

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Ekudden, Sicklaön 140:6 m.fl. i Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i mars 2006, justerad i september 2006

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Fastighetsförteckning
6. Gestaltungsprogram med illustrationer

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse på Ekudden. De nya bostadshusen kommer delvis att placeras ovanpå befintligt parkeringsdäck.

För att klara bullerkraven skall bebyggelsen utformas så att lägre byggnader kompletterade med bullerskärmar fungerar som bullerdämpning mot innergården. De lägre byggnaderna uppförs med loftgångar eller motsvarande mot Järlaleden och enkelsidiga lägenheter med fönster mot den lugna innergården i söder. Innanför de lägre byggnaderna får två högre punkthus uppföras. De balkonger som är närmast Järlaleden skall förses med bullerskärmar.

Avsikten är att de nya byggnaderna skall ges ett eget uttryck men samtidigt anpassas till befintlig bebyggelse på Ekudden samt till Nacka kyrka som ligger nära. I ett gestaltungsprogram redovisas de krav som ställs på bebyggelsens utformning samt utemiljön. De två höga punkthusen föreslås bli 14 våningar höga mot norr och 13 våningar mot söder och kommer att inrymma sammanlagt ca 104 lägenheter. De tre låga byggnaderna kommer att bli två våningar höga och kommer

sammanlagt att inrymma ca 40 lägenheter. I de höga husen kommer det sannolikt att bli lägenheter med två till fyra rum och kök och i de låga ett rum och kök.

In- och utfart till parkeringsgaraget kommer att ske via Järlaleden. Besöksparkering kommer att ske på särskilt anvisade parkeringsplatser vid Ekgränd och i garaget. Vid Vändplanen vid Ekuddsvägen kommer två platser att ordnas för av- och pålastning. Handikapplatser för boende i de nya husen kommer att ordnas vid Ekgränd och Ekuddsvägen. Parkeringsgaraget skall rymma bilar för både de nya lägenheterna samt de boende i närområdet som tidigare haft tillgång till garaget, i motsvarande antal som tidigare.

PLANDATA

Läge, areal

Planområdet är beläget på Ekudden i Nacka kommun. Detaljplaneområdet omfattar en del av Järlaleden i norr och Ekgränd i öster. I söder gränsar detaljplanen mot Ekuddsvägen och i väster mot fastigheten Sicklaön 140:5.

Markägförhållanden

Fastigheten Sicklaön 140:6 ägs av Ekuddens Exploatering Och Parkerings AB som är ett dotterbolag till Peab. Övriga fastigheter som ingår i detaljplaneområdet är Sicklaön 40:12 som ägs av Nacka kommun och Sicklaön 140:7 som ägs av Allm. Pensionsfondens Fastighets Nr 4 K/b.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen är området markerat som område för flerbostadshus.

För Finntorp finns ett detaljplaneprogram framtaget i mars 2005. Syftet med programmet är att redovisa möjliga bebyggelsekompletteringar i Finntorp. Programmet behandlar även hur kostnader för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas mellan olika exploateringsprojekt. Under samrådet för programmet ingick Ekudden. Då föreslogs att Ekudden kunde kompletteras med bostadsbebyggelse ovanpå befintligt parkeringsdäck. Där påpekades att antalet nya lägenheter inom området måste studeras i relation till hur mycket parkering som kan ordnas och hur angöringen till husen skall ske eftersom markytorna på Ekudden är begränsade.

I den fördjupade översiktsplanen för Sickla, framtaget år 2000 ingår delar av Ekudden. I denna föreslås bland annat att Järlaleden skall stängas av och att området kan kompletteras med bostäder eller verksamheter.

Kommunala ställningstaganden

Startpromemoria för detaljplanearbete godkändes av Kommunstyrelsen den 25 november 2002, förutsättningen var då att Ekudden skulle ingå i programmet för Finntorp. Detaljplaneavtal upprättades mellan kommunen och dåvarande ägaren Storstockholms fastighets AB samma datum. Ekudden kom senare att lyftas ur programmet för Finntorp. En ny startpromemoria med program för Ekudden presenterades. Kommunstyrelsen godkände startpromemoria med program för detaljplan 25 augusti 2003. Marken ägs numera av Peab.

PLANOMRÅDET

Landskap

Topografi

Fastigheten Sicklaön 140:6 omfattas av ett parkeringsdäck i två våningar. I söder gränsar fastigheten mot ett mindre grönområde som fungerar som park för omgivande bostäder och verksamheter. Här finns bland annat en lekplats med några lekredskap och en mindre bollplan. Vid lekplatsen finns också parkbänkar och plats för grillning. Området är kuperat, bollplanen ligger på det högsta partiet och i söder ses berghällar. Mellan bollplanen och parkeringsdäcket är det brant och området är otillgängligt på grund av lutningen och den täta vegetationen, här gjordes uppfyllnader i samband med uppförandet av garaget..

De södra delarna av naturområdet upplevs som ordnad parkmiljö medan den norra delen har naturkaraktär Dessa delar är också synliga från omgivande vägar och områden. Lekplatsen och naturområdet används förutom av närboende också av närliggande förskolor. Parkeringsdäcket är exponerat från Värmdövägen och Järlaleden.

Vegetation

Vegetationen inom planområdet består av tallar med inslag av björk och rönn på höjden och tätare partier av lövskog och buskar bestående av al, alm och ek i branten. Lekytan domineras i övrigt av öppna ytor med gräs, utom för bollplanen som är grusad.

Lokalklimat

Parkeringsdäcket ligger i områdets norra del och är utsatt för vindar från alla håll, medan solinstrålningen är god. Inom naturområdet och gården skyddar vegetationen från vinden vilket gör att denna del upplevs som mer skyddad. Längre söderut skuggar befintliga bostadshus under vintermånaderna. Under denna tid ligger Ekuddsvägen i skugga stora delar av dagen. De högre husen inom området skuggar delar av grönområdet under vissa delar av dagen.

Markanvändning och verksamheter

Planområdet används idag för parkering och verksamheter inom parkeringsgaraget. Planområdet omfattar även delar av Ekuddsvägen och Ekgränd som fungerar som lokalgator. Parkområdet fungerar som lek och gård.

PLANFÖRSLAGET**Markanvändning**

Planområdet indelas i tre olika delar; lokalgatorna som skall vara allmän platsmark, grönområdet som också är allmän platsmark och tillkommande bebyggelse med gårdar som utgör kvartersmark.

Allmän platsmark

Allmän platsmark innebär att allmänheten säkras tillträde till marken och att en viss standard kan garanteras. I planförslaget skall tillfartsvägarna Järlaleden, Ekuddsvägen och Ekgränd vara allmän platsmark liksom lekplatsen och parkmarken söder om husen.

Lokalgatorna ansluter till allmänt gång- och cykelnät som leder vidare mot Finntorp och Järla sjö samt bussar och Saltsjöbanan. Lokalgatorna avslutas med vändplaner. Parken söder om husen skall utformas för lek och utevistelse.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark för enskilt ändamål

De delar av marken som inte är allmän platsmark ska vara kvartersmark för enskilt ändamål. Huvudanvändningen av kvartersmarken är bostadsändamål.

En reglering av fastighetsgränserna för Sicklaön 140:6 föreslås. Delar av den mark som idag är allmän platsmark föreslås överföras till kvartersmark för de nya bostäderna. Ca 600 m² av naturmarken närmast befintligt garage kommer att ianspråkta för enskilt ändamål. Justering av gränsen mellan den aktuella fastigheten och Sicklaön 140:7 förutsätts också ske. Ca 200 m² kommer att överföras till Sicklaön 140:6.

Järlaleden behöver breddas för att få plats med körfält för trafik till och från garaget.

Kvarter Marken föreslås innehålla ett garage samt fem nya byggnadskroppar, två höga och tre låga samt bullerskärmar mot Järlaleden. Markplanet kommer att vara bilfritt och utgöras av bostadsgårdar. Gårdarna kommer att ansluta till parkmarken i söder.

Landskaps- och stadsbild samt kulturmiljö

Ekudden är med sina höga hus ett landmärke i Nacka. Den föreslagna bebyggelsen skall ses som en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse på Ekudden och kommer att ansluta till denna. Den vegetation som kan skymtas från t.ex. Värmdövägen och Järlaleden kommer till viss del att skymmas av de nya husen som kommer att placeras längst norrut på parkeringsdäcket. Den norra fasaden på dessa hus samt bullerskärmar kommer att ge Ekudden ett nytt uttryck. Utformningen av fasaden är viktig, framförallt på grund av den tydliga exponeringen samt att den kommer att påverka miljön i närheten av Nacka kyrka. Delar av fasaden skall utgöras av tegelfärgad yta för att harmoniera med kyrkan. De högre husen skall vara ljusa och putsade.

Gården skall utformas småskaligt. Det skall inte finnas några tydliga gränser mellan gårdarna runt husen och parken i söder. Höjdskillnader skall tas upp i trappor och terrasser.

Gestaltning av ny bebyggelse och gårdar

Ett gestaltungsprogram har utarbetats och ingår i planhandlingarna. Gestaltungsprogrammet ska vara till ledning för såväl områdets övergripande utformning som husens arkitektur och materialval samt utformningen av gårdsmiljön. Enligt detta program är de övergripande gestaltungs målen för områdets olika delar att sinsemellan ge de olika elementen – byggnader, garage, bullerskärmar och gårdsmiljön – en samverkande karaktär.

Ett av målen är att skapa en attraktiv bostadsmiljö för både befintlig och tillkommande bebyggelse genom att förbättra utemiljön i området samt säkerheten, framförallt i garagen.

Garage

Befintligt parkeringsdäck avses utökas samt byggas om till fullständigt garage. Nuvarande yta är ca 4200 m² fördelat på två plan. Det nya garaget kommer att bli sammanlagt ca 7700 m² fördelat på två plan. Sammanlagt kommer garaget att inrymma sammanlagt 240 platser varav 110 är avsedda för nyproduktionen. Av dessa är 6 besöksplatser. Parkeringsplatserna i befintligt garage och p-däck skall ersättas i motsvarande antal i det nya garaget, dessa skall "öronmärkas" för boende i befintliga hus.

Tillbyggnaden av garaget kommer att ske söderut. Befintligt garage bibehålles och överbyggs. Ovanpå garaget kommer entréer och gårdar att anläggas.

In- och utfart till parkeringsgaraget kommer att ske från Järlaleden. Garaget kommer att förses med låsbara grindar och kommer att sektioneras. Åtkomst till garaget för gångtrafikanter sker via hissarna i husen och huvudingången vid Ekgränd.

Garaget skall utformas så att det känns tryggt och säkert, se även gestaltningsprogrammet. Handikappangöring till samtliga hus kommer att anordnas via garaget som har hiss direkt upp i de höga husen. Ytterligare två handikapplatser kan ordnas inom kvartersmark vid entrén från Ekuddsvägen samt Ekgränd. Dessa kan antingen användas för boende eller som besöksparkeringar.

Låghusen

Tre låghus kommer att placeras ovanpå garaget i områdets norra del mot Järlaleden. Byggnaderna kommer att omfatta två våningar. Taket på låghusen skall utformas så att de på bästa tänkbara sätt dämpar bullret från Järlaleden mot gård och hus i söder. Lägenheterna i låghusen skall utformas enkelsidiga. Utformningen av fasaderna skall ske i enlighet med gestaltningsprogrammet.

Mellan låghusen kommer bullerskärmar att uppföras i enlighet med bullerutredning och gestaltningsprogram.

Låghusen föreslås utgöras av smålägenheter.

Höghusen

Två högre punkthus kommer att placeras ovanpå garaget söder om låghusen. Garaget kommer att kunna nås via höghusens trappuppgångar.

Byggnaderna föreslås utföras i 14 våningar, exklusive garagevåningar. Mot gården föreslås husen vara 12 våningar. Högsta punkten på husen föreslås bli 43 meter ovan gården. Utformningen av husen skall ske i enlighet med gestaltningsprogrammet. Husen skall utföras i ljus puts. Balkongerna skall förses med skärmar mot Järlaleden för att utestänga buller. Nedersta våningarna på höghusen kommer att utformas som suterrängvåningar. Lägenheterna i bottenplanet får uteplatser istället för balkonger.

Det västra höghuset angörs via en entré mot Ekuddsvägen. Det östra får en entré via trappor från Ekgränd.

Säkerhet och tillgänglighet för handikappade

För boende i punkthusen finns parkeringsplatser i garaget med hissar direkt upp till lägenheterna vilket skapar en god tillgänglighet för rörelsehindrade. Från besöksparkeringen med handikapplats vid Ekgränd upp till gårdsplanet hänvisas besökarna till hissen i punkthuset längst i öster. För besökande till det västra huset finns handikapparkering vid vändplanen vid Ekuddsvägen. Låghusen kommer att utformas i två våningar utan hiss. Husen skall dock utformas så att de enkelt går att komplettera med hiss vid behov.

Några påtagliga säkerhetsrisker i form av branter eller liknande bedöms inte finnas inom planområdet. Gårdsmiljön ovanpå det befintliga p-däcket skyddas från Järlaleden genom den höga bullerskärmen. Ingen biltrafik är tillåten inne på bostadsgården.

Gårdar/ lek och rekreation

Låg- och höghusen får gemensamma gårdar där det skall finnas plats för lek och utevistelse. Här skall också cykelparkeringar finnas. Gårdarna skall upplevas gröna och skall förses med träd och buskar samt bänkar i soliga lägen. Gårdarna skall ansluta till den allmänna parken som ligger söder om husen.

Utemiljön mellan bullerskärmar och höghusen skall utformas med beaktande av klimatsituationen.

Hälsa och säkerhet***Miljökonsekvenser***

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Formellt krävs det därmed ingen miljöbedömning enligt PBL eller MB. Miljöredovisningen som utgör en del av planhandlingarna är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav enl. 5 kap.18§ utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 om att en Miljöredovisning ska tas fram vid planläggning.

Buller

Bullerberäkningar har genomförts för detaljplaneförslaget, se Miljöredovisningen.

Med föreslagna planlösningar får alla lägenheter lägre än 55dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen och på balkong. Med god lägenhetsplanering samt genom att fasaderna inklusive fönster har tillräcklig ljudreduktion så kan Stockholmsmodellens avstegsfall A uppfyllas

Taken på låghuset skall utformas så att det ljudreflexer från Järlaleden och Värmdövägen dämpas. Bullerskärmarna och låghuset skall tillsammans bilda en tät fasad, det får inte finnas glipor mellan dessa. Materialet i skärmarna skall väljas så att det inte uppstår resonans.

Vibrationer

En utredning om eventuell risk för stomljud i byggnaderna p.g.a. vibrationer skall göras. Erforderliga åtgärder skall utföras på byggnaderna för att motverka sådana stomljud. En planbestämmelse har införts som reglerar detta.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar kommer att klaras. Se Miljödovisningen.

Säkerhet mot brand

Trapphus skall utformas brandsäkra. Parkeringsgaraget är halvöppet och skall kompletteras med erforderliga utrymningsvägar.

Järlaleden är en av Nackas huvudvägar, men utgör inte en primär transportled för farligt gods. En riskanalys har därför inte ansetts nödvändig.

Säkerhet mot brott

Området kommer att förändras från ett parkeringsdäck som idag upplevs som otryggt till en del i bostadsområdet.

Stor omsorg skall läggas ned på estetisk och funktionell belysning och utformning för garaget, entréer och gårdarna. Se gestaltningsprogrammet.

Det är främst garagebyggnaden som eventuellt kan utsättas för olika brott.

Erforderliga säkerhetsåtgärder ska skydda de inbyggda delarna av parkeringsbyggnaden. Garagets utsida kan vara eventuellt bli utsatt för klotter och skadegörelse. Risken skall minimeras genom val av material som försvårar dessa typer av brott. Se gestaltningsprogrammet.

Trafik

Motorfordonstrafik

Entrén till garaget föreslås anordnas mot Järlaleden. Järlaleden kompletteras med särskilda körfält för bilar som skall svänga in i garaget. Hastigheten på Järlaleden föreslås sänkas till 50 km/h i korsningen.

En gångbana skall ordnas på Ekgränds södra sida.

Den tillkommande bebyggelsen väntas inte medföra någon större ökning av trafiken på Ekuddsvägens inre del. Vid entrén till det västra huset får endast hämtning och lämning ske då all parkering förutsätts ske i garaget. Besöksparkeringar kommer att anordnas vid vändplanen vid Ekuddsvägen och i garaget

För att förbättra framkomligheten för bussarna föreslås att parkering endast får ske på ena sidan av Ekuddsvägen. De bilar som inte får plats på gatan förutsätts parkera i garaget istället. Denna åtgärd beslutas om av Områdesnämnden och är ett separat ärende skilt från detaljplanen. Kantstöd eller motsvarande skall anläggas utmed Ekuddsvägens norra sida.

Infarten till garaget från Järlaleden skall utformas så att bilar som skall svänga in i garaget inte står i vägen för övrig trafik. Infarten bör förses med en refuger kompletterade med räcken.

Gång- och cykeltrafik

Det befintliga gatunätet med gångvägar på Ekudden leder vidare mot bussar och Saltsjöbanan samt till Finntorp. Detta område skall anslutas till det befintliga vägnätet. Gångbanan utmed Ekgränd skall förbättras.

Kollektivtrafik

Området har hög tillgänglighet till kollektivtrafik. Vid Värmdövägen intill Finntorps centrum samt vid Järila station finns hållplatser för de lokala Värmdöbussarna, som här passerar ungefär var 3:e minut under högtrafiktid. Gångsträckan längs gång- och cykelvägen till Finntorp är ca 400 meter och till Järila stations busshållplats ca 500 meter. Busshållplatser finns även vid Järlaleden, här går bussar till Normalmstorg ungefär var 20:e minut i under högtrafik. Till dessa hållplatser är det ca 300 meter. En busslinje går även ut på Ekudden och vänder vid vändplanen utanför entrén till det västra huset. Detta är en servicelinje som går lokalt inom Nacka. Förutom busstrafiken är det ca 450 meter till saltsjöbanans station Saltsjö- Järila. Tåg in till Stockholm passerar ca var 20:e minut i högtrafik.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten, fjärrvärme

VA- anslutning kommer att ske till det kommunala VA-nätet

Regn- och smältvatten från tak samt hårdgjorda ytor kommer att ledas till kommunens dagvattensystem via fördröjningsmagasin. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall dock tillämpas i så hög utsträckning som möjligt.

Avfallshantering

En miljöstation skall placeras vid vändplanen vid Ekuddsvägen. I garaget skall plats för hushållssopor och grovsopor anordnas.

Uppvärmning

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Huvudmannaskap**

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark

Genomförandefrågor

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning har upprättats och ingår i planhandlingarna. I genomförandebeskrivningen redovisas ansvarsfördelningen mellan exploatör och kommunen avseende utbyggnad och drift av allmän platsmark och kvartersmark. Vidare redovisas fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2007-06-18 § 271

Viveca Bremmer
Planassistent