4 meter. Sammanfattningsvis är markstabiliteten tillfredsställande och området bedöms vara lämpligt att bebygga. För att bebygga området enligt planförslaget kommer omfattande bergschakter att krävas. I den västra delen finns ett bergrum som ska återfyllas. Eventuella risker för lokal erosion vid stora flöden kommer beaktas vid dimensionering och utformning av dagvattensystemet samt vid höjdsättning av allmän plats.

Markundersökningen visar ställvis på halter av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över nivån känslig markanvändning, KM (Naturvårdsverkets riktvärde för mark för bostadsändamål). Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gång- och cykelvägen som går längs Viksdalsvägen och intill rondellen vid korsningen Vikdalsvägen-Värmdövägen. Föroreningen i fyllnadsmassorna har påträffats i hela jordprofilen och det är därför troligt att massorna var förorenade när de placerades där. Halter av bly och PAH H över KM har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gc-vägen längs Värmdövägen. Källan till de förhöjda halterna kan vara från bilar och slitage av bildäck och vägbanan från Värmdövägen som ligger strax intill. Inga föroreningar över KM har påträffats i de övriga proverna centralt i planområdet där bebyggelsen huvudsakligen planeras ligga.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Svart streckad linje visar preliminär avgränsning av planområdet. Angivna beteckningar utgör områdesnamn som återkommer i nedanstående beskrivningar, 1-7 samt SH=stadshus (utbyggnad)

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar fyra tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C) samt en föreslagen byggnad invid Nacka stadshus i planområdets västra del där kontorsändamål och viss utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges (CKS₁), se illustrationsplanen ovan. Två mindre områden föreslås även för tekniska anläggningar i form av elnätsstationer (E₁). Planområdet bedöms inrymma cirka 600 bostäder, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar bedöms uppta totalt cirka 8000 kvadratmeter. De fyra bostadskvarteren ges även användningsbestämmelsen parkering (P) så att de planerade parkeringsgaragen för bilar under gårdarna kan utgöra egna enheter och därmed ges goda förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning eller andra typer av samnyttjande av parkering.

Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd, höjderna motsvarar våningsantal på mellan fem och åtta våningar för bostadskvarteren. Kvarteren är i huvudsak slutna mot gatorna för att på så vis ge en tyst och privat innergård, vissa öppningar medges dock i form av portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark. Entréer till trapphus och lokaler ska vändas mot gatan och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik gatumiljö.

Generellt medges inte bostadslägenheter i entréplan mot allmän plats, dels med anledning av att entréplanen i första hand ska användas för verksamhetslokaler, trapphusentréer och cykelrum med mera och dels med tanke på att förgårdsmark saknas vilket medför insyn och risk för störningar både för bostaden och för den angränsande allmänna platsen. Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska det i huvudsak vara verksamhetslokaler i entréplan, detta gäller även mot lokalgatorna men där medges ett större inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum, portiker och liknande. För att säkerställa lägen för verksamhetslokaler och bostadskomplement reglerar detaljplanen i stora delar att bostäder inte får anordnas på entréplan mot angränsande gata samt att verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot angränsande gata (BC₁).

I två lägen, område 2 norra delen samt område 5 västra delen, tillåts dock bostäder/bokaler i entréplan vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Sådana bostäder ska utformas med möjlighet till direktentré och med möjlighet till utåtriktad verksamhet. I dessa lägen behöver mötet mellan privat och offentligt utformas med stor omsorg och så att insyn till bostäder inte upplevs besvärande, exempelvis genom en smal entrézon belägen inom kvartersmark.

Övergripande gestaltning

En viktig princip för den tillkommande bebyggelsen är att kvarterens yttre, både sockelvåning och övrig fasad, ska delas upp visuellt så att kvarteren upplevs bestå av flera olika hus bredvid varandra, se illustrationskarta och illustrationer nedan. Denna princip grundar sig i de ambitioner som anges i antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka och Fundamenta. Syftet är att bryta ned skalan, ge en varierad stadsbild och skapa en mångfald i stadsmiljön. Till följd av områdets nivåskillnader kommer kvarteren delvis behöva byggas i suterräng och vid entréer kan det lokalt behövas mindre anpassningsåtgärder för att hantera lutningarna. Ett medvetet förhållningssätt behövs mellan gatornas lutningar och trappning av bebyggelsen.

Sockelvåningarnas gestaltning

I detaljplanen införs en planbestämmelse om utformning av sockelvåningar för att säkerställa kvaliteten vad gäller utformning, material och detaljering med mera. En detaljplan kan och bör inte reglera exakt utformning av sockelvåningar och andra detaljer,

men i och med den aktuella planbestämmelsen ges möjligheter att i bygglovskedet följa upp ambitionerna och säkerställa en god gestaltning så att stadsmiljön blir detaljrik och varierande. Bestämmelsen anger att sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö.

Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara extra hög med tanke på de storskaliga stadsrummen. Även mot de inre lokalgatorna ska entréplanen mot gata i huvudsak innehålla verksamhetslokaler, men där medges ett större inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum och liknande. Bestämmelsen om sockelvåningarnas utformning gäller även mot lokalgatorna men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.



Exempel på förhöjd markering av sockelvåning mot huvudgata, område 5 och 1 Bild: Arkitema och Kirsh + Dereka Arkitekter

Utskjutande byggnadsdelar

Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, de får dock inte hänga ut mer än 1 meter från kvartersgräns mot allmän plats GATA. Mot allmän plats TORG får dock balkonger hänga ut upp till 1,5 meter från kvartersgräns. Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats får inte hänga ut över körbana och inte hänga närmare marken än 3,5 meter. Fasaderna mot Vikdalsvägen och Värmdövägen ska gestaltas med få utskjutande element, eventuella utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar ska bindas samman så att de upplevs som inbyggda, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna för respektive delområde. Fritt utkragande balkonger mot lokalgator ska ha en öppen karaktär och eventuella inglasningar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och ska utföras utan vertikala profiler.

Övriga utformningsbestämmelser

Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar respektive taklutningar och liknande. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f₁-f₄.



Exempel på utkragande balkonger mot huvudgata där fronterna binds ihop till en yttre fasad så att de upplevs inbyggda, område 1. Samt exempel på ett helt fasadparti som kragar ut över trottoar mot huvudgata vilket ger en stram karaktär samtidigt som fasadlivet tillåts variera. *Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Scheiviller Svensson Arkitektkontor*

Område 1 och 2, (arbete med kvartersnamn pågår)

Det nordöstra kvarteret gränsar mot Vikdalsvägen och planeras inrymma cirka 180 bostäder samt cirka 1500 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 6-8 våningar med parkering i garage under gård. Våningsantalet är lägst i sydväst och högst i nordost för att öka solljuset in till gården. Taken inom kvarteren utformas med plats för terrasser, solceller samt vegetationsinslag.



Område 1 sett från östra sidan av Vikdalsvägen. *Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter*



Nordvästra hörnet i område 2 sett från angränsande lokalgata. *Bild: Urban Design*

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (lokalgata) Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Urban Design



Fasad mot öster, Vikdalsvägen (huvudgata) Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter



Fasad mot söder (lokalgata) Bild: Urban Design och Kirsh + Dereka Arkitekter



Fasad mot väster (lokalgata) Bild: Urban Design

Område 3 och 4, (arbete med kvartersnamn pågår)

Det nordvästra kvarteret har en trekantig planform och är beläget närmast Nacka stadshus och i angränsning till den planerade stadsparken. Kvarteret bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 750 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Detaljplanen medger bebyggelse i 5-8 våningar med parkering i garage under gård. Taken utformas med olika lutningar i kombination med takkupor, terrasser och vegetationstak.



Sydöstra hörnet i område 3 sett från angränsande lokalgata. Bild: ÅWL arkitekter



Område 4 sett från angränsande allmän plats. Bild: Rotstein arkitekter

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr och väster (mot lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter och Rotstein arkitekter



Fasad mot öster (lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter



Fasad mot söder (lokalgata) Bild: Rotstein arkitekter och ÅWL arkitekter



Fasader mot sydväst (lokalgata och torg) Bild: Rotstein arkitekter

Område 5 och 6, (arbete med kvartersnamn pågår)

Det sydvästra kvarteret gränsar till Värmdövägen och bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 1300 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-7 våningar med parkering i garage under gård. Kvarteret tar upp stora nivåskillnader och har en trappa på västra sidan. Höjden på kvarterets takfot varierar genom olika indrag av översta våningar och inslag mindre takkupor.



Område 5 sett från angränsande allmän plats. Bild: Arkitema



Område 6 med Värmdövägen till vänster i bild och lokalgata till höger. Bild: Scheiniller Svensson Arkitektkontor

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (mot lokalgata) Bild: Scheiviller Svensson Arkitektkontor och Arkitema



Fasad mot öster (mot lokalgata) Bild: Scheiviller Svensson Arkitektkontor



Fasad mot söder, Värmdövägen (mot huvudgata)
Bild: Arkitema och Scheiviller Svensson Arkitektkontor



Fasad mot väster (mot trappgata) Bild: Arkitema

Område 7, (arbete med kvartersnamn pågår)

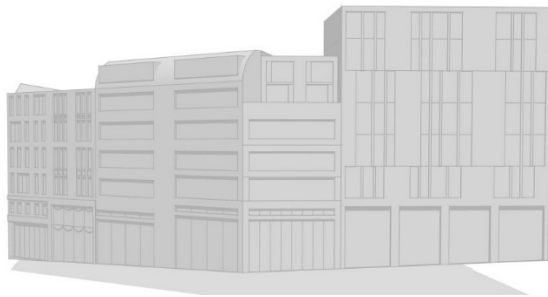
Det sydöstra kvarteret gränsar till cirkulationsplatsen där Värmdövägen och Vikdalsvägen möts. Kvarteret kommer därmed bli väl synligt för de som rör sig längs dessa stråk. Kvarteret bedöms kunna innehålla mellan 100 och 150 bostäder och cirka 2000 kvm verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-8 våningar med

parkering i garage under gård. Detta kvarter kommer markanvisas efter samråd, denna del kommer därmed ha ett tydligare och mer bearbetat förslag till kommande granskningskede. Kvarterets utbredning och planform mot cirkulationsplatsen kan komma att förändras till granskningen. Nu i samrådet prövas de stora dragen, bland annat rörande bebyggelsevolym, markanvändning, bullerfrågor samt påverkan på kulturmiljö och naturmark.

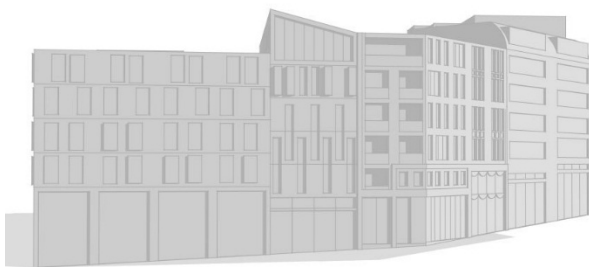
Preliminära byggnadsvolymer i område 7. Gestaltning är inte bearbetad.



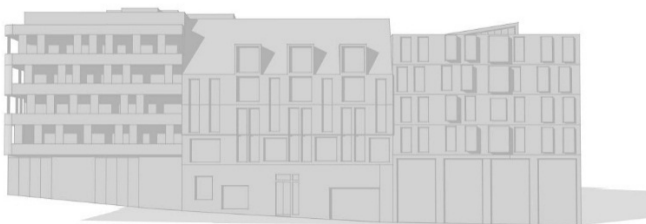
Fasad mot norr (mot lokalgata)



Fasad mot öster, Forumrondellen och Vikdalsvägen (huvudgata)



Fasad mot söder, Värmdövägen och Forumrondellen (huvudgata)

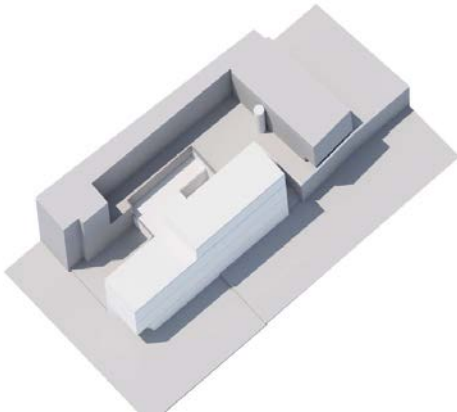


Fasad mot väster (mot lokalgata)

Byggnad vid stadshuset

Längst västerut i planområdet, närmast stadshuset, möjliggörs en ny byggnad som delvis kan byggas samman med stadshuset. Byggnaden avses inrymma kontor samt viss utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet (CKS₁). Detaljplanen medger en volym motsvarande 3-4 våningar och byggnaden utförs i souterräng för att kunna ta upp och ta hand om de stora nivåskillnader som uppstår mellan gatan och stadshusets nivå.

Stadshusets kulturhistoriska värden får inte förvanskas. Tillbyggnaden ska därför till sin volym och gestaltning förhålla sig till befintliga arkitektoniska värden samt medvetet förhålla sig till mötet mellan administrationsbyggnadernas och bostadsbebyggelsens karaktärer. Byggnaden bör gestaltas med ett annat uttryck än angränsande bostadskvarter. Gestaltning och byggnadsvolym kommer bearbetas till granskningskedet.



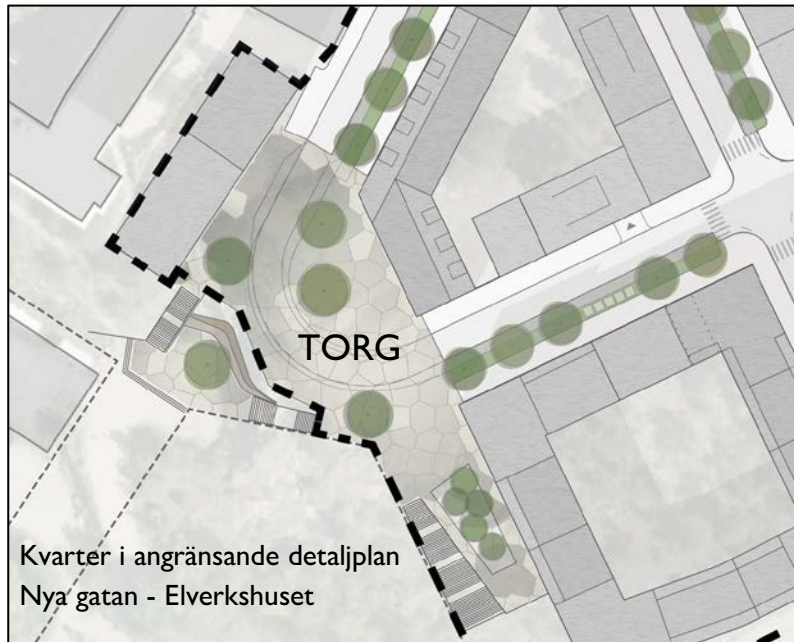
Tidig illustration av möjlig byggnadsvolym i angränsning till stadshuset. Bild: Marge Arkitekter

Mindre byggnader på gårdar

På kvarterens bostadsgårdar medges, genom en generell planbestämmelse, att mindre byggnader såsom växthus, förråd eller skärmtak och liknande får uppföras utöver angiven nockhöjd. Sådana byggnader eller skärmtak får uppta sammanlagt 20 kvadratmeter per gård och uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter mätt från gårdsnivån.

Torg

I planområdets sydvästra del regleras användningen som allmän plats TORG. På platsen för torget sammanstrålar fem olika riktningar, två gator, två trappstråk och ett parkstråk, vilket ger goda förutsättningar för en levande plats. Platsen planeras bli omgiven av bebyggelse och hela torgytan ges en gemensam karaktär med en sammanhållen gestaltning med trappor och trädplantering. I den norra delen av torget tillåts fordonstrafik, men biltrafik ska ske på de gåendes villkor inom ett så kallat gångfartsområde eller "shared space". Sydost och sydväst från torget är höjdskillnaderna så pass stora att trappor krävs för att hantera nivåerna. Mot sydost föreslås en trappa ned mot Värmdövägen. Mot sydväst, inom angränsande detaljplan för Nya gatan - Elverkshuset, planeras ett slags trapplandskap som via olika terrasser tar sig ned mot Värmdövägen och Lillängsvägen.



Illustrationsplan med utsnitt över torget.



Illustration över område 4 med torget i förgrunden. Bild: Rotstein arkitekter

Mark och växtlighet

Planområdet är kraftigt kuperat, omfattande bergschakt krävs för att möjliggöra bebyggelse enligt planförslaget. De stora markarbetena behövs för att jämna ut terrängen så att godtagbar tillgänglighet uppnås och så att ledningar och avrinning fungerar. I princip kommer alla nivåer förändras, med störst förändring i söder mot Värmdövägen där det idag finns höga bergsskärningar. För att utreda terrängens förutsättningar och behovet av markarbeten har en förstudie för allmän plats tagits fram. Det har varit ett mål att kunna integrera ny bebyggelse och nya gator med omgivningen vilket har påverkat höjdsättningen. Höjdskillnaderna inom området är dock så pass stora att en av de nord-sydliga lokalgatorna får en lutning på 7-8 % och därmed inte uppnår full tillgänglighet (5%). Två gator/stråk i sydväst, varav den ena ligger direkt utanför planområdet, blir så pass branta att trappor och terrasser krävs. Tillgängligheten för fordon och fotgängare som inte kan använda trappor

har hanterats genom att alternativa vägval kan tillgodoses, bland annat längs huvudgatorna. Se bilden nedan som beskriver tillgängligheten inom allmän plats.

Mot nordväst, i anslutning till planområdet, planeras en större park (stadspark) där befintlig mark delvis ligger på en högre nivå än de planerade gatorna. Höjdskillnaderna mot parken ska tas om hand på ett öppet sätt genom anläggande av trappor och terrasser.

Utformningen av gatan längs med den framtida stadsparken ska ske med hänsyn till befintlig vegetation utanför planområdet. Nivåskillnader som kan uppkomma studeras i samband med planeringen av parken.



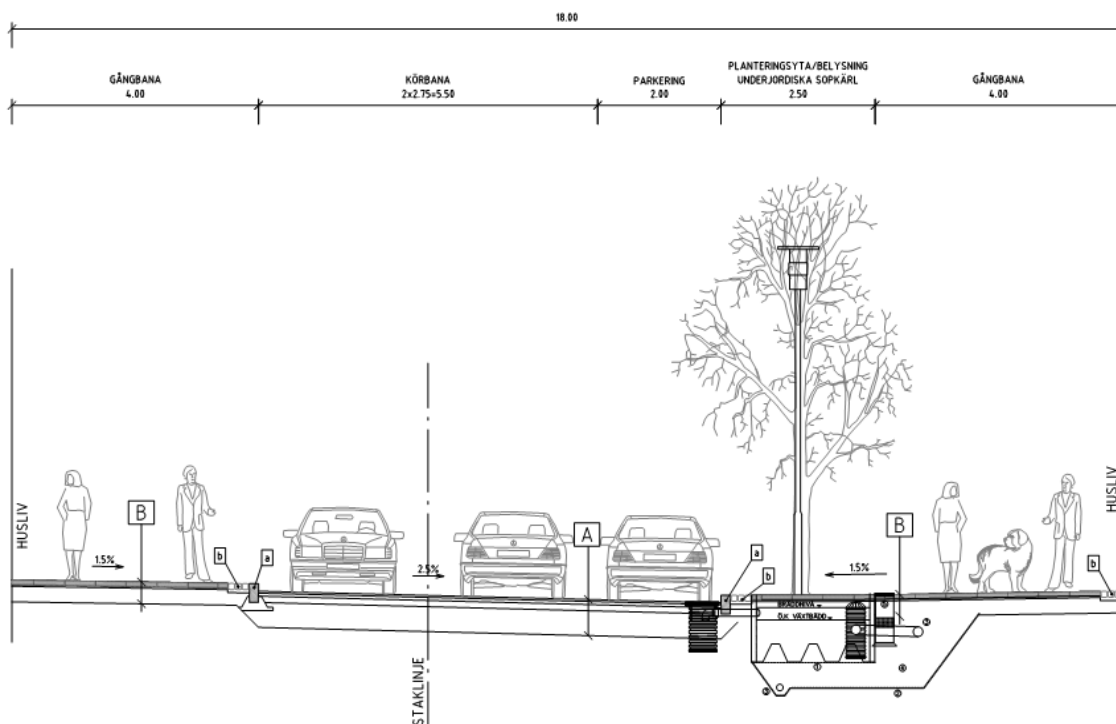
Gröna stråk uppfyller tillgänglighetskraven, gult stråk är något för brant för att klara full tillgänglighet, röda markeringar visar där det krävs trappor.

Inga befintliga träd inom planområdet kommer kunna sparas eftersom stora markförändringar kommer ske. I samband med utbyggnaden kommer nya träd med regnbäddar att placeras ut längs gator och platser. I planområdets västra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter en promenadväg med befintlig vegetation. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järsla skolväg.

Innergårdarna på kvartersmark ska utformas så att växtlighet och större träd möjliggörs, en planbestämmelse införs på bostadsgårdarna som reglerar jorddjupet ovanpå parkeringsgaragens takbjälklag samt avsikten med en planterad och grön miljö (b₁). Nacka kommun har tagit fram en så kallad grönytefaktor som är ett lämpligt verktyg för att hantera grönska på kvartersmark samt för att gynna vistelse och rekreation, biologisk mångfald, dagvattenhantering vind och luftföroreningar.

Gator och trafik

Det övergripande trafiknätet med Värmdövägen och Vikdalsvägen kommer fortsätta fungera som idag, dock kommer utformning, gestaltning och antal korsningar att ändras framöver när gatorna blir fler och ska göras mer stadsmässiga. Planområdet angörs från omgivande gator och lokalgatorna inom området kommer vara dubbelriktade med cykeltrafik i blandtrafik. Ingen busstrafik kommer att gå på lokalgatorna utan bara på Värmdövägen och Vikdalsvägen. Lokalgatorna utformas med en sektion om 18 meters bredd för att rymma både angöring, trädplantering med regnbäddar för dagvattenhantering samt för att ge goda solljusförhållanden. Typsektionen nedan innehåller trottoar om 4 meter, körbana 5,5 meter, parkering/angöring 2 meter, träd och skelettjordar för dagvattenhantering 2,5 meter samt trottoar 4 meter. Detta är utgångspunkten för lokalgatorna inom detaljplanen, justeringar kan dock göras utifrån aktuella förutsättningar. Exakt hur anslutningarna från lokalgatorna till huvudgatorna ska fungera rent trafikmässigt regleras inte i detaljplanen, men i kommande projektering av gatunätet ska det studeras ifall det exempelvis behövs begränsning av vänstersvägande fordon.



Typsektion lokalgator Bild: SWECO

Värmdövägen och Vikdalsvägen är huvudgator och binder samman flera stadsdelar och har tidvis stora flöden och tät busstrafik. Gatornas funktioner och utformning kommer att ses över i ett större sammanhang och karaktären kommer ändras från en bildominerad miljö till att bli stadsgator där trafikslagen prioriteras annorlunda och där impedimentytor minimeras. Beroende på förutsättningarna i ett större område kommer inte huvudgatorna kunna ha en konsekvent bredd i hela sina sträckningar, en inriktning är dock att på sikt uppnå 30-32 meters bredd där det finns förutsättningar för det. Denna detaljplan omfattar endast delar

av huvudgatorna. En remsa om 3 meter av Värmdövägen planläggs som gata för att säkerställa ett genomförande i planområdets södra del. Vikdalsvägen planläggs i detaljplanen till en bredd om 28 meter från bostadskvarteren i detaljplanen. Vikdalsvägens utbredning är dock bredare redan idag, upp mot 32 meter är kommunal mark, gällande plan DP 133 kommer tills vidare fortsätta gälla mellan denna detaljplan och Nacka Forum. Den exakta avgränsningen för de sista 4 metrarna som behövs avgörs bäst i den framtida detaljplanen för bostadsbebyggelse vid Nacka Forums västra sida. Övriga delar av Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen planläggs i kommande detaljplaner då exakta gränsdragningar fastställas mot bland annat närliggande fastigheter i söder. I övrigt föreslås gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersätts av en passage i samma plan som gatan, därför planläggs tunneln som gata och befintlig detaljplan släckas ut i denna del. I gällande plan för del av Vikdalsvägen, stadsplan 353 (S353), medges en gångbro över Vikdalsvägen. Denna gångbro har inte genomförts och det finns inte heller några planer på ett förverkligande, i berörd del släcks denna möjlighet ut och ersätts av användningen gata.

Parkering

Längs gatorna kommer det finnas allmänna parkeringsplatser för bilar samt ett antal angöringszoner längs trottoarerna, cirka 30 parkeringsplatser bedöms rymmas. Parkeringsplatserna kommer tidsregleras och avgiftsbeläggas på lämpligt sätt så att ett effektivt utnyttjande säkerställs. Bebyggelsens eget parkeringsbehov, där även platser för besökare och för personal i eventuella lokaler medräknas, ska lösas helt i garage inom kvartersmark. Infart till parkeringsgarage sker i de lägen som redovisas i illustrationsplanen. Det behov som ska tillgodoses baseras på aktuellt parkeringstal som är 0,8 bilplatser per bostad och 10-15 bilplatser per 1000 kvm verksamheter. Enligt kommunens parkeringsmodell finns det en möjlighet att tillämpa ett lägre parkeringstal om det vid bygglovet kan redovisas en parkeringsutredning som visar på argument som exempelvis avstånd till kollektivtrafik och mobilitetsåtgärder i form av exempelvis subventionerade busskort, bilpool, cykelrum med extra hög standard eller liknande. Sådan utredning måste godkännas av trafiknheten för att kunna ligga till grund för bygglov. För närvarande pågår ett arbete med att revidera de gällande parkeringstalen, dessa förväntas kunna antas under hösten 2016.

Cykelparkering ska prioriteras extra inom planområdet. På allmän plats avses cykelställ placeras ut med jämna mellanrum, främst i anslutning till platsbildningar, entréer och andra målpunkter. Bebyggelsens behov av cykelplatser, där även besöksplatser medräknas, ska tillgodoses inom kvartersmark. Det ska finnas möjlighet att iordningsställa upp till cirka 4 cykelplatser per lägenhet. Det är av stor vikt att cykelplatserna ordnas och sprids ut så att de verkligen blir användarvänliga och kan möta olika slags behov, både för de som cyklar ofta och för de som cyklar mer sällan, och att utrymme även finns för större cyklar och cykelvagnar. Inriktningen är att minst hälften av cykelplatserna ska placeras så att de är mycket lättåtkomliga exempelvis i lokal i direkt anslutning till gatan, i direkt anslutning till trapphusentréer eller på bostadsgård. Där cykelparkering planeras på bostadsgård bör vissa platser med regnskydd anläggas.

Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Gårdarna ska vara planterade och ha en grön karaktär. Gårdsnivån ska vara uppbyggd med ett jordlager om minst 0,8 meter för att säkerställa vegetation och möjligheter att tillgodose viss dagvattenfördröjning. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, däremot kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas möjlighet till rekreation och lek i närområdet, exempelvis söder om Nacka IP och söder om Värmdövägen. I den framtida stadsparken, i direkt angränsning till planområdet, planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet samt förutsättningar för biologisk mångfald.

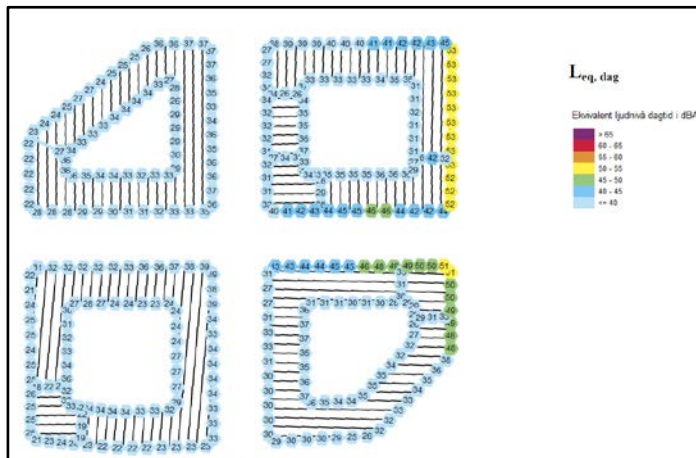
Buller

I planarbetet har hänsyn tagits till den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft under 2015. För verksamhetsbuller har de riktlinjer från 2015 som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder använts.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller och trafikbullersituationen har utretts (*Structor 2016-06-23*). Två bullrande verksamheter har identifierats i planområdets närhet, stadshuset i norr och Nacka Forum i öster. Vid Nacka stadshus utfördes en inventering av möjliga bullerkällor på byggnaden och installationer i drift bedömdes inte ge upphov till ljudnivåer över riktvärdena för verksamhetsbuller. Nacka Forums bullerkällor utgörs av godsmottagning och ventilationsinstallationer i form av fläktar.

Den ekvivalenta ljudnivån dagtid (06.00-18.00) för verksamhetsbuller från Nacka Forum uppgår till som mest 53 dBA och kvällstid (18.00-22.00) och helger till 50 dBA för fasader som vetter mot Nacka Forum. För cirka 85 % av byggnadskropparna innehålls riktvärden enligt zon A. Det innebär att dessa lägenheter kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida från verksamhetsbuller. För ca 15 % av byggnadskropparna (de som vetter mot Vikdalsvägen) kan riktvärden enligt zon B innehållas om lägenheterna planeras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida om 45 dBA ekvivalent ljudnivå.



Verksamhetsbuller från ventilationen på Nacka Forum. Vikdalsvägen och Nacka Forum till höger. Ljusblå <40 dBA, mörkblå=40-45 dBA, grön=45-50 dBA och gul=50-55 dBA. Bild: Structor

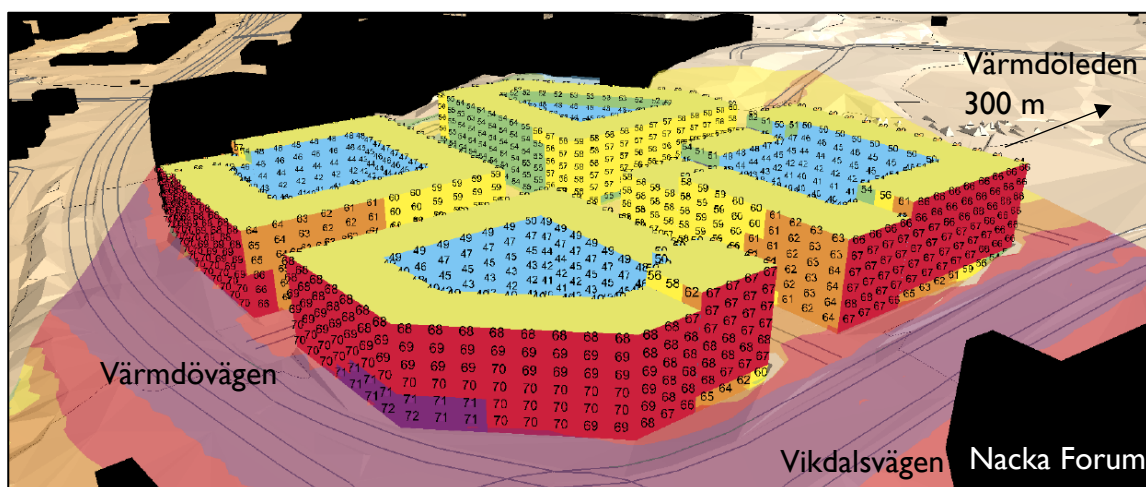


Verksamhetsbuller. Zon A gröna ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer. Zon B blå ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns.

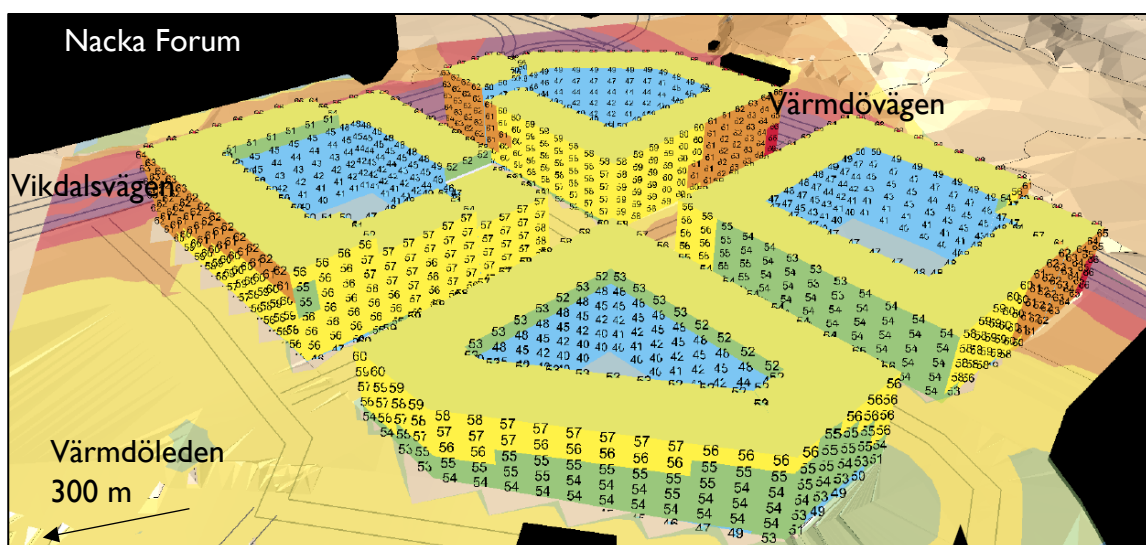
Trafikbuller

Trafikbuller alstras främst från Vikdalsvägen och Värmdövägen. Utredningen (*Structor 2016-06-23*) har också undersökt påverkan från kommande lokalgator, Värmdöleden, Griffelvägen och Granitvägen. För cirka 10 % av byggnadskropparna innehålls riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå där lägenheter kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida. För cirka 40 % av byggnadskropparna klaras riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå och mindre lägenheter (<35 m²) kan planeras enkelsidigt mot gata. För cirka 50 % av byggnadskropparna klaras undantaget i förordningen om trafikbuller om lägenheterna planeras så att de får tillgång till ljuddämpad sida som klarar 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Det innebär att om planlösningen anpassas kan riktvärden för trafikbuller följas, dock med hjälp av undantagen.

Vid Vikdalsvägen finns idag en busshållplats på samma sida som de aktuella kvarteren (vid nordöstra kvarterets norra hörn). Om nya busshållplatser anläggs i framtiden är det sannolikt att de hamnar i närheten av befintligt läge eller längre norrut. Busshållplatser medför höjda bullernivåer när bussarna accelererar och även i form av lågfrekvent buller. För att säkerställa en acceptabel ljudnivå i de bostäder som ligger närmast busshållplatsen skrivs det i planbestämmelserna in en hänvisning till detta avsnitt om buller för att förtydliga att hänsyn behöver tas till lågfrekvent buller. För att klara bestämmelsen kan extra bullerdämpande åtgärder behövas i form av exempelvis fönster och fasad med bättre ljudisolering.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, från trafikbuller mot Värmdövägen-Vikdalsvägen. Fler illustrationer finns i bullerutredningen från Structor (2016-06-23). Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, trafikbuller från Värmdöleden (cirka 300 meter norr om planområdet), Vikdalsvägen, Griffelvägen och lokalgator. Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Blå ytor (högst bullernivåer): Undantaget i förordningen för trafikbuller innehålls genom att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad (55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid) sida mot innergården.

Gula ytor (bullernivåer mellan 55-60 dBA): Riktvärdet klaras genom att anlägga små lägenheter (< 35 m²), eller att hälften av bostadsrummen får en ljuddämpad sida.

Gröna ytor (lägst bullernivåer): riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

Förslag på planlösningar har utformats av de byggherrar som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, stadshusområdet. Utformningen har utgått ifrån att kunna följa dagens riktvärden för trafikbuller. Genomgående lägenheter, små lägenheter på under 35 m² och fasadutformning gör att riktvärdena kan följas trots ett delvis bullerutsatt läge. Se även underlagen *Miljöredovisning* och *Trafikbullerbilaga, planlösningar och kompletterande utredning (2016-10-14)*.

Planbestämmelser buller - störningsskydd

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

Trafikbuller

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.

Utifrån förutsättningarna kring verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs en hänvisning i planbestämmelserna till följande stycken om verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Bostäderna ska utformas anseende 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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 luddämpad sida.*
- på luddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå.*

Lågfrekvent buller

I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från busstrafik beaktas. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

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

Tillgänglighet

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från Vikdalsvägen, Värmdövägen samt lokalgatunätet undantaget lokalgatan i nordvästlig-sydostlig riktning. Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra tillgänglig gata via innergård eller garage och hiss kommer dock vara möjligt. Handikapplatser ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till allmänna ytor och torgbildningar inom området kommer att vara möjlig, ibland kan det dock krävas en mindre omväg inom lokalgatunätet eftersom vissa platser och gator endast förbinds med trappor.

Teknisk försörjning

Nya allmänna vatten- och avloppsledningar samt ledningar för fjärrvärme, el- och telenät etcetera kommer att byggas ut i Värmdövägen och Vikdalsvägen för att kunna försörja delar av utbyggnaden av bostäder och verksamheter inom Nacka stad. Däribland utbyggnad av nya bostäder och verksamheter inom detaljplan Nya gatan, stadshusområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco 2016-05-25) som redovisar att föroreningsbelastningen kan minskas om dagvattnet från gator och torg omhändertas med infiltration i växtbäddar och en hög grönytefaktor på gårdarna används. Infiltrerat vatten behöver fördröjas och renas ytterligare utanför planområdet. För att undvika tillskott av näringsämnen till recipienten är det också viktigt att grönytor utformas och att växtarter väljs så att ytorna inte behöver gödslas. Dock finns det fortfarande ett behov av att rena dagvattnet ytterligare eftersom de ursprungliga nivåerna inte uppnås trots åtgärderna vilket skulle innebära en ytterligare belastning på Järlasjön.

Torgytan i angränsande kommande detaljplan nedströms (Nya gatan - Elverkshuset) har pekats ut som en möjlig lokalisering av ett underjordiskt avsättningsmagasin för fördröjning och rening av dagvatten från Nya gatan, vilket kommer att projekteras i kommande planarbete.

I åtgärdsplanen för Järlasjön föreslås översiktligt ett antal dagvattenlösningar nedströms detaljplaneområdet för Nya gatan. Dessa syftar till att rena och fördröja dagvatten från både befintliga och nya bostadsområden som har sin utsläppspunkt i Järlasjön så att statusen för sjön inklusive Sicklasjön, kan förbättras. Nacka kommun har startat upp en förstudie för att konkretisera dessa förslag och få fram dagvattenanläggningar som går att genomföra. Någon av dessa lösningar ska användas för att ytterligare rena och fördröja dagvattnet från Nya gatan. För att säkra att en sådan lösning utförs samtidigt som Nya gatan - stadshusområdet genomförs kommer medel redan nu avsättas i projektet och redovisas i genomförandebeskrivningen nedan. Dagvattenlösningar inom kvartersmark kommer att regleras i avtal med berörda exploatörer.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Då markanvändningen inom planområdet föreslås ändras på ett markant sätt och förändras till en tätbebyggd stadsmiljö behöver påverkan från klimatet beaktas samt framtida klimatförändringar behöver vägas in i bedömningen.

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

planförslaget innebär att ett befintligt skogsparti ersätts med bebyggelse påverkas miljön som helhet samt även lokalklimatet då större områden blir hårdgjorda.

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 bussar och framtida tunnelbana är mycket kort.

Översvämning och erosion

Planområdet är beläget inom ett mycket kuperat område och områdets höjdsättning bestäms så att inga instängda områden bildas samt så att avledning av stora vattenflöden kan ske på ett säkert sätt. Längre nedströms, utanför planområdet, där vatten från ett större avrinningsområde samlas upp, kan det dock uppstå översvänningsproblematik. Det är därför en förutsättning att dagvattensystemet som helhet har god kapacitet och kan ta emot vatten vid stora flöden samt att höjdsättning sker hela vägen ned till recipienten så att ytavrinningen när ledningsnätet går fullt inte orsakar skador.

Marken inom planområdet består till största delen av fast berg samt jord- och fyllnadsmassor närmast Forumrondellen. Sammantaget bedöms risken vara låg för erosion eller skred vid skyfall. Planområdet är beläget mellan 35 och 50 meter över havet och påverkas inte på annat sätt av prognostiserade havsnivåhöjningar.

Luftkvalitet

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Luftväxlingen på Vikdalsvägen kommer att bibehållas i och med att husen enligt planen ska läggas med öppningar mellan kvarteren.

Markföroreningar

En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges. Se även avsnittet om geoteknik och markföroreningar under avsnitt 2, förutsättningar.

Elektromagnetiska fält

Strax söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, ligger en fördelningsstation för Nacka Energis elnät. Det är en större anläggning som behöver beaktas vid planering. Inom planområdet föreslås två elnätsstationer (E₁), invid stadshuset och i söder mot Värmdövägen. Vid stadshuset föreslås stationen bli friliggande, dock motfylld och inpassad i terrängen. Den södra stationen föreslås ligga vägg i vägg med kvartersbebyggelsen och under torgnivån. Magnetfält från anläggningarna bedöms inte kräva särskild reglering i detaljplanen.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, i första hand genom maskinell hämtning. Från hushållen hämtas mat- och restavfall. För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till föreslagen miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) inom norra delen av område 5. Förpackningar och tidningar kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till mini-ÅVC:n. För verksamheters behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras.

Viktiga faktorer vid avfallshantering är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. 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 avfallshanteringen. En inriktning i projektet är att använda ett system för mobil sopsug.

Hållbarhet

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 åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

För målet nämns exempelvis fler funktioner i närområdet, tillgång till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer, att projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform, som indikatorer på om målet uppfyllts eller inte. Planen följer vad som sägs i översiktsplanen för Nacka stad och möjliggör en tät kvartersstruktur med blandad bebyggelse. I kvarteren ska lokaler för exempelvis butiker, mini-ÅVC och övriga verksamheter inrymmas. Mötesplatser skapas i stadsmiljön med torg och promenadstråk.

Energieffektivt och sunt byggande

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningarna ställs bland annat krav på att exploitören ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt, att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Inom planområdet kommer även vissa byggnader utföras som så kallad Miljöbyggnad silver trots att det inte varit ett krav i markanvisningen. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Hållbar avfallshantering

Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. För målet om avfallshantering i riktlinjerna nämns till exempel om tillgången till återvinningsstation har säkerställts i detaljplanläggningen, om transportvägar,

vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. Samtliga exempel på indikatorerna i riktlinjerna uppfylls i projektet. I planen möjliggörs även för en mini-ÅVC som kan etableras i ett av kvarteren vilket är ett nyskapande inslag.

Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. För målet nämns exempelvis att en analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploatören är genomförd, att projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl samt att projektet innebär att delar av området har marksanerats.

Området omvandlas till tät stadsmiljö i det som ska bli en del av Nacka stad. Området är beläget i omedelbar närhet av kommersiell service och får goda kommunikationer i form av bussar och kommande tunnelbana. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med en hög exploateringsgrad. Förorenade massor inom planområdet kommer saneras.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

Sociala konsekvenser och trygghet

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Kvarteren i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och med fri upplåtelseform. Även om inte lägenhetsstorlekarna styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud men även på förutsättningar som buller och väderstäck med mera. Det nordöstra kvarteret är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt. Där finns tankar på att delvis inrymma seniorbostäder med aktivitetslokaler i bottenvåningen vilket kan ge en mångfald och fler sociala kvalitéer till området.

Rekreation

När naturmarken som finns idag försvinner minskar möjligheten för motion och rekreation inom planområdet. Området nyttjas dock inte i så stor utsträckning för dessa ändamål, bland annat beroende på att området är otillgängligt. Möjligheterna för lek, rekreation och andra aktiviteter i närheten kommer att bli mycket goda när den nya stadsparken blir anlagd intill planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är idag begränsad, dels på grund av de stora trafikflödena på Värmdövägen och Vikdalsvägen där gång- och cykeltunnel samt signalreglerat övergångsställe finns, och dels på grund av de stora nivåskillnaderna mot söder och väster. Inom befintlig naturmark finns en brant gång- och cykelväg som inte klarar tillgänglighetskraven. Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På två gator/stråk är dock lutningarna så kraftiga att trappor och terrasser krävs, och en gata får lutningen 7-8%. Full tillgänglighet är därmed inte möjlig överallt. För boende inom området kommer dock tillgängligheten kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hiss. Konsekvenser för övriga medborgare blir att de kan behöva ta omvägar för att nå vissa målpunkter inom planområdet.

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen uppskattas till cirka 600 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 1000 och 1200 fordon per dygn. Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. Denna trafik kommer att färdas på de nya lokalgatorna vilka ansluts via nya korsningar till Värmdövägen respektive Vikdalsvägen. Garageinfarter inom området placeras mot lokalgatorna, men i närheten av huvudgatorna där så är möjligt för att undvika onödigt långa körvägar. För att minimera störningar på Värmdövägen och Vikdalsvägen ska vänstersvängande fordonsrörelser undvikas i de nya korsningarna, detta prövas dock inte i detaljplanen.

De lokala gatorna kommer att utformas med parkeringsfickor och lastplatser. Det kommer att finnas trottoarer på båda sidor utmed lokalgatorna, cykeltrafik sker på körbanan i blandtrafik.

Buller

Detaljplanen ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller, busshållplatser och verksamhetsbuller från ventilation och transporter vid Nacka Forum. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar och tekniska lösningar.

Kulturmiljö och landskapsbild

Järlahöjden utgör en del av den för Nacka karaktäristiska urbergsplatån. Området är idag

synligt från flera håll och kulturlandskapets förutsättningar, där Järlahöjdens södra delar sluttar ner mot Värmdövägen och sprickdalen, kan tydligt avläsas. Urbergets läge och formation har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl placering av byggnader som anläggande av vägar. De avverkningar och framförallt de bergsschaktningar som planförslaget innebär medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden då den historiska och topografiska avläsbarheten påverkas negativt. Idag ligger Nacka stadshus monumentalt och fritt placerat på Järlahöjden. Stadshusets stadsbildsmässiga och monumentala placering kan påverkas av att ny bebyggelse placeras i anslutning till de södra och västra fasaderna.

I anslutning till planområdet ligger villasamhället Storängen som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Villasamhällets norra del, mot Värmdövägen påverkas sekundärt. Framförallt är det upplevelsevärden som påverkas till följd av buller och förtätning med hög bebyggelse som står i kontrast till det småskaliga villasamhället. Närområdet är dock trafikerat och präglas av storskalig bebyggelse redan idag varför påverkan bedöms vara marginell. Detaljplaneförslaget innebär inte påtaglig skada på riksintresset.

Natur

Den biologiska mångfalden i området är stor med många identifierade naturvärden, (Pro Natura, 2013, område 13). Skogen domineras av äldre tallskog och i mindre delar blandskog med ek, klibbal och björk. Det gamla tallbeståndet bedöms ha nyckelbiotopklass till följd av trädens höga ålder, och flera naturvärdesträd finns med grova grenar av betydelse för vedinsekter- talltickor som gynnar olika fågelarter. Tillgången på döda träd är dock liten.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig vegetation försvinner. I den sammanvägda bedömningen, där hänsyn tagits till det större sammanhanget med framtida stadsutveckling i Nacka stad och antaget detaljplaneprogram, bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena vara acceptabla. I en planerad större park, stadspark, intill planområdet kommer biologiska och rekreativa värden att tas tillvara och nya skapas där marken idag till stora delar är hårdgjord. Andra kompensationsåtgärder som kommer att utredas istället för den naturmark som tas i anspråk är till exempel att spara och placera ut torrrakor, död ved, för att stärka den biologiska mångfalden.

Dagvatten

Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas närmare i miljöredovisningen. Sammantaget bedöms att MKN för vatten, Nackas lokala miljömål samt översiktsplanens mål uppnås under förutsättning att LOD-åtgärderna maximeras inom planen och att tillräckligt dimensionerad dagvattenanläggning åstadkoms nedströms detaljplanen.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Vid mark- och byggarbeten bör projektets klimatpåverkan begränsas genom användande av tillgänglig teknik och medvetna val. Inom kvartersmarken som är markanvisad till privata byggherrar ska de förhålla sig till de förutsättningar gällande klimat- och miljöfrågor som

kommunen angivit i förutsättningarna för 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.

Ytavrinningen inom detaljplaneområdet ska utformas så att skador undviks vid extrema skyfall när fördröjningen av dagvattnet inte räcker till och ledningsnätet går fullt. Det är också viktigt att höjdsättningen i kommande planarbeten nedströms bestäms så att ytavrinningen inte orsakar skador vid höga flöden.

Luftkvalitet

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet.

Markföroreningar

I och med att de ytor som är förorenade ska saneras kommer ingen förorening spridas eller finnas kvar när byggnationen genomförs.

Elektromagnetiska fält

Avståndet från den närliggande fördelningsstationen till planerad bebyggelse är tillräckligt skydd mot de elektromagnetiska fält som finns kring anläggningen. I anslutning till den tillkommande nätstationen i planområdets södra del behöver det i bygglovskedet säkerställas att själva stationen samt det angränsande kvarteret utförs på sådant sätt att påverkan på bostäder från stationens magnetfält minimeras.

Risk och säkerhet

I och med avståndet till farligt gods-led och med tanke på att närliggande drivmedelsstationer kommer avvecklas bedöms inte riskfrågorna behöva fördjupas i särskilda utredningar eller regleras i form av planbestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktig samhälllig 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”.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av de två kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 134:1. I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

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 4:e kvartalet 2016

Granskning 2:a kvartalet 2017

Kommunfullmäktiges antagande 1:a kvartalet 2018

Laga kraft 1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad, slutbesiktigad och godkänd. VA-avgifter debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, bygggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, 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 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 har tecknats med de byggherrar inom planområdet vars delområden berörs av markanvisningstävling och som därefter fått tilldelning via beslut i kommunstyrelsen.

Separata detaljplaneavtal har tecknats med berörda byggherrar för att täcka kommunens kostnader för planläggning under detaljplaneskedet av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ingår i den köpeskilling som respektive byggherre ska erlägga vid tillträde till kvarteretsmarken. Därmed kommer den plankostnad som byggherrarna erlagt att avräknas köpeskillingen på tillträdesdagen. Inför antagande av detaljplan kommer genomförande- och marköverlåtelseavtal att tecknas med byggherrarna för antagande i kommunfullmäktige. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I genomförandeaftalen för Nya gatan, stadshusområdet, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer att hanteras i avtalen. I genomförandeaftalen ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Tomträtt/Sidoavtal

För bostadskvarteret som innefattar område 1 och 2, där hyresrätter ska uppföras (Svea fastigheter Bostad AB), kommer tomträtts- och sidoavtal att tas fram inför antagande av detaljplan. Avtalen reglerar förutsättningar för tomträttsupplåtelsen. De två första åren är avgäldsfria för tomträttsinnehavaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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 gemensamhetsanläggningar

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av markanvisning kommer att avstyckas från de kommunala fastigheterna Sicklaön 134:1 och 40:14. Varje styckningslott kommer troligen att utgöra ett halvt kvarter förutom kvarteret mot Forumrondellen, där hela kvarteret utgör en styckningslott.

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 gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Förutsättningar för gemensamhetsanläggningarnas 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 gemensamhetsanläggningar kommer att ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida bostadsrättsföreningar att utgöra delägare.

Ledningar

Ett huvudstråk för vatten-, spill- och dagvattenledningar finns lokaliserat inom planområdets östra del. I samband med utbyggnad av allmänna anläggningar kommer dessa ledningar flyttas ut till angränsande gatumark (Vikdalsvägen och Värmdövägen). Eftersom befintliga ledningsstråk ligger inom kommunal mark påverkar ledningsflytten främst de berörda ledningsägarna och kommunen. Inga befintliga rättigheter blir planstridiga.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar och allmänna platser

Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdet för att uppnå önskvärda marknivåer. Detta sker i form av vegetationsröjning och bergsprängning. I närheten av stadshuset behöver försiktig sprängning tillämpas och sannolikt kombineras med sågning av berg för att undvika att vibrationer påverkar stadshusets konstruktion. Vikdalsvägen och Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar. Befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen rivs, cirkulationsplats byggs om och befintligt ledningspaket flyttas ut i gatan till förmån för ny bebyggelse.

Lokalgatunätet inom planområdet utformas med 18 meter breda gator. Gaturummet ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, parkering och leveranser, gatubelysning, plats för trädplanteringar och annan möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. Körbana och trottoar/trädplantering skiljs åt med granitkantsten. In- och utfarter till garageanläggningar utformas på ett trafiksäkert sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfaltsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgytor. Trottoarer och torgytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.

Skydd mot buller

Den tillkommande bebyggelsen klarar i de flesta fall riktvärdena för buller genom utformning av planlösning. I vissa fall krävs dock lokala åtgärder i form av tekniska lösningar exempelvis fasadutformning eller mindre skärmar för att klara riktvärdena vid planerade bostäder.

Gårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna ska underbyggas med garage, och sedan byggas upp med ett jorddjup om minst 0,8 m. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

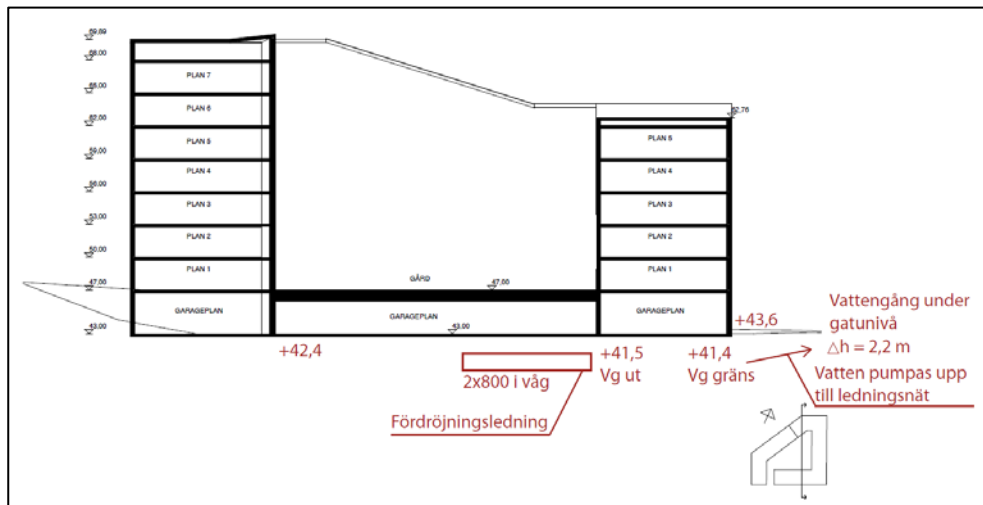
Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att gatorna anläggs.

Höjdsättningen av gatorna har tagit hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i mark- och genomförandeavtal med respektive byggherre. Vissa aspekter, som planterade gårdar och gårdarnas höjdsättning, regleras dock genom planbestämmelser.



Kvarteren planeras med genomsläppliga ytor och regngårdar, samt kompletteras med underjordiska magasin. Bild: Temagruppen



Principskiss fördröjning under garage för kvarter 3. Bild: ÅWL Arkitekter

Dagvattnet från Nya gatan behöver även renas och fördröjas i tillräckligt dimensionerad dagvattenanläggning nedströms planområdet. Förslag på platser finns och ska utredas. För att säkerställa att sådan anläggning som omhändertar dagvattnet från Nya gatan kommer till stånd ska medel för detta avsättas i projektet. Anläggningen ska också vara utpekad och projekterad vid detaljplanens antagande.

Uppvärmning/el

Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Nacka Energi möjlighet att öka sin kapacitet. 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. Ny bostadsbebyggelse kommer i huvudsak ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil kan anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns översiktligt beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning. Val av insamlingsystem och utformning utifrån de lokala förutsättningarna kan behöva studeras närmare. Planförslaget medger anläggningar för mobil sopsug. Där dockningspunkt och rör till privat anläggning för mobil sopsug lokalt behöver lokaliseras inom allmän plats löses detta med upplåtelseavtal, se även föregående avsnitt om fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatörerna ska genomförande- och marköverlåtelseavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet. 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 köpeskilling och avgäld som exploitörerna kommer att erlägga till Nacka kommun.

Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda

Söder och sydost om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse och fler människor. Då befintlig vegetation inom planområdet kommer att tas ned och marknivåerna ändras kommer dagens naturliga grönska försvinna. Istället kommer det planteras gatuträd vilket ger en striktare och mer ordnad karaktär. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Stora ledningsarbeten och motsvarande åtgärder kommer även påverka trafiken och vissa omledningar kommer sannolikt behöva göras etappvis.

På östra sidan om Vikdalsvägen ligger köpcentrumet Nacka Forum på fastigheten Sicklaön 151:1. I och med detaljplanens genomförande kommer Nacka Forum att få betydligt fler boende i närområdet och på ett tydligare sätt bli en del av en sammanhängande stadsmiljö. Den negativa påverkan bedöms som liten. Även Nacka Forum har i en ansökan om planbesked initierat planläggning av bostadsbebyggelse på sin egen mark närmast Vikdalsvägen. Nacka Forum kan dock påverkas av att den befintliga gång- och cykeltunneln planeras tas bort och ersätts av övergångsställe i plan. Utöver detta kan de omfattande arbetena under byggtiden påverka Nacka Forum.

Fastigheten Sicklaön 134:26 som är bebyggt med det så kallade Elverkshuset kommer i högsta grad beröras av detaljplanen. Men då fastighetsägaren är insatt i den planläggning som pågår för deras egen fastighet och den samordning som sker mellan projekten bedöms påverkan till största delen vara positiv. Sicklaön 134:26 kommer dock oundvikligen beröras av plan-, genomförande- och utbyggnadsfrågor kopplade även till denna detaljplan.

En konsekvens av detaljplanen, men även av den generella utvecklingen mot en tätare stadsbebyggelse, är att den befintliga bensinstationen vid Forumrondellen har sagts upp från sitt arrendeavtal. På så vis kan bebyggelse planeras utan att hänsyn behöver tas till riskavstånd från stationen och dess leveranser. Sydväst om planområdet finns en däckverkstad som i sin nuvarande form kommer att flytta i och med den planerade utvecklingen. Just platsen för däckverkstaden omfattas dock inte av denna detaljplan, utan

ingår i den angränsande detaljplanen för Nya gatan – Elverkshuset som också är under framtagande.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Karl Hallgren	projektledare	exploateringsenheten
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Niclas Olofsson	entreprenadingsenjör	vägenheten
Mats Haglund	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Per Sundin	bygglovarkitekt	bygglovsenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Mats Eriksson	avfallsingenjör	Nacka vatten AB
Oscar Engle	VA-ingenjör	Nacka vatten AB

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt