

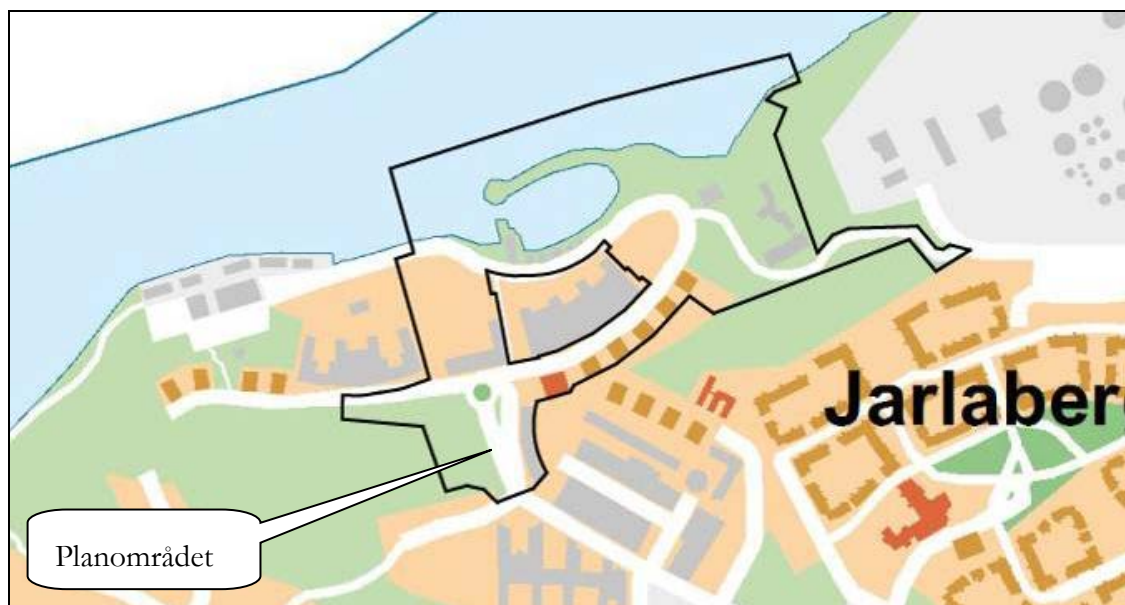
Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING  
Upprättad juni 2016  
Justerad juni 2017  
Utökat förfarande

KFKS 2014/1015-214  
Projekt: 9240

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Norra Nacka strand, detaljplan 3

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl, på Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

### Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse.

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i sin lydelse efter 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredningar delområde 1, 2 och 7 (ÅF-Infrastructure 2016-05-23)
- PM-trafik, detaljplan 3 (Sweco 2015-06-26)
- PM Dagvattenutredning, norra Nacka strand, detaljplan 3 (Sweco 2017-05-22)
- PM Dagvattenutredning Nacka strand, Planprogram (Sweco 2013-06-12)
- Översiktlig markundersökning (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16)
- PM-geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16)
- PM-parkeringsutredning (Sweco 2017-06-08)
- PM-avfall Nacka strand DP 3 (Urban Earth Consulting 2015-09-25)
- Vindstudie Nacka strand (SMHI februari 2016)
- Detaljplaneprogram för Nacka strand med tillhörande utredningar

Projektering och vidare utredningar för allmänna anläggningar och olika teknikområden pågår löpande

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 56
5. Så genomförs planen	s. 61
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 69
7. Medverkande i planarbetet	s. 71

## 1. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen bebyggelse samt ett stort antal anläggningar i form av gator, parker, strandpromenad med mera. Bland den befintliga bebyggelsen finns äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader, exempelvis Ellensviks tornvilla från sommarnöjeepoken och den f.d. oljekällaren vid kajen från industriepoken. Övrig befintlig bebyggelse är mestadels hotell-, kontors- och bostadsbebyggelse från 1990-talet och tidigt 2000-tal. Då områdets gator och parker till största delen är privatägda, men planeras att tas över av kommunen, är det av stor vikt att hela området planläggs och inte bara den tillkommande bebyggelsen. På så sätt tydliggörs det större sammanhanget och kommunens tankar för stadsdelen som helhet.

Uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet. Tre nya kvarter medges i närheten av J V Svenssons torg. I detta område, precis vid busshållplatserna och Nacka strands mittpunkt, planeras den mesta bebyggelsen med en hög täthet. Kontorsbyggnaden vid Augustendalsvägen 17 och 19 planeras att rivas och ersättas med nya byggnader. De nya kvarteren planeras huvudsakligen för bostäder men också med verksamheter främst i entréplan mot gata. Ny bebyggelse planeras även i planområdets östra del nära det befintliga hotellområdet, dels en befintlig men outnyttjad byggrätt vid Ellensviksvägen och dels ett nytt bostadshus öster om Augustendalsvägen 27 vid den så kallade ”dagvattenparken”.

De delar av Augustendalsvägen, Fabrikörvägen, Ellensviksvägen, kajer och strandpromenad som planläggs övertas med kommunalt huvudmannaskap. Även park- och naturområden som är av betydelse för allmänheten ska tas över av kommunen och i samband med det ska områdena rustas upp. Bland annat ska Strandparken, öster om hamnen, få fler aktiviteter och vid Fabrikörvägen norr om Villa Grönkulla ska en tillgänglig utsiktsplats anläggas.

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

- Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i norra Nacka strand och omfattar cirka 12 hektar. Området gränsar i söder till den äldre fabriksbebyggelsen med sina arbetarbostäder samt till kontorsbebyggelse, bostadsbebyggelse och naturmark, i öster mot det kuperade området närmast Bergs oljehamn, i norr mot vattnet samt i väster mot park och naturmiljöer samt befintlig bebyggelse.

Detaljplanen omfattar hela eller delar av de fastigheterna Sicklaön 13:24, 13:77, 13:82, 13:87, 13:136, 13:137, 13:138 och 369:33 vilka ägs av exploatören, utöver dessa ingår även delar av Sicklaön 13:79 och 13:80 som ägs av e bostadsrättsföreningar samt delar av Sicklaön 14:1 och 13:83 som ägs av Nacka kommun. Sicklaön 13:83, som ägs av kommunen, är upplåten med tomträtt för Bergs oljehamn, tomträtten är dock uppsagd. Flera fastigheter inom detaljplanen omfattas inte i sin helhet, återstående delar avses hanteras i angränsande planer enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



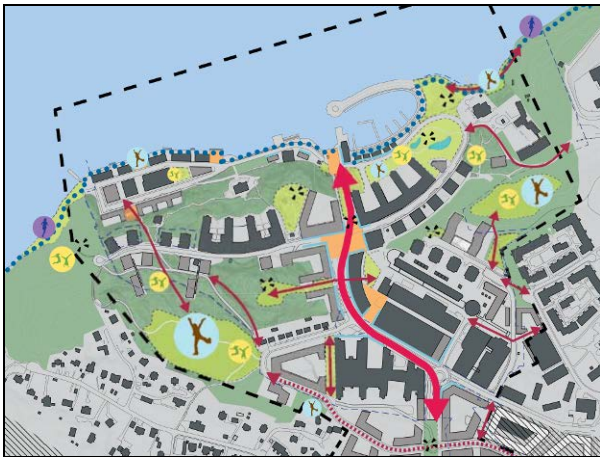
Detaljplanens ungefärliga avgränsning

### Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse” på västra Sicklaön. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella. Nacka strand ligger även inom upptagningsområdet för den framtida tunnelbaneutbyggnaden och för det området är kommunens långsiktiga planeringsinriktning med tätortsutveckling och förtätning mycket tydlig. Nacka strand pekas dock inte ut som ett specifikt förtätningsområde i översiktsplanen utan det anges en i sammanhanget låg förtätning. Bland annat till följd av svårigheten att i detalj tolka översiktsplanen har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet, se nedan.

## Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 togs ett detaljplaneprogram fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014 efter att samråd hållits med remissinstanser och allmänhet. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.



Utdrag ur detaljplaneprogram för Nacka strand

## Andra projekt som berör planen

Planområdet omsluter ett område som utgörs av detaljplan 591 för Nacka strand, norra branten delplan 1, som vann laga kraft den 13 juni 2016. En annan ny detaljplan gränsar till den västra delen av planområdet, DP 573, Nacka strand, norra branten delplan 2 som vann laga kraft den 28 oktober 2015.

Söder om planområdet pågår arbete med ytterligare en detaljplan där nya bebyggelseområden och allmän plats planeras i enlighet med detaljplaneprogrammet. Den detaljplanen kallas "Södra Nacka strand, detaljplan 4" och planerna samordnas för att säkra ett ändamålsenligt genomförande.

## Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt i sin helhet och en mängd detaljplaner (DP) och ändringar av detaljplaner (ÄDP) berörs. I den västra delen av planområdet, samt för ett område längst i öster, gäller DP 4 från 1988, i den västra delen finns även tillägget ÄDP 439 från 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22). I de centrala delarna och för småbåtshamnen gäller DP 75 från 1992 med det senare tillägget ÄDP 438 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22). I områdets södra del, vid busshållplatserna, gäller DP 182 från 1998 med tillägget ÄDP 434 som vann laga kraft 2008, (genomförandetid t.o.m. 2018-01-11). I den östra delen, vid Ellensvik, gäller DP 187 från 1999 samt tillägget ÄDP 435 som vann laga kraft 2008, (genomförandetid t.o.m. 2018-01-11). För Villa Grönkulla finns en separat detaljplan, DP 220, som vann laga kraft år 2000 där genomförandetiden har gått ut. Allra längst i öster omfattar detaljplanen ett område med naturmark som är planlagt i stadsplanen för Bergs oljehamn, S 39, som fastställdes 1966. I berörda delar ersätts ovanstående planer med denna nya detaljplan.

### **Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken**

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnboda, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB), i enlighet med tolkningen som gjordes i gällande översiktsplan berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse. Inget av de berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av detaljplanen.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Recipienten för avrinningsområdet är Lilla Värtan, Saltsjön, som har klassificerats som måttlig ekologisk status. Bottenfauna och växtplankton uppvisar måttlig status och är avgörande för statusbedömningen. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, antracen och tributyltennföreningar. Miljö kvalitetsnormerna för Lilla Värtan är måttlig ekologisk status ska uppnås senast 2027 och god kemisk status. För kvicksilver och bromerad difenyleter finns mindre stränga krav och antracen och tributyltennföreningar har tidsfrist till 2027. Detaljplanen ger förutsättningar för en minskad belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan. Detaljplanens bestämmelser garanterar dock inte att föreslagen dagvattenfördröjning på kvartermark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

### **Risk**

Öster om planområdet, närmast hotellområdet, ligger Bergs oljehamn med en omfattande hantering av petroleumprodukter. En sammantagen bedömning har gjorts med avseende på risker från anläggningen, eventuella risker bedöms inte innebära ett hinder för föreslagen detaljplan. I planområdets östra del är skillnaderna små jämfört med gällande detaljplaner.

### **Mellankommunala intressen**

Detaljplanen berör bryggor som trafikeras av reguljär båttrafik mot bland annat Stockholm, Lidingö och övriga skärgården. Denna funktion ska utvecklas och säkerställas på lång sikt.

### **Området idag**

Planområdet omfattar de centrala och norra delarna av Nacka strand. Planområdet är kraftigt kuperat, från havsnivå i norr till cirka 50 meter över havet i sydväst. J V Svenssons torg mitt i planområdet är beläget cirka 30 meter över havet. Nacka strand präglas till stor del av topografin men också av den befintliga stadsmiljön som består av verksamhets- och bostadsbebyggelse samt rekreativmiljöer. I planområdets östra del finns hotell- och konferensverksamhet i ett antal äldre och nyare byggnader med tillhörande parkmiljöer. Huvuddelen av områdets bebyggelse är från 1990-talet, äldre inslag finns som Tornvillan vid Ellensvik, den före detta kuskbostaden (nuvarande Villa Grönkulla) från sent 1800-tal

samt den före detta oljekällaren på kajen. I början av 1990-talet, då Nacka strand byggdes ut med kontor, revs ett antal mindre sommarvillor. Spår av tidigare byggnader och trädgårdar finns dock kvar på vissa platser, bland annat i form av murar och uppvuxna ädellövträd.



Utblick över Augustendalsvägens hållplatser



Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden



Vy längs Augustendalsvägen



Utblick från planområdets östra del

Inom planområdet finns grönytor i form av strandpromenad, parker och naturmark. I norra delen av planområdet finns ett öst-västligt stråk med naturmark som kallas för den ”gröna foten”. Detta stråk har en viktig funktion från kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör en länk mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergen. Vid Villa Grönkulla finns ett berg med vid utsikt över farleden och inloppet mot Stockholm. Längst norrut i området finns en pir som innesluter en småbåtshamn, längst ut på piren finns monumentet ”Gud fader på himmelsbågen” som fungerar som ett landmärke och är en symbol för Nacka strand.

I dagsläget är den största delen av marken i Nacka strand privatägd, även gator, torg och många grönområden. Till följd av detta finns det anläggningar och byggnader som delvis är sammanbyggda eller beroende av varandra. Detta behöver beaktas i planering och genomförande. Ett exempel på det är det stora Torggaraget, se parkeringsavsnittet nedan.

### Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns i Nacka strand och i angränsande stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

### Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreativmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Strandparken, del av gröna foten och strandpromenad, samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Eftersom Nacka strand ursprungligen planerades för en större andel arbetsplatser är tillgången till lekmiljöer begränsad i dagsläget.

### Kollektivtrafik

Norra Nacka strand är välförsett med kollektivtrafik. På Augustendalsvägen finns en vändplats för bussar och en sträcka med hållplatser. I dagsläget finns busslinjer mot Fisksätra, Tyresö/Handen, Slussen och Stockholm city. Vid kajen finns hållplats för kollektivtrafik med båt. Utöver skärgårdstrafiken angörs Nacka strand även av SjöVägen, linje 80, som trafikerar sträckan Frihamnen-Nybroplan. Mellan busshållplatserna och båtbyggnaden finns en snedbanehiss som bidrar till att underlätta byten mellan buss och båt. Med utbyggd tunnelbana till Nacka kommer det i framtiden att vara cirka 700-800 meter från J V Svenssons torg till planerad entré till tunnelbana.

### Gator och trafik

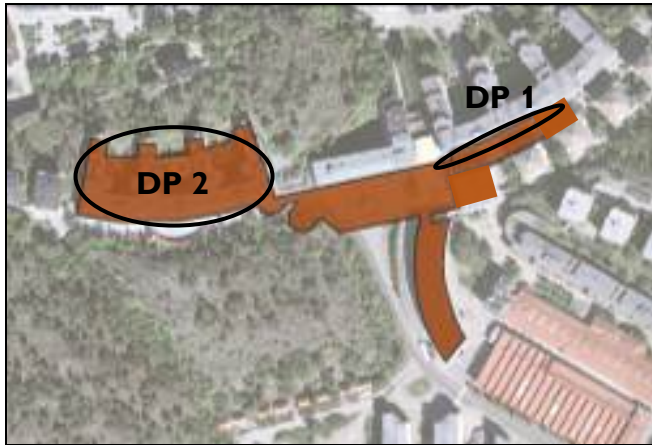
Planområdet omfattar delar av huvudgatan Augustendalsvägen, en gata som utgör Nacka strands ”rygggrad” och som även sträcker sig utanför planområdet. Augustendalsvägen har i dagsläget cirka 6500 fordon per årsmedeldygn fram till J V Svenssons torg, cirka 900 fordon mellan J V Svenssons torg och Ellensviksvägen och cirka 600 fordon från Ellensviksvägen och ned mot kajen. Även del av Fabrikörvägen planläggs, där går det cirka 100-300 fordon per årsmedeldygn. Ellensviksvägen mot Bergs oljehamn ingår i planområdet, där är motortrafiken försumbar då vägen idag i huvudsak används för gång- och cykeltrafik.

Inget cykelbanenät finns utbyggt i Nacka strand, cykeltrafiken sker i huvudsak i blandtrafik eller inom gångfartsområden. För gångtrafik finns ett finmaskigt nät med gångvägar och trappor som komplement till gatornas trottoarer.

### Parkering

Inom planområdet finns huvuddelen av ett stort befintligt parkeringsgarage, Torggaraget. Det är en omfattande befintlig konstruktion i upp till 4 våningsplan under gatunivå med totalt cirka 1000 bilplatser. Den största delen av garaget ligger under J V Svenssons torg och under Augustendalsvägen, men omfattar i söder även två källarplan i det bågformade kontorshuset vid busshållplatserna. De delar av Torggaraget som inte ingår i denna detaljplan omfattas av de nyligen framtagna detaljplanerna för Norra branten delplan 1 respektive delplan 2, dessa delar framgår av markeringarna på kartan nedan där hela Torggaragets nuvarande utbredning redovisas.





Ungefärlig utbredning av Torggaraget, anläggningen består av mellan 1 och 4 parkeringsplan.

I den södra delen av hotellområdet finns ett parkeringsgarage under befintlig hotellbyggnad som rymmer cirka 50 parkeringsplatser. Garaget sträcker sig även under Ellensviksvägen samt inom området för en befintlig men outnyttjad byggrätt, se kartan nedan.



Utbredning av befintlig parkeringsanläggning vid hotellområdet.

### Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät, dock är vissa förbindelsepunkter belägna längre bort från byggnaderna än vanligt vilket innebär att det förekommer enskilda ledningar som är längre än normalt. Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området närmast strandlinjen och vid kraftig nederbörd även från övriga stadsdelen. Inom hela Nacka strand finns enskilda ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärmeledningar i Nacka strand ägs av Fortum och utgår från en värmepanna i närheten av Cylindervägen utanför planområdet. Kylcentralen ligger i den före detta oljekällaren på kajen, belägen i planområdets nordvästra del. Värme- och kylledningarna går till största delen i gemensamma stråk. Inom området finns ett antal elnätstationer som ägs av nätägaren Nacka Energi. Vid Augustendalsvägen 22 samt 27 finns

fristående stationer på kommunägd mark. Inom planområdet finns även fyra inbyggda nätstationer inom privata fastigheter, dels vid f.d. oljekällaren på kajen och i teknikbyggnaden mitt emot Fabrikörvägen 6 och dels finns det två nätstationer som nås via det stora Torggaraget, dessa är belägna i källarplan vid adresserna Augustendalsvägen 10-18 samt vid 17-19. Ledningar för telekommunikation finns inom området. Skanova har uttryckt en önskan om att deras ledningar så långt som möjligt behålls för att undvika olägenheter och kostnader.

Dagens avfallshantering är anpassad efter den stora mängd arbetsplatser som Nacka strand ursprungligen byggdes för och hanteringen samordnas av fastighetsägaren. Bland annat finns en lösning med en intern avfallshantering och sortering vid ett ”miljötorg” vid Cylindervägen utanför planområdet. Befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen har soprum med entré direkt mot gatan i respektive byggnad.

### **Geoteknik**

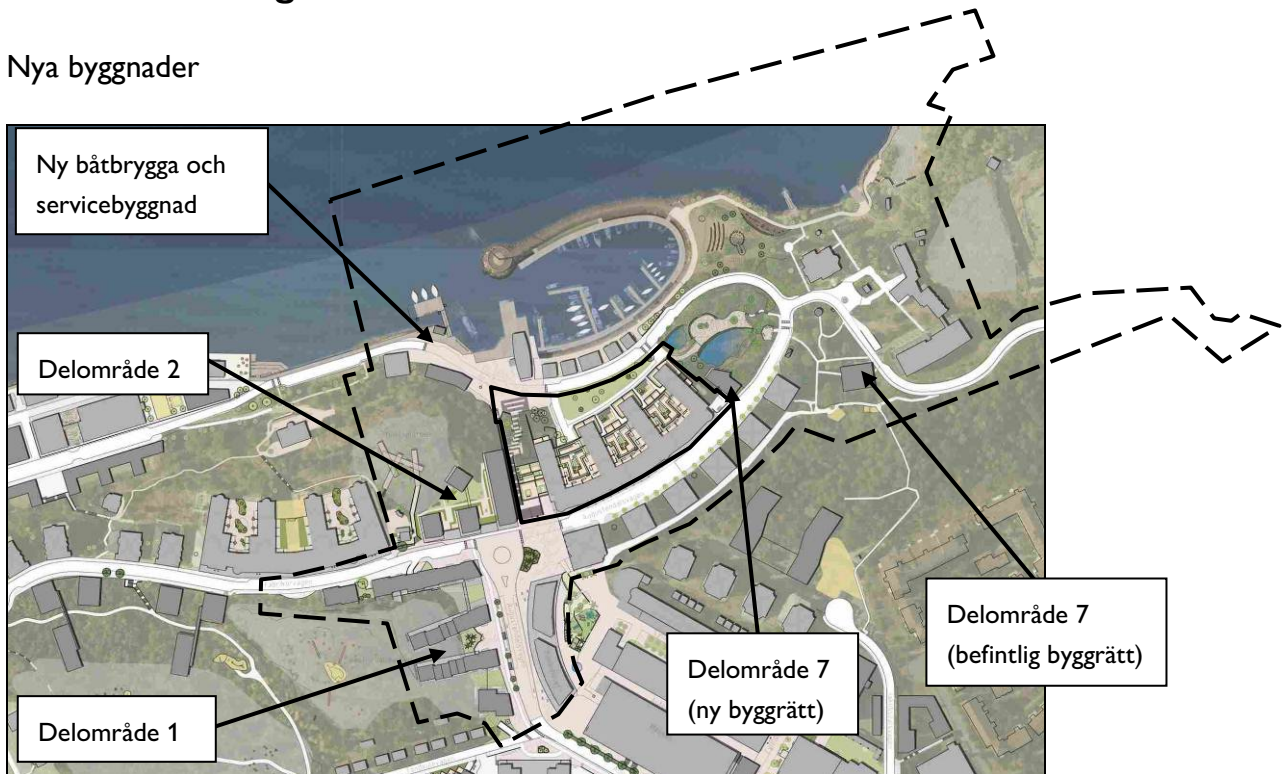
En geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16) har utförts utifrån geologiska översiktskartor samt utredningar från 1966, 1987 samt 2014. Topografin i området är starkt kuperad och består till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäckte på berg, i svackorna finns huvudsakligen morän men med olika fasthet. Strandlinjen utgörs till största del av utfyllnadsmassor av sprängsten men även av relativt finkorniga massor. Sammanfattningsvis bedöms markstabiliteten vara tillfredsställande inom planområdet. Vid ökad nederbörd i framtiden kan viss erosionsrisk förekomma lokalt vilket behöver beaktas vid dimensionering av dagvattenssystemet.

### **Markföroreningar**

Strax söder om planområdet finns gamla fabriksbyggnader där J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förnickling AB tidigare haft verksamhet. Området vid fabriksbyggnaderna utgör ett riskklassat objekt och har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. Till följd av detta har översiktliga markundersökningar med avseende på jord genomförts (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16). De genomförda provtagningarna indikerar inte någon spridning av föroreningar från det riskklassade objektet. Men eftersom det finns kännedom om den tidigare verksamheten behöver dock frågan om föroreningar aktualiseras och fortsatt uppmärksammas vid framtida markarbeten. De genomförda markundersökningarna indikerar dock att det finns förorenade fyllnadsmassor inom planområdet, främst i direkt anslutning till befintliga eller före detta gatusträckningar. Resultaten av markundersökningarna medför inte att den planerade utvecklingen i Nacka strand behöver omprövas, i kommande skeden behöver dock fördjupade undersökningar vidtas för att säkerställa exakt utbredning av indikerade föroreningar så att lämpliga saneringsåtgärder kan genomföras, se även sid. 36 i denna planbeskrivning.

### 3. Planförslaget

Nya byggnader



Tillkommande bebyggelse inom planområdet

Planförslaget innehåller ny bebyggelse i anslutning till busshållplatserna och J V Svenssons torg, samt i anslutning till parken med de planerade dagvattendammarna. Bebyggelsen redovisades i det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand under benämningarna delområde 1, 2 respektive 7, se karta ovan. Utöver detta planeras en tillkommande byggnad för resandeservice och centrumändamål, som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner, direkt öster om den före detta oljekällaren vid kajen. De ovan nämnda bebyggelseområdena behandlas var för sig i detta kapitel. Med hänsyn till gestaltning, biologiska spridningssamband och dagvattenhantering införs en generell bestämmelse om att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak. Bestämmelsen hindrar dock inte att delar av taken förses med solpaneler eller utformas som uteplatser för de boende. I utformningen av uteplatser ska dock den övergripande ambitionen om ett bevuxet taklandskap beaktas genom inslag av odlingsbäddar eller liknande. Gemensamma uteplatser på tak placeras lämpligen på nivåer som går att nå från trapphus med hiss. I detaljplanen införs även en generell bestämmelse om att gränser mellan allmän plats och privat mark ska tydliggöras i gestaltningen, exempelvis med låga staket, murar eller liknande.

#### Nya kvarter vid busshållplatserna (delområde 1)

Vid Nacka strands busshållplatser, delområde 1 i detaljplaneprogrammet, planeras cirka 150 bostäder och 1600 kvm för verksamheter, bland annat möjliggörs en mindre livsmedelsbutik i hörnet Augustendalsvägen – Fabrikörvägen. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering, bostäder får dock inte inredas på

entréplan mot angränsande gata och verksamhetslokaler ska anordnas mot Augustendalsvägen (BC<sub>2</sub>P). Den övergripande tanken är att två kvarter ska byggas på bergets sluttning väster om Augustendalsvägen, därmed möjliggörs ett mer sammanhållet och kontinuerligt stadsrum i enlighet med detaljplaneprogrammet. Kvarteret ges en lamellstruktur med volymer i öst-västlig riktning. Lamellerna binds ihop av lägre byggnadsvolymer mot gatan som utförs i souterräng. Tanken med utformningen är att kunna möjliggöra en kvarterstruktur samtidigt som de biologiska spridningsvägarna i öst-västlig riktning kan understödjas.



Vy över planerade kvarter vid busshållplatserna. Illustrationen visar den övergripande strukturen och terrängen samt hur taken skulle kunna användas för vegetation och solpaneler. Bild: Tengbom



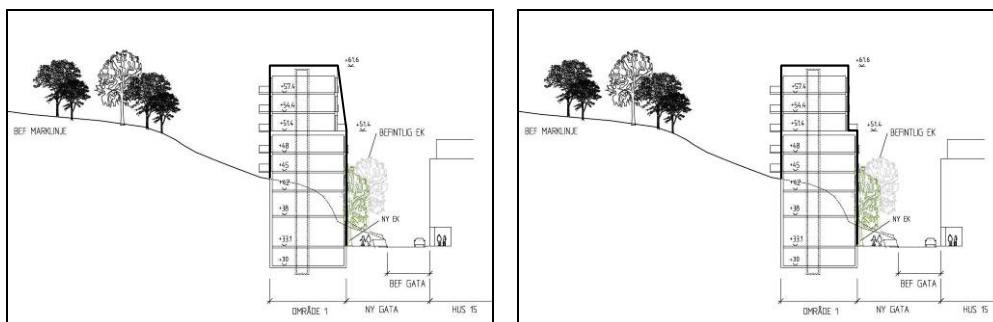
Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning vid busshållplatserna. Bild: Tengbom

Bebyggelsen ska ha en kvartersstadskarakter och en hög exploateringsgrad medges. Detta motiveras bland annat av det centrala läget och den täta kollektivtrafiken. Fasaderna med entréer och verksamheter ska möta gatornas trottoarer utan förgårdsmark. Mot bergssidan i väster ges kvarteren en mer öppen struktur med bostadsgårdar och en naturlig anpassning till befintlig topografi och vegetation.



Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning längs Fabrikörvägen. Bild: Tengbom

Inom de två kvarteren planeras en relativt stor variation i våningsantal, vilket framgår av vybilderna ovan. Mot Augustendalsvägen och busshållplatserna medges generellt 3-6 våningar närmast gatan, längst i söder medges dock en högre volym med 8 våningar mot gatan som fungerar som en fondbyggnad sett från Augustendalsvägen. Det är av stor vikt att denna fondbyggnad ges en speciell och karaktärsskapande utformning, exempelvis som i illustrationsmaterialet ovan där byggnaden visas med ett sadeltak. Längre in i kvarteret, ett steg bort från gatan, tillåts byggnaderna bli cirka 2 våningar högre än vid gatan alltså 8-10 våningar. Detta ger intryck av att kvarteret klättrar upp på bergssidan vilket återspeglar markens ursprungliga nivåskillnader. Mot Fabrikörvägen medges 5-8 våningar mot gatan, eftersom bebyggelsen utförs i souterräng innebär det cirka 3-6 våningar mot gården. Där 8 våningar tillåts mot Fabrikörvägen ska de 3 översta våningarna utföras med inåtlutande gatufasad med minst 10 graders skillnad mot övrig fasad alternativt med gatufasaden indragen minst 1,5 meter. Avsikten är att höjden därmed ska brytas upp och anpassas bättre till gaturummet, se sektionerna nedan.



Sektioner som illustrerar möjlig hantering av de översta våningarna mot Fabrikörvägen. Bild: Tengbom

### *Gestaltning*

Gestaltningssmässigt ska de två kvarteren följa principen med tyngre utformning mot gatan och lättare utformning med träinslag mot naturmarken. Kvarterens olika volymer ska mot gatusidan upplevas som enskilda byggnader med små, men ändå märkbara, skillnader gestaltningssmässigt. Våningsantal, kulörer, material, fasadbearbetning, fönstersättning, balkongplacering och takutformning ska följa olika principer för olika volymer. Något eller några av husen kan med fördel skilja ut sig från de övriga på ett mer markant sätt och även vara synliga från torget, exempelvis genom organiska former eller genom att vara helt i glas, helt i trä, mönstrat eller med glaserat tegel i någon kulör. Ett sådant inslag bidrar till ett identitetsskapande samt kan vara ett utropstecken utan att dominera.



Fasad i grönt tegel, planerat projekt i Stockholm.



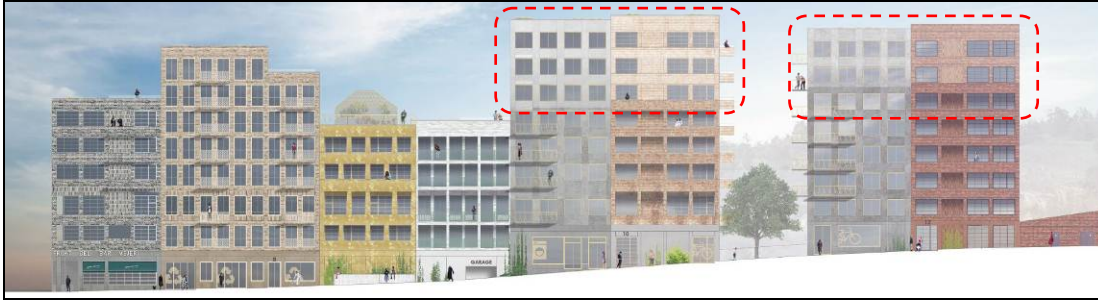
Avvikande volym av cortenplåt i Sundbyberg.

För att hålla samman kvarteret och skapa en varierad och omhändertagen stadsmiljö är det viktigt med sockelvåningar som avviker från resten av fasaden och är av tåliga material. I detaljplanen införs en bestämmelse om att det mot Augustendalsvägen ska finnas en två våningar hög sockelvåning eller tydlig sockelmarkering för att på så vis harmoniera med den befintliga höga arkaden på motsatt sida av gatan. En hög sockelvåning ger också naturliga platser för skyltning mm. Mot Fabrikörvägen ska sockelvåningen vara en våning hög.



Fasadvy som visar volymer och möjlig gestaltning vid Augustendalsvägens busshållplatser.

*Bild: Tengbom*



Fasadvy som visar volymer och möjlig gestaltning vid Fabrikörvägen. De röda markeringarna visar var de översta våningarna ska utföras indragna eller med inåtlutande fasad. Bild: Tengbom

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning, som i huvudsak överensstämmer med de två fasadillustrationerna ovan. Detta gör inte att material, kulörer eller fönstersättning läses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed säkra en stadsmiljö som erbjuder en mångfald av intryck. En bestämmelse införs även om att utskjutande balkonger eller burspråk inte medges mot Augustendalsvägen för att säkerställa en volymmässig tydlighet mot huvudgatan. Mot Fabrikörvägen medges dock inslag av utskjutande balkonger, dessa får dock inte dominera fasaderna och de får inte hänga ut mer än 1 meter från fasad eller närmare marken än 5 meter. Längs Fabrikörvägen medges att det i ett läge kan uppföras ett uterum/växthus på taket, max 4 meter i nockhöjd och max 2,5 meter i takfotshöjd mätt från färdigt tak (f<sub>7</sub>).

#### *Del av Torggaraget*

I den södra delen av de nya kvarteren vid busshållplatserna ska det inrymmas en ny infart till Torggaraget, den ska ersätta den befintliga infarten som utgörs av en lång ramp i gatans mitt. På så sätt kan gatans bredd minskas och förutsättningar ges för en bättre stadsmiljö som främjar vistelse i stadsrummet. Den föreslagna lösningen innebär att infarten förläggs i anslutning till korsningen mellan Augustendalsvägen och Tändkulevägen (f<sub>2</sub>), därmed separeras garageinfarten från busstrafiken och mer plats ges till trottoarer och busshållplatser. I den norra delen av kvarteren, mot Fabrikörvägen, finns den befintliga utfarten från Torggaraget. Där ska samma funktion som idag säkerställas men utfarten ska integreras i bebyggelsen. Vid utfarten behövs ombyggnader och anpassningar av höjder i mötet mellan kvarter, utfart och gata. Eftersom delar av bebyggelsen kommer att behöva grundläggas ovanpå Torggaraget är det viktigt att utförande och ansvarsfrågor kring detta är klarlagda, dessa frågor fördjupas i avsnitt 5 ”så genomförs planen”.

#### *Vegetation*

Vid Fabrikörvägen står idag en ek på en upphöjd nivå i gaturummet. Eken har kvalitéer, men ett bevarande av trädet skulle kraftigt påverka möjligheterna att skapa entréer mot gatan och det skulle inte finnas plats för ny trottoar. I detaljplanen medges därför en ny utformning som prioriterar gatans funktioner och ger möjlighet för bebyggelse med entréer mot gatan på bekostnad av den befintliga eken. Som ersättning ska en ny ek planteras i

närheten av den befintliga eken, men på den nya gatunivån. Det nya trädet visas ovan på den illustrerade fasadvyn för Fabrikörvägen. De stenblock som omger den befintliga eken kan med fördel återanvändas till markbeläggning på samma plats. Även på andra sidan Fabrikörvägen, vid Villa Grönkulla, ska ett nytt träd planteras i gaturummet.

### Nytt kvarter vid J V Svenssons torg (delområde 2)

Vid J V Svenssons torg, delområde 2 i detaljplaneprogrammet, finns idag en kontorsbyggnad. Kommunen har, i och med det antagna detaljplaneprogrammet, ställt sig positiv till att pröva bostäder med inslag av verksamheter på platsen. Eftersom kvarteret ligger mycket nära en vändplats för bussar i linjetrafik samt i en norrsluttning är det komplicerat att bygga om och anpassa den befintliga kontorsbyggnaden så att dagens krav på exempelvis ljudmiljö, solljus och utemiljöer kan tillgodoses. Den befintliga byggnaden har bjälklag som ligger i halvplan mot angränsande gata, den invändiga strukturen gör det således mycket svårt att anordna fungerande lokaler i nivå med gatan/torget. Bland annat till följd av dessa skäl medger detaljplanen att befintlig kontorsbyggnad rivs för att ersättas med ett nytt kvarter som är bättre anpassat för boende och för utåtriktade verksamheter. Totalt bedöms cirka 140 bostäder inrymmas samt cirka 300 kvm för verksamheter.



Befintlig kontorsbyggnad som föreslås ersättas



Vy över nytt kvarter vid J V Svenssons torg (till vänster i bild ses bebyggelsen vid busshållplatserna)

*Bild: Joliark*



Kvarteret vänder sig mot ett av de viktigaste stadsrummen i Nacka strand samt är exponerat mot vattnet, bebyggelsen behöver utformas med hänsyn till det. Detaljplanen medger bostäder och centrumändamål för kvarteret, bostadslägenheter får dock inte inredas på entréplan mot gata och verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen (BC<sub>2</sub>). Det är även en förutsättning att ny bebyggelse ges extra omsorg i gestaltning samt att robusta material och detaljer väljs med hänsyn till det exponerade läget mot farleden som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Det är viktigt att en avvägning görs mellan å ena sidan öppenhet och utsikt och å andra sidan slutenhet och rumsbildning. Detaljplanen medger en väsentligt större byggrätt än gällande plan, bebyggelsens höjd begränsas generellt till mellan motsvarande 7 och 10 våningar sett från torget. Antalet våningar är dock beroende på varifrån man mäter, många lägen har flera souterrängplan. En fristående smal byggnadsvolym ut mot berget tillåts vara motsvarande 12 våningar, byggnadens entré nås via en väderskyddad gångbro inom kvarteret (f<sub>4</sub>), se illustrationen nedan. För att klara brandskyddskrav behöver den fristående byggnaden förses med dubbla hissar samt en separat utrymningsväg till gården. Då räddningstjänst inte kan angöra direkt vid byggnaden krävs också att en brandpost för vatten anläggs på gården.

Den fristående byggnadsvolymen blir, tillsammans med resten av kvarteret, en markering av Nacka strands omvandling från kontorsstadsdel till en mer blandad stadsdel. Det centrala läget motiverar en hög exploateringsgrad vilket samtidigt ställer stora krav på utformning och gårdsmiljöer. Den höga gestaltningskvalitet som krävs i detta läge kan inte säkerställas enbart genom planbestämmelser utan det förutsätts att det i efterföljande bygglovsstadium finns stora möjligheter för kommunen att tillsammans med exploatören och Länsstyrelsen hitta en väl avvägd helhet. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och är synligt från långt håll. Se avsnitt om kulturmiljö under kapitel 4 ”konsekvenser av planen”.



Vy från gården, utsikt mot vattnet samt det fristående punkthuset med sin gångbro.

*Bild: Joliark*

Kvarteret utformas med en arkad mot gatan som liknar den befintliga arkaden, ytan under arkaden ska fungera som trottoar och planläggs som x-område (x), området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,0 meter. Arkaden ska delvis vara öppen och genomsiktig i nord-sydlig riktning så att siktlinjer möjliggörs från gatan mot vattnet, se illustrationen nedan. Arkaden med de ovanliggande våningsplanen bildar en sammanhängande horisontell bas som ger en rumslighet till torget. I arkaden är det ett krav att lokaler för utåtriktade verksamheter anordnas. Ovanpå den horisontella basen medges tre byggnadsvolymer som trappar från 5 till 7 ytterligare våningar. Från torget upplevs alltså kvarterets byggnader vara mellan 7 till 10 våningar. De tre byggnadsvolymer mot gatan har en något annorlunda utbredning än befintlig kontorsbyggnad, detta medför att hålrum från kontorshusets källare uppstår. Istället för att dessa utrymmen ska behöva fyllas upp medges att utrymmena bebyggs men med en nockhöjd som ansluter till närliggande marknivå. Avsikten är att dessa utrymmen ska ha en karaktär av källare och inte användas för bostadslägenheter genom att fasaden friläggs.



Vy från Augustendalsvägen, siktlinje mot vattnet genom arkaden, till vänster i bild ses bebyggelsen vid busshållplatserna. Bild: Joliark

### *Omgivningspåverkan*

Detaljplanen medger en ökning i bebyggelsens skala, från dagens cirka 4 våningar till cirka det dubbla i höjdd led sett från torget. Platsen har bedömts vara ett lämpligt läge för tät bebyggelse eftersom det ger ett stort antal bostäder vid Nacka strands centralpunkt med direkt närhet till kommersiell service, kollektivtrafik och offentliga platser. Mot kusten, som är av riksintresse för kulturmiljövården, innebär förslaget en förändring i och med den ökade skalan i bebyggelsen. Mot farleden medges som mest 11-12 våningar i jämförelse med dagens cirka 4-7 våningar. Bedömningen är dock att förändringen inte skadar riksintresset utan är en förändring av redan byggd miljö och är en del av den historiska utvecklingen. Ett så pass omfattande kvarter kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen ska den ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka

strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjena, fabriksepoken och kontorsepoken, nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar.

Den gröna foten, som är central i Nacka strands landskaps- och stadsbild, respekteras i och med att ett tydligt avsnitt med naturmark bevaras mellan kajen och bebyggelsen. Se avsnitt om kulturmiljö under kapitel 4 ”konsekvenser av planen” för ytterligare resonemang om påverkan på kulturmiljön.



Utsnitt ur en vy från Blockhusudden på Djurgården, den föreslagna bebyggelsen visas i bildens mitt. Mot farleden är bebyggelsen av en mer uppbruten karaktär än mot J V Svenssons torg.

### *Gestaltning*

Det är viktigt att hela kvarteret ges en tydlig form för att inte ge ett oroligt intryck. Till följd av detta införs en planbestämmelse om att utskjutande balkonger eller burspråk inte får uppföras utanför den upplevda byggnadsvolymen, varken mot torget eller mot farleden. Eftersom bebyggelsen kommer vara synlig från långt håll får inte uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande uppföras på taken. Med hänsyn till riksintresset införs även en bestämmelse om att fasader och tak ska ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolymerna ska vara tydligt avläsbara. Denna bestämmelse är av generellt slag och därför krävs det att det i bygglovprocessen finns utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än som regleras i på plankartan. Fasaderna ska ges en strikt utformning med vertikala och horisontella axlar, något som anspelar på den befintliga arkitekturen i stadsdelen. Innanför denna strikta ram kan sedan fasad och fönstersättning tillåtas variera. Med hänsyn till uttrycket mot farleden ska fasaderna ges en sammanhållen färgsättning och enhetligt uttryck jämfört med den mer lekfulla bebyggelsen i delområde 1. Mindre variationer i kulörer och material kan dock förekomma. Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovprocessen och därför styr

inte detaljplanen detta närmare. Dock införs en bestämmelse om att vid val av fasadmaterial och färgsättning av exteriör ska helvitt som är bländande undvikas samt att reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget. När det gäller just detta kvarter är bygglovprövningen av största vikt och med hänsyn till det exponerade läget mot farleden ska det därför finnas en stor möjlighet att ställa krav i bygglovprocessen. En planbestämmelse införs som innebär att bebyggelsen i huvudsak ska överensstämma med illustrationerna i denna planbeskrivning. I detaljplanen införs även en bestämmelse om att de två översta våningsplanen mot gata ska ges en avvikande utformning i form av ett litet indrag av fasad som ett avslut av volymerna, se illustrationen nedan.



Föreslagen bebyggelse sedd från J V Svenssons torg. Bild: Joliark



Bebyggelsen i delområde 2 närmast snedbanehissen, röd linje markerar ungefärlig höjd på befintlig kontorsbyggnad. Bild: Joliark



Balkonger integrerade innanför ett yttre skal. Illustrationen visar ett ljus tegel med olika mönster som ett möjligt fasadmateriäl. Bild: Joliark

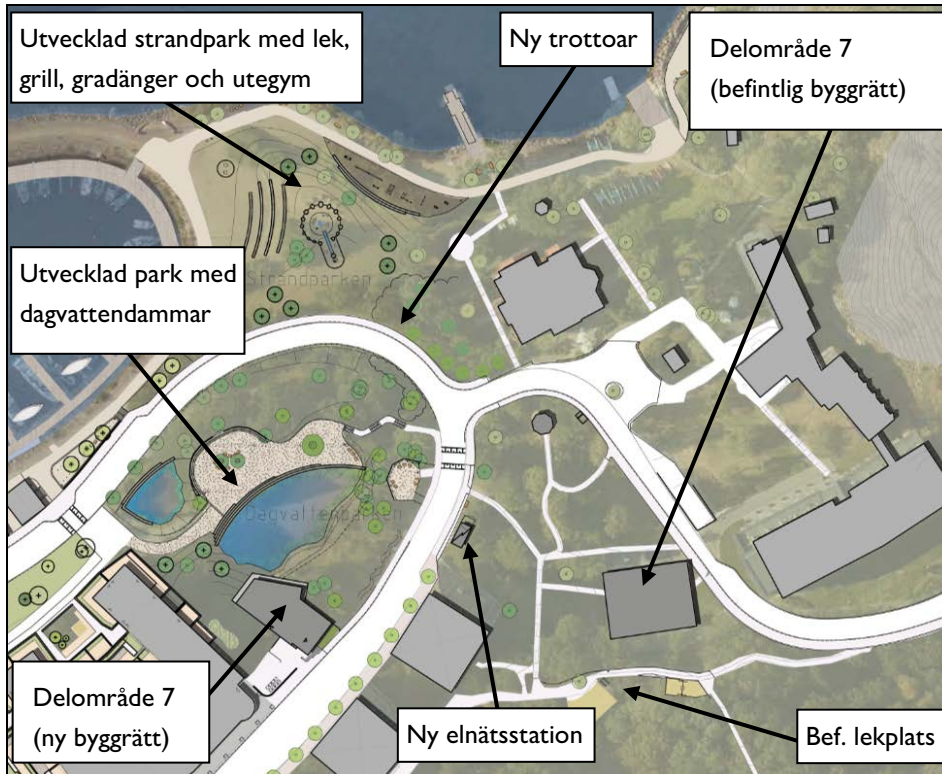
I öster gränsar kvarteret till en snedbanehiss som planeras att rustas upp och bli en allmän anläggning. Den föreslagna arkaden mot gatan ger möjlighet till en väderskyddad plats vid hissen om väntetid skulle uppstå. I väster gränsar kvarteret till Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden. Det är en äldre träbyggnad av kulturhistoriskt intresse och hänsyn ska tas till upplevelsen av helhetsmiljön. Mot söder utformas kvarteret med en något bruten fasadlinje, på så vis annonseras Villa Grönkulla då villan blir synlig på håll genom arkaden.

## Delområde 7

### *Befintlig byggrätt vid Ellensviksvägen*

Inom delområde 7 finns en befintlig men outnyttjad byggrätt för bostäder i anslutning till befintligt hotell. Den aktuella byggrätten omfattas av denna detaljplan och de bestämmelser som införs motsvarar i princip bestämmelserna i gällande plan. Dock justeras vissa gränser efter befintliga anläggningar och den gällande detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd ersätts med bestämmelser om nockhöjd enligt nuvarande praxis. Cirka 15-20 lägenheter bedöms inrymmas. På grund av Ellensviksvägens lutning och avsaknad av värdmöjlighet för större fordon behöver bostadshusets avfallshantering lösas genom att bottentömmande nedgrävda avfallsbehållare placeras där angöring och vändning är möjlig, cirka 50 meter norr om byggnaden.

På platsen för det kommande bostadshuset finns ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage som är förberett för påbyggnad. Parkering för de tillkommande bostäderna avses inrymmas i detta garage. Då rampen till garaget även utgör infart till garage för angränsande hotell behöver en gemensamhetsanläggning bildas för rampen för att säkerställa en juridisk och ansvarsmässigt långsiktig lösning (g<sub>2</sub>). Även garagets tekniska system som portar och anslutningar till elnät med mera kan komma att omfattas av gemensamhetsanläggningen. Ett u-område avseende dagvattenledningar finns i södra delen.



Illustrationsplan över delområde 7 med befintlig och tillkommande byggrätt. Även planerade åtgärder på parkmark och gator i närområdet redovisas. Bild: Sweco

#### *Ny bebyggelse vid dagvattenparken*

I anslutning till den planerade parken med föreslagna dagvattendammar medges en tillkommande byggrätt för bostadsändamål, cirka 10 lägenheter bedöms inrymmas beroende på lägenhetsstorlekar, även centrumändamål medges. (BC<sub>1</sub>). Byggnaden planeras som ett punkthus med ett litet fotavtryck och angöring löses från Augustendalsvägen. Boendeparkering avses ordnas i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget med undantag för en handikapparkeringsplats som anläggs på kvartersmark nära entrén. Utformning, utförande och placering av byggnaden ska ta hänsyn till läget i anslutning till en allmän park och byggnaden ska inte medföra att den planerade parken upplevs privat. Därför har det reglerats att gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

Höjden på byggnaden tar utgångspunkt i den volym som redovisas i detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Sett från Augustendalsvägen medges 5 våningar men där bara den första våningen dras fram till trottoaren. För att minska eventuella insyns- och bullerproblem får fönster till bostad inte finnas i den låga byggnadsdelens fasad mot trottoar. Detaljplanen reglerar de övriga 4 våningarnas läge så att fasaden mot gatan får en viss vinkel. På så sätt minskas den nya byggnadens påverkan på befintliga utblickar från angränsande bostadshus och gaturum. Denna lösning visas även i detaljplaneprogrammet. Eftersom terrängen är brant kan suterrängvåningar byggas, för att bryta ned skalan ska de två översta våningarna utföras indragna mot norr. Se illustrationen nedan.



Möjlig utformning av byggnad vid parken. Entré från Augustendalsvägen sker i den låga entrédelen till vänster i bild. Bild: Tengbom

Platsen för byggnaden och hela den angränsande parken är privatägd mark som är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Gestaltningen av byggnaden måste dock ta hänsyn till att platsen som ianspråkats i praktiken är ett grönområde. För att en byggnad ska vara lämplig på platsen krävs att den uppförs och utformas så att grönytan kompenseras. Varsamhet under byggtid är särskilt viktigt här varför en bestämmelse införs om att markarbeten ska utföras med mycket stor försiktighet. En gestaltning med gröna tak och väggar samt inslag av trä i fasaden och/eller stomme är en förutsättning för att bebyggelsen ska anses vara lämplig. Exakt utformning prövas i bygglovprocessen där illustrationerna i denna planbeskrivning ska vara en utgångspunkt. Utskjutande balkonger tillåts, de får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad. Balkongerna kan med fördel bilda ett slags yttre skal på byggnaden med sina räcken. Balkongerna ska utföras med enkla räcken, balkongfronter i täckande material och inglasning av balkonger ska undvikas.

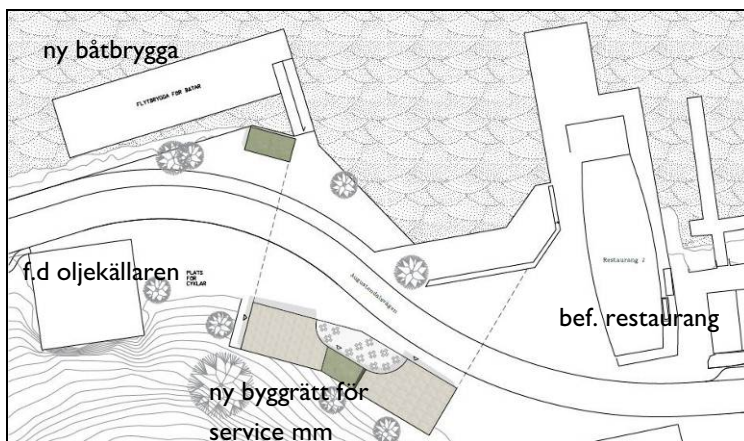


Vy från kajen som visar en möjlig utformning. Befintliga bostadshus ses i bakgrunden. Bild: Tengbom

Föreslagen byggnad innebär en påtaglig förändring för de närmaste punkthusen på andra sidan Augustendalsvägen i och med att bland annat nuvarande utsikter påverkas. Den föreslagna byggnaden ligger i kanten av den ”gröna foten” och tar obebyggd mark i anspråk, platsen ligger dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt där grönområdet är som brantast och där det finns minst naturvärden. I de mer tillgängliga delarna, där det finns högre naturvärden och där värdräd för rödlistade arter har hittats, säkerställs området som allmän plats park. Utformningen av föreslagen byggnad är i enlighet med antaget detaljplaneprogram och den föreslagna byggrätten är strikt reglerad så att vissa siktlinjer kan bevaras och så att konsekvenserna kan utläsas. Volymen kommer delvis att bli synlig från farleden, den visuella påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedöms som helhet vara begränsad. Se mer om kulturmiljöpåverkan i avsnitt 4 ”konsekvenser av planen”. Med bakgrund av ovanstående bedömer kommunen att platsen är lämplig att bebygga.

### Övrig tillkommande bebyggelse

Detaljplanen innehåller en byggrätt för en ny byggnad på kajnivån, i anslutning till den före detta oljekällaren och den planerade båtbyggnaden för kollektivtrafik. För byggnaden medges resandeservice och centrumverksamheter som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner. Vid platsen finns redan idag några enklare byggnader. Den tillkommande byggrätten avgränsas så att ett respektavstånd på cirka 10 meter kan hållas till den före detta oljekällaren, dels på grund av dess kulturvärden och dels med tanke på de befintliga tekniska anläggningar som finns i byggnaden. Syftet med byggrätten är att komplettera kajen med funktioner och verksamheter i närheten av båttrafiken och de befintliga kommersiella verksamheterna. Tanken är också att en tillkommande byggnad ska bidra till att platsen vid byggnaden blir mer händelserik och trygg, särskilt vid årets mörka månader. Detaljplanen reglerar inte nivån på byggnadens grundläggning, men hänsyn ska tas till höga vattenstånd i framtiden. I bygglovprocessen och vid tekniskt samråd ska det bevakas att eventuella vattenkänsliga installationer placeras över +2,7 meter. Den begränsade skalan gör att gestaltningen av denna bebyggelse inte regleras närmare i detaljplanen. Dock ska närheten till farleden och den visuella påverkan beaktas vid bygglovhanteringen. Illustrationen nedan kan vara en utgångspunkt för en väl avvägd gestaltning som underordnar sig omgivningen.



Översikt över tillkommande och befintlig bebyggelse vid kajtorget. Bild: Tengbom





Möjlig utformning av ny servicebyggnad på kajen. Bild: Tengbom

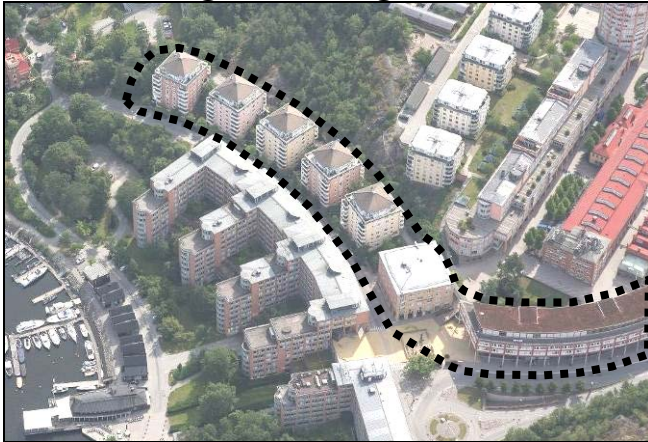
## Befintlig bebyggelse

### Villa Grönkulla



Vid Fabrikörvägens östra del, i närheten av J V Svenssons torg, ligger Villa Grönkulla. Byggnaden, som även kallas *före detta kuskbostaden*, är av kulturhistoriskt intresse. Byggnaden uppfördes under sommarnöjeepoken. Dagens funktion med servering och mindre verksamheter är fortsatt lämplig och detaljplanen bekräftar detta med användningen centrumändamål (C). Området direkt norr om villan planeras bli kvartersmark i enlighet med befintlig utbredning. En trappa och ramp planeras i anslutning till byggnadens östra respektive södra sida för att tillgängliggöra utsiktsberget norr om Villa Grönkulla. I detaljplanen införs bestämmelser som motsvarar de befintliga byggnadernas volymer. Till följd av de kulturhistoriska värdena införs även bestämmelser om rivningsförbud (r) samt skydd för kulturvärden (q<sub>1</sub>) och varsamhetsbestämmelse (k). Rampen och trappan som planeras kan medföra negativ påverkan på kulturmiljövärdena men samtidigt möjliggöra bättre tillgänglighet för besökare till villan och utsiktsplatsen. Byggnaden blir även en tydligare del av gaturummet.

### Adresserna Augustendalsvägen 10-32



Inom planområdet finns fem befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen samt två kontorsbyggnader närmast J V Svenssons torg. De befintliga bostadshusen, som även har mindre verksamhetslokaler i markplan, planläggs för bostadsändamål och centrumändamål (BC<sub>1</sub>) vilket innebär att bostadslägenhet inte får inredas i entréplan mot gata. På så sätt bekräftas de nuvarande användningarna samt framtida flexibilitet säkerställs. På två platser i anslutning till de befintliga bostadshusen finns luftintag till bebyggelsen på motsatt sida gatan, en planbestämmelse införs som medger dessa (f<sub>1</sub>). Mellan vissa av punkthusen finns konstruktionsdelar som tillhör Torggaraget, därför planläggs två mindre områden både för bostad och parkering (BP).

De två kontorshusen vid J V Svenssons torg planläggs för centrumändamål samt för parkeringsändamål (CP), därmed medges en variation av verksamheter, exempelvis handel, kontor, restauranger, hotell och annan besöksintensiv verksamhet. Eftersom de två kontorsbyggnaderna är sammanbyggda med Torggaraget, och Torggaraget ska utgöra en gemensamhetsanläggning för ett större område, behövs även användningsbestämmelsen parkering. Kontorsbyggnaderna är sammanbyggda med varandra genom en förbindelsegång ovan mark, en 3d-fastighet avses bildas för förbindelsegången så att marken under kan bli allmän plats. Det berörda området planläggs därför som Torg (C<sub>3</sub>P), dvs. allmän plats som får överbyggas för centrumändamål och underbyggas med parkering och centrum samt med utformningsbestämmelse om fri höjd (f<sub>4</sub>). Det bågformade kontorshuset vid J V Svenssons torg har arkader på alla sidor samt en passage i mitten. Ytan som omfattar arkaderna planläggs som x-område (x), ett område där marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik med en fri höjd om minst 3,0 meter. Ett x-område införs även vid den mindre kontorsbyggnadens sydöstra hörn där byggnaden har ett avskuret hörn i marknivå.

Regleringen av byggrätten för den ovan beskrivna bebyggelsen utformas så att befintlig byggnadsvolym medges i denna nya detaljplan, befintliga höjder regleras med bestämmelse om högsta tillåten nockhöjd. För det bågformade kontorshuset införs även en bestämmelse om att den översta våningen ska vara indragen minst 3 meter, vilket motsvarar den befintliga byggnadens utformning (f<sub>5</sub>).

Vid Augustendalsvägen 22 finns en elnätsstation som planläggs som teknisk anläggning (E<sub>3</sub>). I området runt elnätsstationen, mellan kontorshuset och bostadshuset, är marken uppbyggd med ett befintligt pelardäck. Konstruktionen har flera beroenden och kan lämpligen utgöra en gemensamhetsanläggning (g<sub>3</sub>).

### Torggaraget

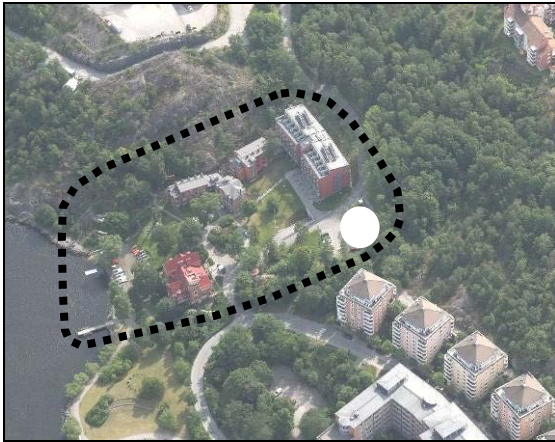
Torggaraget är en befintlig byggnad som innehåller upp till 4 våningsplan under gatunivå och rymmer cirka 1000 parkeringsplatser. Garaget ligger i huvudsak under J V Svenssons torg och under Augustendalsvägen, men omfattar även källarplan i det bågformade kontorshuset samt i den stora byggnaden vid Fabrikörvägen som ingår i detaljplanen för Norra branten delplan 2, DP 573. En liten del av Torggaraget ingår även i den antagna detaljplanen för Norra branten delplan 1, det gäller den del som är belägen rakt under arkaden vid adresserna Augustendalsvägen 21, 23 och 25.



Torggaragets utbredning med befintliga schakt för brandgasventilation

Parkeringsgaraget kommer finnas kvar i framtiden i form av en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Ombyggnader kommer att ske av både Torggaragets infart och utfart. Garaget planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål, till största delen under allmän plats. En generell planbestämmelse anger att kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Där Torggaraget har trapphus i byggnader införs bestämmelser om att aktuella trapphus inklusive hissar ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning från entréplan och nedåt (g<sub>1</sub>). Till Torggaraget finns ett antal schakt för ventilation i händelse av brand, dessa finns på flera platser och omfattas av parkeringsändamål i detaljplanen, se illustrationen ovan.

### Ellensvik och hotellområdet



I detaljplanen ingår även Ellensvik med den så kallade Tornvillan och angränsande befintlig hotellbebyggelse. Denna bebyggelse planläggs för centrumändamål (C) vilket medger dagens hotell- och konferensverksamhet och en mängd andra verksamheter. För hotellområdet planeras inga större förändringar av befintliga byggnadsvolymer eller användningar, men området behöver ändå ingå i detaljplanen för att reda ut ansvarsfrågor i samband med övrig planläggning samt att uppdatera skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt intressanta byggnader och naturvärden. Tornvillan samt den angränsande tegelbyggnaden Ellensvik 3 skyddas med rivningsförbud (r), förbud mot förvanskning ( $q_1$ ) och varsamhetsbestämmelse (k). För Tornvillan, som är av extra stort värde, skyddas även interiören ( $q_2$ ). Det införs även planbestämmelser till skydd för värdefull vegetation ( $n_1$ ). I planförslaget redovisas en ny gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark. Den nya gränsdragningen ger bland annat utrymme för en allmän strandpromenad och en allmän vändplats samt möjliggör att Ellensviksvägen kan bli en allmän gata och att utrymme finns för upprustning av gatan. Detaljplanen medger att den befintliga bryggan norr om Tornvillan får behållas och omfattas av privat kvartersmark, detta hindrar dock inte allmänhetens framkomlighet på strandpromenaden. Inom kvartersmarken för bryggan får inga byggnader uppföras och området får inte inhägnas.

Söder om Tornvillan finns ett lusthus som är en del av den sammanhållna kulturmiljön. Lusthuset planläggs som centrumändamål, befintlig byggnad bekräftas samt skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud ( $q_1$ , k och r). I angränsning till hotellet finns en befintlig byggrätt för ett bostadshus i gällande detaljplan, se vit cirkelmarkering på bilden ovan. Byggrätten är dock inte utnyttjad i sin helhet, endast ett garageplan under marknivå har uppförts. Situationen med den outnyttjade byggrätten har redan beskrivits på sida 21 i denna planbeskrivning.

### Småbåtshamnen



I anslutning till befintlig småbåtshamn finns fem mindre sjöbodar för kontor och andra verksamheter samt en större restaurangbyggnad. För denna bebyggelse planeras ingen förändring utan befintliga byggnadsvolymer bekräftas i detaljplanen samt planläggs för centrumändamål. Ingen privat avskild parkering ryms vid sjöbodarna, dock kommer det finnas angöringsmöjligheter och allmän kantstensparkering i direkt anslutning till byggnaderna. Själva småbåtshamnen och dess lägningsramp planläggs som vattenområde för småbåtshamn (W<sub>2</sub>) och piren som hamnändamål (V). På piren medges inte att byggnader uppförs. Gränsen till småbåtshamnen är dragen i grundkartans strandlinje. Angöring till piren för drift och underhåll bedöms ske så pass sällan att sådan trafik kan hanteras via parkvägarna.

### Före detta oljekällaren

Den före detta oljekällaren vid kajen i nordvästra delen av planområdet innehåller teknisk utrustning för kylsystem, spillvatten och elförsörjning. Byggnaden och dess närliggande område planläggs som teknisk anläggning med preciseringar för aktuellt innehåll (E<sub>2</sub>). Den ursprungliga delen av byggnaden skyddas i detaljplanen. De kulturhistoriska värdena utgörs främst av exteriören och i första hand fasaden mot vattnet med sin basilikaliknande form. Byggnadens äldre delar närmast vattnet skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud (q<sub>1</sub>, k och r).

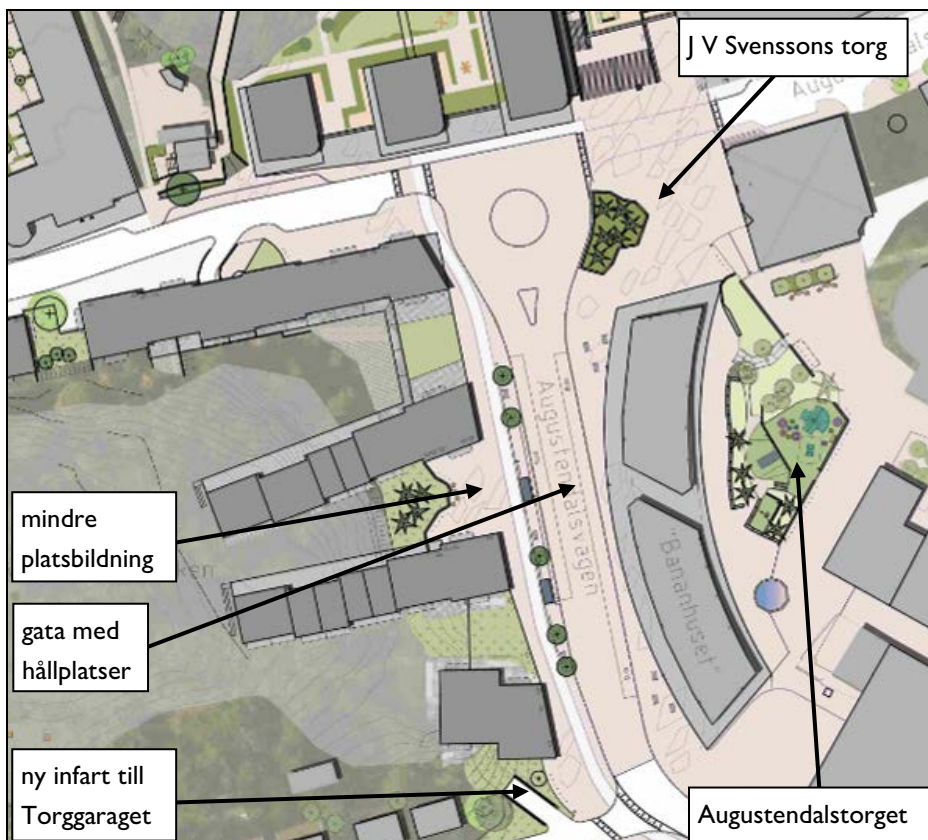


Den före detta oljekällaren med sin karaktäristiska vita fasad.

## Torg och kajer

### J V Svenssons torg

J V Svenssons torg är en av de viktigaste offentliga platserna i Nacka strand och torget föreslås bli allmän plats. I och med ombyggnaden av hållplatserna, cirkulationsplatsen, snedbanehissen samt parkeringsgaraget kommer även torget byggas om och gestaltningen ändras. Torget kommer att ramas in av bebyggelse på ett tydligare sätt och det är av stor vikt att torget får en välfungerande och långsiktig utformning. Eftersom torget är underbyggt med ett parkeringshus finns begränsningar för vilken vegetation som är möjlig, inslag ska dock finnas av ordnad plantering och träd. Direkt söder om J V Svenssons torg, utanför planområdet, finns den gröna platsen Augustendalstorget. Avsikten är att denna lilla park, som är skyddad från trafik, ska vara ett lugnare ”grönt torg” medan J V Svenssons torg är ett mer traditionellt torg med en flexibel öppen yta och med större flöden. I och med platsens funktion behöver belysning och konstnärlig gestaltning prioriteras extra.



Illustrationsplan över J V Svenssons torg, busshållplatser samt det angränsande Augustendalstorget.

### Kajtorget

På kajen, vid befintlig restaurang, snedbanehiss, strandpromenad och båtbygggor, planeras ett avsnitt av Augustendalsvägen utformas som ett torg där biltrafiken passerar på de gåendes villkor. Kajtorget får en naturlig funktion i och med de befintliga verksamheterna och de olika flöden som korsas på platsen.

### **Befintliga kajer**

De flesta kajer och strandskoningar inom planområdet är mer eller mindre integrerade delar i gata, torg eller strandpromenad. Den kaj som idag används för båtpendeln SjöVägen, intill befintlig restaurang, är en fristående kaj som planläggs som allmän plats. Avsikten är att restaurangens verksamhet säsongsvist ska kunna växa ut på delar av kajen och torget.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplatserna i planområdets södra del planeras att byggas om, tanken är att området ska uppfattas mer som en traditionell gata och mindre som en bussterminal samt ges en utökad kapacitet för kollektivtrafiken. Busshållplatserna är tänkta att vara kvar i samma område, men justeras i läge i och med att Torggaragets infart flyttas. I förslaget finns fem hållplatslägen, tre stycken på östra sidan och två på västra sidan. Se illustrationsplan ovan samt typsektion vid busshållplatserna som redovisas nedan.

Kommunen vill samla Nacka strands reguljära båttrafik, både pendel- och skärgårdstrafik, till en och samma brygga med flera anlösningsplatser i likhet med den nya anlösningsbryggan på Kvarnholmen. Idag trafikeras två olika bryggor i Nacka strand, det nya läget planeras ligga mellan dessa, men så nära snedbanehissen och trappan som möjligt. Avsikten är att uppnå en ökad tydlighet för resenärerna samt ge bättre förutsättningar för resandeservice och information. Det nya läget erbjuder även en enklare anlösningsplats för båttrafiken, möjliggör en utökning på längre sikt samt blockerar inte småbåtshamnen på samma sätt som dagens lösning. Den nya bryggan ska utformas med erforderliga väderskydd, sittplatser och cykelparkeringar med tak. Bryggan ska även erbjuda full tillgänglighet med exempelvis ramper, belysning och räcken. Utformning ska ske i samråd med Trafikförvaltningen (SLL) och övriga bolag med skärgårdstrafik. För ökad trygghet och för båttrafikens attraktivitet är det av stor vikt att detaljplanen möjliggör service och inslag av verksamheter i direkt anslutning till bryggan.

Sammantaget innebär ombyggnaden av busshållplatserna, den nya båt-bryggan och utrustningen av snedbanehissen förbättrade förutsättningar för en effektiv och attraktiv kollektivtrafik. I ett längre perspektiv kommer den utbyggda tunnelbanan, cirka 700-800 meter från J V Svenssons torg, ge avsevärt förbättrade möjligheter för kollektivt resande.

### **Gator och trafik**

I huvudsak ska det befintliga gatunätet fortsätta fungera som idag. De stora förändringarna berör främst området vid busshållplatserna och östra delen av Fabrikövägen som breddas för trottoarer och justeras något i läge. I övrigt handlar förändringarna till största delen om nya utformningar, byte av beläggning samt breddningar för trottoarer med mera. Alla gator kommer beröras av åtgärder i olika omfattning. Trafiken väntas öka efter att detaljplaneprogrammet för Nacka strand genomförts. Norr om den nya infarten till Torggaraget är dock trafikmängderna relativt små för att vara en tätbebyggd stadsmiljö, se rubriken nedan om Augustendalsvägen.

## Parkering

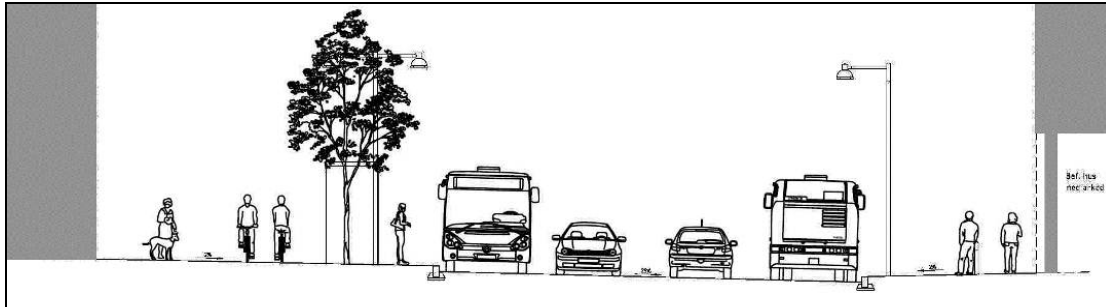
Torggaraget har beskrivits mer i detalj på sida 27. Torggaraget kommer utgöra en gemensamhetsanläggning för en stor del av bebyggelsen i Nacka strand. Antalet parkeringsplatser för bostäder, inom denna detaljplan, ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 28 november 2016. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. Parkeringstalen har arbetats in i en parkeringsutredning för Nacka strand där även förutsättningarna för samnyttjande redovisas (PM-parkeringsutredning Sweco 2017-05-24). Längs gatorna planeras allmän parkering och lastzoner.

De flexibla parkeringstalen för bostäder omfattar även cykelparkering och anger att det inom kvartermark ska anordnas 1 cykelparkering per bostad + 1 cykelparkering per sovrum (1:or och 2:or genererar behov om minst 2 cykelplatser). Utöver detta anges krav på cykelparkeringarnas utformning, utrustning och läge. Minst hälften av platserna ska vara belägna nära entrén och vara lätt åtkomliga från gatan. I övrigt kommer cykelparkeringar finnas utspridda på allmän plats inom planområdet och utanför planområdet.

## Augustendalsvägen

Augustendalsvägen, som går genom hela planområdet, planeras att byggas om i och med att gatan planläggs som allmän plats. En övergripande upprustning ska göras av gatan med till stora delar ny beläggning och ny utformning. Bland annat kommer gatans läge att förändras vid de befintliga busshållplatserna i södra delen av planområdet och en ny trottoar kommer anläggas vid den skarpa svängen vid Ellensvik för att uppnå en bättre trafiksäkerhet och ökad tillgänglighet. Vid de befintliga hamnbodarna planeras parkeringen ändras så att den sker som kantparkering istället för vinkelrätt mot gatan som idag. Närmast den nya båtbyggnaden vid kajen planeras ett gångfartsområde, ”kajtorget”, där även snedbanehissen och kommersiella verksamheter finns. Från den planerade båtbyggnaden och vidare västerut planeras gatan att höjas något med hänsyn till framtida vattennivåer för att säkerställa räddningsväg till kajen väster om planområdet. Från söder längs Augustendalsvägen planeras en cykelbana byggas ut fram till J V Svenssons torg. På övriga gator sker cykling i blandtrafik. Augustendalsvägen, fram till J V Svenssons torg, dimensioneras för ett beräknat flöde av cirka 8600 fordon/årsmedeldygn år 2030. Ned mot kajen beräknas flödet till mellan 900 och 1700 fordon/årsmedeldygn år 2030, vilket är relativt lite trafik i en tät stadsmiljö.

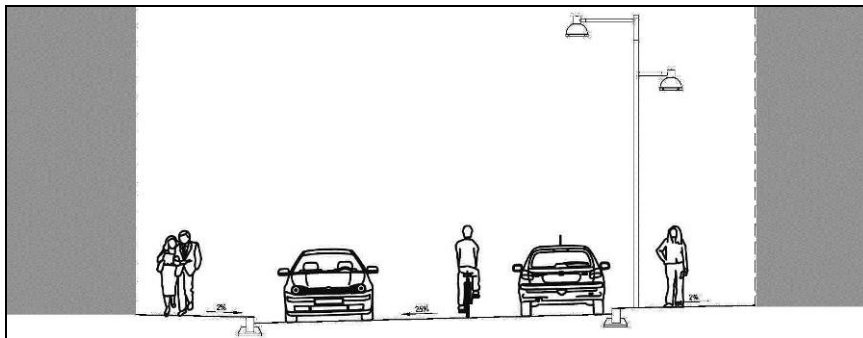




Typsektion vid busshållplatserna med ny bebyggelse till vänster. Bild: Sweco

### Del av Fabrikörvägen

Fabrikörvägens östra del ingår i detaljplanen och gatans utformning och läge behöver justeras för att kunna ansluta till kommande bebyggelse på ett rationellt sätt. Gatan kommer att breddas och ges trottoarer på båda sidor samt möjliggöra angöring och avfallshantering. Även då Nacka strand är fullt utbyggt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer Fabrikörvägen ha relativt små trafikmängder, den del som ingår i denna detaljplan beräknas ha cirka 1100 fordon/årsmedeldygn. På en kort sträcka av Fabrikörvägen, mellan Torggaragets utfart och vidare till Augustendalsvägen, är trafikmängderna betydligt större.



Typsektion vid Fabrikörvägens östra del, trottoarer på båda sidor och kantstensparkering. Bild: Sweco

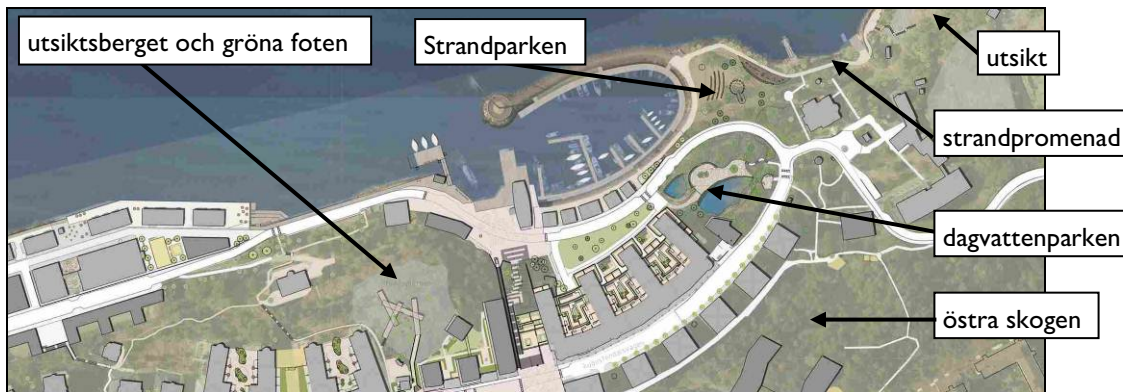
### Ellensviksvägen

Ellensviksvägen planläggs som gata på hela sträckan mellan Augustendalsvägen och Skönviksvägen vid Bergs oljehamn. Det planlagda gatuområdet går i samma sträckning som befintlig väg men området breddas för att möjliggöra en framtida breddning för mötande trafik och med gångbana på ena sidan. Ellensviksvägen är brant med många kurvor, utformningen behöver ta hänsyn till detta och hastigheten måste vara låg. Gatan kommer därför utformas som lokalgata med mindre god standard vilket innebär ett vägområde på totalt cirka 9 meter som ska innehålla körbana, trottoar och stödkonstruktioner. Trafikflödena är svåra att beräkna för denna väg, men bedömningen är att planerad utformning är tillräcklig. I framtiden, med bostadsbebyggelse på platsen för Bergs oljehamn, kan det finnas skäl att se över Ellensviksvägens funktion och exempelvis anpassa skyltning.

Det är av stort allmänt intresse att Ellensviksvägen planläggs som gata eftersom det är den enda alternativa utfarten från norra Nacka strand samt att förbindelsen är strategiskt viktig i

och med den framtida utvecklingen av Bergs gård. Avsikten är alltså att Ellensviksvägen ska vara en enkel lokalgata där hastighet inte prioriteras.

## Parker och grönområden



Parker, grönområden och platser inom planområdets norra del. Bild: Sweco

### Dagvattenparken

Detaljplanen innebär att det som är grönområde och parkeringsytor planläggs som allmän park och att området rustas upp och förädlas. Befintliga stenmurar, större träd samt synliga bergväggar bevaras och ska utgöra viktiga inslag i den nya parken. Stora delar av Nacka strands dagvatten ska ledas ned till parkens två dammar och reningen av dagvatten blir då integrerad i parkens gestaltning. Den stora dagvattendammen anläggs i huvudsak på en yta som idag används som bilparkering. I vidare planering behöver belysningen i parken ägnas särskild uppmärksamhet och prioriteras extra.



Illustration av dagvattenparken med damm och ny bebyggelse. Bild: Sweco

### Strandparken

Tanken är att den befintliga strandparken ska behållas och utvecklas som en allmän vattennära park för rekreation. Bland annat planeras nya aktiviteter som exempelvis lekmöjligheter med vatteninslag, grillplats samt träningsmöjligheter. I parken planeras

nivåskillnader att tas upp av gradängar som då erbjuder sittmöjligheter i ett vattennära läge med kvällssol.

### **Strandpromenaden**

En del av nuvarande och framtida strandpromenad längs Nackas norra kust går genom Nacka strand och stora delar av strandpromenaden ingår i denna detaljplan. I och med att strandpromenaden planläggs som allmän plats blir den långsiktigt säkerställd och där behov finns ska sträckan rustas upp till kommunal standard. Tanken är att en mängd aktiviteter och verksamheter ska ligga i anslutning till strandpromenaden, inom denna detaljplan kantas promenaden av den nya båtbyggnaden med servicebyggnader, ett torg med restaurang och snedbanehiss, sjöbodas med verksamheter, strandparken samt området närmast hotellet. På den västra kajen, utanför denna detaljplan, finns redan idag väl använda platser för fiske. Sammanfattningsvis ger detaljplanen möjligheter till en aktiverad allmän strandpromenad och bidrar till att i framtiden kunna förlänga promenaden österut så att den blir sammanhängande hela vägen från Danvikstull till Nyckelviken.

### **Utsiktsberget**

I planområdets västra del, precis norr om Villa Grönkulla, finns ett utsiktsberg med storslagen utsikt över farleden, skärgården och in mot Stockholm. Tanken är att det på platsen ska anläggas en utsiktsplattform på berget, som en slags brygga i naturen, och att platsen på så sätt kan nås av alla på ett tillgängligt sätt från Fabrikörvägen. En sådan ”naturbrygga” kan anläggas med små ingrepp i naturmarken och går att anpassa till platsens förutsättningar. Därmed blir det tydligt var det är tänkt att besökare ska vistas och slitage på naturmarken kan begränsas. Konstruktionen tillåts kruga ut över terrängen för att förstärka det dramatiska landskapet. Avsikten är att utsiktsplatsen ska utgöra en attraktion i stadsdelen. Platsens utformning regleras inte i detalj men på plankartan illustreras en möjlig utformning. Användningen PARK<sub>1</sub> i detaljplanen medger att större anläggningar för parkändamål såsom den ovan beskrivna utsiktsplattformen och liknande kan uppföras.



Illustration av möjlig utformning av utsiktsplattform på berget. Bild: Sweco

### Gröna foten

Det öst-västliga stråket med naturmark, den så kallade ”gröna foten”, planläggs som natur- och parkmark. Ett flertal park- och naturmiljöer bildar tillsammans den gröna foten och det är av stort allmänt intresse att grönsambanden bevaras med tanke på att det är en del av gröna kilen Nacka-Värmdökilen samt utgör en central del i den riksintressanta kulturmiljön.

### Mark och växtlighet

Höjdsättningen inom detaljplanen utgår från de befintliga gatornas nivåer. Markarbeten kommer i huvudsakligen beröra platserna för nybyggnation, främst vid busshållplatserna och J V Svenssons torg, men även där gator ska byggas om och dammar anläggas.

Stora delar av områdets bevarandevärda vegetation planläggs som allmän plats, exempelvis dagvattenparken och gröna foten, ansvaret för skötseln övergår då till kommunen. Längst österut, inom hotellområdet finns en parkmiljö med en stor mängd gamla träd, bland annat många ekar men också lind, lönn, alm, kastanj, lärk och tall. Dessa träd och dess skick finns dokumenterat sedan tidigare, något som fastighetsägaren har ansvarat för. Inom hotellområdet införs en planbestämmelse till skydd för träden (n<sub>1</sub>) kombinerat med en bestämmelse om utökad lovplikt vid fällning av berörda träd. Marken för de nya kvarteren i delområde 1 innehåller befintlig vegetation, bedömningen är att denna vegetation inte innebär något hinder för att bebygga området i enlighet med detaljplanen.

### Lek och utevistelse

Behov av ytor för lek och utevistelse tillgodoses både genom bostadsgårdar och genom allmänna platser. Lekmöjligheter finns på flera platser i planområdet utöver detta planeras en större lekplats i Västra hällmarksparken strax väster om denna detaljplan. Upprustning av promenadstråk, utsiktsplatser och strandpromenad ska tillgodose stadsdelens behov och även kunna fungera som målpunkter för övriga nackabor.













### Markföroreningar

I Nacka Strand, strax söder om planområdet, låg tidigare J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förnickling AB. Området vid fabriksbyggnaderna är klassade som riskobjekt för föroreningar. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts inom och i angränsning till planområdet. Provtagning, analys och bedömning av jordprover har indikerat att det vid vissa provpunkter finns föroreningar, framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten), som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. De punkter där föroreningar indikerats ligger i anslutning till befintliga eller före detta gatusträckningar. Bedömningen, som även stämms av med tillsynsmyndigheten, är att föroreningarna härrör från förorenade fyllnadsmassor och inte från den tidigare industriverksamheten. Till följd av de indikerade markföroreningarna, samt närheten till det riskklassade objektet, införs en generell planbestämmelse för hela planområdet som innebär att bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. Formuleringen innebär att frågan om markföroreningar åter kommer aktualiseras i bygglovskedet och att en dialog

med ansvarig tillsynsmyndighet inleds kring behov av fördjupade utredningar och vilka metoder som är lämpliga. Bestämmelsen ska beaktas för tillkommande bebyggelse, men innebär inget hinder för etappvis utbyggnad.

## Buller

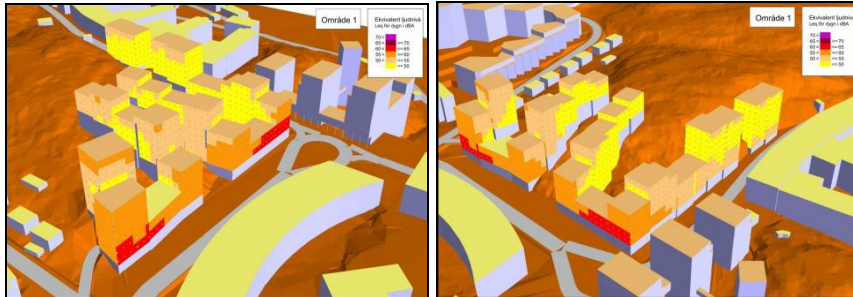
Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit på kajen i nordvästra Nacka strand, prognos för år 2030 (ÅF 2016-05-23). En sådan utveckling bedöms medföra ökad trafik och därmed ökat vägtrafikbuller, se rubriken ovan om gator och trafik för prognostiserade siffror för respektive gata. Planområdet ligger i de flesta delar relativt skyddat från vägtrafikbuller, men längs Augustendalsvägen förbi J V Svenssons torg utsätts fasader för förhöjda bullernivåer på grund av kort avstånd mellan gata och fasad. Att uppnå 55 dBA ekvivalent nivå vid alla fasader bedöms inte realistiskt däremot finns goda möjligheter att uppnå riktvärdet om högst 60 dBA för stora delar av den tillkommande bebyggelsen. I vissa delar överskrider dock 60 dBA och i de lägena sker bedömningen utifrån att bostäderna är smålägenheter upp till 35 kvm som får ha 65 dBA vid fasad alternativt att bostäderna ges tillgång till bullerdämpad sida. På gemensam uteplats på gård för tillkommande bebyggelse bedöms ljudnivåer lägre än 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå klaras utan åtgärder. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse i form av reflekterande buller. Nedan följer en redovisning av beräknade ljudnivåer för tillkommande bebyggelse samt en bedömning av bullersituationen för befintliga bostäder. I följande redovisning används nedanstående färger för att visa de beräknade bullernivåerna. För mer detaljerad information, se de separata trafikbullerutredningarna.

Ekvivalentnivåer vid fasad	Maximalnivåer vid fasad
70 < 	85 < 
65 <  ≤ 70	80 <  ≤ 85
60 <  ≤ 65	75 <  ≤ 80
55 <  ≤ 60	70 <  ≤ 75
50 <  ≤ 55	65 <  ≤ 70
 ≤ 50	 ≤ 65

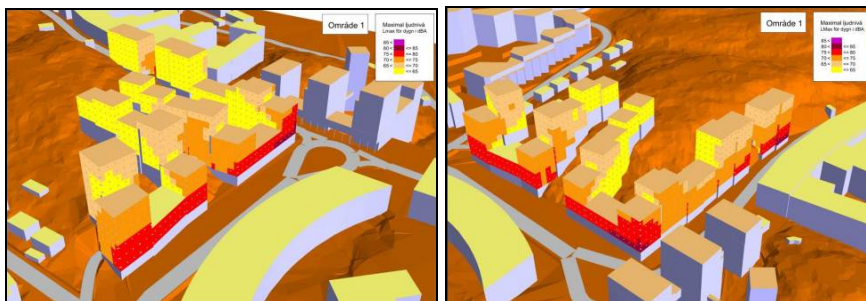
### Delområde 1

De allra flesta fasader utom de mot Augustendalsvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, de flesta klarar även högst 50 dBA på merparten av fasaden. Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader utom i ett fåtal lägen mot Augustendalsvägen där fasaden ligger nära gatan. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen och att utformningen av planlösningarna anpassas för att klara riktvärdena. Enligt den framtagna bullerutredningen kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena. Sådana lösningar kan vara

delvis inglasning av balkong, detta resonemang utvecklas i trafikbullerutredningen (ÅF 2016-05-23).



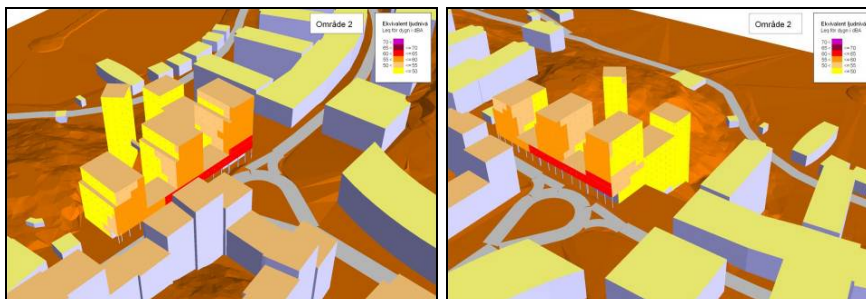
Ekvivalentnivåer vid fasad. Bild: ÅF



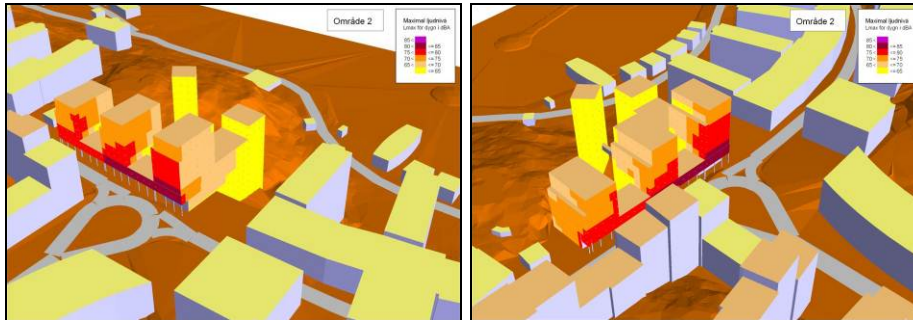
Maximalnivåer vid fasad. Bild: ÅF

### Delområde 2

De allra flesta fasader utom mot Augustendalsvägen/Fabrikörvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och man klarar även högst 50 dBA på fasaderna mot vattnet. Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader utom de direkt över arkaden. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen och att utformningen av planlösningarna anpassas för att klara riktvärdena. Enligt den framtagna bullerutredningen kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena. Sådana lösningar kan vara delvis inglasning av balkong, detta resonemang utvecklas i trafikbullerutredningen (ÅF 2016-05-23).



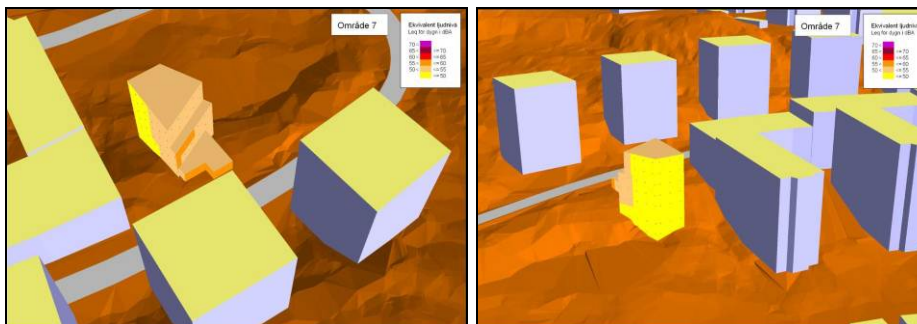
Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF



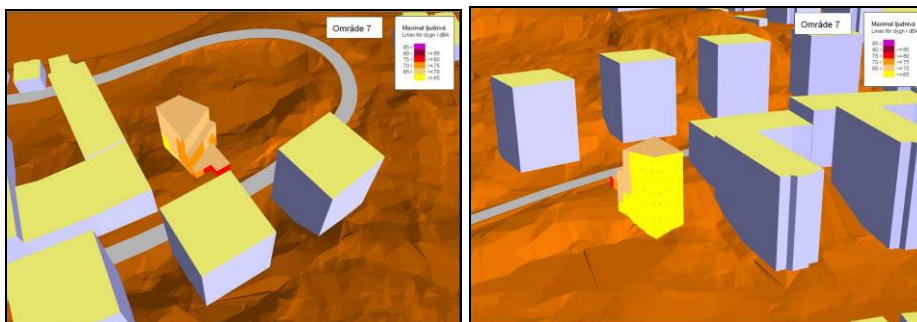
Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

### Delområde 7

Vid den befintliga byggrätten vid hotellområdet beräknas trafiken bli begränsad och bedömningen är att 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid alla fasader. När det gäller den tillkommande byggrätten vid dagvattenparken får alla fasader utom del av fasad mot Augustendalsvägen högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och man klarar även högst 50 dBA på fasaderna mot vattnet. Med föreslagen planlösning har dock alla bostadsrum möjlighet att få tillgång till fasad där högst 55 dBA ekvivalent nivå innehålls utan åtgärd.



Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF



Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

### Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen nära busstrafiken kommer fortsätta innehålla kontor och centrumändamål, inga bostäder föreslås här. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan trafikökning vid den befintliga bostadsbebyggelsen längs Augustendalsvägen att särskild reglering krävs. I och med den prognostiserade trafikökningen beräknas

bullernivåerna vid de befintliga bostadshusen öka, den ekvivalenta ljudnivån på gatufasaden beräknas till mellan 55 och 60 dBA och på övriga fasader under 55 dBA. Vid bygglov som innebär väsentlig förändring träder detaljplanens reglering in och åtgärder kan då komma att behöva vidtas beroende på vad eventuell ombyggnad innebär.

#### *Bestämmelse om skydd mot störning*

Följande planbestämmelse införs i detaljplanen.

#### *Bostäderna ska utformas så att:*

- *alla bostadsrum vid en bostadsbyggnads fasad ej överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).*

- *bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).*

- *ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.*

I planbestämmelserna, i anslutning till bestämmelsen om skydd mot störning, införs även en hänvisning om att redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivningsbuller finns i detta avsnitt i planbeskrivningen, se nedan.

#### *Lågfrekvent buller*

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser förekommer lågfrekvent buller. Eftersom delar av planerad bebyggelse ligger i anslutning till busshållplatser behöver även detta tas hänsyn till vid val av konstruktion.

I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från buss- och båttrafik beaktas. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnaders fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- Den maximala ljudnivån i bostadsrum 10 meter före och 20 meter efter busshållplats får inte överskrida 41 dBA.
- Den maximala ljudnivån från båttrafik får inte överskrida 26 dBA.

#### *Omgivnings- och verksamhetsbuller*

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker med mera beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- Buller från yttre installationer får inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 på ljuddämpad sida.
- Buller från verksamheter får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06.00-18.00 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 18.00-06.00 på vardagar.



Från verksamheter får inte 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskridas under lördagar, söndagar och helgdagar.

- Buller från butiker, restauranger och andra verksamheter får inte överskrida 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00.

### **Tillgänglighet**

Eftersom planområdet är så pass kuperat kan det i vissa delar vara problematiskt från tillgänglighetsperspektiv. De befintliga gatornas höjder sätter dock ramen för vilka förbättringar som är möjliga att göra. Den befintliga snedbanehissen, som planeras att rustas upp, ger en tillgänglig förbindelse mellan J V Svenssons torg och kajen. Även utsiktsplatsen vid Villa Grönkulla ska tillgänglighetsanpassas.

Där gatan är för brant och där det inte heller finns direkt angöring via garage har det reserverats plats för handikapparkeringar på kvartersmark nära entréer. En sådan är placerad vid Fabrikörvägen och en vid föreslagen bebyggelse vid dagvattenparken. I garagen ska handikapplatser reserveras nära hissarna.

### **Teknisk försörjning – VA, dagvatten och el**

Planområdet är redan idag anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Ledningsdragningar av enskilda ledningar ska dock ses över så att förbindelsepunkter fungerar i ett långsiktigt perspektiv. För de befintliga allmännyttiga ledningsstråken genom Nacka strand som berör kvartersmark införs en administrativ bestämmelse (u) om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska eller kulverterade allmännyttiga ledningar. De delar av Torggaraget som ligger under allmän plats omfattas av u-område, ledningsdragningar får dock inte hindra parkeringshusets funktion med avseende på exempelvis framkomlighet och fri höjd.

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (Sweco 2017-05-22). Se även under dagvattenavsnittet i kapitel 5 ”så genomförs planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark genom gröna tak och fördröjningsmagasin innan det släpps vidare i det allmänna nätet. Vid dagvattenfördröjning i odlingsbäddar får dock inte gödsling som ökar belastningen på vattenförekomsten förekomma. De två dagvattendammarna som planeras inom allmän plats i planområdets östra del kommer ta hand om de normala dagvattenflödena från nästan hela Nacka strand. Huvuddelen av dagvattnet från gator och torgytor leds till dammarna som planeras i två olika nivåer så att dagvattnet renas och fördröjs i två steg. Utöver dagvattendammarna planeras trädplantering i skelettjord för fördröjning av dagvatten. Detta planeras både inom planområdet men även uppströms inom avrinningsområdet. Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras för att klara avledning av ett 10 års-regn med klimatfaktor 1,2, varaktigheten för det dimensionerande regnet är 10 minuter. För mer detaljer hänvisas till tillhörande dagvattenutredningar (Sweco 2017-05-22 samt Sweco 2013-06-12). Under kommande projektering ska dagvattensystemets kapacitet och utformning bestämmas i detalj. Vid en genomförd skyfallsanalys har två instängda områden identifierats,

dessa kommer att åtgärdas i och med anpassning av gatornas höjdsättning. Gator, torg och parkområden fungerar som sekundära avrinningsvägar vid extrema regn, i kommande detaljprojektering ska utformning och utförande av parker och gator ta hänsyn till detta så att erosionsskador undviks.

Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. I och med detaljplanens genomförande behöver ett antal anläggningar ses över eller flyttas. I angränsning till dagvattenparken där ett nytt hus planeras finns idag en nätstation som föreslås flyttas något österut till motsatt sida gatan, se E-område på plankartan. I teknikhuset på Fabrikörvägen samt vid f.d. Oljekällaren vid kajen finns anläggningar som behöver ses över tillsammans med Nacka Energi.

### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen kommer att förändras i hela Nacka strand i och med att andelen arbetsplatser kommer förändras och eftersom det i framtiden inte kan garanteras att en stor fastighetsägare tar samma helhetsansvar som idag. Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, i huvudsak genom manuell hämtning från soprum. Maskinell tömning kommer dock prioriteras där detta bedöms vara möjligt. Då Nacka strand har speciella förutsättningar till följd av nivåskillnader och befintliga gator och anläggningar har avfallshanteringen studerats ingående. Viktiga faktorer vid avfallshantering är avstånd mellan soprum/behållare och plan uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan entré och soprum/behållare. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens soprum anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen.

#### *Delområde 1, nya kvarter vid busshållplatserna*

Angöring för sopbil ordnas vid gatans kantsten och i direkt anslutning till soprum. Goda förutsättningar finns för att klara 10 meters avstånd mellan soprum och angöring, max 10 meters avstånd utan hinder ska tillgodoses så långt som möjligt. Avståndet mellan trapphusentré och soprum varierar men bedöms inte överstiga 40 meter på längsta sträckan.

#### *Delområde 2, nytt kvarter vid J V Svenssons torg*

Angöring för sopbil ordnas på en markerad plats på Fabrikörvägen sydväst om aktuellt kvarter. Eventuell kantsten som behöver passeras vid uppställningsplatsen ska vara avfasad och markerad. Ungefär hälften av lägenheterna bedöms klara mellan 0 och 45 meter från trapphusentré till soprum. För lägenheterna i kvarterets östra del blir dock avståndet mellan 60-70 meter, detta är normalt inte lämpligt, men i detta fall utgörs sträckan av en belyst arkad vilket bland annat ger väderskydd och förebygger halka. Avstånden är svåra att påverka eftersom kvarteret i övrigt gränsar mot parkmark, cirkulationsplats och en snedbanehiss, där kan inte angöringsplats anordnas. I projektering ska dock alla möjligheter undersökas för att reducera gångavstånden. För de verksamhetslokaler som ska inrymmas mot gatan i kvarterets södra del ska avfallshanteringen lösas i soprum i anslutning till de

boendes soprum i närheten av Villa Grönkulla. Dimensionering och typ av lösning kan dock anpassas beroende på typ av verksamhet.

#### *Delområde 7, befintlig byggrätt vid Ellensviksvägen*

Angöring för sopbil kan inte ordnas i direkt anslutning till planerad bebyggelse till följd av gatans lutning och svårigheter att klara vändning. Detaljplanen möjliggör en lösning som innebär att nedgrävda botten tömmande behållare placeras en bit norr om byggnaden där vändmöjlighet finns. Den aktuella platsen planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och anläggningen ska höra till den bostadsfastighet vars behov tillgodoses. Gångavstånd från entré blir då cirka 50 meter, sträckan utgör dock en relativt brant gångväg.

#### *Delområde 7, ny bebyggelse vid dagvattenparken*

Angöring för sopbil ordnas vid gatans kantsten, lutningen på den aktuella platsen är brantare än vad som godtas i normalfallet. Lösningen är dock noga studerad för att ändå uppfylla säkerhetskraven. Avfall samlas in i botten tömmande kärl och angöringen är anpassad för detta. Gångväg från entré till avfallskärl är cirka 10 meter.

#### *Befintlig bebyggelse*

Utgångspunkten är att befintlig bebyggelse inom planområdet ska ha i princip samma avfallslösningar som idag. Befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen har idag soprum i direkt anslutning till trottoaren, där har gatans lutning hanterats genom att små upphöjningar av asfalt har anlagts. Dessa upphöjningar möjliggör att kunna dra sopkärl plant och behöver finnas kvar även i den framtida lösningen. Ny och befintlig bebyggelse vid vattnet innehåller endast verksamheter av olika slag. Avfallshanteringen bedöms kunna klaras med hämtning i soprum, men lösningar behöver anpassas beroende på vilka verksamheter som blir aktuella. Tillfällig uppställning av fordon för avfallshandling kan ske på kajtorget i den mån det behövs för närliggande verksamheter.

#### *Återvinningsstation*

Inom detaljplanen för norra Nacka strand behövs en återvinningsstation för tidnings- och förpackningsinsamling. Denna lokaliseras på Fabrikörvägen vid området för tekniska anläggningar.

### **Trygghet och säkerhet**

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder innebär andra krav på trygghet och säkerhet. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet, och framförallt för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är t.ex. hur garagen organiseras så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna i kvarteren är utformade så att de är

befolkade och upplysta inifrån, även de delar som inte blir lokaler. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet, barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader. Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas för hela stadsdelen.

### Strandskydd

Planområdets norra del omfattar kustlinjen och berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för i princip hela det nu aktuella planområdet, förutom för de områden som i gällande detaljplaner utgör allmän plats park (Strandparken) eller öppet vattenområde. Detta framgår av upphävandebeslut från Länsstyrelsen den 4 februari 1988 och den 23 september 1991. Eftersom gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse om att strandskydd upphävs för kvartersmark, vattenområde för angöringsbrygga (W<sub>1</sub>) och småbåtshamn (W<sub>2</sub>), samt inom allmän plats med beteckningarna GATA, TORG samt PARK<sub>1</sub>. För allmän plats med beteckningarna PARK eller NATUR återinträder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Sammantaget väger ett upphävande i enlighet med bestämmelsen tyngre än att låta strandskyddet återinträda över hela planområdet och upphävandet strider inte mot strandskyddets syften. De särskilda skäl som åberopas är 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 Miljöbalken. Nedan följer en fördjupad redovisning där bakgrund, åtgärder, motiv, bedömning och särskilda skäl beskrivs för de olika områdena. Inledningsvis beskrivs de delar som gäller tillkommande bostadsbebyggelse och sedan redovisas övriga upphävanden del för del.

### Tillkommande bebyggelse i delområde 2 och 7



Utsnitt från detaljplanen. Rosa ytor visar föreslagen bostadsbebyggelse inom 100 meter från strandlinjen.

Huvuddelen av detaljplanens tillkommande bebyggelse ligger mer än 100 meter från strandlinjen. I några lägen har dock ny bebyggelse föreslagits inom 100 meter från strandlinjen, två av platserna avser bostadsbebyggelse, se karta ovan. Idag är strandskyddet upphävt i dessa delar men eftersom det återinträder vid ny planläggning behöver frågan prövas på nytt. Den tillkommande bebyggelsen är lokaliserad med utgångspunkt från detaljplaneprogrammet för Nacka strand där en genomgripande analys gjorts av vilka områden som är lämpliga att bebygga utifrån allmänna och enskilda intressen samt vilka områden som är av betydelse för allmänheten och därmed måste bevaras. På bilden ovan visas en röd linje på 100 meters avstånd från strandlinjen och de områden för bostadsbebyggelse där strandskyddet föreslås upphävas visas med rosa färg.

#### *Befintliga förhållanden för strandskydd, allmän plats och vegetation*

Hela planområdet är planlagt sedan tidigare. I gällande detaljplaner är i princip hela området planlagt som kvartersmark och är privatägt. I samband med att gällande detaljplaner antogs upphävdes även strandskyddet för all kvartersmark samt för småbåtshamnen. Idag finns därmed strandskydd endast för öppet vattenområde samt för strandparken, som är den enda befintliga allmänna platsen inom strandområdet. Se kartorna nedan. I gällande detaljplaner finns vegetationsskydd endast i området vid Tornvillan, inte för övriga delar av kvartersmarken.

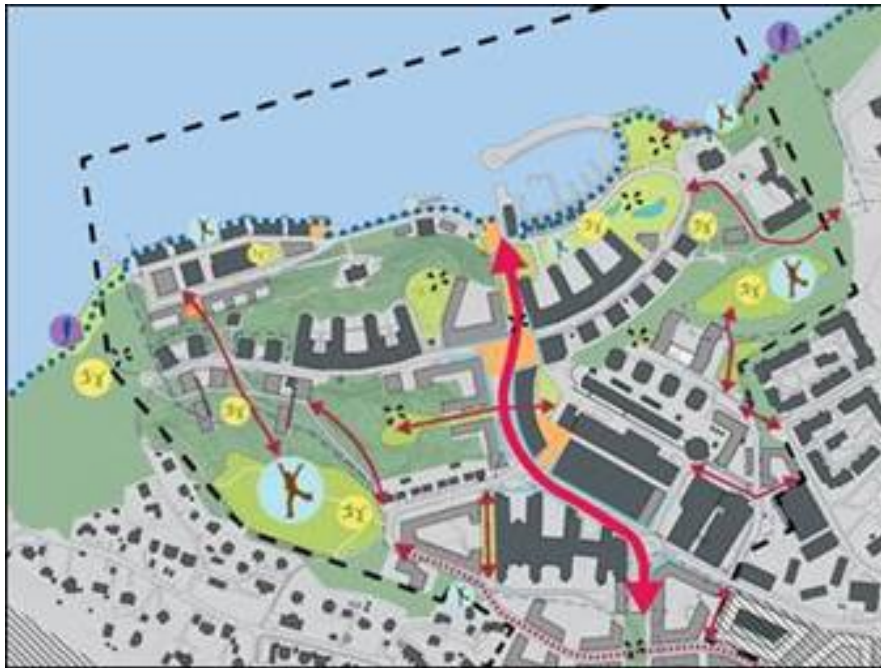
Den mark som det befintliga kontorshuset inom delområde 2 upptar kan betraktas som ianspråktaget. Runt ett kontorshus finns normalt inte någon hemfridszon i likhet med vad som finns vid bostadshus, men med tanke på kontorshusets skala, den visuella upplevelsen, våningsantal och påverkan på närliggande mark i form av skötta gräsytor, enklare uteplatser, dränering och utrymningsvägar och liknande upplevs ändå en viss zon vara ianspråktagen. En försiktig uppskattning är att ett område cirka 5 meter runt kontorshuset är att betrakta som ianspråktaget, och att i hörnet mellan kontorshusets två flyglar bedöms en sådan zon kunna vara upp mot cirka 10 meter.



*Gällande detaljplaner närmast strandlinjen, DP 75 och DP 187. Det finns även senare tillägg till detaljplanerna inom området.*

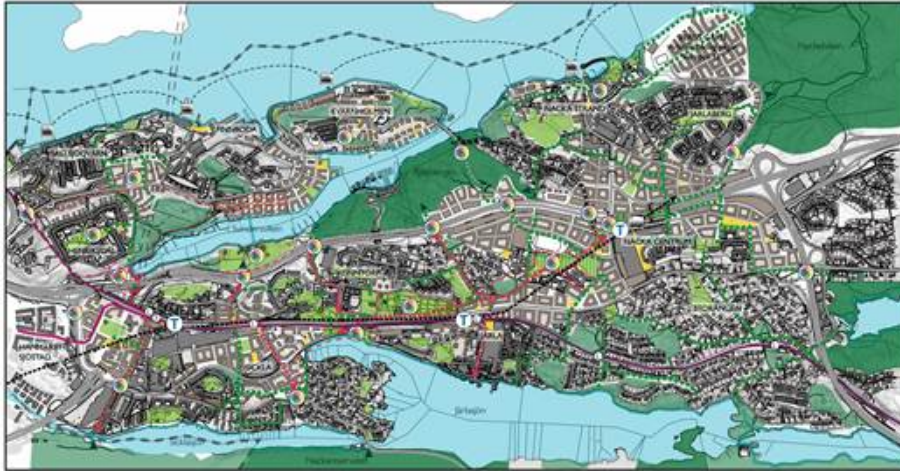
*Planerad stadsutveckling på berörd del av västra Sicklaön*

Nacka strand är beläget på västra Sicklaön som i Nacka kommuns gällande översiktsplan pekas ut som tät och blandad bebyggelse. Nacka strand ingår även i den centrala regionkärnan i regionala utvecklingsplanen (RUF 2010). I detaljplaneprogrammet som tagits fram för Nacka strand har hela området studerats och bedömts utifrån möjligheter att tillgodose intresset att bygga ytterligare bostäder. Men framförallt har fokus varit att tillgodose behovet av gator, torg och rekreationsmiljöer som förändringen i Nacka strand och även resten av Nacka stad kräver, men som idag inte är tryggt i gällande detaljplaner. I kartan nedan, från det antagna detaljplaneprogrammet, visas tydligt att stadsdelens grönstruktur i form av parker och naturmark behöver tryggas långsiktigt för allmänheten samt att en förlängning av strandpromenaden österut ska säkerställas för att möjliggöra en sammanhängande strandpromenad längs norra kusten, från Danvikstull till Nyckelviken.

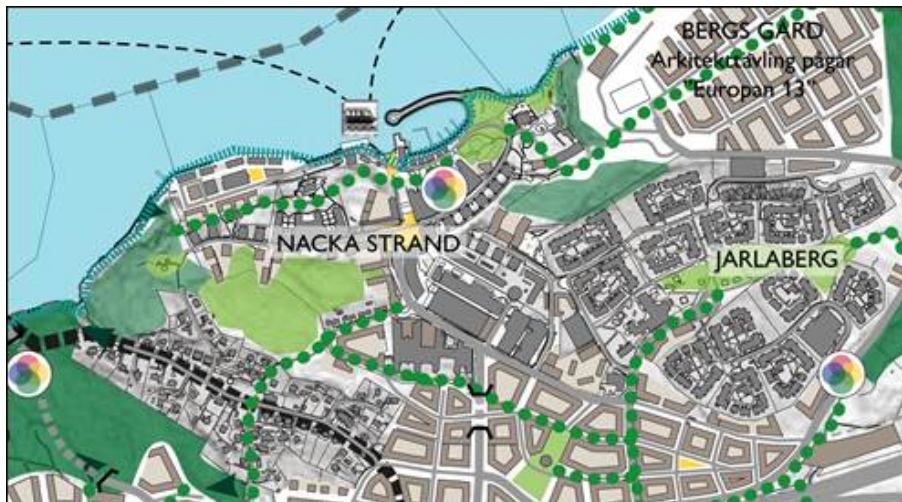


Utsnitt från detaljplaneprogram för Nacka strand

En betydande del av de 13 500 bostäder, som Nacka kommun har åtagit sig i samband med överenskommelsen om tunnelbaneutbyggnad, kommer uppföras i Nacka strand och centrala Nacka. Den inriktning som pekas ut i detaljplaneprogrammet för Nacka strand är en del av denna utveckling och cirka 1500 nya bostäder planeras i programområdet. Kommunstyrelsen i Nacka har beslutat att anta en utvecklad strukturplan för den kommande utvecklingen av västra Sicklaön, även kallat Nacka stad. Där har bland annat behoven av tillkommande bebyggelse, kommunikationer och grönstruktur vägts in och olika funktioner har lokaliserats i enlighet med pågående planering.



Utvecklad strukturplan för västra Sicklaön, Nacka Stad.



Utsnitt från den utvecklade strukturplanen, förstoring över Nacka strand.

### *Angelägna allmänna intressen*

- Naturvård och miljöintressen

Nacka strand är beläget mellan det befintliga naturreservatet Nyckelviken och det planerade naturreservatet för Ryssbergen. Mellan dessa naturområden finns en spridningskorridor som går genom planområdet. Sambandet är utpekat i översiktsplanen, detaljplaneprogram och utvecklad strukturplan. Grönområdena utgör en del av Nacka-Värmdökilen och upplevelsevärdena är främst knutna till kulturmiljö och utblickar. Som en del i att tillgodose det angelägna allmänna intresset av regional betydelse som spridningssambandet utgör är det av stor betydelse att äldre träd bevaras så att biologiska värden som är knutna till dessa säkerställs.

- Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. För Nacka strand är den så kallade "gröna foten" ett av de bärande elementen i balansen mellan bebyggelse och

landskap. Med tanke på områdets riksintressestatus är ett bevarande av den vegetationsklädda zonen mellan vattnet och bebyggelsen ett angeläget allmänt intresse.

- Åtgärder för handikappanpassning samt tätortsutveckling med avseende på rekreatiomsområden

Det är ett angeläget allmänt intresse att långsiktigt säkerställa Nacka strands högkvalitativa och strandnära rekreatiomsområden som är integrerade i den befintliga stadsbebyggelsen. Den långsiktiga betydelsen av detta kommer bli ännu större i och med den avsevärt ökande befolkningen i Nacka strand och på hela västra Sicklaön. I samband med att park och naturområden planläggs som allmän plats garanteras underhåll och det ges möjlighet att se över tillgänglighetsfrågorna där så är möjligt och exempelvis anlägga strandpromenader i delar som annars är otillgängliga.

- Tätortsutveckling med avseende på bebyggelseutveckling och att tillgodose behov av bostäder

Ett strandskyddsupphävande enligt denna detaljplan möjliggör att bostäder uppförs som annars inte kan bli av. Med tanke på dagsläget där Nacka och hela Stockholmsregionen har en mycket stor efterfrågan på bostäder kan alla tillskott av bostäder i form av förtätning av befintlig stadsstruktur och med goda kollektivtrafiklägen anses vara av angeläget allmänt intresse. Tillkommande bebyggelse inom planerad tunnelbanas influensområde är även en del i Nacka kommuns åtagande i samband med överenskommelse om tunnelbaneutbyggnad.

- Strandskydd

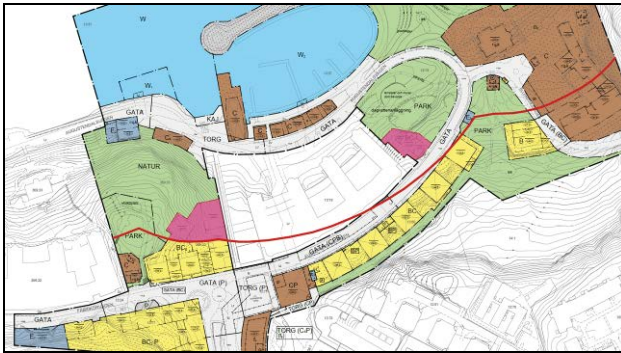
Strandskydd är ett allmänt intresse som är så angeläget att det har en detaljerad lagreglering i miljöbalken. Eftersom strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för både det rörliga friluftslivet samt växt- och djurliv har det även koppling till övriga intressen ovan.

### *Avvägning*

Det som beskrivits ovan utgör angelägna allmänna intressen som kommunen har haft att tillgodose i detaljplaneprocessen. Detta har varit tvunget att göras inom planområdet, det har inte kunnat säkerställas genom andra åtgärder utanför planområdet. Genom att planlägga stora delar av nuvarande privatägd mark som allmän plats ges möjligheter att långsiktigt säkerställa viktiga funktioner och upplevelsevärden knutna till naturvårds- och miljöintressen, kulturmiljövård, strandskydd, tillgänglighet och tätortsutveckling. Sammantaget innebär detta långsiktiga fördelar för samhället. Vid prövning av strandskyddsfrågor ska hänsyn även tas till enskilda intressen, detta uttrycks i 7 kap 25 § MB samt lyfts fram specifikt lagens förarbeten. I detta fall kan fastighetsägarens enskilda intresse att utveckla mark som idag är privatägd, planlagd som kvartersmark och där strandskyddet idag är upphävt bedömas väga tungt. Särskilt eftersom strandskyddets syften, i och med detaljplanen, skyddas i avsevärt större grad än idag.



De angelägna allmänna intressena har inte kunnat säkerställas på annat sätt än genom en detaljplan och planprocessen inleddes med en övergripande studie av hela stadsdelen. Detta gjordes i form av ett detaljplaneprogram där lokalisering av ny bebyggelse och andra anläggningar prövades i förhållande till infrastruktur och övriga förutsättningar. Den största delen av nytillkommande bebyggelse som anges i programmet ligger mer än 100 meter från strandlinjen. Nyttan och intresset av att bebygga platser med befintlig infrastruktur och förtäta i närheten av kollektivtrafik har dock medfört att viss tillkommande bebyggelse föreslås inom 100 meter från strandlinjen. Dessa två områden ligger båda i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Områdena omfattas inte av strandskydd sedan tidigare men eftersom strandskyddet återinträder så behöver det upphävas inom dessa två avgränsade områden. Att möjliggöra denna bebyggelse är en förutsättning för att kommunen ska kunna ta över privat mark och därmed kunna tillgodose de angelägna allmänna intressena som presenterats ovan. I detaljplanearbetet har utbredningen av den tillkommande bebyggelsen inom delområde 2 minskats något jämfört med detaljplaneprogrammet, vilket är positivt från strandskyddssynpunkt.



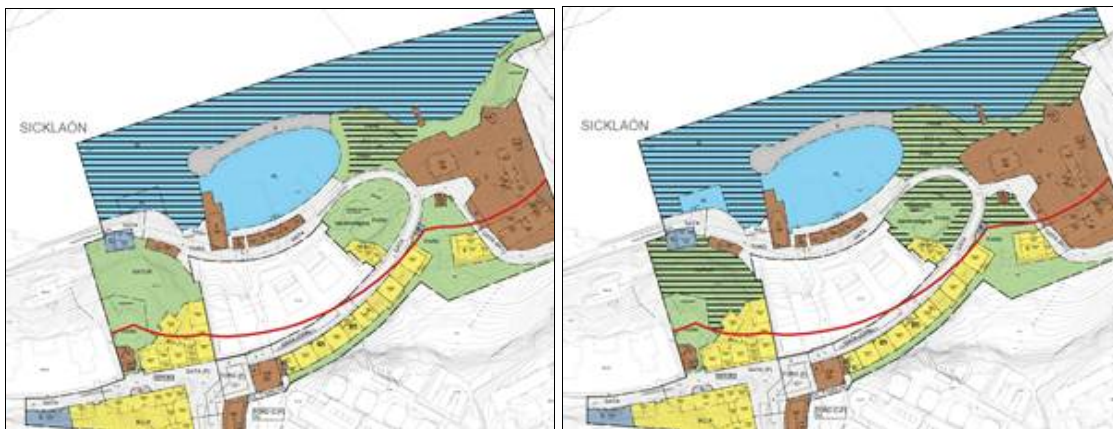
#### *Särskilda skäl och upphävandets konsekvenser för strandskyddet*

Det västra området i kartan ovan, delområde 2, är till stora delar ianspråktaget av befintlig kontorsbyggnad, för denna del finns det således stöd för ett upphävande i 7 kap 18c § punkten 1 MB. Enligt resonemang som presenterats ovan är även punkten 1 tillämplig för det område i direkt anslutning till befintlig kontorsbyggnad som uppfattas vara ianspråktaget. Sådan zon bedöms vara uppskattningsvis 5-10 meter vilket i princip motsvarar hela den föreslagna östliga flygeln i delområde 2.

I övrigt finns stöd för strandskyddsupphävande för de markerade områdena i 7 kap 18c § punkten 5 MB där det anges att strandskydd kan upphävas i detaljplan om det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. De angelägna allmänna intressena som beskrivits ovan kan bara tillgodoses inom planområdet och innebär långsiktiga fördelar för samhället. De två avgränsade områdena där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att kunna tillgodose de angivna angelägna allmänna intressena.

I det antagna detaljplaneprogrammet och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad har all mark i ett omfattande område studerats och pekats ut för olika användningar. Dessa dokument bedöms uppfylla de krav på studier av alternativ lokalisering som ställs i Miljöbalken. Annan placering inom programområdet är utredd och avförd, och med annan lokalisering i kommunen är det inte möjligt eller rimligt att kunna tillgodose de presenterade angelägna allmänna intressena. Även dessa argument har stöd i 7 kap 18c § punkten 5 MB om angelägna allmänna intressen.

Det kan konstateras att detaljplanen medför att stora områden som idag är privat kvartersmark blir allmän plats (park, natur, gata, torg och kaj) samt att strandskydd återinträder inom stora områden, detta är positivt från strandskyddssynpunkt. Vid en avvägning mot de två upphävandeområdenas skyddsvärden är bedömningen att de har liten betydelse för växt- och djurliv och för det rörliga friluftslivet. Det kan även konstateras att detaljplanen säkerställer en fri tillgång till området mellan föreslagen bebyggelse och strandlinjen och att strandskydd återinträder i dessa delar. Vidare skiljs områdena från strandlinjen av höjdskillnader och anläggningar i form av exempelvis mindre byggnader, gata, parkeringsplats och småbåtshamn. Dessa aspekter har vägts in i den sammantagna bedömningen.



Den vänstra kartan visar omfattningen av strandskydd idag, och den högra visar strandskyddets utbredning med denna detaljplan.

### Utsiktsplatsen

Nackas norra kust erbjuder många vyer. De bergknallar och andra naturliga utsiktsplatser som finns i närområdet är dock förbehållna personer med god hälsa och som kan röra sig på egen hand i kuperad naturmark. Den utsiktsplats som planeras norr om Villa Grönkulla syftar till att tillgängliggöra natur- och landskapsupplevelsen för allmänheten så att exempelvis besökare med rullstol, barnvagnar eller svårigheter att gå i trappor kan uppleva utsikten över farleden. Utsiktsplatsen avses utföras som ett trädäck ovanför marken, därmed kan slitaget på naturmarken begränsas trots att användningen av platsen ökar. Anläggningen är utformad, och ska anläggas, med stor hänsyn till befintliga inventerade naturvärdesträd (tallar) och till bergets tunna jordtäcke.

Den planerade utsiktsplatsen planeras ligga mellan 70 och 110 meter från strandlinjen och berörs därmed delvis av reglerna om strandskydd. Rampen upp till utsiktsplatsen ligger längre än 100 meter från strandlinjen. Platsen är belägen 30-35 meter över havsnivån och därmed kan anläggningens direkta påverkan vid strandlinjen betraktas som obefintlig. Den föreslagna platsen ligger ca 100-150 meter från Nacka strands busshållplatser och utsiktsplatsen kan därmed nå enkelt även från andra delar av kommunen. Området omfattas inte av strandskydd idag men eftersom strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt.

Utsiktsplatsen är en så pass viktig anläggning och av sådan omfattning att strandskyddsfrågan behöver hanteras redan i planprocessen och inte som ett efterföljande dispensärende med de osäkerheter för genomförandemöjligheterna som det skulle innebära. Detaljplanen anger därför att strandskyddet upphävs i den del som berörs av planerad utsiktsplats (PARK<sub>1</sub>). Ett upphävande bedöms inte strida mot strandskyddets syften, utan i detta fall vara ett sätt att uppnå strandskyddets syften. Till följd av detta bedöms ett upphävande väga tyngre än ett återinträdande av strandskyddet. Det särskilda skäl som åberopas är 7 kap 18c § punkten 5 MB eftersom det är ett angeläget allmänt intresse att uppföra en friluftsanläggning som är anpassad för bättre tillgänglighet för funktionshindrade och även bidrar till minskat slitage på naturmarken samt skapar en plats varifrån den riksintressanta farledsmiljön kan upplevas. Ett upphävande bedöms ge långsiktiga fördelar för samhället. Andra platser med motsvarande förutsättningar gällande topografi och tillgänglighet saknas i närområdet.

### **Dammar i dagvattenparken**

I dagsläget leds dagvattnet från Nacka strand ut i Saltsjön utan att passera reningsanläggningar. När stadsdelen nu planeras för förtätning och därmed planläggs igen behöver synen på dagvattenhantering uppdateras till gällande lagstiftning och miljö kvalitetsnormer (MKN). I genomförda dagvattenutredningar har det konstaterats att dagvattnet behöver renas innan det släpps ut i Saltsjön för att inte öka belastningen på vattenförekomsten. Dammar är ett sätt att uppnå en naturlig rening genom sedimentering. För att få tillräcklig reningseffekt behöver Nacka strand förses med dammar i två steg och dessa behöver ligga nära recipienten för att kunna hantera så mycket vatten som möjligt från områden uppströms. Utifrån Nacka strands topografi och förutsättningarna hos det befintliga ledningsnätet har dammarna bara kunnat placeras i närheten av recipienten, inom 100 meter från strandlinjen. Dammarnas funktion är så pass viktig för detaljplanens genomförande att dammarnas anläggande behöver prövas redan i detaljplanen och inte lämpar sig för en dispensprövning i ett senare skede. Platsen där den övre dammen planeras är idag ianspråktagen av en parkeringsplats, avsikten är att parkeringsfunktionen ska försvinna helt från platsen. Det aktuella området är idag privatägd kvartersmark och med upphävt strandskydd, men då strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt. Angränsande parkmark kommer bevaras och utvecklas med kommunen som huvudman och dammarna ska upplevas som en del av parken.

Detaljplanen anger att strandskydd upphävs för området med planerade dagvattendammar (PARK<sub>1</sub>). Ett upphävande strider inte mot strandskyddets syften och ett upphävande bedöms även väga tyngre än att låta strandskyddet återinträda. Stöd för bedömningen finns i 7 kap 18c § punkten 5 och delvis i punkten 1 MB då dammarna tillgodoser ett angeläget allmänt intresse genom att säkerställa att hela stadsdelen Nacka strand, även utanför planområdet, inte bidrar till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids. Med de naturgivna förutsättningarna och befintlig bebyggelsestruktur kan endast den föreslagna platsen i närheten av recipienten tillgodose anläggningens funktionskrav och anläggningen behöver därmed ligga inom strandskyddat område. Även punkten 1 kan anses vara tillämplig med tanke på att området idag är ianspråktaget för en parkeringsplats.

### **Tekniska anläggningar**

#### *Elnätstation samt avfallshantering vid delområde 7*

Den nya elnätstation som föreslås vid Augustendalsvägen och den plats för avfallshantering som föreslås i anslutning till hotellområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Anläggningarna har begränsad omfattning och har inte någon avhållande effekt för allmänheten. Nätstationen behöver ligga i anslutning till allmän gata och i närheten av befintliga ledningsstråk. Platsen för avfallshantering behöver ligga i anslutning till sådan plats där sopbil har möjlighet att vända. För dessa delar är strandskyddet upphävt idag men återinträder i och med planläggningen och behöver därför prövas igen. Ett upphävande bedöms inte motverka strandskyddets syften och ett upphävande av strandskydd bedöms väga tyngre än att låta det återinträda på de aktuella platserna. Stöd för detta finns i 7 kap 18c § punkten 5 MB.

#### *Före detta oljekällaren*

Den före detta oljekällaren i planområdets nordvästra del är en byggnad av kulturhistoriskt intresse och som innehåller tekniska anläggningar. Från kulturmiljösynpunkt, och med tanke på de tekniska anläggningarna i form av kylanläggning som tar vatten från havet samt en pumpstation, är det av angeläget allmänt intresse att befintliga funktioner kan kvarstå. Det berörda området är även att betrakta som ianspråktaget i sin helhet. Strandskyddet är upphävt för området idag men det återinträder och behöver därför prövas igen. Ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda och strandskyddets syften påverkas inte negativt av ett upphävande. Stöd för ett upphävande i form av särskilda skäl finns i 7 kap 18c § punkten 1 och 5 MB.

### **Hotellområdet och brygga**

Området vid Hotell J utgör en sammanhållen hotell- och konferensanläggning med tillhörande lusthus, komplementbyggnader, parkanläggningar. Ingen förändring planeras inom hotellområdet utan pågående användningar och befintliga byggnader bekräftas i detaljplanen. Tre kulturhistoriskt intressanta byggnader ges skydds- och varsamhetsbestämmelser samt förses med rivningsförbud, vegetationsskydd införs även för större träd i parkmiljöerna. I områdets norra del finns en befintlig brygga som funnits på platsen från tiden före reglerna om strandskydd infördes. Idag är området privatägt hela

vägen ned till strandlinjen och strandskyddet är upphävt. I detaljplanen planläggs ett stråk närmast strandlinjen som allmän plats, PARK, och blir således långsiktigt tillgängligt för allmänheten och strandskyddet återinträder. Avgränsningen mot hotellområdet är gjord utefter befintliga häckar, murar eller andra avläsbara naturliga gränser.

Även om strandskyddet är upphävt idag så återinträder det vid planläggning. Bedömningen i detta fall är att strandskydd kan upphävas för föreslagen kvartersmark inklusive bryggan och lusthuset. Ett upphävande av strandskyddet för hotellområdet bekräftar dagens användning och upphävandet bedöms väga tyngre än att låta det återinträda. Ett upphävande bedöms inte heller motverka strandskyddets syften. Stöd för upphävandet finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB, då området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

### **Småbåtshamnen och sjöbodar**

På 1990-talet när Nacka strand utvecklades från ett industriområde till en kontorsstad utfördes omfattande sprängningsarbeten. En stor del av bergmassorna användes till att fylla ut strandområdet och till att bygga den pir som idag omsluter småbåtshamnen. För småbåtshamnens område med vatten, bryggor och pir föreslås ingen förändring. Inte heller byggnaderna i södra delen av småbåtshamnen föreslås förändras. Strandskyddet är idag upphävt för dessa områden men då strandskyddet återinträder vid planläggning behöver frågan prövas på nytt. Detaljplanen anger att strandskyddet upphävs föreslagen kvartersmark, samt för vattenområde för småbåtshamn (W<sub>2</sub>). Bedömningen i detta fall är att ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda samt att strandskyddets syften inte motverkas. Stöd för upphävande finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB då området är ianspråktaget som småbåtshamn med tillhörande pir och för bebyggelse. Allmänhetens tillträde till strandlinjen vid hamnen tryggas genom att stråket mellan sjöbodarna och småbåtshamnen planläggs som allmän plats.

### **Ny båtbygga för kollektivtrafik**

I Nacka kommuns översiktsplan, kustprogram samt i detaljplaneprogrammet för Nacka strand uttrycks det tydligt att kollektivtrafik med båt ska utvecklas längs Nackas kust och i samarbete med angränsande kommuner och med Trafikförvaltningen (SLL). För Nacka strand, som idag har två olika kollektivtrafikbryggor är det av stor vikt att kunna samordna all trafik vid en och samma bygga. På så sätt möjliggörs en ökad tydlighet mot resenärerna samt en bättre samordning av utrustning såsom väderskydd, cykelparkeringar, vägvisning och annan information. Det är även av största vikt att båttrafiken kan angöra så nära den befintliga snedbanehissen som möjligt, detta för att tydliggöra och effektivisera kopplingen till busshållplatserna vid J V Svenssons torg. Ingen av de befintliga bryggorna har bedömts som möjliga att bygga om så att de eftersträvade funktionskraven klaras. Detaljplanen medger därför att de två befintliga angöringsbryggorna ersätts av en ny något större anläggning som uppfyller rederiernas krav på utrymme, utrustning och angöring. Den nya anläggningen har placerats så nära snedbanehissen som möjligt.

Detaljplanen anger att strandskyddet upphävs för den tillkommande båtbyggnaden för kollektivtrafik. Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften och intresset att möjliggöra en båtbyggnad i föreslaget läge bedöms väga tyngre än ett behållet strandskydd på platsen. Stöd för ett upphävande finns i 7 kap 18c § punkterna 3 och 5 MB eftersom anläggningen för sin funktion måste ligga vid vatten samt att den utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

### **Byggnad vid nya båtbyggnaden**

Vid den nya byggnaden för kollektivtrafik samt i anslutning till befintlig bebyggelse på kajen föreslås att en ny byggnad kan tillkomma. Byggnaden avgränsas till sin användning till att innehålla resandeservice eller andra centrumfunktioner som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner (C<sub>4</sub>). Tanken med byggnaden är bland annat att den ska relatera till båtbyggnaden och att ett tillskott av verksamheter i direkt anslutning till byggnaden bidrar till en ökad trygghet för de resenärer som väntar på båten och rör sig i området i övrigt. Tillkommande verksamheter kan ses som en naturlig utveckling av de verksamheter som redan finns vid Nacka strands hamnområden. Berört område är delvis ianspråktaget av mindre förrådsbyggnader samt av parkeringsplatser. Området omfattas inte av strandskydd idag men eftersom strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt.

Strandskyddet föreslås upphävas för föreslagen byggrätt. Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften och nyttan med att upphäva strandskyddet bedöms väga tyngre än att låta strandskyddet återinträda. Stöd för ett upphävande finns i 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 MB eftersom området delvis är ianspråktaget, anläggningen för sin funktion måste ligga i nära anslutning till båtbyggnaden för kollektivtrafik samt att den utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

### **Allmän plats för gator, torg och kaj**

Delar av Augustendalsvägen och Ellensviksvägen med anslutande platsbildningar ligger inom 100 meter från strandlinjen. Områdena planeras ha liknande funktioner även i framtiden. Detaljplanen behöver säkerställa att framtida åtgärder i form av upprustning och ombyggnad kan ske och det är inte lämpligt att pröva detta som dispensärenden med den osäkerhet det innebär. I detaljplanen anges att strandskydd upphävs för områden med användningsbeteckningarna GATA, TORG och KAJ.

Bedömningen i detta fall är att ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda samt att strandskyddets syften inte motverkas. Stöd för upphävande finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB då området är ianspråktaget för angivna ändamål.

### **Park- och naturområden**

Detaljplanen innebär att strandskyddet återinträder för områden med beteckningarna PARK och NATUR. Inom naturmark planeras inga större åtgärder utöver normal skötsel. För parkområden längs stranden planeras dock ett antal anläggningar i form av lekutrustning, trappor, gradänger, utegym, strandpromenad på konsolbyggnad samt belysning

och parkmöbler. Dessa åtgärder bedöms inte begränsa allmänhetens tillträde utan snarare vara en förutsättning för en ökad användning. Även påverkan på växt- och djurlivet bedöms som begränsade eftersom den huvudsakliga karaktären som grönområde ska bevaras. I det enskilda fallet får det bedömas ifall strandskyddsdispens krävs.



## Hållbarhet

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

### *Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser*

Den allmänna upprustningen av gator, torg, parker och naturområden i Nacka strand, som är en del av genomförandet, syftar just till att skapa många olika attraktiva stadsrum för alla. J V Svenssons torg och den planerade utsiktsplatsen är platser som kan fungera väl som mötesplatser. I arbetet med strandparken planeras aktiviteter för utökad medborgardialog.

### *Effektiv mark- och resursanvändning*

Av flera skäl har den föreslagna bebyggelsen en hög täthet. Bland annat har det korta avståndet till kollektivtrafik varit ett motiv till att medge en tät bebyggelse. Andra skäl är exempelvis att möjliggöra en kritisk massa av människor för att uppnå en levande stadsdel samt att verkligen utnyttja marken effektivt när stora åtgärder behövs för att kunna komma åt ytorna. Projektet möjliggör att befintlig service och redan gjorda investeringar kan utnyttjas väl. Projektet innebär även att markföröreningar inom delar av området kommer att saneras.

### ***Dagvatten som renas och infiltreras***

De åtgärder som planeras för dagvattenhanteringen handlar i huvudsak om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med rening och fördröjning inom kvartersmark och avledning till de två dagvattendammarna inom planområdet för rening och fördröjning (se kapitel 5 ”så genomförs planen” för att se lösningarna inom kvartersmark). På så sätt kan flödestopparna jämnas ut och dagvattnet renas. Dagvattendammarna bidrar även till rekreativa värden. För dagvattensituationen i Nacka strand som helhet är det även viktigt att åtgärder genomförs även i de delar som omfattas av angränsande detaljplaner.

### ***Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet***

Direkt närhet till grön- och vattenområden finns redan inom planområdet. Den övergripande strukturen med bebyggelse och grönstruktur är i enlighet med beslutat detaljplaneprogram. De åtgärder som planeras handlar främst om att rusta upp grönområdena, göra grönområden tillgängliga för personer med olika behov samt tydliggöra promenadstråk. Detaljplanen tryggar allmänhetens tillgång till park- och naturområden som tidigare varit privatägda.

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### **Allmänna konsekvenser**

Om en konsekvens är positiv eller inte beror alltid på vem som gör bedömningen och är därför är en heltäckande redovisning svår att göra. En konsekvens av detaljplanen är att området kring J V Svenssons torg och busshållplatserna kommer att förändras helt. Miljön kommer att ändras från ett arbetsplatsområde till en mer tätbebyggd stadsdel där bebyggelsen tar större plats än idag. Planenheten bedömer att detaljplanen möjliggör denna utveckling på ett sätt där även befintliga kvalitéer tas till vara. När ett område bebyggs kommer vissa utblickar försvinna och andra tillkomma. Det är svårt att i detalj bedöma den visuella påverkan överallt där bebyggelsen kommer bli synlig. För flera befintliga kontors- och bostadsbyggnader kommer utsikt att påverkas. Den ökade bebyggelsevolymen inom delområde 2 kommer främst att påverka utblickar från angränsande bostadsbebyggelse på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen. Påverkan på utsikt bedöms vara godtagbar med tanke på läget i ett tätbebyggt område i en expansiv del av regionen. Befintlig utsikt har beaktats men aspekten har inte prioriteras framför övriga mål med detaljplanen. Vid den tillkommande bygggrätten i delområde 7, vid dagvattenparken, har bebyggelsen placerats och utformats bland annat med hänsyn till utblickar.

Detaljplanen bedöms sammantaget medföra stora positiva konsekvenser. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade ur ett långsiktigt samhällligt perspektiv, även om



tillkommande bebyggelse alltid påverkar sin omgivning och befintliga utblickar. De positiva konsekvenserna med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel med en större blandning mellan bostäder och arbetsplatser, därmed får stadsdelen ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Även att stadsmiljön och de offentliga rummen ges en bättre och mer ändamålsenlig utformning är positivt.

För allmänheten är det även positivt att stora delar av det som idag är privat kvartersmark planläggs som allmän plats och tas över av kommunen. Det säkerställer allmänhetens tillträde till gator, parker och grönområden. Sammantaget är utvecklingen positiv och detaljplanen och dess genomförande bedöms vara av stort allmänt intresse.

### **Sociala konsekvenser**

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör attraktiva offentliga rum och att publika verksamheter såsom matbutik och annan service kan tillkomma i stadsdelen, något som kan främja sociala kontakter och vara identitetsskapande. Planförslaget innebär att J V Svenssons torg omges av både bostäder och arbetsplatser, något som kan påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

### **Rekreation**

Detaljplanens genomförande medför stora förbättringar av allmänna platser och ger goda möjligheter till rekreation i stadsdelen, i natur, park och stad.

### **Tillgänglighet**

Då trafikmiljön ses över och trottoarer och vissa cykelbanor byggs ut så uppgraderas tillgängligheten på allmän plats. Särskilda åtgärder för tillgänglighet genomförs i form av utsiktsplatsen samt den nya snedbanehiss som redan är planerad i en annan detaljplan.

### **Trafik**

Oftast prognostiseras en generell trafikökning i samhället, det är dock inte givet vilken utveckling vårt resande har i framtiden. I Nacka strand antas den föreslagna bebyggelsen innebära en ökad trafik men det finns samtidigt goda möjligheter till kollektivt resande. Trafikmängderna som helhet är dock relativt begränsade för att vara en tät stadsbebyggelse eftersom större genomfartstrafik saknas. Ytor för gång- och cykeltrafik ges tydligare utformning och bebyggelsen ska planeras för att tillgodose lättillgängliga cykelparkeringar.

### **Trygghet och säkerhet**

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens indelning, fallrisker, närhet till vatten samt trafiksäkerhetsåtgärder, se även sida 43.

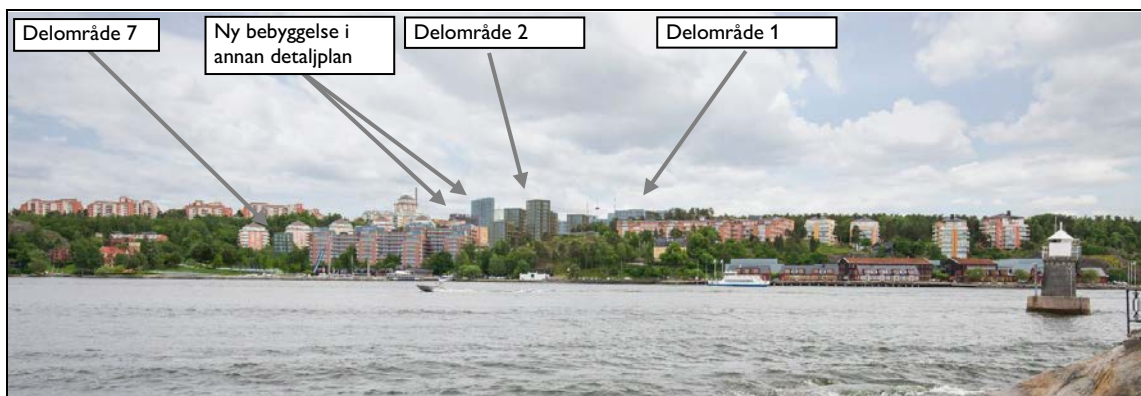
### Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar exploateringen inklusive åtgärder för allmänna anläggningar. Kommunens kostnader handlar till största delen om kostnader för framtida drift och underhåll. De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svåra att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra sker investeringar som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur leder till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

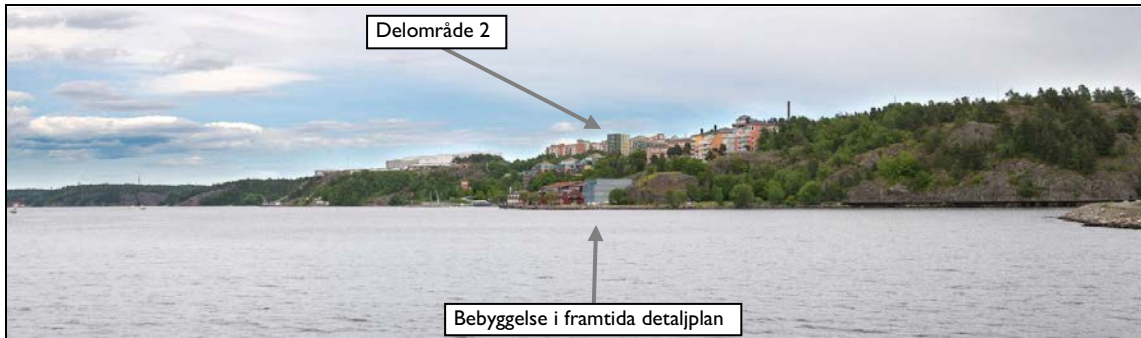
### Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild påverkas oundvikligen av att ny bebyggelse uppförs. Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms dock inte skadas.

Den befintliga bebyggelsen i planområdet har en relativt stram karaktär. Mot farleden behålls denna karaktär med få utskjutande element och tydliga axlar i fasaderna. In mot J V Svenssons torg medges en mer varierad bebyggelse både i våningsantal och i utformning. De tillkommande byggnadsvolymer som är mest exponerade mot farleden är delområde 2 och 7, de översta våningsplanen i delområde 1 blir också synliga från norr. Bebyggelsen inom delområde 2 medges där marken till stora delar redan är bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras i och med detaljplanen, men den sammantagna bedömningen är att förslaget inte har en negativ påverkan på helhetsmiljön. Ett så pass omfattande kvarter som delområde 2 kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen ska den ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjena, fabriksperioden och kontorsperioden, nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar. Med tanke på bebyggelsens placering i en kulturmiljö är det av stor vikt hur de enskilda byggnaderna slutligen gestaltas. I detaljplanen har det införts bestämmelser som säkerställer vissa viktiga utformningsaspekter. Alla detaljer kan dock inte bestämmas i en detaljplan och det är inte heller syftet med detaljplaner.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från norr som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Jarlaberg syns på berget till vänster i bild. Den gröna foten respekteras.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från väster som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Ryssbergen ses till höger i bild och Nyckelviken och norra Boo ses till vänster. Nacka strand utgör, tillsammans med Jarlaberg och Bergs oljehamn, den östligaste tätbebyggelsen längs västra Sicklaöns norra kust.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från Slussen i Stockholm som visar Kvarnholmen och delar av Nackas norra kust på långt håll.



Illustration som visar bebyggelsen inom delområde 2 sett från Strandparken. Bild: Joliark

Bebyggelsen inom delområde 1 angränsar till Tändkulevägen och de åtta friliggande småhus som varit arbetarbostäder under Nacka strands fabriksepok. De åtta byggnaderna är rödmålade och ligger på rad längs med den branta Tändkulevägen. Historiskt sett hänger arbetarbostäderna ihop med fabriksepoken och den visuella kopplingen till fabriken ska bevaras. Arbetarbostäderna är synliga främst från Tändkulevägen, sett från Augustendalsvägen är de delvis inbäddade i grönska vilket redan idag begränsar den visuella kontakten.



Vy från fabrikenes sågtandsbyggnad upp mot Tändkulevägen. Den visuella och fysiska kopplingen mellan fabriken och de röda arbetarbostäderna bevaras.

### Natur

Detaljplanen innebär att den öst-västliga spridningskorridoren mellan Nyckelviken och Ryssbergen, den ”gröna foten”, säkerställs som natur eller park och blir därmed långsiktigt säkerställd och tillgänglig för allmänheten. De äldre träden i parkmiljön vid Tornvillan skyddas i detaljplanen. Bebyggelsen i delområde 1, vid busshållplatserna, tar naturmark i anspråk, kvarteren ska dock utföras med vegetationstak och ges en sådan form att de biologiska spridningsvägarna kan understödjas. Intresset av att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen inom delområde 1, 2 och 7 bedöms väga tyngre än de naturvärden som påverkas negativt.

### Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan minskar jämfört med dagsläget under förutsättning att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningarna genomförs. Detaljplanens bestämmelser garanterar dock inte att föreslagen dagvattenfördröjning inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar ett stort antal fastigheter som ägs av en och samma privata fastighetsägare, viss mark inom planområdet ägs av kommunen samt av två

bostadsrättsföreningar. På Fabrikörvägen finns fyra bostadshus på fastigheten Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög och i planområdets östra del omfattas en liten del av fastigheten Sicklaön 13:83 som ägs av Nacka kommun men är upplåten med tomträtt för Bergs oljehamn, tomträttsavtalet är dock uppsagt och rättsprocess om uppsägningen pågår. Se kapitel 6, ”så berörs enskilda fastighetsägare” för en mer ingående beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare.

## **5. Så genomförs planen**

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för angivna ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### **Preliminär tidplan för projektet**

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandet kan tidigast ske cirka 1 månad efter antagande under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Genomförandetid**

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättigheter enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska, genom Natur- och trafiknämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för gatu- och parkmark med mera inom planområdet. Det kommunala bolaget Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Exploatören ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, centrum, parkering och liknande.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploatören, kommunen eller annan fastighetsägare, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om markkloy, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

## Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören kommer att upprättas och beslutas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I exploateringsavtalet för norra Nacka strand, detaljplan 3, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för detta regleras, även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer hanteras i avtalet. I exploateringsavtalet ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget detaljplaneprogram som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Då området har bebyggt av en enskild förvaltare, är området bebyggt på ett sätt som inte är helt ändamålsenligt för ett uppdelat ägande och förvaltande. Det finns konstruktioner som enligt detaljplanen kommer att vara belägna på allmän plats, som är sammanbyggda med enskilda konstruktioner. Detta innebär att tydliga gränser, såväl tekniskt som juridiskt, krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner ska vara självständiga och ha en enskild ägare som har drift och underhållsansvaret. I vissa fall är enskilda och kommunala anläggningar beroende av varandra och dess tekniska egenskaper. I de fallen ska ansvaren regleras tydligt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande med egenskapskrav och ansvar för berörda parter. Det finns även enskilda ledningar som är belägna på allmän plats, såsom fjärrkyla och vatten- och avloppsledningar. För dessa ledningar finns det inte alltid någon alternativ lösning, då exempelvis fjärrkylesystemet är en befintlig anläggning som hämtar sin kyla från havet. Någon gång kommer ledningen således behöva korsa allmän plats och då uppstår en situation med enskilda ledningar i allmän plats som behöver kunna hanteras. Då Nacka strand övergår från att vara ett stort område som i princip förvaltas av en fastighetsägare, till att ägas av många olika fastighetsägare kommer det finnas behov av att avstycka kring befintlig bebyggelse.

### *Allmän plats*

De områden av privatägda fastigheter som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand i takt med att området detaljplanläggs enligt antaget program. Stora delar av det som utgör allmän plats i detaljplanen är underbyggt med garage eller andra privata anläggningar. Flera av dessa anläggningar under marknivå är planerade att utgöra en eller flera gemensamhetsanläggningar och till följd av detta behöver 3d-fastighetsbildning genomföras.

### *Kvartersmark*

Befintliga bostadshus vid Augustendalsvägen och de två kontorshusen vid J V Svenssons torg omfattas inte av någon ny byggrätt. De är dock belägna på fastigheter som kommer att beröras av fastighetsreglering och avstyckning kring husen kan komma att bli aktuellt. Befintligt torg och gångvägsområdet söder om bostäderna på Augustendalsvägen övergår till att vara allmän plats och ska regleras till Sicklaön 14:1. Befintliga hissar i de två kontorshusen vid J V Svenssons torg som går ned till garaget ska ingå i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget. Arkaderna vid det bågformade kontorshuset samt marken vid det sydöstra hörnet på Tingsrättshuset ska vara tillgängliga för allmänheten genom x-områden. Det innebär att servitut till förmån för kommunen ska bildas.

Delområde 1 angränsar mot allmän plats i öst, väst och norr. Allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1. Kvarteret kommer delvis att underbyggas med garage som byggs ihop med det befintliga Torggaraget och ska ingå i samma gemensamhetsanläggning. I kvarteret ska ett, för Torggaraget gemensamt, trapphus/hiss finnas mellan gatunivå och parkeringsplan. Vid delområdets nordöstra hörn medges att bebyggelsen kragar ut något och utrymmet under ska vara tillgängligt för allmänheten genom ett x-område samt att servitut till förmån för kommunen ska tecknas.

Delområde 2 ges en utökad byggrätt jämfört med befintligt kontorshus och befintlig byggnad kommer att rivas. Även i detta område kommer servitut för allmänhetens tillträde under arkaderna skrivas för de områden som är markerade med x i detaljplanen, den exakta avgränsningen för området som servitutet ska omfatta avgörs i senare skede och kan justeras beroende på byggnadens exakta utformning. Fastighetsbildning i 3d behövs i delområdets sydvästra del, närmast Villa Grönkulla. Allmänhetens tillgång till utsiktsberget säkras genom att området planläggs som allmän plats och regleras över till Sicklaön 14:1. Området närmast Villa Grönkulla, väster om delområde 2, ska styckas av och utgöra en självständig fastighet.

Största delen av marken runt delområde 7 och befintligt hotell är idag kvartersmark och i privat ägo. All mark som planläggs som allmän plats kommer att regleras över till Sicklaön 14:1. Befintligt garage vid Hotell J ska användas för både hotellet och för tillkommande bostäder och delar av garagets funktioner behöver omfattas av gemensamhetsanläggning, se avsnitt nedan om gemensamhetsanläggningar.

På fastigheten Sicklaön 13:87 finns idag flera verksamheter, restaurang, marina och verksamheter kopplade till marinan. När detaljplan vinner laga kraft kommer dessa att bilda en eller flera fastigheter skilda från den allmänna platsen. E-området vid Fabrikörvägen bildar en eller flera fastigheter beroende på vad som bedöms som lämpligast vid genomförande av planen. Detsamma gäller E-område vid kajen.

### *Ledningsrätt*

Genom planområdet går en ledningsrätt till förmån för kommunägda ledningar, ledningsrätten ska finnas kvar även när ny detaljplan vunnit laga kraft och detaljplanen ger stöd för detta. Ledningsrätt avses bildas för dagvattenledning genom Torggaraget samt i södra delen av den befintliga byggrätten inom delområde 7, u-områden i detaljplanen.

### **Servitut**

Officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för de områden som är planlagda som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningarna planläggs som x-områden eftersom enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig.

Servitut som säkerställer kommunens tillträde till snedbanehissens motorrum ska bildas till förmån för Sicklaön 14:1 och belastar Sicklaön 13:77. Vidare behöver ett servitut bildas för snedbanehissens eventuella konstruktioner som sätts fast i omkringliggande byggnaders konstruktion belägna på Sicklaön 13:77, 13:79 och Sicklaön 369:33. Dessa servitut berör delvis områden utanför denna detaljplan. Rätt för Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 att underhålla fasader från snedbanehissens schakt behöver också säkras. Ett servitut för att säkerställa väg genom Torggaraget till förmån för Sicklaön 13:79 behövs eftersom det finns utrymmen inom Sicklaön 13:79 som bara är tillgängliga den vägen, sådant servitut belastar Sicklaön 13:77.

Ett flertal avtalservitut finns mellan fastigheterna kring J V Svenssons torg och Augustendalsvägen. Avtalservituten avser ömsesidig rätt att uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra bland annat betongdäck, grundläggningsplintar och tätskikt. Servituten kommer att beröras av kommande fastighetsregleringar i området, men ska fortsätta att gälla. Berörda fastigheter är Sicklaön 13:77, 13:79, 13:80 och 369:33. Avtalservituten berörande Sicklaön 369:33 behöver dock ses över när det befintliga huset ersätts med ett nytt.

Sicklaön 369:38 har rätt till gata genom avtalservitut som belastar Sicklaön 13:77 och Sicklaön 13:24. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan avtalservituten upphävas i dessa delar, då fastighetens rätt till väg säkras genom allmän plats i detaljplanen.

Fastigheten Sicklaön 13:136 har officialservitut för vattenledning och avloppsledning belastande mindre delar av Sicklaön 13:87. Ledningarna är belägna i mark som utgör allmän plats i detaljplanen och därmed blir officialservituten planstridiga. Att sådana situationer uppstår är nästintill ofrånkomligt i ett befintligt område som är bebyggt för ett enskilt förvaltande, men som nu planeras om med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen gör bedömningen att ledningarna och officialservituten kan vara kvar i sitt befintliga läge.



Det stora kontorshuset på Sicklaön 13:79, som ingår i detaljplanen för Norra branten, delplan 1, har två luftintag som är belägna på den södra sidan om Augustendalsvägen inom denna detaljplan, norra Nacka strand, detaljplan 3, och fastigheten Sicklaön 13:80. Befintliga avtalsservitut för bland annat luftintag behöver ses över för att säkerställa luftintagens läge med tillhörande anläggningar och konstruktioner.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för parkeringsändamål (P) eller för åtkomst till parkering ( $g_1$  och  $g_2$ ) samt grundläggning ( $g_3$ ) som utgörs av ett betongbjälklag mellan de två husen. Sicklaön 369:32 har enskilda VA-ledningar som även tjänar ”Villa Grönkulla” på Sicklaön 369:33. Ledningarna är belägna på de nyss nämnda fastigheterna samt i Torggaraget som är beläget på Sicklaön 13:77. För dessa ledningar behöver en gemensamhetsanläggning inrättas fram till anslutningspunkt till det kommunala VA-ledningsstråket. Berörd fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

De områden i detaljplanen som är planlagda med kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för Torggaraget. I Torggaraget ska i stora delar av detaljplanens parkeringsbehov tillgodoses och i princip alla berörda fastigheter ska delta i gemensamhetsanläggningen, även bebyggelse utanför planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen exempelvis Sicklaön 369:38 (Brf. Gustafshög), Sicklaön 369:35 (Nacka strandmässan) och Sicklaön 369:32.

Det befintliga garage som finns under del av Hotell J och vid den angränsande bygggrätten för bostadsändamål ska användas av hotellet och de framtida bostäderna inom respektive fastighet. Garagets tillfartsramp behöver vara en gemensamhetsanläggning vilket regleras i detaljplanen ( $g_2$ ), avsikten är att även portar och eventuella tekniska system som berör hela garaget ska omfattas av gemensamhetsanläggning.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen översiktligt.

### **Torg**

J V Svenssons torg planläggs som allmän plats och ska byggas om i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Utformning och ansvarsgränser i höjdded mellan kommunens och exploatörens fastigheter ska hanteras och preciseras i tillhörande exploateringsavtal. Utförande ska följa detaljplaneprogrammets ambitioner, slutlig utformning bestäms i detaljprojekteringen. Belysning, möblering och markbeläggning ska prioriteras extra.

## **Gata**

Gatorna inom detaljplanen är i dag kvartersmark och i enskild ägo. Detaljplaneförslaget innebär att gatorna blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen övertar dessa. Huvudinriktningen är att samtliga gator som tas över av kommunen ska ha den standard som föreskrivs i kommunens tekniska handbok. Mindre avsteg från teknisk handbok kan dock fordras i vissa fall.

Detaljplanens utformning innebär att Augustendalsvägen med tillhörande busshållplatser flyttas något österut, närmare det bågformade kontorshuset. Den befintliga vändzonen för bussarna planeras också flyttas och den befintliga infarten till Torggaraget ersätts med ny infart inom delområde 1. Ny gata, vändzon och busshållplatser ska i möjligaste mån följa kommunens tekniska handbok samt krav från Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik). Viss förändring av trafikflödena är att vänta då befintligt garage planeras att byggas ut samt att ny infart anläggs. Infart till Torggaraget sker från söder via angöring på kvartersmark som integreras i utformningen av delområde 1. Fabrikörvägen planeras att breddas och förses med trottoarer på båda sidor och Ellensviksvägen ges ett gatuområde som medger breddning för gångbana.

## **Park och rekreation**

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Strandparken, del av gröna foten och strandpromenad, samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Nya miljöer ska skapas i form av utsiktsplats väster om delområde 2 och dagvattenpark öster om tillkommande byggrätt i delområde 7. Befintliga parkmiljöer ska bevaras och övertas av kommunen och ambitionen är att så långt som möjligt uppfylla tillgänglighetskraven. Det kommer innebära att befintlig strandpromenad och andra vistelseytor kommer byggas ut samt kompletteras med exempelvis ny belysning.

## **Konstruktionsbyggnader**

Detaljplaneförslaget innebär att alla allmänna anläggningar blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen övertar befintliga enskilda anläggningar. Huvudinriktningen är att samtliga trafikanläggningar och konstruktionsbyggnader så som kajer, ramp, strandpromenad, trappor och dylikt som tas över av kommunen ska vara fristående och ha den standard som föreskrivs i kommunens tekniska handbok. Mindre avsteg från teknisk handbok kan dock fordras i vissa fall.

Den tillkommande bryggan för kollektivtrafik med båt ska utformas enligt kommunens tekniska handbok samt i samråd med Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik).

## **Vatten och avlopp**

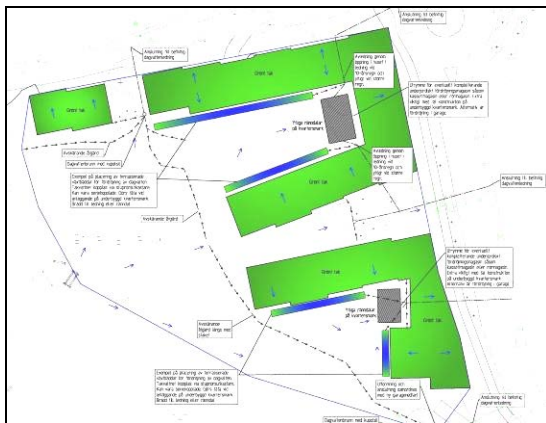
Inom planområdet är kommunalt VA-nät utbyggt och befintliga byggnader är anslutna. Vissa förbindelsepunkter är belägna längre bort från byggnaderna än vad som är normalt.

VA-systemet ska byggas ut för de nya byggrätterna samt kompletteras så att anslutningspunkter hamnar på lämplig plats ur drift- och underhållssynpunkt.

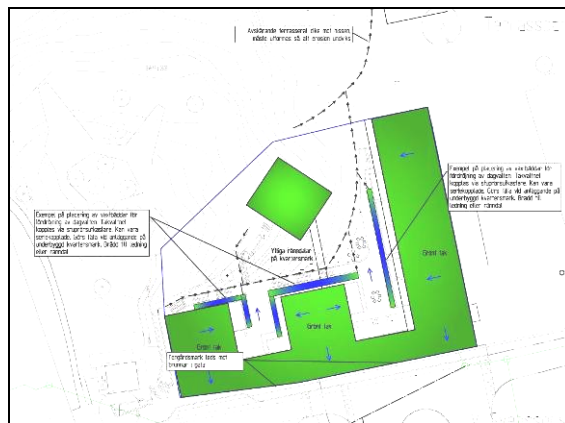
### Dagvattenhantering

Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området närmast strandlinjen och vid kraftig nederbörd även från övriga stadsdelen. Inom planområdet ska en park med dagvattendammar anläggas för rening och fördröjning av dagvatten, även ledningsnätet kommer att kompletteras.

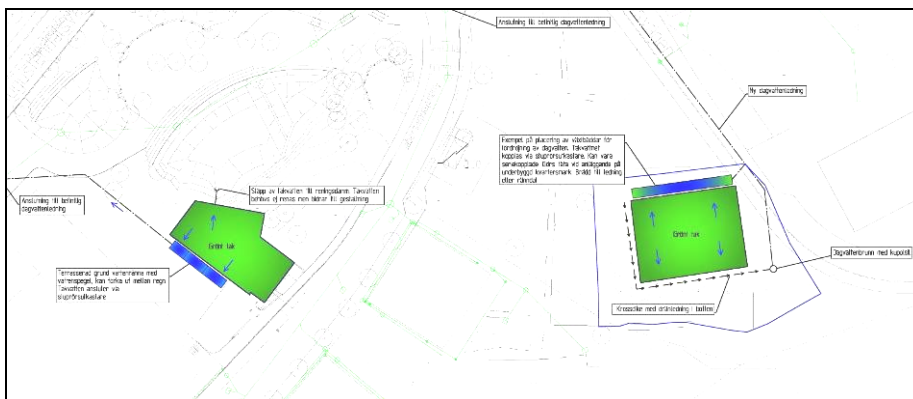
På kvartersmark ska dagvattnet fördröjas och renas genom gröna tak och fördröjningsmagasin. Den dagvattenutredning som har tagits fram för den tillkommande bebyggelsen ska följas vid byggnation på kvartersmark (Sweco 2017-05-22). Nedan illustreras vilka dagvattenåtgärder som avses genomföras vid tillkommande bebyggelse. Grön färg visar var det i huvudsak ska vara vegetationstak och blå-gröna stråk symboliserar dagvattenfördröjande växtbäddar dit dagvatten ska avledas. Att åtgärderna genomförs ska säkerställas genom avtal. Vid befintlig byggrätt inom delområde 7, vid hotellområdet, ska en dagvattenledning dras mellan framtida byggnad och bergsskärningen (u-område på plankartan).



Delområde 1, grå rutor visar dagvattenmagasin



Delområde 2



Delområde 7

### **Uppvärmning/el**

Avsikten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Vissa ändringar kan dock bli aktuella. Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Nacka energi möjlighet att öka sin kapacitet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja nya byggrätter. Parallellt med fjärrvärmeledningar finns även ledningar för fjärrkyla (kylvatten från havet) med tillhörande kylcentral vid kajen. Anläggningen ägs av exploatören och avses behållas i befintlig utsträckning.

### **Avfallshantering**

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning samt i PM för avfallshantering (Urban Earth Consulting 2015-09-25). Allmänna platser kommer att byggas ut med hänsyn till angivna förutsättningar.

### **Markföroreningar**

Bygglov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

### **Ekonomiska frågor**

Mellan kommunen och exploatören ska ett exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att exploatören upplåter den allmänna platsen samt servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Nacka strand ingår i det område som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget erläggs när detaljplan vinner laga kraft och baseras på tillkommande byggrätt i kvadratmeter.

### **VA-anslutningsavgift**

Fastigheter som ansluts till kommunens VA-nät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Flertalet fastigheter är redan anslutna och avgift tas ut endast för förändrad verksamhet i de fall anslutningsavgift redan är betald för pågående verksamhet. Taxan vid det år som debitering sker används. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

### **Bygglovsavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### **Fastighetsrättsliga avgifter**

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

Detaljplanen omfattar i huvudsak markområden som ägs av Nacka kommun och av exploatören. Planområdet omfattar dock även delar av fastigheten Sicklaön 13:79 som ägs av Brf. The View samt delar av Sicklaön 13:80 som ägs av Brf. Himmelsbågen. Många av de närliggande fastigheterna ägs också av exploatören och kommunen förutom Sicklaön 13:81 som ägs av Brf. Jakobsdal, Sicklaön 369:32 som ägs av Brf. No. 4 och Brf. Fabrikören samt Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög 1. Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser bland annat i form av allmänt upprustade gator, torg och parker och genom att en större befolkning ger underlag till service, stadsliv och kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande innebär en byggtid som för många kan upplevas som en negativ konsekvens till följd av transporter, buller och trafikregleringar. För enskilda fastighetsägare kommer närmiljön att förändras vilket tydliggörs i kommande stycken.

Exploatören påverkas i stor omfattning i och med att de, genom olika bolag, äger huvuddelen av marken inom området. Exploatören är väl uppdaterad om detaljplanens innehåll och utformning och påverkas inte negativt. En konsekvens av detaljplanen, som berör exploatören, är att fem byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla ges rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser vilket påverkar hur byggnaderna kan förändras i framtiden. Sådan reglering omfattar Villa Grönkulla vid Fabrikörvägen (Sicklaön 369:33), den före detta oljekällaren vid kajen (Sicklaön 13:87) samt Tornvillan, Ellensvik 3 och lusthuset vid Ellensvik (Sicklaön 13:82).

Sicklaön 13:79, Brf. The View, kommer påverkas genom att den södra delen av fastigheten överförs till allmän plats och blir kommunal mark. Fastighetens södra del berörs även av andra fastighetsbildningsfrågor avseende det befintliga Torggaraget under Augustendalsvägen med mera. I detaljplanens delområde 2 direkt väster om Sicklaön 13:79, samt i detaljplanens delområde 7 direkt öster om fastigheten, medges en ökad bebyggelsevolym som kommer att påverka utblickar och solljusförhållanden för Sicklaön 13:79.

De fem bostadshusen på Sicklaön 13:80, Brf. Himmelsbågen på Augustendalsvägen, ingår i detaljplanen och fastighetsägaren berörs i och med att planbestämmelser och byggrätt definieras. Gångvägen söder om punkthusen berörs av inlösen av allmän plats. Fastigheten kommer även beröras av ny bebyggelse i närområdet, främst delområde 2 och 7, som för vissa lägenheter bedöms medföra negativa konsekvenser för utsikt och solljusförhållanden.

Påverkan bedöms vara störst för punkthusens översta våningsplan samt de två byggnaderna vid Augustendalsvägen 30 och 32.

De fyra bostadshusen på Sicklaön 13:81, Brf. Jakobsdal på Jakobsdalsvägen, angränsar till planområdet och berörs främst av de förändrade byggnadsvolymer inom delområde 1 och 2 vid J V Svenssons torg som kommer påverka utblickar från vissa lägenheter, främst mot norr och väst.

På Sicklaön 369:32, Brf. No. 4 och Brf. Fabrikören på Fabrikörvägen, finns ett stort kontorshus där ombyggnad till bostäder pågår. Fastigheten kommer bland annat beröras av fastighetsbildningsfrågor avseende Torggaraget där källarplanet i aktuell byggnad ingår. Fastigheten kommer även beröras av de föreslagna byggrätterna inom delområde 1 och 2, öster och söder om fastigheten, där tät bebyggelse föreslås, vilket bland annat kommer påverka utblickar, solljusförhållanden och miljön som helhet.

Väster om planområdet, dock inte direkt angränsande, ligger fastigheten Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög 1. Själva fastigheten omfattas inte av detaljplanen men befintliga servitut finns som bland annat reglerar rätt till väg (Fabrikörvägen). Dessa servitut berörs av detaljplanen och de behöver ses över i och med att del av Fabrikörvägen planläggs som allmän plats. Sicklaön 369:38 ska även ingå i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget, det innebär dock ingen skillnad mot gällande detaljplan. Planförslagets direkta konsekvenser för Brf. Gustafshögs fastighet bedöms bli begränsade jämfört med gällande förhållanden. Dock kommer de boende påverkas under byggperioden då Fabrikörvägen ska byggas om och nya byggnader ska uppföras. I övrigt kommer Brf. Gustafshög påverkas på så sätt att stadsdelen som helhet förändras, avsikten är att förändringarna ska innebära en positiv förändring av stadsdelen med fler invånare, bättre service och upprustade offentliga rum och nya rekreativsmöjligheter.

Söder om delområde 1 finns åtta arbetarbostäder på Sicklaön 13:137 som ägs av exploatören. Arbetarbostädernas närmiljö kommer att förändras väsentligt i och med planförslaget, men även till följd av angränsande detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4. Närmiljön kommer bli betydligt mer tätbebyggd än idag och bli mer av en innerstadsmiljö, detta kommer påverka exempelvis utblickar, ljusförhållanden och insyn. Även för flera av de närliggande kontorsbyggnaderna längs Augustendalsvägen och vid Cylindervägen kommer detaljplanen medföra förändrade utblickar och solljusförhållanden.

I planområdets östra del omfattas en liten del av fastigheten Sicklaön 13:83 som ägs av Nacka kommun. Inom aktuell fastighet ligger Bergs oljehamn och fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet är dock uppsagt av kommunen men en rättsprocess pågår kring uppsägningen. Tomträttsinnehavaren berörs alltså av planförslaget. Den negativa påverkan bedöms vara obefintlig eftersom den berörda delen av Sicklaön 13:83 ligger utanför det inhägnade området för oljehamnen samt att det är den redan befintliga markanvändningen gata som bekräftas. Detaljplanens reglering av området vid Hotell J

innebär endast små skillnader i markanvändning jämfört med gällande detaljplan och bedöms inte innebära några ändrade förutsättningar för verksamheten inom Sicklaön 13:83.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Sara Lindholm	Projektledare/ exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Nils Tunving	Projektledare/ exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Jerk Allvar	planarkitekt	Planenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	Miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	Enheten för planering och tillstånd
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	Enheten för planering och tillstånd
Marie Svensson	entreprenadingenjör	Enheten för anläggningsprojekt
Per Sundin	bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Per Johnsson	projektingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Mats Eriksson	avfallshandläggare	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt