

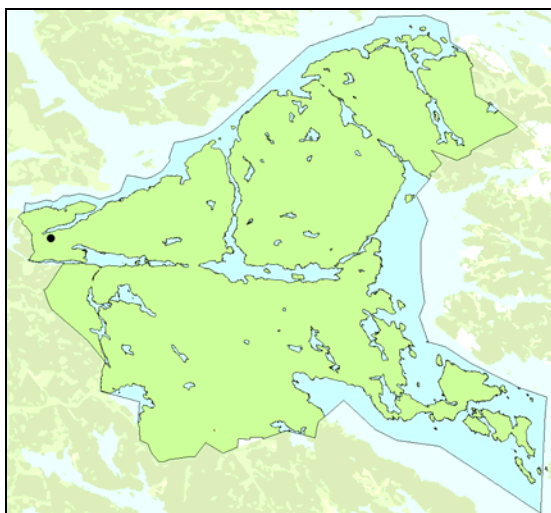


Planbeskrivning  
GRANSKNINGSHANDLING  
Upprättad januari 2015

Dnr: KFKS 2012/684-214  
Projekt: 9228

## Studentbostäder Alphyddan

Detaljplan för studentbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43,  
Alphydddevägen, Nacka kommun



### Planens syfte

Syftet med planen är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder.

### Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredning
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 14
5. Så genomförs planen	s. 16
6. Medverkande i planarbetet	s. 19

## I. Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphydddevägen i Alphyddan. Bebyggelsen är uppdelad på ett punkthus och ett lamellhus om totalt cirka 230 studentlägenheter. Punkthuset har 16 våningar och är beläget i närheten av vändplatsen. Lamellhuset ligger öster om punkthuset och är uppdelat i två volymer och har 13 respektive 10 våningar. Mellan husen finns en markparkering med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser. Parkeringstalet är 0,055-0,075 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet.

Planområdet är beläget i bostadsområdet Alphyddan. Fastigheten ägs av Nacka kommun och marken ska upplåtas med tomträtt. I projektet ingår även att se över parkeringssituationen i Alphyddan. En utredning har tagits fram i samråd med trafikenheten som visar att det är möjligt att anlägga parkeringsplatser längs Svinderviksvägen samt under Värmdöleden. Nacka kommun avser att anlägga ett antal som allmän parkering.

De träd som växer i släntområdet kommer att behöva fällas för att uppföra bebyggelsen. Av dessa har cirka 5 träd bedömts ha höga naturvärden.

En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-11-06) för att kartlägga bullret från Värmdöleden (väg 222) och Alphydddevägen. Vissa av lägenheterna kräver åtgärder i form av skärm vid balkong. Några av lägenheterna innehåller Avstegsfall B.

Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11 och justering av Sicklaön 80:43:s fastighetsgränser krävs.

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnade och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas både i detaljplaneskedet och utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten.
- En god ljudmiljö.
- Hållbart resande.
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

Förslag på åtgärder/indikatorer på hur målen uppfylls beskrivs under rubrik Hållbart byggande i planförslaget.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget längs Alphydddevägens norra sida i bostadsområdet Alphyddan. Marken ägs av Nacka kommun och är en del av fastigheten Sicklaön 40:11 samt Sicklaön 80:43. Initiativtagare till projektet är Nacka kommun.



*Flygfoto över närområdet.*

### Översiktlig planering och kulturmiljöprogram

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka", antagen 2012, anger målet en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Planområdet ingår i beteckning "Bt" som betyder tät stadsbebyggelse. Bebyggelsen på Alphyddan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och utpekas i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 (sid. 242 ff)

### Andra projekt/beslut som berör planen

I öster gränsar planområdet till ett pågående programarbete för Planiaområdet. Planprogrammet ska klargöra hur bebyggelsen bör utvecklas och ge riktlinjer inför kommande detaljplanering. Programmet beräknas att antas under våren 2015.

Sydväst om området pågår detaljplanearbete med tvärbanans förlängning från Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Sickla station. Utredning pågår även för utbyggnad av tunnelbana till Nacka.

### **Gällande detaljplaner**

För planområdet gäller tre två detaljplaner. Den ursprungliga planen är stadsplan 14 som vann laga kraft 1959 och som har huvudsaklig markanvändning bostäder och allmän plats-parkmark. Delar av detaljplanen ändrades år 1964 av stadsplan 31, i samband med att planarbetet med en österled inleddes och delar av det ursprungliga området behövdes för vägmark. Kraven på utrymme för lekplatser på kvartersmark hade också kommit att utökas och för att kunna få statliga lån för att bygga klart bostäderna behövdes en plan där kvartersmarken var fri från parkeringar. Ändringen avsåg den västra delen av bebyggelsen på Alphyddevägen 49-69 samt Alphyddevägen 8 och är anledningen till att ett garage tillkom under vändplanen. Utanför planområdet gäller detaljplan 137 från 1996 som syftar till att möjliggöra utbyggnad av delar av östlig förbindelse (Österleden).

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

Södra Länken och Värmdöleden norr om området samt reservat för östlig förbindelse är av riksintresse för kommunikation. Norr om Värmdöleden längs Svindersviken gäller riksintresse för kulturmiljövården (Nackas norra kust).

Dagvatten från planområdet avrinner till Järlasjön (Sicklasjön) som förmodligen kommer att föreslås bli vattenförekomst från 2015.

Järlasjön (Sicklasjön) har idag måttlig ekologisk status pga av övergödning och uppnår inte god kemisk status.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 är halterna 2 meter över mark följande: PM<sub>10</sub> 25-35 µg/m<sup>3</sup>, PM<sub>2,5</sub> är mindre än 12 µg/m<sup>3</sup> och kvävedioxid 36-48 µg/m<sup>3</sup>. Samtliga värden ligger under gällande miljökvalitetsnormer.

### **Regionala planer/trafikplaner**

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen ingår västra Sicklaön i den centrala regionkärnan. Utvecklingen i den centrala regionkärnan är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer i den centrala regionkärnan. Trafikverket har sedan 1990 planerat för en östlig förbindelse genom tunnel i Stockholmsområdet. Delar av reservatet för östlig förbindelse går igenom området.

### **Området idag**

Planområdet ligger på en bergknalle norr om Alphyddevägen som förblev orörd då Alphyddan byggdes i början av 1960-talet. Naturmarken blev isolerad från parken runt Svindersviks herrgård när Värmdöleden byggdes. En brant grusväg leder upp i området från Alphyddevägen. Det är även möjligt att nå området från öster mellan befintliga hus, men terrängen är mycket svår att gå i. Den starkt kuperade naturmarken gör att området upplevs

större än det egentligen är. Trädbestånden kring berget är glesa och lågvuxen tallskog dominerar. Bitvis är klipporna helt kala och branter är vanliga. De plana ytor som finns är ianspråktaga med en bollplan och två lekplatser. Närmast de befintliga höghusen finns glest trädklädda gräsmarker. I övrigt finns smärre talldungar och enskilda träd som sparats mellan husen.

### **Kulturmiljö**

Befintlig bebyggelse ritades av Backström och Reinius och omfattar cirka 700 lägenheter. Området byggdes mellan 1959-1965. Husen är terränganpassade och bebyggelsen består av höga, fristående bostadshus i form av punkthus med cirka 16 våningar och lamellhus med 9 våningar som bildar halvslutna gårdsrum mellan husen längs Alphyddevägen. Husen har platta tak med en indragen våning högst upp. Fasadmaterialet är tegel med vita balkonger och fönster.

Bebyggelsen på Alphyddan är idag utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som lokalt intresse för kulturmiljövården.

Enligt kulturmiljöprogrammets förhållningssätt ska gårdsrummen för befintlig bebyggelse inom området behållas. Nya byggnader ska placeras med hänsyn till gårdsmiljöerna och ges en anpassad utformning. Byggnader på naturmark och grönytor ska enligt programmet undvikas.

### **Natur**

Planområdet omfattar en del av ett bostadsnära naturområde som domineras av lövträd i en södersluttning. En naturvärdesinventering har utförts med fokus på enskilda träd och trädbestånd -och deras eventuella värdeskap för andra arter. Tre ekar och två tallar bedöms utgöra så kallade naturvärdesträd och det finns ett område med rikare markflora knuten till kalkstråk i berggrunden. Platsen med kalkrikare mark är mycket liten och lokal men ändå av viss betydelse för mångfalden av blommor och blombesökande insekter.

Träd som bedömts vara så kallade naturvärdesträd har mätts in och finns markerade i detaljplanekartan.

### **Rekreation och lek**

Området utgör en del av en bostadsnära grönyta med en gångväg som leder upp till en allmän lekplats och utsiktsplatserna på höjden. Gångvägen är mycket brant. En liten klätterställning är placerad i släntens nedre del.

### **Service**

Planområdet ligger nära Sickla köp kvarter som har ett brett utbud av dagligvaru- och detaljhandel. Området har god försörjning av kollektivtrafik. Två busshållplatser med bussar in till Slussen eller österut samt Saltsjöbanan finns i områdets närhet, intill Värmdövägen. Slussen nås på ca 12 min. Buss 469 mellan Finnberget och Nacka sjukhus trafikerar



Alphyddevägen. En utbyggnad av tvärbanan från Sickla udde till Sickla station planeras samt tunnelbana. I närområdet finns Maestroskolan och Sickla skola samt förskolor.

### **Trafik och parkering**

Området nås från Värmdövägen via Alphyddevägen. Från Alphyddevägen leder en gångväg upp på platån. Alphyddevägen är en återvändsgata som slutar i en vändplats i områdets västra del. Alphyddevägen som löper genom området har gångbana på båda sidor. Sickla köpkvarter nås via en gångbro över Värmdövägen. Gång- och cykelbana för regional trafik från Värmdö genom Nacka till Stockholm finns längs Värmdövägen.

### **Teknisk försörjning**

En transformatorstation finns längs Alphyddevägen på fastigheten Sicklaön 80:43. I området finns också ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt dagvatten.

### 3. Planförslaget

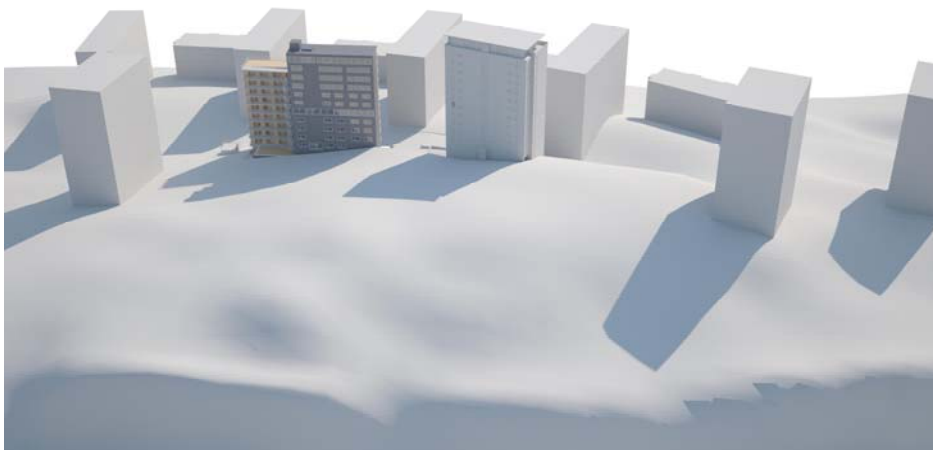
#### Nya byggnader

Nya byggnader utgörs av:

- ett punkthus i 16 våningar med cirka 120 lägenheter om cirka 25 kvadratmeter per lägenhet. Huset är placerat närmast vändplanen vid Alphyddvägen. Översta våningen ska utgöra bland annat takterrass.
- ett lamellhus som är uppdelat i två volymer med 13 respektive 10 våningar och sammanlagt cirka 110 lägenheter om cirka 21 kvadratmeter vardera. På den lägre byggnaden finns en takterrass.



*Illustrationsplan,  
EttElva arkitekter  
& Sandell  
Sandberg  
arkitekter.*



*Fågelhy på ny  
bebyggelsen sett  
från norr.  
Sandell Sandberg  
arkitekter.*



*Vy från norr. Bild: EttElva arkitekter.*

### Gestaltning

För att mildra påverkan på kulturvärden, områdets historiska avläsbarhet samt befintlig bebyggelse men också för att kunna uppnå en god arkitektonisk kvalitet ska följande principer beaktas gällande byggnadernas gestaltning. Bestämmelser om nockhöjd, våningsantal och utformning/gestaltning återfinns på plankartan.

Bergsskärningen mellan husen ska gestaltas med omsorg. Det kan ske med till exempel klätterväxter och belysning.

### *Punkthuset*

- Volymen har högsmla proportioner med långsida mot gatan. Den för området avvikande öst-västliga riktningen på huskroppen sparar naturmark som är en del av områdets karaktär.
- Byggnaden ska ha ett arkitektoniskt formspråk som både anpassar och ansluter till befintlig bebyggelsebild men med ett eget avtryck. Detta sker genom gavlar med livskillnader och indragna balkonger, en indragen översta våning med utskjutande taksprång, en platt takprofil samt mot norr en sluten tegelfasad uppdelad i fält med skiftande tegelbruna nyanser. Sistnämnda egenskap anpassar huset både till befintlig



bebyggelse och till landskapsbilden som kännetecknas av en barrskogsbevuxen hållmarksterräng.

- Byggnaden ska mot Alphydddevägen ha en ljus och mer livfull fasad med en i högre grad kontrasterande karaktär än mot norr. Denna fasad kännetecknas av en rutnätsindelning där fyllningen av rutorna, som är från golv till tak, varieras genom fönster, flyttbara jalousier och accentfärger.



*Punkthuset: Fasad mot norr till vänster, fasad mot söder till höger. Bild: EttElva arkitekter.*

### ***Lamellhuset***

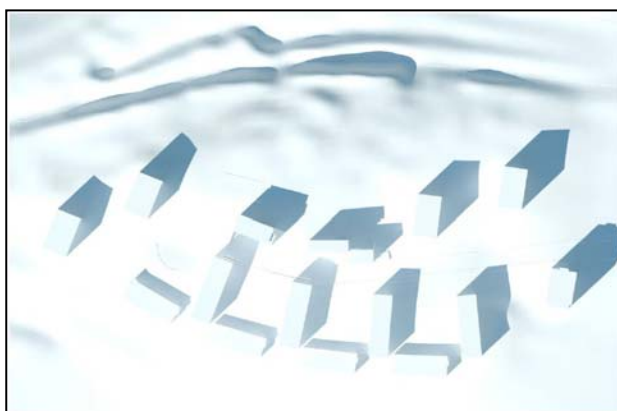
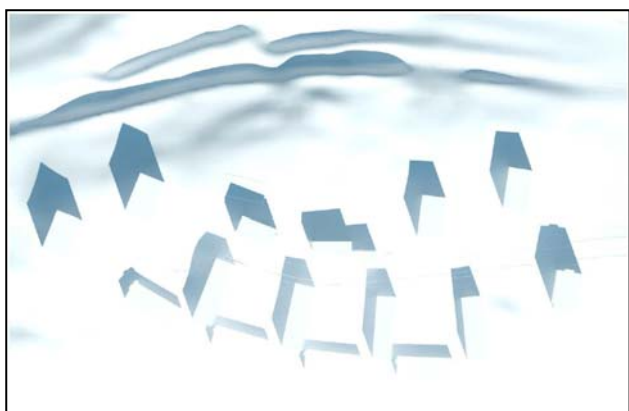
- Byggnaden ska ha en tydlig indelning i två volymer i plan, höjd och gestaltning.
- Fasader utan loftgång ska ha en varierad fönstersättning för ett horisontellt uttryck. Fasad mot söder ska ha en ljus kulör och mot norr en mörk kulör. Fasadmaterial i terrazzoplattor, infärgad betong eller likvärdigt.
- Loftgångsfasaderna ska ha en varm karaktär. Varje lägenhet har en förrådsbox utanför dörren vilket ger en variation åt fasaden. Loftgångarna breddas punktvis och skapar gemensamma uteplatser. Det är möjligt för varje student att hänga upp sin cykel utanför lägenheten. Loftgångsfasad och förrådsboxar i träpanel/-skivor. Loftgångsbjälklag i betong. Genomsiktligt räcke i till exempel smide/metall.



*Lamellhuset: Vy från öster (överst) och vy från väster (nederst)*  
*Illustrationer: Sandellsandberg arkitekter.*

### Solstudier

Solstudier för månaderna december (överst), mars/september (mitten) samt juni (längst ned). Samtliga kl. 12 (vänster spalt) och kl. 15 (höger spalt).



**Konst**

Exploatörerna har ställt sig positiva till att införliva konst i projektet, företrädesvis vid entréer.

**Mark och växtlighet**

Inga träd inom kvartersmark bedöms möjliga att spara. Några träd avses att planteras vid entréerna. Klätterväxter ska planteras vid foten på bergsskärningen vid parkeringsplatserna.

Utanför planområdet i norr växer stora träd i naturmark. Grenar och rötter som sträcker sig in över kvartersmark kan behöva beskäras i samband med uppförandet av byggnaderna. Bedömningar och beskärningar ska utföras av certifierad arborist.

**Utevistelse inom kvartersmark**

Tillkommande bebyggelse får terrasser högst upp i husen. I övrigt finns i princip inga möjligheter att ordna ytor för utevistelse inom kvartersmark.

**Buller**

En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-11-06) för att kartlägga bullret från Värmdöleden och Alphydddevägen. Vissa av lägenheterna kräver åtgärder i form av skärm vid balkong. Ett mindre antal av lägenheterna innehåller Avstegsfall B. Fasaden ska dimensioneras så att krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus uppfylls. Terrasser på taken får med täta räcken ljudnivåer som understiger 55 dBA.

**Trafik och parkering**

Mellan husen finns en markparkering på kvartersmark med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser. Parkeringstalet är 0,055-0,075 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet.

En utredning har tagits fram i samråd med trafikenheten som visar att det är möjligt att anlägga parkeringsplatser längs Svindersviksvägen även under Värmdöleden. Nacka kommun avser att anlägga ett antal som allmän parkering.

**Gångväg till lekplatsen**

Gångvägen till lekplatsen ligger utanför detaljplanen, men kommer att påverkas av projektet. Vägen behöver justeras något norrut och hänsyn ska tas till värdefull vegetation.

**Lekplats och bollplan på allmän plats**

Befintlig bollplan kommer att vara kvar. Den övre och nedre lekplatsen kommer att vara kvar i samma läge. Anläggningarna omfattas inte av den nya detaljplanen.

**Teknisk försörjning**

Kapaciteten på befintliga va-ledningar är tillräcklig för tänkt utbyggnad men viss



nyanläggning krävs för att ansluta den nya bebyggelsen. En VA-tunnel ligger strax utanför områdets sydöstra hörn med en höjd på tunnelkrönet på ca +6 meter. Detta ska beaktas i samband med byggnation ovanpå detta område. Ledningar för nya byggnader får inte anslutas till kommunalt dagvattennät utan att fördröjningsåtgärder är utförda. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Byggnaderna avses att anslutas till fjärrvärmenätet. Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen.

Avstånd från befintlig transformatorstation till bostadsbebyggelse ska vara minst 5 meter.

Ett lägsta schaktdjup är angivet för att exploateringen inte ska komma i konflikt med den planerade östliga förbindelsen.

### Trygghet, säkerhet och risk

Med erfarenhet av tidigare riskutredningar längs Värmdöleden (bland annat studentbostäder i Ektorp) finns inte anledning i aktuellt fall att ta fram någon specifik riskutredning. Den för etableringen stora höjdskillnaden på drygt 20 meter mellan väg och byggnader samt avstånd mellan vägkant och byggnader på mer än 75 meter utgör ett naturligt skydd av bebyggelsen.

### Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

**Dagvatten.** Området är kuperat och marken består till stor del av berg. Tillkommande bebyggelse kommer att medföra att de hårdgjorda ytorna blir större. Planförslaget kräver lösningar med ytor som kan infiltrera och fördröja dagvattenflöden lokalt för att uppnå en bra dagvattenhantering. En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur detta ska lösas genom att anlägga genomsläppliga material på parkeringsytorna och fördröjningsmagasin. Reningskraven ska utgå från recipientens känslighet.

**En god ljudmiljö.** Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Det är därför av extra vikt att utformning och placering av tillkommande bebyggelse sker så att bästa möjliga ljudnivå kan åstadkommas men avstegsfall kommer att behöva tillämpas. Förslagen på bullerreducerande åtgärder i framtiden bullerutredning ska tillämpas för att målet ska uppnås.

**Hållbart resande.** Planområdet ligger nära Värmdövägen och Sickla där det finns goda förbindelser med bussar bland annat till Slussen, centrala Nacka och i framtiden till Gullmarsplan med tvärbanan samt tunnelbana. Inom planområdet planeras för bostäder för studenter, som i regel inte har en egen bil. Inom planområdet ska plats för cykelparkering avsättas.

**Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.** Planområdet är idag ett kuperat och för vissa svårtillgängligt grönområde. Bebyggelsen medför att det bostadsnära grönområdet

blir mindre men dess mest använda delar sparas i och med att bebyggelsen koncentreras längs Alphydevägen.

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Kulturmiljö, stadsbild och landskapsbild**

Föreslagen förtätning påverkar inte de i kulturmiljöprogrammet utpekade gårdsrummen, men naturmarken mot norr påverkas till viss del.

Byggnaderna placeras mot gatan och skär i begränsad omfattning in i naturmarkens klippterräng. De kommer att förändra områdets karaktär och kommer att bidra till en något tätare bebyggelsebild. De ansluter i sin utformning väl till områdets punkthuskaraktär och detta innebär sammantaget en begränsad påverkan på områdets kulturhistoriska värden.

### **Rekreation och boendemiljö**

Gångvägen upp mot lekplatsen behöver flyttas norrut. Exakt placering bestäms i samband med projektering när planen vunnit laga kraft. De nya husen kommer att bilda slagskuggor och kan påverka vindförhållandena på vistelseytorna runt bollplanen och lekplatsen samt hållarna på höjden. De nya byggnaderna har inga traditionella bostadsgårdar i markplan, de boende hänvisas istället till en takterrasser, vilket i detta fall bedöms vara tillräckligt. Boende i de nya husen får nära till lekplatsen och det finns goda möjligheter till rekreation i närområdet.

### **Trygghet, säkerhet och tillgänglighet**

Tillgängligheten för boende i de nya husen blir god, höjdskillnaden mot bussar, service och lekplats/bollplan är dock stor och kan utgöra ett hinder för personer med nedsatt rörlighet.

### **Risk**

I och med att bebyggelsen ligger mer än 75 meter från Värmdöleden behöver riskreducerande åtgärder inte vidtas.

### **Trafik**

Trafiken kommer att öka men i begränsad omfattning eftersom bilinnehavet för studenter i regel är mycket lågt.

## **Buller**

Vid utformning av lägenheternas planlösningar måste hänsyn tas till ljudnivån, vilket regleras med planbestämmelse. Byggnaderna ska utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Takterrasser utförs med täta räcken.

## **Radon**

Radonmätning ska göras i området. Byggnaderna ska uppföras radonsäkra om så erfordras.

## **Natur**

Naturmarksområdet minskar i storlek vilket innebär negativa konsekvenser för djur- och växtliv. Fem naturvärdesträd kommer att försvinna. Omfattningen av påverkan på naturmarken är större än detaljplaneområdet eftersom en del av gångvägen upp till lekplatsen behöver flyttas. Ett litet område med kalkstråk i berggrunden kommer att försvinna. Träd som står nära de nya husen kommer också att påverkas, dels under utbyggnadstiden och dels på grund av skuggning.

## **Miljökvalitetsnormer för luft**

Samtliga luftföroreningshalter ligger idag under gällande miljökvalitetsnormer inom planområdet. Då planområdet ligger 15-20 meter ovanför vägbanan samt 75 meter från vägbanan så bedöms miljökvalitetsnormerna klaras inom området även med ökade trafikmängder på Värmdöleden år 2020.

## **Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten**

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. Dagvattenutredningen redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga på kvartersmark för att Järlasjön inte ska påverkas negativt av detaljplanen samt var och hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan tillämpas inom detaljplaneområdet. I detaljplanen finns en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på kvartersmark.

## **Konsekvenser för fastighetsägare**

Planområdet består av två fastigheter, vilka ägs av kommunen. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsägaren att ansöka om förrättning så att två nya fastigheter bildas som överensstämmer med detaljplanen. Del av fastigheten Sicklaön 40:11 som idag är planlagd som park kommer att bli bostadsmark. Konsekvensen blir att ytan ej kommer att kunna användas för rekreation.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

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

Granskning	1:a kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2015
Laga kraft	3:e kvartalet 2015*
	<i>*ev. överklagande ej medräknat.</i>

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

### Garanterad tid då planen gäller (genomförandetid)

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills det att detaljplanen ändras. Genomförandetiden är en garantitid, då fastighetsägare och berörda ska kunna utgå från att inga ändringar sker. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom tekniska nämnden vara huvudman för allmän plats inom planområdet, vilket omfattar den norra trottoaren på Alphyddvägen som breddas framför den nya föreslagna bebyggelsen.

Kommunen som är fastighetsägare avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta respektive fastighet som därefter ska bildas med tomträtt, till SBC Bo AB respektive Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB (nedan benämnda exploatörerna).

Exploatörerna ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av områdena för bostäder. Nacka kommun genom tekniska nämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Mark-, exploaterings- avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av



lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Nacka kommun och respektive exploatör har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen samt ramar för ansvar- och kostnadsfördelning för bland annat utbyggnad av allmänna och enskilda anläggningar, VA-anläggningskostnader och framtida upprättande av tomträttsavtal.

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och respektive exploatör ska upprättas och antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar, såsom tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, tomträttsavgälder och kontakten med olika myndigheter.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11. En fastighetsreglering krävs för att justera fastighetsgräns mot transformatorstationen på Sicklaön 80:43. 3D-fastighetsbildning är i framtiden möjlig för eventuella underjordiska infrastrukturprojekt.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

#### **Trafikanläggningar**

Den befintliga norra trottoaren längs Alphydevägen breddas till 2,25 meter i anslutning till den nya bebyggelsen.

#### **Park**

En del av den befintliga gångvägen påverkas av den nya bebyggelsen. Gångvägens läge justeras på den berörda sträckan med samma standard som tidigare.

#### **Parkering**

Parkering för den nya bebyggelsen anordnas som markparkering mellan de två nya byggnaderna. Tre platser reserveras för en bilpool som kan nyttjas av alla boende i Alphyddan. Parkering för cyklar anordnas i byggnadernas bottenplan samt i direkt anslutning till ett antal av lägenheterna. Parkeringslösning för respektive byggnad regleras i kommande markanvisningsavtal.

Etablering under byggtiden kommer delvis att behöva ske på del av Alphydevägen. För att bussen upp i området ska kunna fortsätta gå som vanligt under byggtiden kommer flertalet parkeringsplatser längs med Alphydevägen att försvinna (ca 25 stycken på vardera sidan av Alphydevägen). För att lösa parkeringsproblematiken under byggtiden avser kommunen att anlägga cirka 60 allmänna parkeringsplatser längs med Svindersviksvägen, delvis under Värmdöleden. Parkeringsplatserna ska vara iordningsställda i samband med att byggnationen av studentbostäderna påbörjas. Parkeringsplatserna kommer att vara avgiftsbelagda enligt beslut KFKS 2014/240-040 och avses vara kvar även efter att den nya

bebyggelsen är färdigställd. Cirka sju platser försvinner permanent längs med den norra sidan av Alphyddevägen.

### **Vatten och avlopp**

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar exploatören för utbyggnad och inkoppling. En spillvattentunnel är belägen under den sydöstra delen av detaljplaneområdet. Sprängningsarbeten behöver utföras med hänsyn till denna tunnel.

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten ska omhändertas lokalt alternativt infiltreras och fördröjas innan vattnet överförs till det kommunala dagvattennätet. Nybyggnationen får inte medföra ökade flöden och föroreningar till Plania-området.

### **Uppvärmning/el**

Byggnaderna är planerade att anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen med djupbehållare. Därutöver finns källsortering i bottenplan på husen. Renhållningsfordon stannar längs Alphyddevägen.

### **Byggtransporter**

För att undvika att lastbilar kör tungt lastade över garaget som är beläget under Alphyddevägens vändplan, ska byggtransporter lasta av på vägen upp i området och lasta på material på nedvägen. Frågan regleras i kommande markanvisningsavtal.

### **Ekonomiska frågor**

Kommunen bekostar ombyggnation inom allmän plats samt ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Kommunen bekostar del av anläggningsavgiften för VA, del av planarbetet samt del av ny parkeringsplats vid Svindersviksvägen. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA-anslutning när anslutningspunkt finns upprättad i gatan. Kommunen tar ut en tomträttsavgäld av exploatörerna för tomträttsupplåtelsen av marken för den nya bebyggelsen.

## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun

Sara Lindholm	projektledare	Exploateringsenheten
Alexander Erixson	planarkitekt	Planenheten
Emma Färje Jones	planarkitekt	Planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	Miljöenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	Trafikenheten
Benny Zimmerman	entreprenadingenjör	Vägenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	Park & naturenheten
Per Johnsson	projektingenjör	VA-enheten
Kerstin Söderström	kommunikatör	Staben
Miriam Helleday	karttekniker	Planenheten
Johan Aspfors	kommunantikvarie	Planenheten

### Övriga

Christer Skagerlind	Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB
Ellinor Levander	

Eva Johansson	Sandellsandberg arkitekter
Stefan Pollard	

Nancy Mattsson	SBC Bo AB/JM AB
Leif Malmberg	

Sofia Gylje	EttElva arkitekter
-------------	--------------------

Planenheten

Andreas Totschnig	Alexander Erixson
Planchef	Planarkitekt