

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information inför samråd

# Detaljplan för del av Ryssbergen, del av Sicklaön 13:3 och del av 134:21, på västra Sicklaön

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Planområdet är beläget i västra delen av centrala Nacka norr om Värmdöleden, väg 222. Planförslaget bygger på idén om att i första hand bebygga delar av Ryssbergen som idag har låga rekreativvärden på grund av bullerstörningar. Närmast motorvägen placeras en verksamhetsbyggnad som kommer att fungera som bullerskärm för resten av planområdet. Längre in i området byggs bostadskvarter med direkt närhet till naturen som en stor kvalitet. Gångstråk kommer att anläggas som ger allmänheten möjlighet att ta sig ut i skogen på ett flertal platser, och en ny gatustruktur skapar möjligheter för gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik att röra sig mellan de olika stadsdelarna på norra sidan av Värmdöleden. Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för samråd under juni-augusti 2018.

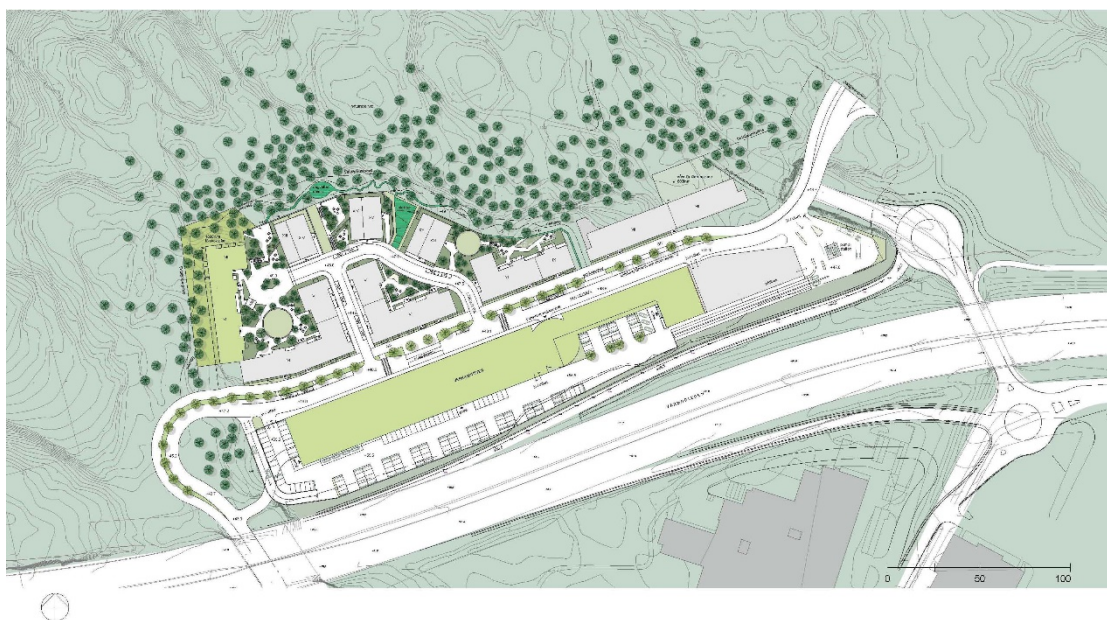
Den mark som föreslås exploateras i planområdet är privatägd och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet genomförs och bekostas av exploitören. Planförslaget innebär att delar av naturområdet Ryssbergen, som är viktigt för barns och ungdomars rekreation, tas i anspråk för bebyggelse, vilket får vägas mot att det blir enklare för barn och ungdomar att ta sig till det naturområde som bevaras.

## Ärendet

Planområdet är beläget i västra delen av centrala Nacka norr om Värmdöleden, väg 222. Planförslaget bygger på idén om att i första hand bebygga delar av Ryssbergen som idag har låga rekreativvärden på grund av bullerstörningar. Närmast motorvägen placeras en verksamhetsbyggnad som kommer att fungera som bullerskärm för resten av planområdet. Längre in i området byggs bostadskvarter med direkt närhet till naturen som en stor kvalitet.

Gångstråk kommer att anläggas som ger allmänheten möjlighet att ta sig ut i skogen på ett flertal platser.

Genom området kommer en ny huvudgata att anläggas, som blir en del av en ny sammanhängande gata som kommer att leda hela vägen från Bergs gård till Järla station. Huvudgatan kommer att knyta samman centrala Nacka och skapa möjligheter för gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik att röra sig mellan de olika stadsdelarna på norra sidan av Värmdöleden. Detaljplanen syftar bland annat till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för samråd under juni-augusti 2018.



Situationsplan som redovisar föreslagen bebyggelse, ÅWL Arkitekter 2018.

### Föreslagen bebyggelse

Närmast motorvägen placeras arbetsplatser där verksamhetsbyggnaden kommer att fungera som bullerskärm mot resten av planområdet. Detaljplanen möjliggör en etablering av den bilverksamhet som idag finns söder om Jarlaberg. Verksamheten som planeras här rymmer ett antal olika funktioner: parkeringsgarage i bottenplan främst för bostädernas behov, ovanför detta fordonsservice och försäljning av fordon samt parkeringshus och kontor. Verksamhetsbyggnadens volym omfattar cirka 19 000 kvadratmeter verksamheter och cirka 21 000 kvadratmeter parkeringshus, med möjlighet till cirka 5 000 kvadratmeter kontor och teknikutrymmen ovanpå anläggningen. Under bilanläggningen ges möjlighet att anlägga ett garage på cirka 7 500 kvadratmeter främst för bostädernas behov.



Illustration som redovisar föreslagen bebyggelse, med bostadskvarteren till vänster i bild, huvudgatan och verksamhetsbyggnaden i mitten av bilden, och Värmdöleden till höger i bilden. ÅWL Arkitekter 2018.

Bostadshusen placeras på ett sätt som ger vyer ut mot den unika skogsmiljön från samtliga bostadskvarter. Höjden på bostadshusen varierar mellan 5 och 16 våningar. Det relativt höga våningsantalet gör det möjligt att spara så mycket naturmark som möjligt. De högsta husen byggs i form av punkthus vilket ger goda solförhållanden i skogen samt skapar utblickar mot skogen från samtliga gator och bostadshus i området. Den volym bostäder som detaljplanen tillåter ligger i spannet 40 000 – 45 000 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 400 till 550 bostäder beroende på vilka lägenhetsstorlekar som byggs.



Elevation som redovisar föreslagna bostadskvarter sedda från huvudgatan, ÅWL Arkitekter 2018.



Fasadrkning som redovisar föreslagen bebyggelse längs lokalgata, ÅWL Arkitekter 2018.



I det västligaste bostadskvarteret kommer en förskola att anläggas. Kvarterets gård kommer att samutnyttjas mellan bostadsanvändning och förskoleanvändning. I slutningen ner mot våtmarken norr om planområdet finns möjlighet att skapa en direkt entré från förskolans gård ut till den omgivande skogen.

I planområdets östra del föreslås norr om huvudgatan en byggnad för vård och centrumverksamhet. Byggnaden avses primärt för vårdboende men detaljplanen tillåter även andra typer av vård och centrumverksamhet, exempelvis vårdcentral eller tandläkare.



Fotomontage som redovisar den föreslagna bebyggelsen sedd från Blockhusudden på Djurgården.



Fotomontage som redovisar den föreslagna bebyggelsen sedd från farleden in mot Stockholm.

## Allmänna platser

Genom området kommer en ny huvudgata att anläggas som i väster ansluter till Birkavägen och i öster ansluter till Skönviksvägens förlängning samt trafikplats Kvarnholmen. Genom området kommer en ny huvudgata att anläggas, som blir en del av en ny sammanhängande gata som kommer att leda hela vägen från Bergs gård till Järta station. Huvudgatan kommer att knyta samman centrala Nacka och skapa möjligheter för gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik att röra sig mellan de olika stadsdelarna på norra sidan av Värmdöleden. Ett finmaskigt nät av lokalgator och gångvägar ansluter till huvudgatan vilket ger allmänheten möjlighet att ta sig ut i skogen på ett flertal platser. Detaljplanen gör det möjligt att anlägga busshållplats inom nära gångavstånd från både bostäder, arbetsplatser och förskola, vilket också främjar allmänhetens tillgång till det planerade naturreservatet.

Mellan bostadshusen och naturreservatet planläggs en zon med parkmark där en gångstig anläggs, vilket tillgängliggör kantzonen till naturreservatet för allmänheten och gör det enklare att komma ut i skogen för både boende i området och besökare.

## Naturmiljö och naturreservatsbildning

Planområdet är ett kraftigt kuperat naturområde. Sprickdalstopografin är mycket påtaglig inom området. Vegetationen består främst av äldre skog som inte brukats i nämnvärd omfattning i modern tid, vilket innebär att naturvärdena är höga. Många tallar i planområdet har en ålder på mellan 200 och 300 år. Skogen är till stor del en välbevarad naturskog eftersom skogen har fått utvecklas fritt under lång tid. I de delar av den omgivande skogen som inte kommer att exploateras avser Nacka kommun att bilda ett naturreservat. Marken är privatägd och dialog med markägarna pågår.

## Bakgrund

Planchef och exploateringschef beslutade den 11 februari 2016 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet på delegation. Detaljplaneavtal tecknades med Nackamark Exploatering KB den 14 november 2016. Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 att ingå ramavtal mellan kommunen och Nackamark Exploatering KB.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär att ett område med höga naturvärden tas i anspråk för bebyggelse, och den föreslagna bebyggelsen påverkar landskapsbild och kulturmiljö, bland annat blir de högre byggnaderna väl synliga från Stockholms farled och inlopp som är av riksintresse för kulturmiljövården. Läget intill väg 222 innebär även att trafikbuller, luftföroreningar och transporter av farligt gods behöver beaktas vid utformningen av bebyggelsen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ekonomiska konsekvenser

Den mark som föreslås exploateras i planområdet är privatägd och ägs av Nackamark Exploatering KB, ett bolag som ägs av HSB och Skanska. Utbyggnad av allmänna

anläggningar inom planområdet genomförs och bekostas av exploatören. För nyttan av allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför planområdet erlägger exploatören en exploateringsersättning till kommunen om 300 kr/kvm per bruttoreal bostad och per bruttoarea lokal. De nya allmänna anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Exploatören ska erlagga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan. Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören som innebär att exploatören bekostar detaljplanarbetet.

## Konsekvenser för barn

Naturområdet Ryssbergen är viktigt för barns rekreation och används av skolor och förskolor. Planförslaget innebär att delar av naturområdet tas i anspråk för bebyggelse, vilket får vägas mot att det blir enklare för barn och ungdomar att ta sig till det naturområde som bevaras, bland annat föreslås en busslinje trafikera planområdet med hållplats i nära anslutning till naturområdet. Bostäderna och förskolan som planeras i detaljplaneområdet blir uppväxtmiljö för många barn och planförslaget har utformats så att både förskolebarn och barn som bor i området enkelt kan ta sig ut i omgivande natur, vilket ger goda förutsättningar för lek och utevistelse. Föreslagen utformning av bebyggelsen innebär att barns lekmiljöer på bostadsgårdarna skärmas från trafikbuller och luftföroreningar.

## Tidplan

Samråd	2:a-3:e kvartalet 2018
Granskning	1:a kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2019

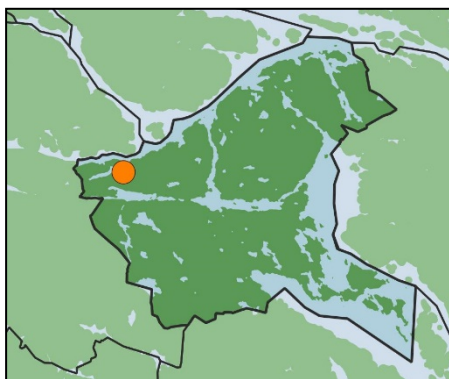
Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

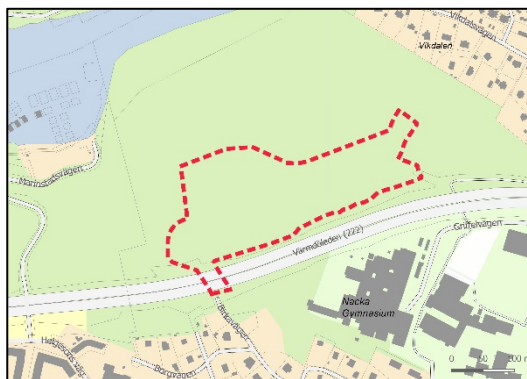
Torkel Lindgren  
Planarkitekt

## Översikt del av Ryssbergen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-02-11	Planchef/ Expl. chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal	2016-11-14	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Ramavtal	2018-04-23	KF	§ 95
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut samt information till MSN
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning