

2021-02-04

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr NTN 2018/167
Dnr KFKS 2016/97

Natur- och trafiknämnden

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

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1, 2021-02-04.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet omfattar cirka 5,6 hektar och är beläget i västra delen av Centrala Nacka, mellan Värmdöleden och det planerade naturreservatet Ryssbergen. Tre kvarter med bostadshus planeras och möjliggör byggnation på upp till 600 bostäder motorvägen planeras för en verksamhetsbyggnad på 13 000 -16 500 kvadratmeter verksamheter och cirka 10 600 kvadratmeter parkering. Detaljplanen medger olika typer av verksamheter i byggnaden, såsom bilverkstad, bilprovning, bilförsäljning eller lager (Z1), kontor (K), idrottshall (R1) och detaljhandel (H).

Natur- och trafiknämnden har bland annat synpunkter kring parkeringsmöjligheter för det kommande reservatet, att gestaltningsprogrammet för allmän plats behöver förtydligas, att fler kompensationsåtgärder borde genomföras och behovet av en allmän lekplats.

Ärendet

Planområdet omfattar cirka 5,6 hektar och är beläget i västra delen av Centrala Nacka. Planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 13:3 och del av fastigheten Sicklaön 134:21. Området gränsar västerut och norrut mot naturområden som planeras bli naturreservat, österut mot trafikplats Kvarnholmen och söderut mot Värmdöleden, väg 222. Sicklaön 13:3 är privatägd och ägs av Nackamark Exploatering KB, ett bolag som ägs av HSB och Skanska. Trafikverket äger fastigheten Sicklaön 134:21 där Värmdöleden är belägen.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts.



- Planområdet har utökats så angöringsvägen till området från Kvarnholmens trafikplats ingår.
- Plangränsen har justerats något mot Birkavägen samt mot naturreservatet i planområdets västra kant.
- Strukturen inom bostadskvarteren har förändrats och kvarteren har öppnats upp mot norr och den högsta bebyggelsen sänkts.
- Gestaltungsbestämmelser har omformulerats till följd av upprättade gestaltungsprogram.
- Byggnader föreslås inte längre i östra delen av branten upp mot naturhöjden Hjässan.
- Ett stort antal utredningar har upprättats eller uppdaterats och bestämmelser har justerats som följd av uppdaterade utredningar.
- Naturvärden har inventerats och bedömts ytterligare.
- En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Utdrag från Planbeskrivning

Bostäder

Bostadshusen placeras i tre kvarter (på plankartan markerat B), som öppnar sig mot skogen i norr. Höjden på bostadshusen varierar från sex till tio våningar. Den volym bostäder som detaljplanen medger är cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea, vilket motsvarar 400-600 bostäder beroende på vilka lägenhetsstorlekar som byggs. I bostadskvarteren tillåts även centrumverksamhet (C) i bottenvåning, vilket skulle kunna vara kontor eller mindre försäljning, som inte innebär stora trafikmängder.

Förskola

I det mellersta bostadskvarteret kan en förskola (S1) för ca 80 barn, som motsvarar 4 avdelningar, anläggas. Kvarterets gård kommer då delvis att utgöras av förskolegård. Möjligheten att nyttja förskolegården för lek under kvällstid och helger beror på framtida anordnaren av förskoleverksamheten.

Verksamheter

Detaljplanen möjliggör för en etablering av en större verksamhetsbyggnad närmast Värmdöleden. Detaljplanen medger olika typer av verksamheter i byggnaden, såsom bilverkstad, bilprovning, bilförsäljning eller lager (Z1), kontor (K), idrottshall (R1) och detaljhandel (H). Ett parkeringsgarage planeras i byggnaden för de boende inom detaljplaneområdet. I östra delen av verksamhetstomten möjliggörs drivmedelsförsäljning (Z2).

Verksamhetsbyggnadens volym omfattar cirka 13 000 -16 500 kvadratmeter verksamheter, 6 500 – 13 000 kvadratmeter verksamhetsparkering, delvis under mark och cirka 10 600 kvadratmeter boendeparkering. Byggnaden blir cirka 29 meter hög mätt från huvudgatans nivå, vilket ger ett bra bullerskydd för resten av planområdet och



naturmarken i norr. Under byggnaden och markparkering utomhus för verksamhetens behov kan en underjordisk garagevåning anläggas.

Mark och växtlighet

Inom de nya bebyggelsekvarteren och där gator anläggs kommer marknivåerna att ändras väsentligt från dagens nivåer och befintlig vegetation kommer därför till övervägande del att tas bort. Det beror dels på att den kuperade terrängen är svår att bygga i, vilket gör det svårt att bibehålla befintlig mark, dels på att den nya huvudgatan behöver ges en flack lutning, vilket får följdverkningar på omgivande bebyggelse som ansluter till gatunivån. Terränganpassning och hänsyn till vegetation i buffertzonen beskrivs utförligare i Gestaltningsprogram för allmän plats.

Buffertzonen

Mellan bostadskvarteren och det framtida naturreservatet planläggs en buffertzon med naturmark (NATUR). Syftet med zonen är att skydda terräng och vegetation så ingen påverkan sker inom naturreservatet. I zonen ska befintlig mark och vegetation bibehållas i största möjliga mån, men det kommer att bli nödvändigt att göra vissa ändringar, främst att fälla träd vars kronor går in i den framtida bebyggelsen. Vissa mindre schaktarbeten kan också behövas, både för att göra området lättare att promenera i och för att hantera dagvatten från planområdet. Schaktarbeten kopplade till byggnationen av bostäderna ska minimeras i buffertzonen men kan bli nödvändiga på vissa platser, det är då väsentligt att schakterna inte omfattar hela buffertzonen bredd utan hålls tills ett minimum. Träd som står nära sprängkanter kan behöva tas ner på grund av säkerhetsrisker. Hantering av träd och natur ska ske enligt beskrivning i Gestaltningsprogram för allmän plats samt enligt Nacka kommuns tekniska handbok vad gäller träd och natur.

Tillgänglighet till naturreservatet

Tre huvudsakliga kopplingar föreslås från planområdet till det föreslagna naturreservatet; i väster, vid lokalgatan samt gångväg till Hjässan.

Naturmark utmed gatan i väster

I huvudgatans sväng i västra delen av planområdet mellan gatan och verksamhetsbyggnaden är marken mycket kuperad. Här finns en befintlig dunge av tallar som har identifierats som viktig för spridningssamband av tall. Här ska markpåverkan undvikas inom rotzonen för de sparade träden för att säkerställa deras överlevnad. Sprängkanter avses att döljas och slänter utformas så naturliga som möjligt med vegetation och höjdsättning som ansluter till den befintliga.

Lek och utevistelse

Någon kommunal lekplats föreslås inte i detaljplanen. Ryssbergens framtida naturreservat kommer att erbjuda goda möjligheter till lek i naturen inom kort



gångavstånd från samtliga bostäder. Lekytor föreslås anordnas på bostadsgårdar. I buffertzonen kan viss naturlek iordningsställas.

Huvudgata

Genom området kommer en ny huvudgata ((GATA1), GATA3) att anläggas. Den nya huvudgatan förbereds för att på sikt kunna bli en del av en ny sammanhängande gata som kommer att leda hela vägen från Bergs gård till Järla station i enlighet med program för Centrala Nacka. Huvudgatan kommer att knyta samman Centrala Nacka och skapa möjligheter för gående och cyklister att röra sig mellan stadsdelarna norr och söder om Värmdöleden. Genom planförslaget förbereds för en framtida sammankoppling även för bilister. Det säkerställs dock inte i detta planförslag utan kräver åtgärder utanför planområdet på Birkavägen. Möjlighet för kollektivtrafik avses att prövas utanför planområdet även innan en större ombyggnation av Birkavägen kommer till stånd, men kräver vissa åtgärder.

Där huvudgatan går genom den nya bebyggelsen i Ryssbergen har den karaktären av en stadsgata med byggnader på båda sidorna. Lutningen är brantare i öster och väster där kopplingen sker till befintliga gator. Genom bebyggelsen planar gatan ut för att öka tillgängligheten och skapa förutsättningar för exempelvis sophämtning och varuleveranser.

Huvudgatans centrala del är 20 meter bred och utgörs av en gångbana, en dubbelriktad cykelbana, en möbleringszon med träd och parkeringsfickor med plats för dörruppslag, en 7 meter bred körbana samt en möbleringszon med trädplantering och en gångbana mot verksamhetsbyggnaden. Angöring, parkering för personer med funktionsvariationer och sophämtning från soprummen sker från fickor i möbleringszonen. I anslutning till det mellersta kvarteret planeras en angöringsficka som också nyttjas för sophämtning och varuleveranser till förskolan. Övrig angöring till förskolan sker från gatan på kvartersmark öster om förskolan.

Utbyggnad av trafikplats Kvarnholmen

Vid en framtida utbyggnad av trafikplats Kvarnholmen planeras en cirkulationsplats med två körfält. Befintlig cirkulation består endast av ett körfält.

Anslutning mot Birkavägen

Huvudgatan genom planområdet planläggs för att i framtiden kunna förlängas som en allmän gata ner mot Järla station. Med befintlig utformning av Birkavägen är det dock inte möjligt att koppla på allmän körtrafik från detaljplanen utan det kräver förändringar utanför planområdet. I närtid avses huvudgatan nås från trafikplats Kvarnholmen och allmän biltrafik föreslås vända norr om vägporten medan gång- och cykelbanan genom planområdet förlängs och ansluts till Birkavägen.



Parkering

Huvuddelen av bostädernas parkeringar ska anordnas i verksamhetskvarteret (P) för att i så stor utsträckning som möjligt undvika underbyggda gårdar. Det ger större möjlighet att bevara befintlig natur eller återplantera vegetation på ett friare sätt.

Verksamhetsbyggnaden är tänkt att ha separata trapphus mot huvudgatan för att ge de boende möjlighet att nå parkeringarna. Längs gatorna föreslås ett mindre antal parkeringsplatser främst avsedda för angöring samt för tillgänglig parkering. Planen ger även möjlighet att underbygga det mellersta bostadskvarteret med garage.

Enligt kommunens krav på cykelparkering och med den planerade fördelningen av små och stora bostäder ger det ett behov av 1300 cykelparkeringsplatser. Cirka 1100 av dessa kommer placeras i invändiga cykelrum på entréplanet samt källarplan 1 i kvarteren dels drygt 218 utomhus vilket tillgodoser kommunens krav. Parkeringstalen inkluderar cykelparkering för elever, besökare och personal

Dagvattenhantering

Öster om detaljplaneområdet finns befintliga dagvattenledningar i Kvarnholmsvägen. Genom Ryssbergstunneln finns en befintlig dagvattenledning som ansluter till en oljeavskiljare för rening av dagvattnet innan det leds ut i Svindersviken. Avvattningen av ramperna från Värmdöleden ansluter även till denna ledning. Sydväst om området i Birkavägen finns en befintlig dagvattenledning förlagd i vägporten under Värmdöleden. Denna ledning som ägs av Trafikverket hanterar vägdagvatten från Värmdöleden och ansluter till kommunalt dagvattennät. En dagvattenutredning har tagits fram.

Förslag till yttrande

De synpunkter som nämnden framför finns beskrivna i bilaga ett, förslag till yttrande.

Handlingar i ärendet

Bilaga 1, förslag till yttrande.

Kristina Petterqvist
Enhetschef
Drift offentlig utemiljö