

Kopians likhet med originalet betygas:

Wivica Brummer

Beteckningar GRUNDKARTA

Dnr 95-478 214/H-Å BERGSTRÖM

- Fastighetsgräns
- Gällande användningssgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt mm
- ☒ Bostadshus med trappa, uthus
- ☒ Bostadshus resp. uthus karterad efter takkonturen
- Annan byggnad
- ☒ Transformator, skärmtak
- Staket, grind, häck
- Stödmur
- Telekabel alt under markytan
- Träd
- Barrskog resp. lövskog

- Väg
- Gångstig
- ▬ Slänt
- Strandlinje
- Dike, vattendrag
- × Ledningsstolpar
- +0.0 Gällande väghöjd
- 0.00 Avvägd nivå
- Nivåkurvor
- 073165 Polygonpunkt med nummer
- + Rutnätspunkt
- 1:102 Fastighetsbeteckning
- s:54 Samfällighet

Mätclass I

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- PARK Parkområde
- Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning
- Q Kulturresevat

UTNYTTJANDEGRAD

- e, 0000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + + + Marken får endast bebyggas med uthus
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- ←•→ Skyddsstängsel skall finnas mot stupet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Uppformning
- ◊+0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

Värdefulla byggnader

- Q, Byggnaden får inte rivras och skall underhållas på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte försvansas. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglöv krävs för fällning av träd med en stamdiameter > 15cm 1 m över mark. Genomförandeliden skall vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

SKALA 1:1000



~~8700~~ 9700 Självrättelse enligt kommunstyrelsen 1998-09-28 § 168

DP 173

Detaljplan för del av **NACKA STRAND**

Bostäder vid Gustavshög
Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i maj 1997
Justerad i aug 1997

Paul Ahlkvist

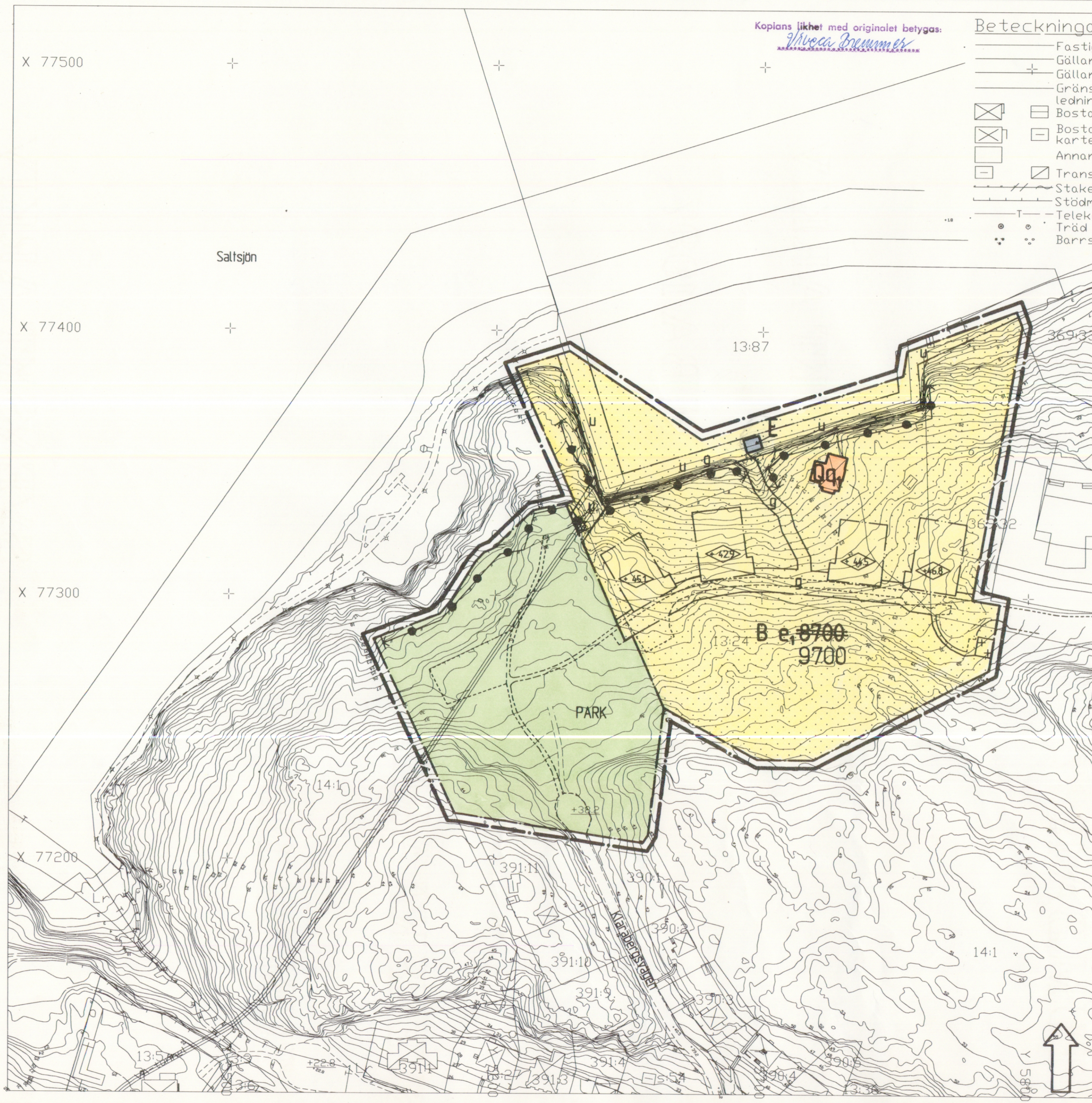
Eva Nyberg

Godkänd av DNS 970917 § 103
Antagen av KF 971124.25 § 327
Laga kraft 980625

EN/BS Projnr 9159-11

98/91

ARBETSKOPIA



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Nacka Strand,
(bostäder vid Gustavshög), Nacka kommun
Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i maj 1997

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | DETALJPLANEKARTA med
PLANBESTÄMMELSER
ILLUSTRATIONSPLANER
ILLUSTRATIONSPLANER
SEKTIONER
ILLUSTRATIONER
MODELL | SKALA 1:1000

SKALA 1:1000
SKALA 1:400
SKALA 1:400
SKALA 1:400 |
| 2. | DENNA BESKRIVNING | |
| 3. | GENOMFÖRANDEBESKRIVNING | |
| 4. | MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING | |

Kopiens likhet med originalet betygas:

Ulrica Bremer

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att komplettera bebyggelsen vid Nacka Strand som innehåller en stor andel kontor, med bostäder samt skydda den kulturhistoriskt intressanta villan från 1880 -talet, Gustafshög.

Den tillkommande bebyggelsen utformas som fyra punkthus och beräknas innehålla ca 60 lägenheter. Hustypen medger att befintlig topografi och vegetation kan behållas nära inpå husen.

Planen innebär också att en allmän kvarterslekplats görs iordning och att den tidigare planerade gång- och cykelvägen säkerställs.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i västra delen av Nacka Strand och berör fastigheterna Sicklaön 14:1 och 13:24.

Området avgränsas i norr av villan Gustavshög och sprängkanten mot hamnområdet. I öster gränsar området mot kontorshuset, hus 15, och avslutas strax väster om husgrunden från före detta bostadshuset Klaraberg.

Planområdets avgränsning i söder ligger vid den övre nivån nedre del eller släntfot. Området utgörs av en norrlutning.

Areal

Planområdet omfattar ca 28 000 m².

Ägoförhållanden

Markägare är Fastighetsbolaget Gustafshög KB och Nacka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nacka översiktsplan 1991

Nacka Strand ingår i kulturmiljöområdet Augustendal - Vikdalen. Området utgör en del i den som riksintresse klassade miljön längs segelleden in mot Stockholm. Förändringar inom området förutsätts anpassas mot de bevarandekrav som riksintresset ställer.

Översiktsplanens markanvändningskarta redovisar ett friområde/grönområde mellan Nacka Strandområdet och Vikdalens villaområde.

Fördjupad översiktsplan Sickla

Ett arbete med en fördjupad översiktsplan över västra delen av Sicklaön pågår. Det här aktuella planområdet vid Nacka Strand kan komma att beröras då man i arbetet med den fördjupade översiktsplanen även studerar olika strukturer för kollektivtrafiken. Ett av de alternativ som studeras är en automatbana med ungefärlig sträckning Forum Nacka - Nacka Strand - (bro till)- Kvarnholmen-Henriksdal - Slussen.

Gällande planer

Området berörs i detaljplan nummer 4, antagen 21 mars 1988 (laga kraft 22 april 1988) och gränsar i sydväst mot stadsplan (detaljplan) S 357 fastställd den 22 januari 1988. Enligt gällande plan utgör området i öster prickad kvartersmark med markanvändningen kontor och i väster park-/naturmark.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen.

Program för planområdet

Program för planområdet är daterat februari 1996 och antaget av KS den 30:e september 1996.

Kommunala beslut i övrigt

Kulturmiljöprogrammet, Nacka kommun - kulturhistoriska miljöer, utarbetat 1984-1985. I kulturmiljöprogrammet som är utarbetat innan den nya bebyggelsen vid Nacka Strand kom till är Vikdalen- Augustendal omnämnt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Landskapsbild

Området ingår i det stadsnära skärgårdslandskapet och domineras från sjösidan av de branta strandslutningarna och de höga bergspartierna med en relativt gles skog. Det är synligt vida omkring från farleden mot Stockholm och från Djurgårdslandet. Strandslutningarna har påverkats tidigare av omfattande ingrepp som resulterat i partier med höga, lodräta, sprängda bergväggar.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden består i västra delen övervägande av berg i dagen eller berg med ett tunt moräntäcke. Bergarten utgörs av granit.

I områdets östra del finns svackor med jordlager, i huvudsak bestående av blockig morän med frodigväxande skog. Området utgör sk normalradonmark.

Hydrologi

Området ligger på en platå i sluttningen mot Saltsjön. Nederbörden rinner dels ytligt över hållmarkerna dels i markerade sänkor som avvattnar de högre belägna områdena. Sänkorna går i nordvästlig riktning mot Saltsjön. Ytvattnet infiltreras i moränlagren nedanför området. Det är god tillgång på ytligt, rörligt markvatten i de moräntäckta sluttningarna.

Vissa smärre grundvattenansamlingar kan förekomma i lokala svackor i berget. Ytvattnet från området har betydelse för vegetationen på sluttningarna nedanför området. Nederbördsområdet är idag fritt från lokal miljöpåverkan.

Träd- och buskskikt

De bergiga delarna domineras av hållmarkstallskog. I delar med djupare jordskikt förekommer storvuxen blandskog med frodigväxande stora tallar och ekar.

Fält- och bottenskikt

Hållmarkerna täcks av mossor och lavar. I svackorna dominerar gräs- och örtvegetation. Inga kända förekomster av botaniskt skyddsvärd vegetation förekommer.

Tämligen slitstark mark/vegetation finns i de östra och västra delarna, ömtålig markvegetation finns i den centrala sluttningen.

Djurliv

Inom området finns småvilt, skogs- och sjöfågel.

Friytor

Planområdet är beläget mellan Vikdalen och Nacka Strand. Området utgör närströvsområde för de boende i Vikdalen och Nacka Strand. Delar av planområdets västra del, vid utsiktsplatsen och vid platsen där tidigare bostadshuset Klaraberg låg, har fått beteckningen park på plankartan. Avsikten är att där göra iordning en naturanpassad kvarterslekplats med bland annat sandlek och gungor för de mindre barnen. Den omgivande naturmarken utgör i sig en spännande miljö för fri lek. Till skydd mot olycksfall vid lekplatsen och de övriga vistelsytorna sätts stängsel upp mot stupen på de ställen som är utmärkta på plankartan.

Närbelägna strövsområden finns vid Nyckelviken (1.5 km) och Ryssbackens friområde. Idrottsområde finns vid Nacka idrottsplats ca 1km från planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger Gustafshög, ett sommarhus från 1878 som är renoverat och brukas som kontor. Öster om planområdet pågår uppbyggnaden av hus nr 15, avsett för kontor och som beräknas vara färdigställt under 1997. I sydväst gränsar området mot Vikdalen och den närmaste tomten, som är obebyggd, ägs av Nacka kommun.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Nacka Strand (Augustendal) ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresseområdet omfattar den norra kuststräckan av Nacka och motsvaras av den stora farleden till Stockholm. Topografiskt karaktäriseras området av en hög förkastningsbrant vid vattnet med inskjutande sprickdalar. Bebyggelseutvecklingen har präglats dels av Stockholmsborgarnas sommarnöjen från 1800-talets mitt och framåt dels av det sena 1800-talets industriexpansion. Bebyggelsen är gles med stora orörda naturmarkspartier mellan de olika områdena. Topografin har varit styrande för bebyggelsens läge. 1800-talets sommarnöjen förlades till dalgångar, bergsterasser och avsatser intill stranden. För att komma till eller från villorna var man ofta helt beroende av båttrafiken. Vad gäller de många industrierna har de själva läget utmed farleden som varit avgörande för etableringen i området.

Inom hela Nacka Strandområdet finns såväl äldre sommarvillor som industribyggnader bevarade. Sommarvillorna är, efter tidens smak, rikt utformade och kontrasterar mot den karga naturen och förkastningsbranten.

Automobilfabrikens byggnader i Augustendal låg väl skyddade i dalgången och syntes knappast från farleden. Industrin genererade dock inte någon stadsmässig bostadsbebyggelse. I anslutning till fabriken uppfördes istället endast ett mindre antal arbetarbostäder och det tidigare sommarstugeområdet Vikdalen omvandlades delvis till ett bostadsområde för arbetare vid automobilfabriken.

Inom planområdet finns endast en sommarvilla, Gustavshög, bevarad. I gällande detaljplan har den givits beteckningen Q, det vill säga kulturresevat.

Tillkommande bebyggelse, bostäder

Förslaget omfattar fyra punkthus med bostäder väster om hus 15 och söder om Gustafshög, Hemlock Hill. De nya bostadshusen är en ny ensemble, som de två tidigare bostadsetapperna - "Gröna villorna", eller de rivna sommarvillorna på Gustafshög. Varje hus får en egen karaktär och den tydliga avgränsningen mellan natur och byggt och inplaceringen i slutningen ska framhäva det karaktäristiska växelspelet mellan stadsbildens element. Husen beskriver tillsammans en böjd form för att ge ett krökt "gaturum", något som är karaktäristiskt i Nacka Strand. De fyra husen blir området avslutning i väster och balanserar mot bostadshusen i öster som också står i ett krökt gaturum.

Husen ges en utformning som gör varje hus unikt med variationer i färgsättning och takvåningarnas utformning. Punkthusen görs vidare nätta och hustypen medger att befintlig topografi och vegetation kan behållas nära inpå husen. De nya bostadshusen ligger, liksom hus 15, på mellannivån och ges en höjd som hus 15, vilket är lägre än den bakomliggande höjdryggen. Husen trappas av mot vattnet med en och två våningar.

Husen planeras med tre lägenheter per plan vilket ger 13 - 16 lägenheter per hus, med lägenheter i tak- och suterrängvåningar inräknade. Alla lägenheter får fasader åt flera håll och alla ges utblickar mot vattnet. Den valda uppläggningsen ger ca 60 lägenheter. Husen utformas så att det ska finnas en möjlig flexibilitet vid val av lägenhetsfördelning. Bostadskomplement förläggs inom varje hus på liknande sätt som i tidigare etapper. Fristående hus för sorterade sopor och elnätstation förläggs söder om Fabrikörsvägen.

Vid fortsatt utbyggnad av Nacka Strand planeras en gemensamhetslokal för de boende.

Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Utbyggnaden av den kommersiella servicen i Nacka Strand kommer i huvudsak att förläggas till det planerade huset vid torget och i direkt anslutning till busshållplatserna, samt vid hamnen. Utbyggnader på utbildningssidan är också trolig inom Nacka Strand.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Nacka Strand finns ett stort utbud av offentliga och privata arbetsplatser.

Kommersiell och kulturell service

Inom Nacka Strand finns bl a närlivsbutik, herr- och damfrisör, kemptvätt, optiker, bilvårdsanläggning samt fem restauranger. Ytterligare serviceutbud planeras inom området. Forum Nacka, ett fullsorterat köpcentrum med 51 butiker, postkontor, banker, apotek, försäkringskassa m m, ligger inom ett avstånd om ca 1 km. I Forum Nacka finns även kulturell service såsom bibliotek och biograf.

Daghem, skolor

Daghem med fyra avdelningar finns inom Nacka Strand. Låg- och mellanstadie-skola finns i Jarlaberg, som gränsar mot Nacka Strand. Inom Järlahöjden finns gymnasium på samma gångavstånd som Forum Nacka. Inom Nacka Strand finns även mediagymnasium samt yrkeshögskolor för datateknik och för multimedia-teknik.

Rekreation

I Nacka Strand finns Poseidon Hälsoträning med gym, styrketräning, pool, tennisbanor, bollplaner, massage och rehabilitering, solarier m m. Anläggningen är öppen för allmänheten. Inom ca 1,5 kilometers avstånd finns Nyckelviken, med naturskön miljö och motionsspår. I anslutning till gymnasieskolan i Järlahöjden finns is-, boll- och simhall samt en stor idrottsplats. En allmän lekplats anläggs i planområdets västra del.

Nacka Strand Förvaltnings AB har också för avsikt att anlägga en bollplan vid kajen.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen angörs från den förlängda Fabrikörsvägen. Entréerna ligger i direkt anslutning till vägen. Fabrikörsvägen har en lutning på 1:12 vid sitt brantaste ställe.

Skyddsrum

Den nya bebyggelsen förses med skyddsrum i husens souterrängvåningar.

Gator och trafik

Biltrafik och parkering

Befintliga vägar och vägkorsningar inom Nacka Strand har tillräcklig kapacitet för den tillkommande trafiken för bostäderna.

Tillfartsvägen till bostadshuset är en förlängning av Fabrikörsvägen och utformas med en relativt smal sektion, cirka fem meter, uppdelad på en köryta om 3,5 meter och en yta för gående om cirka 1,5 meter.

Angörings- och handikapparkering ordnas längs vägens sydsida och i anslutning till vändplanen vid kontorshuset. Resterande parkeringsbehov för bostäderna ordnas i garage i hus 15 och i det centrala torggaraget. Vid kajen finns också en stor parkering.

Gång- och cykeltrafik

Fabrikörsvägen har, i sin sträckning från kontorshuset ner mot JV Svenssons Torg, en separat trottoar i arkad för de gående. Cyklande använder körbanan.

Fabrikörsvägens förlängning utformas med en relativt smal sektion med en särskild anvisning för gående, cyklar får nyttja körbaneytan. Bredden på ytan för gående blir cirka 1,5 meter.

I och med att Fabrikörsvägen förlängs, och att den knyts samman med Klarabergsvägen via ett, redan tidigare planerat, gång- och cykelstråk genom naturområdet mellan de två bebyggelseområdena, förbinds Nacka Strand med Vikdalen. Planområdet får därigenom ytterligare en gång- och cykelförbindelse mot Nacka Gymnasium, Järlahöjden och Nacka Forum.

Kollektivtrafik

De kollektiva kommunikationerna till Nacka Strand är goda. Busshållplatsen vid J V Svenssons Torg ligger centralt i stadsdelen, ca 200 meter från planområdet. Därifrån finns bussförbindelser såväl till Slussen, med körtider mellan 10 -15 minuter, som förbindelse till Gullmarsplan. Från Nacka Forum finns också förbindelse med buss till Nacka - Värmdösektorn.

Under isfri säsong finns även färjetrafik från hamnområdet, ca 350 - 500 meter från planområdet, till Nybrokajen, Djurgården och Lidingö och även båttrafik mot Stockholms skärgård.

Störningar

Buller

Planområdet har bullervärden från trafik som underskrider gällande riktvärden <55dB(A). Tillfälliga störningar inom planområdet förekommer vid lastning och lossning av båtar vid Kvarnholmen.

Luft

Enligt spridningsberäkningar från 1990 - 1994 understiger bakgrundshalterna för kvävedioxid, svaveldioxid samt koloxid inom området gällande rikt- och gränsvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts via privata ledningar inom kvartersmark till befintliga allmänna va-ledningar utanför planområdet. Detta kan ske antingen till befintlig självfallsledning i kajplanet som ansluter till befintlig avloppspumpstation öster om planområdet eller via långhålsborrning till befintlig va-tunnel väster om planområdet till självfallstunnel.

Rundmatning av vatten genom planområdet till hus 15 (kontorsbyggnaden) för att förstärka och säkerställa sprinklersystem diskuteras.

Brandposter kommer att placeras vid Fabrikörsvägen.

En förberedelse för framtida urinseparering bör göras i husen.

Dagvatten

Dagvattnet skall omhändertas lokalt inom Nacka Strand. Det tunna jordlager som finns inom planområdet fungerar som renings- och översilningsmark.

Överskottsvatten rinner mot förkastningen och över den sprängda bergskanten ner mot kajplanet där det infiltreras i fyllningen kring va-ledningarna samt under belagda ytor. Kraftig svallis uppstår kalla vintrar på de vertikala bergsskärningarna. Exploateringen medför att dagvattenflödet skärs av. Fabrikörsvägens dräneringsdike och ledningsgravar utformas så att dagvatten kan ledas ut mellan husen. Takvattnet sprids ut via takutkastare. Bevattningen av naturmarken bibehålls.

En luftningstrappa av sten kan anläggas så att det snabbare dagvattenflödet bromsas. På kajplanet bör ett fördröjnings/perkolationsmagasin utföras med infiltration i fyllningen under kajplanet för vidare rening. Prover bör visa att infiltrationen ej medför urlakning av lagrade föroreningar i fyllnadsmassorna. Om så är fallet skall vattnet ledas via kulvert direkt till recipienten.

Värme

Uppvärmning sker från Nacka Strands centrala värmeanläggning som i första hand nyttjar avkopplingsbar elkraft och olja när denna elkraft inte är tillgänglig. Detta uppvärmningssätt kompletteras med en lokal solfångaranläggning på de nya husen. Även möjlighet att tillvarata värme ur kylvattnet i Nacka Strands kontorsbebyggelse utreds.

El

Elförsörjningen ombesörjes av Nacka Energi AB från en ny lokal högspänningsstation vid Fabrikörsvägen.

Avfall

I området anläggs två fristående sophus för separerade sopor och kompostering. Grovsoprum för bostäderna finns vid kontorshuset, hus 15.

Hälsa och säkerhet

Brand

Husen är åtkomliga för brandförsvaret via Fabrikörsvägens förlängning.

Skydd mot olycksfall

Befintliga staket mot branta terrängpartier kompletteras i enlighet med angivelser på plankartan.

Husen planeras byggas med sunda byggmaterial.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Miljö & Stadsbyggnad
Projekt enheten

NYRÉNS arkitektkontor ab

Tammy
Ån Höglund

Antagen av kommunfullmäktige
1997-11-24--11-25 § 327

Leif Erik Höglund

Laga kraft 1998-06-25

Leif Erik Höglund