

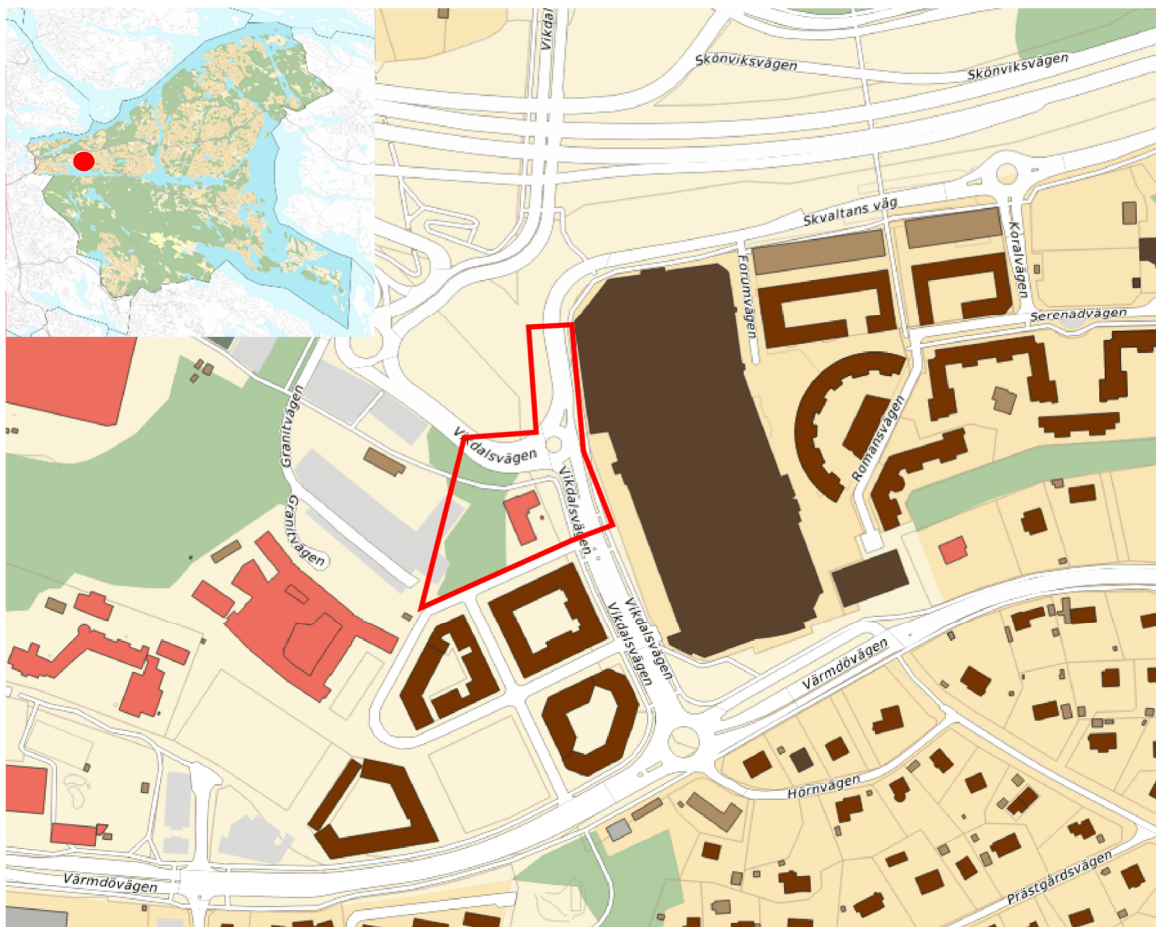
Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad januari 2024
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2023-00401

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Parkkvarter 2

Detaljplan för Parkkvarter 2, del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 på västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	5
Planhandlingar	5
Underlag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	7
Läge, areal & markägoförhållande.....	7
Statliga och regionala intressen.....	8
Kommunala intressen.....	8
Förutsättningar	12
Offentliga rum och grönområden.....	12
Bebyggelse.....	14
Teknisk infrastruktur.....	17
Störningar och risker.....	17
Markens beskaffenhet.....	18
Dagvatten, grundvatten och skyfall	19
Naturbana Nacka	20
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	21
Planförslag	22
Övergripande struktur.....	22
Bebyggelse.....	22
Offentliga rum och grönområden.....	30
Teknisk infrastruktur.....	31
Störningar och risker.....	32

Dagvatten och skyfall.....	35
Naturbana Nacka	36
Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.....	38
Motiv till detaljplanens regleringar	41
Så genomförs planen	44
Organisatoriska frågor	44
Huvudmannaskap	45
Ansvarsfördelning.....	45
Avtal	46
Tekniska frågor	47
Fastighetsrättsliga frågor.....	48
Ekonomiska frågor	49
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	51
Miljökonsekvenser	51
Konsekvenser på kulturmiljö.....	53
Sociala konsekvenser.....	53
Ekonomiska konsekvenser	54
Avvägning mellan motstående intressen	54
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	55

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där detaljplanen ingår. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka. Planområdet avgränsas i öster av Nacka Forum, i söder av Tor Boijes gata och de nya bostadskvarteren Nya Gatan, i norr av Griffelvägen samt i väster av parkeringen tillhörande Nacka stadshus. I planområdet ingår även del av Vikdalsvägen. Planområdet omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. Inom planområdet finns idag en byggnad i ett plan som inrymmer en fritidsgård samt en mindre yta med naturmark och en del större tallar.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsättning på den täta kvartersstrukturen inom Nya Gatan med en byggnad innehållande cirka 145 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet i entréplanet mot gator och torg. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka.

I detaljplanen ingår även Vikdalsvägen som ska omvandlas till stadsgata. Norr om kvarteret planeras ett torg. Det nya kvarteret vetter i väster mot den framtida Stadshusparken. Den lägre delen mot Stadshusparken inrymmer en gemensamhetsbyggnad gestaltad som ett växthus, vilket gör att grönskan i parken visuellt fortsätter in i byggnaden vidare mot bostadsgården. Byggnadens gestaltning utgår från konceptet Naturban där natur och bebyggelse ska mötas på ett dynamiskt sätt, där gränserna mellan de båda ska upplevas som flytande och där grönskan ska vara påtaglig och synlig både för de boende i kvarteret och för dem som vistas i dess närhet. Den föreslagna byggnaden kommer vara som högst, nio våningar, mot Vikdalsvägen och torget. Byggnaden trappas sedan successivt ner till som lägst två våningar mot Stadshusparken. Parkering inryms i entrévåningen, innanför lokalerna, med infart från Tor Boijes gata.

Det nya kvarteret med lokaler i entrévåningen och många boende kommer öka den upplevda känslan av trygghet i området. Lokalerna aktiverar gator och bidrar till ökade flöden. Planförslaget leder till viss negativ påverkan på naturmiljön eftersom vissa naturvärdesträd behöver tas ner. Det nord-sydliga spridningssambandet för ek och tall är brutet sedan tidigare genom Nya Gatan.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen (2018) och kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljningen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsättning på den täta kvartersstrukturen inom Nya Gatan med en byggnad innehållande cirka 145 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar vidare till att utveckla området till en attraktiv del av den naturbana stadsdelen Centrala Nacka. Byggnaden ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur. Växtlighet ska integreras i byggnadens gestaltning och ska återfinnas på exempelvis fasader, terrasser, tak och vintergröna rum. Taklandskapet ska variera i uttryck och funktion där de gröna takterrasserna samsas med stadsmässiga tak. Den allmänna platsmarken ska byggas ut till attraktiva och trygga rum.

Planhandlingar

Planchefen och exploateringschefen beslutade på delegation från Kommunstyrelsen att anta startpromemorian den 29 augusti 2019 för Parkkvarteren. Kommunstyrelsen beslutade om inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, inklusive revidering av startpromemorian den 5 december 2022. Våren 2023 delades detaljplanen för Parkkvarteren upp i två planer, en för Parkkvarter 1 (KFKS 2019-00041) och en för Parkkvarter 2 (KFKS 2023-00401). Planförslaget är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är projektledare, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bullerexpert, trafikplanerare, antikvarie, byggprojektledare, bygglovhandläggare, kommunikatör, lantmätare, VA-ingenjör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2023-12-19*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2023-11-27*)
- Trafik- och verksamhetsbullerutredning (*ACAD, 2023-11-03*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, allmän plats (*Tyréns, 2023-11-07*)
- Dagvattenutredning kvartersmark (*WSP, 2023-10-06*)
- Miljöteknisk markundersökning (*WSP, 2023-06-08*)

- PM Geoteknik (*WSP, 2023-05-31*)
- Markteknisk undersökningsrapport (*WSP, 2023-05-31*)
- Berggrundsgeologisk undersökning sulfidmineraler (*ATRAX Energi & Miljö, 2020-09-03*)
- Mikroklimatutredning (*PE Teknik och Arkitektur, 2023-11-24*)
- Luftkvalitetsutredning (*SLB-analys, 2023-11-29*)
- Trafikutredning (*Trivector, 2023-12-01*)
- Mobilitetsutredning (*Trivector, 2023-12-01*)
- Avfallsutredning (*Selvaag Bolig, Belatchew, Urbio, 2023-10-11*)
- Gestaltungsprinciper inklusive solstudie (*Belatchew, 2023-11-13*)
- Utformning av kvartersmark, underlag till samråd (*Urbio och Belatchew, 2023-10-11*)
- Grön infrastruktur i Nacka kommun och ekologiska samband för arter knutna till gammal ädellövskog och gammal barrskog (*WSP, 2020*)
- Naturvärdesinventering vid Järlahöjden (*Ekologigruppen, 2018-12-11*)
- Järlahöjden. Inventering av naturvärdesträd (*Pro Natura, 2013*)
- Fladdermusinventering på Södertörn 2017-2018 (*Ecocom, 2019*)
- Artskyddsutredning för kräldjur i Centrala Nacka (*Calluna, 2019-11-05*)
- Artskyddsutredning för fåglar i Centrala Nacka (*Calluna, 2020-05-18*)
- PM Framtida vägnät för farligt gods i Centrala Nacka (*Nacka kommun, 2022*)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Centrala Nacka (KFKS 2002/269-212, antaget april 2015) med tillhörande utredningar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen främst medföra negativa konsekvenser för naturmiljön och klimatet. Med anledning av detaljplanens relativt begränsade omfattning bedöms konsekvenserna ändå vara förhållandevis små.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Några frågor återstår att utreda, men de är inte av den arten eller omfattningen att de påverkar bedömningen. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning

fram som redovisar miljökonsekvenserna. Övriga utredningar redovisas under respektive underrubrik i avsnitten Förutsättningar och Planförslag.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Centrala Nacka och avgränsas i öster av Nacka Forum, i söder av Tor Boijes gata och de nya bostadskvarteren Nya Gatan, i norr av Griffelvägen och ett arbetsområde för tunnelbanan samt i väster av parkeringen tillhörande Nacka stadshus. I planområdet ingår Vikdalsvägen norr om infarten till Tor Boijes gata fram till mötet med den tidigare cirkulationsplatsen vid Skvaltans väg. Planområdet omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. All mark inom planområdet ägs i dag av Nacka kommun.



Figur 1: Ortofoto över Centrala Nacka. Röd linje markerar planområdet för Parkkvarter 2. (Bild: Nacka kommun)

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken

Planområdet ligger i nära anslutning till två riksintresseområden för kulturmiljövården. I norr ligger det vidsträckta riksintresseområdet Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet (AB 51, 58) som också kallas Stockholms farled och inlopp. Söder om planområdet ligger villaområdet Storängen (AB 54) med sin villabebyggelse från 1900-talets första decennier. Inget av riksintresseområdena påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

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 av utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En detaljplan får inte medverka till att normerna överskrids. Detaljplanen bedöms klara miljökvalitetsnormerna för luft och ytvatten. Mer information finns i miljöredovisningen som utgör underlag till detaljplanen samt i avsnitten Risk och säkerhet, Luftkvalitet och Teknisk försörjning respektive Dagvatten.

Kommunala intressen

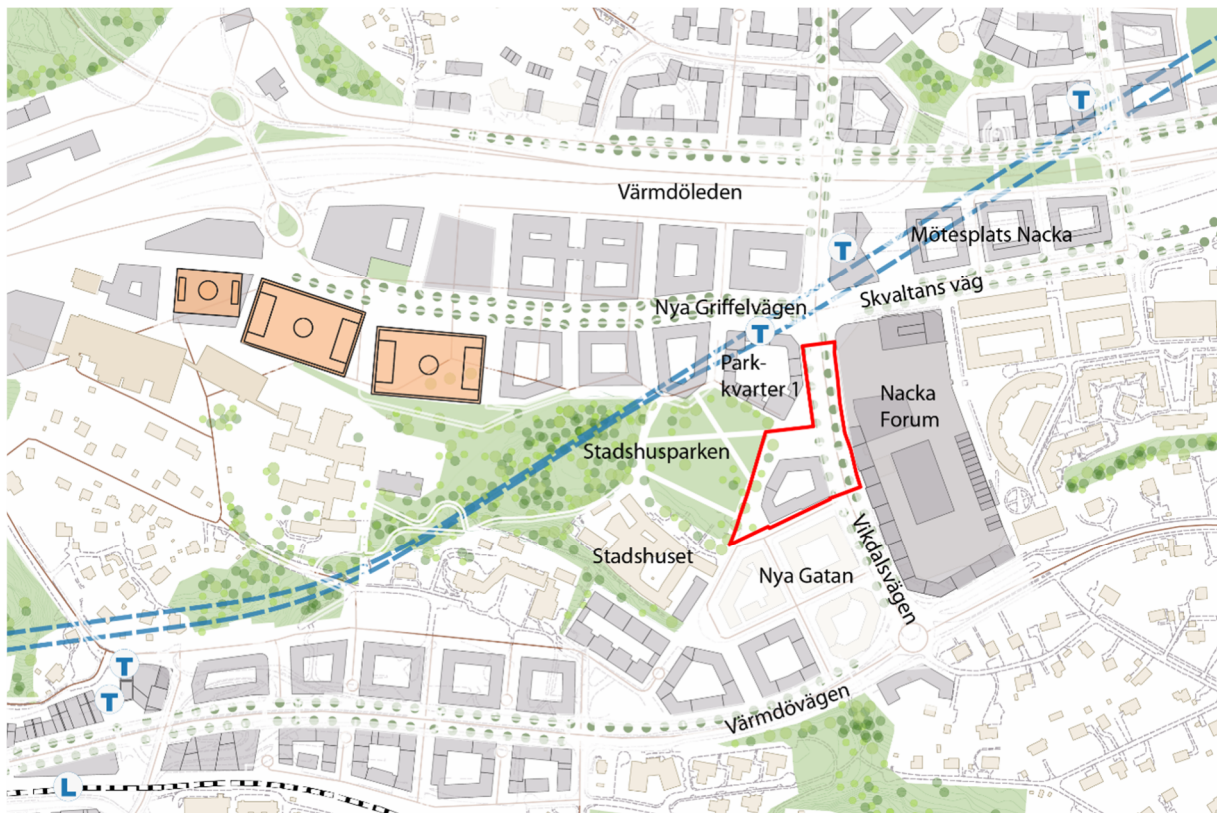
Översiktlig planering

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 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.

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet inom ett område som anges som tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen ingår planområdet i område Bt5 ”Centrala Nacka” och har bäring på strategierna ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Strukturplan för Nacka stad

Strukturplanen för Nacka stad bygger på översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och visionen för Nacka stad: ”Nära och nyskapande”. Kommunstyrelsen beslutade 2015 att den utvecklade strukturplanen ska ligga till grund för den fortsatta planeringen på västra Sicklaön. Målet är att skapa en sammanhängande stadsstruktur med attraktiva platser, stråk och boendemiljöer genom att förtäta och låta befintliga ”bebyggelseöar” växa samman. Strukturplanen är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt.



Figur 2: Strukturplan för Nacka stad (Centrala Nacka) januari 2023 med Parkkvarter 2 markerat med röd linje. (Bild: Nacka kommun)

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 närmast Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Ett av målen är att programområdet ska ha ett effektivt markutnyttjande. Enligt programmet är en varierad bebyggelse eftersträvansvärd. Enligt programmet ska en relativt tät stad med ett levande stadsliv växa fram i Centrala Nacka. En varierad bebyggelse är eftersträvansvärd. Bebyggelsen bör i genomsnitt vara i fem till sex våningar med högre byggnader i strategiska lägen. Entrévåningarna ska vara öppna och aktiva. Vid placering av byggnader ska utgångspunkt tas i områdets terräng och där det krävs ska nivåskillnader tas upp av souterrängvåningar. Mellan stadshuset och Vikdalsvägen anläggs en park med inslag av befintlig natur. Värmdövägen, Vikdalsvägen och Griffelvägen förändras till stadsgator med kantstensparkering, cykelbanor, alléplanteringar och rejäla trottoarer. Vid Vikdalsvägen föreslås ett torg som bidrar till orienterbarhet mellan olika viktiga rörelsestråk.

Markanvisning

Marken inom Parkkvarter 2 anvisades genom en naturban markanvisningstävling under hösten 2021. Syftet med tävlingen var att hitta en byggaktör som vill utveckla kvarteret till ett naturbant

stadskvarter i ett attraktivt läge mitt i den framväxande stadsdelen Centrala Nacka. Selvaag Bostad AB vann markanvisningstävlingen med förslaget Grønn.

Fundamenta

Kommunen tog 2014 fram en stadsbyggnadsstrategi som ska stärka Nacka stads karaktär. Stadsbyggnadsstrategin består av sju fundament. Stadsutvecklingen ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Följande förhållningsätt är relevanta för den nya bebyggelsen inom Parkkvarter 2:

- Sammanhang – Hur byggnaden stödjer ett aktivt stadsliv
- Stadsrum – Bebyggelsen utformas med levande entrévåningar som samspelar med omgivande gatumiljö och offentliga i form av torg och park. Bebyggelsen följer topografin och tar hänsyn till de stora nivåskillnaderna mellan gata och park.
- Stadsgator – Bebyggelsen utformas som ett traditionellt stadskvarter med fasader mot gata och levande entrévåningar.
- Stadsgrönska – Bebyggelsen utformas med gröna inslag på terrasser, fasader och underbyggda gårdar. Grönskan inom kvarteret blir en förlängning av grönskan i Stadshusparken.
- Kvartersformer – Bebyggelsen har en tydlig kvartersstruktur med tydliga gränser mellan det privata och det offentliga. Bebyggelsen anpassas till den stora nivåskillnaden inom kvarteret.
- Karaktärsdrag – hur det bidrar till att skapa karaktär och förstärker platsens identitet.

Naturban stadsdel

Centrala Nacka ska utvecklas till en naturban stadsdel där det urbana och naturen möts på nya sätt, en stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön.

En naturban gestaltning är nyskapande med kontraster och mångfald som syftar till att byggnaderna ges en hög arkitektonisk kvalitet och tydlig identitet som speglar mötet och samspelet mellan stad och natur. Det är medvetna naturbana och hållbara materialval och en mänsklig skala. Växtlighet integreras i byggnadens gestaltning och återfinns på exempelvis fasader, terrasser, tak och vintergröna rum. Taklandskapet varierar i uttryck och funktion, de gröna takterrasserna samsas med stadsmässiga tak. Det är nära till det gröna och lätt att vistas och umgås utomhus för de boende året runt på gemensamma gårdar och mötesplatser, på egna balkonger och terrasser. Här är det nära till både naturens lugn och stadens puls.

Bebyggelsen i en naturban stadsdel ska stärka platsen och stödja ett aktivt stadsliv där människor och verksamheter kan mötas och utvecklas. Genom aktiva entrévåningar med publika mötesplatser och verksamheter som butiker, kontor, caféer och bostäder som interagerar med stadsrummen och skapar liv och puls. Entrévåningarna utformas med omsorg med välkomnande

entréer och grönska som möter stadsrummet. Innehåll och gestaltning bidrar till levande, trygga och attraktiva gaturum och platser.

Andra projekt som berör planen

Nya Nacka Forum - På östra sidan av Vikdalsvägen pågår planarbete för nya bostäder och lokaler längs befintlig fasad på Nacka Forum. Den föreslagna bebyggelsen bidrar till att stärka Vikdalsvägen som levande stadsgata samt bidrar till att bättre integrera Nacka Forum i den framväxande stadsmiljön. Detaljplanen beräknas gå ut på samråd i april 2024.

Stadshusparken – Den blivande parken omfattar alla ytor framför stadshuset som idag utgörs av parkering och mindre parkområden samt befintliga grönytor bort mot Eklidens skola och Järla skola. Stadshusparken ska bli en grön oas i Centrala Nacka. En generös trappa med plantering och sittytter föreslås koppla ihop närliggande gator med parkens gröna ytor framför Nacka stadshus. Vidare kommer parkstråk knyta samman parken med omgivande stadsbyggnadsprojekt som Mötesplats Nacka och Järlahöjden. Stadshusparken kommer att byggas ut i olika etapper där den första etappen planeras att stå klar till år 2025, och resten flera år senare.

Parkkvarter 1 – Norr om Parkkvarter 2 pågår planarbete för ett nytt stadskvarter innehållande bostäder, lokaler i entré våningen samt entré till tunnelbanan. Detaljplanen går preliminärt ut på samråd vid årsskiftet 2024/2025.

Järlahöjden – Området kring Järlahöjden ska utvecklas till en del av Nacka stads stadskärna med närhet till tunnelbana och bussterminal. Området ska innehålla bostäder, arbetsplatser, skolor samt ett varierat utbud av fritid, idrott och kultur som berikar den framväxande staden.

Mötesplats Nacka – En förflyttning och överdäckning av Värmdöleden och den tillkommande bussterminalen på en sträcka av cirka 300 meter mellan Vikdalsbron och förlängningen av Korolvägen. Överdäckningen binder samman de norra och södra delarna av Centrala Nacka. Därigenom skapas en sammanhållen stadsmiljö med grönare, tryggare och mer levande kvarter. Projektet innehåller arbetsplatser, service, mötesplatser samt ny bussterminal. Samråd för detaljplanen beräknas kunna ske kring årsskiftet 2024/2025.

Nya Gatan – Området omfattar två detaljplaner, Stadshusområdet som inrymmer fyra bostadskvarter samt Elverkshuset som inrymmer två bostadskvarter. Utöver cirka 1000 lägenheter finns lokaler för verksamheter i entré våningarna. Av de totalt sex kvarteren är fyra inflyttade och ett är under uppförande. Byggstart för kvarteret längst i väster, nedanför stadshuset, är inte fastställt.

Gällande detaljplaner

En stor del av planområdet är inte detaljplanelagt. I den östra delen av planområdet berörs stadsplan 353 som vann laga kraft i juni 1987. Marken inom detta område är i stadsplanen

planlagd som park eller plantering samt gata (Vikdalsvägen och Griffelvägen). Detaljplanen för Parkkvarter 2 kommer att ersätta den del av stadsplan 353 som berörs.

Söder om planområdet gäller detaljplan 612, Nya Gatan, vars genomförandetid har gått ut. En mindre del av denna detaljplan, längs Tor Boijes gata, ingår i detaljplanen för Parkkvarter 2. Den del av detaljplan 612 som påverkas är planlagd som gata. Detaljplanen för Parkkvarter 2 kommer att ersätta den del av stadsplan 612 som berörs.

Förutsättningar

Offentliga rum och grönområden

Landskapsrum och kulturmiljö

Parkkvarter 2 ligger i direkt anslutning till Nacka stadshus som invigdes 1961 som hjärtat i det representativa stadscentrum som skapades på Järlahöjden efter bildandet av Nacka stad 1949. Stadshuset har ett monumentalt läge i det omgivande landskapsrummet med sparade partier av hällmarkstallskog (skärgårdsnatur). Området har bevarat sin karaktär av hus i park även om stora delar av området norr om stadshuset idag utgörs av parkeringsytor. Läget och byggnadens höga arkitektoniska och stadsbildsmässiga kvaliteter gör stadshuset till en värdig och identitetsskapande symbolbyggnad för hela Nacka. Det Centrala och representativa läget intill stadshuset ställer höga krav på gestaltning för nya tillägg. Befintlig byggnad inom planområdet, fritidshuset Tvåan, bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde.

Vid genomförandet av kvarteren inom Nya Gatan söder om planområdet sprängdes det befintliga berget bort. Vid Tor Boijes gata kvarstår en hög sprängkant som nu utgör en barriär mellan bostadskvarteren och stadshusområdet. En temporär trappa har satts dit för att underlätta rörelser mellan Nya Gatan och stadshusområdet.

Planområdet ligger i nära anslutning till två riksintresseområden - Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet (AB 51,58), som också kallas Stockholms farled och inlopp, samt villaområdet Storängen (AB 54) med sin villabebyggelse från 1900-talets första decennier.

Rekreativa värden

I planområdets närhet finns god tillgång till natur- och friluftsliv genom Ryssbergens naturområde, Svindersviken med dess strandpromenader, Nyckelvikens naturreservat samt badbryggorna vid Kyrkviken.

Planområdet ligger i direkt anslutning till den planerade Stadhusparken som kommer inrymma såväl friytor som närnatur och lekplatser. Den befintliga Musikparken ligger cirka 250 meter bort och den befintliga Kantatparken ligger cirka 500 meter bort.

Järlahöjdens sportområde med flera olika anläggningar ligger inom 200 till 550 meter från planområdet. Där finns även Nacka musikskola och Nacka Aula som har ett kulturellt utbud. Inom planområdet ligger idag fritidsgården Tvåan.

Naturmiljö

Planområdet har naturvärdesinventerats år 2018 av Ekologigruppen samt inventerats år 2013 med fokus på naturvärdesträd av Pro Natura. Naturvärdesinventeringen visar att naturmarken inom planområdet har påtagligt naturvärde. Träden är övervägande tall med inslag av några enstaka björkar och mindre ekar. Naturmiljön är en rest av den mer omfattande tallskogsmiljö som tidigare fanns i området kring Centrala Nacka men som delvis har avverkats under åren 2017/2018 och 2022.

Inom planområdet och i direkt anslutning till detta finns flera gamla tallar med den rödlistade arten tallticka (NT, 2020). Talltickan växer på levande tallar som uppnått en ålder av cirka 150 år eller äldre och är en signalart som indikerar skyddsvärda tallbestånd med höga naturvärden. På några av de äldre tallarna har tidigare även hittats spår av reliktböck (NT, 2020) och blompraktbagge (LC 2020) som båda lever på gamla solbelysta tallar och har ett högt indikatorvärde för gammal tallskog med lång kontinuitet. Spåren av insekterna bedöms i naturvärdesinventeringen vara gamla och från en tid då tallarna var mer solexponerade. Dock bedöms de gamla tallarna vara värdefulla för vedlevande insekter överlag.

Pro Natura har i sin inventering av naturvärdesträd 2013 identifierat sju naturvärdesträd av tall inom planområdet av vilka minst fyra är mycket gamla. Inom området finns inga kända förekomster av häckande fågel eller av fladdermöss.

Naturen i Centrala Nacka har sedan tidigare påverkats negativt. Träd har tagits ner till förmån för ny bostadsbebyggelse, bland annat inom Nya Gatan. Grönstrukturen är fragmenterad och de kvarvarande naturområdena har liten eller ingen kontakt med varandra. Detta har i naturvärdesinventeringen bedömts försämra möjligheterna för områdena att hysa höga naturvärden. Död ved saknas liksom buskskikt eftersom området ligger så centralt att det städats och röjts kontinuerligt genom åren. Marken är också utsatt för slitage och naturmarken ligger nära trafikerade vägar och är påverkad av buller och till viss del av ljusföroreningar.



Figur 3: Ortofoto på vilket naturvärdesträden visas som prickar (Pro Natura) samt naturvärdesklassningen från naturvärdesinventeringen som orange yta (Ekologigruppen). Naturen inom området bedömdes ha naturvärdesklass 3 vilket innebär påtagligt naturvärde. Den streckade linjen visar planområdet, dock ingår även Vikdalsvägen i öster i detaljplanen.

Planområdet är en del av ett tidigare spridningssamband för arter knutna till gamla barrskogsmiljöer, främst tall, som tidigare gick i nord-sydlig riktning mellan Ryssbergen och vidare söderut mot Lillängen/Storängen. I och med de senaste årens exploatering har detta samband brutits. Generellt är det svaga ekologiska samband på västra Sicklaön i nord-sydlig riktning och det är därför av vikt att de gamla tallmiljöer som finns kvar bevaras och på sikt stärks och länkas samman.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en byggnad i ett plan som inrymmer en fritidsgård. I direkt anslutning till planområdet i söder ligger ny bostadsbebyggelse i kvarteren vid Tor Boijes gata, Nya gatan och Stadshusgatan. Entréväningarna i den nya bebyggelsen inrymmer verksamhetslokaler. Nacka Forum öster om planområdet inrymmer kommersiell såväl som offentlig service.



Figur 4: Bild som visar planområdet idag från entrén till Nacka Forum vid Vikdalsvägen. Mitt i bilden syns fritidsgården Tråan (den låga röda byggnaden) och till vänster de nya kvarteren inom Nya Gatan. (Foto: Nacka kommun)



Figur 5: Bild som visar planområdet idag från parkeringen utanför Nacka stadshus. Parkeringen i förgrunden ligger utanför planområdet. I bakgrunden syns Nacka Forum och de nya kvarteren inom Nya Gatan. (Foto: Nacka kommun)



Figur 6: Bild som visar planområdet idag från Vikdalsvägen vid infarten till Tor Boijes gata. Mitt i bilden syns fritidsgården Tråan. (Foto: Nacka kommun)



Figur 7: Bild som visar planområdet idag mot Tor Boijes gata. Till vänster syns sprängkanten och den tillfälliga trappan upp till stadshusområdet. I fonden syns Nacka Forum vid Vikdalsvägen. (Foto: Nacka kommun)

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Planområdet ligger invid Vikdalsvägen i öster och norr samt Tor Boijes gata i söder. Griffelvägen ansluter idag till Vikdalsvägen invid den temporära cirkulationsplatsen öster om Nacka IP, se figur 1 ovan. Vikdalsvägen, som nyligen byggts om till en stadsgata, är en viktig förbindelselänk mellan områdena söder om och norr om Värmdöleden och kommer vara så även i framtiden när Centrala Nacka är utbyggt. Griffelvägen utgör idag den enda kopplingen till Kvarnholmsvägen och bron över Svindersviken till Kvarnholmen utöver avfarten från Värmdöleden västerifrån. I samband med överdäckningen och flytten norrut av Värmdöleden planeras nuvarande motorvägsavfart mot Nacka Forum västerifrån tas bort och ersättas av trafikplats Kvarnholmen. Griffelvägen kommer då få en ny dragning längre norrut och ansluta till Vikdalsvägen i höjd med Skvaltans väg, se figur 2 ovan. Detta utgör en förutsättning för att kunna utveckla området norr om Parkkvarter 2 till torg.

Söder om Nacka Forum, mot Värmdövägen, finns idag hållplatser för en stor del av bussarna som går från Slussen ut mot Nacka och Värmdö. Även vid Vikdalsvägen finns busshållplats för vissa av bussarna. Den nya tunnelbanestationen Nacka Forum kommer ha entré cirka 100 meter norr om Parkkvarter 2. Tunnelbanan beräknas kunna öppna för trafik år 2030.

Teknisk försörjning

I Tor Boijes gata finns idag en anslutningspunkt förberedd för vatten och avlopp till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintliga allmänna ledningar för el och fjärrvärme finns i Vikdalsvägen alternativt Tor Boijes gata.

Störningar och risker

Buller

Planområdet berörs idag av relativt höga bullernivåer från framför allt Värmdöleden och Vikdalsvägen, men även från Griffelvägen. Idag finns ingen bebyggelse norr om planområdet som skärmar av buller från Värmdöleden. På en kortare sträcka vid busshållplatsen Nacka Trafikplats finns dock en bullerskärm. Nacka Forum skärmar delvis av buller från Värmdöleden. De ekvivalenta ljudnivåerna närmast Vikdalsvägen uppgår idag till 65-70 dBA (utifrån trafikflöden 2014/2015). Mot Griffelvägen (nu kallad Vikdalsvägen vid planområdet på grund av den temporära cirkulationsplatsen) uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till 60-65 dBA. Mot söder och väster är de ekvivalenta ljudnivåerna något lägre, 55-60 dBA.

Farligt gods

Idag utgör Värmdöleden rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods. Skvaltans väg, Vikdalsbron samt Skönviksvägen utgör rekommenderade sekundära vägar för farligt gods. När utbyggnaden av trafikplats Skvaltans är klar är det endast bensinstationen vid Vikdalsvägen

norr om Värmdöleden som kommer generera transporter med farligt gods. Huruvida dessa transporter ska ske på Skönviksvägen eller Skvaltans väg ska utredas. Arbetet med att bygga om trafikplatsen har påbörjats och beräknas bli klart till sommaren 2024. Fram till dess trafikplats Skvaltans står klar sker transporter med farligt gods längs Griffelvägen (nu temporärt kallad Vikdalsvägen) och den tillfälliga cirkulationsplatsen vid Vikdalsvägen. När trafikplats Skvaltans är färdigställd avses sekundärled för farligt gods på Skvaltans väg samt Griffelvägen avklassificeras. Till detaljplanens samråd har utgått ifrån att den tillfälliga transportvägen inte längre är aktuell vid ett genomförande av detaljplanen och att transporter med farligt gods då inte ska utgöra en risk. Detta eftersom avståndet till Skvaltans väg, där transporter till bensinstationen kan bli aktuella, är cirka 130 meter vilket inte bedöms utgöra risk för Parkkvarter 2.

Luftkvalitet

Som underlag för den pågående planeringen har spridningsberäkningar för luftföroreningshalter av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂ för år 2040 utförts (SLB-analys, 2023).

Utomhusluften inom planområdet utsätts för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) från i huvudsak Vikdalsvägen. Dessa omfattas av de miljö kvalitetsnormer som ska klaras (PM10 och NO₂) och miljömål som ska uppnås (PM10). Med befintlig situation vad gäller bebyggelse, och med trafikprognosen för år 2040, klaras miljö kvalitetsnormen på 50 µg/m³ för PM10 medan miljömålet på 30 µg/m³ överskrids något på Vikdalsvägen. Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid är 60 µg/m³ vilket klaras inom planområdet där halterna uppgår till 15-24 µg/m³.

Vibrationer och stömljud

Marken inom planområdet består främst av berg. Vibrationer uppstår främst på lera, gytta eller andra lösa jordlager vilket innebär att ingen risk för vibrationer bedöms finnas. Den planerade bebyggelsen ligger inte inom tunnelbanans influensområde varför ingen risk för stömljud föreligger.

Markens beskaffenhet

Marken inom den del av planområdet som planläggs som kvartersmark utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor (asfalt) och skogsparti med övervägande berg i dagen (WSP, 2023). Marknivåerna varierar stort, mellan +48,5 meter och +53,2 meter över nollplanet. Naturmarken ligger högre än resten av marken. Jorden i området utgörs av fyllning antingen direkt på berg eller på ett tunnare lager av friktionsmaterial på berg. Fyllningars och friktionsjordens mäktighet bedöms variera mellan cirka 0,3 – 1,9 meter inom den blivande kvartersmarken. Vid bergschakt för angränsande kvarter har berget visat sig vara mycket sprickrikt varför bergförstärkningsåtgärder ska förutsättas. Vid schakt- och grundläggningsarbeten bedöms inga särskilda åtgärder vara nödvändiga avseende grundvatten i jord. Sprickigheten kan dock medföra inläckage av grundvatten via berget, och eventuellt behövs tätning av berget.

I den del av Vikdalsvägen som ingår i planområdet utgörs jorden överst av fyllning ovan friktionsjord som vilar på berg (Tyréns, 2023). Fyllningens tjocklek varierar mellan 1,0 – 3,5 meter och innehåller i huvudsak sand och grus. Friktionsjordens tjocklek varierar mellan 0 – 0,5 meter.

Området bedöms inte vara utsatt för ras- eller skredrisk.

Markföroreningsituationen har utretts för kvartersmarken (WSP, 2023) inom planområdet. Påvisade föroreningshalter var låga i jämförelse med aktuella riktvärden. Vid ett uttaget jordprov överstegs riktvärdet för alifater, men bedömningen är att halterna inte skulle utgöra någon oacceptabel risk med avseende på människors hälsa eller miljö som skulle motivera åtgärd.

En berggrundsgeologisk undersökning har genomförts för att bedöma risken för sulfidförande berg (Atrax energi och miljö, 2020). Berggrunden bedömdes bestå av granodiorit med låg halt av svavel vilket innebär att berget inte bedöms vara sulfidförande.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten från planområdet avleds idag med ledningsnät norrut och söderut. Ledningsnätet norrut har kapacitetsbrist hela vägen mot utloppet i Strömmen och uppfyller inte krav (P110) vid 10-årsregn med 1,25 klimatafaktor. Även söderut, mot Järlasjön, har ledningsnätet idag kapacitetsbrist vid 10-årsregn med 1,25 klimatafaktor. Dagvatten från Vikdalsvägen som leds söderut genomgår idag fördröjning och rening i trädväxtbäddar innan utsläpp till recipient.

Strömmen har *otillfredsställande ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk status*. Den ekologiska statusen beror främst på övergödning. Att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status beror på att de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, fluoranten, kadmium (Cd), bly (Pb), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenylterar (PBDE) överskrider.

Strömmens miljö kvalitetsnorm (MKN) är *otillfredsställande ekologisk status 2039* och *god kemisk ytvattenstatus*. Statusen behöver förbättras. Att målsättningen är otillfredsställande ekologisk status är ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av en hamnanläggning. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå med olika tidsfrister (näringsämnen 2039).

Järlasjön har *måttlig ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk status*. Den ekologiska statusen beror främst på övergödning. Att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status beror på att de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider.

Järlasjöns MKN är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*. Statusen behöver alltså förbättras.

Det finns ett lokalt åtgärdsprogram för Järlasjön. En av de viktigaste och mest kostnadseffektiva åtgärderna för att uppnå god status i Järlasjön är att minska internbelastningen av fosfor. År 2020 genomförde Nacka kommun fällningar med aluminiumsalt för att sänka halterna av fosfor och minska syrebristen. En skärmbassäng har nyligen anlagts vid utloppet till Kyrkviken i Järlasjön för att minska mängden föroreningar, och en dagvattendamm håller också på att anläggas intill skärmbassängen.

Enligt framtagen skyfallsmodell över området (Tyréns, 2023) föreligger viss risk för översvämning inom planområdet vid ett 100-årsregn med klimatkoefficient 1,25. Den största risken ligger främst vid den befintliga lågpunkten längs Tor Boijes gata. Skyfallsflöden från planområdet avrinner mot större lågpunkter i norr (Värmdöleden) och i söder (Värmdövägen).

Grundvattennivåer har under åren 2015 – 2016 mätts i Vikdalsvägen (Tyréns). Grundvattnets trycknivå ligger på +39,5 vilket motsvarar cirka fem meter under markytan. För den del av planområdet som ska utgöra kvartersmark har grundvattennivåerna inte undersökts eftersom området främst består av berg i dagen.

Naturbana Nacka

Parkkvarter 2 är en del av det naturbana Centrala Nacka. Centrala Nacka utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts på nya sätt. En varierad stadsmiljö där naturen får ta större plats och påverka både den fysiska och den sociala miljön. Här finns närhet – både till det som behövs i vardagen och mellan människor. Den naturbana staden är mångfunktionell och robust för att klara framtidens utmaningar. En hållbar stadsdel som har plats både för människors välmående och framtidens klimat. Det naturbana ska prägla gestaltning, miljö, innehåll och smarta hållbara lösningar i utvecklingen av Centrala Nacka. Det naturbana konceptet präglar arbetet med detaljplanen och kommunens strategiska miljö- och klimatambitioner (se nedan). Ambitioner som kompletterar miljö- och klimatambitioner för naturbana Centrala Nacka har tagits fram;

Naturbant gestaltad livsmiljö: *att fånga det dynamiska mötet mellan natur och urbant som Centrala Nacka står för. Karaktärs- och dragningskraft – en unik identitet och miljö som attraherar, skapar nyfikenhet och stolthet med utgångspunkt från platsens förutsättningar och det dynamiska mötet mellan stad och natur. Kontraster och mångfald – i gestaltning och innehåll, för olika människor och verksamheter, i mötet mellan urbant och natur.*

Naturbant stadsliv: *Närhet och möten – mellan människor och verksamheter, stad och natur, lokalt och globalt.*

Naturbant attraktiv mötesplats: *Livsqualität och växtkraft – från livspussel till livsaccess, närhet till allt man behöver för en hållbar livsstil och utveckling. Nyttänkande och samverkan – genom nya hållbara lösningar, affärsmodeller och samarbeten.*

Hur ambitionerna avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Planförslag* rubrik *Naturbana Nacka*.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. Kommunen och byggaktören ska gemensamt enas kring projektspecifika ambitionsnivåer för strategins sex strategiska inriktningar och vilka möjliga åtgärder som kan vidtas för att uppnå ambitionerna.

1. **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:** *Behovet av attraktiva och funktionella gröna miljöer ska integreras i alla delar av den fysiska planeringen. Kvarvarande naturmiljöer ska vårdas så att de behåller och utvecklar sin ursprunglighet och artrikedom.*
2. **Hållbart resande och mobilitet:** *Energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minska bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar. Trafiksystemet ska vara utformat för att stödja resor till fots eller med cykel och det ska vara lätt att byta mellan olika trafikslag.*
3. **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:** *Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö, bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid nybyggnation.*
4. **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:** *En hållbar hantering av vatten innebär att dagvatten ombändertas, fördröjs och renas. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartermark och allmän plats. Regen- och dagvatten återanvänds där så är möjligt.*
5. **Hållbar avfallshantering och återbruk:** *Den byggda miljön ska utformas så att den möjliggör en modern och miljövänlig avfallshantering. Det innebär bland annat att det vid nybyggnation planeras för en väl fungerande avfallshantering. I genomförandet av detaljplanen ska en hållbar sortering av byggavfall eftersträvas. Användning av återbrukat material ska uppmuntras.*
6. **Anpassning framtida klimat:** *Anpassning till framtida klimat ska ske i all planering och genomförande. Vid planläggning ska risk för översvämningar, bränder, skred, ras och extrema väder till följd av klimatförändringar beaktas.*

Hur ambitionerna avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt *Planförslag* rubrik *Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka*.

Planförslag

Övergripande struktur

Parkkvarter 2 utgör en fortsättning norrut på den kvartersstruktur som återfinns inom Nya gatan och är en del av omvandlingen av Vikdalsvägen till stadsgata. Kvarterets fasad mot Vikdalsvägen ligger i linje med fasaderna på de två kvarteren i söder. Den föreslagna byggnaden sluter även gaturummet längs Tor Boijes gata där den utgör norra väggen. Norr om kvarteret planeras ett torg där föreslagna byggnad utgör en av tre väggar som kommer omsluta torget. De andra två är Nacka Forum samt det framtida Parkkvarter 1 som även inrymmer tunnelbaneuppgång. Det nya kvarteret vetter i väster mot den framtida Stadshusparken.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör cirka 145 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet i ett slutet kvarter i två till nio våningar. Planförslaget medger markanvändningen Bostad genom bestämmelsen **B**. Plankartan reglerar inte antalet bostäder vilket innebär att antalet lägenheter som uppförs antingen kan blir fler eller färre beroende på vilken storlek lägenheterna får. Slutligt antal lägenheter avgörs i samband med bygglov.

Planbestämmelsen **C** möjliggör centrumverksamhet. En generell bestämmelse finns som innebär att centrumverksamheten ska anordnas på entrévåningen mot Vikdalsvägen, Tor Boijes gata samt mot torget. Lokaler i bottenvåningen är en viktig förutsättning för att uppnå målet om en levande stad. Därför finns också en generell bestämmelse som säger att bostäder inte får placeras mot gatorna och torget. Det är däremot möjligt med bostadskomplement såsom garage för cykelparkering, miljörum med mera. Kvarterets gemensamhetslokal är en viktig och central del i planförslaget varför användningen B i denna del har preciserats med bestämmelsen **s₁** som säger att byggnaden endast får användas för gemensamhetslokal. Parkeringsgarage föreslås i entrévåningen, innanför lokalerna, med entré från Tor Boijes gata.

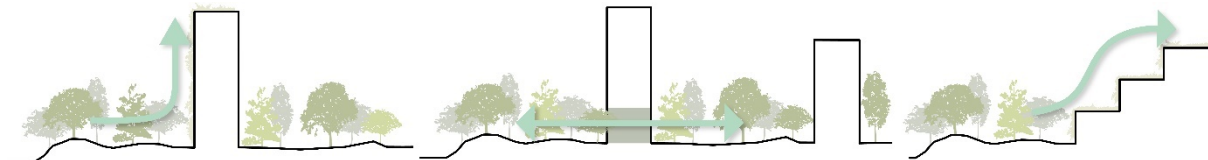
Gestaltningkoncept

Byggnadens gestaltning utgår från konceptet Naturban där natur och bebyggelse ska mötas på ett dynamiskt sätt, där gränserna mellan de båda ska upplevas som flytande och där grönskan ska vara påtaglig och synlig både för de boende i kvarteret och för dem som vistas i dess närhet. Detta kan sammanfattas i tre övergripande koncept:

Förgårdsmark och vertikal grönska – mot gatorna tillskapas förgårdsmark där plantering kan möjliggöra vertikal grönska som klättrar upp på fasader. Även planteringskärl på balkonger bidrar till den vertikala grönskan.

Grönska utanför och i huset – grönskan i parken och på gården kopplas samman via en gemensamhetslokal utformad som ett växthus, där gränsen mellan ute och inne suddas ut. Gården blir en förlängning av parken där växtbäddarna dimensioneras för att möjliggöra träd.

Parken fortsätter upp i byggnaden – byggnaden trappas ner mot parken och ges en grönskande sida med terrasser. De gröna terrasserna ger upplevelsen att parken fortsätter upp i byggnaden. De gröna terrasserna skapar en naturlig kontakt mellan inne och ut.



Figur 8: Diagram som visar det Naturbana konceptet. Grönskan i parken klättrar upp på fasader (till vänster), grönskan i parken och på gården kopplas samman via växthuset (i mitten), parkens grönska fortsätter upp på takterrasserna (till höger).



Figur 9: Illustration som visar möjlig utformning av det nya kvarteret. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. Vy från sydväst med fasaden som vetter mot Stadshusparken i förgrunden. Trappningen från nio våningar vid Vikdalsvägen till två våningar vid parken framkommer här tydligt. Vita volymer visar planerad bebyggelse i kringliggande projekt. (Bild: Belatchew)

Volymhantering

Mot Vikdalsvägen har byggnaden nio våningar i den norra delen, medan den har åtta våningar i den södra delen där den möter den befintliga byggnaden i hörnet av Vikdalsvägen och Tor Boijes gata, som också har åtta våningar. De befintliga byggnaderna på Tor Boijes södra sida har i övrigt sju våningar. Den föreslagna byggnaden i Parkkvarter 2 trappas längs Tor Boijes gata ner från åtta våningar vid Vikdalsvägen till fem våningar i väster. Mot torget i norr trappas byggnaden från nio

våningar vid Vikdalsvägen till sex våningar mot parken i väster. Mot parken i väster trappas byggnaden också, från sex våningar till två våningar. På plankartan styrs både byggnadens högsta nockhöjd i meter över nollplanet, $h_1 - h_9$, och högsta antal våningar, $f_6 - f_{12}$.

Kvarteret ligger på gränsen mellan park och stad. Byggnadens trappning från parken till Vikdalsvägen tar fasta på detta genom att låta det gröna i parken få fortsätta upp på fasadernas balkonger och takterrasser. Den föreslagna gemensamhetslokalen i form av ett växthus kopplar visuellt samman parken utanför med bostadsgården innanför. Gränsen mellan park (natur) och stad (urban) luckras därmed upp och bidrar till att kvarteret blir naturbant.



Figur 10: Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. Vy från entrén till Nacka Forum vid Vikdalsvägen. Till vänster syns det befintliga huset i hörnet Vikdalsvägen/Tor Boijes gata. Jämför med figur 4 ovan. (Bild: Belatchev)

Gemensamhetslokalen – växthuset

Mot parken i väster planläggs för en gemensamhetslokal för de boende i byggnaden. Lokalen föreslås utformas som ett växthus och ska utöver att vara en samlingsyta för de boende även fungera som odlingsyta. Denna del av kvarteret utgör den lägsta, två våningar, men del av växthuset kan utgöras av ett plan från marknivå till tak för att möjliggöra för hög växtlighet. Växthuset säkerställs på plankartan genom bestämmelsen s_1 som säger att byggnaden endast får användas som gemensamhetslokal samt genom utformningsbestämmelserna $f_2 - f_4$ som säger att byggnaden ska utföras med fasader och tak i glas samt att fasad- och takkonstruktion ska utföras i trä, se figur 11.



Figur 11: Illustration som visar möjlig utformning av gemensambetslokalen i form av ett växthus. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. Längst till höger är passagen från parken in till gården. Till vänster om passagen föreslås växthuset ha fullhöjd och glastak medan delen längst till vänster föreslås ha takbjälklag med takterrass. (Bild: Belatchew)

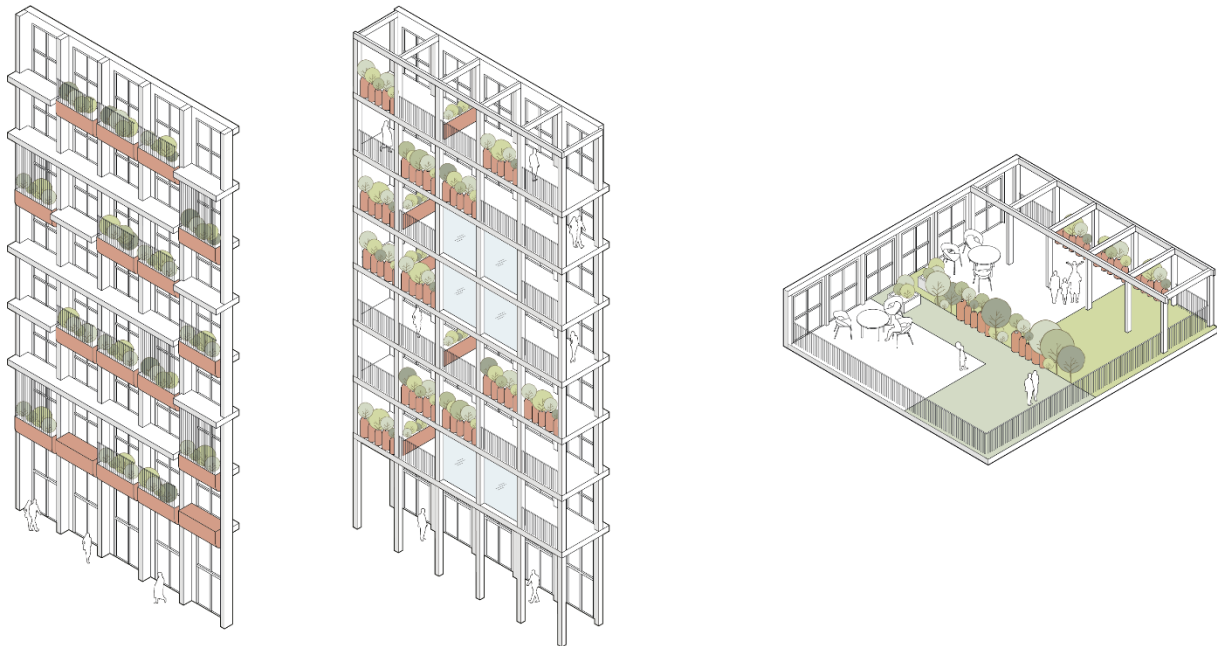
Fasader, balkonger och terrasser

Byggnadens fasader ska utföras i trä vilket styrs på plankartan genom en generell bestämmelse liksom att fasaderna ska ha ett ramverk i trä som skapar djupverkan/reliefverkan.

Planbestämmelsen f_1 säger att en balkongkonstruktion ska anordnas, och att den ska finnas över hela byggnadens södra och västra fasad. Balkongkonstruktionen och det ramverk som finns på byggnadens fasader ska ha liknande dimensioner, se figur 13 och 14 nedan.

På alla fasader planeras någon form av grönska. Grönskan bidrar till en god boendekvalitet i lägenheterna. Beroende på väderstreck och funktion på byggnadens insida föreslås fasaden få olika uttryck enligt tre gestaltungsprinciper - Small, Medium och Large. Small används på fasader mot norr och har en grundare fransk balkong med möjlighet till odling i planteringskärl som hänger ned framför fönstret. Medium finns i söderlägen och i friare lägen med mer sol. Medium utgörs av balkongkonstruktionen i trä där balkongerna är stora och går längs hela fasaden. Konstruktionen gör det möjligt att placera rymliga odlingslådor på balkongerna. Vissa balkonger föreslås ha inbyggda planteringskärl som fungerar både för plantering och som räcke. Balkongkonstruktionen möjliggör också för växthus (inglasning) i vissa delar.

Large utgör de stora takterrasserna och kan jämföras med en egen trädgård med större ytor för odling. Planbestämmelse finns som säger att inbyggda planteringskärl ska anordnas till varje lägenhet. Kärlen, som även har även som syfte att omhänderta dagvatten, föreslås utföras i rödbrun plåt.



Figur 12: Principskisser som visar de tre gestaltungsprinciperna; Small, Medium och Large. (Bild: Belatchev)



Figur 13: Illustration som visar principer för olika varianter av balkonger med inbyggda planteringskärl. På de översta planen syns hur balkongkonstruktionen övergår till att utgöra takterrassernas pergolor. (Bild: Belatchev)

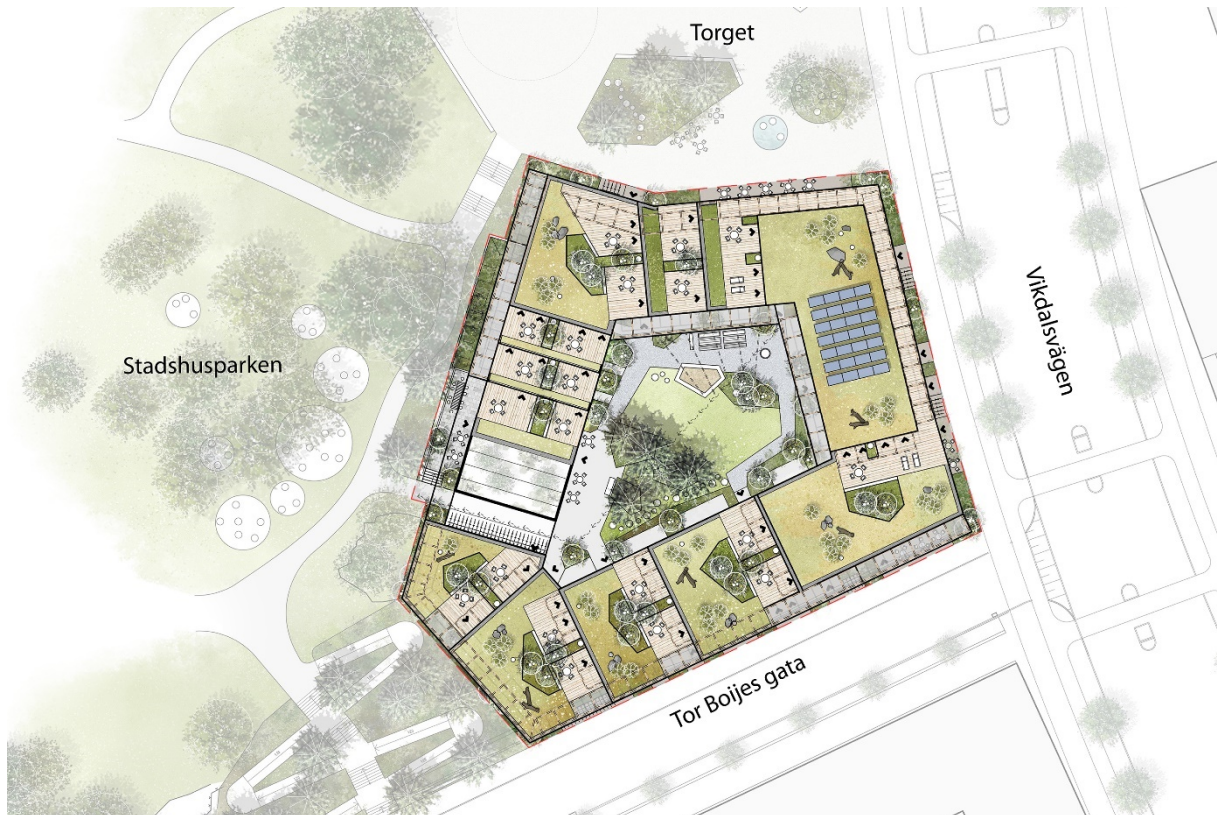


Figur 14: Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. Vy från Vikdalsvägen vid infarten till Tor Boijes gata. Den vita volymen till höger är pågående projektet inom Parkkvarter 1. På fasaden mot Vikdalsvägen framträder fasadens ramverk i trä som ger en djupverkan/reliefverkan. Mot Tor Boijes gata syns balkongkonstruktionen som inrymmer balkonger. Jämför med figur 6 ovan. (Bild: Belatchev)

Den föreslagna byggnadens entréväning ska mot gata och torg inrymma lokaler varför den ska utföras med stora uppglasade partier. Detta återfinns som generell bestämmelse på plankartan. Detta bidrar även till att gatumiljön upplevs som mer levande och mer trygg.

Tak, gård och förgårdsmark

Taken föreslås utformas som ett biotoptak med örter, gräs och buskar. Syftet är dels att kunna fördröja dagvatten, dels att skapa förutsättningar för biologisk mångfald, samtidigt som det tillför boendekvaliteter. Lägenheterna på de övre planen föreslås få varsin takterrass som utformas med ett möbleringsbart trädäck och upphöjda planteringsytor. De delar av taken som inte utgörs av glasade tak (gemensamhetslokalen/växthuset) eller terrasser för de boende ska utföras som vegetationstak. Detta finns som generell bestämmelse på plankartan.



Figur 15: Illustrationsplan som visar möjlig utformning av det föreslagna kvarteret med dess gård och tak, takterrasser samt förgårdsmark. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. (Bild: Belatchew)

Målsättningen är att bostadsgården och närmiljön kring kvarteret ska vara attraktivt och grönskande vilket kan skapa förutsättningar för ökad grad av utevistelse. Mitt på gården föreslås en skålad gräsyta med plats för vistelse, samtidigt som den har funktionen att samla vatten vid kraftigare regn. Mot fasaderna på gården planeras planteringar, regnbäddar, som främst bevattnas genom bräddat takvatten som rör sig ner från taken via planteringskärnen på balkongerna. Tallar föreslås planteras på gården, i blickfånget från Stadshusparken genom växthuset, vilket gör kopplingen mellan park och gård starkare. Tallarna liksom övrigt växtval tar avstamp i Nackas tallskogsbiotoper. På plankartan skapas förutsättning för tallarna genom bestämmelsen b_1 som säger att bjälklaget på minst 6 % av gårdens yta ska dimensioneras för att klara ett jorddjup om minst 0,8 meter.

Kring hela kvarteret finns förgårdsmark som mot Vikdalsvägen och torget är två meter, och mot Tor Boijes gata och parken är tre meter. Mot parken föreslås den utformas med vistelseytor och grönska. För att ta upp höjdskillnaden mot parkens befintliga marknivå föreslås en mur med sittmöjligheter som placeras i fastighetsgräns. Mot gata och torg föreslås en sammanhängande växtbädd i syfte att skapa så goda förutsättningar som möjligt åt grönska. Ytskiktet ovan växtbädden kan variera utifrån behov och funktion. Det kan vara entréer, uteserveringar, cykelparkering utöver planteringar.



Figur 16: Illustration som visar möjlig utformning av bostadsgården med träd, regnbäddar och vistelseytor. Slutlig utformning avgörs i bygglovet. Bilden visar hur det kan se ut på gården några år efter uppförandet när växter och träd har vuxit till sig. (Bild: Belatchew)

Solstudier

De befintliga bostadskvarteren söder om Parkkvarter 2 kommer inte få ökad skuggning eftersom det nya kvarteret ligger i norr. Kvarteret på södra sidan av Tor Boijes gata kommer under förmiddagar och mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning, och under den mörkare delen av året, skugga den nya byggnadens södra fasad. Sammantaget bedöms solförhållandena bli goda.

Parkkvarter 2 skuggar sommartid främst Vikdalsvägen och delar av Tor Boijes gata under eftermiddag och kväll. Vid vår- och höstdagjämning skuggas även den närmaste delen av parken på förmiddagen. Torget hamnar delvis i skugga under en stor del av den ljusa delen av dagen under stor del av året.

Mikroklimat

Enligt framtagna mikroklimatutredning (PE Teknik och Arkitektur, 2023) skapar kvarterets form och arkitektur förutsättningar för goda vindförhållanden. Både på gård och takterrasser skapas vistelsemiljöer som ur vindsynpunkt är lämpliga för längre uppehåll.

Boverket rekommenderar minst fem timmars solljus i bostaden samt på närmiljöns lekytor och sittplatser, uppmätt vid vår-/höstdagjämning. När det gäller Parkkvarter 2 har den sydöstra, sydvästra och nordvästra fasaden god tillgång till direkt solljus, förutom på de nedre våningarna. Den östra fasaden får mindre direkt solljus; 1 - 3 timmar. Den norra fasaden får inget direkt

solljus vilket gör att verksamhetslokalerna samt lägenheter mot torget får dålig dagsljusställning. Det gör även att eventuell cafémöblering här hamnar i skugga.

Innergården har 0 - 2 timmars solljusställning på grund av hushöjden. Lekytorna på gården är planerade på de mest solbelysta ytorna, men når inte upp till rekommendationen om fem timmar om dagen. Eftersom den solbelysta Stadshusparken ligger alldeles intill kvarteret finns ändå goda möjligheter till kompletterande solbelysta lektyor i närheten. Takterrasserna får minst fem timmars direkt solljus per dag och parkens vistelseytor uppnår också fem timmars sol per dag.

Parkkvarter 2, med sin trappade form och tillhörande planerade grönska, bidrar till goda mikroklimatförhållanden. Stadshusparken bidrar också med utjämnade temperaturer och bra kompletterande ytor för vistelse med god dagsljusställning för kvarteret. Vad gäller dagsljus rekommenderas att lägenheter mot norr som har få soltimmar är genomgående så att de också får in dagsljus från gårdssidan. För upplevd värme har kvarteret ett mycket gynnsamt läge bredvid parken som skapar behagligare temperaturer. Norrfasaderna är också viktiga då de ger skuggande svalka på sommaren.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn styr mot kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” genom att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och behagligt lokalklimat. Modellen för Nackas grönytefaktor har därför utformats för att premiera följande fem kategorier av ekosystemtjänster; sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. I beräkningen av grönytefaktorn måste en viss andel valbara kvaliteter från alla fem kategorier väljas. Dessa kvaliteter och ytor i övrig räknas sedan om till grönytor. Grönytefaktorn blir denna yta delat med hela kvarterets yta. För Nacka stad är ambitionsnivån att uppnå grönytefaktor 0,6. För Parkkvarter 2 är grönytefaktorn nu 0,85 vilket är högre än ambitionsnivån.

Offentliga rum och grönområden

Landskapsrum och kulturmiljö

Det Centrala och representativa läget intill stadshuset ställer höga krav på gestaltning för nya tillägg, vilket det aktuella bebyggelseförslaget löser på ett tillfredsställande sätt. Den föreslagna volymen trappas ner från Vikdalsvägens nio våningar till två våningar mot Stadshusparken så att höjden vid parken motsvarar trädtoppsnivån. Genom den låga byggnadshöjden och läget något lägre ner i landskapet kan stadshuset behålla en stor del av sin monumentala karaktär av en symbolbyggnad. Den naturbana gestaltningen ger Parkkvarter 2 en helt egen och lätt avläsbar karaktär. Byggnaden påverkar inte heller de viktigaste vyerna mot stadshuset som därmed behåller sin funktion som ett landmärke.

Negativt är att det sista större partiet av skärgårdsnatur försvinner i området vid Nya gatan. Upplevelsen av naturen kan möjligen delvis kompenseras med plantering av träsorter som finns

på platsen naturligt och genom att minimera sprängningarna så att så mycket naturmark som möjligt kan bevaras.

Planförslaget påverkar inte de två riksintressen för kulturmiljövård som ligger i närheten av planområdet. För de lokala kulturmiljövårderna innebär förslaget en ny byggnad intill stadshuset och den planerade Stadshusparken. Läget och volymhanteringen gör att Parkkvarter 2 inte påverkar stadshusets karaktär som en symbolbyggnad. Den naturbana gestaltningen tillför kvaliteter som stämmer väl överens med kraven på högklassig arkitektur på platsen.

Friytor

Bostadsgården är tillräckligt stor för att kunna inrymma en öppen gräsyta som kan nyttjas som lek samt en sandlek. I den planerade Stadshusparken i direkt anslutning till bostadskvarteret kommer lekytor av olika storlek finnas dit barn kan ta sig utan att behöva korsa trafikerade gator.

Naturmiljö och park

Inom planområdet finns en smal remsa närmast kvarteret som planläggs som Park. Området kommer utgöra del av den framtida Stadshusparken. Huvuddelen av de träd som idag finns inom detta område står nära den föreslagna byggnaden vilket gör att de sannolikt inte kan bevaras. Ett av de sju naturvärdesträd som finns inom planområdet står på ytan som blir park och ska om möjligt bevaras. Även de större tallar som står direkt väster om planområdet ska om möjligt bevaras i den framtida Stadshusparken. För en beskrivning av planförslagets påverkan på naturen se vidare under rubriken *Miljökonsekvenser* nedan.

En trappa/förbindelse mellan Tor Boijes gata och Stadshusparken kommer delvis ligga inom området som regleras som Park, och delvis utanför planområdet. Projektering och utformning av denna ingår i stadsbyggnadsprojektet för Stadshusparken.

Gator och torg

Utformning av det föreslagna torget norr om bostadskvarteret, Vikdalsvägen samt Stadshusparken är under utredning. Till granskningsskedet ska ett gestaltungsprogram för dessa ha tagits fram som då kommer utgöra underlag till detaljplanen.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Det nya kvarteret ligger mot den befintliga gatan Tor Boijes väg i söder och mot Vikdalsvägen i öster. Mot norr ligger det planerade torget. Från torget kommer det inte vara möjligt att köra ut på Vikdalsvägen, och det kommer heller inte vara möjligt att svänga in på torget från Vikdalsvägen. De västra entréerna och lokalerna som vetter mot torget kommer kunna angöras för besökare, taxi med mera från torget. Torget kommer kunna nås via den framtida nya dragningen av Griffelvägen samt via Granitvägen. De östra entréerna och lokalerna mot torget

samt mot Vikdalsvägen kommer kunna angöras från Vikdalsvägen. Även mot Tor Boijes gata kommer angöringsplats finnas. Entré till kvarterets parkeringsgarage ligger mot Tor Boijes gata.

Mot Stadshusparken har byggnaden inga bostadsentréer vilket har möjliggjort borttagande av den gata som i strukturplanen föreslogs mellan Tor Boijes väg och torget. Gångstråk i parken kommer istället finnas som kopplar ihop torget med Tor Boijes väg. Den stora nivåskillnaden mellan Tor Boijes väg och parken ovan föreslås tas upp genom en större trappa.

Alla miljörum i kvarteret ligger mot Tor Boijes gata där angöringsplats för hämtfordon kan anordnas.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

I Parkkvarter 2 föreslås parkeringsgaraget ligga i entrévåningen med in- och utfart från Tor Boijes väg. Det innebär att garaget ligger i suterräng mot parken eftersom marken där är högre. Parkeringsgaraget ligger innanför lokaler och andra utrymmen som vetter mot gatan. Cykelrum finns på flera ställen inom kvarteret. De största föreslås ligga lättillgängligt i entrévåningen ut mot Tor Boijes gata. Cykelparkering föreslås även i utrymmen vid bilparkeringen längre in i byggnaden. I passagen mellan parken och gården föreslås uppställningsplatser för cykel liksom entré till ytterligare ett cykelparkeringsrum.

Störningar och risker

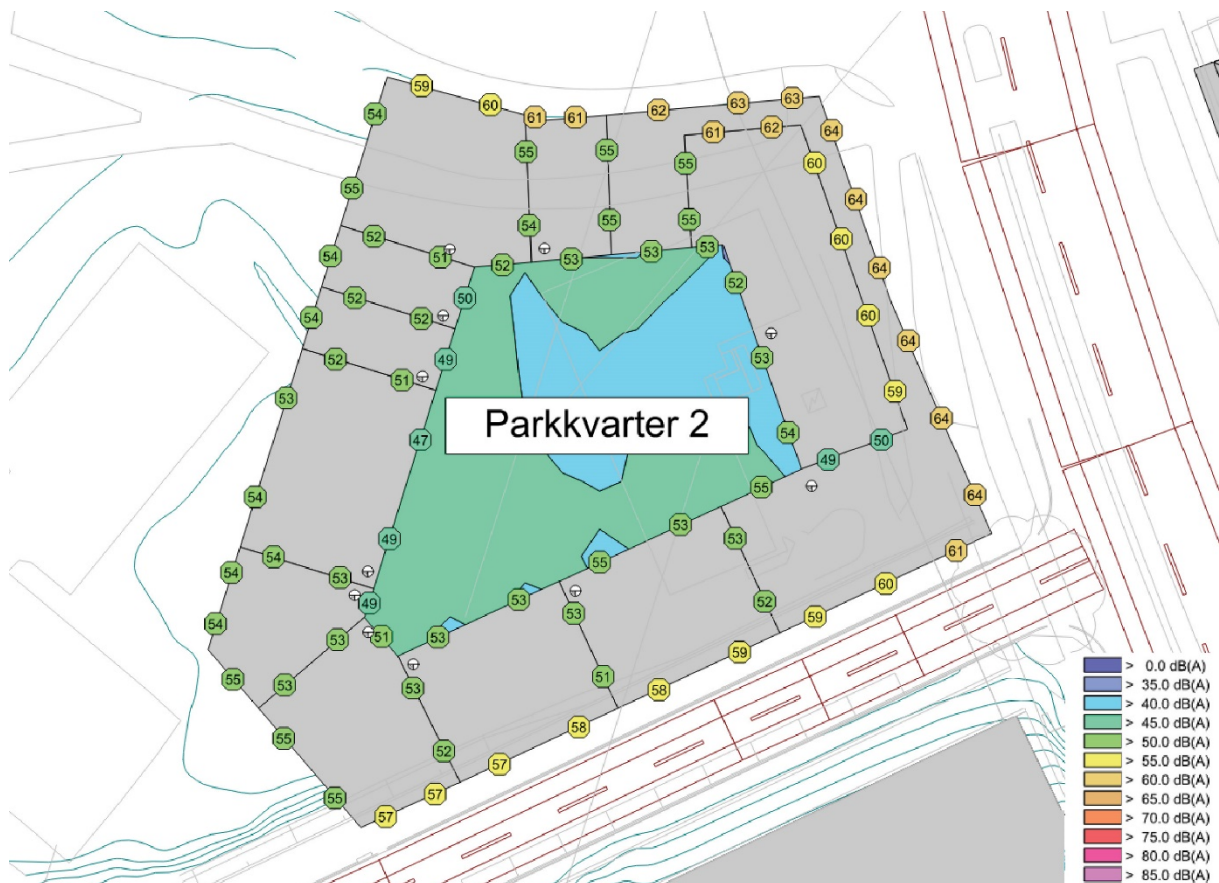
Buller

Ny bebyggelse

Planområdet utsätts i första hand för vägtrafikbuller från Värmdöleden och Vikdalsvägen. Det finns också bullrande anläggningar på tak på närliggande byggnader. En trafik- och verksamhetsbullerutredning (ACAD, 2023) har tagits fram för området. Beräkningarna i utredningen redovisas för tre olika utbyggnadsscenarioer år 2040. För att se påverkan på befintlig bostadsbebyggelse redovisas även ett nollalternativ år 2040 med samma bebyggelse som idag. Skälet till att det finns flera scenarier är att denna del av Centrala Nacka står inför stora förändringar vad gäller bebyggelse och infrastruktur. Det scenario som utgått från i detaljplanen, scenario 1, visar bullersituationen utan den framtida överdäckningen över Värmdöleden och utan

den framtida bebyggelsen på Järlahöjden, det vill säga det scenario som ger högst bullervärden inom planområdet. Planarbete pågår för Parkkvarter 1 och Nya Nacka Forum varför dessa också finns med i scenario 1. Prognoser för uppräknad trafik har använts i alla alternativ för år 2040. Alla beräkningar har gjorts utan föreslagna balkonger i anslutning till lägenheterna.

Beräkningarna för scenario 1 visar att ekvivalenta och maximala ljudnivåer uppgår till som mest 64 dBA respektive 78 dBA vid fasad mot Vikdalsvägen på några platser, vilket innebär att riktvärdena överskrids om inga åtgärder vidtas. Planbestämmelser för vägtrafikbuller finns på plankartan.



Figur 17: Bild som visar uppmätta dygnsekvivalenta ljudnivåer (frifältsvärde) vid värst utsatta del av fasad.

Efter anpassningar av lägenhetsutformningar (små lägenheter som är högst 35 kvadratmeter som får ha bullernivåer upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå, och lägenheter med hälften av boningsrummen vända mot tyst sida) är det fortfarande tre av 145 lägenheter (det vill säga 2% av lägenheterna) i scenario 1 som inte uppfyller bullerriktvärdena med föreslagna planlösningar utan särskilda åtgärder. Två av lägenheterna vetter mot torget i norr och den tredje ligger på översta våningsplanet i hörnet av Vikdalsvägen och torget. Två av lägenheterna mot norr föreslås få glasräcke med 50% inglasning av balkongerna, alternativt glasräcke med ett djupare balkongindrag, minst 2,5 meter, varmed ingen inglasning behövs. Båda alternativen kräver

absorbenter i underkant av ovanliggande balkongplatta. Lägenheten på översta våningsplanet föreslås få glasbalkongräcke som placeras över hörnet mot Vikdalsvägen och torget. Med föreslagna åtgärder skulle även dessa tre lägenheter klara bullerriktvärdena.

Innergården får ekvivalenta och maximala nivåer som ligger under riktvärdena (50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå) och kan utnyttjas som gemensam uteplats. Flertalet balkonger mot innergården får nivåer som också ligger under riktvärdena.

I scenario 2 (med överdäckningen över Värmdöleden, utan Järlahöjden) och scenario 3 (med både överdäckningen och den nya bebyggelsen på Järlahöjden) uppfyller samtliga lägenheter bullerriktvärdena med föreslagna planlösningar, och även riktvärdena för uteplats klaras.

Befintlig bebyggelse utanför planområdet

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer har beräknats vid fasad till närmaste befintlig bostadsbebyggelse vid kvarteren inom Nya Gatan. De alternativ som utretts är ljudnivåer med befintlig situation (nollalternativet) och scenario 1. Bullernivåerna vid fasad inom Nya Gatan innan och efter byggnation av projekten Parkkvarteren och Nya Nacka Forum ökar som mest med +1 dB, vilket inte är hörbart. Det är främst den nordligaste byggnaden som har fasad mot Vikdalsvägen som får denna marginella ökning på grund av reflexer från Nya Nacka Forum. Flera fasader i kvarteret får lägre bullernivåer på grund av att de nya byggnaderna skärmar inkommande buller från Värmdöleden. Minskningen blir -4 dB i vissa lägen, vilket är tydligt hörbart. Sammantaget visar beräkningarna att befintliga bostadshus vid Nya Gatan trafikbullermässigt inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan för Parkkvarter 2.

Verksamhetsbuller

Potentiellt verksamhetsbuller från installationer (fläktar och dylikt) på Nacka Forums tak har mätts och beräknats. Inga andra potentiella bullerkällor i närheten har bedömts påverka planområdet för Parkkvarter 2. Resultatet av utredningen visade att bullernivåerna vid fasader och innergård uppfyller riktvärdena för verksamhetsbuller dag- och kvällstid (ekvivalent ljudnivå 50 dBA respektive 45 dBA) med marginal. Inga fläktar är igång nattetid, varför jämförelse med de riktvärdena inte görs.

Luftkvalitet

I luftkvalitetsutredningen redovisas beräkningar för ett ”nollalternativ” år 2040 med samma bebyggelse och vägsträckningar som idag, och fyra olika ”utbyggnadsalternativ” år 2040. Skälet till att det finns flera utbyggnadsalternativ/-scenarier är att denna del av Centrala Nacka står inför stora förändringar vad gäller bebyggelse och infrastruktur. Prognoser för uppräknad trafik har använts i alla alternativ för år 2040. I framtagandet av detaljplanen har det alternativ som innebär de högsta halterna av luftföroreningar för planområdet utgått ifrån, scenario D. Scenario D innebär att nuvarande sträckning av Värmdöleden behålls men Griffelvägen får en ny sträckning.

Planerad bebyggelse inom Parkkvarter 1, Parkkvarter 2 samt Nya Nacka Forum antas vara utbyggda, men inga andra projekt i området.

Beräknade dygnsmedelvärden för partiklar (PM10) visar att halterna är mellan 18 – 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (det 36:e högsta dygnsvärdet) inom planområdet, vilket ska jämföras med miljökvalitetsnormen (MKN) på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. MKN för PM10 bedöms därmed klaras inom planområdet.

Miljökvalitetsmålet för PM10 är 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (det 36:e högsta dygnsvärdet). Halterna beräknas längs Vikdalsvägen vid planområdet ligga i intervallet 30 - 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (det 36:e högsta dygnsvärdet). I Vikdalsvägens dubbelsidiga gaturum, som skapas av Parkkvarter 2 tillsammans med de befintliga kvarteren i Nya Gatan och det planerade Nya Nacka Forum, bedöms därför miljökvalitetsmålet för PM10 överskridas.

Beräknade dygnsmedelvärden för kvävedioxider (NO_2) visar att halterna är upp till 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (det 8:e högsta dygnsvärdet) inom planområdet, vilket ska jämföras med MKN på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. MKN för NO_2 bedöms därmed klaras inom planområdet.

Miljökvalitetsmålet beräknat som timmedelhalt för NO_2 är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (det 176:e högsta timvärdet). Halterna beräknas ligga i intervallet 54 – 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ på Vikdalsvägen vid planområdet. Det innebär att miljökvalitetsmålet för NO_2 som ett timmedelvärde bedöms löpa risk för att överskridas på vägen i det dubbelsidiga gaturummet.

Dagvatten och skyfall

Vid planerad situation förväntas en ökning av flöden mot anslutande ledningar. Ökningen beror främst på att flödena förväntas öka med 25% i ett förändrat klimat (klimatfaktor 1,25). Det finns därför behov av flödesutjämning.

Den dagvattenutredning för allmän plats som tagits fram (Tyréns, 2023) stämmer inte överens med detaljplanen vad gäller avgränsningen av planområdet. Underlaget har ändå ansetts vara tillräckligt för att ge ett preliminärt resultat för flödesberäkningar och rening samt för att ligga till grund för ett utkast till planerad dagvattenhantering. Till detaljplanens granskning ska utredningen justeras så att planavgränsningen stämmer.

På allmän plats föreslås dagvattenreningen ske med flera trädväxtbäddar längs Vikdalsvägen samt företrädesvis med nedsänkta växtbäddar på andra ytor. Föreslagna placeringar och val av anläggning ska ses över till granskningskedet.

Enligt dagvattenutredningen för kvartersmark (WSP, 2023) krävs sammanlagt för kvartersmarken en magasinsvolym om 19 kubikmeter för att kunna omhänderta dagvattnet. En stor del av den nya byggnadens tak ska utformas som vegetationstak/biotoptak, och regnbäddar på taken ska anläggas. Takvatten leds från den översta taknivån vidare till de gröna ytorna på nästa våningsplan och sedan vidare neråt. Efter att vattnet har fördröjts på takytorna leds det till regnbäddar längs

med byggnadernas fasader. Dessa regnbäddar utgörs av större planteringskärl. Planbestämmelser finns som reglerar att de delar av taken som inte utgörs av terrasser eller glasade tak ska utföras som vegetationstak. Planbestämmelse finns även som reglerar att inbyggda planteringskärl ska anordnas till varje lägenhet. liksom att växtbäddar (regnbäddar) ska finnas på förgårdsmark samt att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Vattnet på kvarterets innergård föreslås huvudsakligen ledas till en gräsmatta som skålas i mitten av gården. För att säkerställa att vatten tar sig ut från innergården behöver höjdsättning ske så att vatten avrinner ut genom portiken i sydväst, där det leds till en plantering/grönyta vid byggnadens fasad. Planbestämmelse, **b2**, finns som säger att bostadsgården ska höjdsättas så att dagvatten/skyfall avleds mot passagen ut mot parken. Planbestämmelse, **+51,3**, finns även som styr höjden på marken utanför passagen så att lutningen blir rätt i förhållandet mellan gård och park.

Med föreslagna reningsåtgärder minskar föroreningsbelastningen för samtliga ämnen från området vid planerad situation jämfört med befintlig. Planens genomförande bedöms därför innebära att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten kan följas, såväl för övergripande ekologisk och kemisk status, som för de olika aktuella kvalitetsfaktorerna.

En skyfallsmodell håller på att tas fram som ligger till grund för skyfallsberäkningar inom ett större område i Centrala Nacka där stora förändringar planeras. Det sker löpande revideringar av de förutsättningar som ingår i modellen. Resultatet av en av modellkörningarna ligger till grund för skyfallsavsnittet i den dagvattenutredning som tagits fram (Tyréns, 2023).

Utredningen visar att planområdet ligger på en vattendelare. I befintlig situation avrinner skyfallsflöden från planområdet i norr mot större lågpunkter i form av grönytor vid Värmdöleden. Mot söder avrinner skyfall till en lågpunkt i Värmdövägen. Exploatering inom planområdet innebär att det kan ske ett ökat flöde till lågpunkterna nedströms.

Enligt utredningen förväntas stora flöden vid skyfall kunna rinna undan effektivt till nedströms liggande lågpunkter. Föreslagna öppna regnbäddar kan ge viss fördröjning av skyfallsflöden från planområdet och därmed avlasta nedströms liggande lågpunkter. Detta ska utredas vidare i granskningskedet i samband med en hydraulisk skyfallsmodellering över Centrala Nacka.

Naturbana Nacka

Det naturbana konceptet präglar arbetet med detaljplanen och kommunens strategiska miljö- och klimatambitioner (se nedan). Ambitioner som kompletterar miljö- och klimatambitioner för naturbana Centrala Nacka har tagits fram. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

Naturbant gestaltad livsmiljö

Byggaktörens åtgärder:

- Alla boenden är omgärdade av grönska som ger en kontakt mellan inne och ute. Odlingsmöjligheter erbjuds.
- Projektet är beläget mellan en park och det befintliga kommersiella stråket, och det tillför en karaktärsstark byggnad vars träfasader och omfångsrika växtlighet på kvarterets alla sidor ”tar med” parken hela vägen ut mot Vikdalsvägen och Nacka Forum.
- Det gröna i huset vattnas av husets värd om man är bortrest.

Kommunens åtgärder:

- Kvarteret möter en grönskande Stadshuspark.
- Samordning av grönt gestaltad parkentré mellan Nya Gatan och den nya byggnaden.

Naturbant stadsliv

Byggaktörens åtgärder:

- Genom bottenvåningens programmering bidrar kvarteret till ett aktivt stadsliv. Projektet tillför natur i staden och stad till naturen. Här kan man sitta på restaurangens uteservering mitt i Centrala Nacka och ändå vara omgiven av växtlighet och grönska, eller bo med en takterrass med utsikt över parken samtidigt som man har ett stort utbud av handel och service precis utanför dörren.

Kommunens åtgärder:

- Kvarteret ansluter till torg för möten och stråk.

Naturbant attraktiv mötesplats

Starka sociala band är en viktig bidragande faktor till god hälsa. Tryggheten i en stadsdel stärks när grannar lär känna varandra.

Byggaktörens åtgärder:

- Projektet genomsyras av gemenskap. Växthuset utgör en samlingspunkt som ger visuella utblickar mot grönskan i parken och mot gården.
- Alla projektets ”Plussbostäder” har en gemensam värd/värdinna som underlättar de boendes vardag genom att till exempel initiera gemensamma aktiviteter, lämna kläder till kemptvätt, vattna och plocka in post när de boende är bortresta.
- Gemensamma mötesrum i huset innebär att de boende kan arbeta hemma men ändå ta emot besök professionellt. Möjligheten att arbeta hemifrån minskar stressen i vardagen och belastningen på infrastruktur.
- En gäst matsal med tillhörande välutrustat kök kan nyttjas för större middagar, eller arrangerade matlagningskurser.

- Gästrum gör det lätt att ta emot gäster och minskar behovet för extra gästrum i respektive lägenhet.
- Lounge finns vilket främjar möten och fungerar som naturlig mötesplats för de boende.
- Gemensamt gym.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden:

Byggaktörens åtgärder:

- Växtbäddar på gården ska dimensioneras för att möjliggöra träd.
- Stora sammankopplade växtbäddar eftersträvas för att ge grönskan så bra förutsättningar som möjligt.
- Möjligheten att använda biokolsbaserat substrat i växtbäddar undersöks. Växtbäddarna kan på så sätt fungera som kolsänka.
- Möjligheten att använda torvfritt substrat i växtbäddarna undersöks. Även att plantera med växter som inte är torvkrukade utan barrotade.
- Växtlighet ska bidra till årstidsvariation och locka pollinatörer.
- Växtgestaltningen tar avstamp i Nackas tallskogsbiotoper.
- Tillgänglig förgårdsmark med gröna ytor, sittbänkar och möblerbara zoner.
- Gränsen mellan park och hus suddas ut tack vare grön gestaltning och klättrande växtlighet på fasad.
- Inbyggda blomsterkärn vid balkong och fönster med odlingsmöjligheter.
- Gröna terrasser skapar en naturlig kontakt mellan inne och ute.
- Växthus som samlingspunkt ger visuella utblickar mot grönskan i parken och mot gården.
- Vegetationstak anläggs där det inte är terrasser, solpaneler eller glasade tak.

Kommunens åtgärder:

- Planerad lokalgata mellan kvarteret och Stadshusparken har ersatts med gångvägar vilket har inneburit ett bättre möte mellan byggnad och park.
- Spara så många befintliga träd som möjligt inom och i anslutning till planområdet, och skydda de träd som blir kvar under byggnation. Avverkning av träd bör inte ske under fåglars häckningssäsong.
- Samordning har skett för att ge ett grönt möte mellan parkens gestaltning och kvarteret, och så att inte mer grönska än nödvändigt tas bort.

- Vikdalsvägen kommer att bidra till vegetation med en tallallé.
- Torget norr om kvarteret planeras med grönska.

Hållbart resande och mobilitet:

Byggaktörens åtgärder:

- Prova på kollektivtrafik (sex månaders gratis SL-kort)
- Kostnadsfritt medlemskap i bilpool i 10 år (bilarna tillgängliga även för andra än kvarterets boende).
- Informationspaket om möjligheter till gång-, cykel- och kollektivtrafik (t ex digital informationsskärm i lobbyn med information om avgångstider för kollektivtrafiken).
- Reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp (med kyla) inomhus för mottagande av varor med hemkörning.
- Cykelpool.
- Gratis bortforsling av grovsopor två gånger per år.
- Reserverad yta utomhus för leveransskåp.

Kommunens åtgärder:

- Tjänstecyklar om behov finns (beror på verksamhet), omklädningsrum
- Riktad information som uppmuntrar anställda och besökare att resa hållbart till platsen.
- Väl synliga och lättillgängliga cykelparkeringar.

Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande:

Byggaktörens åtgärder:

- Cirkulärt byggande eftersträvas. Hållbarhet på sikt skapas genom ett flexibelt, demonterbart byggsystem som kan ändras över tid, med organiska, återvinningsbara, förnybara, giftfria och återanvändningsbara material.
- Projektet får inte innehålla miljögifter enligt REACH-förordningen. Kravet gäller REACH-kandidatlistan, godkännande- och auktorisationslistan samt förbuds- och begränsningslistan.
- Byggnadsdelar och material som används i konstruktionen och som kan komma i kontakt med användare ska vara lågemitterande vad gäller formaldehyd och cancerframkallande VOC.
- Möjligheten undersöks att använda koldioxidreducerad betong till eventuella betongytor på gård.
- Så naturnära, obearbetat material på gården som möjligt används.
- Utrymme finns för gemenskap, tillhörighet och trygghet: Pluss-ytor (med bland annat bemannad reception), växthus och gården.
- Kvarteret bidrar till ett aktivt stadsliv genom bottenvåningens lokaler.

- Solpaneler möjliggörs på delar av taken.
- Projektet definieras som ”EU-taxonomin krav för hållbar investering” eller ”EU-taxonomi grön”.
- Minst 30% reduktion av koldioxidutsläpp från material mot referensprojekt (från BREEAM-NOR v 6.0).

Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen:

Byggaktörens åtgärder:

- Regnvattnet fördröjs och omhändertas för att bevattna ”uppifrån och ned”, det vill säga ett sammankopplat system där takterrasser bevattnas först, vattnet leds sedan nedåt till marknivå.
- Planteringszoner vid förgårdsmark fungerar som regnbäddar där dagvatten infiltreras i marken.
- Växtbäddar byggs i möjligaste mån sammankopplade för att få ett robustare system och skapa de bästa förutsättningarna för att vattnet i första hand tas upp av växter.

Kommunens åtgärder:

- Attraktiva dagvattenlösningar tillskapas på allmän plats.

Hållbar avfallshantering och återbruk:

Byggaktörens åtgärder:

- Lokalproducerade material prioriteras när de är ekonomiskt konkurrenskraftiga.
- Minst 85% av avfallet ska återanvändas, återvinnas eller gå till energiutvinning.
- Modern och miljövänlig avfallshantering tillskapas.
- Bytesrum finns för de boende.
- Kompostplats anordnas där trädgårdsavfall omvandlas till ny jord som kan tillföras planteringarna på gården.

Anpassning framtida klimat:

Byggaktörens åtgärder:

- Träfasader och växtlighet sänker temperaturer och bidrar till bra skydd vid värmebölja då de ger lägre strålningstemperaturer.
- Grönska på fasader och tak bidrar till skuggning och nedkylning av byggnaden.
- Skyfall från gården leds ut via portiken.
- Växtval görs utifrån att växterna ska klara ett torrare och varmare klimat.

Kommunens åtgärder:

- Växtval gör utifrån inhemska växter som är anpassade till platsen och miljön (gärna utifrån platsens tallskogsmiljöer).

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Planavgränsning

Planområdesgräns – Plangränsen längs Vikdalsvägens östra sida är något krokig. Anledningen till detta är att den i den norra delen följer befintlig fastighetsgräns mot Nacka Forum. Söder om entrén till Nacka Forum är plangränsen anpassad till angränsande detaljplaneprojekt Nya Nacka Forum. Torgets norra gräns är dragen ungefär mitt på det föreslagna torget. Resterande del av torget kommer att planläggas inom planprojektet för Parkkvarter 1. Anledningen till att hela torget inte planläggs redan nu är att dess slutliga utbredning ännu inte är bestämd. Endast en mindre del av den framtida Stadshusparken planläggs inom denna detaljplan. I stadshusgatans och Stadshusplatsens förlängning norrut är marken inom planområdet i dag planlagd som GATA. Planavgränsningen mot Stadshusplatsen och befintlig parkering vid stadshuset har därför som syfte att släcka ut användningen GATA i nu gällande detaljplan och ersätta med PARK.

Användningsbestämmelser

GATA – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en fortsatt ombyggnad av Vikdalsvägen till stadsgata.

PARK – Den södra delen av området är idag planlagt som GATA. Bestämmelsen syftar till ersätta användningen GATA med PARK för att möjliggöra anläggande av ny park som behövs för bostadsnära rekreation.

TORG – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett nytt torg.

B – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder.

C – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet i entré våningen, vilka främjar en levande, attraktiv och trygg stadsmiljö.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark – Bestämmelsen syftar till att inom kvartersmarken möjliggöra för förgårdsmark innehållande växtlighet och funktioner såsom cykelparkering och uteservering.

s₁ – Syftet med bestämmelsen är att inom denna del av byggnaden endast tillåta bostadskomplement i form av gemensamhetslokal. Gemensamma utrymmen för de boende är viktigt ur en social synvinkel. Placeringen mot parken möjliggör för en visuell koppling mellan grönskan i parken och lokalen vilket är en del av det naturbana konceptet

s₂ – Syftet med bestämmelsen är att inom dessa ytor endast tillåta uppförande av balkongkonstruktion samt förgårdsmark.

s₃ – Syftet med bestämmelsen är att inom ytan endast möjliggöra för en med tak överbyggd passage mellan bostadsgården och parken. Passagen är viktig dels för stärka kopplingen mellan gård och park, dels viktig för att säkerställa skyfallshantering.

h₁ – h₉ – Bebyggelsens höjder regleras genom att högsta tillåtna nockhöjd varierar. Syftet är att skapa ett varierat taklandskap där byggnaden trappas ner från gatan i öster till parken i väster. Trappningen skapar goda solförhållanden på bostadsgården samt bidrar till en mer intim skala mot parken och gör att vegetation på balkonger och takterrasser visuellt kopplas samman med grönskan i parken.

+51,3 – Höjdbestämmelsen syftar till att tillse att markens höjd är lägre inom ytan än på bostadsgården så att vatten vid skyfall kan flöda ut mot parkmarken.

Utfartsförbud – Syftet med bestämmelsen är att inte möjliggöra in- och utfart till garage mot torget och Vikdalsvägen. Vikdalsvägens utformning gör att det ur trafiksynvinkel inte är lämpligt med in- och utfart mot gatan. Det planerade torget ska till så stor utsträckning som möjligt vara fritt från motortrafik.

f₁ – Reglering i syfte att styra utformningen av balkongkonstruktionen som ligger utanför den egentliga fasaden. Balkongkonstruktionen är volymskapande och kommer vara framträdande i stadsbilden, varför det är av vikt att styra utformningen.

f₂ – Reglering i syfte att styra utformning av den del av gemensamhetslokalen som ska likna ett växthus. En del av det naturbana konceptet är att natur och stad ska fläta i varandra. Genom att låta en del av byggnaden som vetter mot parken vara uppglasad, och i den möjliggöra för större växtlighet, skapas förutsättning för att visuellt och upplevelsemässigt sammankoppla grönskan i byggnaden med grönskan i parken.

f₃ – Reglering i syfte att styra utformningen av den del av gemensamhetslokalen som ska likna ett växthus (se även under f₂). Denna del föreslås ha ett tak på vilket takterrass ska anordnas varför taket inte behöver utföras i glas.

f₄ – Reglering i syfte att styra utformningen av den del av byggnaden som utgör passage mellan bostadsgård och park.

f₅ – f₁₂ – Reglering i syfte att styra högsta antal våningar i byggnadens olika delar. Bestämmelsen utgör komplement till bestämmelsen som styr högsta nockhöjd. Nockhöjderna har tagit höjd för möjligheten till att uppföra byggnaden med trästomme. Bjälklagen i en trästomme har större dimensioner än ett betongbjälklag. Om byggnaden utförs med betongbjälklag kan eventuellt ytterligare en våning inrymmas inom samma höjd. Det bedöms inte som lämpligt med ytterligare våningsplan vilket skulle innebära en högre exploatering varför även högsta antal våningar styrs.

b₁ – Reglering i syfte att tillse att bjälklag har tillräcklig dimensionering för att klara att hålla ett jorddjup som möjliggör för större växtlighet såsom träd.

b₂ – Reglering i syfte att tillse att bjälklag har tillräcklig dimensionering för att hålla ett jorddjup som möjliggör för ett vegetationstak som har tillräcklig tjocklek för att minska behov av näringstillförsel.

b₃ – Reglering i syfte att tillse att byggnaden inte skadas vid skyfall.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Endast centrumverksamheter och bostadskomplement får anordnas på entrévåning mot gata och torg – Reglering i syfte att styra användningen så att lokaler anordnas på entrévåningen. Dessa kan bidra till trygga och sammanhållna stråk och en levande gatumiljö genom ökade flöden av människor.

Bestämmelse avseende trafikbuller – Regleringen syftar till att säkerställa att bullervärdena, i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, följs vid bygglov för skapa en god boendemiljö och förebygga olägenheter för människors hälsa.

Inbyggda planteringskärl ska anordnas till varje lägenhet. Planteringskärnen ska i huvudsak placeras i balkongräcke och i skiljevägg mellan balkonger. – Reglering som syftar till att skapa förutsättningar för det naturbana gestaltningskonceptet där parkens grönska fortsätter upp på byggnadens fasader.

Fasader ska, förutom inom f₂- och f₃-betecknade områden, i huvudsak utföras i trä med ett ramverk som skapar djupverkan/reliefverkan. – Reglering som syftar till att möjliggöra en attraktiv och livfull fasad som är enhetlig inom hela kvarteret.

Utrymmen för större tekniska anläggningar såsom hiss och ventilation ska inrymmas inom byggnadsvolymen. – Reglering i syfte att tillskapa ett attraktivt taklandskap.

De delar av taken som inte utgörs av terrasser, glasade tak eller har paneler för solceller ska utföras som vegetationstak. – Reglering i syfte att tillskapa ett attraktivt taklandskap i enlighet med det naturbana gestaltningskonceptet, med den positiva följd effekten att det bidrar

till förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten samt underlättar omhändertagande av dagvatten.

Pergolor på takterrasser ska utföras i trä och i liknande dimensioner som fasadens ramverk. – Reglering i syfte att styra utformningen så att de blir enhetliga med fasadens ramverk.

Entréväning mot gata och torg ska i huvudsak vara uppglasad och utformas med särskild arkitektonisk omsorg. – Reglering som syftar till att tillse att fasader som vetter mot Vikdalsvägen och Tor Boijes gata samt torget ska upplevas som transparenta och inbjudande vilket främjar stadsliv och trygghet.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. – Reglering i syfte att uppnå en attraktiv och grönskande utformning av marken samtidigt som den medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

Växtbäddar ska finnas på förgårdsmarken. – Reglering i syfte att uppnå en attraktiv och grönskande utformning av marken samtidigt som den medger en önskvärd hantering av dagvatten så att exploateringen kan genomföras utan konflikt med miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd februari till mars 2024

Granskning kvartal 4 2024

Antagande i kommunfullmäktige kvartal 2 2025

Laga kraft tidigast* kvartal 3 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeavtal och exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och byggaktörerna i samband med detaljplanens antagande. Samordning mellan kommunens och byggaktörens respektive entreprenörer kommer att krävas vid genomförande av detaljplanen då byggande inom allmän platsmark och kvartersmark kan komma att ske parallellt. Byggaktören Selvaag Bolig ASA solidariskt med Selvaag Bostad AB ansvarar för utbyggnad av det nya kvarteret och kommunen ansvarar för utbyggnad av bland annat gator och torg. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 4 år 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas samt att nödvändiga lov och tillstånd har erhållits och att erforderlig omförläggning av befintliga ledningar har slutförts och kapacitet för el under byggtiden säkerställts. Utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad och ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka. Utbyggnadsordning och samordning kommer att regleras närmare i det markgenomförandeavtal som ingås i samband med detaljplanens antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Nacka kommun är huvudman för allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Allmän plats inom planområdet omfattar gata, torg och park.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen. Under rubriken tekniska frågor redovisas de frågor som särskilt behöver beaktas vid detaljplanens genomförande, se även rubriken Ekonomiska frågor som ytterligare beskriver vem som bekostar vad vid ett genomförande av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten-, dag- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten-, dag- och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten-, dag- och spillvattennätet och ansvarar för och bekostar drift, underhåll och utbyggnad av vatten-, dag- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid privat fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll. Nacka kommun

ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark. Samtliga ledningar enligt ovan finns förlagda i Tor Boijes väg och förbindelsepunkter är anvisade.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är ansvarig för det allmänna elnätet i området. Skanova har ett befintligt telenät inom området. Skanova och Stokab har ett befintligt fibernät inom området. Befintliga ledningar kan hamna i konflikt med planerad bebyggelse. De befintliga ledningarna måste vara i drift tills de nya ledningarna är på plats och inkopplade.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi AB är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i området.

Kvartersmark

Byggaktören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

Nacka kommun och byggaktören Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA tecknade den 19 december 2022 ett markanvisningsavtal för del av fastigheten Sicklaön 134:1. Genom avtalet åtar sig byggaktören att bygga cirka 140 bostäder och lokaler i byggnadens entré våning. Byggnaden ska i huvudsak gestaltas enligt det tävlingsförslag som lämnades in av byggaktören i samband med den naturbana markanvisningstävlingen som anordnades hösten 2021. Markanvisningsavtalet reglerar även byggaktörens ekonomiska åtaganden för utveckling av kommunens mark och priset vid en framtida överlåtelse. Byggaktören svarar för alla kostnader i arbetet med att ta fram detaljplanen. Avtalet är villkorat av att ett markgenomförandeavtal och köpeavtal träffas. Avtalen, som ersätter markanvisningsavtalet, godkänns i samband med beslut om att anta detaljplanen.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre som ska exploatera på kommunens mark. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Kommunen och byggaktören ska ingå avtal för del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Markgenomförandeavtalet reglerar även frågor kring till exempel kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, teknisk försörjning, parkering, grönytefaktor, arbete med proaktiv bygglovsprocess och medfinansiering av konsten att skapa stad. Markgenomförandeavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Ytterligare avtal kan komma att krävas för detaljplanens genomförande.

Köpeavtal och köpebrev

Köpeavtal och köpebrev avses att upprättas inför överlåtelse av det markanvisade området inom del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14. Köpekontrakt reglerar vilken fastighet, eller del av fastighet, som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpeavtalet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Nacka vatten och avfall har anvisat en förbindelsepunkt. Tryckstegring för vatten kan komma att behövas. Den utförs lokalt på respektive fastighet av fastighetsägaren.

Dagvatten

Nacka vatten och avfall har anvisat en förbindelsepunkt.

För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten föreslås på allmän platsmark regnbäddar och dagvattenhanterande träd längs gator och på torget. Lokalisering och dimensionering av dagvattenåtgärder inom allmän platsmark detaljprojekteras i ett senare skede.

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten och framtagna dagvattenutredning. För kvartersmark föreslås olika lösningar såsom vegetationstak/biotoptak samt regnbäddar på taken. Takvatten leds från den översta taknivån vidare till de gröna ytorna på nästa våningsplan och sedan vidare neråt. Efter att

vattnet har fördröjts på takytorna leds det till regnbäddar i form av större planteringskäril längs med byggnadernas fasader. På förgårdsmarken föreslås regnbäddar liksom på gården, som även har en större skålad gräsyta för omhändertagande av vatten.

Projektering och utbyggnad av anläggningarna utförs enligt Nacka kommuns tekniska handbok.

Vinterväghållning

Respektive fastighetsägare ansvarar för vinterväghållning och att lösa snöhanteringen inom den egna fastigheten.

För vinterväghållning av allmän plats inom planområdet ansvarar Nacka kommun. En tillfredsställande snöröjning från de kringliggande kommunala gatorna samt det planerade torget ska utredas och säkerställas i det fortsatta projekterings- och detaljplanarbetet.

El, tele och fiber

Inom planområdet finns befintliga ledningar vilka kommer att flyttas till nya lägen inom allmän plats. Den nya bebyggelsen kan ansluta till befintliga el-, tele- och fibernät. Lokaliseringen av nya förbindelsepunkter bestäms i senare skede.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede. Provisorier kan bli aktuellt. Ny servisledning finns väster om planområdet, i Tor Boijes väg.

Avfall

Kvarterets samlade avfall hanteras manuellt genom hämtning från miljörum vid Tor Boijes väg. Miljörummen rymmer förutom käril för restavfall och matavfall även käril för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall) och tidningar samt elavfall och batterier. Ett kylt utrymme finns för eventuella restaurangverksamheter. Enligt förordningarna om producentansvar för förpackningar och returpapper ska dessa avfallsfraktioner samlas in bostadsnära.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Detaljplaneområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Stor vikt behöver läggas vid att minimera störningar för närboende samt till framkomligheten på intilliggande gator under byggnadstiden. Naturvärdesträd i utanför planområdet ska skyddas under byggtiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar Lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

För genomförandet av detaljplanen kan det bli aktuellt att bilda servitut. Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägare (avtalservitut).

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.

Avstyckning/fastighetsbildning

Den mark som anvisats Selvaag Bolig ASA solidariskt med Selvaag Bostad AB avses avstyckas från kommunens fastigheter Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 för att bilda en egen fastighet. Utifrån en definierad stamfastighet (Sicklaön 134:1 eller Sicklaön 40:14) avstyckas en lott och därefter regleras den andra avstyckade lotten från grannfastigheten (den fastigheter som inte benämns som stamfastighet) in i den första lotten.

Detaljplanen möjliggör 3D-fastighetsbildning för centrumverksamhet. Intentionen är dock att endast en fastighet (2D-fastighet) ska bildas inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och markanvändningen förändras förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter inom del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 som avses avstyckas. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare. Nacka kommun äger fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen inom planområdet genom försäljning enligt markanvisningsavtalet.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Nacka kommun är huvudman för samtlig allmän plats och bekostar därmed anläggande, drift och underhåll av gata, torg och park som ingår i detaljplaneområdet.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av byggaktören tillika den blivande fastighetsägaren.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Se under rubriken Ansvarsfördelning ovan.

Kostnad för dagvattenhantering

Se under rubriken Ansvarsfördelning ovan.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev fjärrvärme)

Se under rubriken Ansvarsfördelning ovan.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Ansökan om avstyckning av fastighet, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar byggaktören för. Byggaktören bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshanteringen bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att ett område med cirka 50 tallar, varav sex naturvärdesträd kommer att försvinna. Några av träden är mycket gamla med spår av eller befintlig förekomst av rödlistade arter och området har klassats som påtagligt naturvärde i genomförd naturvärdesinventering. Naturmarken är en rest av en större tallskogsmiljö och del i ett tidigare ekologiskt spridningssamband för gammal barrskog i nord-sydlig riktning.

Exploateringen innebär att förutsättningarna för tallskogsmiljöer med gamla träd i Centrala Nacka ytterligare försämras, dels direkt genom exploatering, dels genom att de få tallmiljöer som blir kvar fragmenteras och isoleras ytterligare. Detta gör att de blir mer utsatta och deras möjligheter att behålla höga naturvärden avsevärt försvåras. Spridningsmöjligheter för arter knutna till gammal barrskog har på västra Sicklaön under flera år markant försämrats genom att samband klippts av. Detta behöver beaktas i kommande detaljplaner och tallskogsmiljöerna behöver förstärkas och länkas samman. Många arter är beroende av träd som är gamla, över 150 år och uppåt, och dessa träd kan inte ersättas av nyplanteringar.

I den mån det är möjligt för skötsel och uppförande av husen bör tallar inom planområdets parkmark sparas. Dessa träd samt träd utanför detaljplanen ska under byggtiden skyddas från skador på stam, rötter och krona. Ny växtlighet som anläggs bör vara inhemska arter som kan bidra till födosök och livsmiljöer för pollinatörer och fåglar, det vill säga blommande och bärande växter med en kontinuitet över hela växtsäsongen.

Planen bedöms göra det svårare att uppnå kommunens lokala miljömål *Ett rikt växt- och djurliv samt målet i översiktsplanen från 2018 att Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd*. Detta då avverkningen av träden bedöms påverka även andra naturområden i omgivningen då livsmiljöerna för arter knutna till gammal barrskog generellt minskar.

Klimatpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen kommer leda till ökade utsläpp av växthusgaser på grund av bland annat materialåtgång, transporter och uppvärmning. Förutsättningarna för att minska

utsläppen är dock förhållandevis goda på grund av det mycket kollektivtrafiknära läget och byggaktörens klimatambitioner och ambitiösa mobilitetsåtgärder (jämför avsnittet om miljö- och klimatambitioner). Mobilitetsåtgärder innebär att behovet av parkeringsplatser minskar, och att dessa i förslaget nu inryms på ett våningsplan. Utan mobilitetsåtgärder hade ytterligare ett våningsplan behövts sprängas ut för att kunna uppfylla kraven på antalet platser.

Enligt strukturplanen för Centrala Nacka var intentionen att en gata som förbinder Tor Boijes gata och torget skulle anläggas väster om Parkkvarter 2. Gatan skulle ha inneburit bortsprängning av en stor mängd berg vilket ur klimatsynvinkel hade varit negativt. Under planarbetet har bedömningen gjorts att tillgänglighet och angöring kan klaras utan gatan varför den tagits bort från förslaget.

Grundvatten

Tidigare genomförda utredningar av grundvattennivåerna vid Värmdövägen/Vikdalsvägen visar att grundvattenytan låg cirka 5 meter under befintlig markyta. Söder om planområdet, inom kvarteren för Nya Gatan, har också undersökningar av grundvattenytan. Resultatet visade att grundvattenytan låg på mellan cirka 3 – 3,6 meter under markytan, vilket motsvarar nivåerna +38,3 respektive +39,6. Lägsta planerade golvnivå för källarplanet i föreslagen byggnad ligger på +45,35 - motsvarande 3,5–5 m under befintlig markyta. Av den geotekniska utredningen för kvartersmarken framgår att inga grundvattenrör har installerats. Inget grundvatten i jord bedöms förekomma inom aktuellt område, och inga åtgärder bedöms behövas vid schaktning i jord. Berget är dock sprickigt och eventuell grundvattenpåverkan vid bergschaktning bör utredas separat.

Grundvattennivåerna inom planområdet är inte fullt ut undersökta. Det är lämpligt att de utreds så att frågan om eventuellt tillstånd för bortledning av grundvatten klargörs.

Skyfall

Visst skyfall kommer att rinna söderut mot Värmdövägen som här lutar mot Kyrkviken. Värmdövägen byggs för närvarande om, och som ett led i det arbetet anpassas den för att kunna utgöra ett skyfallsstråk. För ett fullt utbyggt Centrala Nacka finns *Skyfallsutredning Värmdövägen, Ramboll, 2021-08-31* framtagen. Utredningen visar att ingen skada sker på bebyggelse eller infrastruktur på grund av skyfall efter utbyggnad. Dock kvarstår en lågpunkt på vägen vid Finntorp där vatten kan bli stående i 30 minuter vid ett 100-årsregn med klimatfaktor, vilket försvårar framkomligheten för ambulanser. Planområdet för Parkkvarter 2 torde endast bidra med en marginell del av det vatten som avrinner längs Värmdövägen mot Kyrkviken. Det ska studeras vidare till granskningskedet. Nya modellkörningar med de senaste uppdateringarna kommer att genomföras till granskningskedet då även beskrivningarna av konsekvenserna nedströms planområdet kommer att uppdateras. Till detaljplanens granskning kan det bli aktuellt att komplettera plankartan med bestämmelser om höjdsättning.

Konsekvenser på kulturmiljö

Planförslaget påverkar inte de två riksintressen för kulturmiljövård som ligger i närheten av planområdet. För de lokala kulturmiljövårderna innebär förslaget en ny byggnad intill stadshuset och den planerade Stadshusparken. Läget och volymhanteringen gör att Parkkvarter 2 inte påverkar stadshusets karaktär som en symbolbyggnad. Den naturbana gestaltningen tillför kvaliteter som stämmer väl överens med kraven på högklassig arkitektur på platsen.

Sociala konsekvenser

Den nya tunnelbanestationen, som kommer att ha en uppgång strax norr om kvarteret, kommer att generera en betydligt större mängd människor som rör sig och stannar till inom planförslagets allmänna ytor, vilket främjar social interaktion. Torget och parken kommer att bli viktiga mötesplatser och ha genomgående stråk både för cyklar och gångtrafikanter. Det finns även gott om kommersiella mötesplatser inom kvarteren Nya Gatan samt inne i Nacka Forum. Parkkvarter 2 planeras ha entréväningar med verksamheter mot torget i norr och Vikdalsvägen i öster samt delvis mot Tor Boijes gata, vilket kommer att bidra med stadsliv och mötesplatser i Centrala Nacka, och till platserna i direkt anslutning till kvarteret. Det här kvarteret befinner sig nära eller i direkt anslutning till många av mötesplatserna och de boende kommer att ha mycket goda möjligheter till att delta i stadsliv och njuta av vistelsekvaliteter i parken och på torget.

Det föreslagna kvarterets innergård är så pass stor att den innehåller plats för sociala funktioner, däribland en småbarnslekplats som är en viktig mötespunkt både för små barn och deras föräldrar.

Eftersom den framtida Stadshusparken blir tillgänglig direkt från gården utan att behöva korsa trafikerade vägar kan barn i kvarteret på egen hand ta sig ut i parken vilket gynnar bostadsnära lek och spontan rörelse. Parken i sig fungerar också som ett trafiksäkert område för att ta sig till de närliggande skolorna Järla och Ekliden.

Andra barngrupper som kommer att använda samma närområde i Stadshusparken är skolbarn i Järla skola, Eklidens skola samt Nacka gymnasium. Det finns även flera förskolor i närområdet, och fler planeras inom Centrala Nacka, vilka alla kommer att kunna använda området dagtid. Det, tillsammans med barnen som flyttar in i området, kan göra att det dagtid kan kännas som att lekområdena är skolornas då många hundra barn kan förväntas leka där. Under förutsättning att det kommer att bli en växelverkan mellan skolbarnen som kommer att vara i parken på dagen, och barnen från kvarteret som främst är där på kvällstid och helger, kan det dock fungera bra.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fritidsgården Tvåan behöver rivas. Någon ersättning för fritidsgården inom det nya kvarteret har inte planerats utan verksamheten kommer att flyttas till annan lokal i närområdet.

Parkkvarter 2 och dess kringområden som park och torg som kommer att byggas i anslutning till det, kommer att öka tillgängligheten i området. Säkerheten och tryggheten kommer att öka med de många ögon från bostäderna som kommer att kunna se stråk och platser många av dygnets timmar. Den unika gestaltningen på gator och torg såväl som på byggnader, kommer att öka känslan av trygghet och säkerhet. De planerade vistelsevärdena för en mix av användare runt kvarteret kommer att ge ökad trygghet på platsen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljningen. Inkomsten är en förutsättning för att de förändringarna och anläggningskostnader som är förknippade med utbyggnaden av naturbana Centrala Nacka. Planen bidrar till fler bostäder i en expansiv region med goda pendlingsmöjligheter till Stockholm stad, vilket är i linje med kommunens bostadsförsörjningsplan.

Kommunen ansvarar för och bekostar flytt av eventuella befintliga ledningar inom den blivande kvartersmarken. Platsen för markanvisningen inrymmer idag en lokal där det bedrivs fritidsverksamhet, kallad Tvåan. Verksamheten avses att flyttas till en annan lokal på annan plats inom kommunen, i god tid före rivning av den befintliga lokalen. Kommunen ansvarar för och bekostar evakuering av verksamheten och rivning av den befintliga byggnaden.

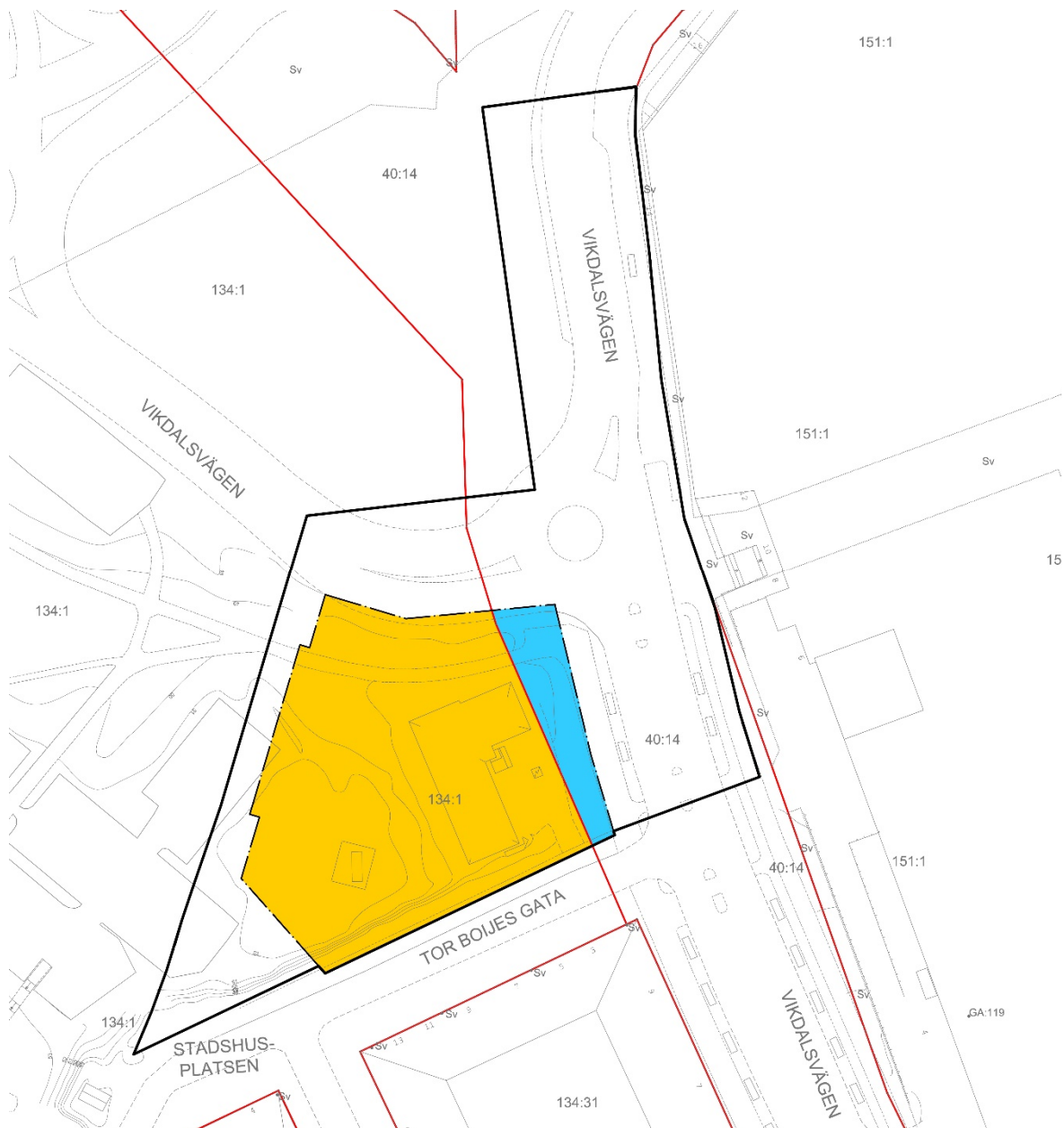
Utbyggnaden kommer medföra utökade kapital- och driftskostnader för kommunen.

Avvägning mellan motstående intressen

Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintlig natur inom området tas bort vilket dels innebär att äldre tallar tas ner, dels att det redan fragmenterade nord-sydliga spridningssambandet ytterligare fragmenteras. Ett genomförande av detaljplanen innebär också att en viss mängd berg kommer behöva sprängas bort. Bortsprängning av berg och borttagande av natur motsäger till viss del det naturbana konceptet. Vikten av att möta behovet av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, har i detta fall vägt tyngre än bevarande av natur. Genomförandet av området Nya Gatan innebar att en stor del av den befintliga naturmarken på platsen togs bort. När Nya Gatan planerades fanns Parkkvarter 2 redan med i den övergripande strukturplanen, vilket är en förklaring till att det nu är en hög bergvägg längs Tor Boijes gata. Utgångspunkten var från början att det skulle bli ytterligare ett kvarter. Parkkvarter 2 gör därför mötet med Tor Boijes gata och kommande Stadshuspark bättre och skapar förutsättningar för en tryggare stadsmiljö genom ”ögon” från de boende och genom besökare till lokalerna i bottenvåningen. Genom att byggnaden ligger i nivå med Tor Boijes gata möjliggörs även angöring, tillgänglighet, entré till parkeringsgarage samt parkeringsgaraget i sig. Detta hade inte varit möjligt att lösa utan att spränga bort befintligt berg.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* men sammanfattas här.



Figur 18: Karta som visar fastighetskonsekvenser inom planområdet. Svart beldragen linje är planområdesgränsen. Röda linjer är befintliga fastighetsgränser. Den gula och blå ytan visar planförslagets kvartersmark som ska utgöra den framtida bostadsfastigheten. Gul yta ligger idag inom den kommunala fastigheten Sicklaön 134:1. Blå yta ligger idag inom den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Vita ytor inom planområdet utgör allmän plats och ska kvarstå inom befintliga fastigheter.

Fastigheten Sicklaön 134:1 utgör den västra delen av planområdet och Sicklaön 40:14 utgör den östra delen. Båda fastigheterna sträcker sig utanför detaljplanens gräns och ägs idag av Nacka kommun. Huvuddelen av det område som planläggs som kvartersmark ligger inom Fastigheten Sicklaön 134:1 medan en smal remsa längs Vikdalsvägen idag ligger inom fastigheten Sicklaön 40:14. Kvartersmarken inom detaljplanen föreslås bilda egen fastighet genom avstyckning från fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14. Tillskapad fastighet med byggrätt för bostadsändamål och centrumverksamhet bedöms få stor värdeökning i samband med detaljplanen.

Planenheten

Emma Castberg

Gruppchef Nacka stad

Tove Mark

Planarkitekt