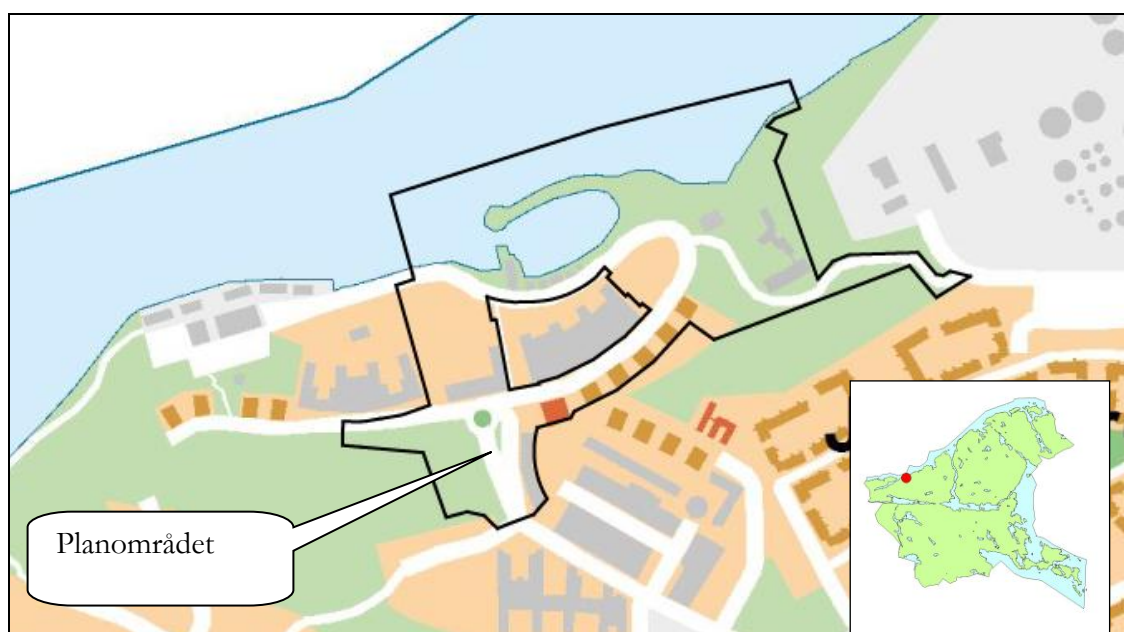


Norra Nacka strand, detaljplan 3

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 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 dess lydelse den 2 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 2015-10-01)
- PM-trafik, detaljplan 3 (Sweco 2015-06-26)
- PM Dagvattenutredning, norra Nacka strand, detaljplan 3 (Sweco 2015-09-02)
- Översiktlig markundersökning (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16)
- PM-parkeringsutredning DP 3 och DP 4 (Sweco 2015-10-07)
- PM-avfall Nacka strand DP 3 (Urban Earth Consulting AB 2015-09-25)
- Detaljplaneprogram för Nacka strand med tillhörande utredningar

Förprojektering och vidare utredningar för teknikområden och allmänna anläggningar pågår löpande för stadsdelen.

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 10
4. Konsekvenser av planen	s. 43
5. Så genomförs planen	s. 48
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 55
7. Medverkande i planarbetet	s. 56

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och innehåller befintlig och föreslagen bebyggelse samt många anläggningar i form av gator, parker, strandpromenad mm. 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 går det även att se 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 bebyggelsetäthet. Kontorsbyggnaden vid Augustendalsvägen 17 och 19 planeras att rivras och ersättas med ny bebyggelse. 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 ska övertas med kommunalt huvudmannaskap. Även parker som är av betydelse för allmänheten ska tas över av kommunen och i samband med det ska områdena rustas upp. Bland annat ska Strandparken närmast småbåtshamnen få fler aktiviteter samt en tillgänglig utsiktsplats ska anläggas vid Fabrikörvägen norr om Villa Grönkulla.

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 delar av nuvarande fastigheterna Sicklaön 13:24, 13:77, 13:79, 13:80, 13:82, 13:87, 369:32, 369:33 som alla ägs av en och samma privata fastighetsägare samt delar av Sicklaön 14:1 och 13:83 som ägs av Nacka kommun. Sicklaön 13:83 är upplåten med tomträtt för Bergs oljehamn, tomträtten är dock uppsagd. Vissa fastigheter i detaljplanen omfattas inte i sin helhet, de återstående delarna avses planläggas de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära 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 mycket tydlig. Nacka strand pekas dock inte ut som ett specifikt förtättningsområde 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.

Andra projekt som berör planen

Planområdet omsluter ett område med en nyligen antagen detaljplan, Nacka strand, norra branten delplan 1. En motsvarande plan gränsar även till den västra delen av planområdet, Nacka strand, norra branten delplan 2. Dessa detaljplaner är dock överklagade och har ännu inte vunnit laga kraft.

Söder om planområdet pågår arbete med ytterligare en detaljplan där nya bebyggelseområden planeras i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand samt allmän plats ses över och ska byggas ut. Den detaljplanen kallas ”Södra Nacka strand, detaljplan 4” och samordning sker 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

Inget av de berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av denna detaljplan.

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 generellt av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB). I

enlighet med den tolkning som gjordes i den gällande översiktsplanen berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Detaljplanen ger förutsättningar att åstadkomma en minskad belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagen dagvattenfördröjning inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

Risk

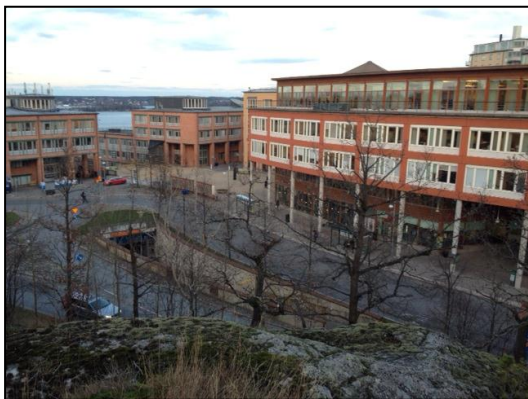
Öster om planområdet, närmast hotellområdet, ligger Bergs oljehamn med en omfattande hantering av petroleumprodukter. En sammantagen bedömning har gjorts med avseende på risker från anläggningen, eventuella risker bedöms inte innebära ett hinder för föreslagen detaljplan. I planområdets östra del är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

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör bryggor och kajer som trafikeras av reguljär båttrafik mot bland annat Stockholm, Lidingö och övriga skärgården. Det är av mellankommunalt intresse att denna funktion kan 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. I planområdets östra del finns hotell- och konferensverksamhet i ett antal äldre och nyare byggnader med tillhörande parkmiljöer. Huvuddelen av planområdets bebyggelse är uppförd på 1990-talet, äldre inslag finns som exempelvis Tornvillan vid Ellensvik och 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 samt mer vild 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 länken 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. Nacka strand trafikeras exempelvis av skärgårdstrafiken och SjöVägen, 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.

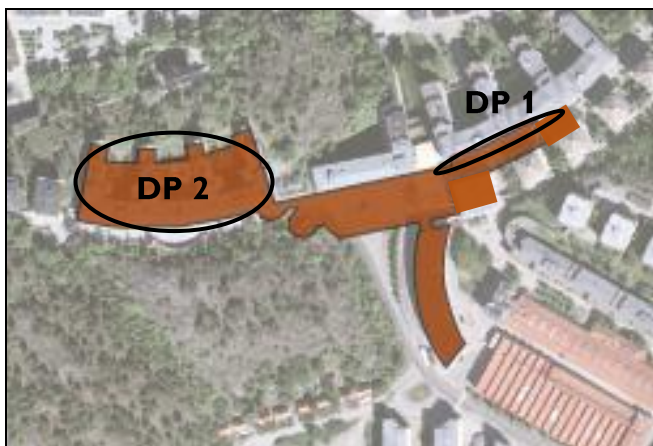
Gator och trafik

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 det går 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 parkeringshus, 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 ca 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

Området är anslutet till kommunalt VA-nät, dock är vissa förbindelsepunkter belägna längre bort från byggnaderna än vad som är normalt vilket innebär att enskilda ledningar 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.

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.

Markföroreningar

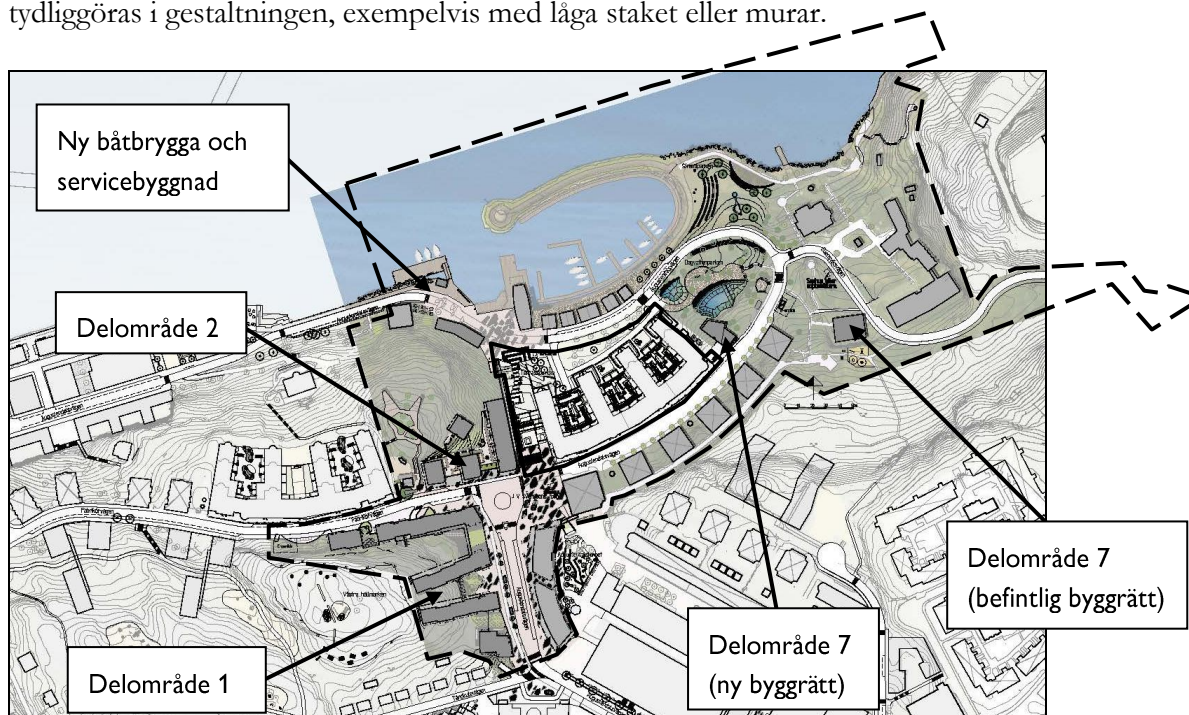
I Nacka strand låg tidigare J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förnickling AB. Direkt söder om planområdet finns ett riskklassat objekt vid de gamla fabriksbyggnaderna. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. Till följd av detta har översiktliga markundersökningar med avseende på jord genomförts (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16). De genomförda utredningarna tyder på att det inom delar av detaljplaneområdet finns förorenad mark. Resultaten medför dock inte att den planerade utvecklingen i Nacka strand behöver omprövas, det bör dock vidtas ytterligare undersökningar för att säkerställa utbredningen av indikerade föroreningar så att lämpliga saneringsåtgärder kan genomföras, se även sid 35 i denna planbeskrivning.

3. Planförslaget

Nya byggnader

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 nedan. Utöver detta planeras tillkommande bebyggelse för kommersiella verksamheter direkt öster om den före detta oljekällaren vid kajen. Dessa bebyggelseområden behandlas var för sig i detta kapitel.

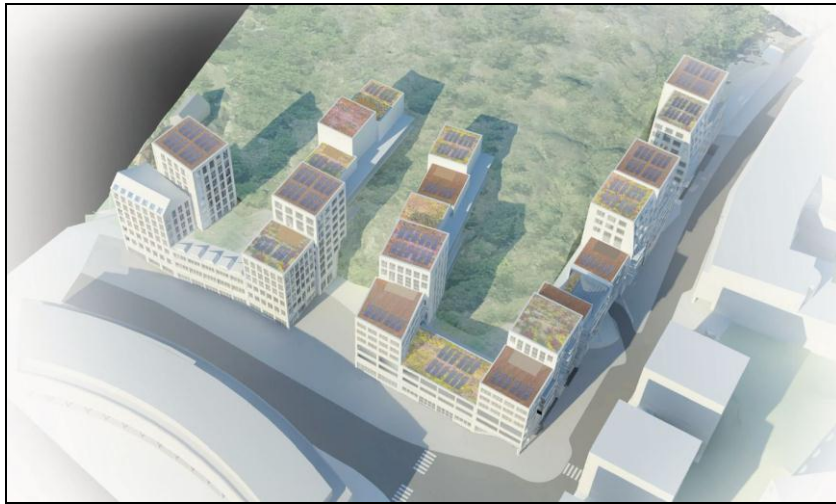
Detaljplanen har en generell bestämmelse om att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak och att gränser mellan allmän plats och privat mark ska tydliggöras i gestaltningen, exempelvis med låga staket eller murar.



Tillkommande bebyggelse inom planområdet markerad

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 planeras en mindre livsmedelsbutik i hörnet Augustendalsvägen – Fabrikörvägen. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering, lägenheter får dock inte inredas på entréplan mot angränsande gata och verksamhetslokaler ska anordnas mot Augustendalsvägen (BC₂P). 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 kvartersstruktur samtidigt som de biologiska spridningsvägarna kan understödjas.



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



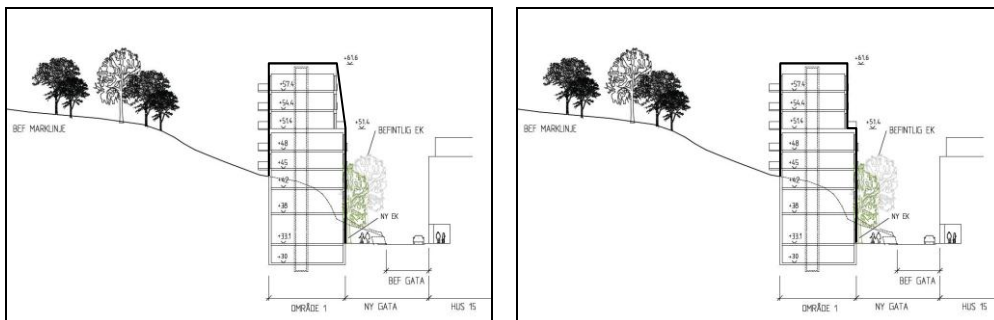
Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning vid busshållplatserna. Bild: Tengbom



Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning längs Fabrikörvägen. Bild: Tengbom

Bebyggelsen ska ha en kvartersstadskarakter och en hög exploateringsgrad. Detta motiveras bland annat av den centrala lokaliseringen och det mycket goda kollektivtrafikläget. Fasader med entréer och verksamheter ska möta gatornas trottoarer utan förgårdsmark. Mot bergssidan i väster ska kvarteren ha en mer öppen struktur med bostadsgårdar och en naturlig anpassning till befintlig topografi och vegetation.

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 vilket fungerar som en fondbyggnad sett från Augustendalsvägen. Det är av stor vikt att denna fondbyggnad ges en speciell 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 3-6 våningar mot gården. Där 8 våningar tillåts mot Fabrikörvägen ska de 3 översta våningarna utföras med inåtlutande fasad med minst 10 graders skillnad mot övrig fasad alternativt med fasad indragen minst 1,5 meter. Avsikten är att höjden därmed ska brytas upp och anpassas bättre till gaturummet, se sektionerna nedan.



Sektioner som illustrerar möjligt våningsantal och marknivåer vid Fabrikörvägen. Bild: Tengbom

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 mitt i gatan. 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 (f₂), 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 bättre med bebyggelsen och gatan. Här 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 i denna planbeskrivning ”så genomförs planen”.

Gestaltning

Gestaltningmässigt ska de två kvarteren följa principen med tyngre byggnader mot gatan och lättare byggnader mot naturmarken. Kvarterens olika volymer ska upplevas som enskilda byggnader med små, men ändå märkbara, skillnader gestaltningmässigt. Våningsantal, kulörer, material, fasadbearbetning, fönstersättning och takutformning ska följa olika principer för olika volymer. Något eller några av husen kan med fördel skilja ut sig från mängden på ett mer markant sätt och även vara synliga från torget, exempelvis 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 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 sockelvåning vara minst 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 respektive 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. En bestämmelse införs även om att utskjutande balkonger eller burspråk inte medges mot Augustendalsvägen, 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 (f₇).

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 längs 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 fasadyn 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 en ny ek planteras i gaturummet.

Nytt kvarter vid J V Svenssons torg (delområde 2)

Vid J V Svenssons torg, delområde 2 i detaljplaneprogrammet, finns idag en stor 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 och behöver utformas därefter. Detaljplanen medger bostäder och centrumändamål för kvarteret, bostadslägenheter får dock inte inredas på entréplan mot gata och verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen (BC₂). 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 (f₄), 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 mm. Den höga kvalitet som krävs i detta läge kan inte säkerställas enbart genom planbestämmelser utan det förutsätts att det i efterföljande bygglovskede finns stora möjligheter för kommunen att tillsammans med exploitören 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), område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,0 meter. Arkaden ska vara öppen och genomsiktig i nord-sydlig riktning så att siktlinjer möjliggörs från gatan mot vattnet, se illustrationen nedan. Arkaden med de ovanliggande våningsplanerna 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.



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

Omgivningspåverkan

Den föreslagna bebyggelsen innebär en ökning i bebyggelsens skala, från dagens cirka 4 våningar till cirka det dubbla i höjddled 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 cirka 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 översta våningsplanerna ska ges en avvikande utformning i form av ett litet indrag av fasad som ett avslut av volymerna, se illustrationen på nästa sida.



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 fasadmateriel. Bild: Joliark

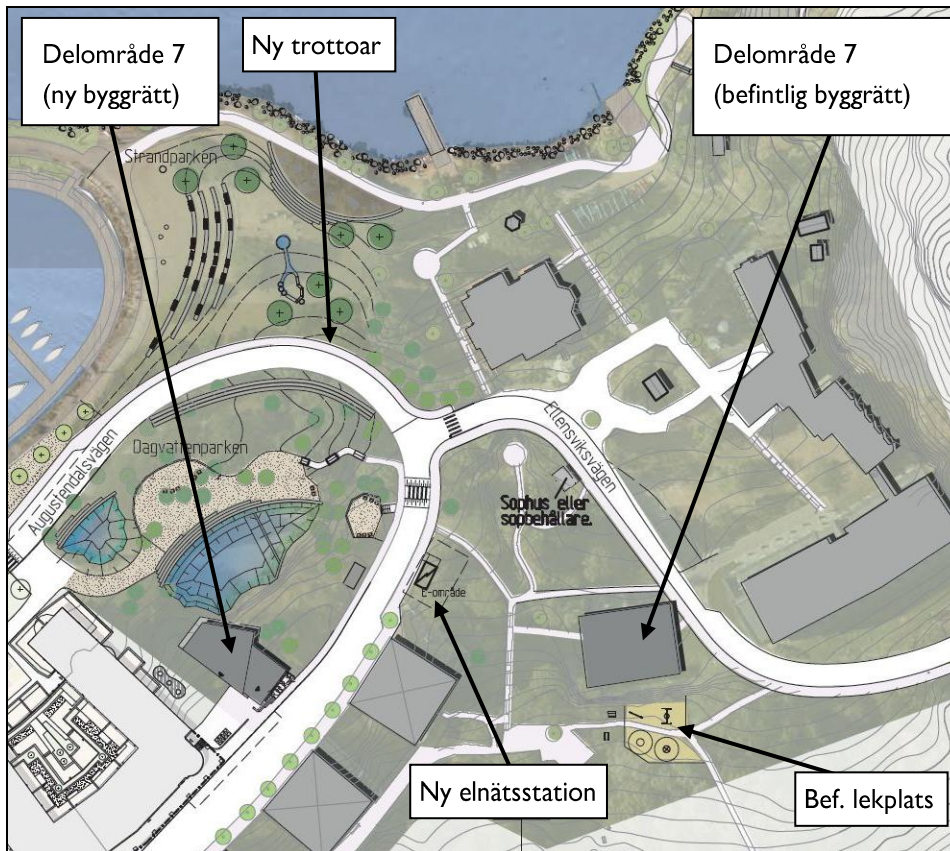
I öster gränsar kvarteret till en snedbanehiss som planeras att rustas upp och bli en allmän anläggning. Den föreslagna arkaden mot gatan ger möjlighet till en väderskyddad plats vid hissen om väntetid skulle uppstå. I väster gränsar kvarteret till Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden. Det är 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 samma som 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 vändmöjlighet för större fordon behöver bostadshusets avfallshantering lösas genom att bottentömmande nedgrävda avfallsbehållare placeras där angöring i gata 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 (g₂). Även garagets tekniska system som portar och anslutningar till elnät med mera kan komma att omfattas av gemensamhetsanläggningen.



Illustrationsplan över delområde 7 med befintlig och tillkommande byggrätt Bild: Sweco

Ny bebyggelse vid dagvattenparken

I anslutning till parken med föreslagna dagvattendammar medges en ny byggrätt för bostadsändamål, cirka 10 lägenheter bedöms inrymmas beroende på lägenhetsstorlekar, även centrumändamål medges ifall sådana inslag skulle bli aktuellt (BC₁). Byggnaden planeras som ett punkthus med ett litet fotavtryck, angöringen 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. Det är viktigt att bostadshuset inte medför att parken upplevs som privat, för att åstadkomma det behövs tydliga gränser för vad som är privat och vad som är allmänt exempelvis låga murar, planteringar eller låga staket.

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. 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. Mot parken ska de två översta våningarna utföras indragna så att volymen bryts ned, eftersom terrängen är brant kan suterrängvåningar byggas mot norr. Se illustrationerna på nästa sida.



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 ska undvikas och inglasning medges ej.

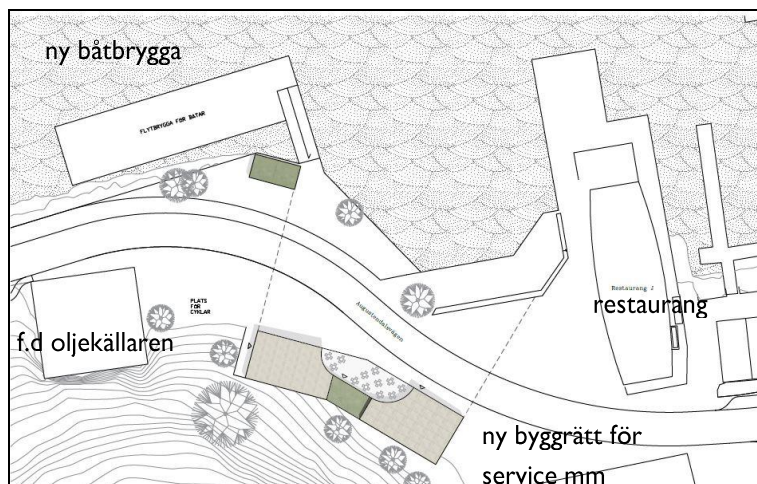


Vy från kajen som visar en möjlig utformning. Befintliga bostadshus ses i bakgrunden. Bild: Tengbom

Byggnaden innebär en förändring för de närmast belägna punkthusen på motsatta sidan av Augustendalsvägen i och med att nuvarande utsikter påverkas. Den föreslagna byggnaden ligger i kanten på den ”gröna foten” och tar obebyggd mark i anspråk. Byggnadens utformning är i enlighet med antaget detaljplaneprogram och den föreslagna byggrätten är utformad så att vissa siktlinjer kan bevaras. Med bakgrund av detta bedömer kommunen att bebyggelsen kan prövas i en detaljplaneprocess. Volymen kommer delvis att bli synlig från farleden men den visuella påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedöms som helhet vara begränsad. Se mer om kulturmiljöpåverkan i avsnitt 4 ”konsekvenser av planen”. Hela den angränsande parken är idag planlagd som kvartersmark. Enligt detaljplanen säkerställs huvuddelen av nuvarande grönområde som park i och med att det blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Övrig tillkommande bebyggelse

Detaljplanen innehåller en byggrätt för en ny byggnad på kajnivån, i anslutning till den före detta oljekällaren och en planerad båtbrygga för kollektivtrafik. 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. Den nya byggrätten avses användas för funktioner som besöksservice kopplat till båttrafiken, kommersiella verksamheter eller tekniska anläggningar (CE).



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

Gestaltning

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 på nästa sida kan med fördel vara en utgångspunkt för en väl avvägd gestaltning som underordnar sig omgivningen.



Möjlig utformning av ny servicebyggnad på kajen. Bild: Tengbom

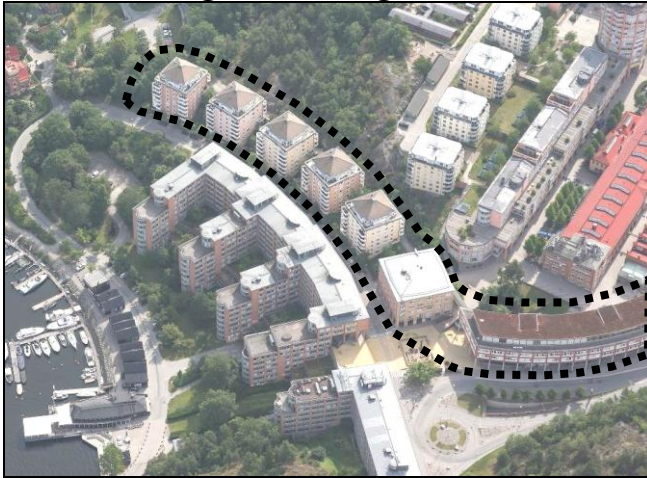
Befintlig bebyggelse

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 ska anläggas 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 (q₁) och varsamhetsbestämmelse (k). Rampen och trappan som planeras har viss påverkan på kulturmiljövärdena, samtidigt möjliggörs bättre tillgänglighet för besökare och villan blir en tydligare del av gaturummet.

Adresserna Augustendalsvägen 10-32



Inom planområdet finns fem befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen samt två kontorshusen närmast J V Svenssons torg. De befintliga bostadshusen, som även har mindre verksamhetslokaler i markplan, planläggs för bostadsändamål och centrumändamål (BC₁), bostadslägenhet får inte inredas i entréplan mot gata. På så sätt bekräftas de nuvarande användningarna samt ges en framtida flexibilitet. På två platser i anslutning till de befintliga bostadshusen finns luftintag till bebyggelsen på motsatt sida gatan, en planbestämmelse införs som medger dessa (f₁).

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 kontorshusen är sammanbyggda med Torggaraget, och Torggaraget ska utgöra en gemensamhetsanläggning för ett större område, behövs även användningsbestämmelsen parkering. Kontorshusen 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 (C₃P), dvs. allmän plats som får överbyggas för centrumändamål och underbyggas med parkering och centrum samt med utformningsbestämmelse om fri höjd (f₄).

Det bågformade kontorshuset vid J V Svenssons torg har arkader på alla sidor samt en öppen passage i mitten. Ytan som omfattar arkaderna planläggs som x-område (x), dvs. 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 kontorshusens 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 byggnaden (f₅).

Vid Augustendalsvägen 22 finns en elnätsstation som planläggs som teknisk anläggning (E). I området runt elnätsstationen, mellan kontorshuset och bostadshuset, är marken uppbyggd med ett befintligt pelardäck. Konstruktionen har flera beroenden och det bedöms lämpligast att den utgör en gemensamhetsanläggning (g₃).

Torggaraget



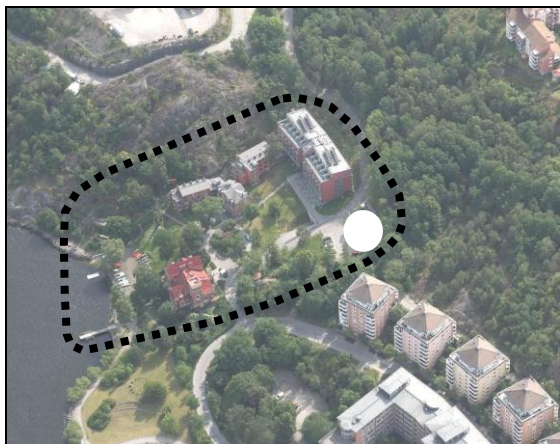
Torggaragets utbredning med befintliga schakt för brandgasventilation

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 vid busshållplatserna samt i det stora kontorshuset vid Fabrikörvägen som ingår i den antagna detaljplanen för Norra branten delplan 2. 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.

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 (g₁).

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 planläggas för att reda ut ansvarsfrågor i samband med övrig planläggning samt att uppdatera skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt intressanta byggnader. Tornvillan samt den angränsande tegelbyggnaden Ellensvik 3 skyddas med rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k). För Tornvillan, som är av extra stort värde, skyddas även interiören (q₂). Det införs även planbestämmelser till skydd för värdefull vegetation (n₁). I planförslaget redovisas även en ny gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark. De nya gränsdragningarna 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 (q₁, 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 sid. 20 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 angränsningsmöjligheter och allmän kantstensparkering i direkt anslutning till byggnaderna. Själva småbåtshamnen och dess iläggingsramp planläggs som vattenområde för småbåtshamn (W₂) och piren som hamnändamål (V). Gränsen till småbåtshamnen är dragen i grundkartans strandlinje. Angöring till piren för drift mm bedöms ske så pass sällan att sådan trafik kan hanteras via parkvägarna.

Före detta oljekällaren

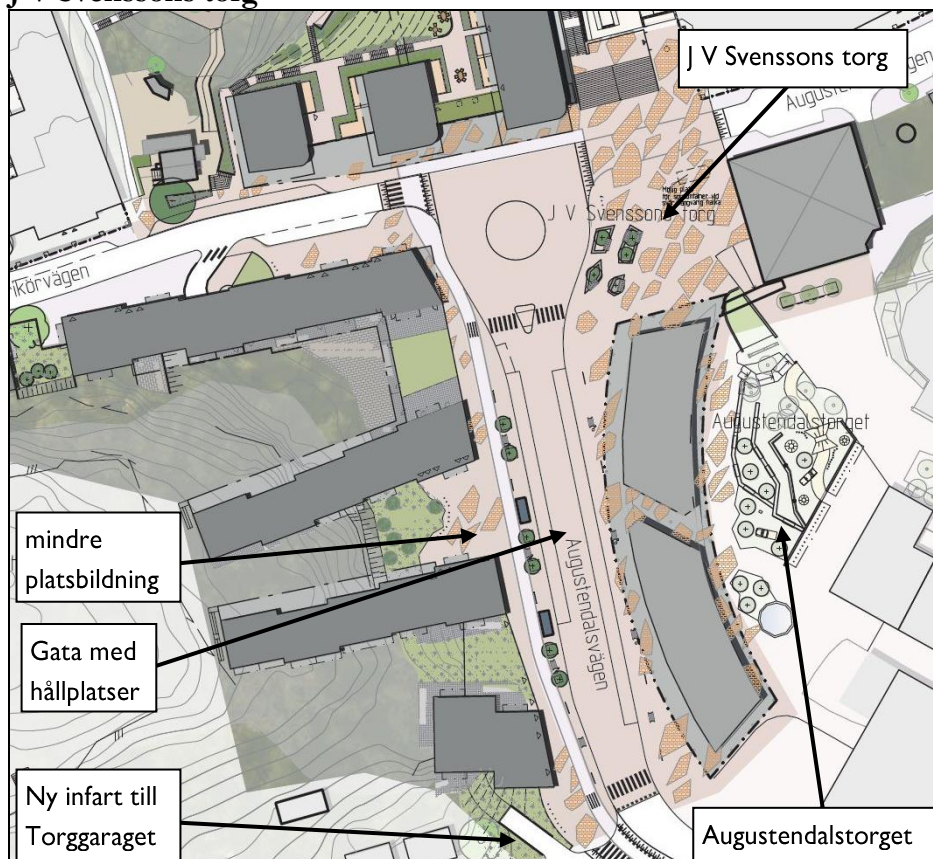
Den före detta oljekällaren vid kajen i nordvästra delen av planområdet innehåller teknisk utrustning för kylsystem, spillvatten och elförsörjning. Byggnaden och dess närliggande område planläggs därför som teknisk anläggning. Den ursprungliga delen av byggnaden skyddas i detaljplanen. De kulturhistoriska värdena utgörs främst av exteriören och i första hand fasaden mot vattnet med sin basilikaliknande form. Byggnaden skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud (q₁, k och r).



Den före detta oljekällaren med sin karaktäristiska fasad.

Torg och kajer

J V Svenssons torg



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

J V Svenssons torg är en av de viktigaste offentliga platserna i Nacka strand. I och med ombyggnaden av hållplatserna, bussarnas vändplats, snedbanehissen samt parkeringsgaraget kommer även torget byggas om och gestaltningen att ses över. Torget kommer att ramas in av bebyggelse på ett tydligare sätt än idag och det är av stor betydelse att torget får en välfungerande och långsiktig utformning. Eftersom torget är underbyggt med ett parkeringshus finns det 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. Tanken är att denna lilla park, som är mer 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.

Kajtorget

På kajen, vid befintlig restaurang, snedbanehiss, strandpromenad och båtbygggar, 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 kan få 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 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 föregående sida för illustrationsplan samt nästa sida för planerad typsektion.

Kommunen vill samla Nacka strands reguljära båttrafik, både pendel- och skärgårdstrafik, till en brygga med flera anöringsplatser i likhet med den nya anöringsbryggan 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 anöring för båttrafiken, möjliggör en utökning på längre sikt samt blockerar inte småbåtshamnen på samma sätt som idag. 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 SL och bolagen med skärgårdstrafik.

Sammantaget innebär ombyggnaden av busshållplatserna, den nya båt-bryggan och uppbyggnaden 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 Fabrikörvägen där gatans läge ändras. I övrigt handlar förändringarna till största del om justeringar av utformning och breddningar för trottoarer med mera. Alla gator kommer beröras av åtgärder i olika omfattning. Trafiken väntas öka efter genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Norr om den nya infarten till Torggaraget är dock trafikmängderna relativt små för att vara en tätbebyggd stadsmiljö, se rubriken nedan om Augustendalsvägen.

Parkering

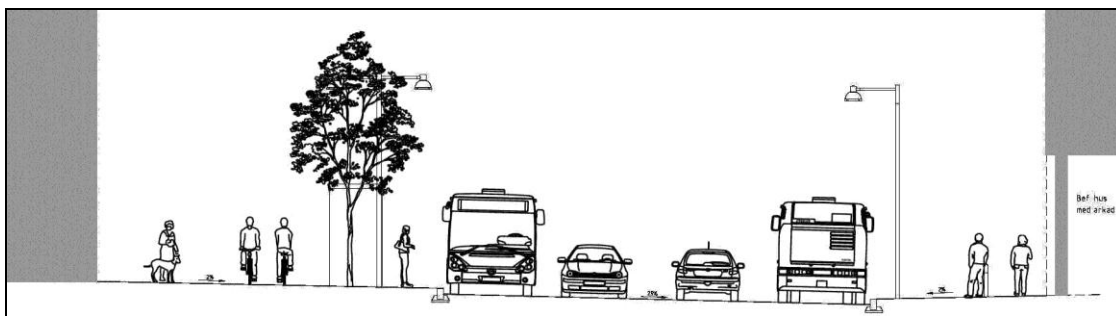
Torggaraget har beskrivits mer i detalj på sida 26 i denna planbeskrivning. Torggaraget kommer utgöra en gemensamhetsanläggning för en stor del av bebyggelsen i Nacka strand. För planområdet är behovet av bilparkering beräknat på 0,8 bilplatser per lägenhet i enlighet

med detaljplaneprogrammet för Nacka strand (PM-parkeringsutredning Sweco 2015-10-07). Allmän parkering och lastzoner kommer finnas längs gatorna.

Minst två cykelparkeringsplatser per lägenhet ska anordnas inom kvartersmark. Hälften av platserna ska vara belägna nära entrén. I övrigt kommer cykelparkeringar finnas utspridda på allmän plats inom planområdet. Vid angoringsbryggan samt vid Augustendalstorget precis utanför planområdet ska ett större antal cykelparkeringar anläggas.

Augustendalsvägen

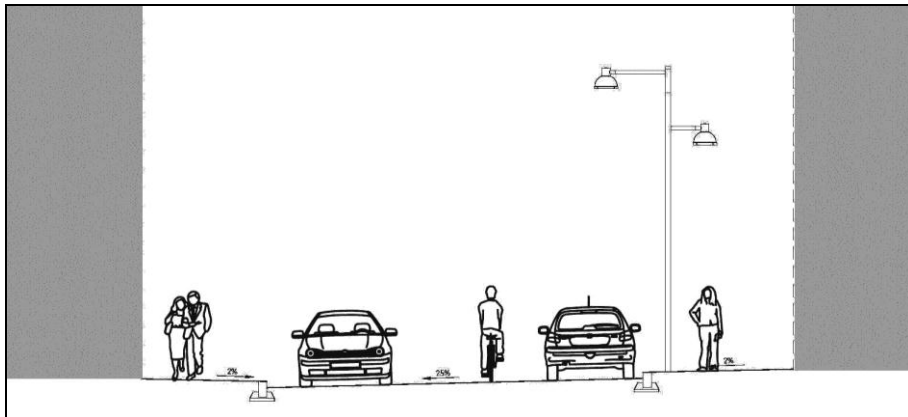
Augustendalsvägen, som går genom hela planområdet, planeras att byggas om i och med att gatan planläggs som allmän plats. En övergripande upprustning ska göras av gatan med till stora delar ny beläggning och ny utformning. Bland annat kommer gatans läge att förändras vid de befintliga busshållplatserna 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 söder längs Augustendalsvägen planeras en cykelbana byggas ut fram till J V Svenssons torg. På övriga gator sker cykling i blandtrafik. De framtida gatorna är dimensionerade för ett beräknat flöde av cirka 8600 fordon/årsmedeldygn år 2030 fram till Torggaragets infart. Ned mot kajen beräknas flödet till mellan 900 och 1700 fordon/årsmedeldygn år 2030, vilket är relativt lite trafik i en tät stadsmiljö.



Illustrerad typsektion vid busshållplatserna, ny bebyggelse på vänster sida. Se sida 29 för illustrationsplan över gatan med busshållplatserna. 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.



Illustrerad typsektion vid Fabrikörvägens östra del, trottoarer på båda sidor och kantstensparkering.

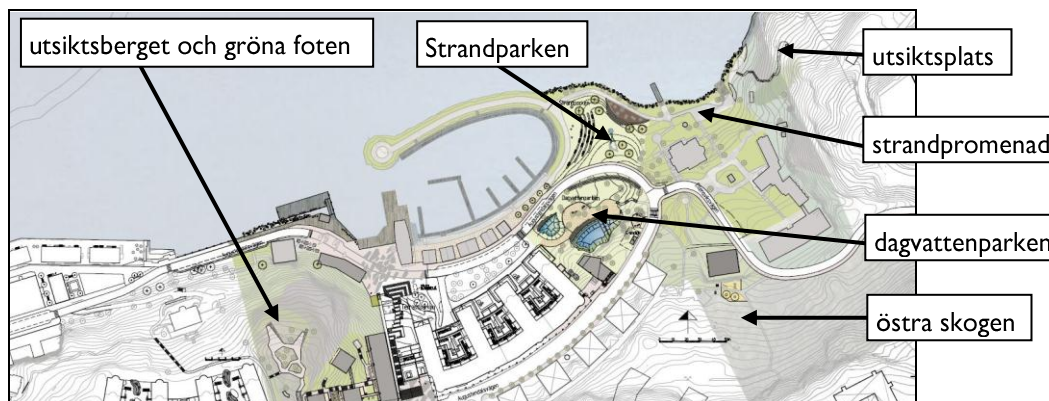
Bild: Sweco

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 görs bredare så att gatan ska kunna breddas 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 9 meter som ska innehålla körbara och trottoar. Trafikflödena är svåra att beräkna för denna väg, men bedömningen är att planerad utformning är tillräcklig. I framtiden med en annan utveckling av Bergs oljehamn kan det finnas skäl att se över vilken funktion Ellensviksvägen och anpassa exempelvis skyltning.

Det är av stort allmänt intresse att Ellensviksvägen planläggas 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. Avsikten är alltså att Ellensviksvägen ska vara en enkel lokalgata där hastighet inte prioriteras.

Parker och grönområden



Parker, grönområden och platser inom planområdet. *Bild: Sweco*

Dagvattenparken

Detaljplanen innebär att området planläggs som allmän plats och att parken byggs om. 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 samt träningsmöjligheter. I parken planeras nivåskillnader att tas upp av gradänger 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. 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, sjöbodrar med verksamheter, strandparken samt området närmast hotellet. På den västra kajen, utanför denna detaljplan, finns redan idag välanvända platser för fiske mm. 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 Saltsjökvärn 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 tillåtas kraga ut över terrängen för att förstärka det dramatiska landskapet. Avsikten är att utsiktsplatsen ska utgöra en attraktion i stadsdelen samt att den ska vara belyst och underhållas vintertid. Platsens utformning regleras inte i detalj, men på plankartan illustreras en möjlig utformning. Användningen park i detaljplanen medger att anläggningar för park 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. Dagvattenparken, strandparken och utsiktsberget ingår i den gröna foten.

Mark och växtlighet

Höjdsättningen inom detaljplanen utgår från de befintliga gatornas nivåer. De största markarbetena kommer beröra platserna där nybyggnation kommer genomföras, främst vid busshållplatserna och J V Svenssons torg, men även där gator ska byggas om.

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 (n₁) 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 träden 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 hållmarksparken i angränsning till 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, precis söder om planområdet, låg tidigare J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förnickling AB. Provtagning, analys och bedömning har indikerat att det kan finnas förorenade massor i planområdet. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts. Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten), tyder på föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Till följd av detta införs en generell bestämmelse i detaljplanen om att bygglov som innebär ändrad markanvändning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroreningar inom planområdet har avhjälpits i samråd med tillsynsmyndigheten.

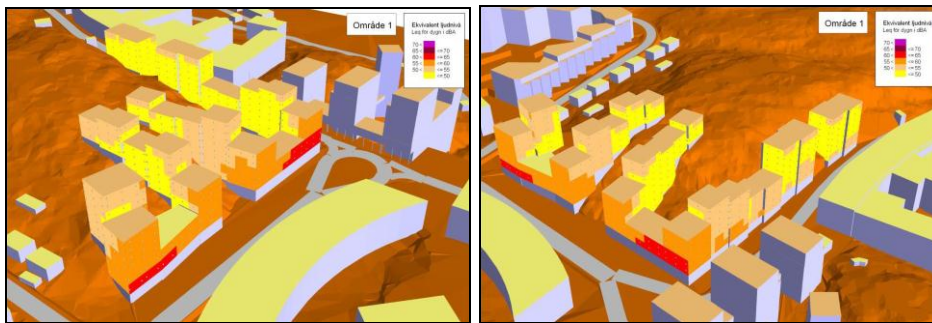
Buller

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 2015-08-18). 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 dB(A) ekvivalent nivå vid alla fasader bedöms inte realistiskt, därför sker bedömningen utifrån avstegsfall/bullerskyddad sida. På gemensam uteplats på gård 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 bullervärden för tillkommande bebyggelse samt en bedömning av bullersituationen för befintliga bostäder. I följande redovisning används nedanstående färger för att visa de beräknade bullernivåerna.

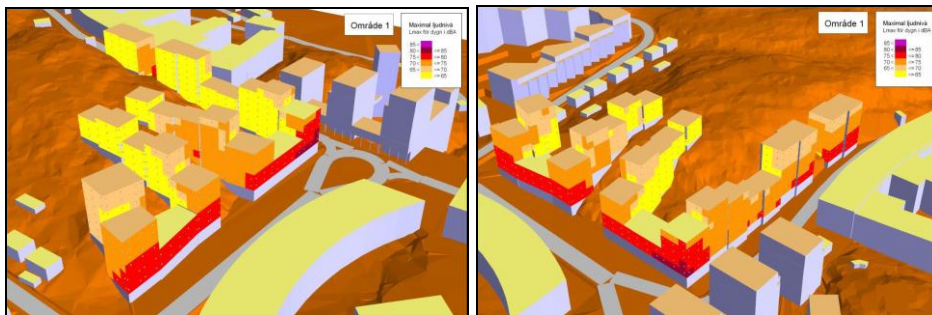
Ekvivalentnivåer vid fasad	Maximalnivåer vid fasad
70 < 	85 < 
65 <  ≤ 70	80 <  ≤ 85
60 <  ≤ 65	75 <  ≤ 80
55 <  ≤ 60	70 <  ≤ 75
50 <  ≤ 55	65 <  ≤ 70
 ≤ 50	 ≤ 65

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 för att säkerställa en ljudnivå om högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.



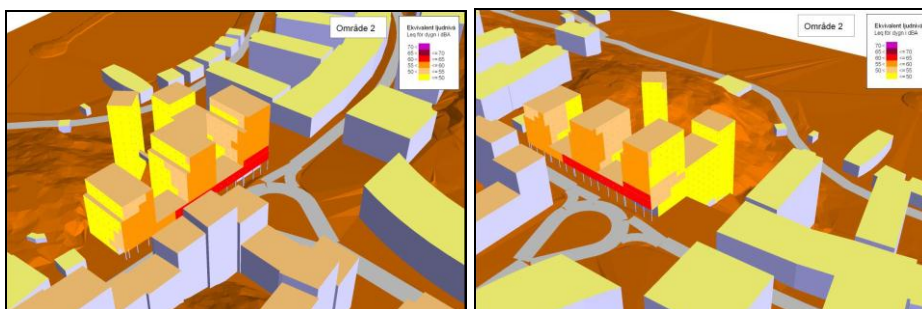
Ekvivalentnivåer vid fasad. Bild: ÅF



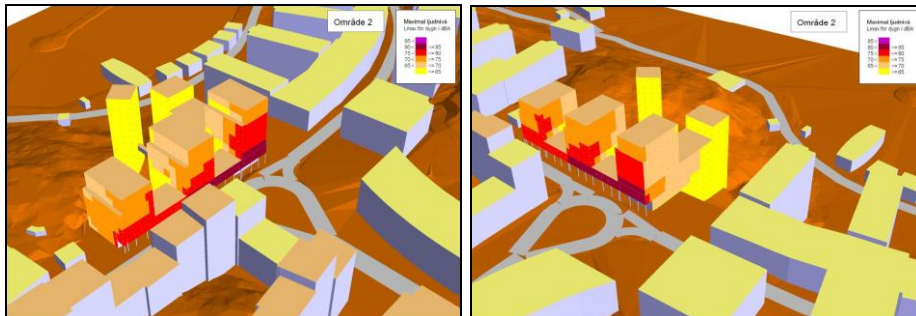
Maximalnivåer vid fasad. Bild: ÅF

Delområde 2

De allra flesta fasader utom två mot Augustendalsvägen 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. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen för att säkerställa en ljudnivå om högst 55 dBA innehålls utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.



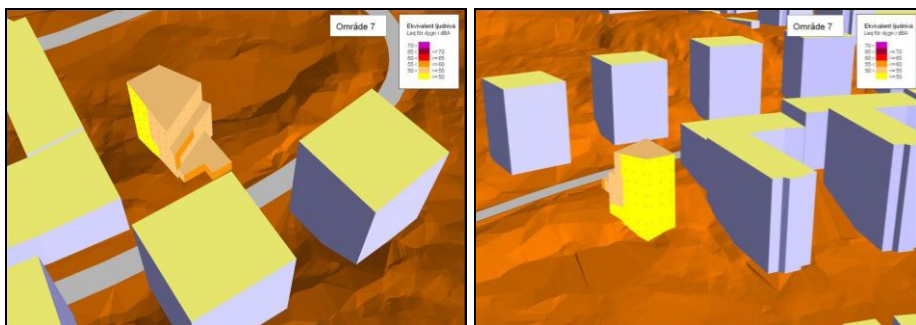
Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF



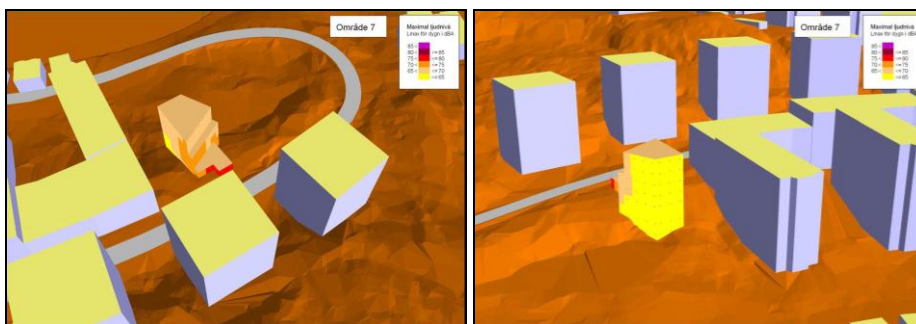
Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

Delområde 7

Alla fasader utom del av fasad mot Augustendalsvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och man klarar även högst 50 dBA på fasaderna mot vattnet.



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. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan trafikökning vid de befintliga bostadsbebyggelsen längs Augustendalsvägen att särskild reglering behövs.

Bestämmelse om skydd mot störning

Följande planbestämmelse införs i detaljplanen.

Bostäderna ska utformas så att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid. (frifältsvärden)

- bostäder upp till 35 kvm får högst 60 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 upplysning 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 m 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 mm 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 VA-nät. Ledningsdragningar av enskilda ledningar ska dock ses över så att förbindelsepunkter fungerar i ett långsiktigt perspektiv. För de befintliga ledningsstråken genom Nacka strand införs bestämmelse (u) om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska eller kulverterade allmännyttiga ledningar.

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs. 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. De dagvattendammar som planeras i planrådets östra del kommer ta hand om de normala flödena och fungera både fördröjande och renande. Ledningsnätet dimensioneras för att klara av att avleda ett 10 års regn med klimatfaktor 1,2. Ytterligare utredningar om dagvattenledningarnas kapacitet pågår. Vid en genomförd skyfallsanalys har två instängda områden identifierats, dessa kommer att åtgärdas i och med att höjdsättningen ses över i genomförandet av detaljplanen.

Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. I och med detaljplanens genomförande behöver ett antal anläggningar ses över eller flyttas. Där ett nytt hus planeras vid dagvattenparken finns en nätstation som istället flyttas något österut till motsatt sida gatan, se E-område på plankartan. I teknikhuset på Fabrikörvägen 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 bussbållplatserna

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 del av trottoaren på Fabrikörvägen sydväst om aktuellt kvarter. Uppställning på trottoar krävs för att klara avstånd på 10 meter till soprum samt för att inte blockera utfarten från Torggaraget. Lösningen kan godtas eftersom trottoaren är cirka 5,5 meter bred, ungefär dubbel bredd mot en vanlig trottoar. Den kantsten som behöver köras över för att komma upp på trottoaren 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. En lösning möjliggörs som innebär att avfallskärl eller bottentömmande behållare placeras en bit norr om byggnaden, gångavstånd från entré blir då cirka 50 meter, sträckan utgör dock en relativt brant gångväg. Angöring för sopbil kan lösas i direkt anslutning till kärnen.

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 bottentömmande 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. Viss uppställning av fordon för avfallshantering kan ske på kajtorget i den mån det behövs för restaurang och annan service.

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 upplysta inifrån och befolkade, 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. I nuläget är strandskyddet upphävt förutom för de områden som i gällande detaljplaner utgör allmän plats park (Strandparken) eller utgör områden planlagda som ”öppet vattenområden”. Detta framgår av upphävandebeslut från Länsstyrelsen den 4 februari 1988 och den 23 september 1991. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för i princip hela det nu aktuella planområdet. Eftersom gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

I planarbetet har kommunen kommit överens med berörd privat fastighetsägare om att stora delar av befintlig privat mark ska planläggas som allmän plats och därmed övergå till kommunen, bland annat för att möjliggöra strandpromenad och bevarade naturmiljöer. På så sätt säkerställs allmänhetens tillgång till stranden på ett sätt som annars inte vore möjligt. Nacka strand ligger inom det område som Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010) pekar ut som den centrala regionkärnan. Nacka strand

planeras utifrån detta och kommer att utvecklas till en blandad stadsdel som utgör en del av det framtida betydligt mer tätbefolkade Nacka stad. I och med denna utveckling krävs att rekreativsområden för allmänheten utformas, anläggs och underhålls så att de kan användas av så många som möjligt, även i det extra attraktiva strandområdet. Sådana tillgängliga rekreativmiljöer inkluderar bland annat anläggningar som gångvägar, trappor, park- och lekutrustning och utegym mm. Placeringar av sådana parkanläggningar varken kan eller bör regleras exakt i en detaljplan utan viss frihet måste finnas för att detaljplanen ska hålla över tid.

Eftersom samma regler om särskilda skäl tillämpas vid upphävande av strandskydd i detaljplan som vid beslut om strandskyddsdispenser är kommunens ståndpunkt att denna bedömning bör klaras av redan i planskedet. De tänkbara åtgärder som kommunen kan komma att genomföra inom parkområdet begränsas till åtgärder som rymms inom användningen park och som är till för allmänhetens tillgång till tätortsnära friluftsliv eller för att säkerställa biologiska värden. Om de åtgärder som kommunen vill göra inom parkmiljön ska hanteras som dispensärenden innebär det en osäkerhet för alla berörda aktörer, inklusive allmänheten, ifall planerade anläggningar kommer att tillåtas eller ej. Om någon del av parkområdet skulle planläggas för annat ändamål i framtiden prövas strandskyddet på nytt, i ett sådant fall får inte strandskyddet upphävas i strid mot strandskyddets syften.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående resonemang ett ställningstagande att i detaljplanen pröva ett upphävande av strandskydd även inom parkområden. Den kvartersmark och den övriga allmänna plats och vattenområden som omfattas av upphävandet omfattar i huvudsak befintliga byggnader och områden som redan är ianspråktagna och ett upphävande bedöms därför ha stöd i 7 kap 18 c § punkten 1 och 3, miljöbalken. Detaljplanen innehåller en generell bestämmelse om att strandskydd, inom 100 meter från strandlinjen, upphävs för hela planområdet med undantag för områden med användningsbestämmelserna Natur och öppet vattenområde (W).

Ett upphävande av strandskyddet som beskrivits ovan bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande enligt beskrivningen ovan är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften. Helhetslösningen i detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgång till strandlinjen i de delar där det inte redan finns enskilda anläggningar.

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 markföroreningar 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. 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 projektet. Vid den föreslagna bebyggelsen vid dagvattenparken har bebyggelsen utformats bland annat med hänsyn till utblickar.

Detaljplanen bedöms sammantaget ha 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 antas stadsdelen få 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 det som idag är privat kvartersmark kan tas över av kommunen och planläggas som allmän plats. 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 mm tillkommer i stadsdelen, något som kan främja sociala kontakter och 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 byggs ut så uppgraderas tillgängligheten på allmän plats. Särskilda åtgärder för tillgänglighet genomförs i form av utsiktsplats samt den 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 stora 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 sid. 41.

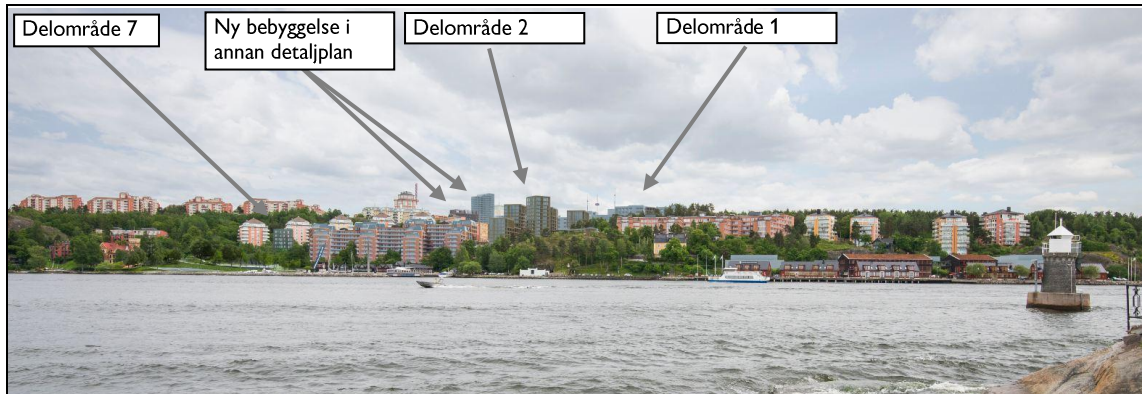
Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar exploateringen inklusive åtgärder för allmänna anläggningar. För kommunen handlar det till stor del om kostnader för framtida drift och underhåll. De mer långsiktiga samhällsliga 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”.

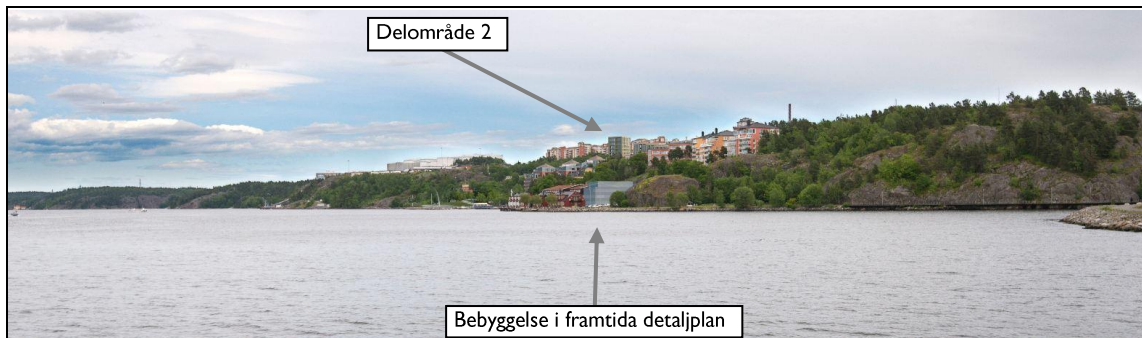
Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

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 våningsplanerna 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 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. 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. Jarlberg 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 Jarlberg 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

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.

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. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagen dagvattenfördröjning och rening 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. 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. 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

Tidplanen nedan utgör en preliminär tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	4:e kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2017
Laga kraft	1:a kvartalet 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast 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, garanterad tid då planen gäller

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 rättighet 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. Nacka kommun ska, genom Natur- och trafiknämnden, vara huvudman för skötsel av 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 eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, 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 mm 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. 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 ha en enskild ägare som har drift och underhållsansvaret. I vissa fall är enskilda och kommunala anläggningar beroende av varandras och dess tekniska egenskaper. I de fallen ska ansvaren regleras tydligt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande med egenskapskrav och ansvar för berörda parter.

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 detaljpaneläggs 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 hyresrättshus vid Augustendalsvägen och de två kontorshusen vid J V Svenssons torg omfattas inte av någon ny byggrätt. 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 torgs som går ned till garaget ska ingå i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget. Arkaderna vid det bågformade kontorshuset ska vara tillgängliga för allmänheten genom x-områden. Det innebär att servitut till förmån för kommunen ska tecknas.

Delområde 1 angränsar mot allmän plats i öst, väst och norr. Allmän plats överförs till kommunen fastighet Sicklaön 14:1. Kvarteret kommer 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.

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.

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.

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. Det behöver ses över att erforderliga rättigheter för dessa luftintag finns 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 eller för åtkomst till parkering (g_1 och g_2) samt grundläggning (g_3). Berörd fastighetsägare ska söka 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) och Sicklaön 369:35 (Nacka strandmässan).

Det befintliga garage som finns under del av Hotell J och vid den angränsande byggrätten för bostadsändamål ska användas för 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 höjdled mellan kommunens och exploatörens fastigheter ska hanteras och preciseras i tillhörande exploateringsavtal. Utförande ska följa detaljplaneprogrammets ambitioner, slutlig utformning bestäms i detaljprojekteringen. Bland annat ska belysning, möblering och markbeläggning 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). Några andra större förändringar av befintligt gatunät föreslås inte till följd av detaljplanen. Viss förändring av trafikflödena är att vänta då befintligt garage planeras att byggas ut samt att ny infart anläggs. Angöring till Torggaraget sker från söder via angöring på kvartersmark som integreras i utformningen av delområde 1.

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 ha den standard som föreskrivs i. 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).

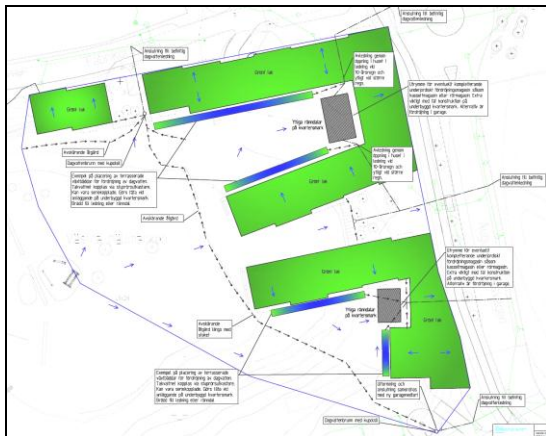
Vatten och avlopp

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.

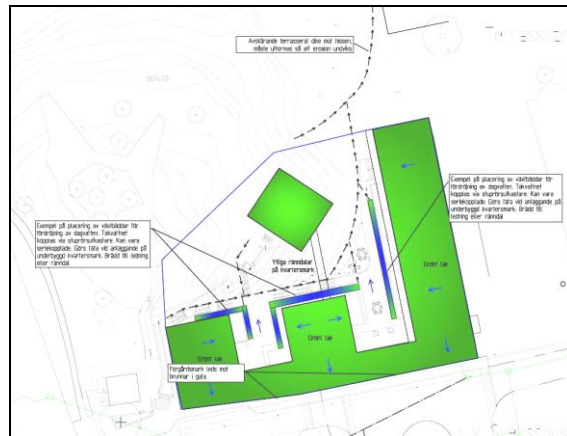
Dagvattenhantering

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.

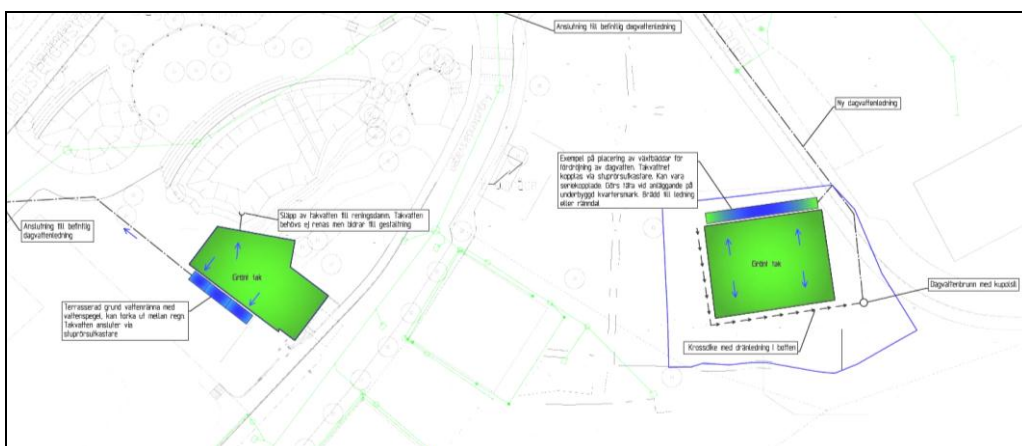
På kvartersmark ska dagvattnet fördröjas och renas genom gröna tak och fördröjningsmagasin. Den dagvattenutredning som har tagits fram för den tillkommande bebyggelsen ska följas vid byggnation på kvartersmark (Sweco 2015-09-02). Nedan illustreras vilka dagvattenåtgärder som avses genomföras vid tillkommande bebyggelse. Grön färg visar vegetationstak och blå-gröna stråk symboliserar dagvattenfördröjande växtbäddar dit dagvatten ska avledas. Att åtgärderna genomförs ska säkerställas genom avtal.



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. Allmänna platser kommer att byggas ut med hänsyn till angivna förutsättningar.

Markföroreningar

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroreningar inom planområdet har avhjälpes i samråd med tillsynsmyndigheten

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.

Bygglovavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

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

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar endast mark som ägs av exploatören respektive Nacka kommun. Exploatören påverkas i stor omfattning i och med att de äger nästan all mark inom området. Exploatören är dock väl uppdaterad om detaljplanens innehåll och utformning och påverkas inte negativt. För några av de befintliga bostadsbyggnaderna inom exploatörens fastigheter kommer nuvarande utsikter påverkas. Delområde 1 och 2 vid J V Svenssons torg kommer att bli väl synliga visuellt och påverkar bland annat utblickar från bostadshus på Augustendalsvägen, Jakobsdalsvägen samt Tändkulevägen.

I planområdets östra del omfattas en liten del av fastigheten Sicklaön 13:83 som ägs av Nacka kommun. Inom aktuell fastighet ligger Bergs oljehamn som är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet är dock uppsagt av kommunen men tomträttsinnehavaren berörs alltjämt 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.

Väster om planområdet, dock inte direkt angränsande, ligger fastigheten Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög. 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. Dock kommer de boende påverkas under byggperioden då Fabrikörvägen ska byggas om och nya byggnader 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 rekreativmöjligheter.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

David Arvidsson	projektledare/exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Anders Lind	konsult exploateringsfrågor	WSP
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Marie Svensson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Maria Mårdskog	avfallsansvarig	avfallsenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	VA-enheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovenheten

Övriga:

Charlotta Rosén	projektledare	TAM group
-----------------	---------------	-----------

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt