



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-88/73

88/73

KARTAN PLAN **A1** (BLAD 1-3)

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
byråsekreterare
Mary-Anne Karlsson
Tel 08 - 785 51 80

NACKA BYGGNADSNÄMND	
1988-02-10	
Diarienum	Diarietjänst
D 031	

BESLUT

Datum
1988-02-04
Ert datum

Beteckning
11.1082-3-87
Er beteckning

DP4

Nacka kommun
Byggnadsnämnden
131 81 NACKA

Upphävande av strandskydd inom område med detaljplan

Förslag till detaljplan för Augustendal (Nacka Strand) har varit utställt. Planområdet berör område för vilket strandskydd råder enligt 15 § naturvårdslagen. Med hänsyn till detaljplanens verkan erfordras inte längre strandskydd inom delar av planområdet.

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att strandskydd ej skall gälla inom kvartersmark samt inom områden markerade med Wb1, Wb2 och Wv.

Detta beslut träder i kraft när kommunens beslut att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Område som undantas från antagandebeslut omfattas inte av detta beslut.

I handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, byrådirektör Christina Plym-Forshell, länsassessor Fredrik Denecke och byråsekreterare Mary-Anne Karlsson, föredragande.

Kurt Thöldte
Kurt Thöldte

Mary-Anne Karlsson
Mary-Anne Karlsson

MH

1988-05-20

DP 4

88-05-20
2 88/122

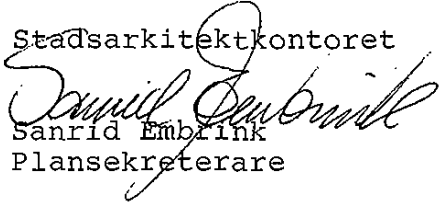
Till
Stadsingenjörskontoret i Nacka

Detaljplan för Augustendal (Nacka Strand),
Nacka kommun

Härmed överlämnas originalhandlingar till
rubricerad detaljplan samt en omålad kart-
omgång. Cronaflexen överlämnas när den för-
minskade kartan blir klar.

Detaljplanen vann laga kraft den 22 april 1988.

Stadsarkitektkontoret


Sanrid Embrink
Plansekreterare

Zdnr 88/122

LÄNSSTYRELSEN
Plansektionen
1988-04-05
103 28 88

§ 71 1985-52 003-313

DETALJPLAN FÖR AUGUSTENDAL (NACKA STRAND)

I rubr ärende förelåg följande handlingar:

- "KS utdrag "Bil 38/a
- "Byggnadsnämnden "Bil 38/b
- "Bestämmelser "Bil 38/c
- "Beskrivningar "Bil 38/d

D 031

Under överläggningen yrkade Erik Langby, Börje Granlund och Leif Lindroth att fullmäktige skulle anta planförslaget.

Eva Hellung-Strohl yrkade avslag till planförslaget.

Keith Hernland, med instämmande av Mats Skoglund, yrkade avslag till planförslaget och att fullmäktige skulle uppdra åt kommunstyrelsen att föranstalta om en utredning om möjligheten att bygga ca 600 bostäder i Augustendal som komplement till bostadsområdet på Jarlaberg.

Sedan överläggningen avslutats ställde ordföranden proposition på kommunstyrelsens förslag och Eva Hellung-Strohls och Keith Hernlands avslagsyrkanden och fann att kommunstyrelsens förslag bifallits.

Kommunfullmäktige hade således beslutat

ATT anta förslaget till detaljplan för Augustendal (Nacka Strand).

Mot beslutet reserverade sig (vpk)-gruppen.

Det noterades att (c)-gruppen inte deltagit i beslutet.

Till protokollet antecknade (mip):

"Mip yrkar avslag till det föreslagna exploateringsavtalet samt detaljplanen för Augustendal. Mip är i princip för ökat antal arbetstillfällen i kommunen, för att få bättre balans visavi antalet bostäder. Det vi inte kan acceptera är den överexploatering av området. Det innebär, att planer för 4500 arbetstillfällen i stället för de 1200 som anges i markanvändningsplanen. Det kommer att medföra oacceptabla konsekvenser för miljön genom det extrema trafiktrycket (ca 10000 fordonrörelser per dygn). Dessutom bidrar det till att öka den regionala obalansen i landet."

REGISTRERING

Datum

1988-06-09

införing i fastighetsregistret verkställd beträffande

Sten Erik

För fastighetsregistern i Nacka kommun
U. R. ...

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut
Datum 88-04-27
Sign *[Signature]*

Justerandes sign

[Handwritten initials]

Utdragsbestyrkande

Handläggare:
Överingenjör
Waldemar Molin

Detaljplan för Augustendal (Nacka Strand) i Nacka kommun,
upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i augusti 1987.
Reviderad i januari 1988.

D E T A L J P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

1 § ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

1 mom A l l m ä n p l a t s

- a) Med GATA betecknat område skall utgöra hårdgjord mark för trafik.
- b) Med GC och GV betecknat område skall utgöra mark för gång- och cykeltrafik respektive gångtrafik.
- c) Med PARK betecknat område skall utgöra mark för anlagd park.
- d) Med NATUR betecknat område skall utgöra allmänt tillgänglig mark som natur- och strövområde.

2 mom K v a r t e r s m a r k f ö r e n s k i l t
ä n d a m å l

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med E betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med G betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
- d) Med KJ₁ betecknat område får användas endast för kontors- och småindustriändamål.
- e) Med K betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
- f) Med KB betecknat område får användas endast för kontors- och bostadsändamål.

- g) Med N betecknat område får användas endast för fritidsändamål.
- h) Med PK betecknat område får användas endast för parkerings- och kontorsändamål.
- i) Med Ubr och punktprickning betecknat område får användas endast för underjordiska upplag, förråd och lagring i bergrum.
- j) Med V betecknat område får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål.
- k) Med Qq betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden får ej rivas. Ny bebyggelse med i huvudsak samma utformning får endast uppföras om befintlig byggnad till väsentlig del förstörs av våda.
- l) Med q₁ betecknat område utgör område för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och områdets allmänna karaktär. Ytterligare bebyggelse får uppföras endast om den prövas lämplig med hänsyn till områdets allmänna karaktär.
- m) Med q₂ betecknat område utgör område för värdefull miljö. Ytterligare bebyggelse inom området skall utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets kulturhistoriska karaktär.

3 mom V a t t e n o m r å d e

- a) Med W betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- b) Med Wv betecknat område skall utgöra vattenområde för småbåtshamn och får icke utfyllas eller överbyggas.
- c) Med Wb₁ och Wb₂ betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre småbåtsbrygga respektive gångbro.

2 § UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- 1 mom Med plus jämte siffra betecknad del av gata skall ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 2 mom Till gata angränsande allmän platsmark skall utformas som gatuplantering.
- 3 mom Skärmtak över allmän plats, gata skall utformas med fri höjd ej understigande 4,7 m.
- 4 mom Med PARK betecknat område skall utformas och skötas som anlagd park enligt kommunens normala praxis för sådan anläggning.
- 5 mom Med NATUR betecknat område skall iordningställas och skötas som naturmark enligt kommunens normala praxis för sådana områden.

3 § BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas eller nyttjas för parkering av annan art än besöksparkering i den omfattning som byggnadsnämnden prövar lämpligt.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med skärmtak.
- 3 mom Med ring- och punktprickning betecknad mark får underbyggas planterbart.
- 4 mom Med ringprickning betecknad mark får underbyggas körbart.
- 5 mom Inom med t och plus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får anläggning och drift av allmän tunnel icke hindras genom schaktning eller annan åtgärd under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.
- 6 mom Inom med u_1 betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 7 mom Inom med u_2 betecknad mark må underjordiska allmänna ledningar för vatten och avlopp överbyggas endast på sådant sätt att de hålls åtkomliga för underhåll.

- 8 mom Med g₁ betecknad del av byggnadskvarter skall upplåtas för gemensamhetsanläggning.
- 9 mom Med g₂ betecknad del av byggnadskvarter skall upplåtas för gemensamhetsanläggning med fri bredd minst 7,0 m och fri höjd minst 4,7 m.
- 10 mom Med z betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som förhindrar att området till en fri höjd av minst 4,7 m används för allmän gatutrafik.
- 4 § MARKENS ANORDNANDE
- Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.
- 5 § PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- 1 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras med högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 2 mom Inom med f betecknat område skall byggnader för bostadsändamål, med tillhörande uteplatser, utformas med beaktande av trafikbullersituationen.
- 3 mom Inom med G betecknat område får icke uppställas reklamanordningar som kan medföra störningar för trafiken.
- 6 § STÖRNINGAR
- Inom med m betecknat område får icke sådan verksamhet förekomma att närboende vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- 7 § ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandetiden för hela planen utgår den 31 december år 2002.

Stadsarkitektkontoret

Paul Ahlkvist
Paul Ahlkvist
1:e planarkitekt

Waldemar Molin
Waldemar Molin
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
1988-03-21 § 71

Laga kraft 1988-04-22

S. Jönbrink

S. Jönbrink

NACKA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

D 031

Handläggare:
Överingenjör
Waldemar Molin

Detaljplan för Augustendal (Nacka Strand) i
Nacka kommun, upprättad på stadsarkitekt-
kontoret i augusti 1987. Reviderad i januari 1988.

D E T A L J P L A N E B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta i tre blad med tillhörande bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplan samt delillustrationer
5. Stadsbildsanalys
6. Landskapsanalys
7. Kulturhistorisk utredning
8. Trafikutredning
9. Gator och vägar
10. VA-försörjning
11. Geotekniska utredningar
12. Energiutredning
13. Modell
14. Miljökonsekvensbeskrivning
15. Fastighetsförteckning

Dessutom föreligger programförslag stadsplan
Augustendal daterat januari 1985 samt Arbetsplatser
i Nacka 1986-2000

PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG

Augustendalsområdet, med en lång och skiftande bakgrund som industriområde, har i dag inte de lokaler och trafiklösningar eller det marknyttjande som svarar mot områdets potential som centralt beläget arbetsplatsområde. Befintliga anläggningar har mycket lågt nyttjande och motsvarar inte dagens efterfrågan beträffande lokalytor.

Planförslaget syftar till att utveckla området för arbetsplatser med effektiva trafiklösningar för både enskild och kollektiv trafik och med en inre disposition av bebyggelse och markbehandling som tillvaratar områdets höga miljövärden. Förslaget innehåller också långtgående regleringar för bevarande av områdets natur- och kulturmiljövärden.

Nybebyggelsen avser huvudsakligen kontorsanvändning med inslag av högteknologisk industri men också bostäder i mindre omfattning.

Hela utbyggnaden sker i ett antal etapper, preliminärt beräknat åren 1988-1995.

PLANDATA

L ä g e

Planområdet är beläget på centrala Sicklaön. Området gränsar i norr mot Stockholms hamninlopp (i höjd med Blockhusudden), i öster mot Bergs Öljehamn och Jarlaberg, i söder mot Värmdöleden samt i väst-sydväst mot Vikdalens bostadsområde.

A r e a l

Planområdet omfattar totalt c:a 43 ha, varav vattenområdet c:a 7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

B e f i n t l i g a p l a n e r

Kommunöversikten 1984-02-20

Planområdet utgör sk D2 område innebärande detaljplaneläggning inom nära framtid. Området ingår i ett större område mot Saltsjön som är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt.

Markanvändningsplanen 1984-02-20

Planområdet avses för sysselsättning med en bedömd utbyggnad av upp till 1200 sysselsättningstillfällen inom en tioårsperiod.

Detaljplaner

Planförslaget berör i begränsad omfattning allmän platsmark inom stadsplanerna för Jarlabergs bostadsområde, fastställd 1983-04-14 samt Jarlabergs industriområde, fastställd 1982-07-02.

Förordnanden

Området är ej planlagt och strandskyddsförordnande gäller intill 100 m från strandlinjen.

K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 1984-02-21 Start-PM till ett programarbete för stadsplan. Programmet tillstyrktes av byggnadsnämnden 1985-02-06 och godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 1985-02-19. Efter en arkitekttävling hösten 1985 upprättades Start-PM för det egentliga stadsplanarbetet, vilket godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 1986-02-18. Kommunstyrelsen och dess arbetsutskott har kontinuerligt hållits informerade om det fortsatta arbetets bedrivande.

B e f i n t l i g a f ö r h å l l a n d e n

Terräng och vegetation

Området utgörs huvudsakligen av starkt kuperad, skogsbevuxen terräng. En höjdrygg, som högst c:a 60 m över havet, sträcker sig utefter områdets södra gräns. Avgränsningen ned mot havet utgörs av ett antal mycket branta norrsluttningar som avslutas med ett smalt strandplan, delvis påbyggt med strandskoningar och kajplan.

Vegetationen i höjdpartierna utgörs av torr eller mycket torr hällmarkstallskog. Norrsluttningarna har i allmänhet en lövblandskog med inslag av tallar. Kraftigare trädbestånd finns främst i gränsen mot Vikdalen och kring Ellensvik.

Geotekniska förhållanden

Omfattande geotekniska inventeringar har nyligen företagits. I en översiktlig karaktäristik av grundförhållandena kan området beskrivas så att den helt övervägande delen utgörs av berg i dagen eller berg med ett tunt moränlager. Ett markant stråk med mäktigare moränlager följer dalstråket där Augustendalsvägen löper fram, vidare från fabriksbyggnaderna rakt norrut ned till strandzonen. Moränlagrets mäktighet når maximalt 12 m. Den förhållandevis utflackade strandzonen kring Ellensvik utgörs också av ett kraftigare moränlager. Både det stora kajplanet och de smala

strandremssorna har tillskapats genom utfyllnader.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs dels av fabriksanläggningen och diverse hamnmagasin, dels av äldre bostadshus och uthus av varierande ålder och storlek. Nedan beskrivs de byggnader som bedömts vara kulturhistoriskt intressanta.

Området domineras av f d J V Svenssons Motorfabrik som är uppförd i rött tegel. De ursprungliga fabriksbyggnaderna från år 1900-1916 ingår, om än delvis ombyggda, i den nuvarande anläggningen.

Fabrikörsvillan är en större sommarvilla från 1880-talet som 1916 ombyggdes som en pendang till tullhuset på Blockhusudden. Huset omgavs tidigare av terrassanläggningar, varav rester finns kvar. Huset är uppfört i tegel i två våningar och har ljusgul puts i fasaden.

Vid Gustafshög på berget ovanför kajen finns en sommarvilla från 1860-talet och som representerar den tidigaste sommarnöjesbebyggelsen. Byggnaden är uppförd i trä med omväxlande stående och liggande panel och med snickarglädje i fönsteromfattningar, taklister och andra detaljer. Panelen har kvar ursprunglig grågrön färg. Taket är i röd plåt.

De s k Gröna villorna ligger i en backe i anslutning till fabriksanläggningen. De är åtta identiskt likadana bostadshus i rad, uppförda som arbetarbostäder under J V Svenssons tid. Husen är i trä med numera faluröd liggande panel i fasaden, vita fönsteromfattningar och tegeltak.

Den s k Tornvillan på Ellensvik uppfördes på 1880-talet. Huset ligger i en parkliknande numera rätt förfallen omgivning med lusthus och trädgårdsanläggningar och har utsikt över Stockholms inlopp och Blockhusudden. Byggnaden är i tegel med putsade fönsteromfattningar och skulpterad bågfris. Taket är plåtklätt. Den intilliggande stora tegelvillan uppfördes 1912.

Vägar, kommunikationer

Trafikmatningen av området sker via Augustendalsvägen och Skönviksvägen fram till Vikdalsvägens trafikplats med anslutning till Värmdöleden och Sicklaöns interna vägsystem. Avståndet från fabriksanläggningen fram till trafikplatsen är c:a 800 m. Busslinje 404 angör fabriksområdet.

Ledningssystem

Fabriken är ansluten till kommunens vattenledningsnät. I övrigt saknas kommunal VA-försörjning. Spillvatten från fabriken leds efter enkel avskiljning ut i havet. Fabrikörsvillan, Jakobsdal och den östra villan inom Ellensvik har egna spillvattentankar.

Markägoförhållanden

Området ägs av Arcona Fastighetsutveckling AB frånsett fyra fastigheter i gränzonen mot Vikdalen.

PLANFÖRSLAG

A l l m ä n t

Planförslaget är baserat på arkitekttävlingens vinnande förslag, vilket upprättats av Nyréns arkitektkontor AB. Tävlingsförslaget har överarbetats efter samråd med bl a länsstyrelsens planenhet och länsantikvarien. Överarbetningen har inneburit att natur- och kulturmiljöaspekterna i betydande omfattning fått styra främst strandzonens disposition och marknyttjande.

Förslagets huvudkaraktär bygger på att tillvarata områdets unika läge och landskapets förutsättningar. I den riksintressanta kulturmiljön har byggnaderna lokaliserats så att redan gjorda ingrepp i naturen utnyttjats samtidigt som naturliga bergsbranter och hållmarksskog får nå orörda ned till vattnet.

Befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse har i största möjliga omfattning behållits och kompletterats för att funktionellt sett ge möjligheter till ett meningsfullt framtida nyttjande. Det senare är en viktig grundförutsättning för bevarandet.

Den totala bebyggelsevolymen omfattar c:a 270.000 m² bruttoarea fördelad på lokalytor c:a 150.000 m², komplementytor dvs parkering, förråd och teknikutrymmen c:a 100.000 m² samt bostäder c:a 20.000 m².

Antalet sysselsatta i området vid full utbyggnad bedöms bli c:a 4.500 samt dessutom c:a 200 bostadslägenheter. Denna storleksordning liksom områdets allmänna karaktär och intressanta läge kan också motivera hotell- och konferensanläggningar i viss omfattning. Bebyggelsens storleksordning torde också

innebära en betydande etablering av rena serviceföretag. Läge för sådana etableringar förutsätts i anslutning till de centrala torgbildningarna.

B e b y g g e l s e

Nybebyggelse

Den tillkommande kontorsbebyggelsen utformas så att byggnadskropparna i allmänhet tar stöd mot norrsluttningar och vänder vinkelställda kontorslameller mot norr. Detta ger maximal utsikt mot vattnet och ljusa lokaler. Kontorslamellerna binds samman av låga överbyggda gårdar som bl a rymmer komplementytor, exempelvis datahallar, parkering m m. Mot söder på den högre nivån är byggnaderna i regel 3 våningar och mot norr varierar byggnadshöjden upp till 6 våningar. Bostadsbebyggelsen utgörs av punkthus där vissa suterränglägen nyttjas för bostadskomplement. I fonden efter den föreslagna tunnelinfarten har ett punkthus för kontor placerats. Huset är tolv våningar över den befintliga platån mellan gamla fabriken och den nya bostadsbebyggelsen på Jarlaberg.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse avses utnyttjas för kontors- och småindustriändamål. Själva fabriksanläggningen (J V Svenssons Motorfabrik) består av relativt välbevarade industribyggnader från 1910-talet med stort kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är i gott skick och mycket litet ändrade sedan tillblivelsen och är därför goda exempel på sin tids byggnadssätt. De föreslås i planförslaget få beteckningen Q för att de inte skall förvanskas eller rivras. "Modellverkstaden" som ingår i fabriksanläggningen och har samma bevarandevärde föreslås dock rivras. Anledningen är att utrymme måste tillskapas för att säkerhets- och planmässigt ordna fungerande trafiklösningar, och därmed säkra ett funktionellt och meningsfullt bevarande av fabriksanläggningen i övrigt. För att klara övergången mellan den låga, lägre belägna, fabriksbyggnaden och det höga, högre belägna, "parkeringshuset" föreslås en mindre tillbyggnad av fabriken.

Arbetarbostäderna (Gröna Villorna) är uppförda 1908-1910 och är i relativt gott skick. De har miljömässigt- och socialhistoriskt intresse. Byggnaderna föreslås bevarade och användas för bostads- och kontorsändamål. Ev kan husen behöva

en mindre tillbyggnad för att klara erforderliga sanitära installationer. Detta får då göras utan att husens exteriöra karaktär förvanskas. De har fått beteckningen q i planförslaget.

Fabrikörsvillan och Ellensvik nr 2 (Tornvillan) har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för miljön vid segelleden in till Stockholm. Byggnaderna är i relativt gott skick och bör rustas upp och kan användas för representation, kontor och dyl. Byggnaderna får inte rivas eller förvanskas och de har fått beteckning Q i planförslaget.

Den gamla oljekällaren nere vid kajen har en intressant fasad som föreslås bevaras genom att byggnaden betecknas med q.

Gustafshög är den enda bevarade sommarbostaden sedan 1860-talet och byggnaden har ett betydande kulturhistoriskt värde. Byggnaden åsätts Q-beteckning och får ej rivas.

Kuskbostaden mellan hus 14 och 15 föreslås också bli bevarad. Den åsätts q i planförslaget.

F r i y t o r , f r i t i d s a n l ä g g n i n g a r

Områdets sydligaste del föreslås bli bevarad som naturmark liksom de markerade bergspartierna med flera utsiktspunkter längst i väster. Även den skogsklädda bergslutningen mellan Ellensvik och Jarlaberg reserveras som naturmark.

Parkmark, planterad och anlagd, föreslås som strandpark vid Ellensvik.

I anslutning till fabriksanläggningen planeras en fritids- friskvårdsanläggning med bl a utetennisbanor.

I anslutning till strandparken anläggs en småbåtshamn, vilken tillsammans med angränsande hamnområde kan erbjuda möjligheter till båtsport, brädsegling, minigolf etc.

Inom hamnområdet föreslås en brygga för skärgårds-
trafiken. Anslutning med skärgårdsbåt/färja är möj-
lig till Grand hotell, Nybroviken, Slussen, Djur-
gården, Fjäderholmarna m m. Här föreslås även en
restaurang samt möjligheter till småbutiker, båt-
service etc i "strandbodarna" ingående i hamnområ-
det.

T r a f i k

Den nya trafik som genereras är beroende av antalet
arbetsplatser, företagstyper och utbyggnadstakt i
området. Trafikutredningen bygger på antagandet om
c:a 4.500 kontorsarbetsplatser och c:a 200 bostads-
lägenheter, vilket innebär c:a 10.000 fordonsrörelser
per dygn. Dessa trafikmängder förutsätter komplett-
eringar till det befintliga huvuvägnätet enligt
följande. Förbättringar i plan och profil av
Augustendalsvägen, ny huvudtillfart genom tunnel
från Vikdalsvägen, ny påfartsramp på Värmdöleden
mot Stockholm samt viss ombyggnad i korsningen
avfartsrampen/Vikdalsvägen. Den nya tunnelinfarten
och den förbättrade Augustendalsvägen utgör huvud-
vägar till området.

Som lokala angöringsgator fungerar Augustendals-
vägen från busstorget ned till hamnen, ny gata väster-
ut från busstorget samt stickgatan vid "Gröna Villorna"
och det befintliga industriområdets upprustade och
kompletterade vägsystem. En särskild insats- och
utrymningsväg anläggs från Augustendalsvägen, söder
om hus nio fram till stickgatan vid "Gröna Villorna".
Som utrymningsväg skall också den västra lokalgatan,
förlängd med en GC-väg fram till Klarabergsvägen,
kunna fungera.

Den kollektiva trafiken skall utföras av bussar där
Slussen blir det viktigaste målet (c:a 3/4 av flö-
det). Vid full utbyggnad erfordras 4-minuters trafik
under rusningstid. Centralt i området, vid torget,
har redovisats tre olika hållplatslägen och ett s k
minutmagasin så att trafikeringen skall klaras för
de olika busslinjerna.

För gång- och cykeltrafik finns ett stråk på mellan-
nivåplatån som via det centrala torget knyter sam-
man Nyckelviken, Jarlaberg, Vikdalen och Nacka Cen-
trum. Dessutom finns ett stråk utefter stranden med
anslutning till Vikdalen i väster och Ellensvik i
öster. Gångtrafiken i områdets centrala delar förs
genom arkader utefter huskropparna och med skärmtak
däremellan. GC-trafik, på sidoordnad GC-väg, förs ge-
nom tunneln via Vikdalsvägen till Nacka Centrum.

P a r k e r i n g

För kontors- industri- och bostadsbebyggelsen kommer parkeringsbehovet, frånsett viss besöks-parkering, att tillgodoses inom bygnaderna i källare, underbyggda gårdar och parkeringshus. Inom hamnkvarteret förutsätts markparkering.

Parkeringen dimensioneras efter ett behov av 17 bilplatser per 1.000 m² BTA. Parkeringsbehovet för bostäderna och anläggningar inom Ellensvik skall tillgodoses inom närliggande parkeringsanläggningar i anslutning till kontors-hus.

Möjligheten att samnyttja delar av parkeringsanläggningarna för "infartsparkering" till färjor och båtar under helger skall vidarestuderas.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vattenförsörjningen ordnas genom anslutning till befintliga ledningar nära vattentornet. Avloppet samlas via uppsamlade ledningar nere vid strand-zonen och pumpas via befintlig förbindelsetunnel till huvudavloppstunneln till Henriksdalsverket. Dagvatten omhändertas lokalt i största möjliga omfattning.

Elförsörjning beräknas ske via befintligt högspänningsnät. Distributionen av elkraften förutsätts kunna ske via både högspänning och lågspänning och erforderligt antal transformatorlägen finns medtagna i planförslaget.

Områdets försörjning av värme- och kylenergi utreds. Försörjningssystemen förväntas ge låga energikostnader, god driftsäkerhet, hög tillgänglighet samt uppfylla framtidens miljökrav.

Möjligheter till samverkan med intilliggande områden samt möjligheter för lokal kraftvärmeproduktion utreds.

M i l j ö f r å g o r

De verksamheter som avses inrymmas i planområdet skall inte innebära onormal miljöpåverkan. I den befintliga fabriken har dock förekommit ytbehandling och den miljöpåverkan som dessa processer orsakat har undersökts och skall åtgärdas.

För den planerade småbåtshamnen med dess utfyllnader erfordras vattendom. Ansökan om vattendom behandlas för närvarande.

I planområdets omgivning finns vissa miljöpåverkande verksamheter, Statoil oljeterminal vid Berg, OK:s oljehamn och Cirkelrosterierna på Kvarnholmen samt Finnboda varv i Henriksdal. Avstånden till dessa verksamheter bedöms dock som tillräckliga. Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Vägtrafikbullret måste uppmärksammas vad gäller bostädernas orientering och planlösning.

S e r v i c e

Inom planområdet avses viss service lokaliseras i anslutning till de centrala torgbildningarna och busshållplatserna. Detta gäller i första hand livsmedelsbutik, bank, resebyrå, kiosker, restaurang etc.

Nere vid stranden reserveras även en plats för restaurang och eventuella butikslokaler för båt-service m m.

I övrigt avses området försörjas med kommande serviceutbud i Nacka centrum.

S k y d d s r u m

Områdets belägenhet invid Stockholms farled innebär att det ligger inom en zon där skyddsrum skall byggas.

Enligt kommunens skyddsrumspan och rådande topografi finns ingen naturlig möjlighet för samutnyttjande utan skyddsrumsgbyggandet får anpassas till nyexploateringen.

S t r a n d s k y d d s f ö r o r d n a n d e

Strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen föreslås ej gälla inom kvartersmark samt områden markerade med Wb1, Wb2 och Wv.

GENOMFÖRANDE

Arcona Fastighetsutveckling AB äger huvuddelen av planområdet och kommer att stå för genomförandet av Nacka Strand.

Kontorslokalerna är avsedda att försäljas eller att hyras ut. Något hus planeras också att byggas för kontorsrätter. Bostäderna förutsätts upplåtas med hyresrätt.

Produktionsstart beräknas ske under senare delen av 1988 med upprustning och ombyggnad inom centrumområdet. Den första nybyggnadsetappen, av fem sådana, beräknas påbörjas kring årsskiftet 1988-1989. Med viss överlappning i tiden fortsätter sedan en etappvis utbyggnad. Tidplan redovisas i genomförandebeskrivningen och exploateringsavtalet.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Anläggningssamfällighet bildas för anläggande, drift och underhåll av följande.

Privata VA-ledningar.
Värme- och kylanläggningar.
Antennanläggningar.
Parkeringsanläggningar.
Vägar och kommunikationsleder.
Övrig tomtmark.

Lokalgatan ned till hamnen samt gång- och GC-stråk som skall vara allmäntillgängliga skall också ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta löses så att kommunen, genom sin gatufastighet, ingår i gemensamhetsanläggningen med ett andelstal som motsvarar allmänhetens användning av de allmäntillgängliga nyttigheterna.

De gemensamma anläggningarna utförs av Arcona Fastighetsutveckling AB och överförs till samfällighet för drift.

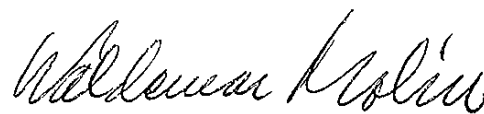
Förvaltningen av Ellensvik (konferensanläggning), småbåtshamnen samt motions- och friskvårdsanläggningarna kan lösas genom ekonomisk förening eller förvaltningsbolag.

SAMRÅD

Under planarbetet har information och samråd skett med berörda fastighetsägare, länsstyrelsens plan-, naturvårds-, regionalekonomiska och kulturminnesvårdsenhet, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten, försvaret, angränsande kommuner samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder. Samråd har även tagits med fastighetsägare och boende i närliggande bostadsområde.


Stadsarkitektkontoret

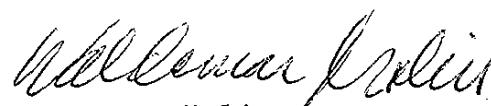

Paul Ahlkvist
1:e planarkitekt


Waldemar Molin
Överingenjör

Detaljplanen har reviderats efter utställningen. Revideringen innebär att tillåten byggnadshöjd för det centrala punkthuset sänks från +95,2 m till +82,3 m. Vidare att användningssättet inom småindustri kvarteret ändras till kontors- och småindustriändamål. Slutligen görs en mindre höjjustering av Augustendalsvägen, från tunnelmynningen och c:a 100 m västerut.

Stadsarkitektkontoret


Paul Ahlkvist
1:e planarkitekt


Waldemar Molin
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
1988-03-21 § 71



Laga kraft 1988-04-22



NACKA KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

D 031

Handläggare:
Överingenjör
Waldemar Molin

Detaljplan för Augustendal (Nacka Strand) i Nacka kommun, upprättad på stadsarkitektkontoret i Nacka i augusti 1987. Reviderad i januari 1988.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Allmänt

Planprojektet avser upprustning av det äldre byggnadsbeståndet, nyexploatering av kontor och bostäder i storleksordningen 4.500 arbetsplatser och 200 lägenheter. Mark och anläggningar inom planområdet ägs huvudsakligen av Arcona Fastighetsutveckling AB som också avser att svara för genomförandet av projektet.

2. Organisatoriska frågor

2.1 Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Detaljplanen för området omfattar och reglerar enbart projektet och de anläggningar som krävs för projektets genomförande. Innehållet, huvudsakligen arbetsplatser, innebär att kommunens traditionella åtaganden blir tämligen begränsade. Vidare är områdets geografiska läge på Sicklaön sådant att inga komplicerade fysiska och planmässiga kopplingar till omgivningen kräver beaktande inom planförslaget.

Sammanfattningsvis kan sägas att kommunens åtaganden omfattar huvudvägnätet fram till och med busstorget, naturmark och parkmark samt ett säkerställande av allmäntillgängligheten inom området. Vidare har lösningen med ett allmänt VA-huvudnät genom området valts, enär kvartersmarken kan komma att delas upp på flera intressenter.

Säkerställandet av allmäntillgängligheten löses genom att kommunen, som ägare till gatufastigheten, går in med en andel i den gemensamhetsanläggning som bl a förvaltar de vägar och stråk som skall vara allmäntillgängliga. Kommunens andelstal skall motsvara allmänhetens användning av dessa nyttigheter.

2.2 Genomförandeorganisation

För genomförandet styrande avtal godkänns av kommunfullmäktige. Mark- och exploateringskontoret är kommunens kontaktorgan i frågor om avtal och projektets ekonomi.

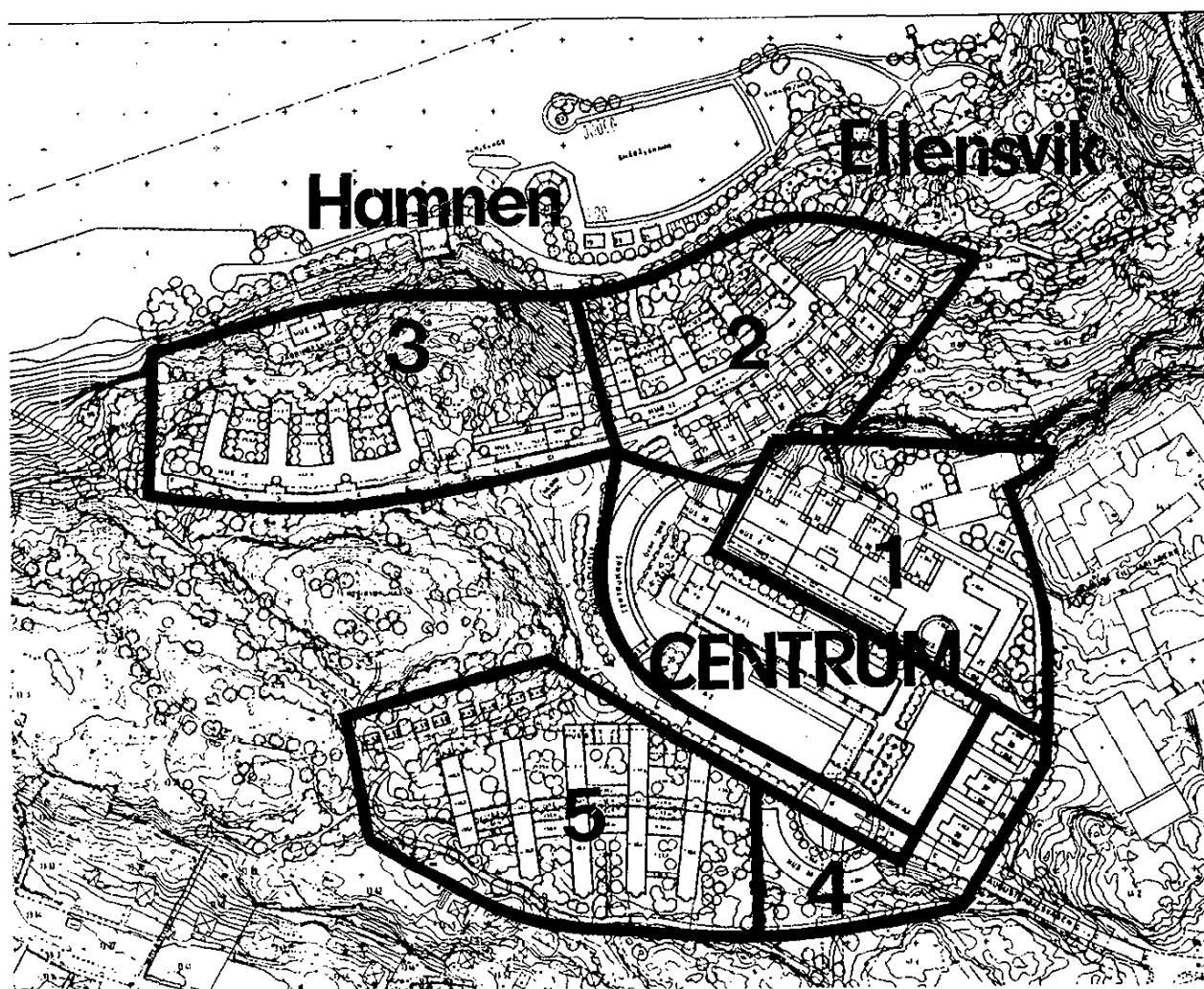
Teknisk kontroll av allmänna anläggningar handläggs av kommunens gatukontor samt park- och fritidsförvaltningen.

Byggnadsnämnden och fastighetsbildningsmyndigheten genom stadsingenjörskontoret svarar för fastighetsbildning, fastighetsplan och nybyggnadskartor.

Nacka Energi AB svarar för kraftdistribution inom planområdet.

2.3 Tidplan

Genomförandet på kvartersmark sker i fem etapper plus en centrumetapp (se kartskiss). Utbyggnadsordningen är grundad på genomförandemässiga bedömningar. Utbyggnaden inom hamnområdet och Ellensvik sker successivt under hela genomförandetiden. Viss omkastning i turordningen är möjlig om dels försörjnings- och genomförandekrav säkerställs dels utbyggnadstakten för området hålls i huvudsak oförändrad.



2.4 Genomförandetid

Genomförandetiden för planen utgår den 31 december år 2002.

Påbörjandet med centrumområdet beräknas ske andra halvåret 1988 och första etappen kring årsskiftet 1988-1989. I exploateringsavtalet föreskrivs att tidplan för utbyggnaden skall godkännas av kommunen innan genomförandet påbörjas. Vidare skall i avtalet regleras tider för färdigställande av nyanläggningar ingående i huvudvägnätet.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Marköverföringar

För genomförandet nödvändiga marköverföringar förutsätts ske genom fastighetsreglering.

3.2 Gemensamhetsanläggning

Anläggningssamfällighet bildas för anläggande, drift och underhåll av följande.

- Privata VA ledningar
- Värme- och kylanläggningar
- Antennanläggningar
- Parkeringsanläggningar
- Vägar och kommunikationsleder
- Övrig tomtmark

De gemensamma anläggningarna utförs av Arcona Fastighetsutveckling AB och överförs till samfällighet för drift.

Förvaltningen av Ellensvik (ev konferensanläggning), småbåtshamnen samt motions- och friskvårdsanläggningarna kan lösas genom ekonomisk förening eller förvaltningsbolag.

3.3 Fastighetsplan

Upprättande av fastighetsplan kan initieras av såväl kommunen som exploitören.

4. Ekonomi

4.1 Exploateringsavtal

Genomförandet åvilar helt exploatören.
Avtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören där alla villkor beträffande markregleringar, ansvarsfördelning, anläggningars utförande - standard - kontroll - överlämnande samt ekonomiska frågor regleras.

4.2 Övriga avtal

Utförande och genomförande av trafikanläggningar i anslutning till Vikdalens trafikplats regleras i avtal mellan Nacka kommun och Vägförvaltningen i Stockholms län.

Stadsarkitektkontoret

Paul Ahlkvist
Paul Ahlkvist
1:e planarkitekt

Waldemar Molin
Waldemar Molin
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
1988-03-21 § 71

S. Sandström

Laga kraft 1988-04-22

S. Sandström