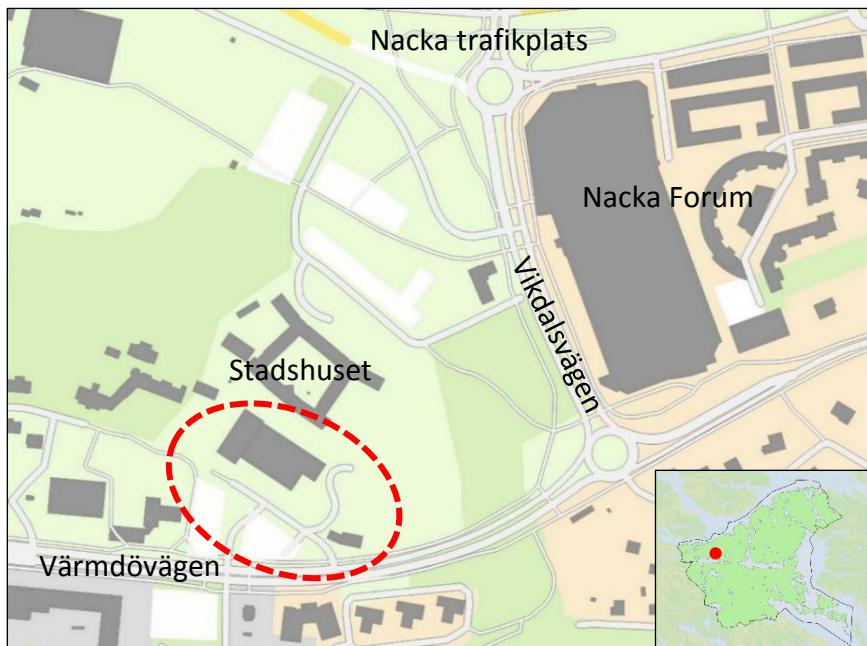


## Nya Gatan - Elverkshuset

Detaljplan för Nya Gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar planområdets läge. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

### Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att det så kallade Elverkshuset, en befintlig däckverkstad och ett idag obebyggt område i anslutning till dessa byggnader förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för en ombyggnad av del av den infartsparkering som ligger söder om Elverkshuset i anslutning till Värmdövägen till en torghållare. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 500 nya bostäder och cirka 1800 kvadratmeter för verksamhetslokaler.

## Handlingar och innehåll

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

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Miljöenheten Nacka kommun 2017-03-09)
- Utredning av omgivningsbuller (Structor 2017-06-22)
- Dagvattenutredning för Nya gatan (Sweco 2016-05-25)
- Dagvattenutredning, Nya gatan – Kv. Brytaren och del av kv. Brytaren mindre (Sweco 2017-02-18)
- Dagvattenutredning, Nya gatan – Kv. Brytaren mindre (Tyréns 2017-01-18)
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik/Miljögeoteknik, Nya gatan (Atkins 2015-02-17)
- Markteknisk undersökningsrapport, Sicklaön 134:26 (Geomind 2016-09-05)
- Miljöteknisk markundersökning (Bjerking 2016-09-09)
- PM Miljö – Nya gatan (Atkins 2016-10-30)
- Naturvårdsinventering Centrala Nacka (Pro Natura 2013)

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

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 5
3. Planförslaget	s. 14
4. Konsekvenser av planen	s. 38
5. Så genomförs planen	s. 42
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 47
7. Medverkande i planarbetet	s. 48

## 1. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen omfattar ett område direkt söder om Nacka stadshus och angränsar till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. Inom området finns befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset och en verkstadsbyggnad. Planområdet i övrigt berör gatumark i form av Järla östra skolväg, parkeringsytor vid Värmdövägen samt ett kraftigt kuperat naturparti med bergig terräng. Planområdet som helhet präglas av stora höjdskillnader.

Uppskattningsvis cirka 500 nya bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets två föreslagna kvarter, kv. Brytaren i väster och kv. Brytaren mindre i öster. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i entréplan mot angränsande torg och mot Värmdövägen. Befintlig bebyggelse föreslås rivas i sin helhet. De allmänna platserna inom planförslaget utgörs av gatumark samt av torgytor invid Värmdövägen och i områdets norra del. De norra torgytorna utgör en del av ett torg som planeras i angränsande detaljplan för Nya Gatan – Stadshusområdet. Delar av torget utformas som gångfartsområde där viss biltrafik sker på de gåendes villkor. Mellan de två kvarteren föreslås en bred trappa som kopplar ihop torget invid Värmdövägen med angränsande torg i norr och vidare mot framtida bussterminal och tunnelbanestation. Planförslagets allmänna platser inkluderar även en mindre del av Värmdövägen. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik samt att den idag splittrade stadsmiljön ges en tydlig struktur. Planområdet ligger i närheten av Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården, de värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. Planförslaget innebär att Elverkshuset rivas, byggnadens arkitekturhistoriska värden går därmed förlorade. Föreslagna byggnadsvolymer innebär även att stadshusets monumentalala placering påverkas negativt då siktlinjer byggs igen. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande medföra vissa negativa konsekvenser för naturvårdsintressen eftersom naturmark delvis tas i anspråk. Avsikten är att de mest värdefulla av de större träden på nuvarande parkeringsområde ska bevaras och bidra till den framtida torgmiljön, förutsättningarna för detta dock utredas vidare.

Vegetationsinslag på gårdar och tak kan inte kompensera naturmarken till fullo men kan mildra de negativa konsekvenserna ur denna aspekt. Eftersom området är mycket kuperat och tanken är att planområdets östra kvarter ska kunna möta Värmdövägen kommer det krävas stora markarbeten med mycket sprängning. Byggskedet kommer således medföra störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredning. För att klara full rening och fördjupning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet. Bebyggelsen bedöms utsättas för höga bullernivåer främst från angränsande trafik på

Värmdövägen, utformning med hänsyn till buller regleras i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26 samt kommunägd mark. I anslutning till planområdet ligger Järla skola och förskolan Kristallen samt ett antal privata fastigheter söder om Värmdövägen. Ett genomförande av detaljplanen kommer att förändra området och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Den kvartersmark inom planförslaget som ägs av kommunen har markanvisats till ett byggbolag efter genomförd markanvisningstävling.

Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet då dagens parkeringsplatser försvinner och eftersom Värmdövägen byggs om och förses med trottoarer, cykelstråk och trädplanteringar för att anpassas till den nya stadsstrukturen.

### Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. En del av hållbarhetsarbetet har redan påbörjats i och med markanvisningen för del av detaljplanens östra kvarter där bland annat hållbarhetsaspekter funnits med som en förutsättning.

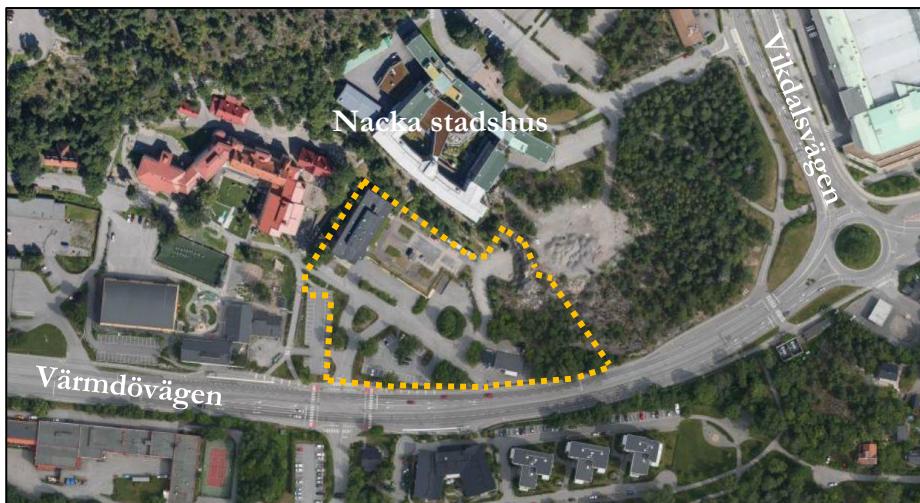
Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut i projektets start-PM. Dessa målområden och hur de avses att hanteras i detaljplanen och genomförandet redovisas mer utförligt i kapitel 3, planförslag.

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

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

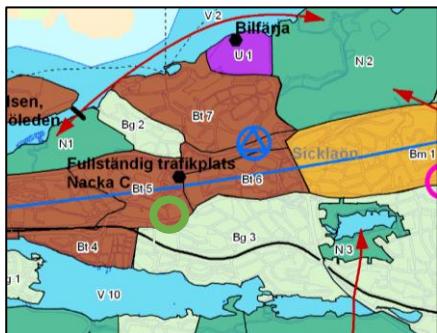
Planområdet är beläget i centrala Nacka, söder om Nacka stadshus och i angränsning till Järla skola, förskolan Kristallen och Värmdövägen. Området gränsar i öster till obebyggd kommunägd mark. Planområdet är cirka 1,3 hektar stort och omfattar den privatägda fastigheten Sicklaön 134:26 samt de kommunägda fastigheterna Sicklaön 146:19 och Sicklaön 134:19, samt del av de kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11.



Planområdets preliminära avgränsning.

### Översiktlig planering

Planområdet ligger inom område B/5 i den gällande översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* som antogs 2012. Området pekas ut som tät och blandad stadsbebyggelse. I översiktsplanen redovisas även den planerade tunnelbaneutbyggnaden till Nacka samt att Värmdövägen ska få karaktären av en stadsgata. Planområdet berörs inte i kulturmiljöprogrammet, dock omnämns det angränsande Järla skolområde och arbetarbostaden söder om Värmdövägen. I grönstrukturprogrammet omnämns den östra delen av planområdet som *övrig grönuta*.



Utdrag ur översiktsplanen med planområdet markerat med grön cirkel.

Bruna områden är utpekat för tät och blandad stadsbebyggelse.

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

### Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtid stadsstruktur i området från Järla stationsområde till området närmast Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. I området för denna detaljplan visas en kvarterssstruktur med hög täthet. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet.



Översiktsbild över delar av centrala Nacka från detaljplaneprogrammet med planområdet markerat.  
*Bild: White arkitekter*



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



Programillustration för Värmdövägen.  
*Bild: White arkitekter*

### Andra projekt som berör planen

Direkt nordost om planområdet pågår ett detaljplanearbete för Nya gatan, Stadhusområdet, som omfattar fyra kvarter med bostäder, verksamheter samt allmänna



platser. Planen för Nya gatan, Stadshusområdet, och denna detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, berör varandra och ingår i samma stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär behov av en nära samordning av exempelvis gestaltningsprinciper, markplanering och infrastruktur i form av gator och ledningar med mera.

Sydväst om planområdet, mellan Värmdövägen och Saltsjöbanan, ligger den så kallade Rotorfabriken. Området vid Rotorfabriken omfattas av ett pågående detaljplanearbete för att möjliggöra en framtida utveckling i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Behov av samordning mellan planerna handlar främst om byggnadsvolymer, infrastruktur och genomförande.

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

### **Detaljplaner**

För fastigheten Sicklaön 134:26 gäller detaljplan 408 som vann laga kraft 2007, genomförandetiden gick ut år 2012. Detaljplanen anger markanvändning kontor, lager, utbildningslokaler och garage och innehåller ledningsrätt för va-ledningar som främst ligger i Järla östra skolväg.

Planområdets östra del omfattas av stadsplan 68 från 1970 där berörd del har användningen park. De södra delarna av planområdet omfattas av detaljplan 294 som vann laga kraft 2002 och har pågående genomförandetid till och med september 2017, i denna plan anges markanvändningarna park, natur, lokalgata och parkering.

### **§ 113-förordnande**

För fastigheten Sicklaön 134:1 finns i fastighetsregistret följande anmärkning ”fråga väckt gällande 113 § BL förordnande”. Förordnandet kan inte härledas till någon byggnadsplan och i ärendets akt finns inte heller något beslut om förordnande utan endast en anmälan om att frågan väckts. Kommunen har, i samråd med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, tolkat detta som att det inte finns något beslut om ett § 113-förordnade och fölaktligen krävs inget upphävande av förordnandet innan detaljplanen kan antas.

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

#### **Riksintressen**

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden. Planområdet är beläget cirka 300-400 meter från Nacka trafikplats och Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Öster om planområdet ligger Storängen som med sin villabebyggelse utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte innebära några

negativa konsekvenser för de ovan nämnda riksintressena och de funktioner och värden som de ska skydda.

### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten. Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter som är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids, vilket framgår av miljöredovisningen och i avsnitten om luftkvalitet och dagvatten nedan.

### Området idag

Planområdet som är en del av Järlahöjden omfattar befintlig bebyggelse i form av det så kallade Elverkshuset som ligger söder om Nacka stadshus invid Järla östra skolväg samt en mindre verkstadsbyggnad invid Värmdövägen. Elverkshuset utgör Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad som även innehåller lokaler för föreningsliv och musikskola. Planområdet omfattar även delar av en infartsparkering invid Värmdövägen med några nyligen planterade eller kvarlämnade lövträd varav en alm och flera stora ekar, samt en mindre del av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader öster om Elverkshuset. Mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det cirka 15 meter.





Huvuddelen av planområdet är idag hårdgjort. I öster består marken till stor del av berg i dagen, områden med relativt tunt jordtäcke på berg, en skogsklädd bergsbrant med ek- och tallskog samt ett skogsbränt område med lövträd, främst ek, mot Värmdövägen. I planområdets västra del mot Järla skola finns några stora värdefulla träd (ek, tall och alm).

På höjden nordost om planområdet finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning med ett tillhörande bergrum. Bergrummet kan angöras via en väganslutning inom planområdet öster om Elverkshuset.

Området kring Järlahöjden har haft stor betydelse för de kommunala samhällsfunktionerna sedan Nacka kommun bildades 1887. Dåtidens folkskola, Järla skola, uppfördes 1889 och ligger ännu idag direkt väster om planområdet tillsammans med övriga skolbyggnader inom skolmiljön från olika tidsepoker. Kring 1900-talets mitt blev Järlahöjden säte för kommunens styrning och administration. Om detta vittnar Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstationen.



Vy över befintlig infartsparkering invid Värmdövägen. I bakgrunden syns Järla skola till vänster, Elverkshuset och bakomliggande Nacka stadshus.



Bilder som visar den så kallade Röda villan och den större skolbyggnaden vid Järla skola.

Idag ligger Nacka stadshus monumentalt och fritt placerad på Järlahöjden sett från väster. Nacka stadshus uppfördes efter ritningar av Tord Boije år 1961. Byggnaden är uppförd i tegel med dekorativa smidesdetaljer och varierande tegelförband och fogfärgar. I takt med att verksamheten har utökats har byggnaden byggts till mot sydväst. Byggnaden är med sina välbevarade fasader ett fint exempel på det tidiga 60-talets arkitektur. Byggnadens monumental placering och gestaltning med strama tegelfasader representerar på ett fint sätt dåtidens förvaltningsarkitektur, som i sin tur avsågs avspeglar verksamhetens viktiga samhällsfunktioner. Elverkshuset uppfördes under 1960-talets slut, även den i tidstypisk tegelarkitektur, dock i enklare utförande. Elverkshuset har arkitekturhistoriska värden som ett exempel på officiell tegelarkitektur kring 1900-talets mitt.



Elverkshuset sett från höjden i nordost. I bakgrunden syns förskolan Kristallen och Järla sporthall i ljusgult

Öster om planområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar som färdigställdes 2007 samt ett äldreboende. Punkthusen är grundlagda på en lägre nivå än Värmdövägen, som mest cirka 2-3 meter lägre. Mellan Värmdövägen och husen finns en gabionmur och en markparkering för bilar. Söder om Värmdövägen finns även en äldre träbyggnad som ursprungligen var en av flera identiska hus som användes som bostäder för fabriksarbetare i Järla. Direkt sydväst om Elverkshuset ligger förskolan Kristallen.

### Service

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

## Gator och trafik

Planområdet ligger vid en av Nackas huvudgator, Värmdövägen som har ett trafikflöde på cirka 15 800 fordon per dygn. Norr om planområdet finns även anslutningar till Värmdöleden (väg 222) samt till Kvarnholmen via Griffelvägen. Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik då många busslinjer trafikerar Värmdövägen och hållplats finns i höjd med planområdet. Tillgängligheten för cykel är god då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen. Den enda befintliga lokalgatan som berörs är Järla östra skolväg som angör befintlig däckverkstad, Elverkshuset, Järla skola och förskolan Kristallen. Inom gångavstånd planeras två nya tunnelbanestationer, cirka 350 meter till Nacka centrum och cirka 500 meter till Järla.

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

## Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet.

Inom fastigheten Sicklaön 134:26 finns idag ett reservkraftaggregat för stadshuset, anläggningen ägs av Nacka kommun och Nacka Energi sköter drift och underhåll. Inom Elverkshuset finns även en nätstation som förser Elverkshuset och stadshuset med el. Ersättning för reservkraftaggregatet och befintlig nätstation behöver hanteras vidare under fortsatt planprocess. Nacka Energi har ett större ledningsstråk vid planområdets norra del längs Elverkshusets norra fasad. Befintliga fjärrvärmelädningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen och Granitvägen, samt väster om planområdet invid Kristallens förskola.

Nordost om planområdet finns en anläggning för kommunens hantering av grus och sand till gator. Anläggningen består av ett bergrum, angöringsväg samt ytor för upplag. Grushanteringen kommer upphöra och anläggningen avvecklas.

## Risk och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från utpekad transportled för farligt gods och någon separat riskanalys har därför inte tagits fram. En tidig dialog har dock förts med Södertörns Brandförsvarsförbund vilken ligger till grund för kommunens samlade bedömning av riskfrågor kopplade till detaljplanen. Eventuellt kan det i vissa fall förekomma transporter av farligt gods på Värmdövägen till drivmedelsstationen vid Alphyddan i Sickla. Denna station kommer dock avvecklas då det pågår planering för ändrad markanvändning på platsen. Om drivmedelsstationen vid Alphyddan är kvar när detaljplanens bebyggelse

närmar sig färdigställande kan kommunen reglera transporterna via lokala trafikföreskrifter eftersom Värmdövägen är en kommunal väg, och eftersom det idag finns ett alternativt vägval västerifrån (via Lugnets trafikplats) som också är den huvudsakliga transportvägen idag.

### Recipienter för dagvatten

Recipient för avrinningen är Järlasjön med den västliga bassängen Sicklasjön som är vattenforekomst enligt vattendirektivet. Sicklasjön avrinner via Sickla kanal och Hammarby sjö mot Saltsjön och vattenforekomsten Strömmen. Dagvatten är en viktig påverkanskälla varför dagvattenåtgärder behövs för att kunna minska näringssbelastningen, vilket framgår av miljöredovisningen. Tre dagvattenutredningar har belyst belastningen och lämpliga åtgärder i planområdet.

Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.. Miljökvalitetsnormen är att vattenforekomsten ska uppnå måttlig ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen, kadmium och bly till år 2027 samt med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Sicklasjön är vattenforekomst med måttlig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnorm är att vattenforekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist för antracen, kadmium och bly till år 2027 samt med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver.

Järlasjön är inte en vattenforekomst men omfattas av en kommunal åtgärdsplan som omfattar hela sjön med bassänger. Planen visar att dagvattenlösningarna måste vara ambitiösa för att minska näringssbelastningen på Järlasjön.

### Geoteknik och markföroreningar

TVÅ marktekniska undersökningsrapporter (Atkins 2015-02-17 och Geomind 2016-09-05) samt två geotekniska PM (Atkins 2015-02-17 och Geomind 2016-09-05) har tagits fram för att klärlägga områdets geotekniska förutsättningar. För fastigheten Sicklaön 134:26 består jordlagerföljen i huvudsak av fyllning på berg. I fastighetens nordvästra del har torrskorpelera påträffats under fyllningen, därefter följer friktionsjord på berg. Fyllningen utgörs av sprängsten och friktionsjord, ställvis med inblandning av lera. Block har påträffats i fyllningen.

Den östra delen av planområdet består till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäcke på berg. Sammanfattningsvis är markstabiliteten tillfredsställande och området bedöms vara lämpligt att bebygga. För att bebygga området enligt planförslaget kommer omfattande bergsschakter att krävas. Eventuella risker för lokal erosion vid stora dagvattenflöden kommer beaktas vid dimensionering och utformning av dagvattensystemet samt vid höjdsättning av allmän plats.

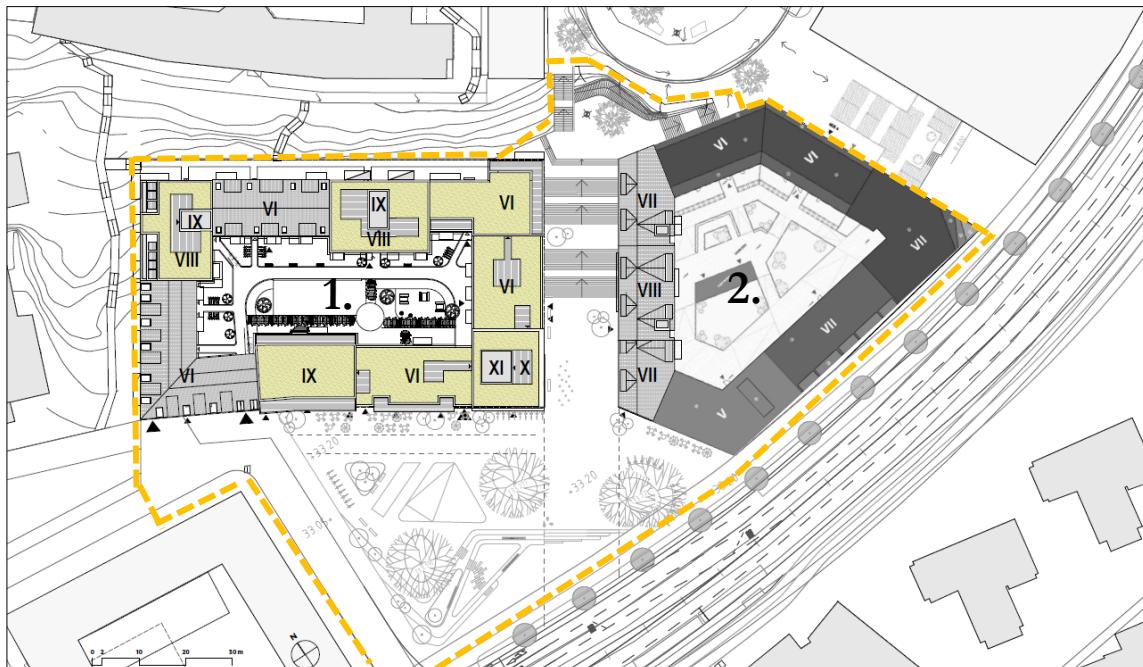
Två miljötekniska undersökningar har utförts som berör området (Atkins 2015-02-17 samt Atkins 2016-10-30). Inom området finns halter av PAH (vid 2 provpunkter) och bly (vid ytterligare 2 provpunkter) som ligger över nivån för KM men under nivån för MKM. Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Punkterna ligger i närheten av Värmdövägen eller befintlig parkering, se markeringar i bilden nedan.



Bild som visar provpunkter med halter av PAH och bly som ligger över nivån för KM men under nivån för MKN.

### 3. Planförslaget

#### Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Gul streckad linje visar preliminär avgränsning av planområdet. Angivna beteckningar för detaljplanens kvarter, 1. (kv. Brytaren) och 2. (kv. Brytaren mindre), återkommer i nedanstående beskrivningar. Nordost och sydväst om planområdet illustreras planerad bebyggelse inom ramen för Nya gatan – Stadshusområdet respektive programmet för centrala Nacka. Bild: Tengbom

#### Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar två tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C), se illustrationsplanen ovan. Planområdet bedöms inrymma cirka 500 bostäder, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar bedöms uppta totalt cirka 1800 kvadratmeter och vänds mot gator och torg. De två kvarteren föreslås få en gemensam, sammanbyggd garageanläggning som ges användningsbestämmelsen parkering (P) tillsammans med de delar av allmän platsmark som underbyggs för att länka samman parkeringsgaragen.

Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd, höjderna motsvarar våningsantal på mellan 5 och 10 våningar för kv. Brytaren och mellan 5 och 8 våningar för

kv. Brytaren mindre. Kvarteren är i huvudsak slutna mot omgivande gator, torg och parker för att på så vis ge en tyst och privat innergård, vissa öppningar medges dock i form av portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark. Entréer till trapphus och lokaler ska vändas mot omgivande allmän plats och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik stadsmiljö.

Generellt medges inte bostadslägenheter i entréplan mot omgivande torg och mot Värmdövägen, dels med anledning av att entréplanen i första hand ska användas för verksamhetslokaler, trapphusentréer och cykelrum med mera och dels med tanke på att förgårdsmark till stor del saknas vilket medför insyn och risk för störningar både för bostaden och för den angränsande allmänna platsen. I de lägen där risk finns för insyn behöver mötet mellan privat och offentligt utformas med stor omsorg och så att insyn till bostäder inte upplevs besvärande.

Mot Värmdövägen och föreslagna tortplatser ska det i huvudsak vara verksamhetslokaler i entréplan. För att säkerställa lägen för verksamhetslokaler och bostadskomplement reglerar detaljplanen i stora delar att bostäder inte får anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg samt att verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot angränsande gata och torg ( $BC_1$ ). Mot det allmänna parkstråket mellan kv. Brytaren och Nacka stadshus tillåts dock bostäder i entréplan vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Här föreslås en zon med förgårdsmark mellan bebyggelsen och angränsande parkmark vilket skapar en god anpassning till befintlig terräng och höjdförhållanden, möjliggör hantering av dagvatten samt tillgängliggör kvarterets entréer mot norr.

### Övergripande gestaltning

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



Övergripande vy från söder som illustrerar en möjlig gestaltning av planförslagets två kvarter. I bilden redovisas även schematiska byggnadsvolymer inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet samt inom ramen för programmet för Centrala Nacka. *Bild: Tengbom*

### Fasaduttryck

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

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning. Bestämmelsen innehåller inte att material, kulörer eller fönstersättning läses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed säkra en stadsmiljö som erjuder en mångfald av intryck.

### Sockelvåningarnas gestaltning

I detaljplanen införs även en planbestämmelse om utformning av sockelvåningar för att säkerställa kvaliteten vad gäller utformning, material och detaljering med mera. En detaljplan kan och bör inte reglera exakt utformning av sockelvåningar och andra detaljer, men i och med den aktuella planbestämmelsen ges möjligheter att i bygglovskedet följa upp

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



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

Mot Värmdövägen och det föreslagna torget vid Värmdövägen ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara extra hög med tanke på de storskaliga stadsrummen. Bestämmelsen om

sockelvåningarnas utformning gäller även mot övriga delar av föreslagna torgytor men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.



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

### Utskjutande byggnadsdelar

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



Exempel på utkragande balkonger mot torg där fronterna binds ihop till en yttre fasad så att de upplevs inbyggda. Bild: Tengbom

## Övriga utformningsbestämmelser

Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar respektive taklutningar och liknande. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>, f<sub>3</sub> och f<sub>4</sub>.

### Område 1, kv. Brytaren

Kv. Brytaren bedöms inrymma cirka 390 bostäder, i huvudsak smälgenheter, och cirka 860 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Inom kvarteret föreslås en relativt stor variation i våningsantal, vilket framgår av illustrationen av föreslagna byggnadsvolymer nedan. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-10 våningar med parkering i garage under gård. Våningsantalet har medvetet hållits nere i den västra delen av kvarteret för att anpassa bebyggelsen till Järla skola. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumfunktioner och parkering. Mot angränsande torgytta får dock bostäder inte inredas på entréplan, verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot torget. Taken inom kvarteret utformas med plats för terrasser, solceller samt vegetationsinslag.



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

### Område 2, kv. Brytaren mindre

Kv. Brytaren mindre planeras inrymma cirka 110 bostäder och cirka 990 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5-8 våningar med parkering i garage under gård. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumfunktioner och parkering. Mot Värmdövägen och angränsande torg får dock bostäder inte inredas på entréplan, verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot dessa. Del av taklandskapet inom kvarteret utformas med plats för terrasser, solceller samt vegetationsinslag.



Vy från söder som illustrerar en möjligutformning och gestaltning av kv. Brytaren mindre inom ramen för planförslagets bestämmelser. *Bild: Tengbom*

### Möjlig gestaltning

I efterföljande avsnitt beskrivs och illustreras en möjlig gestaltning av bebyggelsen inom respektive kvarter. De konkreta beskrivningarna och illustrationerna syftar främst till att ge stöd för att säkra en bestämd kvalitetsnivå samt ge exempel på planbestämmelsernas inriktning. Illustrationer och beskrivningar ska vara vägledande vid bygglovsprövning och utgöra stöd för tolkning av detaljplanens utformningsbestämmelser.

#### Område 1, Kv. Brytaren



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



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



Kv. Brytaren, fasad mot sydväst (mot föreslaget torg invid Värmdövägen). *Bild: Tengbom*



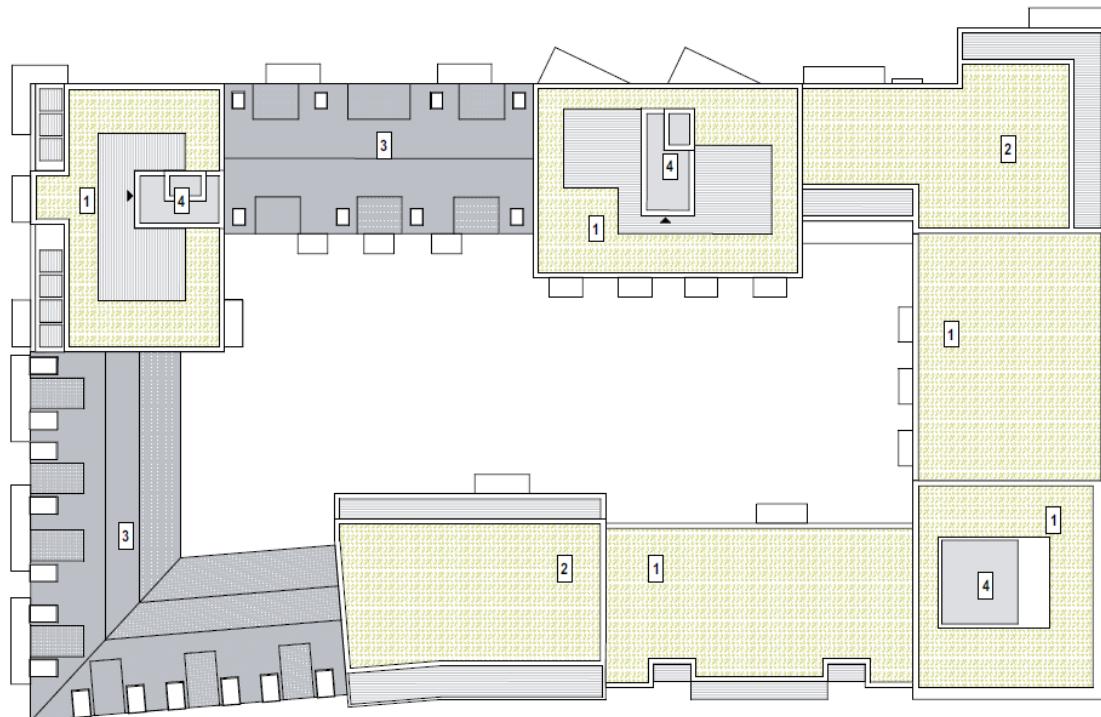
Kv. Brytaren, fasad mot väst (mot Järla skola). Bild: Tengbom



Kv. Brytaren, fasad mot öst (mot föreslaget torg och trappkoppling mellan kvarteren). Bild: Tengbom



Kv. Brytaren, fasad mot Nacka stadshus. Bild: Tengbom



Situationsplan som redovisar en möjlig utformning av takplanet. Gröna tak illustreras med grön färg.  
1= Gröna tak med terrass, 2= Gröna tak, 3= Tegeltak, 4= Membrantak. Bild: Tengbom

Område 2, Kv. Brytaren mindre



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



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

*Bild: Enter arkitektur*



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



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



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



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



Kv. Brytaren mindre, fasad mot norr (torget norr om kv. Brytaren mindre). Bild: Enter Arkitektur



Kv. Brytaren mindre, fasad mot väst (mot torget och trappkopplingen mellan kv. Brytaren mindre och kv. Brytaren). *Bild: Tengbom*

## Torg

### Torg invid Värmdövägen

Befintlig infartsparkering och körytor som idag ligger direkt söder om Elverkshuset mot Värmdövägen föreslås omvandlas till ett torg, ytan regleras i planförslaget som allmän plats TORG. Torgets läge i den planerade stadsstrukturen för centrala Nacka innebär att det kommer att få en framträdande roll i stadsmiljön. Platsen är södervänd vilket ger goda solförhållanden och förutsättningar för att kunna använda platsen för olika typer av rekreation, uteserveringar i anslutning planerade verksamhetslokaler. Torgytan ges en gemensam karaktär med en sammanhållen gestaltning. För att skapa goda förutsättningar för stadsliv kommer inte biltrafik att tillåtas på torget med undantag för leveranser till verksamheter och liknande eller för tillgänglig angöring till bostadsentréer.

Mellan detaljplanens två kvarter föreslås en trappkoppling som också planläggs som allmän plats TORG som får underbyggas för parkeringsändamål under nivån för trappan.

Trappkopplingens övre del ansluter till ett torg norr om kv. Brytaren mindre som ligger inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet.

### Mark och växtlighet

Då området, främst i den östra delen, är mycket kuperat kommer stora markarbeten behövas för att jämna ut terrängen så att godtagbar tillgänglighet uppnås och så att ledningar och avrinning fungerar. Det har varit ett mål att få bebyggelsen att integreras med närliggande områden och med planerad bebyggelse inom ramen för angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet vilket har påverkat höjdsättningen. För att utreda terrängens förutsättningar och behovet av markarbeten har en förstudie för allmän plats

tagits fram för projektet. Höjdskillnaderna inom området är så pass stora att sträken på den östra respektive västra sidan av kv. Brytaren mindre behöver utformas med trappor. För de som inte kan använda trappor finns möjlighet till alternativa vägval inom ramen för angränsande detaljplan.

Eftersom stora markförändringar kommer att ske kommer huvuddelen av befintlig vegetation inom planområdet att försvinna. På det föreslagna torget vid Värmdövägen är dock ambitionen att ett antal bevarandevärda träd sparas och integreras i den framtida gestaltningen och utformningen av torget. Förutsättningarna för bevarande av träden behöver dock utredas vidare. På allmän plats, både gator och torg kommer nya träd och vegetation planteras. I planområdets norra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter ett grönstråk med befintlig vegetation och promenadväg. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och även i framtiden utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järla skolväg.

### Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, däremot kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas möjlighet till rekreation och lek i närområdet, exempelvis söder om Nacka IP och söder om Värmdövägen. Inom ramen för detaljplaneprogrammet för centrala Nacka planeras en framtida stadspark norr om Nacka stadshus, här planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet. Även föreslaget torg inom planområdet kan tillgodose behov av rekreation och viss lek.

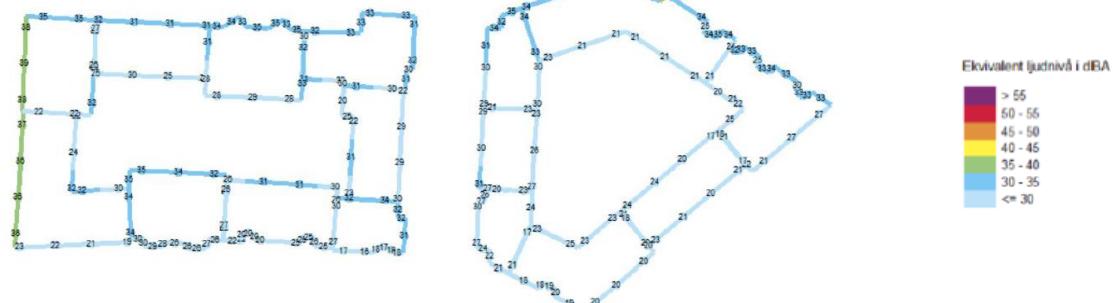
### Buller

I planarbetet har hänsyn tagits till den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft under 2015 samt den ändring med höjda nivåer som gäller från 1 juli 2017. För verksamhetsbuller har de riktlinjer från 2015 som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovssprövning av bostäder använts.

### Verksamhetsbuller

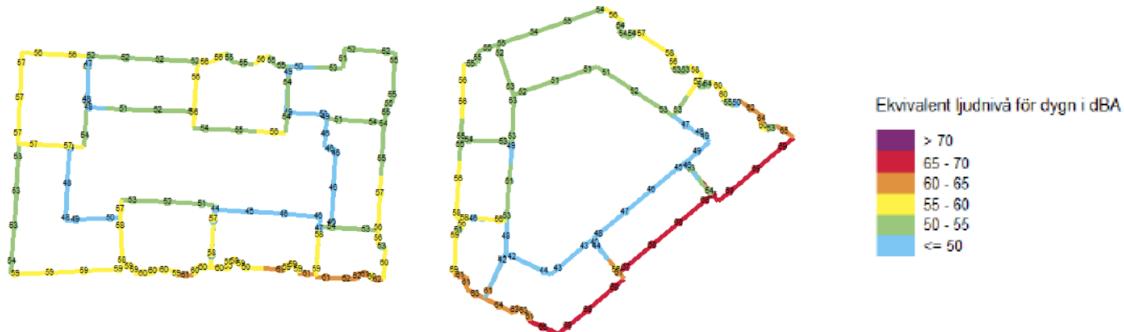
Verksamhetsbuller och trafikbullersituationen har utretts (Structor 2016-132 r01 rev03 rev datum 2017-06-22). Tre verksamheter har identifierats i planområdets närhet, Nacka Forum i öster, stadshuset i norr och Järla skola i väster. Ljudnivån från fläktarna på Järla skolas tak uppgår till som mest 39 dBA ekvivalent ljudnivå vid den planerade bebyggelsen. Riktvärden dag, kväll och natt innehålls för samtliga planerade lägenheter.

Den ekvivalenta ljudnivån redovisas i bilden nedan. Färgskalan är relaterad till riktvärdet vid fasad nattetid så att gränsen mellan grönt och gult motsvarar riktvärdet, 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid. I beräkningarna för verksamhetsbuller är även de mer avlägsna bullerkällorna vid Nacka Forum medtagna.

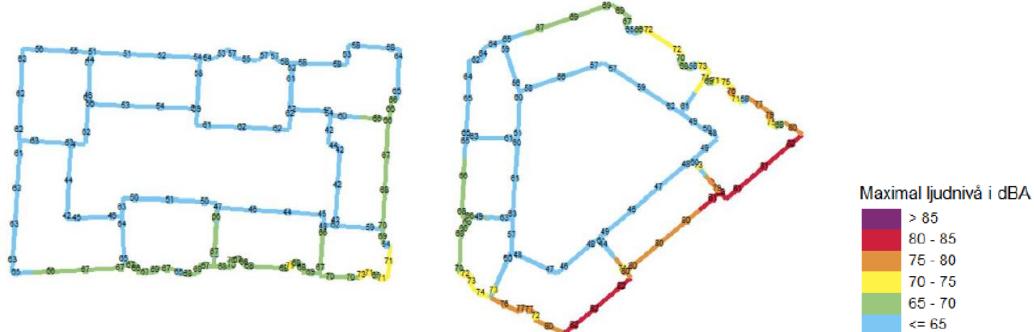


### Trafikbuller

Trafikbuller alstras främst från Värmdövägen. Utredningen har också undersökt påverkan från Vikdalsvägen, Värmdöleden, Griffelvägen, Granitvägen och kommande lokalgator. Utredningen visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar och i vissa fall med tekniska lösningar. Den dygnsekquivaleenta ljudnivån uppgår till som mest 69 dBA och den maximala nattetid till som mest 83 dBA för fasader mot gata, se bilder nedan.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad. Bild: Structor

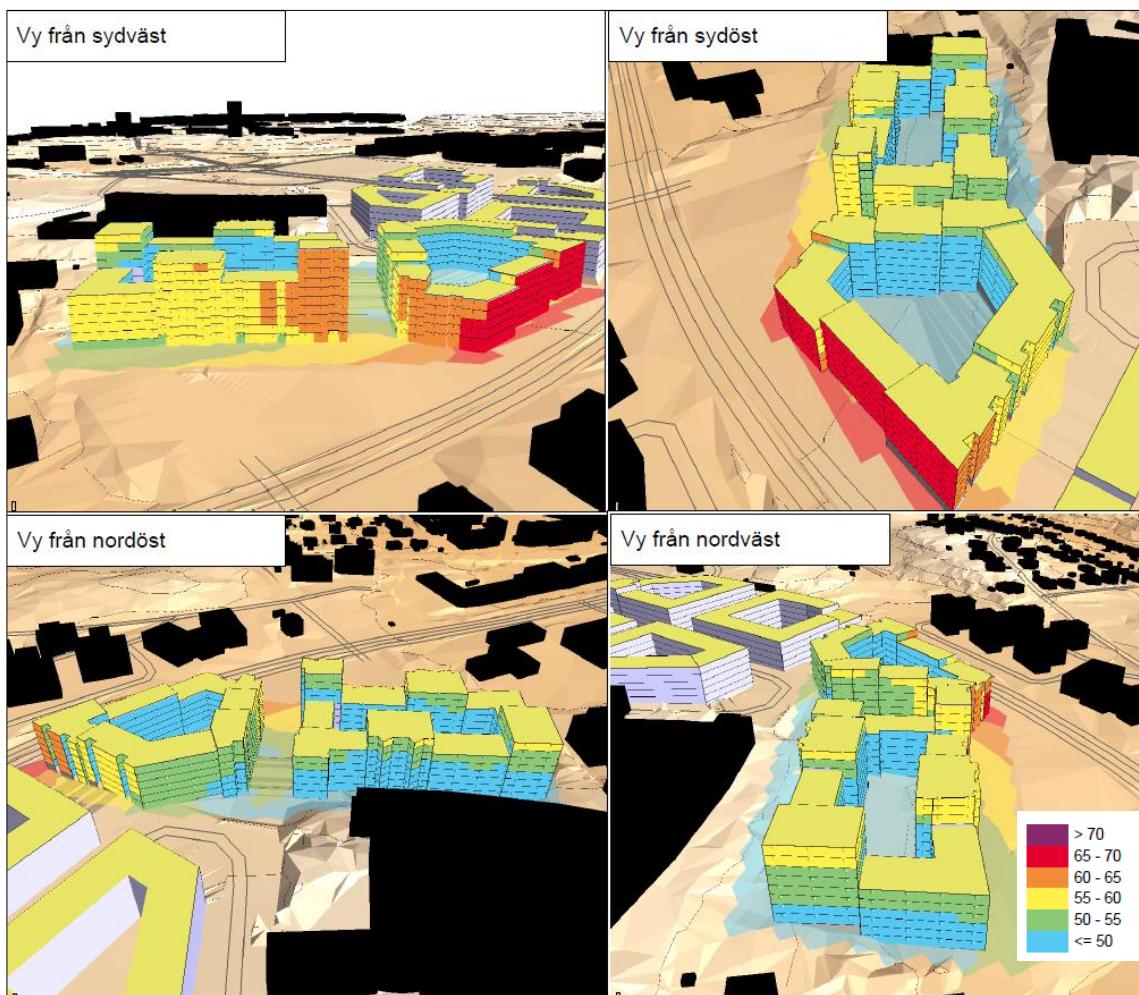


Högsta maximala ljudnivå vid fasad. Bild: Structor

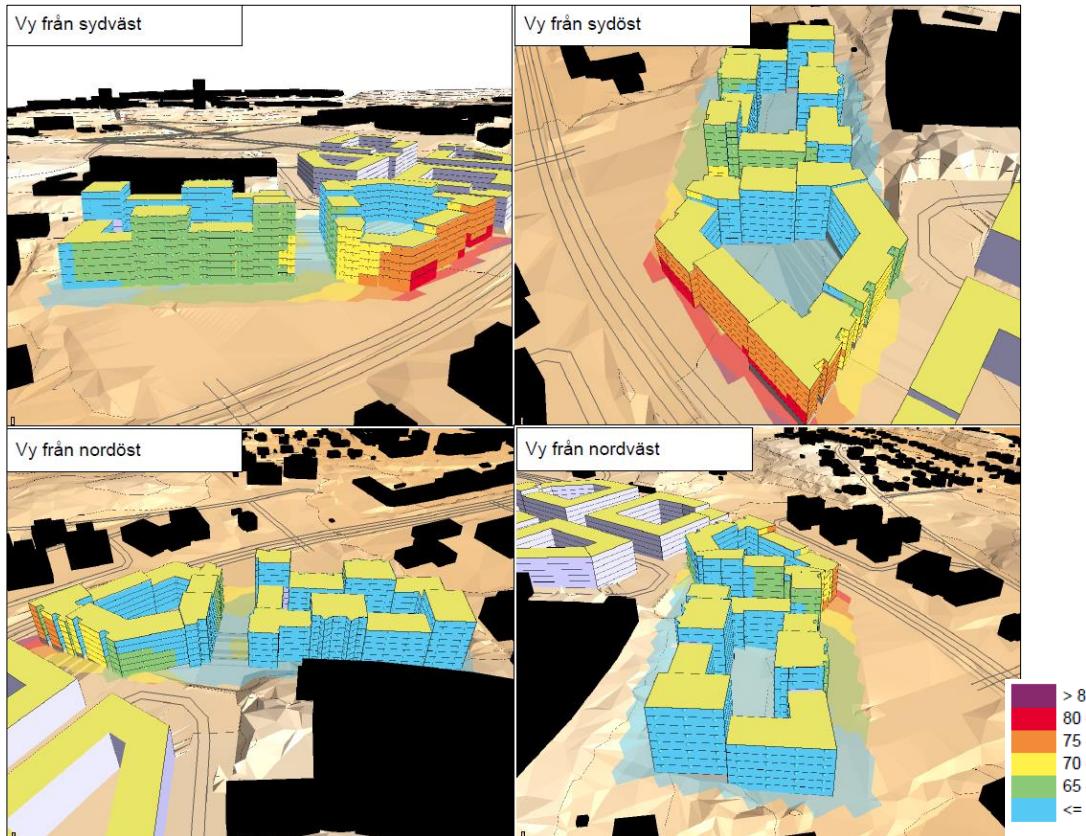
Utifrån den möjliga planlösning som har prövats framgår att riktvärdet om 60 dBA ( $\text{lgh} > 35 \text{ m}^2$ ) eller 65 dBA ( $\text{lgh} < 35 \text{ m}^2$ ) ekvivalent ljudnivå innehålls för ca 356 av 420 lägenheter. För ca 40 lägenheter klaras riktvärdet i förordningen om trafikbuller genom att de har

tillgång till ljuddämpad sida som klarar både 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. För resterande 24 lägenheter behövs tekniska åtgärder i form av balkongskärmor och absorbenter i tak för att klara riktvärdet i förordningen genom tillgång till ljuddämpad sida.

Under planarbetets gång har planlösningarna reviderats för att få ner antalet lägenheter med tekniska lösningar till en miniminivå.



Dygnekvivalent ljudnivå vid fasad samt 2 m över mark, dBA. Bild: Structor



Maximal ljudnivå vid fasad. Bild: Structor

En gemensam uteplats, som klarar riktvärdena kan anordnas på kvarterens innergårdar.

Inom planområdet kan komma dockningspunkt för mobil sopsug, vilket kan ställa krav på fasadutformningen på de närmaste byggnaderna för att dämpa inomhusnivåerna när fraktionerna töms med lastbil.

### **Planbestämmelser buller - störningsskydd**

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

#### *Trafikbullen*

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekrivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekrivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekrivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskridet 50 dBA ekrivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.

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

#### *Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer*

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

#### *Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:*

- *Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frisälvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.*
- *Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00- 22.00) och helg (frisälvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.*
- *Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frisälvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.*
- *Om buller från yttre installationer överstiger 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00-06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dB(A) på ljuddämpad sida vid fasad.*
- *På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbullar inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.*

#### *Lågfrekvent buller*

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

- *Fasad inom 20 meter från busshållplats, dockningspunkt för mobil sopsug eller liknande som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dB(A maximal ljudnivå).*

#### **Gator och trafik**

Det övergripande trafiknätet med Värmdövägen kommer fortsätta att fungera som idag, dock kommer utformning, gestaltning och antal korsningar att ändras framöver när gatan ska göras mer stadsmässig och omges av bebyggelse på ett annat sätt än idag. Planområdet angörs i huvudsak från Värmdövägen och delvis via föreslagna lokalgator inom angränsande detaljplan för Nya gatan, Stadshusområdet. Lokalgatorna kommer vara dubbelriktade med cykeltrafik i blandtrafik. Planområdet ligger med närhet till både den befintliga och den

planerade bussterminalen vid Nacka Forum. De bussplatser som finns i direkt anslutning till planområdets södra del samt närheten till Saltsjöbanan ger en mycket god kollektivtrafikförsörjning även i perioden innan den planerade tunnelbanan är i drift. Med tanke på närheten till Järla skola och förskolan Kristallen är det av stor vikt att de tillfälliga och permanenta trafiklösningarna blir väl genomtänkta och att skolvägarna förblir säkra i alla skeden. I kommande projektering kommer samverkan ske med berörda skol- och förskoleverksamheter.

### Parkering

Längs föreslagen lokalgata ger detaljplanen möjlighet till inslag av allmänna parkeringsplatser. Längs gatorna inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadhusområdet kommer det även att finnas allmänna parkeringsplatser, cirka 30 parkeringsplatser bedöms rymmas inom den detaljplanen. Parkeringsplatserna kommer att tidsregleras och avgiftsbeläggas på lämpligt sätt så att ett effektivt utnyttjande säkerställs. Inom ramen för pågående förstudie för Värmdövägen föreslås även en zon för angöring och parkering där Värmdövägen passerar kv. Brytaren mindre.

Bebyggnens behov av bil- och cykelparkering ska tillgodoses inom kvartersmark. Där det är möjligt kan leveranser till lokaler, avfallshämtning, allmän korttidsparkering och tillgänglig angöring ske från närliggande allmän plats.

Antalet parkeringsplatser för bostäder ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 2016-11-28. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

De beräknade parkeringsplatserna för bostäder ska redovisas i bygglovshandlingar. Även antal parkeringsplatser för verksamheter (15 bilparkeringsplatser/1000 kvadratmeter) ska framgå av bygglovet. För cykelparkeringsbehovet för bostäder ska kommunens riktlinjer tillämpas. Cykelparkeringarna ska vara av god kvalité, cykelrum ska vara lätt nåbara och ha automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter (exempelvis fast cykelpump) och minst 50% av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Planförslagets två kvarter föreslås få en gemensam garageanläggning som kopplas samman genom att den föreslagna allmänna trappan mellan kvarteren underbyggs med garage. Infart till parkeringsgaraget föreslås ske i det sydvästra hörnet på kv. Brytaren, se principskiss nedan.

I det markanvisade kv. Brytaren mindre ställs krav på att en viss del av bilparkeringarna ska ha laddpunkter för elbil. Även för cykelparkeringar ska laddningsmöjlighet finnas för elcykel.



Principskiss över trafikrörelser för bil till planområdets bebyggelse. Garagets ungefärliga utbredning visas med orange färg. Heldragen linje med pil visar vägen till den gemensamma garageinfarten. Den streckade linjen visar körbart område för nyttotrafik och tillgänglig angöring som utformas som en del av torget.

### Tillgänglighet

De stora nivåskillnaderna mot norr utgör idag en begränsande faktor för tillgängligheten inom planområdet, inom området finns branta gångvägar som inte klarar tillgänglighetskraven. Planförslaget med sin breda trappkoppling mellan kvarteren ger förbättrade möjligheter att röra sig genom området, dock ej med full tillgänglighet. För boende inom området kommer full tillgänglighet kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hissar.

### Teknisk försörjning

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

### Dagvatten

Dagvattenutredningar har tagits fram under planarbetet (Sweco 2016-05-25, Tyréns 2017-01-28 och Sweco 2017-02-18) vilka bland annat redovisar hur dagvattnet ska tas omhand inom respektive kvarter. Kvarteren ska utformas i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvatten samt med så kallad grönyttefaktor. I planförslaget införs även en bestämmelse som innebär att innergårdarna i kvarteren i huvudsak ska planteras och utformas för renings och födröjning av dagvatten. Bestämmelsen reglerar även ett jorddjup på minst 0,8 meter ovan garagets takbjälklag på minst 50 % av kvarterens gårdar. Dagvattenlösningar inom kvartersmark kommer att regleras i avtal med berörda exploater. Då planområdet redan



idag till stor del är hårdgjort är kommunens bedömning att föroreningsbelastningen på recipienten från planområdet kommer att minska i en jämförelse med befintliga förhållanden. Detta förutsätter dock att renande och födröjande åtgärder även vidtas på allmän platsmark inom planområdet. Växtbäddar, skelettjordar och andra lämpliga åtgärder som renar och födröjer dagvattnet behöver integreras i utformningen av dessa. Föreslaget torg vid Värmdövägen har pekats ut som en möjlig lokalisering av ett underjordiskt avsättningsmagasin för födröjning och rening av dagvatten från aktuell detaljplan samt från angränsande detaljplan för Nya gatan - Stadshusområdet, exakt läge och funktion kommer utredas i kommande projektering. För att undvika tillskott av näringssämnen till recipienten är det viktigt att grönytor utformas och växtarter välj så att ytorna inte behöver gödslas.

Inga grundvattenförekomster enligt vattendirektivet förekommer inom området eller påverkas av planförslagets genomförande.

#### Klimatpåverkan och extrema skyfall

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

Efter byggskedet avgörs klimatpåverkan till stor del av vilken energiförbrukning bebyggelsen får samt av vilka val de framtida invånarna gör när det gäller transporter och val av livsmedel med mera. Avståndet till närservice, bussar och framtida tunnelbana är mycket kort.

Kv. Brytaren mindre ska enligt kommunens krav i markanvisningen certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem Miljöbyggnad silver vilket ställer vissa krav på energiförbrukningen.

#### Översvämnning och erosion

Planområdet är beläget inom ett delvis kuperat område och områdets höjdsättning bestäms så att inga instängda områden bildas och så att avledning av stora vattenflöden kan ske på ett säkert sätt. Längre nedströms, utanför planområdet, där vatten från ett större avrinningsområde samlas upp, kan det dock uppstå översvämningsproblematik. Det är därför en förutsättning att dagvattensystemet som helhet har god kapacitet och kan ta emot vatten vid stora flöden samt att höjdsättning ses över hela vägen ned till recipienten så att ytavrinningen når ledningsnätet går fullt inte orsakar skador. Detta sker nu i ett separat projekt som höjdsätter Värmdövägen för ytlig avledning för 100-års regn med klimatfaktor.

Marken inom planområdet består till största delen av fast berg samt jord- och fyllnadsmassor. Sammantaget bedöms risken vara låg för erosion eller skred vid skyfall.

Planområdet är beläget mellan ca 30 och 50 meter över havet och påverkas inte av prognostiseraade havsnivåhöjningar.

### **Luftkvalitet**

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet.

### **Markföroringar**

Utifrån planerad markanvändning ska massor med en föroreningshalt överstigande riktvärde för KM saneras. Förörenade massor finns inom planområdet. Därför behöver sanering utföras på aktuella platser innan marken kan exploateras. En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges. Se även avsnittet om geoteknik och markföroringar under avsnitt 2, förutsättningar, där indikerade föroringar beskrivs närmare.

### **Elektromagnetiska fält**

Cirka 100 meter öster om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns en fördelningsstation för Nacka Energis elnät. Det är en större anläggning som behöver beaktas vid planering med tanke på potentiell påverkan från elektromagnetiska fält. Generellt sett minskar det elektromagnetiska fältet kraftigt med avståndet från en fördelningsstation, aktuella förutsättningar har inte bedömts motivera närmare undersökningar.

Inom angränsande detaljplan för Nya gatan - Stadshusområdet föreslås två elnätsstationer, varav en mot Värmdövägen i närheten av den nu aktuella detaljplanen. Magnetfält från anläggningen bedöms inte kräva särskild reglering i detaljplanen.

### **Avfallshantering**

Under projektering och genomförande av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, i första hand genom maskinell hämtning. Från hushållen hämtas mat- och restavfall. För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till en föreslagen så kallad miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) som planeras inom angränsande detaljplan. Förpackningar och tidningar kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till den planerade mini-ÅVC:n. För verksamhetens behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras inom kvartersmark.

Viktiga faktorer vid avfallshantering är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen.

## Hållbarhet

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbats extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

### *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser:*

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

### *Energieffektivt och sunt byggande:*

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningen för del av kv. Brytaren mindre ställdes bland annat krav på att exploateren ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt samt att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Vid markanvisningen ställdes även krav på att bebyggelsen ska certifieras med Miljöbyggnad silver, detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

### *Hållbar avfallshantering:*

Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. För målet om avfallshantering i riktlinjerna nämns till exempel om tillgången till återvinningsstation har säkerställts i detaljplanläggningen, om transportvägar, vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. Samtliga exempel på indikatorerna i riktlinjerna uppfylls i projektet. I direkt anslutning till planområdet, i angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet, möjliggörs även för en mini-ÅVC som kan etableras i ett av kvarteren vilket är ett nyskapande inslag.

### *Effektiv mark- och resursanvändning:*

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

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

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en fördjupande miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

### Sociala konsekvenser

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

Del av detaljplanens östra kvarter som ligger på kommunal mark är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt, medan upplåtelseformen i resterande del som ligger på privatägd mark inte är reglerad. Även om inte lägenhetsstorlekarna styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud men även på förutsättningar som buller och väderstreck med mera.

### Rekreation

Stor del av den mark inom planområdet som tas i anspråk för ny bebyggelse utgörs idag av befintlig bebyggelse. En mindre del naturmark tas även i anspråk, området nyttjas dock inte i någon större utsträckning för motion och rekreation, bland annat beroende på att området är otillgängligt och brant. Befintlig infartsparkering vid Värmdövägen omvandlas till ett torg som ger möjlighet till rekreation och andra aktiviteter. Möjligheterna för lek, rekreation med mera kommer att bli goda i närområdet, bland annat i och med den nya stadspark som planeras i anslutning till stadshuset och Nacka IP.

## Tillgänglighet

Planförslaget ger tillsammans med angränsande detaljplan för Nya gatan – stadshusområdet fler möjligheter att röra sig genom området med förbättrad tillgänglighet. På stråket mellan föreslagna kvarter är dock lutningarna så kraftiga att trappor och terrasser krävs. Full tillgänglighet är därmed inte möjlig överallt. För boende inom området kommer dock tillgängligheten kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hiss. Konsekvenser för övriga medborgare blir att de kan behöva ta omvägar för att nå vissa målpunkter inom planområdet.

## Trafik

Den tillkommande bebyggelsen uppskattas till cirka 500 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 1000 och 1200 fordon per dgn.

Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. Denna trafik kommer att färdas på föreslagen lokalgata/anslutning till Värmdövägen. Gemensam garageinfart till planområdets två kvarter placeras i lokalgatans förlängning i det sydvästra hörnet på kv. Brytaren.

Föreslaget torg vid Värmdövägen utformas som ett gångfartsområde för angöringstrafik.

## Buller

Detaljplanen ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av tekniska lösningar och anpassade planlösningar.

Tekniska lösningar för att klara riktvärden ska dock bara användas i undantagsfall varför det är viktigt att så långt det är möjligt i första hand anpassa planlösningen så att riktslinjerna klaras. Under planarbetet har planlösningarna reviderats så att så få lägenheter som möjligt får tekniska lösningar.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär att stadshusets monumentalala placering påverkas negativt då siktlinjer byggs igen av tillkommande byggnadsvolymer. Planförslaget innebär även rivning av Elverkshuset. Därmed går byggnadens arkitekturhistoriska värden som ett exempel på officiell tegelarkitektur kring 1900-talets mitt förlorade. Sammantaget innebär planförslaget att Järlahöjdens nuvarande uttryck för kommunens historiskt administrativa centrum påverkas negativt.

Järlahöden utgör en del av den höga urbergsplatån som är så karaktäristisk för stora delar av västra Sicklaön och Nacka kommun. Idag kan man tydligt avläsa sprickdalens mot söder ner mot Värmdövägen och Järlasjön, vilket styrt kulturlandskapets användning och utveckling över tid. Urbergets formation och branta sluttningar har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl placering av byggnader som anläggandet av vägar. När denna kraftfulla berghöjden och tydliga bild av landskapet

raderas genom kraftiga bergschakt, avverkningar av skogbeklädda bergsbranter och ny hög bebyggelse, så suddas kulturlandskapet också ut med sin historia. Planförslaget medför därför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden och landskapsbild. Den historiska och topografiska avläsbarheten påverkas negativt.

### Natur

Den biologiska mångfalden i området är stor med flera identifierade naturvärden, (Pro Natura, 2013, område 14). Skogspartiet i öster domineras av ädellövskog främst ek med inslag av tall. Det lilla beståndet vid sidan av Värmdövägen har naturvärdesklass 2 med flera naturvärdesträd. Tall- och ekticka förekommer, i markfloran finns mattor av blåsippa.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig vegetation försvisser med undantag för bevarandevärda ekar vid befintlig infartsparkering, vilka föreslås bli en del av en framtid torgplats. Förutsättningarna för bevarande av träden behöver dock utredas vidare. I den sammanvägda bedömningen, där hänsyn tagits till det större sammanhanget med framtidens stadsutveckling i Nacka stad och antaget detaljplaneprogram, bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena vara acceptabla. I en planerad större park, stadspark, norr om Nacka stadshus kommer biologiska och rekreativa värden att tas tillvara och nya skapas där marken idag till stora delar är hårdgjord.

### Dagvatten

Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas närmare i miljöredovisningen. Sammantaget bedöms att MKN för vatten, Nackas lokala miljömål samt översiktsplanens mål uppnås under förutsättning att ambitiösa LOD-åtgärder genomförs på kvartersmark samt på allmän plats.

### Klimatpåverkan och extrema skyfall

Vid mark- och byggarbeten bör projektets klimatpåverkan begränsas genom användande av tillgänglig teknik och medvetna val. Inom kvartersmarken som är markanvisad till privat byggherre ska byggherren förhålla sig till de förutsättningar gällande klimat- och miljöfrågor som kommunen angivit i förutsättningarna för markanvisning. Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme.

Ytavrinningen inom detaljplaneområdet ska utformas så att skador undviks vid extrema skyfall när fördröjningen av dagvattnet inte räcker till och ledningsnätet går fullt. Det är också viktigt att höjdsättningen i kommande planarbeten nedströms bestäms så att ytavrinningen inte orsakar skador vid höga flöden. Översvämningsproblematiken bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet under genomförandet av detaljplanen. Planen innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL).

## **Luftkvalitet**

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet.

## **Markföroreningar**

I och med att de ytor som är förorenade ska saneras kommer ingen förorening spridas eller finnas kvar när byggnationen genomförs. Kommunens bedömning är att det är möjligt och ekonomiskt rimligt att sanera de delar av området som behövs saneras så att föroreningshalterna understiger KM.

## **Risk och säkerhet**

I och med avståndet till farligt gods-led och med tanke på att närliggande drivmedelsstationer kommer avvecklas bedöms inte detaljplanen medföra några konsekvenser ur risk- och säkerhetsperspektiv. Om drivmedelsstationen vid Alphyddan är kvar när detaljplanens bebyggelse närmar sig färdigställande kan kommunen reglera transporterna via lokala trafikföreskrifter.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del stora investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till ett privat byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i tomträttsavgälden. Ägaren till Sicklaön 134:26 ska erlägga exploateringsbidrag för finansiering av detsamma. Exploateringsbidraget fastställes i exploateringsavtal. Därmed ska kommunen genom markupplåtelse samt exploateringsbidrag finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Ägaren till Sicklaön 134: ska även erlägga medfinansiering till tunnelbanan enligt kommunens vid tidpunkten fastställda beslut. Därmed ska kommunen genom markupplåtelsen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Genomförandet innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

## **Konsekvenser för fastighetsägare**

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 134:26, Sicklaön 146:19 och Sicklaön 134:19, samt del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:11. Fastigheten 134:26 är privatägd, övriga fastigheter ägs av Nacka kommun.

I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

## 5. Så genomförs planen

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

### Förslag till tidplan

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

Plansamråd	1-2:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2018
Laga kraft	2-3:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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

### Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken. Nacka kommun genom Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor gällande exempelvis avstyckningar, markinlösen genom fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggningar handläggs, efter ansökan från exploateren eller kommunen, av

lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun, avgifter tas ut enligt taxa.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal har upprättas med de byggherrar inom planområdet vars delområden berörts av markanvisningstävling och som därefter fått tilldelning via beslut i kommunstyrelsen.

Separata detaljplaneavtal har tecknats med berörda byggherrar för att täcka kommunens kostnader för planläggning under detaljplaneskedet av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen faktureras berörda exploater och finansieras även av framtida tomträttsavgålder. Inför antagande av detaljplan kommer genomförande- och tomträttsavtal med sidoavtal att tecknas med byggherrarna för antagande i kommunfullmäktige. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalen kommer även att inkludera viktiga gestaltningsfaktorer. I genomförandeavtalet för Nya gatan, Elverkshuset, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer att hanteras i avtalet. I genomförandeavtalet ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Allmän plats**

Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal mälfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. För marköverlåtelse avseende allmän platsmark ersätter kommunen exploateren ersättning för intrång som utgår från minskningen i marknadsvärde. Slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet och avräknas därefter från det exploateringsbidrag den berörda exploateren ska erlägga till kommunen. Inom planområdet kan det bli aktuellt med upplåtelseavtal för dockningspunkt och tillhörande rör till privat anläggning för mobil sopsug. Sådant avtal utgör upplåtelse av allmän platsmark med en löptid om 1 år. Samma princip, med upplåtelse av allmän platsmark, kommer även tillämpas för uteserveringar på torg eller trottoar eller liknande funktioner.

#### **Kvartersmark och gemensamhetsanläggningar**

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av markanvisning kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten Sicklaön 134:1. Anknytande punkter mellan Sicklaön 134:26 och den blivande avstyckningen ska koordineras så att rationella bostadshus bildas genom ett mindre markbyte i Sicklaöns 134:26 sydöstra och nordöstra hörn.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård ska förrättas som gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Förutsättningar för gemensamhetsanläggningarnas omfang och andelstal preciseras i genomförandeavtalet. Exploatörerna ska ansöka och bekosta anläggningsförrättnings. Det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning (ga) med gällande planbestämmelser, det finns dock inte tvång. Lantmäterimyndigheten prövar efter ansökan frågan om bildande av gemensamhetsanläggning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av Lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärrende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kommer att ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida bostadsrätsföreningar att utgöra delägare.

### Användningsbestämmelser i flera plan

Detaljplanens två föreslagna kvarter planeras få en gemensam sammanbyggd garageanläggning som byggs samman under föreslagen trappa mellan kvarteren. Markanvändningen anger därför både TORG som är allmän plats samt P som är kvartersmark för parkeringsändamål. Denna reglering möjliggör att 3D-fastighetbildas för de olika användningarna. Det har inte bedömts möjligt att i planskedet definiera de exakta höjderna för de olika användningarna utan det uttrycks som att parkeringsändamål medges under marknivå. Om det blir aktuellt med fastighetsbildning av de olika funktionerna är det lämpligt att kvartersmarksfastigheten urholkar fastigheten med allmän plats.

### Ledningar

Allmänna anläggningar kommer att förläggas i angränsande gatumark (Vikdalsvägen och Värmdövägen). Den befintliga dagvattenledningen söder om Sicklaön 134:26 kommer att förläggas till Järla östra skolväg och ledningsrätten beprovas för att upphäva skyddsområdet på kvartersmark.

### Tekniska åtgärder

#### Trafikanläggningar och allmänna platser

Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdets östra del för att uppnå önskvärda marknivåer samt rivning av befintliga byggnader i områdets västra del. Markarbeten sker i form av vegetationsröjning och bergsprängning. I närheten av stadshuset behöver försiktig sprängning tillämpas och sannolikt kombineras med sågning av berg för att undvika att vibrationer påverkar stadshusets konstruktion. Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar.

Lokalgatan inom planområdet utformas med en 15,5 meter bred sektion. Gatan ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, gatubelysning, plats för trädplanteringar m.m., och annan möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. In- och utfarter till garageanläggning utformas på ett trafiksäkert

sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfalsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgtytor. Trottoarer och torgtytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.

### Skydd mot buller

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

### Gårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna ska underbyggas med garage, och sedan byggas upp med ett jorddjup om minst 0,8 meter på minst 50% av gården. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

### Vatten och avlopp

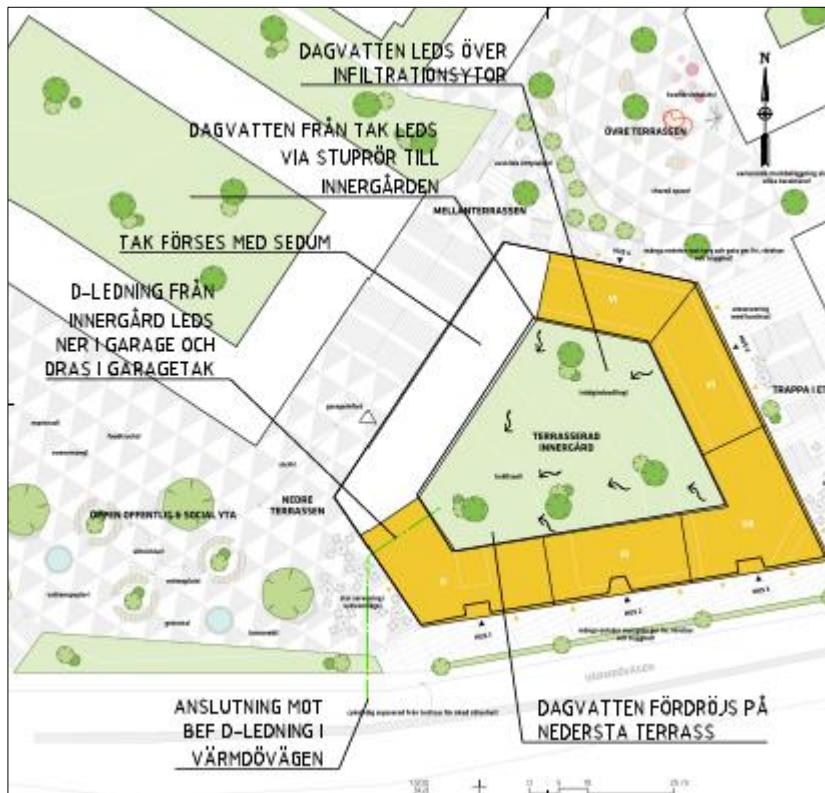
Kommunen bygger ut VA i samråd med Nacka vatten och avfall AB fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Befintligt VA i Järla skolväg ska vara i drift till dess att ny utbyggd VA-anläggning kan tas i drift. Skyddsåtgärder kan erfordras.

### Dagvattenhantering

Dagvattnet ska hanteras enligt *Riktlinjer och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* (under framtagande till Teknisk handbok Nacka kommun 2017). Föreslagna lösningar finns i *Dagvattenutredning för detaljplan Nya gatan, Nacka kommun Sweco 2016-05-25, Tyréns 2017-01-18 Kv. Brytaren mindre Dagvattenutredning, Sweco 2017-02-18 Dagvattenutredning, kv. Brytaren samt Brytaren mindre*.

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att allmän platsmark anläggs. Höjdsättningen av gatorna har tagit hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

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



Kv. Brytaren mindre planeras med genomsläpliga ytor och fördröjning. Bild: Tyréns AB

## Uppvärmning/el

Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja ny bebyggelse.

## Avfallshantering

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

## Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploaterarna ska genomförande-, marköverlåtelse- och tomträtsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet samt exploateringsbidrag. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtidens drift- och underhållskostnader. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av

tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget ingår i den avgäld som exploatören kommer att erlägga till Nacka kommun för den del av planområdet där markanvisning skett. Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstykning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

### **Sanering**

Anmälan för sanering (28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska lämnas in i god tid till tillsynsmyndigheten på kommunen innan saneringen startar, senast sex veckor innan. Anmälan ska beskriva åtgärdsmål, provtagning, masskontroll, egenkontroll mm.

### **Farligt gods**

Inför planens genomförande bör utvecklingen för drivmedelsstationen vid Alphyddan bevakas så att lokala trafikföreskrifter kan införas i tid.

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

Söder och sydost om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse och verksamheter som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse och fler människor. Då befintlig vegetation inom planområdet delvis kommer att tas ned och marknivåerna ändras kommer dagens naturliga grönska i planområdets östra del att försvinna. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Ledningsarbeten och motsvarande åtgärder kommer även påverka trafiken och vissa omledningar kommer sannolikt behöva göras etappvis, exakt hur och i vilka etapper arbetena görs kommer studeras tillsammans med berörda ledningsägare.

På östra sidan om Vikdalsvägen öster om planområdet ligger köpcentrumet Nacka Forum på fastigheten Sicklaön 151:1. I och med detaljplanens genomförande kommer Nacka Forum att få betydligt fler boende i närområdet och på ett tydligare sätt bli en del av en sammanhängande stadsmiljö. Den negativa påverkan bedöms som liten. Nacka Forum kan dock påverkas av de omfattande arbetena under byggtiden.

Kommunal mark öster om planområdet har markanvisats till ett flertal byggaktörer och planläggs inom ramen för angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet. Dessa byggaktörer kommer att i allra högsta grad att påverkas även av aktuellt planförslag eftersom genomförandet av allmänna anläggningar och bygglogistik med mera kommer ske i ett sammanhang. De berörda byggaktörerna öster om planområdet är insatta i den planläggning som pågår och den samordning som sker mellan projekten. Som helhet bedöms påverkan vara positiv.

Järla skola och förskolan Kristallen kommer att påverkas av planförslaget i och med att skolorna ligger i direkt anslutning till föreslagna byggnadsvolymer vilket får påverkan på utsikt och närmiljö. Med tanke på närheten till dessa två skolor är det av stor vikt att de tillfälliga och permanenta trafiklösningarna blir väl genomtänkta och att skolvägarna förblir säkra i alla skeden. I kommande projektering kommer samverkan ske med berörda skol- och förskoleverksamheter.

En konsekvens av detaljplanen, men även av den generella utvecklingen mot en tätare stadsbebyggelse, är att bensinstationen vid Forumrondellen har sagts upp från sitt arrendeavtal och avvecklats. På så vis kan bebyggelse planeras utan att hänsyn behöver tas till riskavstånd från stationen och dess leveranser. Inom planområdet finns en däckverkstad som i sin nuvarande form kommer att flytta i och med den planerade utvecklingen. Elverkshuset kommer att rivas vilket påverkar de verksamheter som bedrivs inom byggnaden idag.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Therese Rosberg	Exploateringsenheten
Torbjörn Blomgren	Plankonsult, Tyréns AB
Jerk Allvar	Planenheten
Mahmood Mohammadi	Enheten för planering och tillstånd
Armen Ohanian	Enheten för anläggningsprojekt
Mats Haglund	Enheten för planering och tillstånd
Petter Söderberg	Miljöenheten
Per Sundin	Bygglovsenheten
Maria Legars	Planenheten
Mats Eriksson	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Torbjörn Blomgren  
Planarkitekt