

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2018-03-02

Dnr KFKS 2015/18-214

Projekt 9247

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2 m.fl., Jarlaberg på västra Sicklaön**

#### **Sammanfattning**

Planområdet ligger i korsningen Enspännarvägen - Jarlabergsvägen i Jarlaberg på västra Sicklaön och ingår i det nya, täta och blandade området, kallat Nacka stad. Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder, service och att utveckla stadsmiljö, bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön. Syftet är även att förbättra infrastrukturen och att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata och att möjliggöra nya gatukopplingar. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området.

Under samrådet inkom 19 stycken synpunkter. Synpunkterna från remissinstanser behandlade främst dagvattenhantering, buller och riskfrågor. En privatperson har skickat in synpunkt. Bebyggelseförslaget har efter samrådet reviderats med mindre förändringar. Bebyggelsen har blivit tydligare, kvarteren har delats upp gestaltningsmässigt i egna hus och fokuserat på egen identitet och karaktär. Dagvattenutredning, bullerutredning samt planbestämmelser har uppdaterats.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Planförslagets syfte och innehåll**

Planområdet, cirka 2 hektar, omfattar fastigheten Sicklaön 362:2 som ägs av JM AB samt delar av Sicklaön 14:1 som kommunalt ägd gatu- och parkmark i anslutning till fastigheten. Planområdet omfattar även vattentornets fastighet Sicklaön 41:3 som ägs av Nacka kommun. Delar av gatorna Enspännarvägen, Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen ingår och avgränsar området i väster, norr respektive öster. I söder avgränsas området av parkmark/naturmark och den framtida gatan "Vattentornsgränd". Sammantaget har det aktuella området idag goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till skola och service samt

närhet till lektyor och sammanhängande naturområden. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården som omfattar farledsmiljön.

Idag finns på platsen ett kontorshus i fyra våningar med markparkering och en gräsplätt med planterade fruktträd. Den norra delen av fastigheten utgörs idag av en mindre tallskog. Planförslaget innebär att befintligt hus rivs och ersätts med två nya kvarter i 5 till 9 våningar med cirka 350 bostäder. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål (exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym, café) i bottenvåningen mot gatan. Bebyggelsen föreslås uppföras i två nya stadskvarter och placeras utefter Jarlabergsvägen - Enspännarvägens riktning. Nya gatukopplingar skapas med två nya tvärkopplande gator mellan och söder om kvarteren. Planen innefattar även parkmiljö runt vattentornet som föreslås utformas till torg/park.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av, till stora delar, redan ianspråktagen mark. En utmaning är särskilt dagvattenhanteringen då möjligheten till naturlig infiltration inom kvartersmarken är begränsad, men positiva effekter kan uppnås med platsanpassade lösningar i kombination med tillskapad växtlighet och infiltrationsrika marktytor. Planförslaget innebär fler boende och besökare i området och därmed delvis högre trafikflöden och transporter till området. Luftkvalitet bedöms inte påverkas negativt. Det kollektivtrafik- och servicenära läget, i kombination med främjande åtgärder för alternativa färdmedel än bilen, bör leda till ett generellt mindre bilberoende per person i området. Planförslaget innebär en lokal påverkan på stadsbilden och att en del värdefull naturmark kommer att försvinna.

Planens genomförande innebär kommunala investeringar i infrastruktur i form av gator, torg och tekniska anläggningar. Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal mark och privatägd mark. Detta ska regleras i exploateringsavtal.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 5 april 2017. Samrådstiden varade mellan den 19 april och 19 maj 2017, sammanlagt 4 veckor. Under samrådstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteket i Nacka Forum. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 10 maj 2017 och besöktes av ett fåtal personer.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket
- Försvarsmakten
- Ellevio

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen
- Fastighetsutvecklingsenheten
- Natur- och trafiknämnden

- Nacka vatten och avfall AB
- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi AB
- Skanova
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen SLL
- AB Fortum Värme
- Luftfartsverket
- Nacka miljövårdsråd
- Trafikverket

Synpunkter har även inkommit från en privatperson samt en fastighetsägare utanför planområdet.

## **Inkomna synpunkter**

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder**

#### **1. Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och planprogrammet för Centrala Nacka. Den föreslagna detaljplanen uppfyller mer än väl det planerade bostadsmålet för området. För att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag är det viktigt att projektet följer upp effekten av bestämmelser om variation och bottenvåningar, samt prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna. Det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även behandla framtida drift och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.

Det är av stor vikt att detaljplanen för Enspännarvägen antas i början av år 2018.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Planförslaget har efter samrådet blivit tydligare och husen delas upp för att upplevas mer som enskilda byggnader med egna karaktärer. Plankartan har kompletterats och säkerställer bebyggelsens variation och grundläggande utformning. I bottenvåningarna mot tunnelbaneuppgången och Jarlabergsvägen finns lokaler för centrumändamål. Även i bottenvåningen mot lokalgator finns möjlighet till någon mindre lokal alternativt uppglasade cykelrum som ger liv åt gatan. De allmänna platserna inom planen som torg och gator, följer den övergripande gatuprojekteringen för detaljplanerna Enspännarvägen och Jarlabergsvägen. Plankartan styr inte utformning på de allmänna platserna.

Den övergripande gatuprojekteringen hanterar kostnader för utbyggnad av de allmänna platserna, drift och underhåll. Exploatören för kvartersmarken betalar exploateringsersättning för del av utbyggnad av allmänna anläggningar, se vidare i planbeskrivningen under genomförande. Vidare följer planens exploatering samt planutformning de övergripande riktlinjer som finns i programmet för centrala Nacka samt stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. En tätare struktur är lämpligt på grund av planområdets framtida läge i centrala Nacka och invid en tunnelbanestation. Planenheten anser det angeläget med en stadsmässig gestaltning av kvarteren. Plankartan och utformningen har arbetes fram i nära samarbete med markägaren och exploatören.

Detaljplanen beräknas antas under kvartal 3, 2018.

## 2. Fastighetsutvecklingsenheten

Fastighetsutvecklingsenheten menar att det är ett stort antal små ytor inom planen som utgör mark som ska regleras från en fastighet till en annan.

### *Ansvarsfördelning*

Exploatören ansvarar ej för utbyggnad och skötsel av den kvartersmark som avser tekniska anläggningar.

### *Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor*

Enheten vill ha ett förtydligande avseende vilka markfrågor som handläggs av markenheten i Nacka kommun. Enheten vill även framhålla att kommunen även tar ut kostnader för frågor som handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun på samma sätt som för bygglov.

### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

Förtydligande efterfrågas kring vem som ansvarar för genomförandet av fastighetsregleringen mellan de kommunala fastigheterna Sicklaön 14:1 och Sicklaön 14:3. Enheten önskar även ett förtydligande över hur de tekniska anläggningarna ska tryggas på kommunens fastighet Sicklaön 41:3. Om ledningsrätt ska upplåtas kan plankartan kompletteras med administrativ bestämmelse „.

Planen medger utstickande delar på allmän platsmark och Fastighetsutvecklingsenheten undrar varför detta inte genomförs med stöd av 3D-fastighetsbildning.

Ska det servitut som bildas till förmån för en av kommunen ägd fastighet för att säkerställa allmän gångtrafik (x-området) inom Sicklaön 362:2 bildas som ett officialservitut eller ett avtalsservitut?

### ***Planenhetens kommentar:***

Planbeskrivningen förtydligar hur marken avses fastighetsregleras. Vidare tydliggörs planbeskrivningen avseende ansvarsfördelningen för genomförandet av fastighetsreglering inom planområdet, kvartersmark som avser tekniska anläggningar samt markfrågor och handläggningskostnader.

Utskjutande delar över allmän platsmark medges i plankarta. Plankartan säkerställer den allmänna ytans utbredning i markplan och de utskjutande delarna tillåts endast ovan en viss höjd. Planenheten anser att detta är det lämpligaste sättet att reglera.

Efter samrådet har plankartan uppdaterats och x-område vid det västra torget har tagits bort. Gångmöjlighet finns nu på allmän platsmark.

### 3. Natur- och trafiknämnden

#### *Utformning av lokalgata G2 (Vattentornsgränd)*

I kvarteret som planeras söder om lokalgatan kommer en tunnelbaneuppgång. Gatan och vändplatsen blir därför en viktig allmän plats som måste utformas med omsorg och anpassas så funktionen blir god, till exempel gällande tillgänglig angöring och sophämtning. Det finns en risk att gatan försvårar möjligheten att få till en attraktiv miljö vid tunnelbaneuppgången och bra lösningar för kvarter söder om planområdet på grund av stora höjdskillnader och höga bergskärningar. Vid vändplanen blir bergskärningen över fyra meter hög.

#### *Gångbana på kvartersmark*

Intill byggnaden mot torget, norr om vattentornet, föreslås en gångbana samt parkeringsficka för bilpool på kvartersmark. Gångbanor bör i plankartan regleras som allmän platsmark.

#### *x-område*

Den ovannämnda gångbanan fortsätter som x-område söder om det södra kvarteret. Den delen bör planläggas som allmän plats, PARK och läggas samman med det föreslagna parkområdet i söder. Enligt tidigare rättsfall i Nacka ska områdena för allmännyttig gångtrafik planläggas som allmän plats. Marken behöver säkerställas som ett allmänt stråk mellan Enspännarvägen och den nya "Vattentornsgränd". En tveksam planbestämmelse kan leda till tvister eller risk för överklaganden.

#### *Samordning teknisk anläggning-vattentorn*

Utformning och avgränsning av markområde med E-bestämmelse för vattentorn bör ske i samverkan med NTN då vattentornet har ett centralt läge och påverkar såväl allmän plats som planerad bostadsbebyggelse. Nacka vatten och avfall AB har fått nya direktiv angående ökade säkerhetskrav. Strikta avstånd- och utformningsregler riskerar att påverka den nya stadsmiljön negativt och naturvärden gå till spillo.

### ***Planenhetens kommentar:***

#### *Utformning av Vattentornsgränd*

Vattentornsgränd ska enligt den övergripande gatuprojekteringen bindas ihop med Skönviksvägen och ingen vändplan behövs. Försättningen på gatan planläggs i detaljplanen för överdäckningen av väg 222. Efter samrådet har planområdets gräns ändrats så att det område som berörs av tunnelbanan inte längre planläggs i detaljplanen för Enspännarvägen utan i detaljplanen för tunnelbanan till Nacka. Utbyggnaden av gatan hanteras dock inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen.

#### *Gångbana på kvartersmark*

Plankartan har reviderats och gång sker nu på allmän platsmark, TORG. Stråket mellan Enspännarvägen och Vattentornsgränd säkras genom att marken planläggs som allmän plats, PARK.

#### *Samordning teknisk anläggning*

Samråd har skett med Nacka vatten och avfall AB om det avstånd som krävs. Utformning av miljön runt Vattentornet ska ske i samarbete med Nacka vatten och avfall AB samt projektet Konsten att skapa stad. Plankartan säkerställer parkmark samt tillgänglighet till parkområdet från torget.

### **4. Nacka vatten och avfall AB**

#### *Teknisk försörjning*

I inledande meningen bör det bytas från att området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde till "Området tillhör verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten".

#### *Så genomförs planen*

Under stycket om anslutning till VA-nätet bör det ändras från det *kommunala* VA-nätet till det *allmänna* VA-nätet.

#### *Vatten och avlopp*

Under avsnittet för vatten och avlopp bör det förtydligas att Nacka vatten och avfall AB anvisar lämpliga förbindelsepunkter vid fastighetsgräns.

#### *El och värme*

Innan granskning måste en utredning genomföras om det är möjligt att ha ytterligare tekniska anläggningar inom vattentornets fastighet, Sicklaön, 41:3.

#### *Klimatpåverkan och översvämningsrisk*

Nacka vatten och avfall anser att det behöver utredas närmare hur stora dagvattenflöden som rinner vidare längst med Jarlabergsvägen. Även om lågpunkten inom planområdet byggs bort riskerar andra fastigheter utanför planområdet eventuellt att drabbas vid kraftiga regn. Vidare anser Nacka vatten och avfall att kommunen måste påvisas att planändringen inte påverkar omkringliggande fastigheter.

#### *Övriga synpunkter*

- Kurvorna på vändplanen måste justeras så att tung trafik kan passera samt svänga in till vattentornet vid instängsling.
- Träd måste placeras med tillräckligt avstånd från befintliga ledningar så att rotinträngningar på ledningarna som ligger längst med Enspännarvägen inte sker. Avstånd mellan ytterkant ledning och trädplantering ska vara minst 3 meter.
- Säkerheten kring vattentornet kommer att öka. En utredning pågår som sedan får arbetas in i detaljplanen.

#### *Risikanalys med åtgärdsförslag – vattentorn*

Nacka vatten och avfall anser att en riskanalys för eventuella skador som kan uppkomma på vattentornet samt risk för boende behöver genomföras.

#### *Avfall*

Nacka vatten och avfall AB menar att det är viktigt att avfallslösningarna studeras tidigt i processen, då valet kan ge olika följd effekter. Exempelvis buller från en mobil sopsug som kan behöva tas med som en källa i en bullerutredning

Nacka vatten och avfall menar även att planförslaget saknar en redogörelse för hur annat avfall än rest- och matavfall ska kunna tas omhand. Även verksamheternas avfallshantering (via miljörum) behöver dimensioneras för alla de avfallsslag som kan tänkas uppkomma.

#### ***Planenhetens kommentar:***

##### *Teknisk försörjning*

Planbeskrivningen revideras enligt Nacka vatten och avfalls synpunkter avseende *teknisk försörjning*, så genomförs planen och vatten och avlopp.

##### *El och värme*

Transformatorstation flyttas till torget efter samråd med Nacka vatten och avfall och Nacka Energi. Ingen teknisk anläggning tillåts inom vattentornets fastighet.

##### *Klimatpåverkan och översvämningsrisk*

Dagvattenutredningen har kompletterats avseende översvämningsrisk. Utredningen föreslår en portik ut mot Tändkulevägen där vatten kan rinna vid höga flöden. Detta har inarbetats i plankartan.

##### *Övriga synpunkter*

Tillräcklig yta och vändradier finns på torget för större fordon. Utformning av torget bestäms inte i detaljplanen utan sker i samband med utbyggnad.

Träd och ledningsdragning har studerats i övergripande gatuprojektering och projektet följer detta.

##### *Risikanalys vattentorn*

Planenheten har en pågående diskussion med Nacka vatten och avfall om behov av skyddsåtgärder för att beakta Vattentornet och dess funktion. I planen säkerställs yta för till exempel uppförande av staket. Andra säkerhetsåtgärder som byggnadstekniska åtgärder vid utbyggnad kan säkras i avtal med byggherren.

En fördjupad riskutredning har genomförts av Brandskyddslaget 2017-12-22. Bedömningen är att bebyggelsen inte kommer att påverka vattentornet så länge gällande byggregler (BBR) följs. Vattentornets påverkan på planområdet bedöms övergripande även som liten. Nedfallande is eller mast från vattentornet skulle, vid kraftig bläst, kunna träffa det södra husets gavel men risken bedöms som låg.



*Avfall*

Kvarteren kommer att förser med miljörum med tillräcklig storlek för omhändertagande av annat avfall och möjlighet till installation av mobil sopsug i ett senare skede.

**Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser****5. Länsstyrelsen***Sammanfattande bedömning*

Kommunen behöver till nästa planskede beakta efterföljande synpunkter avseende riksintresse för kulturmiljövård samt risker med anledning av transporter med farligt gods, drivmedelsstation och översvämning. Förutsatt att detta görs bedömer Länsstyrelsen att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

**Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

*Riksintresse kulturmiljövård*

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Norra Boo – Vaxholm – Lindalssundet (AB 51, 58). Riksintresset är stort till ytan och rymmer flera aspekter. För denna plan är det främst skärgårdskaraktären som är relevant. Kommunen bedömer att planen inte kommer att påverka riksintresset negativt då den tillkommande bebyggelsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Resonemanget illustreras i planbeskrivningen av en bild från en modell som visar hur byggnaden ter sig från Blockhusudden. Länsstyrelsen delar på nuvarande underlag kommunens antagande att planens förverkligande inte kommer att innebära påtaglig skada på riksintresset då den kommer att ligga bakom bebyggelsen vid Nacka strand. I bildtexten till illustrationen sägs emellertid att den planerade bebyggelsen blir mer synlig från norra Djurgården. För att säkerställa hänsyn till riksintresset önskar Länsstyrelsen en vy även från detta håll.

**Hälsa, säkerhet och risk***Farligt gods och bensinstation*

I anslutning till planområdet finns transportleder för farligt gods och en drivmedelsstation. Ett riskutlåtande (Brandskyddslaget 2017) har bifogats till planhandlingarna och kommunen redovisar i planbeskrivningen ställningstagandet att risknivån bedöms som låg inom planområdet. Länsstyrelsen har följande synpunkter med anledning av riskerna och framtaget underlag:

Riskutlåtandet förutsätter höjdskillnader mellan planområdet och vägar där transporter med farligt gods går. I gestaltningsprogrammet framstår det dock som att sådana höjdskillnader inte längre finns, då bebyggelse ligger i nivå med gata. Huruvida detta påverkar riskbilden behöver tydliggöras.

Vid drivmedelsstationen Tanka och transporter till densamma förutsätter riskutlåtandet enbart brandfarlig vätska. Vid Tanka hanteras även brandfarlig gas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta att även brandfarlig gas hanteras på stationen. Vidare ansätter utlåtandet en pölstorlek om 400 m<sup>3</sup>, vilket framstår



som felaktigt, men troligtvis skulle ha större konsekvenser än beskrivet. En tankbil rymmer ca 50 m<sup>3</sup>.

I riskutlåtandet och planbeskrivningen ges förslag på riskreducerande åtgärder med hänsyn till drivmedelstransporter till och från stationen. De riskreducerande åtgärder som föreslås för Jarlabergsvägen är emellertid inte reglerade på plankartan. Länsstyrelsen efterfrågar att dessa säkerställs på plankartan.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget även framhålla att framtida planer i kommunen förutsätter en förändrad trafiksituation i närområdet, med en mängd faktorer som påverkar riskbilden i området. Värmdöledens planerade överdäckning och flytt av vägen mot norr, Bergs oljehamns fortsatta verksamhet eller inte, ny trafikplats Skvaltán, samt flytt och nedläggning av ett antal drivmedelsstationer kan alla innebära en förändring av riskbilden i planerat område. Om nya förutsättningar blir kända inför granskningsskedet kan riskbilden komma att behöva revideras.

#### *Översvämning*

Enligt framtagen dagvattenutredning (WSP 2016) riskerar den sydöstra gården att översvämmas vid skyfall om inte en bräddningsanordning anläggs. Den befintliga lågpunkten i norra änden av fastigheten som tidigare svämmats över vid höga flöden byggs, i och med planförslaget, bort. Denna mängd vatten kommer istället att dels fördröjas på fastigheten, dels rinna söderut längs Jarlabergsvägen och ner mot trafikplats Nacka. Konsekvensen blir därmed att en större mängd vatten kommer avrinna från området vid extrem nederbörd.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och att åtgärder som behövs för att skydda bebyggelse, människor och angränsande trafiksystem ska tas fram. Till granskningsskedet behöver kommunen undersöka dimensionering av föreslagna anläggningar samt säkerställa anläggningars utrymmesbehov och nödvändig höjdsättning i plankartan.

### **Övriga synpunkter med betydelse för planens genomförande**

#### *Höga byggnader*

Planförslaget innehåller bebyggelse som är 20 meter över mark. Höga byggnadsobjekt kan påverka luftfartens tekniska system och riksintresse för kommunikationer. Länsstyrelsen noterar att såväl Luftfartsverket som Swedavia Arlanda och Bromma flygplats finns med på sändlistan över remissinstanser och förutsätter att kommunen beaktar eventuella synpunkter.

#### *Verksamhetsbuller*

Det framgår av bullerutredningen (Structor 2017) att det norra kvarterets bostadsfasad exponeras för ekvivalenta ljudnivåer på upp emot 53 dBA från Lundagrossistens verksamhet. Kommunen tillämpar därför planeringszon B enligt Boverkets vägledning 2015:21 för industri- och annat verksamhetsbuller genom att tillskapa genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. Länsstyrelsen är positiv till att en planbestämmelse reglerar högsta tillåtna ljudnivåer från verksamhetsbuller för bostäderna i enlighet med vägledningens riktvärden.

Ljudnivån nattetid regleras dock som att ”samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00–06.00) (frifaltsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och helg”. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det ska formuleras som att hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00–06.00) och inte kväll och helg som det nu är skrivet.

#### *Behovsbedömning*

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

#### ***Planenhetens kommentar:***

##### *Riksintresse*

Flera vupunkter har prövats från Djurgården och Blockhusudden och bebyggelsen kommer inte att synas mer än som visas på bild i planbeskrivningen. Ny bebyggelse vid Nacka strand kommer även att till stor del skymma planområdets bebyggelse från farleden.

##### *Farligt gods och bensinstation*

En uppdaterad riskutredning har tagits fram av Brandskyddslaget, 2017-12-22. Utredningen visar på att inget behov av åtgärder på den föreslagna bebyggelsen föreligger avseende risker kopplade till Värmdöleden och Skönviksvägen då avståndet är tillräckligt långt. Hantering av gas på bensinstationen bedöms inte innebära någon risk då skyddsavstånd enligt gällande föreskrifter uppfylls. Beträffande Jarlabergsvägen, där drivmedelstransporter till befintlig bensinstation förekommer, finns behov av åtgärder inom 25 meter från vägen. Plankartan säkerställer dessa åtgärder.

##### *Översvämning*

Dagvattenutredningen har kompletterats avseende översvänningsrisk, där ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 har beaktats. Utredningen föreslår en portik ut mot Tändkulevägen där vatten kan rinna vid höga flöden. Detta har inarbetats i plankartan. Då utformningen inte är helt fastställd kommer höjdsättning av gården, med beaktande av lågpunkter, höjdsättas vid projekteringen av kvarteren så att erforderliga säkerhetsmarginaler erhålls mellan gård och bebyggelse.

##### *Övrigt*

Luftfartsverket har inkommit med yttrande och har inget att erinra mot detaljplanen. Swedavia Arlanda och Bromma flygplats har tillfrågats men inte inkommit med yttranden. Formuleringen avseende verksamhetsbuller har reviderats.

#### **6. Lantmäteri myndigheten i Nacka kommun**

På grundkartan saknas orienterade koordinater och kartan är ej daterad.

##### *Plankarta*

Avskiljningen mellan allmän plats och kvartersmark avseende område för tunnelbana bör tydliggöras genom att ange höjder i RH 2000 (schaktdjup)

Kan ett alternativ vara att lägga bestämmelsen "C" endast inom den del som ligger mot Jarlabergsvägen, i och med att centrumändamål endast ska förläggas inom det området?

#### *Exploateringsavtal*

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i ett senare skede. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet bedömer att skrivningarna om de åtaganden som exploatören ska uppfylla bör redovisas på ett mer samlat sätt i planhandlingarna så att åtagandena blir lättare att överblicka.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Grundkartan har uppdaterats och reviderats enligt ovan nämnda synpunkter.

#### *Plankartan*

Efter samrådet har planområdets gräns ändrats så att det område som berörs av tunnelbanan inte längre planläggs i detaljplanen för Enspännarvägen utan i detaljplanen för tunnelbanan till Nacka. Utbyggnaden av gatan hanteras dock inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen. Lokaler och centrumändamål bör möjliggöras även mot andra gator.

#### *Exploateringsavtal*

Planbeskrivningen avseende exploateringsavtalet, dess innehåll och konsekvenser, följer den mall Nacka kommun använder. Samlad text om innehåll finns sammanfattat under rubrik *Avtal*.

7. **Myndigheten för samhällsskydd och beredskap** avstår från att yttra sig i ärendet.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar svaret.

8. **Nacka Energi AB**

Nacka Energi AB vill framhäva att det är viktigt att säkerställa att det finns utrymme i elnätet för tillkommande bostäder och arbetsplatser. För att göra detta kommer man att behöva genomföra utbyggnader av elnätet. Möjligheten för detta bör säkras genom att planera för ledningar och markområden för tekniska anläggningar. Elförsörjning av området kräver att Nacka Energi AB får tillgång till mark för uppförandet av en transformatorstation. Nacka Energi AB lämnar även synpunkter på lokalisering och utformning på tillkommande anläggningar samt att det är att föredra att dessa lokaliseras utomhus. I det fall då det finns hinder från att placera stationen utomhus kan den placeras inomhus. Detta ställer särskilda krav på lokalisering, utformning och avtal. Exempelvis att det i stationens omedelbara närhet inte finns bostäder, att den placeras i markplan vid yttervägg eller i undantagsfall i garage vid yttervägg max en våning under mark.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten, Nacka Energi och Nacka vatten och avfall har tillsammans tagit fram ett förslag på ny placering av transformatorstation på torget. Transformatorstationen föreslås planläggas som kvartersmark. Ledningar för elnätet föreslås placeras på allmän platsmark, under mark planlagd för gata och torg.

9. **Naturvårdsverket** avstår från att yttra sig i ärendet.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar svaret.

10. **Skanova**

Har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

***Planenhetens kommentar:***

Flytt av ledningar kommer vara nödvändigt för planens genomförande. I vilken omfattning ledningar kommer behöva flyttas kommer framgå vid detaljprojekteringen av gatorna inom Nacka stad. Kostnad för omförläggning av ledningar betalas genom den exploateringsersättning byggherrar inom Nacka stad ska erlagga vid laga kraftvunnen detaljplan.

11. **Södertörns brandförsvarsförbund**

*Risker i omgivningen*

Enligt Länsstyrelsens i Stockholm Fakta 2016:4 "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" ska risker beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från sådan väg eller järnväg. De risker som brandförsvarsförbundet har kännedom överensstämmer med riskanalysen, 2017-01-30 och PM Vägledning för strategiska riskfrågor i Nackas stadsbyggande, 2017-03-01. Brandförsvarsförbundet anser dock att riskanalysen ska ses som en riskinventering och bedömer att en fördjupad riskutredning är nödvändig.

*Räddningstjänstens möjlighet till insats*

*Brandpostnät*

Brandvattenförsörjning bör ordnas genom placering av brandposter med max 150 meter emellan, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost.

*Utrymning beroende av räddningstjänst*

Upp till elva meter, normalt 4 våningar, kan räddningstjänsten utgöra utrymningsväg med bärbar stege (enligt BBR). Detta medför krav på max 50 meter från uppställningsplats för räddningsfordon. Upp till 23 meter, normalt 8 våningar, kan räddningstjänsten utgöra den andra utrymningsvägen via höjdfordon (enligt BBR). Detta ställer krav på uppställningsplats för höjdfordon. Undertecknad rekommenderar ingen av dessa två utrymningslösningar, då de i praktiken troligen

inte kommer att fungera. Undertecknad förordar i stället lösningar med Tr2 trapphus, det vill säga att räddningstjänsten inte är en del i utrymningsstrategin.

#### *Framkomlighet*

I planbeskrivningen konstateras att framkomlighet för tunga räddningsfordon är begränsad. Vidare utredning bör beskriva förutsättningarna om räddningstjänsten skall användas som alternativ utrymningsväg. Hur vägar ska utformas finns att läsa i Södertörns brandförsvarsförbunds PM 609 beträffande framkomlighet för räddningstjänstens fordon.

#### ***Planenhetens kommentar:***

##### *Risker i omgivningen*

En uppdaterad riskutredning har tagits fram av Brandskyddslaget, 2017-12-22. Utredningen visar att inga åtgärder på den föreslagna bebyggelsen föreligger avseende risker kopplade till Värmdöleden och Skönviksvägen då avståndet är tillräckligt långt. Beträffande Jarlabergsvägen, där drivmedelstransporter till befintlig bensinstation förekommer, finns behov av åtgärder inom 25 meter från vägen i form av att friskluftsintag placeras bort från vägen samt med möjlighet att utrymma bort från vägen. Plankartan säkerställer detta.

##### *Brandpost, utrymning samt framkomlighet*

Samråd har skett mellan exploatör och Räddningstjänsten avseende brandposter, utrymningslösning och framkomlighet.

## **12. Trafikförvaltningen SLL**

Konstaterar att planområdet ligger centralt med god koppling till kollektivtrafik.

SLL vill uppmärksamma att risker för att bostäder kan påverkas av buller från busstrafik, särskilt vid hållplatser och i uppforsbackar. Förvaltningen anser att det är viktigt att bostäder utformas så att folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller följs.

#### *Förutsättningar för utbyggnaden av tunnelbanan*

Utbyggnaden av tunnelbanans Nackagren planeras ligga under jord med stationsentréer och ventilation i marknivå. Under jord planeras service-, spår- och arbetstunnlar samt stationer. Del av tunneln ligger under den södra delen av detaljplaneområdet. Station Nacka Centrum planeras ligga söder om detaljplaneområdet med tillhörande stationsentré mot Jarlabergsvägen direkt angränsande till södra delen av detaljplaneområdet.

Byggstarten för tunnelbanan till Nacka och söderort är planerad att starta år 2018/2019 och pågå i 7-8 år. Innan dess genomförs förberedande arbeten som lednings- och trafikomläggning. Utbyggnaden kommer att innebära störningar i form av buller och vibrationer. Det är av stor vikt att informationsbyte och transporter kopplat till byggandet samordnas mellan projekten om ett utförande av projekten sker samtidigt. För station Nacka Centrum och tillhörande arbetstunnel utreds byggtransporter via Saltsjöbadleden, Värmdövägen, Per Hallströms väg och Skvaltans väg österut mot Värmdöleden. Samordningen omfattar också eventuell

påverkan till följd av grundvattenförändringar och skyddsåtgärder i samband med respektive byggnation.

Förvaltningen önskar att avgränsningen i höjdded mellan planerad tunnelbana och allmän plats tydliggörs. Förvaltningen önskar att planbestämmelsen föreskriver att gränsen för allmän plats går vid +23 meter. Detaljplaneförslaget redovisar föreskriven markhöjd till +51,9 meter och +50,0 meter i västra delen respektive östra delen av Vattentornsgränd. Stationsentrébyggnaden, söder om planområdet, planeras ha entréplan i sitt nordöstra hörn vid +50 meter efter anpassning till Nacka kommuns planer. Förvaltningen önskar därför att kommunen i det fortsatta arbetet med Vattentornsgränd tillser att marknivån ligger vid +50 meter vid stationsentrén. Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage. Byggnader ska även grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar information avseende utbyggnaden av tunnelbanan och dess tillhörande arbetstunnel och etableringsytor. Nacka kommun förutsätter god samordning i projekt rörande tunnelbanans utbyggnad. Efter samrådet har bestämmelsen (*T<sub>1</sub>, tunnelbana i tunnel under allmän plats*) tagits bort från planförslaget och yta för tunnelbanan behandlas i sin egen detaljplan. Vattentornsgränd planläggs delvis i denna detaljplan och delvis i tunnelbanans detaljplan.

Var busshållplatserna kommer att placeras är ännu inte beslutat.

**13. Försvarsmakten** har inget att erinra.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar synpunkten.

**14. AB Fortum Värme**

Fortum tillsammans med Stockholm stad har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya dragningar samt säkra drift med få driftstörningar är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme. Det är viktigt att teckna genomförandavtal i ett tidigt skede. I övrigt har Fortum ingen erinran.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar synpunkten. Då allmän platsmark, inklusive gator, ska byggas om i samband med utbyggnaden av Nacka stad är det sannolikt att ledningsomläggning kommer att krävas.

**15. Ellevio** har ingen erinran mot planförslaget.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten noterar synpunkten.

#### 16. Luftfartsverket

Har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Yttrandet gäller på utförandedatum och Luftfartsverket förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet. CNS-utrustning innebär utrustning för kommunikation, navigation och radar.

Viktigt att notera att Luftfartsverket i sitt remissvar inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. En flygplats blir berörd om etableringen hamnar inom flygplatsens hinderyta, cirka 60 km ut från flygplatsen. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

#### *Planenhetens kommentar:*

Planenheten noterar synpunkten. Swedavia har tillfrågats men inte inkommit med några yttranden.

#### 17. Nacka miljövrådsråå

Är i princip positiva till planförslaget. Miljövrådsråået anser att platsen är ganska väl lämpad för att "bygga stad" åå den ligger nära centrum, skolor, idrottsplats, badhus, daghem med mera. Kommunikationerna är mycket goda i området och tunnelbanan kommer hamna mycket nära. Marken är till stora delar redan ianspråktagen av tidigare exploateringar utan större kulturella och estetiska värden.

Stor variation i fasader, tak och våningsantal samt "öppna bottenplan" för verksamheter är bra och positivt för att åstadkomma en "stadsmässigt varierad bebyggelse" anser Miljövrådsråået. En exploatering med 7–8 våningar i slutna kvarter resulterar dock i mörka gårdar, sämre boendekvalitet och dålig utemiljö för barnen trots planerade lekplatser. Öppningarna som ska föra in ljus på gården är snarare en önskekonstruktion utan verklighetsförankring på den största delen av gårdarna. De avråder från svarta hus som höjer temperaturen på sommaren och påverkar människor negativt. Tråkonstruktioner skapar en mer klimatsmart bebyggelse. Miljövrådsråået vill även se att gröna tak anläggs på alla hus. Vidare tycker de att det är synd att vattentornet, som är ett landmärke i Nacka, trängs in bakom den föreslagna exploateringen, särskilt med visade framtida exploateringar mot väst och sydväst. I andra sammanhang är det viktigt att framhålla landmärken och bygga nya. Miljövrådsråået tycker det är synd att inte en befintlig och känd symbol för Nacka tas tillvara mer.

Beträffande riksintresset för kulturmiljövrården utmed kusten samt kvalitetsprogrammet för Nacka norra kust anser Miljövrådsråået att planförslaget har en försumbar negativ påverkan.

Buller från främst Värmdöleden (trots att den är överdäckad rakt söderut) kommer vara störande för många lägenheter. Lösningen föreslås vara en tyst sida samt inglasade balkonger. Miljövrådsråået anser att inglasade balkonger förtar hela idén med en balkong som ska fungera som ett uterum med frisk luft och sol.



Träd får inte planteras för nära byggnader och speciellt fönster, så att de tränger undan ljuset och förmörkar miljön. Så görs vanligen idag i stadsplaneringen, även i Nacka. I det här projektet blir Tändkulevägen en smal mörk gata, och i viss mån även på bostadsgårdarna. Miljövårdsrådet använder poppelallén på Sickla allé som ett avskräckande exempel. En sådan stadsplanering måste Nacka kommun hindra i fortsättningen. Trädplanteringarna längs Jarlabergsvägen förefaller bättre planerade på den bredare gatan och med träden på större avstånd från husen.

Miljövårdsrådet anser att den värdefulla naturmark som trängs undan på grund av nybyggnationer kan accepteras med tanke på övriga fördelar samt planerade närliggande parker, Nyckelviken och Ryssviken. Miljövårdsrådet ser positivt på att ett sammanhängande grönområde kommer att sparas söder om vattentornet och att en park planeras norr om vattentornet. Beträffande Ryssbergen är Miljövårdsrådet helt oförstående till att de så ofta nämns som ett värdefullt rekreationsområde för nytilkommande boende men samtidigt planeras att exploateras. Behovet av närliggande natur-, lek och rekreationsområden ökar i takt med exploateringen av Nacka. Miljövårdsrådet anser att inga exploateringar ska få göras i Ryssbergen.

Miljövårdsrådet vill se att kommunens projekt "Ekotjänster i Nacka" inte bara kommer att användas i marknadsföringssyften, utan verkligen genomförs när Nacka bygger stad. Miljövårdsrådet vill gärna tro att Nacka bygger stad av hög kvalitet, men kan många gånger inte se detta.

### ***Planenhetens kommentar.***

Planförslaget har efter samrådet reviderats och de olika delarna inom kvarteren har getts en tydligare karaktär. Kvarteren är nu även brutits upp i fler våningshöjder, mellan 5–8 våningar, vilket resulterat i bättre förhållanden avseende solljus. I gestaltungsprogrammet föreslås varierade fasadmateriell och färgsättning. Flertalet av byggnaderna inom kvarteren kommer att anläggas med sedumtak. I bottenvåningarna mot tunnelbaneuppgången och Jarlabergsvägen finns lokaler för butiker och caféer. Även i bottenvåningen mot lokalgator finns möjlighet till någon mindre lokal alternativt uppglasade cykelrum som ger liv åt gatan. Byggnaderna i kvarteret närmast vattentornet ska utformas som ett nutida tillägg som förhåller sig till vattentornets karaktärsdrag. Gestaltningen baseras på ett lekfullt tema där färgskalan är inspirerad av vattentornets konstnär Åke Pallarps konst. Vattentornet kommer även fortsättningsvis vara den högsta punkten i området.

Endast ett fåtal balkonger kommer behöva glasas in delvis för att klara riktvärdena för buller. Plankartan säkerställer att balkongerna inte får glasas in helt.

Plantering av träd i gata utförs enligt utredda ytbehov för att säkerställa trädens överlevnad och tillgängligheten för trafik och gående. Bostadsgårdarna kommer ligga ovan garage vilket omöjliggör större träd. Trädens placering i gatumiljön har utretts genom gatuprojekteringen i systemhandlingen för Jarlabergsvägen och Enspännarvägen.

Planenheten noterar synpunkten beträffande Ryssbergen. Delar av Ryssbergen planeras för bebyggelse medan resterande mark planeras bli naturreservat.

Plankartan säkerställer parkmark söder om bostadskvarteren i enlighet med Ekotjänster i Nacka. Marken planläggs som allmän platsmark vilket säkerställer allmänhetens tillgänglighet.

## 18. Trafikverket

### *Bakgrund*

Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i detta ärende främst i egenskap av ansvarig för långsiktig planering av transportsystemet för vägtrafik samt som väghållare för väg 222, Värmdöleden.

### *Synpunkter allmänt*

Detaljplanen anger att planområdet pekas ut som en del av den första utbyggnadsetappen vid utbyggnaden av Centrala Nacka med utbyggnad till år 2020. Planområdet befinner sig därmed i en skärningspunkt mellan olika intressenter med anspråk på markanvändningen som inte är helt klarlagda beroende på olika besluts- och genomförandehorisonter. Exempelvis så kan planeringen för ny tunnelbana till Nacka komma att påverka detaljplanen, liksom frågan om överdäckning och flyttning av väg 222 samt om- och nybyggnad av trafikplatser med mera som det ännu inte fattats bindande slutgiltiga beslut om.

Den fortsatta detaljplaneringen av planområdet behöver enligt Trafikverkets bedömning beakta och förhålla sig till det befintliga trafiksystemets förmåga att hantera detaljplanens effekter.

### *Riksintressen kommunikationer*

Programområdet berörs av riksintressen för väg 222, Värmdöleden. En principöverenskommelse har tecknats mellan Nacka kommun, Trafikverket och Landstinget utifrån en Åtgärdsvalsstudie för trafiksystemet i centrala Nacka med anledning av planerade exploateringar. För det statliga vägsystemet innebär resultatet av studien ett antal förslag på åtgärder som bland annat inbegriper ny- och ombyggda trafikplatser samt flytt och överdäckning av del av väg 222. Trafikverket vill poängtera att det återstår ett antal beslut och avtal för att säkerställa dessa åtgärder. Arbete med vägplaner för flytt av väg 222 har inte påbörjats och vägplan för trafikplatser är i tidigt skede. Det går därför inte att betrakta infrastrukturåtgärder som ingår i principöverenskommelsen som säkra planeringsförutsättningar varför detaljplanens effekter måste kunna hanteras av det befintliga statliga vägsystemet. Förutsättningarna för detta bör redovisas i planhandlingarna.

### *Övriga trafikfrågor*

Idag finns en planskild gång- och cykelbro över väg 222 som förbinder Jarlabergsområdet med Nacka Centrum. Under en övergångstid, innan väg 222 överdäckats, har denna GC-bro en strategisk betydelse. Föreliggande detaljplan klipper av denna förbindelse varför effekterna av detta bör belysas i kommande planskede.

Det framgår inte av planen vilket parkeringstal som använts för beräkning av parkeringsbehovet. Med tanke på att tunnelbanan byggs ut i senare skede kommer planområdet att bli mindre väl försett med kollektivtrafik under en övergångstid,

vilket kan medföra att behovet av bilplatser kan se annorlunda ut. Detta bör analyseras i samband med det fortsatta planarbetet.

Beträffande lokalgatan "Vattentornsgränd" uppger detaljplanen att det preliminärt planeras en arbetstunnel för tunnelbanan i detta läge varför det i dagsläget är oklart om gatan fortsättningsvis kommer att planläggas i föreliggande detaljplan eller i detaljplan för tunnelbanan. Om det senare alternativet skulle vara fallet kommer det södra bostadskvarteret att delvis sakna gatuförbindelse och möjlighet att ordna tillgängliga bostadsentréer som förutsätts orienteras mot gata. Denna otydlighet behöver klargöras inför kommande detaljplaneskede.

#### *Miljöfrågor*

Avståndet mellan väg 222 och närmaste bostadsbyggnad är ca 120 meter. Den trafikbullerstudie som ingår redovisar inte bullerpåverkan från väg 222 specifikt. Det är även relevant att studera konsekvenser av flytt av väg 222. För det statliga vägnätet anser Trafikverket att prognosår 2040 ska användas.

Det omnämns i planen att vissa tunga transporter sker i omedelbar anslutning till bostadskvarteren och att tomgångskörning förekommer. Detta genererar lågfrekvent buller som inte är att betrakta som trafikbuller. Folkhälsomyndighetens riktlinjer bör därvid beaktas.

Detaljplanen och detaljplaneprogrammet föreslår att täta gaturum skapas. Inom området sammanfaller detta med höga trafikflöden vilket genererar luftföroreningar vilka bör utredas närmare inför det fortsatta planarbetet.

#### *Dagvattenhantering*

I den dagvattenutredning som bifogats detaljplanen framgår att det vid skyfall kommer att avledas dagvatten söderut längs Jarlabergsvägen och ner mot Nacka Trafikplats. Konsekvensen blir enligt utredningen att en större mängd vatten kommer att avrinna från området vid extrem nederbörd. Trafikverket anser inte att detaljplanen ska innebära att Trafikverkets vägområde och dagvattenhanteringssystem belastas varför Trafikverket ser fram emot förslag från kommunen som garanterar att denna risk elimineras.

#### *Luftfartens intresse*

Inom planområdet föreslås relativt höga hus varför eventuella hinder för luftfarten bör utredas i samråd med Luftfartsverket och berörd flygplats.

### ***Planenhetens kommentar:***

#### *Allmänna synpunkter*

Förutsättningarna samt status för de närliggande större infrastrukturprojekten klargörs i planbeskrivningen. Detaljplanen och utredningarna som tagits fram utgår från dagens situation. Detaljplanen följer den övergripande strukturplanen för Nacka stad. Förbindelser avses möjliggöras i enlighet med denna.

Planen följer kommunens gällande parkeringsnorm med mobilitetsåtgärder.

Efter samrådet har planområdets gräns ändrats så att det område som berörs av tunnelbanan inte längre planläggs i detaljplanen för Enspännarvägen utan i detaljplanen för

tunnelbanan till Nacka. Utbyggnaden av gatan hanteras dock inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen.

#### *Miljöfrågor*

Scenario för flytt av väg 222 samt överdäckning av väg 222, har inte tagits med i utredningen då det inte bedöms påverka planen i någon större utsträckning. Vidare har inte planarbetet för överdäckning av väg 222 inte kommit så långt i planskedet att det kan räknas som påbörjat. Nacka kommun har samrått med Trafikverket angående prognosår och är överens om att år 2030 fortsättningsvis används i utredningen.

Tätare gaturum skapas men de nya större gatorna förses med träd, vilket är positivt för luftkvalitén. Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har under 2015 utfört prognoser (haltberäkningar av partiklar) för luftkvaliteten i Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga miljökvalitetsnormer (MKN) för luft kommer att klaras inom hela kommunen där människor stadigvarande vistas. Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge vilket även begränsar ökningen av trafik och utsläpp.

Angående lågfrekvent buller från tunga transporter till bensinstationen, levereras bränsle uppskattningsvis cirka 1 till 3 gånger i veckan. Vidare ska enligt program och strukturplan för centrala Nacka ny bostadsbebyggelse ersätta bensinstationen. Detaljplanen för ny bostadsbebyggelse planeras antas under perioden 2020 till 2025.

#### *Dagvattenhantering*

Nacka vatten och avfall AB avser att uppdatera skyfallsberäkningarna för hela avrinningsområdet för en samlad konsekvensbedömning och förslag på åtgärder. Planområdet har lösningar som följer Nacka kommuns riktlinjer för dagvatten.

#### *Luftfartens intresse*

Luftfartsverket har inkommit med yttrande och har inget att erinra mot detaljplanen. Swedavia Arlanda och Bromma har inte inkommit med yttranden.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

#### **19. Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4**

Är frågande till om antalet beräknade parkeringsplatser kommer att vara tillräckligt för det behov som uppkommer vid byggnationen av det nya bostadsområdet.

#### ***Planenshetens kommentar:***

Kommunens parkeringsnorm följs med planerade parkeringsplatser. Byggherren ska även underlätta de boendes användning av kollektivtrafik samt cykel genom olika åtgärder.

### **Övriga inkomna synpunkter**

#### **20. Boende på Diligensvägen 116**

Boende anser att förslaget är i linje med kommunens expansionsplaner för Nacka Stad och kommunens översiktsplan. Byggnation kring vattentornet är en naturlig konsekvens av att tunnelbanan dras till Nacka och den planerade tunnelbanegången norr om motorvägen. Boende påpekar även att det innebär att de närmast boende

kommer att bli berövade deras utsikt mot Hammarbybacken och Globen.

Dock anser den boende att bebyggelsen som planeras i detaljplanen för Jarlabergsvägen inte korresponderar med Jarlabergs mycket speciella arkitektoniska helhet och att det saknas en övergripande utredning om Jarlabergs arkitektur och karaktär. Vidare anser den boende att den föreslagna byggnationen kan ha en negativ inverkan på den barnsäkra miljön och att förslaget inte på ett fullgott sätt belyst frågor som trafiksituationen, buller, blåst och ljus. Förslaget anses även vara skönmålande avseende bland annat möjligheter för service, arbetsplatser och kulturella verksamheter. Den boende anser även att planen inte har sitt ursprung i planerna för expansion av Nacka stad och att Jarlabergs roll i Nacka stad måste redas ut, särskilt i avseende på ett ökat behov av antal förskoleplatser, en framtida sporthalls lokalisering samt Jarlabergs som resurs för grönya i relation till Nacka stad.

I samrådsdokumentet för detaljplanen för Jarlabergsvägen påpekas att det finns ”brist på bostadsnära grönområden såsom parker och lekplatser av god kvalitet i närområdet”. Detta anser den boende understryker behovet av att skydda Jarlaberg som kan bidra med sådana ytor. Vidare påpekar den boende att planförslaget kan leda till att spridningskorridoren mellan Ryssbergen och Nyckelviken hotas. En lindring av detta problem kan vara att skydda kvarvarande tallskog i Jarlaberg, särskilt ytan söder om Diligensvägen.

Den boende vill dock framhålla att invändningarna mot nybyggnation i detaljplan för Jarlabergsvägen inte innebär att ett motsättande av Nacka Stad i sig. Sammanfattningsvis anser den boende att planerna för Enspännarvägen hänger ihop med planerna i Jarlaberg. Projektet Enspännarvägen och liknande projekt i omgivningarna runt Jarlaberg behöver utredas för att se vilken roll Jarlaberg har för den nya miljön som växer fram. Speciellt med avseende på barn och naturvärden.

### ***Planenhetens kommentar:***

Utvecklingen av Nacka stad och utbyggnad av tunnelbanan grundar sig detaljplaneprogram för centrala Nacka och denna plan följer programmet. Den direkta närhet som Jarlaberg får till en tunnelbanestation gör det till ett attraktivt läge för bostäder. Planförslaget medger en tätare bebyggelsestruktur som ger underlag till förbättrad service och ett större utbud av verksamheter. Nacka stad kommer att byggas tätare och kopplas samman, vilket ger ett annat rörelsemönster och Jarlaberg får ett nytt läge i staden.

Planenheten menar att en säkrare gatumiljö skapas med mer och tydligare plats för gående och cyklister. Skyddade innergårdar skapar en trygg miljö för barn samt att kvarteret ligger i anslutningen till en ny större planerad park vid vattentornet som är en del av ett större gröonstråk. En bullerutredning är framtagen som visar att riktvärden för buller klaras. Solstudier har genomförts som visar på hur gårdarna skuggas. Öppningar i kvarteren finns som möjliggör ett större ljusinsläpp.

Ett helhetsgrepp för expansionen och behovet av offentlig service har tagits i programmet och strukturplanen för centrala Nacka från 2016. Avstämningar görs i varje detaljplanearbete om behovet av förskolor, idrottsytor etc.

Planen innebär ett visst inspråktagande av naturmark för bebyggelse. Söder om föreslagen bebyggelse föreslås en park som utgör en viktig spridningskorridor. Ett antal träd, främst tall, kommer behöva tas bort för att möjliggöra exploateringen. Planenheten har dock sett det som acceptabelt då planområdet ligger i ett strategiskt läge beaktande tunnelbanans omedelbara närhet. Tallskogen söder om Diligensvägen ligger utanför planområdet och kommer att behandlas i senare planarbeten.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Gestaltningen inom kvarteren har tydliggjorts genom en uppdelning där husen ska upplevas som enskilda byggnader med egna karaktärer. De två kvarteren delas upp i nio delar som gestaltas med olika karaktär och identitet.
- Ett staket ska placeras runt vattentornet som en säkerhetsåtgärd för att skydda från eventuell skadegörelse på tornet. Med anledning av det har transformatorstationen en ny placering på torget.
- Den allmänna parkmarken har utökats för att säkerställa tillgång till parken från torget vid vattentornet och den framtida lokalgatan "Vattentornsgränd".
- Yta för parkering, bilpool och angöring säkerställs på kvartersmark.
- Efter samrådet har planområdets gräns ändrats så att det område som berörs av tunnelbanan inte längre planläggs i detaljplanen för Enspännarvägen utan i detaljplanen för tunnelbanan till Nacka. En mindre del av Vattentornsgränd planläggs i denna detaljplan. Utbyggnaden av hela gatan hanteras dock inom stadsbyggnadsprojektet Enspännarvägen.
- Genomförandetiden har ändrats till 7 år.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt