

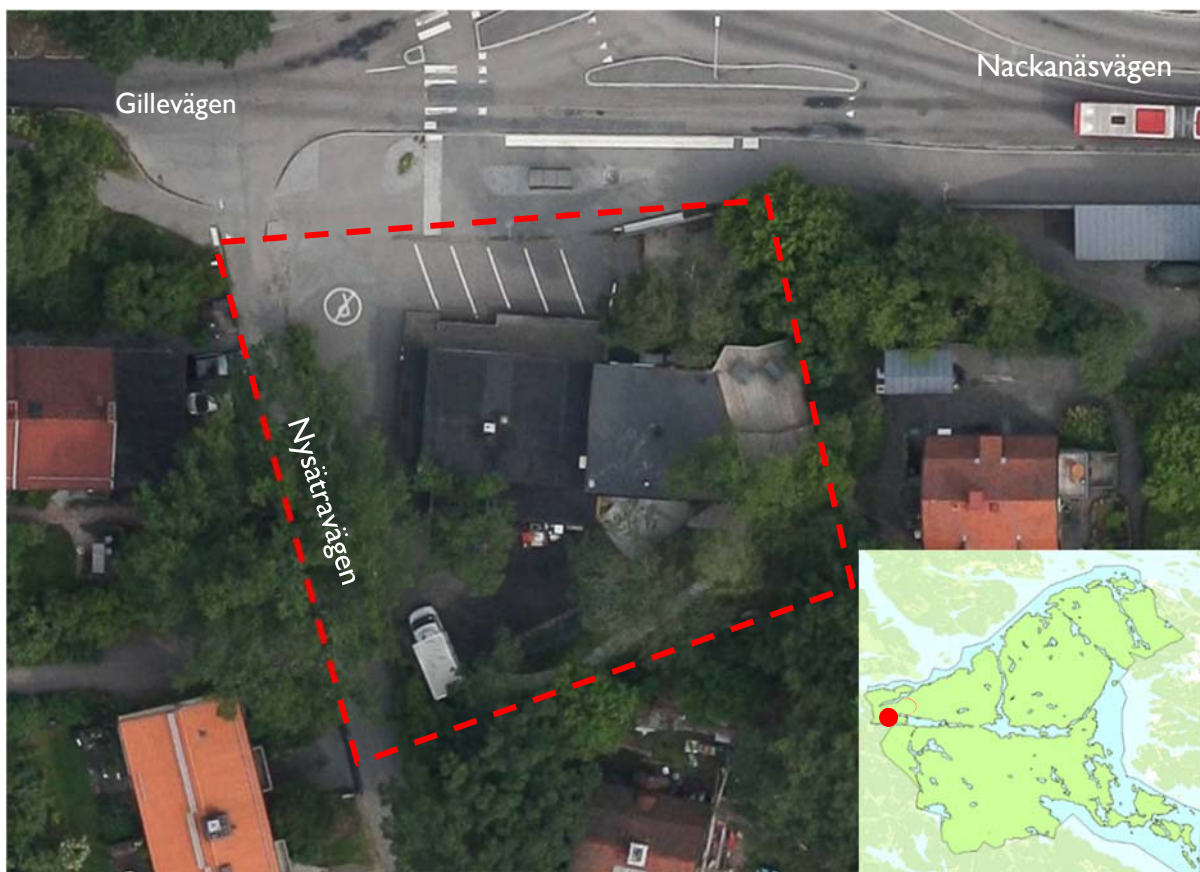
Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad november 2016  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2015/26-214  
Projekt: 9248

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Gillevägen-Planiavägen (Sickla)

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, fastighet Sicklaön 276:1, Gillevägen 24,  
i kommundelen Sicklaön, Nacka kommun.



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

## Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och med hänsyn till befintlig bebyggelse.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM 2015-08-11 § 125. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Trafikbullerutredning
- Dagvattenutredning
- Övergripande naturvärdesinventering (träd)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s.13
4. Konsekvenser av planen	s. 25
5. Så genomförs planen	s. 29
6. Medverkande i planarbetet	s. 31

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet, cirka 1000 kvadratmeter, utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) och Sicklaön 120:4 (ägs av Nysätra Villaägareförening) och ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla. På fastigheten finns idag ett 2-planshus i souterräng som inrymmer cateringverksamhet, en bostadslägenhet och cirka ett tiotal parkeringsplatser. Planområdet ligger nära service, skolor och natur och omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas av strandskydd som återinträder vid ny detaljplan och därför behöver upphävas.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att ett nytt flerbostadshus i maximalt fem våningar uppförs med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och en del av Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål, exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym, café, i bottenvåningen mot gatan. Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i planen är 2500 kvadratmeter bruttoarea vilket kan ge cirka 18 lägenheter. Lägenhetsstorlekar, antalet lägenheter och lokaler regleras inte i planen utan är flexibelt inom byggrätten, men begränsas av bullerkrav och krav på parkeringstal. Byggnaden föreslås vara L-formad och har placerats utefter stråket längs med Nackanäsvägen-Gillevägens riktning. Byggnaden har också placerats i förhållande till omgivande bebyggelses placering samt utblicksmöjligheter för intilliggande bostadshus.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Att förtäta i ett redan utbyggt område innebär ett mer begränsat fotavtryck, en effektiv markanvändning och en god hushållning av naturresurser. Planförslaget innebär dock att några uppvuxna lövträd behöver tas ned. Planförslaget innebär också utmaningar för att kunna hantera dagvatten lokalt inom fastigheten.

Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Planförslaget innebär att en del av Nysätravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannskap.

### 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 stadsbyggnandet och att underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

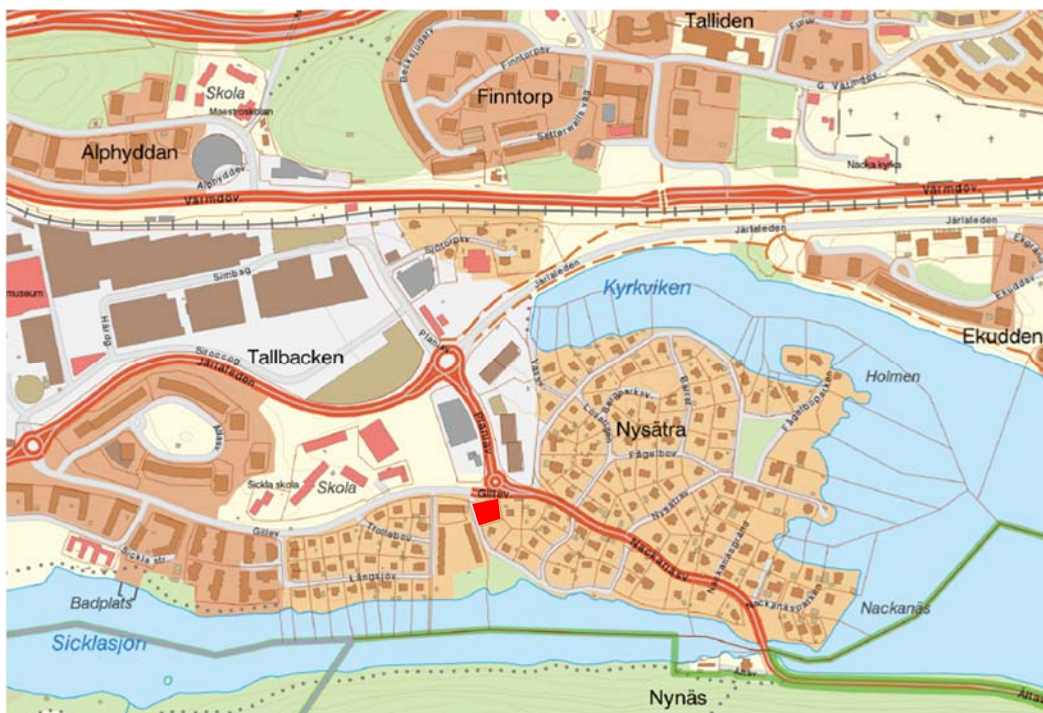
Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom att detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Hållbart resande.** Idag är angöring och parkering till och från den aktuella fastigheten problematiskt ur säkerhetssynpunkt.
- **Dagvatten som renas och infiltreras.** Dagvattensituationen i området är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön samt överbelastade dagvattenledningar, varför dagvattenfrågorna ses som prioriterade.
- **En god ljudmiljö.** Tomtens utformning gör att möjligheterna till en tyst sida är en utmaning.

## 2. Förutsättningar

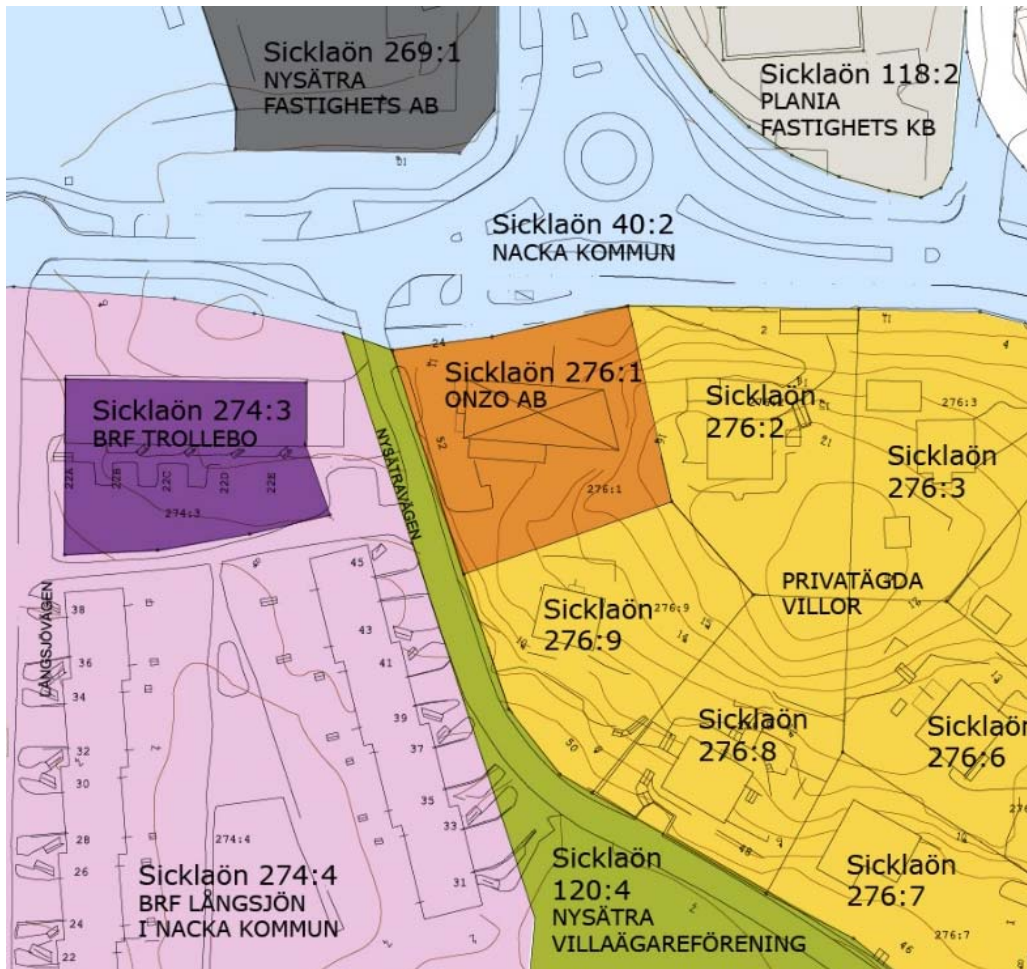
### Läge, areal & markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1, som ägs av Onzo AB och Sicklaön 120:4, som ägs av Nysätra villaägareförening. Planområdet, omfattande cirka 1000 kvadratmeter, ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen med adresserna Gillevägen 24 och Nysätravägen 52. På fastigheten finns idag ett 2-planshus i souterräng som inrymmer cateringverksamhet, en bostadslägenhet och cirka tio parkeringsplatser.



Översikt över detaljplanens läge (röd markering).

Fastigheten Sicklaön 276:1 bildades 1923 tillsammans med övriga villatomter i Nysätra genom en så kallad avsöndring från fastigheten Sicklaön 120:4. Nysätra villaägareförening äger och förvaltar sedan dess kvarvarande delar av fastigheten omfattande gator och parker i området (bland annat angränsande Nysätravägen). Kommunen ansvarar genom avtal med villaägareföreningen för skötseln av gatorna och kommunalt VA-nät finns utbyggt i området. Gemensamhetsanläggning har inte bildats. Nysätra villaägareförening är en ekonomisk förening och medlemskap är frivilligt för de boende i området.



Markägoförhållanden i området.

## Översiktlig planering

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

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i Nackas översiktsplan 2012. I översiktsplanen ingår fastigheten i området Trollebo-Nysätra som pekas ut som en gles blandad bebyggelse med delar som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen anger vidare att området omfattar småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft och att områdets karaktär och skala bör behållas. Ingen ny bebyggelse av betydelse planeras men vissa kompletteringar kan vara aktuella. Inriktningen för ny bebyggelse i dessa områden anges vidare vara en exploateringsgrad mellan 0,1 (mycket gles småhusbebyggelse) till 0,5 (tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus) och en bebyggelsehöjd på maximalt två våningar, men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

Fastigheten ligger precis i gränsen för vad översiktsplanen pekar ut som tät stadsbebyggelse och där en avsevärt högre exploateringsgrad och högre bebyggelsehöjd kan prövas.

### Detaljplaner

Gällande plan för fastigheten 276:1 är byggnadsplan 17, som vann laga kraft 1939. Föreskriven användning i planen är A, kvartersmark avsedd för öppet byggnadssätt i två våningar för affärs- och bostadsändamål. Enligt gällande plan får bebyggelsen högst vara 7,5 meter hög och inte innehålla fler än två lägenheter. Delar av fastigheten får inte byggas (prickmark) och ett område söder om byggrätten får endast byggas med uthus och dylikt (korsmark).



Gällande plan - byggnadsplan 17.

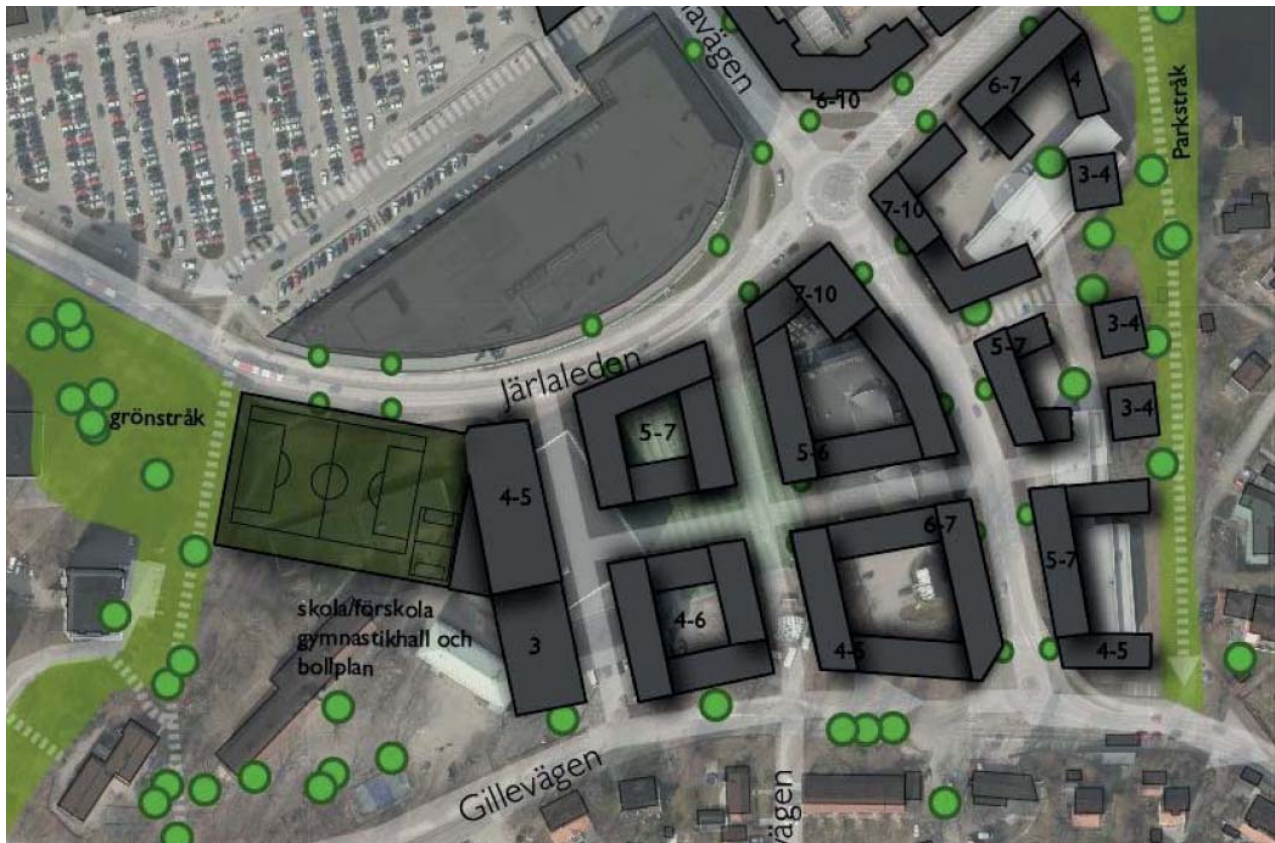
### Angränsande planer/projekt

Direkt norr om fastigheten pågår ett planprogramarbete för Planiaområdet (programmet antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016). Detaljplaneprogrammet för Planiaområdet ska ses som en del i att omvandla västra Sicklaön till en mer sammanhållen och tätare stad. I programmet redovisas förslag till ny bebyggelse och principer för denna i relation till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till Sickla skola och den nya sporthallen samt öster om Planiavägen vid Kyrkviken.

De nya kvarteren som föreslås mitt emot fastigheten Sicklaön 276:1 föreslås uppföras i cirka 4-7 våningar med service och handel i bottenvåningarna utmed Planiavägen och Gillevägen.

I planprogrammet ingår att se över Gillevägen och dess framtida funktion i gatunätet. Enligt planprogrammet föreslås Gillevägen förbli en uppsamlingsgata som är stängd för genomfartstrafik av personbilar. Uppsamlingsgator ska fungera uppsamlande för alla trafikslag. Det innebär att oskyddade trafikanter ska kunna färdas trafiksäkert inom vägnätet. Gatan föreslås ingå i kommande detaljplanering för området. Syftet är att uppnå en bättre standard för cykeltrafik eftersom sträckan är utpekad som ett regionalt cykelstråk.

I samband med kommande detaljplanearbeten för Sickla skola samt Gillevägen-Atlasvägen kommer gatans utformning att detaljstuderas.



Programmets skiss för möjlig placering av gata och bebyggelse i angränsning till planområdet. Siffrorna anger antal möjliga våningar.

### Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

Dagvatten från aktuellt område antas i dag avrinna diffust mot Sicklasjön som i sin tur mynnar i Strömmen. Sicklasjön är idag klassad som en preliminär vattenförekomst enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS).

Enligt VISS är Sicklasjöns ekologiska status måttlig. Sicklasjön uppnår ej god kemisk status på grund av problematik med bromerade antracen, bromerad difenyleter, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Vattenförekomsten Strömmen har i sin tur en otillfredsställande ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Genom Vattendirektivet har förslag till Miljökvalitetsnorm (MKN) tagit fram. Sicklasjön ska ha god ekologisk status 2027, god kemisk ytvattenstatus (med undantag av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar; med tidsfrist för antracen, kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar till 2027). Sicklasjön har problem med övergödning och miljögifter.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har under 2015 utfört prognoser (haltberäkningar av partiklar) för luftkvaliteten i Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom hela kommunen där människor stadigvarande vistas.

### Strandskydd

Planområdet ligger huvudsakligen inom strandskyddat område som är upphävt men som automatiskt återinträder när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. En process att upphäva strandskyddet inom planområdet startas i och med planarbetet. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela detaljplaneområdet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

### Området idag

#### Bebyggelse och stadsbild

Den befintliga byggnaden inom planområdet är byggd på 1930-talet av Nacka Konsumtionsförening och användes länge som livsmedelsbutik. Byggnaden är ombyggd i flera omgångar och det kulturhistoriska värdet bedöms därför vara lågt.



Flygbild mot söder över den aktuella fastigheten.

Öster och söderut om fastigheten ligger friliggande villor från främst 1910- och 1920-talen. Husen är byggda i souterräng, har höga brutna tak och fasader i ljus puts och/eller träpanel. Västerut, på andra sidan om Nysättravägen, ligger ett radhusområde, ritat av Backström och Reinius, från 1940-talet i ljusgul puts. Radhusområdet är klassat som kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram.





Detaljplanens läge, på ortofoto (2015).

Längs Planiavägen i nordöst, finns flera byggnader för kontor och verksamheter. Planiavägen 30 är också ritat av Backström och Reinius. Norrut finns även Sickla skola och idrottsplats. Området kring Sickla skola och Planiavägen planeras att omvandlas och kompletteras med ny bebyggelse, (för ytterligare information se planprogrammet för Sickla-Planiaområdet).



Fotot till vänster: Radhusområdet väster om fastigheten (vy mot söder). Fotot till höger: Den befintliga byggnadens exponerade läge.

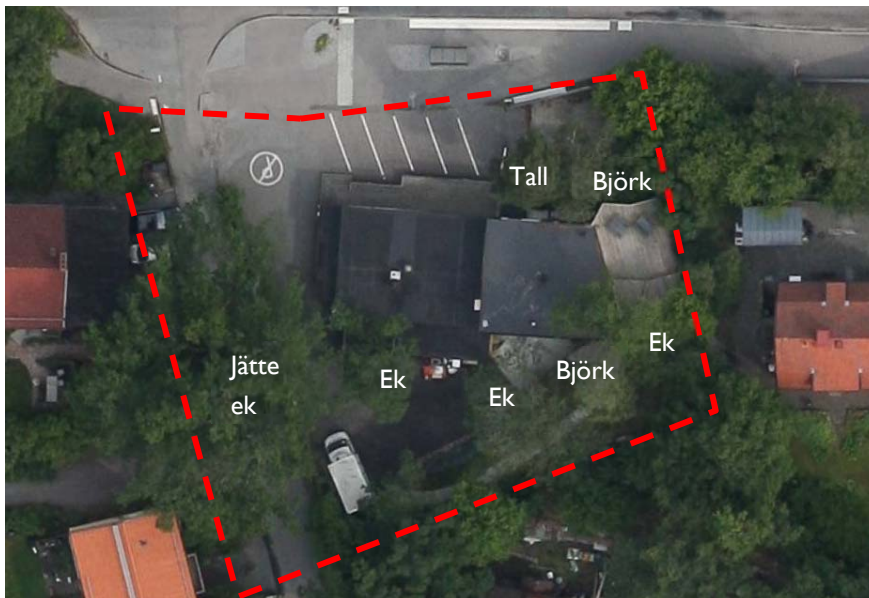
Den aktuella fastigheten har sitt läge i gränzonen mellan Nysättras småskaliga villabebyggelse och Sickla/Planias storskaliga verksamhets- och handelsområde. Planområdets läge i fonden av Planiavägen, vid vy söderut, är välexponerat och synligt på håll. Vid färd till och från Älta och norrut kan den även ses som en port till Nackas centrala delar, med en tät bebyggelse med olika funktioner som hänger ihop ända fram till kommungränsen mot Stockholm, och som står i kraftig kontrast mot lugnet i Nackareservatet.

### Mark och vegetation

Huvuddelen av fastigheten är hårdgjord eller bebyggd, men naturmark finns i form av en backe med lövträd öster och delvis söder om byggnaden. Utmed delar av fastighetsgränsen mot Nysättravägen löper en befintlig vacker stenmur av okänd ålder.

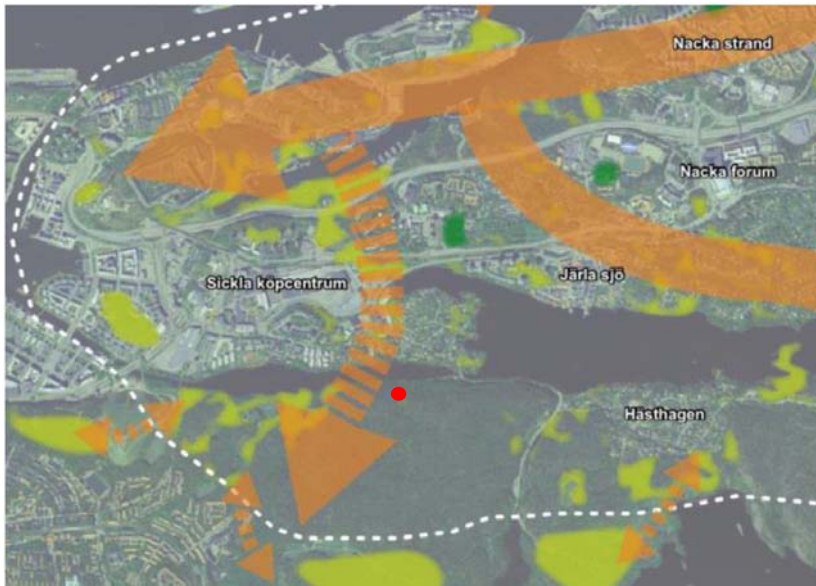
Framför den befintliga byggnaden, utmed Gillevägen-Nackanäsvägen står en stor tall (omkring 120 år gammal) samt en uppvuxen björk med begynnande pansarbark. Bakom den östra delen av byggnaden i en liten trädgård finns två uppvuxna ekar och en björk. Bakom den västra delen av den befintliga byggnaden står i direkt anslutning till en förrådsbyggnad, en gammal avbruten ek.

På Nysättravägen, inom planområdet, finns en så kallad jätteek som innehåller både håligheter samt död ved. Länsstyrelsen har pekat ut eken som ett värdefullt träd (*Särskilt skyddsvärda träd i Stockholms län*, rapport 2016:7).



Översikt befintliga träd inom planområdet. Illustration: Sweco

Detaljplaneområdet ingår i en utpekad nord-sydgående spridningsväg mellan ädellövsmiljöer.



Spridningsvägar mellan ädellövsmiljöer i Nacka (den röda pricken visar ungefärligt läge för detaljplaneområdet). Källa: Ekologigruppen 2014

I samband med detaljplanearbetet har en översiktlig naturvärdesinventering och bedömning utförts (Sweco 2016-01-22). Vid en exploatering av området är det viktigt att jätteeken vid Nysätravägen skyddas och bevaras. Den avbrutna eken bakom huset kan med sina håligheter utgöra boplats och gömställen för olika djur och har därför ett bevarandevärde. Även de andra ekarna i området bör om möjligt bevaras eftersom de utgör viktiga efterföljare i området.

### Service

På nära avstånd, inom gångavstånd, nås skolor, service, kultur och kommunikationer. Tunnelbanestation kommer i framtiden att finnas inom gångavstånd, vid Sickla köp kvarter.

### Friytor och lek

På nära avstånd finns flera stora rekreationsområden såsom Sicklasjön, Kyrkviken och Nackareservatet. I närbelägna Sickla strand finns en större lekplats och en badplats.

### Gator och trafik

Planiavägen/Ältavägen är länsväg 260 med cirka 11 500 fordon per dygn som Trafikverket är väghållare för. Det finns busshållplatser i direkt anslutning till fastigheten.

Gillevägen, den anslutande vägen till fastighetens gräns i norr, är en lugnare uppsamlingsgata med cirka 3500 passerande fordon per dygn. Gillevägen är i sin östra ände, strax nordväst om fastigheten, avstängd för personbilstrafik genom spårviddhinder, så att endast buss kan passera.

Nysätravägen är en lugn villagata som används till angöring av kringliggande fastigheter och som ägs av Nysätra villaägareförening men sköts av kommunen. Nysätravägens vägområde

utmed aktuell fastighet är cirka 5,5 meter brett och bitvis smalare, cirka 3,5 meter på grund av en jätteek som står utmed Nysätravägen samt befintlig mur.

Utmed Gillevägen-Nackanäsvägen finns ett utpekad regionalt cykelstråk (cykelpendling mellan Älta, Tyresö och Stockholm stad) och Trafikverket planerar eventuellt att höja standarden på cykelbanan som idag har varierad standard. Cykelbanan finns på den södra sidan om gatan och angränsar till fastigheten. Uppskattningsvis cirka 180 cyklister passerar Gillevägen per timme (enligt manuell räkning av Ramböll i juni 2016).

Angöring till och från fastigheten är idag problematisk. Bilar som parkeras på fastigheten backar ut över cykelbanan och delar av busshållplatsen.



Fotot till vänster: Situationen idag med backande bilar mot busshållplats och korsande cykelbana.

Fotot till höger: Den smala passagen på Nysätravägen, mellan fastighetsgränsen och den stora eken.

### Teknisk försörjning

Fastigheten ingår och är ansluten till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten ansluts från ledningar i Gillevägen, avloppet är kopplat till anslutningspunkt i Nysätravägen.

Dagvatten omhändertas idag lokalt på fastigheten via stenkista, ingen servis finns till det allmänna dagvattennätet, vilket tyder på att vatten idag perkolerar ut från kistan. I övrigt avrinner dagvatten diffust inom fastigheten och sannolikt avrinner en stor mängd åt väst då merparten av de hårdgjorda ytorna lutar ned mot angränsande Nysätravägen.

Dagvatten från aktuellt område antas i dag avrinna diffust mot Sicklasjön som i sin tur mynnar i Strömmen. Dagvattensituationen i omgivningen är problematisk med en känslig dagvattenrecipient i form av Sicklasjön och Strömmen samt överbelastade kommunala dagvattenledningar.

Den befintliga byggnaden på fastigheten värms idag upp med oljepanna.

Idag hämtas avfallskärl med sopbil (mat- respektive restavfall).

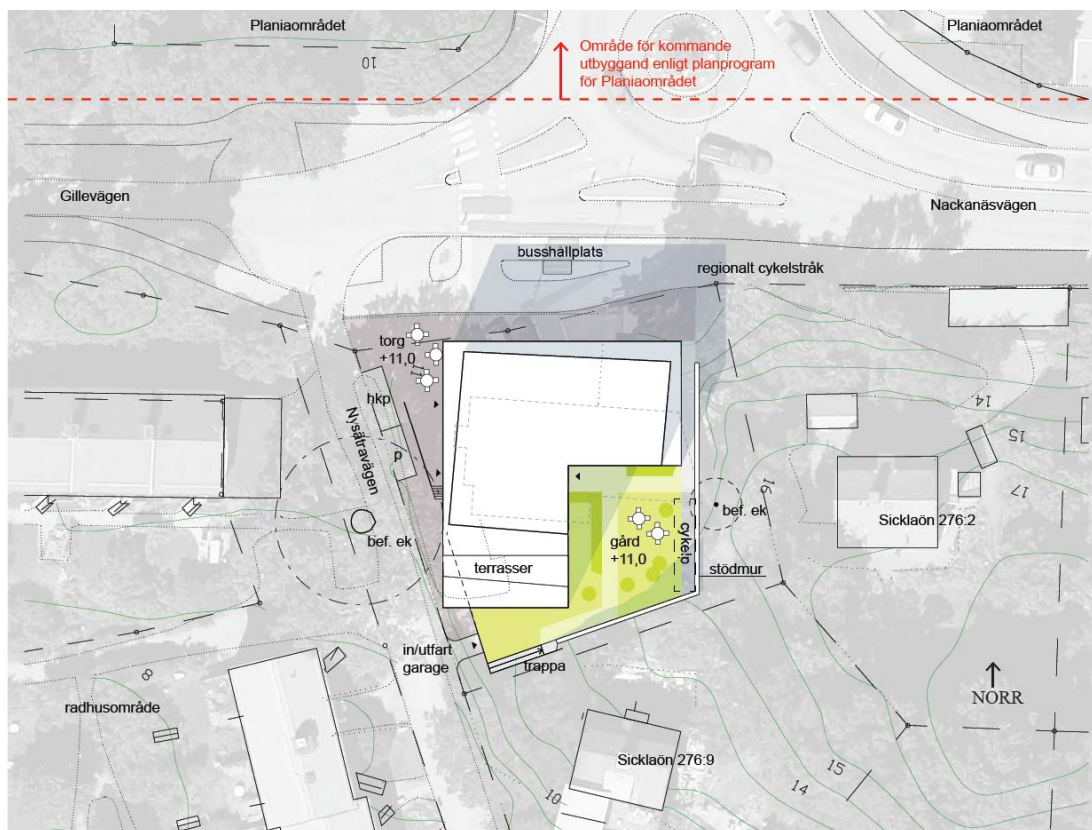
### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att ett nytt flerbostadshus uppförs med lokaler i bottenvåning ut mot gatorna Nackanäsvägen/Gillevägen och en del av Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder (B) i kombination med centrumändamål (C) i bottenvåningen mot gatan. Inom användningsbestämmelsen centrum möjliggörs exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym och café.

Den sammanlagda exploateringen som möjliggörs i planen är 2500 kvadratmeter bruttoarea. Detta innebär att cirka 18 bostadslägenheter och en verksamhetslokal möjliggörs. Lägenhetsstorlekar, antalet lägenheter och lokaler regleras inte i planen utan är flexibelt inom byggrätten, men begränsas av bullerkrav och krav på parkeringstal. Föreslagen preliminär lägenhetsfördelning är enligt tabellen till höger:

Lägenhetstyp:	Antal:
5:or	4 st
4:or	1 st
3:or	6 st
2:or	4 st
1:or	3 st
Lokaler	1 st



Situationsplan, Illustration: Liljewall arkitekter.

Planen möjliggör en byggnad med en högsta nockhöjd om +28 meter ovan angivet nollplan vilket innebär att maximalt fem våningar kan uppföras, varav den översta våningen ska vara indragen.

Byggnaden föreslås vara L-formad och placeras utefter stråket längs med Nackanäsvägen-Gillevägens riktning. Placeringen av byggnaden förhåller sig till omgivande bebyggelses placering samt intilliggande bostäders utblicksmöjligheter. Fasaden är indragen framför gaveln på bostadshuset inom Sicklaön 276:2 (angränsande fastighet i öster) för att begränsa störande insyn. Mot angränsande fastigheter i söder och öst finns en bebyggelsefri zon (prickmark – marken får inte förses med byggnad).

Inga viktiga siktlinjer bryts sett från ögonhöjd från omkringliggande gator. Byggnaden är placerad med hänsyn till radhusområdet genom dels att byggnadens liv är indraget från Nysätravägen, dels genom terrassering mot söder (se vidare nedan angående byggnadsvolym).



Perspektivbild över byggnaden, sedd från Gillevägen. Illustration: Liljewall arkitekter.

Byggnadsdelen mot Nysätravägens gavel trappas ner mot söder genom terrasser till bostäderna. Den föreslagna byggnadsvolymen bygger på en idé om att skapa en ”mellanskala” mellan den befintliga villabebyggelsen och den kommande högre och tätare stadsbebyggelsen inom Planiaområdet. Byggnaden reser sig som ett tydligt motiv mot gatans mer storskaliga miljö i norr och trappas ner mot den grönskande och småskaliga miljön i söder. Byggnadens terrassering i söder regleras genom bestämmelser om högsta nockhöjd på plankartan.



Perspektivbild, vy mot söder från Planiaavägen. Illustration: Liljewall arkitekter.



Byggnadens volym och relation till omgivande bebyggelse, villaområdet och planerad bebyggelse i Planiaområdet.



Perspektivbild byggnaden och bostadsgården, vy mot nordväst. Illustration: Liljewall arkitekter

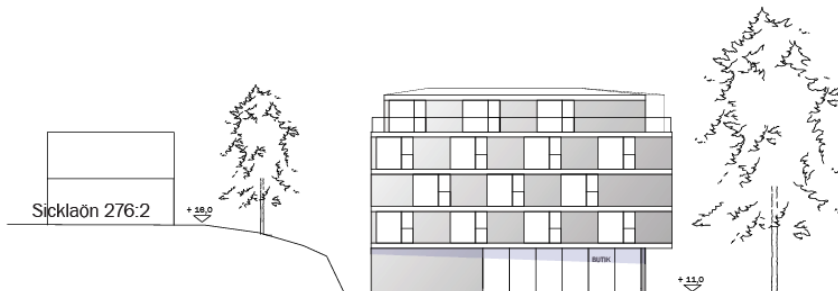
Den föreslagna byggnadens placering möjliggör för ett möblerbart litet torg/platsbildning mot korsningen Nysätravägen-Gillevägen. Entrén till bostäderna finns mot Nysätravägen. Separat besöksentré till lokalen anordnas på byggnadens norra fasad.

Byggnadsvolymen föreslås indelad i tre horisontella delar: en bottenvåning, tre bostads- våningar och en takvåning. Tak- och bottenvåning ska vara något indragna för att förtydliga dessa våningar vilket också bidrar till att ge volymen ett lätt intryck och en småskalighet. Det finns därför en planbestämmelse (f) som reglerar att tak- och bottenvåning delvis ska vara indragna från byggnadens övriga fasadliv i enlighet med sektionerna i gestaltungsprogrammet, sida 10 och att den översta våningen ska vara indragen minst 1 meter från byggnadens norra fasadliv.

Byggnadens fasadgestaltning bör förstärka den horisontella riktningen med ett tema/mönster som löper runt hela byggnaden. Byggnadens fasader mot de omgivande gatorna föreslås bestå av våningshöga partier av plåtar i aluzink och fasaderna mot gården av trä eller trälaminat. Dessa tillsammans med våningshöga glaspartier varvas längs band av ljus slät puts där bjälklagen markeras i fasaden. Byggnadens bottenvåning glansas till stor del upp så att verksamhetslokalen annonseras. Takvånings fasadgestaltning särskiljer sig genom en huvudsakligen ljus putsad fasad som kontrasterar mot aluzinken. De föreslagna fasadmaterialet syftar till att bryta ner byggnadens skala och till att ge byggnadens arkitektur en god avvägning mellan variation och enhetlighet.

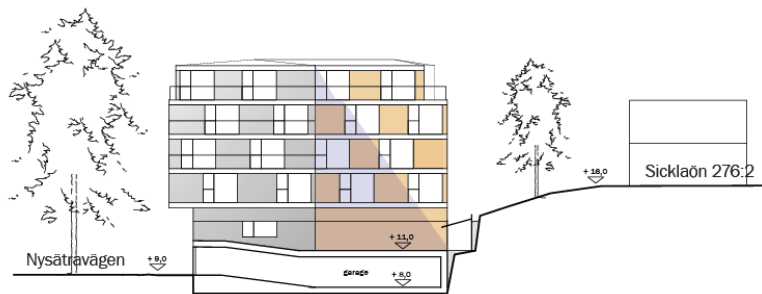
Fasadernas gestaltning regleras genom en planbestämmelse om att byggnaden ska ha våningshöga fönster och en fasadgestaltning i huvudsak enligt sida 10 i gestaltungsprogrammet. Utskjutande balkonger tillåts inte och indragna balkonger och terrasser ska utformas i enlighet med illustration på sida 5 i gestaltungsprogrammet.

Den nya byggnaden föreslås förhålla sig gestaltungsmissigt till den befintliga miljön genom att kontrastera mot äldre tiders tidstypiska bebyggelse i kombination med att byggnaden anpassar sig både till befintliga och framtida byggnader genom sin volym och placering. Byggnadens gestaltning inspireras samtidigt av kvaliteten i de angränsande villorna och radhusområdet genom enkla linjer och volymer samt obrutna ytor.



Sektion/fasadelevation mot norr. Illustration: Liljewall arkitekter





Sektion/Fasadelevation mot söder. Illustration: Liljewall arkitekter.

## Mark och växtlighet

Marken inom fastigheten kommer till stor del att schaktas ur för det underjordiska parkeringsgaraget. Garagets utbredning begränsas genom planbestämmelse för den sammanlagda exploateringen omfattning, i kvadratmeter bruttoarea.

Byggnad och mark inom fastigheten ska anpassas till omgivande gators höjd (se markens höjdsättning på situationsplanen ovan). För torgytan finns därför en plushöjd på plankartan. Nysätravägen sluttar mot söder och höjdskillnaden nyttjas till in-/utfart till parkeringsgaraget (se även sektionerna ovan).

Längs med den östra delen av fastigheten sparas en större sammanhängande del av den befintliga trädbevuxna sluttningen, denna del utgörs av byggnadsförbud på plankartan (prickmark - marken inte får förses med byggnad). Eken som finns här bedöms vara möjlig att spara och markeras på plankartan genom en bestämmelse om att trädet ska bevaras (n). Trädet ska skyddas i byggskedet och får endast efter lovprövning fällas om det utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom. Utökad lovplikt gäller också för alla större ädellövträd som finns inom prickmark (träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark). Jätteken på Nysätravägen kommer att kunna bevaras genom att krona och rötter beskars av sakkunnig (eken är även sedan tidigare beskuren). En bit av Nysätravägen, inklusive jätteken kommer att övergå till kommunägd mark. Avverkade träd ska som kompensation läggas ut i närområdet som faunadepåer och eventuell återplantering på fastigheten bör främst utgöras av ädellövträd.

Bostadsgårdens schaktslänt föreslås hanteras med vackra stödmurar eller terrasseringar (sten från befintlig stenvägg längs Nysätravägen kan återanvändas). Nya stödmurar kan gärna utföras med inspiration från befintliga stödmurar i omgivningen. Utmed schaktslänten kan även en komplementbyggnad och cykelparkering med skärmtak placeras (på korsprickad mark). Komplementbyggnader och skärmtak regleras genom hösta nockhöjd om 3 meter ovanpå bostadsgård och med en högsta sammanlagda byggnadsarea om 20 kvadratmeter.

Bostadsgården liksom terrasserna kommer kunna ge plats åt grönska, detta möjliggörs i planen genom att bostadsgården har en planbestämmelse om att terrassbjälklaget ska vara planterbart.

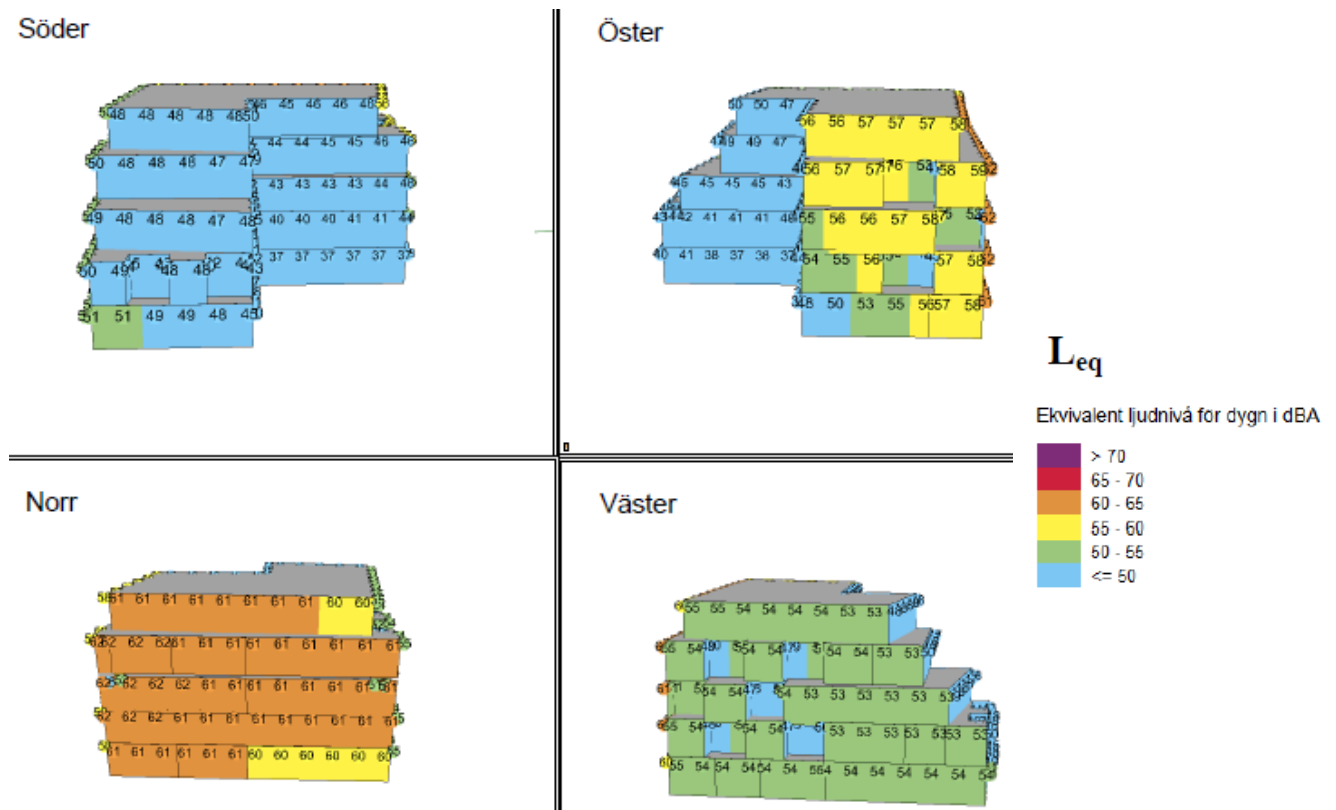
## Lek och utevistelse

Den föreslagna L-formade byggnaden innebär att en skyddad bostadsgård kan anläggas med söderläge och tyst sida. Lek för de mindre barnen möjliggörs på bostadsgården och större lek- och rekreativmöjligheter finns i närområdet. Bostadsgården kan angöras från Nysätravägen via trappa eller tillgängligt med hiss från trapphuset samt tillgängligt norrifrån, från Gillevägen.

## Buller

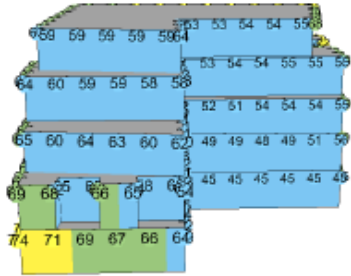
Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för det planerade flerbostadshuset. Byggnaden exponeras främst för buller från omgivande vägar. En planbestämmelse finns därför som innebär att bostäderna ska utformas så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> får högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad.
- Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

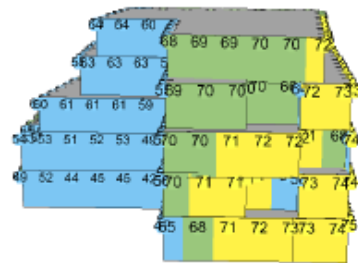


Högsta ekvivalenta ljudnivåer på bostädernas fasad. Illustration: Structor Akustik AB.

Söder

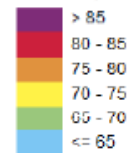


Öster

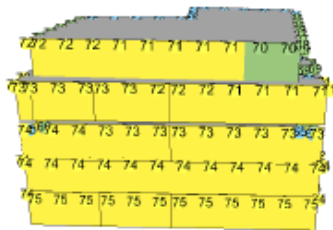


**L<sub>max</sub>, natt, 5th**

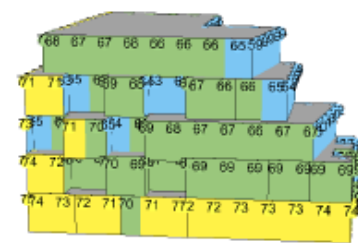
Maximal ljudnivå i dBA



Norr



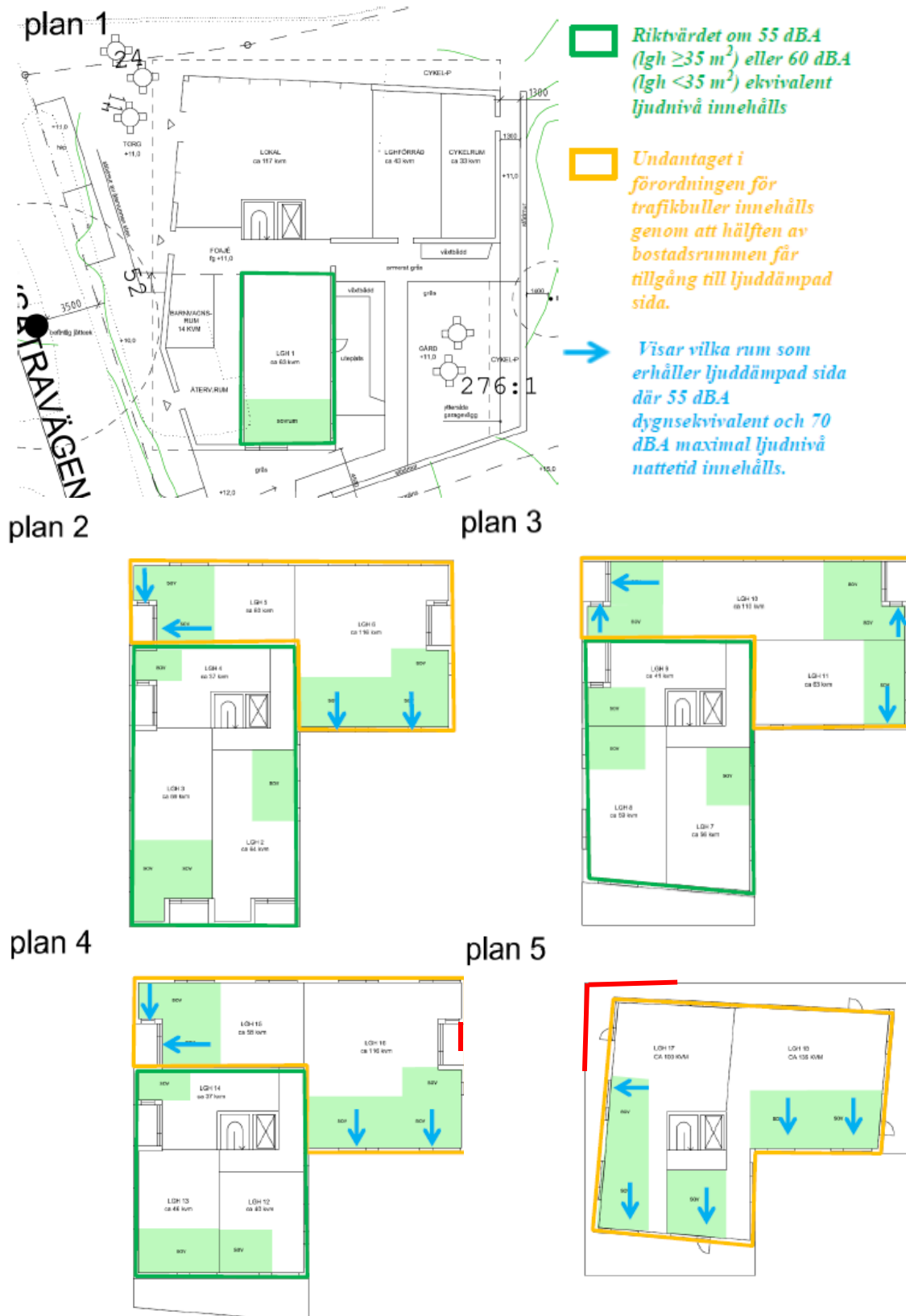
Väster



Högsta maximala ljudnivåer på bostädernas fasad. Illustration: Structor Akustik AB.

Byggnadens L-form innebär att en tyst sida kan skapas. Riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan uppfyllas för 10 av 18 lägenheter med föreslagen lägenhetsutformning (se illustration på nästa sida). För resterande 8 lägenheter klaras undantaget i förordningen om trafikbuller genom att de har tillgång till ljuddämpad sida som klarar både 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Målet för trafikbuller inomhus kan uppfyllas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

15 av 18 lägenheter klarar riktvärdena vid uteplats på sin enskilda balkonger. För att alla lägenheter ska få tillgång till en enskild uteplats som klarar riktvärdena behövs balkongskärmar på balkonger för tre lägenheter (se illustration nedan). Alternativt kan en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena, anordnas på byggnadens baksida utan extra åtgärder.



Översikt av föreslagna planlösningar för alla plan, 1-5. Gröna fält är arkitektens markering av tänkta sovrum i lägenheterna. Rött illustrerar de skärmar som behövs för att skapa en enskild tyst uteplats. Illustration: Structor Akustik AB.

## Gator och trafik

Förslaget innebär en ny lösning för angöring där all angöring med bil sker från Nysätravägen (en idag enskild väg som ägs och av Nysätra Villaägareförening men där kommunen är huvudman) istället för dagens lösning med in-/utfart via Gillevägen-Nackanäsvägen. Att angöra fastigheten från Nysätravägen bedöms vara en mer trafiksäker lösning då det innebär mindre konfliktpunkter och att man kan minimera behovet av backningsrörelser eftersom att det går att vända eller köra runt på Nysätravägen via Fågelbovägen. Utfartsförbud mot Gillevägen regleras genom planbestämmelse om att in-/utfart och angöringsplats ska anordnas från Nysätravägen.

Detaljplaneförslaget möjliggör att den del av Nysätravägen som behövs för angöring till fastigheten övergår till allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap, som kommunen avser att lösa in.

Nysätravägen är idag en smal gata. Vid planområdet blir den smala gatan särskilt påtaglig genom en jätteek som står längs gatan samt genom att den aktuella fastigheten kantas av en stödmur. I detta avsnitt är körytan cirka 3,5 meter. För att möjliggöra för en nedfart till parkeringsgaraget och för att öka utrymmet för angöring via Nysätravägen föreslås marknivån på fastigheten förändras så att den fram till garagedfarten i söder är i nivå med Nysätravägens marknivåer. Gatans framtida utformning och trafiklösning ska studeras vidare till granskningsskedet, med särskild hänsyn till jätteeken.

16 parkeringsplatser för bostäder möjliggörs i parkeringsgarage under mark vilket motsvarar det rekommenderade parkeringstalet i Nacka kommun (0,8-0,9 platser per lägenhet). Två platser för besöksparkering/angöring och eventuellt handikappangöring möjliggörs också på fastigheten längs med Nysätravägen. Lokalen/lokalerna i bottenvåningen planeras med sin begränsade yta vara av karaktären ”närservice” och bedöms därför inte ha ett större behov av besöksparkering.

Leveranser till lokaler liksom angöring för avfallsfordon möjliggörs längs med Nysätravägen (tidreglerad angöringsficka) och det är möjligt för sopbilen att köra runt via Fågelbovägen ut/in på Nackanäsvägen, vilket den gör idag för hantering av avfall för bebyggelsen längre ner på Nysätravägen.

Cykelparkering möjliggörs på bostadsgården (korsprickad mark på plankartan) och utrymmen finns också vid behov i parkeringsgaraget. Längs delar av den norra fasaden är det också möjligt att anordna cykelparkering, där kan besökare också parkera sina cyklar. Från norr kan man också nå cykelparkeringen på bostadsgården tillgängligt. Kommunens rekommenderade parkeringstal om 2 platser/per lägenhet och lokal kan klaras.

## Tillgänglighet

Den nya byggnaden är anpassad till omgivande gators marknivåer. Angöring sker tillgängligt från Nysätravägen (inom 10 meter från entré) eller via parkeringsgaraget som har en

tillgänglig koppling till bostäderna med hiss, samt utrymme för handikapparkering. Bostadsgården är tillgänglig från trapphuset och en tillgänglig gångförbindelse norrifrån, från Gillevägen-Nackanäsvägen till bostadsgården, är möjlig att anlägga. Lägenheternas balkonger och terrasser är anpassade efter rullstol.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

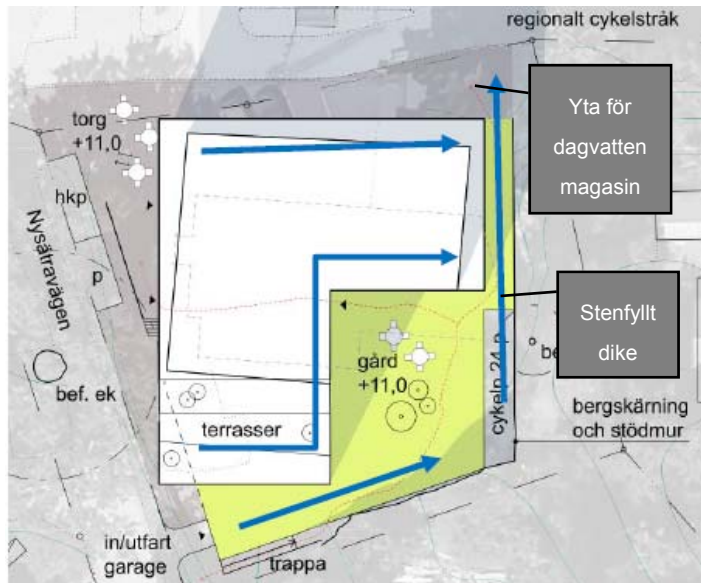
De nya bostäderna föreslås preliminärt att anslutas till befintliga anslutningspunkter för vatten och avlopp. Den nuvarande spillvattenledningens kapacitet liksom det beräknade dimensionerande flödet från de tillkommande bostäderna behöver studeras vidare efter samrådet. Exploateringen innebär en väsentligt förändrad belastning på ledningen som idag enbart betjänar befintlig byggnad samt ytterligare en småhusfastighet.

### **Dagvatten**

I enlighet med genomförd dagvattenutredning (Atkins 2016-09-20) föreslås fördröjningsåtgärder och att fastigheten ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Fördröjning föreslås ske med hjälp av ett dagvattenmagasin (cirka 10 kubikmeter krävs, dagvattenanläggningar och dess placering ska utredas närmare efter samråd). I och med att avståndsrekommendationer för placering av dagvattenanläggningar troligen inte kan uppfyllas måste konstruktioner ske så att de står i emot vatten (vattenfast betong) om inte dagvattenanläggning utförs tät. Vidare måste intilliggande vägs stabilitet säkerställas. Därför föreslås att alla dagvattenläggningar för takvatten utförs täta. Det kan vara i form av rörmagasin, dagvattenkassetter med tätduk, stenkista med tätduk (ytkrävande) eller ytlig plantering med tät botten och dränering.

För att möjliggöra avrinningsvägar mot dagvattenanläggningen (se figuren nedan) bör taket på föreslagen byggnad luta mot öster. Likaså bör innergården luta från huset och mot öster. Längs med bergskärningen och under cykelparkeringen på fastighetens östra sida kan ett stenfyllt dike anläggas med lutning mot norr (se figur nedan). Viktigt att beakta är att diket bör ha en god avledningsförmåga för att undvika att vatten ansamlas på innergården mot huset. Vidare bör diket förses med tät botten då det kommer ligga tätt på källargaraget. Enligt Boverket gäller det att marklutningen ska vara 1:20 inom 3 meter från fasad. Där detta inte är möjligt bör en ränna anläggas närmast fasad.



Förslag på avrinningsvägar för byggnad och bostadsgård, samt föreslagen placering av magasin och stenfyllt dike.

På den tilltänkta byggnadens framsida där torgyta och cykelparkering är tänkt kan man använda sig av permeabla material i syfte att fördröja och förlänga uppehållstiden för avrinningen. Ett förslag kan vara att anlägga ytan med betonghålsten. Mängderna för dessa ytor kan antas bli relativt små och som det fungerar idag avrinner dessa ytor diffust mot norr och mot väst.

För att avlasta fördröjningsmagasinet och begränsa dess ytbehov kan även cisterner med bräddfunktion och tappkran för bevattning placeras vid stuprör. Beroende på storlek samt hur ofta de tappas kan en betydlig mängd takvatten fördröjas.

För angränsande stödmurar och naturmark i öster och söder bör det säkerställas att vatten inte tar sig ner till bostadsgården. Förslagsvis anordnas en mindre dikeskonstruktion på murens överkant med riktning mot norr. Avrinning från de delar som höjdmässigt inte kan ledas mot norr antas bli relativt små och flödena försumbara i sammanhanget (om den omgivande marken inte hårdgörs ytterligare). För att ytterligare minimera avrinning från stödmuren skulle denna kunna terrasseras och bekläas med växter.

Vegetationsbeklädda tak samt ovannämnda lösningar för dagvatten ska utredas närmare efter samråd. Utrymmen för dagvattenlösningar kan komma att säkerställas i detaljplanens plankarta.

Se mer angående konsekvenser för dagvatten i kapitlet *Konsekvenser*, avsnittet *Dagvatten*.

## El och värme

Den nya byggnaden planeras att anslutas till befintligt elnät. Uppvärmning föreslås ske genom påkoppling på befintligt fjärrvärmenät samt eventuellt komplettering med solceller på taket. Kapacitet och närhet till anslutningspunkt för dagens fjärrvärmenät behöver undersökas.

### Avfall

Ett miljörum föreslås i byggnaden med separat entré för hämtning av sopor samt en invändig förbindelse för lämning av sopor via trapphuset. Angöring med sopbil kan ske från Nysätravägen, via den vägen är det möjligt att köra runt och ut på Nackanäsvägen utan backningsrörelser.

### Trygghet och säkerhet

En viktig åtgärd ur trafiksäkerhetssynpunkt är att förbättra angöringslösningen med bil till fastigheten. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till den regionala cykelvägen och då många barn tar sig förbi fastigheten till den närliggande skolan. Därför föreslås all angöring med bil ske från Nysätravägen (se även avsnittet *Gator och trafik*)

### Hållbarhet

Följande åtgärder är aktuella för projektet (exempel på åtgärder för varje område finns i riktlinjerna):

Hållbarhetsmålet Hållbart resande:

- Möjliggöra för goda utrymmen till cykelparkering (se vidare under avsnittet *Gator och trafik*).
- En säkrare angöringslösning till fastigheten.
- En mer trafiksäker och attraktiv plats kan skapas framför byggnaden mot Gillevägen som är en uppehållsplats för busstrafikanter och där många gående och cyklister rör sig.
- Bilparkering anordnas huvudsakligen i underjordiskt garage.

Hållbarhetsmålet Dagvatten som renas och infiltreras:

- Fördröjning av dagvatten sker lokalt på fastigheten i möjligaste mån.
- Hårdgjorda ytor begränsas i möjligaste mån. Torgytor, parkeringsytor etc kan utföras i genomsläppliga material.
- Infiltrationsrik markbeläggning eftersträvas på bostadsgården samt ytor för uppsamling av takvatten.
- Vegetationsbeklädda tak ska studeras närmare efter samrådsskedet.

Hållbarhetsmålet En god ljudmiljö:

- Den L-formade byggnaden ger en tyst bostadsgård (se mer i avsnittet *Buller*).
- Riktvärden för buller uppfylls för bostäderna med tillåtna avstegsfall.



## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats som samråttats med Länsstyrelsen. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Sociala konsekvenser

Ett nytt flerbostadshus bidrar till en större variation av boendemöjligheter inom närområdet som idag till mestadels är bebyggt med småhus. Lokaler i bottenvåning och det föreslagna lilla torget blir en attraktiv mötesplats i området. Bebyggelseförslaget innebär en mer trafiksäker miljö vilket är positivt ur ett barnperspektiv och särskilt viktigt i och med närheten till skola och idrottsplats som är stora målpunkter för barn. Bebyggelseförslaget möjliggör en skyddad bostadsgård och en god miljö för barn. Inom gångavstånd till fastigheten finns ett stort utbud av både kollektivtrafik, service, rekreation och skolor vilket innebär goda möjligheter att välja alternativ till bilen i vardagen. Detta är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

### Rekreation

Möjligheterna till rekreation är oförändrade, det vill säga fortsatt mycket goda.

### Tillgänglighet

Sammantaget innebär planförslaget att en god tillgänglighet kan åstadkommas inom området (se vidare i avsnittet *Planförslaget, Tillgänglighet*).

### Trafik

Planförslaget innebär att biltrafik inom närområdet ökar marginellt, med angöringstrafik till bostäder, samt sophämningsfordon och eventuell lastning till servicelokalerna. Ur ett större klimatperspektiv är det positivt att förtäta med bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge, då det leder till mer hållbara resmönster.

### Trygghet och säkerhet

Fler levande bottenvåningar med butiker eller annan verksamhet samt fler offentliga mötesplatser kan ha en positiv effekt på upplevelsen av trygghet. Ökad integration mellan olika områden ger också en ökad trygghet och social sammanhållning, denna fastighet ligger strategiskt mellan villabebyggelsen och verksamhetsområdet kring Planiavägen.

Den nya föreslagna angöringen till fastigheten innebär en mer trafiksäker situation på platsen med färre konfliktpunkter för oskyddade trafikanter på den angränsande cykelbanan och busshållplatsen. Många barn passerar fastigheten med anledning av skolan och idrottsplatsen.

### Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning visar bullerutredningen att

samtliga lägenheter får en acceptabel ljudmiljö som följer riktvärdet (10 lägenheter) respektive undantaget (8 lägenheter) för omgivningsbuller. Detta säkerställs även med planbestämmelser på plankartan.

### **Samhällsekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär att en del av Nysätravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Eventuellt innebär bebyggelseförslaget att ledningar för vatten, avlopp och dagvatten behöver läggas om. Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka enligt gällande beslut i kommunfullmäktige.

Den nya bebyggelsen erbjuder närservice och blir en ny mötesplats i området vilket bedöms vara ett positivt tillskott i området som kan leda till större attraktionsvärden och ökade markvärden i området.

Planen bidrar till en större variation av boendeformer i området vilket är positivt ur ett socioekonomiskt hållbarhetsperspektiv.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Planförslaget bedöms inte ge påverkan på befintliga kulturmiljövärden. Det närliggande radhusområdet har ett utpekade värde enligt kulturmiljöprogrammet, men den föreslagna byggnaden med dess placering bedöms inte ge någon visuell påverkan. Den föreslagna byggnaden i 4-5 våningar och nedtrappning mot söder innebär dock en avsevärt högre skala än omgivande villa- och radhusbebyggelse och blir ett nytt väl synligt inslag i stadsbilden, särskilt i vyer från Planiaområdet mot söder. Sammantaget bedöms byggnaden med sin placering, volym och sitt formspråk förhålla sig väl till omgivningen.

### **Natur**

Planförslaget innebär exploatering av mark som huvudsakligen redan är ianspråktagen men ett fåtal uppvuxna träd behöver avverkas som en konsekvens av förslaget (två ekar, två björkar och en tall). Detta kan ge en viss påverkan på spridningsmöjligheter för ädellövsmiljöer och till en viss del kan naturvärden påverkas i form av djur och växter som lever av träden. Som kompensation föreslås att avverade träd, främst den äldre, avbrutna eken, sparas som faunadepåer och att ädellövträd återplanteras på fastigheten.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

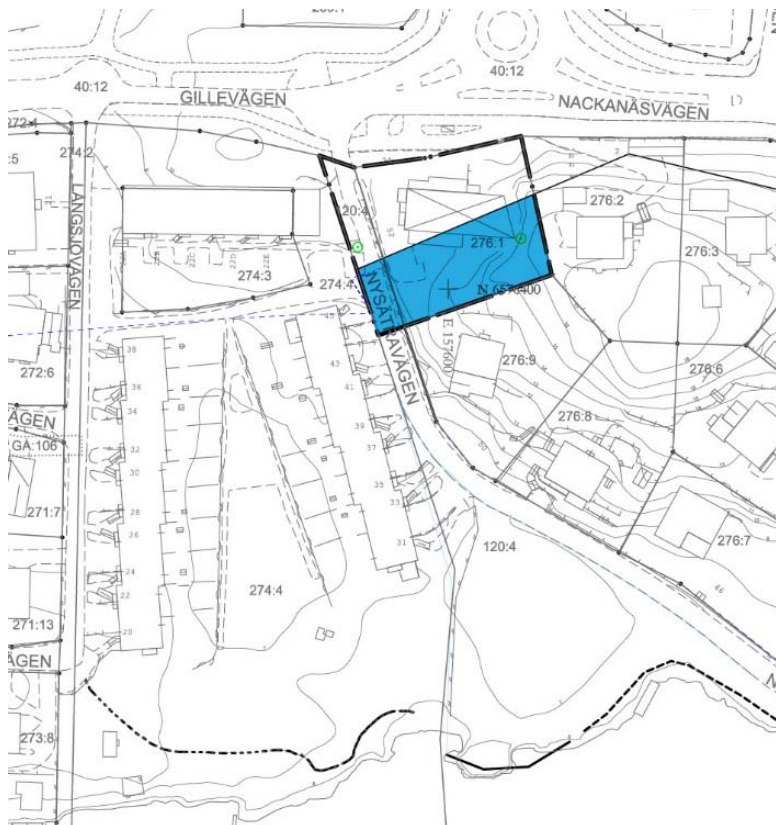
Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att uppnås inom planområdet. Viss ökning av transporter sker i området men området ligger i ett kollektivtrafiknära läge som begränsar ökningen av trafik och utsläpp.

### **Strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. Motivet till att upphäva strandskyddet är att området redan idag är ianspråktaget för bostads- och centrumändamål

samt gata. Som särskilt skäl åberopas miljöbalkens 7 kapitel 18§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär ingen påverkan på allmänhetens tillgänglighet till stranden. Påverkan på växt- och djurlivet kommer att bli begränsad.



Den blåa ytan på bilden illustrerar delen av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

### Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Genomförd dagvattenutredning (Atkins 2016-08-22) visar att dagvattenflödet kommer att öka marginellt då planförslaget innebär något mer hårdgjorda ytor än idag. Fördröjande åtgärder innan anslutning till kommunalt dagvattennät krävs. Föroreningsmängden kan sammanvägt minska enligt beräkning med StormTaq. I och med att parkeringsplatser huvudsakligen planeras i parkeringsgarage minskar halterna av exempelvis metaller, suspenderade partiklar och oljor. En ökning av kadmium kan dock ske i fall att inte gröna tak planeras och gröna tak kan i sin tur innebära en viss ökning av näringsämnen. Riktvärden och miljö kvalitetsnormer för vatten kan uppnås med hjälp av fördröjande åtgärder såsom dagvattenmagasin, goda materialval samt den reningseffekt som uppstår vid transport och fördröjning i exempelvis stenkrossdike.

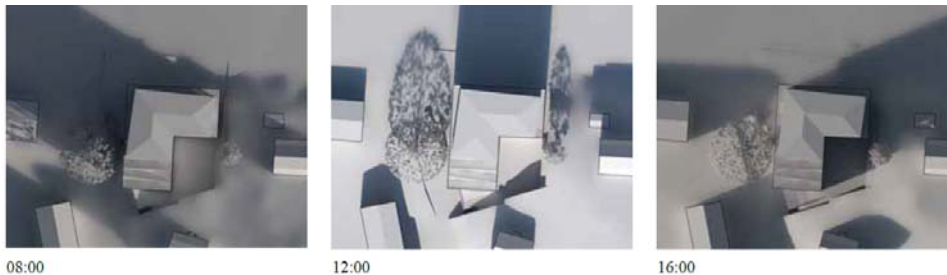
### Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

De föreslagna hållbarhetsmålen om dagvatten som renas och infiltreras samt hållbart resande samt de föreslagna åtgärderna för att nå målen innebär sammantaget en god hushållning av naturresurser och en effektiv markanvändning vilket ger möjligheter till att begränsa klimatpåverkan.

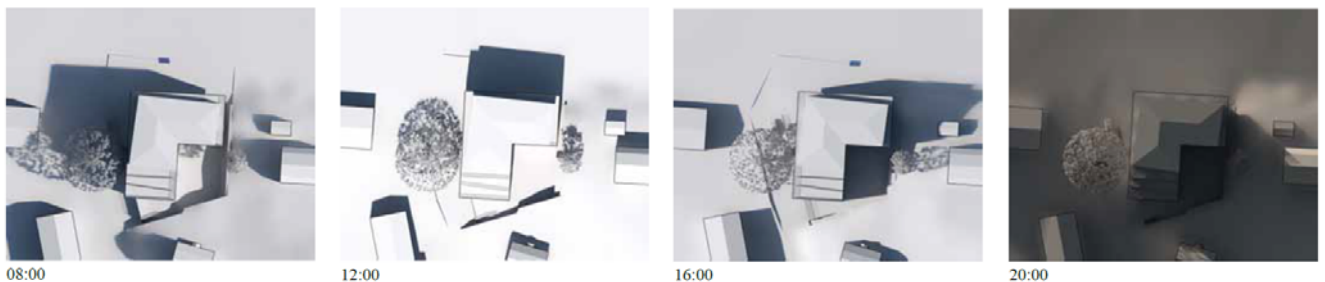
Enligt Nacka kommuns översiktliga skyfallsanalys finns det inga identifierade risker i närområdet.

### Lokalklimat

Omgivande villafastigheter påverkas inte betydande av den nya byggnaden vad gäller skuggning. Det finns idag träd på fastigheten som skuggar i samma omfattning. Den nya byggnaden kommer skugga främst norrut på Gillevägen.



Sol- och skuggstudie, vår- och höstdagjämning. Illustration: Liljewall arkitekter



Sol- och skuggstudie, sommardag. Illustration: Liljewall arkitekter

Föreslaget torg i västligt läge kommer vara solbelyst från lunchtid och framåt. Den nya byggnadens bostadsgård skuggas under eftermiddagen.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär inga konsekvenser för omgivande fastighetsägare i form av kostnader. En del av Nysättravägen som ägs av Nysättra villaägareförening föreslås lösas in av kommunen (se vidare i nästa kapitel).

Den föreslagna byggnaden med sin placering och den omgivande topografin innebär sammantaget en begränsad påverkan av skuggning, insyn eller utblicksmöjligheter för de närmsta fastigheterna.

## 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	3:e kvartalet 2017
Laga kraft	4:e kvartalet 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Ansökan om bygglov kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att eventuell ledningsutbyggnad är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

### 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, 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

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 276:1 ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder och lokaler. Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsåtgärder genomförs, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta upprättas, efter beställning, av lantmäterienheten. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

## **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren Onzo AB, som reglerar hur kostnaden för planarbetet ska finansieras.

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren Onzo AB och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar i genomförandet av detaljplanen samt kostnadsansvar.

I exploateringsavtalet för detaljplanen regleras skydd av mark och vegetation, trafiklösningar, anläggnings- och återställningsåtgärder på allmänna anläggningar eller mark. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

I övrigt ska en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Nysätra Villagärareförening (ägaren till Sicklaön 120:4) tecknas, se vidare nedan.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

För oberoende och bestående åtkomst via Nysätravägen föreslås i detaljplanen att vägen i anslutning till fastigheten övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen och fastighetsägaren till Sicklaön 120:4, Nysätra Villaägareförening, ska träffa överenskommelse om fastighetsreglering så att den del av fastigheten som utgör allmän platsmark i planförslaget överförs till en av kommunen ägd lämplig fastighet.

## **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt erlägger exploateringsbidrag med ett schablonbelopp för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Västra Sicklaön/Nacka stad. Kostnadsansvar för planens genomförande regleras i detalj i exploateringsavtalet.

## **Medfinansiering av tunnelbana**

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

### **VA-anläggningsavgift**

Vid anslutning till kommunens VA-nät tas anläggningsavgift ut för vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

### **Bygglovsavgift**

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

### **Fastighetsrättsliga avgifter**

För eventuella fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## **6. Medverkande i planarbetet**

### **Nacka kommun:**

Love Edenberg	projektledare/planarkitekt	planenheten
Anna Härlin	planarkitekt	planenheten/ Sweco
Jonas Carlsson	uppdragsansvarig	planenheten/ Sweco
Gunilla Stålfelt	projektledare/exploateringsingenjör	exploateringsenheten/Torkel Öste fastighetskonsulter
Fredrik Lindberg	exploateringsingenjör	exploateringsenheten/ Sweco
Birgitta Head-Paulie	miljöutredare	miljöenheten
Sofia Sjölander	bullerexpert	miljöenheten
Mats Haglund	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare	trafikenheten
Marie Svensson	vägingenjör	vägenheten
Maria Mårdskog	VA-ingenjör	VA- och avfallsenheten
Mats Eriksson	avfallshandläggare	VA- och avfallsenheten
Kerstin Starborg	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Helena Joseph	kommunikatör	kommunikationsenheten
Annica Schneider	koordinator	planenheten
Miriam Helleday	kartingenjör	planenheten
Roger Björk	planarkitekt	planenheten
Katarina Thulin	KLM-chef	lantmäterimyndigheten
Fredrik Josefsson	fastighetsutredare	lantmäterienheten
Kristina Edoff	mätningenjör	lantmäterienheten

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt