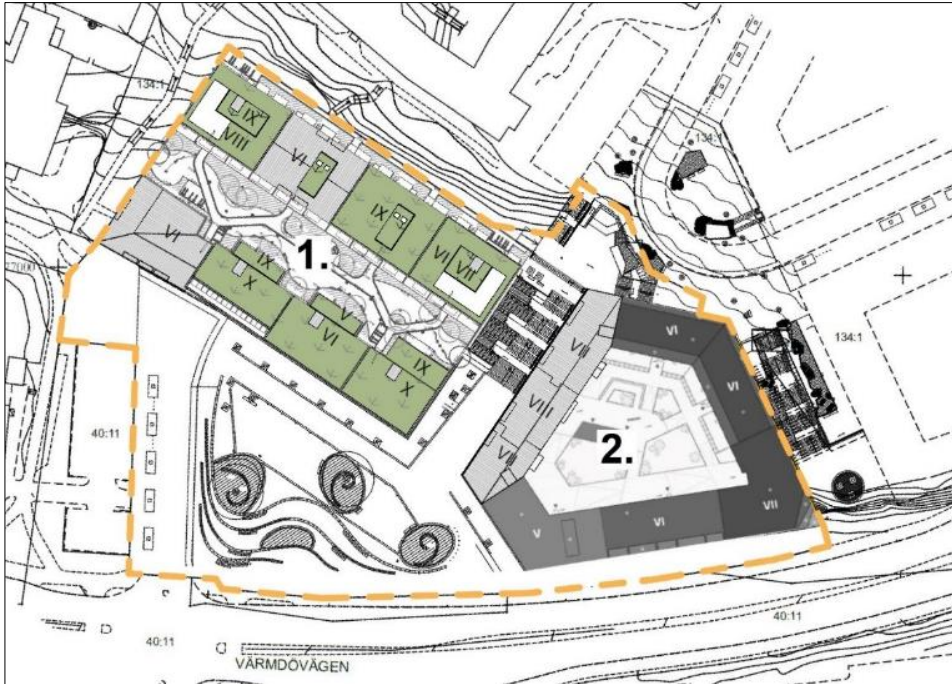


3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Gul streckad linje visar ungefärlig avgränsning av planområdet. Benämningarna kv. Brytaren (1) och kv. Brytaren mindre (2) återkommer i nedanstående beskrivningar. Illustrerad bebyggelse utanför planområdet i nordost är under genomförande. Bild: Arkipol och Enter arkitektur

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar två tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C), se illustrationsplanen ovan. Planområdet bedöms inrymma cirka 580 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 1500 kvadratmeter och vänds mot gator och torg. Avsikten är att kvarterens garage angörs via två separata infarter, en via Järla östra skolväg och en från Värmdövägen längst i öster. Detaljplanen möjliggör dock att trappgatan mellan kvarteren underbyggs med garage, dels för att effektivisera marknyttjandet och för att inte utesluta en gemensam parkeringslösning med ett stort gemensamt garage för båda kvarteren. Användningsbestämmelsen för parkering (P) som finns i båda kvarteren syftar till att möjliggöra separat fastighetsbildning för garagen ifall det skulle bli aktuellt. Den allmänna plats som ingår i planområdet planläggs som GATA och som TORG, delar av torgområdena avses utformas med trappor på grund av de stora nivåskillnaderna.

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 6 och 10 våningar för kv. Brytaren i väster och mellan 5 och 8 våningar för kv. Brytaren mindre i öster. Kvarteren är i huvudsak slutna mot omgivande gator, torg och parker för att på så vis ge en tyst och privat innergård, öppningar medges dock för att få in solljus samt i form av eventuella portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark, bortsett från det västra kvarterets fasad mot stadshuset. Entréer till trapphus och lokaler föreslås vändas mot omgivande allmän plats och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik stadsmiljö.

Bostadslägenheter medges inte på entréplan mot Värmdövägen, mot det södra torget eller mot torg inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet. Istället ska dessa entréplan användas för verksamhetslokaler (BC₁). Bestämmelsen hindrar inte inslag av bostadskomplement såsom trapphusentréer, garageinfart, cykelrum, miljörum med mera även om avsikten är att verksamhetslokaler ska dominera. Detta regleras bland annat för att säkerställa verksamhetslokaler mot viktiga platser som kan bidra till en blandad och levande stadsmiljö, men också för att det till stor del saknas förgårdsmark vilket ger risk för insyn och störningar för lågt belägna lägenheter.

Mot övriga fasader medges bostäder närmare marken vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Platser där lägenheter placeras nära mark behöver beaktas i bygglovprocessen så att utformningen bidrar till att undvika eventuellt besvärande insyn. Det västra kvarterets norra del planläggs för en zon med privatägd förgårdsmark vilket ger möjlighet att anpassa uteplatser och entrévägar till befintlig terräng och höjdförhållanden. Förgårdsmarken ger också möjlighet till hantering av dagvatten samt skapar en närhet till kvarterets entréer mot norr.

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 illustrationsplan och illustrationer nedan. Denna princip grundar sig i de ambitioner som anges i antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka och Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi 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 lutningar på omgivande allmän plats och trappning av bebyggelsen, detta avspeglas i detaljplanens reglerade nockhöjder.



Övergripande vy från söder som illustrerar en möjlig gestaltning av planförslagets två kvarter. I bilden redovisas även schematiska byggnadsvolymer inom angränsande detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet samt möjlig framtida bebyggelse enligt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka.

Bild: Arkipol och Enter Arkitektur

Fasaduttryck

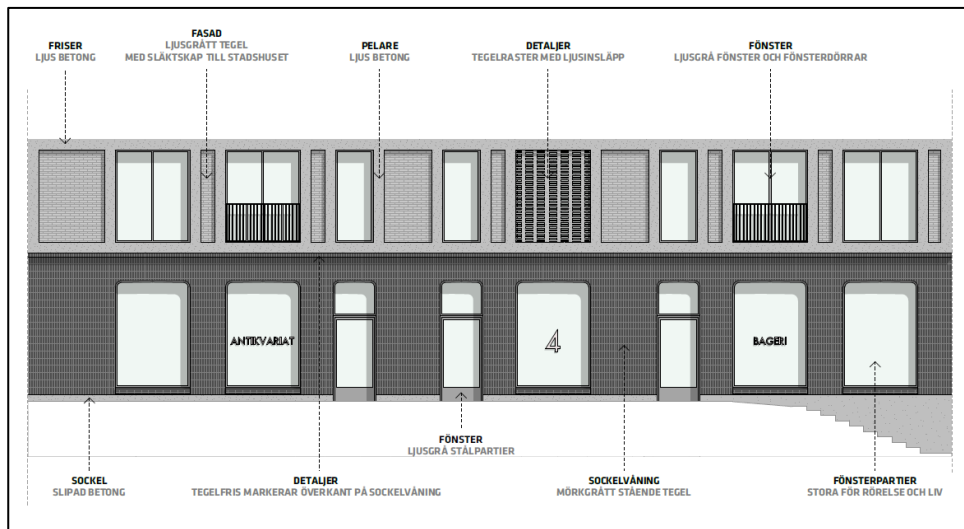
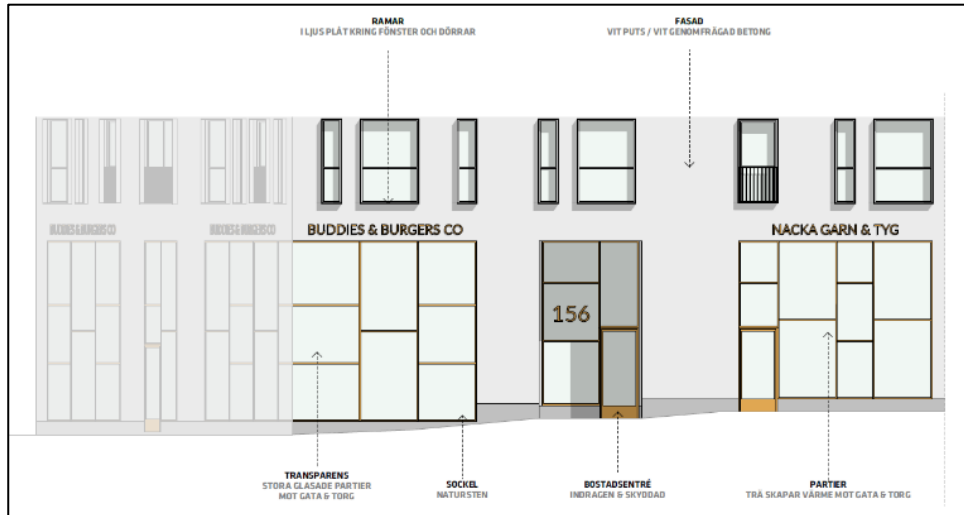
Kvarterens olika byggnadsvolymer ska, sett från omgivande allmän plats, upplevas som flera enskilda byggnader med märkbara gestaltningsmässiga skillnader. Våningsantal, kulörer, material, fasadbearbetning, fönstersättning, balkongplacering och takutformning ska följa olika principer för olika byggnadsvolymer. För att hålla samman kvarteret och skapa en varierad och omhändertagen stadsmiljö är det viktigt med sockelvåningar som med material och/eller fönstersättning avviker från resten av fasaden och att fasadmaterialen är slitagetåliga.

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera olika hus. Bestämmelsen innebär inte att material, kulörer eller fönstersättning läses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed ge förutsättningar för en stadsmiljö som erjuder en mångfald av intryck.

Sockelvåningarnas gestaltning

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

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



Exempel på sockelvåningar som illustrerar planförslagets ambitioner om tydligt markerade sockelvåningar som är utformade med hög arkitektonisk kvalitet och detaljrikedom. *Bilder: Enter arkitektur*

Mot Värmdövägen och det föreslagna torget vid Värmdövägen ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara förhöjd för att relatera till de storskaliga stadsrummen. Bestämmelsen om sockelvåningarnas utformning gäller även mot övriga delar av föreslagna torgytor men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.



Exempel på förhöjd markering av sockelvåning mot föreslaget torg respektive mot Värmdövägen.
Bild: Arkipol och Enter arkitektur

Utskjutande byggnadsdelar

Utskjutande byggnadsdelar så som burspråk och mindre fasadpartier medges över allmän plats, de får dock inte hänga ut mer än 1 meter från kvartersgräns mot allmän plats. Fasaderna mot Värmdövägen ska gestaltas med få utskjutande element med hänsyn till stadsrummets funktion som huvudgata. Även utskjutande balkonger medges över allmän plats, dessa får skjuta ut högst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. Fritt utkragande balkonger mot allmän plats, som inte binds ihop i ett helt balkongparti, ska ha en öppen karaktär. Eventuella inglasningar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och bör utföras utan vertikala profiler. Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats får inte hänga ut över körbana och inte hänga närmare mark än 3,5 meter, med undantag för område med f_3 där den fria höjden ska vara 6,5 meter.

Övriga utformningsbestämmelser

Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar, taklutningar och sockelvåning. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f_1 , f_2 , f_3 , f_4 , och f_5 .

Område 1, kv. Brytaren, det västra kvarteret

Kv. Brytaren bedöms inrymma cirka 380 bostäder, i huvudsak smålägenheter, och cirka 600 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Inom kvarteret föreslås en relativt stor variation i våningsantal, vilket framgår av illustrationen av föreslagna byggnadsvolymer nedan. Detaljplanen medger bebyggelse i 6-10 våningar med parkering i garage under en upphöjd gård. I den västra delen har en av de lägre byggnaderna placerats för att ge en anpassning till bebyggelsen och miljön vid Järta skola. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering. Mot det södra torget får dock bostäder inte inredas på entréplan, verksamhetslokaler ska istället anordnas på entréplan mot torget. I kvarterets norra del planeras för gemensamma och tillgänglighetsanpassade takterrasser som komplement till den relativt trånga bostadsgården.



Vy från söder som illustrerar en möjlig utformning och gestaltning av kv. Brytaren inom ramen för planförslagets bestämmelser. Vit kvartersvolym längst fram i bilden illustrerar möjlig framtida bebyggelse enligt detaljplaneprogram för centrala Nacka. Bild: Arkipol

Område 2, kv. Brytaren mindre, det östra kvarteret

Kv. Brytaren mindre planeras inrymma cirka 200 bostäder och cirka 900 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i cirka 5-7 våningar sett från allmän plats och med parkering i garage under en upphöjd gård. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering. Mot Värmdövägen, mot torg i söder samt mot angränsande torg i detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, får dock bostäder inte inredas på entréplan, istället ska verksamhetslokaler ska anordnas. Detaljplanen möjliggör att takytor inom kvarteret kan utformas för gemensam takterrass.



Vy från söder som illustrerar en möjlig utformning och gestaltning av kv. Brytaren mindre inom ramen för planförslagets bestämmelser. Bild: Arkipol

Möjlig gestaltning

I efterföljande avsnitt beskrivs och illustreras exempel på möjlig gestaltning av bebyggelsen inom respektive kvarter. De konkreta beskrivningarna och illustrationerna syftar både till att ge exempel på vilken stadsmiljö som planbestämmelserna möjliggör och till att ge vägledning och stöd för tolkning vid framtida bygglovsprövning.

Västra kvarteret, Kv. Brytaren



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av kv. Brytaren samt del av kv. Brytaren mindre mot föreslaget torg vid Värmdövägen. *Bild: Arkipol*



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av kv. Brytaren. Vy mot kvarterets nordvästra hörn och parkstråket mellan Nacka stadshus och kv. Brytaren. *Bild: Arkipol*



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot sydväst, mot föreslaget torg vid Värmdövägen. Bild: Arkipol



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot väst, mot Järla skola. Bild: Arkipol



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot öst, mot föreslagen trappa mellan kvarteren. Bild: Arkipol



Kv. Brytaren, möjlig fasad mot Nacka stadshus, takterrasser längst till höger och till vänster i bild.
Bild: Arkiopol

Östra kvarteret, Kv. Brytaren mindre



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets sydvästra hörn mot föreslaget torg vid Värmdövägen. *Bild: Enter arkitektur*



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets norra del som vetter mot föreslaget torg inom angränsande detaljplan.

Bild: Enter arkitektur



Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets sydöstra hörn som visar bebyggelsen längs Värmdövägen. *Bild: Enter arkitektur*



Kv. Brytaren mindre, fasad mot föreslaget torg vid Värmdövägen. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, fasad mot Värmdövägen. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, möjlig fasad mot trappa i nordost. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, möjlig fasad mot norr, mot torget i Nya gatan, stadshusområdet. Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, möjlig fasad mot väst mot torg och trappa mellan kvarteren. Bild: Arkipol

Torg

Torg vid Värmdövägen

Befintlig parkering och körytor som idag ligger direkt söder om Elverkshuset mot Värmdövägen föreslås omvandlas till ett torg, ytan regleras i planförslaget som allmän plats TORG. Torgets läge i den planerade stadsstrukturen för centrala Nacka innebär att det kommer att få en framträdande roll i stadsmiljön. Platsen är södervänd vilket ger goda solförhållanden och förutsättningar för att kunna använda platsen för olika typer av rekreation och för uteserveringar i anslutning till planerade verksamhetslokaler. Torgytan