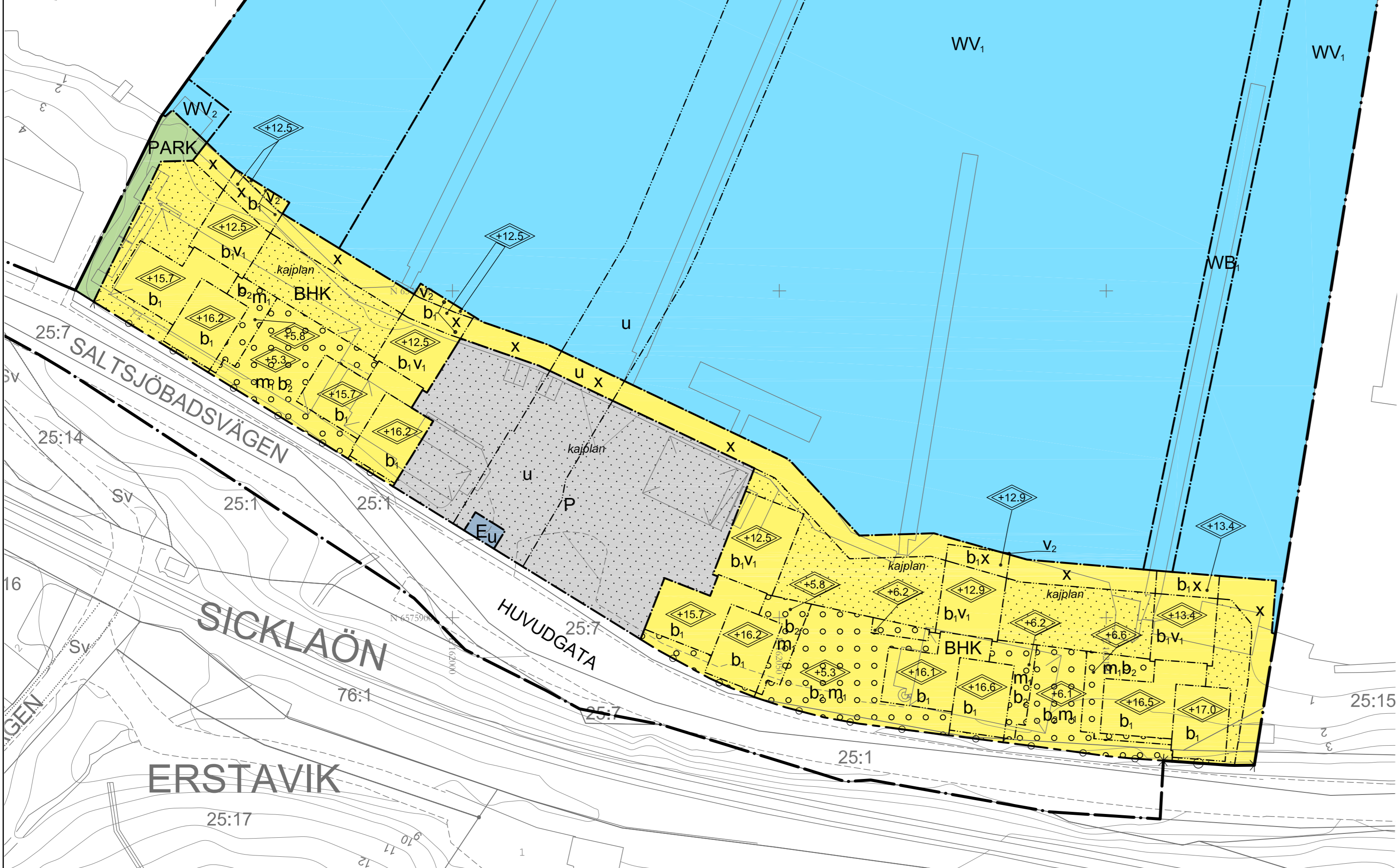


Principsektion. Visar 3-dimensionell fastighetsindelning och krav på minsta mått på frihöjd om 3,0 meter.

TECKENFÖRKLARING	
Grundkarta	Grundkarta: Morningside Marina, uppdatering Koordinatsystem: SWEREF 99 1800 Höjdsystem: RH2000
SICKLAÖN	Traktnamn
Traktgräns	Upprättad: 2020-03-05
Fastighetsgräns	Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.
Osäker fastighetsgräns i vatten	
393:10 Fastighetsbeteckning	Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterhandlingar.
GA Gemensamtanslaggning	
SR Servitutsområde	
LD Ledningsrättsområde	
R Fornlämning	
Vägkant	
GC-bana	
Stig	
Plank, staket	
Mur	
Stödmur	
Höjdkurvor, höjdtex	
Dike	
Strandlinje	
Vattendrag	
Husliv	
Inmätt bostadshus	
Husliv	
Inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad	
Husliv	
Inmätt komplementbyggnad	
Takfot	
Karterad byggnad från primärkartan	
Skämntak	
Trappa	



# SICKLAÖN

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- PARK: Anlagd park

#### Kvartersmark

- BHK: Bostäder, Endast handel, kontor och bostadskomplement i bottenvåning.
- P: Parkering
- E: Teknisk anläggning

#### Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- WB1: Brygga för intilliggande bostadsfastighet
- WB2: Brygga med kallbadhus
- WW: Småbåtshamn med bryggor
- WW1: Brygga för allmän angröping

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken ska byggas över med planterbart bjälklag.
- u: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska eller sjöförlagda ledningar.
- x: Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av +5,0 meter över nollplanet.

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

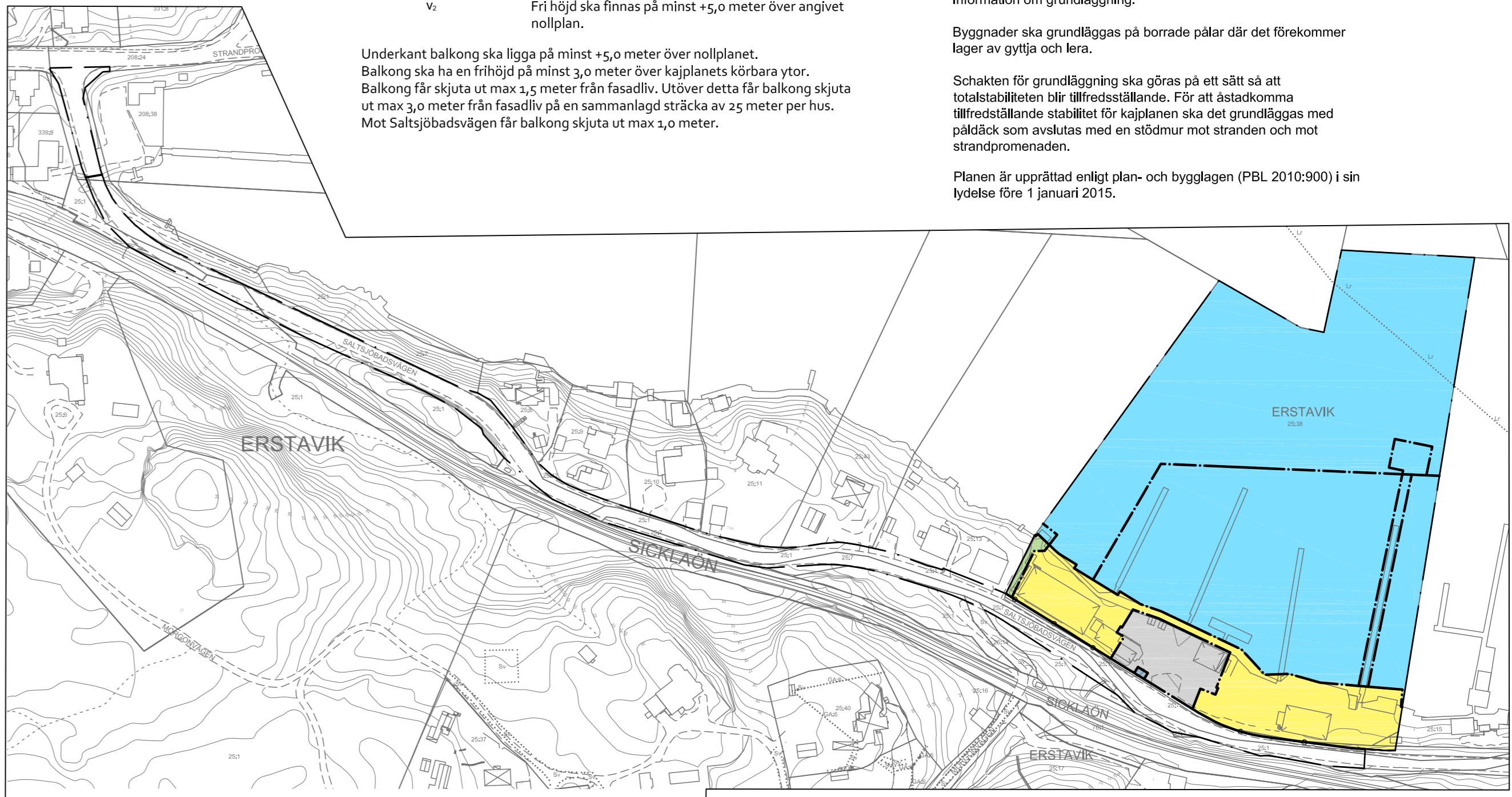
##### Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning:
  - ◊ +0,0: Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre uppskjutande byggnadshöjder, som t. ex. skorstenar, ventilationshuvor och hisschakt uppföras.
  - v1: Körbar yta ska ha fri höjd på minst 3,0 meter över kajplanets nivå. Pelare och konsoler som möjliggör byggnadens frihöjd för körbar yta får uppföras.
  - v2: Fri höjd ska finnas på minst +5,0 meter över angivet nollplan.

Underkant balkong ska ligga på minst +5,0 meter över nollplanet. Balkong ska ha en frihöjd på minst 3,0 meter över kajplanets körbara ytor. Balkong får skjuta ut max 1,5 meter från fasadliv. Utöver detta får balkong skjuta ut max 3,0 meter från fasadliv på en sammanlagd sträcka av 25 meter per hus. Mot Saltsjöbadsvägen får balkong skjuta ut max 1,0 meter.



Plankarta som översiktligt visar huvudgatans hela sträckning skala 1:2000 (A1)

Plankarta skala 1:500 (A1)

## Utseende

Byggnaderna ska huvudsakligen förses med yttskikt av trä.

## Utnyttjningsgrad

Total bruttoarea för bostäder får inte överskrida 4500 m<sup>2</sup>. Total bruttoarea för garage, lokaler och bostadskomplement får inte överstiga 1800 m<sup>2</sup>.

## Byggnadsteknik

- b1: Minst 75 % av takytan ska vara vegetationsklädd.
- b2: Högst 50 % av markytan får hårdgräs.

Lägsta nivå på kajplanet är +2,0 meter över nollplanet.

Lägsta nivå på kajpromenaden är +1,5 meter över nollplanet.

Grundläggning och konstruktion av byggnader ska vara vattentätt upp till +2,7 meter över nollplanet.

Om konstruktionen inte utförs vattentätt ska lägsta grundläggningsnivå ligga på minst +2,7 meter över nollplanet.

Bostäder och bostadsentréer ska placeras ovanför +2,7 meter över nollplanet. Lokaler får placeras vid en lägre nivå om vattentät konstruktion uppförs.

Entréer till lokaler och trapphusentréer får placeras lägre än +2,7 meter över nollplanet förutsatt att alternativ vattensäker entré på minst +2,7 meter över nollplanet kan anordnas. Dessutom ska bostädernas trapphus vara tillgängligt från Saltsjöbadsvägen.

## STÖRNINGSKYDD

- m: Transparent skärm med en höjd av max 3,5 meter över anslutande marknivå får uppföras.
- Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadsfasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
  - Ljudnivå 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
- Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller från marin verksamhet så att:
- Samtliga bostadsrum vid fasad får en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA dagtid (06.00-18.00) och 45 dBA kvälls- och nattetid (18.00-06.00).
  - Ljudnivå vid luddämpad sida till bostad får inte överskrida 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid och 40 dBA ekvivalent ljudnivå kvälls- och nattetid.

Stomljud: maximalnivå högst 30 dBA "Slow" i bostäder vid fordonspassage

Vibrationer: högst 0,3 mm/s komfortvägda vibrationer vid fordonspassage.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglöv får inte beviljas innan markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjulats.

Inom kvartersmark krävs marklov för marktjänster som försämrar markens genomsläpplighet

### Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela planområdet med undantag av öppet vattenområde betecknat med W på plankartan.

### ILLUSTRATION

Information om grundläggning:  
Byggnader ska grundläggas på borrade pålar där det förekommer lager av gytta och lera.

Schaktet för grundläggning ska göras på ett sätt så att totalstabiliteten blir tillfredsställande. För att åstadkomma tillfredsställande stabilitet för kajplanen ska det grundläggas med pådräck som avslutas med en stödmur mot stranden och mot strandpromenaden.

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

Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m fl., Nacka Kommun  
Normalt planförfarande  
Planenheten i oktober 2020

Susanne Werlinder Planchef Anine Rondén Planarkitekt KFKS 2010/502-214 Projektnr. 9535

Tillstyrkt av MSN 2020-10-21, § 235 Antagen av KF 2020-12-14, § 459 Laga kraft 2023-04-17 DP 687

## Detaljplan för Morningside marina, Erstavik 25:38 m fl., Nacka kommun



*Planområdet*

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att

- skapa nya bostäder på platsen
- tillföra bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet som kopplar samman den nya bebyggelsen med befintlig villabebyggelse i Saltsjö Duvnäs i enlighet med gestaltungsprogrammet som knyts till exploateringsavtalet
- skapa en attraktiv kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsvisken

### Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 2 maj 2011. Planförslaget är där upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Teknisk förstudie
- Miljöundersökningar
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Risk PM
- Miljöredovisning
- Gestaltningsprogram

## **Sammanfattning**

### **Huvuddragen i förslaget**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida. Bebyggelsen är planerad cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheten används idag dels som marina och dels av företag som är kopplade till det den marina verksamheten. Genom planförslaget kan den befintliga marinan i vattnet finnas kvar. De andra befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 och Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

## **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 stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Riktlinjerna innehåller 12 målområden. Nedan följer de riktlinjer som ska prioriteras i detta projekt. Hur planförslaget förhåller sig till dessa mål beskrivs under avsnitt ”planförslaget”.

### **Energieffektivt och sunt byggande**

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I översiktsplanen anges att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

### **En god ljudmiljö**

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid exploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

### **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**

Stadsbyggandet i Nacka ska erbjuda mötesplatser och en blandning av flera funktioner. En blandad stad innehåller en blandning av bostäder, arbetsplatser och service samt attraktiva mötesplatser. Det bör finnas ett utbud av olika bebyggelse typer och upplåtelseformer. I den trygga och säkra staden vistas människor dygnets alla timmar genom att butiker, matställen, kontor, bostäder, skolor och förskolor samt kultur och fritidsaktiviteter är integrerade så långt det är möjligt. Gående, cyklister och bilister separeras inte i onödan från varandra.

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

Natur- och vattenområden och parker är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt växt- och djurliv, vilket i sig skapar uppskattade miljöer för människor. Parkerna och naturen har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplats och vistelserum för människor. Allt mer forskning pekar också på grönområdenas viktiga samhällsroll att tillhandahålla människan ekosystemtjänster såsom dagvattenrening, klimatutjämning och förbättring av luftmiljön.

## Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger på södra sidan av Duvnäsvisken, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station.

Aktuellt planområde omfattar privatägda Morningside Marina och del av den kommunalägda Saltsjöbadsvägen. Berörda fastigheter är till största delen Erstavik 25:38 och därtill Erstavik 25:1, 25:12, och 25:14 samt Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Markanvändningen inom planområdet är idag en småbåtshamn och lokalväg. Planområdet är cirka 3,8 hektar stort.



*Karta visar planområdet i gult och berörda fastigheter. Privatägda fastigheter visas i blått och kommunala i rött*

## Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### Gällande planer mm

I Nacka översiktsplan från 2018 är området markerat som gles blandad bebyggelse, vilket innebär områden med låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Översiktsplanen anger att planområdet kan kompletteras med viss bebyggelse längs Duvnäsviskens södra sida. Småbåtshamn kan utvidgas något. Förtätning anses möjlig där karaktär i huvudsak kan bibehållas.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen

Planområdet är inte detaljplanelagt, men var föremål för programsamråd under tiden 12 mars – 14 maj 2012, § 45. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 11 februari, 2013. Aktuellt planförslag är i linje med det tidigare programförslagets huvuddrag.

### **Strandskydd**

I en detaljplan kan en kommun upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (7 kap 18 § miljöbalken). Detta gäller dock inte för områden som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Denna detaljplan innehåller inte ett sådant område som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen. Strandskyddet innebär bland annat att förutom byggnader får inga andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området eller som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter uppföras. Detta omfattar exempelvis staket.

Planområdet är inte tidigare planlagt och strandskyddet omfattar 100 meter i vatten och 100 meter på land från strandkant. Delar av mark och vattenområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Av miljöredovisningen framgår att inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Området utgörs till största delen av mark som redan är ianspråktagen och hårdgjord. Inom kajområdet finns ingen växtlighet. Planen innebär att befintliga träd som växer i vägkanten utmed Saltsjöbadsvägen försvinner och delvis ersätts av planterade träd utmed gatan. Det innebär således ingen större skillnad jämfört med dagsläget. Nya träd kan på sikt ge motsvarande värden för djur och växtliv som befintliga, dock beroende på vilken art som väljs. Förslaget innebär även att allmänhetens tillgång till vattnet förbättras eftersom det byggs en tillgänglig kajpromenad. Gångtrafikanterna leds ned mot kajen via en gångväg i väster och en trappa i öster.

Strandskyddet upphävs för hela planområdet på land samt det vattenområde där det idag finns bryggor med tillhörande bommar.

### **Översvämningsrisker och förhöjda havsnivåer**

Nacka kommun har tagit fram *Riktlinjer för byggande i nära vatten*, som syftar till att ge riktlinjer för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämnning. Enligt detta dokument är lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader, +3,0 meter vid normalvattenstånd (Höjdsystem RH2000).

Länsstyrelsen i Stockholm har definierat lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader till 2,7 - 3,0 meter över havet. Det finns dock möjlighet för avstegsfall om det till exempel inte finns några bostäder i markplanet.

Byggnadsdelar som kan komma att ligga under rekommenderad grundläggningsnivå ska utformas på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten. Inga ventilationsöppningar, fönster eller dörrar placeras under denna nivå. Det ska även

säkerställas att reningsanläggning för dagvatten inte slås ut vid högvatten.

### **Behovsbedömning**

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats.

### **Riksintressen**

Planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte heller skada natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Saltsjöbanan, som ligger direkt söder om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer

### **Sjöarkeologi**

Med anledning av att en ny allmän VA-ledning över Duvnäsvisken ingår i projektet har en arkeologisk förstudie tagits fram av Sjöhistoriska museet. Under fältstudier påträffades två moderna fartygslämningar med sonaren inom den del av planområdet som är beläget i vattnet. Fartygen bedöms vara från 1900-talet och är en segeleka och en salongsbåt. Ett kulturlager påträffades också vid norra landfästet med inslag av keramik och handslaget stortegel. Ytligt ligger fynd från slutet av 1700-talet.

Enligt utredningen bedöms inte lämningarna motsvara fasta fornlämningar. Däremot kan de motsvara övrig kulturhistorisk lämning enligt 2 kap 1§ Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Kommunen bör vara observant på eventuella fynd som kan framkomma vid eventuell nedspolning av kabeln.

### **Förutsättningar**

#### **Bebyggelse**

Fastigheten Erstavik 25:38 är bebyggd med ett flertal byggnader av enklare karaktär. De innehåller olika verksamheter med koppling till båtlivet samt en bostad. Till fastigheten hör även fyra båtbygggor. Fastigheten omges av småhus västerut, en mindre marina österut, och Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan söderut. Saltsjöbanan som ligger cirka 6 meter högre än marinan är synlig från många platser vid Duvnäsvisken och Lännerstasundet.

#### **Område**

Morningside Marina ligger på en del av den smala markremsan mellan Saltsjöbadsvägen och Duvnäsvisken. Längs Duvnäsvisken löper vägen längs kusten och erbjuder fina utblickar ut över vattnet. Saltsjöbanan ligger direkt söder om Saltsjöbadsvägen men betydligt högre. Söder om Saltsjöbanan reser sig en barrskogsbevuxen höjdrygg drygt 50 meter över Duvnäsviskens nivå. Intrycket av platsen från vyer på andra sidan vattnet domineras av höjden och skogen samt av båtarnas master och byggnaderna på fastigheten.

#### **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning har utförts av Sweco 2009 och efter det har Bredenbergs Teknik sammanställt ett PM 2013. Enligt PM:et består marken inom planområdet av 1-5 meter fyllning av lera, gyttja, grus, byggregester och växtdelar. Mäktigheten i dessa lager kan variera mellan 0 till max 3 meter vid strandkanten. Under dessa jordlager består marken av morän från berg vars mäktighet bedöms som mellanfast till fast.

Enligt PM:et ligger Saltsjöbadsvägens bergnivå till största del på en nivå av cirka +/- 0 meter, med en lågpunkt på nivån - 3 meter, medan nivån vid strandkant ligger på cirka - 5 till - 8 meter.

### **Service**

Närmaste serviceetablering finns cirka 2 kilometer från planområdet vid Ektorps centrum. Skola och förskola finns i Duvnäs.

### **Gator och trafik**

Saltsjöbadsvägen är den gamla landsvägen mellan de centrala delarna av Nacka och Saltsjöbaden men i och med att Saltsjöbadsleden byggdes minskade den genomströmmande trafiken. Saltsjöbadsvägen trafikeras av ungefär 1200 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik är mycket liten (ungefär 0,4 %). Vägen är smal, på aktuell sträcka mellan 5,5 och 7,5 meter, och saknar ett särskilt utrymme för gång- och cykeltrafik. Vägen trafikeras inte av bussar förutom ersättningsbussar för Saltsjöbanan.

Närmaste kollektivtrafik är Saltsjö-Duvnäs station, ungefär 800 meter från planområdet. Trots att trafiken på Saltsjöbadsvägen är av begränsad omfattning upplevs vägen som en otrygg trafikmiljö för oskyddade fotgängare och cyklister. Detta beror framför allt på att vägen är backig, smal och kurvig samt avsaknaden av separerad gång- och cykelbana. Den trafikeringsräkning som gjordes inför programmet visade också på enstaka fordonspassager med mycket höga hastigheter.

Saltsjöbanan står inför en omfattande upprustning och kommer under ombyggnaden att stängas av under en längre period. Saltsjöbadsvägen kan då komma att trafikeras av ersättningsbussar.

### **Teknisk försörjning**

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Fastigheterna längs Saltsjöbadsvägen har antingen enskilda lösningar eller i något fall, privat sjöledning över Duvnäsvisken med anslutning till det kommunala nätet.

Några dagvattenledningar för området finns inte utbyggda. I dagsläget är recipienten för området Duvnäsvisken dit allt dagvatten avleds naturligt. Söder om Saltsjöbadsvägen består området av naturmark och bostäder där marken sluttar ner mot Duvnäsvisken.

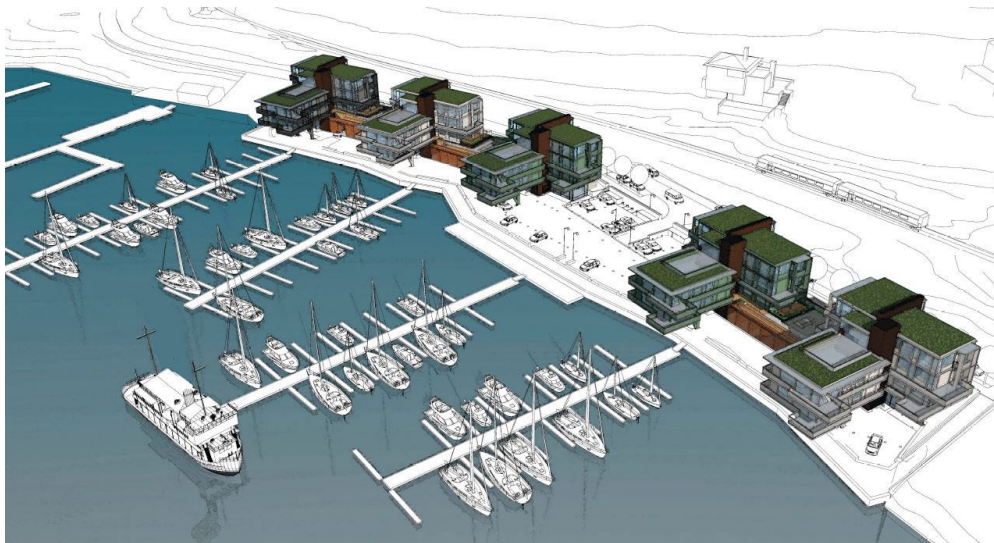
Dagvattenflödet från naturmarken samlas upp i dike och leds via trumma genom planområdet till ett utlopp i Duvnäsvisken.

## Planförslaget

### Gestaltning

Ett gestaltungsprogram har upprättats för planförslaget och knyts till exploateringsavtalet. Gestaltungsprogrammet har upprättats för att säkerställa kvaliteter och ambitionsnivåer som är väsentliga för projektet.

De mest framhävande gestaltungsaspekterna berör möte mellan sockel och överbyggnaden, fasadmateriell samt färgskala. Det är olika karaktär på sockel och övervåning vilket görs tydligt i både materiell och form. Sockeln tar upp höjdskillnaden mellan gata och kaj och är i tunga materiell av betong. Överbyggnaden framhäver skillnaden med sockeln genom att den byggs i lätt trä. Materialen som färgen avser koppla till arkitekturen i Saltsjö-Duvnäs villabebyggelse. Tre färger förekommer i bebyggelsen vilket gör att helheten blir varierad. Fasaderna är monokroma, det vill säga att alla byggnadsdelarna målas i samma kulör, men med möjlighet till olika glansvärden i färgerna på till exempel räcken, fönster och fasadpanel.



*Föreslagen bebyggelse, vy från nordväst (Deurell arkitekter AB)*

### Nya byggnader

Utmed Saltsjöbadsvägen föreslås fem huskroppar med flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Byggnaderna är uppdelade i två grupper, på östra sidan med tre hus och på västra sidan med två hus. Varje byggnad föreslås uppföras med en utskjutande del på pelare mot vattnet samt med terrasser i olika riktningar. Byggnaderna föreslås länkas samman i ett nedre plan som tar upp nivåskillnaden mellan gata och kaj och innehåller bland annat carport, garage och förråd. Mellan husen bildas upphöjda gårdar för bostäderna. Gårdarna ligger ett våningsplan över kajen och ungefär en meter över Saltsjöbadsvägen. Entréerna till bostädernas trapphus ska kunna nå

både från kajplanet och från Saltsjöbadsvägen. Taken är i huvudsak vegetationsklädda vilket ger en dagvattenfördröjande effekt samt att de visuellt kopplas till den omgivande grönskan.

Byggnaderna placeras så att utblickar från vägen mot vattnet hålls fria. Det gör också att solen når ner mellan husen till kaj och bryggor. Den gröna fonden av skog bakom byggnaderna framträder därigenom tydligt från andra sidan viken. Den höga skogssilhuetten kommer även fortsättningsvis att dominera över bebyggelsen.

Vid infarten från Saltsjöbadsvägen föreslås att en entréplats ordnas med parkering för gäster till bryggor och marinans verksamheter. Kajplanet rymmer flera funktioner och trafikslag. De boende angör carport och garage via kajplanet. Besökande till de kommersiella lokalerna och båtarna vid bryggorna tar sig också fram över kajen. Lägenheterna nås via trapphusentréer på innergården eller från gatan.



*Föreslagen bebyggelse, vy från norr (Deurell arkitekter)*

## **Kaj och bryggor**

För att säkra tillgängligheten till stranden och möjliggöra angöring från både land- och sjösida föreslås en zon på kajen utmed vattenlinjen vara kvartersmark reglerat som mark tillgänglig för allmän gångtrafik. Det blir början på en kajpromenad som i framtiden kan förlängas österut utanför planområdet. Den allmänna delen av kajplanet nås direkt från Saltsjöbadsvägen på båda sidorna av planområdet. Väster om bebyggelsen nås kajen via allmän platsmark, och öster om samt mellan bebyggelsen via kvartersmark. Kajstråket föreslås vara väl belyst och möblerad med sittbänkar och stiliserade strandväxter.

Övrig del av kajen kommer att bli kvartersmark för bostadsbebyggelsen och i bottenplan

kommer lokaler för verksamheter att anordnas. Kajen föreslås innehålla bland annat boendeparkering, angöring till lokalerna, parkering till hamnen och en återvinningsstation.

Längst ut på den östra bryggan, tillhörande bostadsfastigheterna, föreslås en enklare byggnad kunna uppföras tex ett kallbadhus, bastu eller paviljong .



*Föreslagen bebyggelse, vy från väster (Deurell arkitekter)*

### Mark och växtlighet

För att skilja mark tillgänglig för allmän gångtrafik från övrig kvartersmark är bostadsgårdarnas uteplatser på en högre nivå än kajnivån och föreslås omgärdas med häckar. Enligt gestaltungsprogrammet ska intima trädgårdar skapas för de boende. På gårdarna ska det finnas plats för cyklar och gemensamma uteplatser med bord och bänkar. Det ska även finnas möjlighet att inrätta mindre odlingslotter. Nivåskillnaden mellan gårdar och hamnplan kan nyttjas som en sittyta utmed sjösidan.



*Föreslagen bebyggelse, vy från Saltjöbadsvägen (Deurell arkitekter AB)*

Från gårdarnas övre nivå når man trapphusen tillgängligt via ramper. Mot gatan föreslås en pergola placeras över ramper och trappor. Med en glasad sida kan pergolan ge bullerskydd åt den gemensamma gården.

### **Gator och trafik**

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltsjöbadsvägen hela sträckningen från Strandpromenaden längst in i Duvnäsvisken till marinan. Vägen föreslås få en sektion med en gångbana på sjösidan och en körbana med 6,5 meters bredd. Cykling föreslås ske i körbanan, vilket är acceptabelt med tanke på det låga trafikflödet. Körbanan smalnas av lokalt för att inrymma gångbana i sektionen på hela sträckan.

Körbanans bredd blir vid dessa passager 3,5 meter. De lokala avsmalningarna får även en hastighetsdämpande effekt. Dessa hastighetsdämpande åtgärder och att belysningen förbättras, leder sammantaget till en betydligt bättre trafiksäkerhet än idag.

### **Parkering**

Intill föreslagen bebyggelse föreslås kantstensparkering längs Saltsjöbadsvägen för gästparkering, angöring och hämtning av avfall. På kajen föreslås boendeparkering i avsnittet närmast Saltsjöbadsvägen och gästplatser till husens lokaler och marinas verksamheter närmast vattnet. Även under husens terrasser finns plats för boendeparkering.

### **Tillgänglighet**

Den allmänna delen av kajpromenaden nås direkt från Saltsjöbadsvägen på två ställen, väster och öster om bebyggelsen. För att rörelsehindrade ska ha möjlighet att nå kajen föreslås att den västra angöringen utformas med ramper. Förbindelsen öster om bebyggelsen utförs som trappa. Kajstråket ska vara väl belyst. Lägenheterna nås via trapphusentréer från gårdarna eller från gatan.



*Vy från Strandpromenaden (Deurell arkitekter AB)*

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Platsen får sin karaktär av Duvnäs vikens vattenrum och höjdryggen söder om planområdet. Dessa två element dominerar intrycket av platsen från vyer runt Duvnäs viken och kommer att tillsammans med marinans master fortsätta göra det även efter projektets genomförande. Idag finns ett antal enklare byggnader i planområdet. Dessa kommer att ersättas med bostadshus som i enlighet med gestaltungsprogrammet kommer att utformas med hög ambitionsnivå och en gestaltning som medvetet anspelar på den maritima miljön.

### **Teknisk försörjning**

Den aktuella fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenutredning har tagits fram för området som redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för den framtida dagvattenhanteringen inom detaljplanen. Det framgår att dagvattenflödet i området förväntas öka i och med planerad bebyggelse, framförallt på grund av att andelen takyta ökar. Eftersom det inte finns något dagvattensystem nedströms som riskerar att översvämmas, rekommenderas att dagvattnet i första hand fördröjs via åtgärder som gröna tak, Rain Gardens, gröna gårdar och ökat antal grönytor. Dagvattnet från parkeringsytorna renas via oljeavskiljare eller filterbrunn före utsläpp i recipient.

Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering. Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Kärlen ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlen är dolda bakom muren sett från gatan. Hämtning av avfall sker från gatans nivå. Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av marinans gäster. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

### **Hållbarhet**

Nedan följer en kort beskrivning hur planförslaget bidrar till ett hållbart samhälle utifrån de olika riktlinjer som prioriteras i detta projekt.

Projektet har ett tydligt syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning, där bostäder och verksamheter utvecklas samtidigt som den marina verksamheten kan bedrivas.

Genom Saltsjöbadsvägens uppgradering med gångbana möjliggörs en säkrare gata som kan inspirera till hållbart resande, antingen till fots, med cykel eller tåg vid Saltsjö-Duvnäs station. Projektet medför också att den angelägna investeringen i en mer hållbar VA-

lösning för grannskapet kan genomföras.

### **Energieffektivt och sunt byggande**

De planerade byggnaderna har en konstruktion som lämpar sig för högt ställda energikrav. Prestanda för energiförbrukning och värmeeffektbehov ska kunna tillfredsställa krav i nivå med Miljöbyggnad brons, men med ambition att nå nivåer för Miljöbyggnad silver. Energislag för uppvärmning och hushållsel kommer att prövas i samband med projektering.

Ett sunt inomhusklimat, med sunda och hälsosamma material, kommer att vara en del av projektets miljöprofil utåt. Ambitionen är att uppnå krav motsvarande Miljöbyggnad silver även inom inomhusmiljön.

### **En god ljudmiljö**

En förutsättning i planarbetet har varit att föreslagen byggnadsutformning och planlösningar uppnår målet om högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Det vill säga att minst ett vädringsbart fönster där ljudnivån är högst 50 dB(A), kan innehållas. Därmed uppfylls gällande riktvärden för avstegsfall A (se separat bullerutredning). Delar av bostädernas uteplatser kan skyddas från trafikbuller genom möjlighet till uppförande av bullerskärm på kvartersmark.

### **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**

Detaljplanen möjliggör att olika verksamheter kan tillskapas inom fastigheten samt bidrar med ett tillskott av bostadstyper kring Duvnäsvisen. Genomförandet av detaljplanen bidrar också till fler mötesplatser exempelvis kajpromenaden, verksamheterna och bryggorna. Iordningställandet av planförslaget förväntas innebära att fler människor kommer röra sig inom området vilket gör att platsen kommer kännas trygg och omhändertagen.

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

Den nya bostadsbebyggelsen bedöms ha god tillgång till natur och vatten. Den föreslagna utformningen av bebyggelsen skapar gröna gårdsmiljöer och uteplatser mellan varje byggnad för de boende. I anslutning till planområdet i söder och öster ligger större naturmarksområden.

För att säkra tillgängligheten till vattnet skapas en allmänt tillgänglig kajpromenad. Från Saltsjöbadsvägen nås promenaden på båda sidorna av planområdet. Tillgängligt nås kajpromenaden via en kommunal parkväg.

## **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.

## Sociala konsekvenser, trygghet och säkerhet

Genomförande av planförslaget kan bidra till en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv. Planområdet kommer bli mer tillgängligt för människor att vistas på genom bland annat den allmänna kajpromenaden längs strandlinjen. Möjligheten till lokaler i bottenplan bedöms också bidra positivt ur socialt perspektiv då fler människor kan mötas vid verksamheterna. Området kommer därför kännas tryggare och säkrare än i dagsläget.

## Rekreation

Genomförande av planen bedöms inte påverka rekreationen söder om planområdet, däremot är det positivt att ett nytt allmänt gångstråk kan öppnas längs strandlinjen.

## Tillgänglighet

Höjdskillnaderna mellan Saltsjöbadsvägen och vattnet är cirka 2 meter. Det kan innebära att området kan vara svårt att utnyttja för rörelsehindrade. Därför planeras ramper från Saltsjöbadsvägen till kajen. I och med Saltsjöbadsvägens uppgradering med gångbana blir det enklare och säkrare att ta sig till fots eller med cykel till och från planområdet.

## Trafikbuller

Bebyggelse inom planområdet förutsätter att avstegsfall görs från riksdagens riktvärden. Bedömningen har gjorts att avsteg kan ske i detta läge. Planförslaget säkerställer att minst ett vädringsbart fönster finns per lägenhet där ljudnivån är högst 50 dB(A). Delar av bostädernas uteplatser kan skyddas från trafikbuller genom möjlighet till uppförande av bullerskärm på kvartersmark.

## Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget för kommunen beskrivs under rubriken ”Så genomförs planen”.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Bedömningen är att utbyggnadsförslaget är tillräckligt för att uppnå målområdet levande kulturmiljö. Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt, men den nya bebyggelsen har ingen direkt negativ inverkan på omgivningen.

## Risk för översvämning

Vid seklets slut förväntas medelvattenståndshöjningen av havet vid Nacka bli +0,40 meter, vid högvatten + 1,75 meter. Tillsammans med extrema högvatten i kombination med vind- och vågeffekter kan detta sammantaget tidvis medföra nivåer uppemot 2,5 - 3,0 meter över nuvarande medelvattennivå.

Delar av området ligger under den nivå, 2,7 meter över havsytan (höjdsystem RH 2000),

som Länsstyrelsen har pekat ut som den nivå som ny bebyggelse och samhällsfunktioner bör placeras ovanför. Det är det understa våningsplanet, i kajnivå, som ligger lägre än den nivån och våningsplanet kommer därför endast att användas för parkering, lokaler och bostadskomplement. Inga lägenheter riskerar att översvämmas då de ligger på de övre våningarna. Utrymning kommer att kunna ske via gården till Saltsjöbadsvägen, som ligger betydligt högre. En planbestämmelse säkerställer att bostäder inte förläggs på det understa våningsplanet. Byggnaderna ska vidare utföras så att konstruktionen klarar av en eventuell översvämning. Planenheten bedömer därför att bebyggelsen är acceptabel ur översvämningssynpunkt. Vid översvämningar finns det risk för att reningsanläggningar för dagvatten slås ut eller fungerar dåligt, dessa ska därför konstrueras för att klara tillfälligt högt vattenstånd.

### **Risk för urspårning Saltsjöbanan**

En riskbedömning har tagits fram för urspårning och olyckor med tåg på Saltsjöbanan. Beräkningarna i denna rapport visar att frekvensen är extremt liten för urspårning på sträckan för planområdet. Beräkningarna visar även att sannolikheten för att ett tåg spårar ur och dessutom kommer i konflikt med de närmaste husen är noll, de närmaste husen ligger cirka 17 meter från spåret men en del ligger mer än 30 meter från spåret.

Det finns dock försvårande och förmildrande omständigheter. Den allvarligaste försvårande omständigheten är att järnvägen ligger på en bank som medför att vid en urspårning finns risken för att tåget tar sig längre från spåret än vad ovanstående beräkningar ger. Skyddsrämlerna minskar risken att tåget spårar ur på ett sådant sätt att det kommer lämna banken men påverkar inte eventuella konsekvenser om så sker.

I kategorin för förmildrande omständigheter finns att Saltsjöbanan är en järnväg med endast persontrafik med lätta tåg (ca 40 ton) som ger mindre slitage än banor med blandad trafik och därför minskad risk för urspårning. Även den relativt låga hastigheten på platsen kan ses som förmildrande.

Med avseende på ovan redovisade uppgifter bedöms att inga särskilda skyddsbestämmelser är nödvändiga för att bebyggelse ska anses lämplig.

### **Natur**

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Detaljplanen innebär varken någon förbättring eller någon försämring för växt- och djurliv jämfört med dagsläget.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten**

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets vattenförekomst. En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för att Skurusundet inte ska påverkas negativt av detaljplanen. En förutsättning för att inte någon påverkan ska ske är

att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Duvnäs vikens ytvattenförekomst. Genomförandet av denna detaljplan bedöms heller inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets vattenförekomst. Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

### **Dagvatten**

Med en god och genomtänkt höjdsättning av området bedöms översvämningsrisken snarare vara kopplad till stigande havsnivåer än ökade dagvattenflöden. Dock kan reningsanläggningar för dagvatten slås ut vid höga flöden eller översvämningsar.

### **Förorenad mark**

Utredningar av mark och sediment har genomförts, markutredningen mer översiktligt. Förhöjda halter av bly, koppar, kvicksilver, PAH och tennorganiska föreningar har påträffats inom planområdet. Marken ska saneras innan den nya bebyggelsen uppförs, vilket medför en förbättring jämfört med dagsläget. En planbestämmelse reglerar att bygglov inte får ges förrän sanering utförts.

Åtgärder i vatten behöver anpassas efter föroreningar i sediment.

Saneringen ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten. Anmälan om schakt i förorenad mark och provtagning ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Åtgärder i vatten och sediment ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Fastighetsrättsliga frågor som berör enskilda fastighetsägare redogörs för i avsnitt ”Fastighetsrättsliga åtgärder”. Ekonomiska frågor hanteras i avsnitt ”ekonomiska frågor”.

## Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika 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.

### Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2017
Granskning 2	2:a kvartalet 2020
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2020
Laga kraft*	1:a kvartalet 2021

*\*under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske en månad efter antagande i kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar, anläggningen övertagen och förbindelsepunkt är upprättad samt anvisad.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 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 all utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom planområdet. Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman och svara skötsel av det allmänna VA-nätet, ansvarsfördelning för utbyggnad till exploateringen och övriga fastigheter hanteras i genomförandeavtal. Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Erstavik 25:38, nedan benämnd exploatören, ska vara huvudman för kvartersmarken och vattenområden, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, handel och kontor i bottenvåning, parkering, bryggor samt öppet vattenområde. En bostadsrättsförening eller annan fastighetsägare kommer att förvalta all kvartersmark och stora delar av vattenområdet inom detaljplanen, detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseform.

Inom vattenområdet som betecknas ”WB<sub>1</sub>” i detaljplanen ges möjlighet för anläggandet av en brygga för intilliggande bostadsfastighet, för vattenområdet som betecknas ”WB<sub>2</sub>” avses en brygga med överbyggnad kunna uppföras. Inom vattenområdet som betecknas ”WV<sub>1</sub>” i detaljplanen ges möjlighet för småbåtshamn med bryggor. Vattenområdena är belägna inom fastigheten Erstavik 25:38 som ägs av exploatören. Exploatören, fastighetsägaren, annan privat aktör eller förening äger och sköter verksamheten inom vattenområdena och kan genom avtal upplåta vattenområdet (WV<sub>1</sub>) till särskild förening som hanterar bryggorna. Ett mindre vattenområde som betecknas ”WV<sub>2</sub>” ansluter till allmän platsmark och avses utgöra en brygga för allmän angöring, vattenområdet avses att överföras till en kommunägd fastighet.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildning, till exempel avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal och ramavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som översiktligt reglerar kostnaden för planarbetet och principerna för genomförandet av denna detaljplan.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Morningside Marina regleras marköverföringar, servitut, finansiering och utformning av allmän väg och kajpromenad, bulleråtgärder, marksanering med mera. Ett gestaltungsprogram knyts också till exploateringsavtalet. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter.

Exploatören kommer att bland annat bekosta nedanstående (vilket regleras i exploateringsavtalet):

- genomförandet av all kvartersmark inom planområdet
- genomförandet av all allmän platsmark och servitutsområden inom planområdet (Saltsjöbadsvägen och kajpromenaden)
- erforderliga lantmåteriförrättningar för genomförandet av detaljplanen,
- marksanering inom exploatörens fastighet samt allmän platsmark som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser
- erforderliga bulleråtgärder för uppfyllande av myndighetskraven

Exploatören ska teckna ett genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB för genomförandet av allmänna vatten- och spillvattenanläggningar, över Duvnäsvisken till

fastigheten och fram till Saltsjöbadsvägen samt samordning av genomförande av VA-anslutning av angränsade fastigheter längs Saltsjöbadsvägen.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

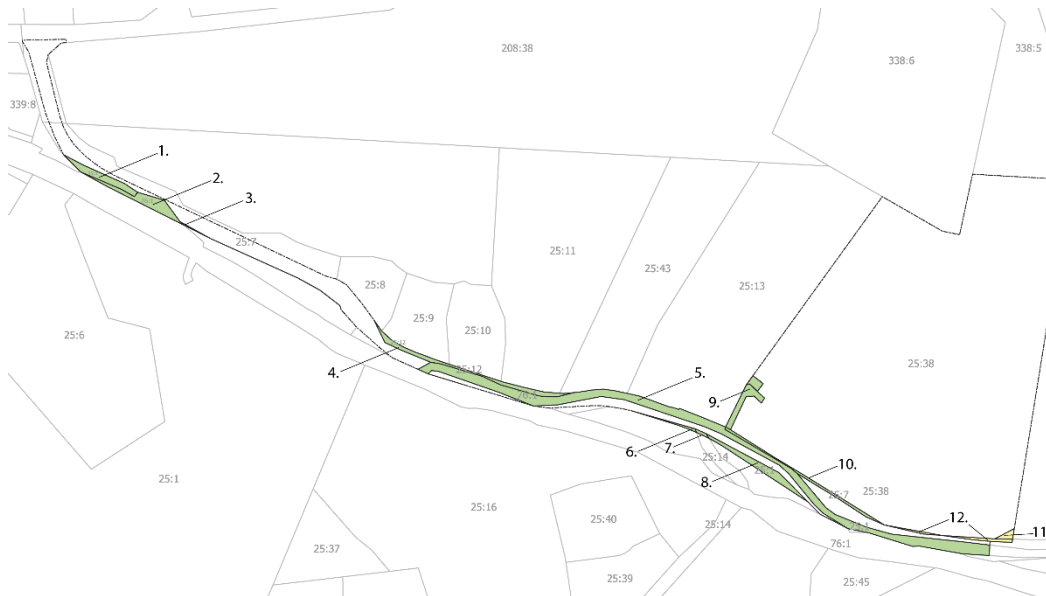
#### *Fastighetsbildning*

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör allmän plats innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med grön färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell. Markreservat för gångtrafik (x-område) ska upplåtas med servitut till förmån för kommunägd fastighet.

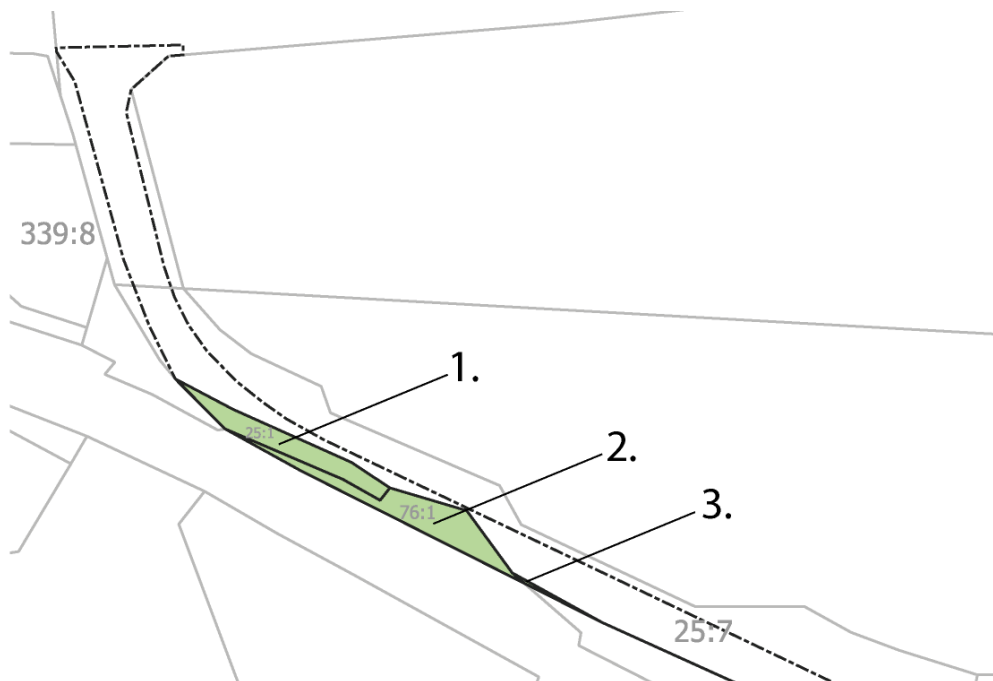
De markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till exploatören, dessa markområden är markerade med gul färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell.

Ansvar för att ansöka och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar för marköverföringar för genomförandet av denna detaljplan hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören för markområden som idag ägs av kommunen och som ska överlåtas till exploatören, likadant i motsatt riktning.

*Översiktsbild: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (grönt) alternativt kvartersmark (gult).*



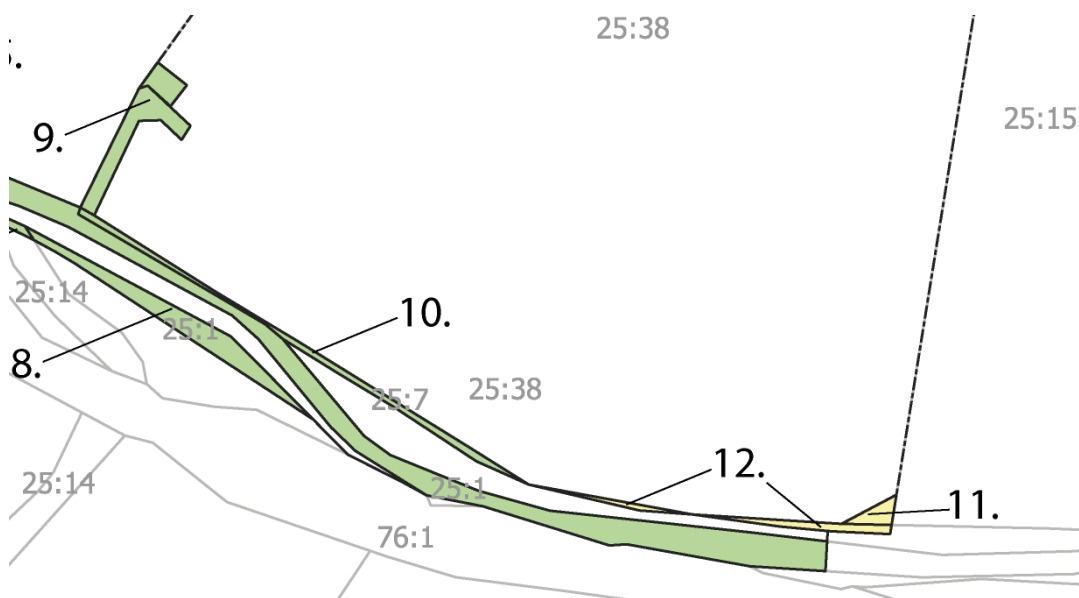
Översiktsbild: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (grönt) alternativt kvartersmark (gul).



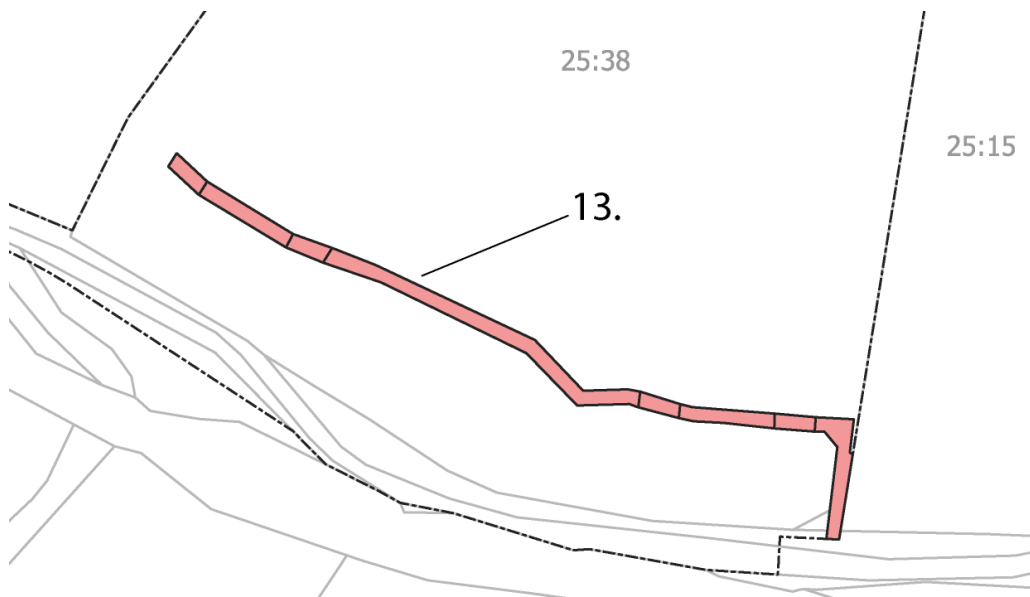
Markområden 1-3: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (grön) och överförs till kommunägd fastighet.



Markområden 4-7: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (grön) och överförs till kommunägd fastighet.



Markområden 8-12: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (grön) alternativt kvartersmark (gul). Gröna områden överförs till kommunägd fastighet. Gula områden överförs till privatägd fastighet.



Markområden 13: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir markreservat (rosa) för allmän gångtrafik, servitut bildas till förmån för kommunägd fastighet

Numrer ing enligt figur	Färg enligt figur	Fastigheter som enligt detaljplanen blir allmän platsmark	Fastigheter som enligt detaljplanen blir kvarters- mark	Kommande fastighet (efter fastighets- reglering)	Kommande markägare
1	Grön	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
2	Grön	Del av Sicklaön 76:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
3	Grön	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
4	Grön	Hela Erstavik 25:12		Kommunal fastighet	Nacka kommun
5	Grön	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
6	Grön	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
7	Grön	Del av Erstavik 25:14		Kommunal fastighet	Nacka kommun
8	Grön	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
9	Grön	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun

10	Grön	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun
11	Gul		Del av Erstavik 25:15	Erstavik 25:38	Exploatören
12	Gul		Del av Erstavik 25:7	Erstavik 25:38	Exploatören
13	Rosa	Belastar Del av Erstavik 25:38		Förmån Kommunal fastighet	Förmån Nacka kommun

Tabellen visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (grön) alternativt kvartersmark (gul) och ska byta markägare. Markområde 13 utgör ett markreservat för gångtrafik för detta bildas ett servitut till förmån för kommunal fastighet



Figur 1 Illustration från gestaltungsprogrammet som visar förslag på bebyggelse med utskjutande byggnadskroppar över kajpromenad och vattenområde.

För att ombyggnationen av Saltsjöbadsvägen ska kunna ske krävs fastighetsregleringar som berör fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 samt Sicklaön 76:1, se även ovanstående figurer och tabeller. Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

Överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ligga till grund för lantmäteriförrättningen men i annat fall beslutar lantmäterimyndigheten. När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för inlösen av mark för allmän platsmark tillämpas regler enligt expropriationslagen. Detta innebär att fastighetsägaren som avstår mark ska ersättas med den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta ett marginalvärde av genomsnittsvärdet, och beror på om marken är anlagd med väg, staket mm. Genomsnittsvärdet definieras som att varje kvadratmeter mark inom en fastighet är lika mycket värda.

#### *Fastighetsbestämning*

Många av fastighetsgränserna inom planområdet är tillkomna genom avsöndring, det kan komma att krävas en fastighetsbestämning som en del av genomförandet. Hantering av detta regleras mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtalet.

#### *Kvartersmark*

Del av fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 som ägs av Nacka kommun, är utlagt i detaljplanen som kvartersmark och ska fastighetsregleras till exploatören. Detta regleras i en separat ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som även är en bilaga till exploateringsavtalet.

Kvartersmarken inom planområdet avses, efter fastighetsregleringen, utgöra endast en fastighet. Detaljplanen avser inte att stödja någon indelning av flera fastigheter med gemensamma anläggningar inom kvartersmarken.

#### *Ledningsrätt*

Inom kvartersmarken och vattenområden kommer det krävas en ledningsrätt till förmån för Nacka Vatten och Avfall AB för den allmänna VA-ledningen som ska gå över fastigheten Erstavik 25:38. Planstöd finns genom att ett u-område, vilket betyder att mark- och vattenområdet ska vara tillgänglig för underjordiska eller sjöförlagda ledningar, är utlagt i plankartan inom den sträcka där ledningarna planeras att förläggas. Ledningsrätten kommer även beröra fastigheter utanför planområdet i vattenområden som ledningen ska passera. Vattenområdet utanför planområdet, där tilltänkt ledningsdragning planeras, är delvis inte planlagt. Ansvar för att ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning för ledningsrätt för genomförandet av den allmänna VA-ledningen hanteras av Nacka vatten och avfall AB. Exploatören ska teckna ett genomförandavtal med Nacka vatten och avfall AB som bland annat reglerar kostnaden för erforderlig lantmäteriförrättning. I anslutning till u-området finns kvartersmark för teknisk anläggning (E) som främst avser placering av spillvattenpump. Om spillvattenpumpen försörjer fler fastigheter och utgör en allmän anläggning kan servitut komma att bildas till förmån för Nacka vatten och avfall AB inom

E-området.

Till förmån för Telia Company AB och som belastar bland annat del av fastigheten Erstavik 25:38 finns idag en ledningsrätt (FRM-akt 0182K-93/105.1) med ändamål tele. Ledningsrätten innebär rätt att för Telia Company AB upplåta ledning för tele inom berörda områden. Med anledning av exploateringen inom fastigheten Erstavik 25:38 kommer denna rättighet inte påverkas och ledningen kommer att kunna ligga kvar. Med anledning av att planområdet detaljplaneläggs läggs ett u-område in för att ledningsrätten ska ges planstöd.

#### *Servitut*

Mellan fastigheterna Erstavik 25:15 (förmån) och Erstavik 25:38 (belastar) finns idag ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-90/47568.1) med ändamål vattenledning. Servitutet innebär att för fastigheten Erstavik 25:15 följer rätt att dra vattenledning via del av fastigheten Erstavik 25:38. Denna rättighet ska fortsatt gälla under och efter genomförandet av detaljplanen.

Mellan fastigheterna Erstavik 25:1 (förmån) och bland annat Erstavik 25:14 och 25:38 (belastar) finns idag finns ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-28/35.1) med ändamål villa. Detta servitut ska inte vara ett hinder för exploateringen.

Nytt servitut ska bildas till förmån för kommunen avseende området på plankartan markerat med x, markreservat för allmännyttig gångtrafik. Överenskommelse om bildande av servitutet tecknas med fastighetsägaren i samband med tecknande av exploateringsavtal. Servitutet avser att säkra allmänhetens möjlighet att promenera längs kajen och få tillgång till strandlinjen. Angöring till kajpromenaden sker från allmän parkmark i väster och från Saltsjöbadsvägen i öster.

#### *Övriga tillstånd*

Del av allmänna anläggningar kommer att behöva tillståndsprövas enligt 11 kapitlet miljöbalken, vattenverksamhet. Ansökan och hantering av tillståndsprövsprocessen kommer hanteras och bekostas av exploitören.

### **Tekniska åtgärder**

I samband med genomförandet av planen ska kommunala VA-ledningar byggas ut och förbindelsepunkter upprättas till bostäderna inom planområdet. I förstudien föreslås sjöförlagd vattenledning samt en parallell sjöförlagd spillvattenledning dras över Duvnäsvisken fram till planområdet. Inom kvartersmark för teknisk anläggning (E) planeras en pumpanläggning för spillvatten.

Fastigheterna väster om planområdet på norra sidan av Saltsjöbadsvägen avses att anslutas till kommunalt VA i samband med genomförandet av detaljplanen, ledningar förläggs i Saltsjöbadsvägen. Förstudien föreslår ett spillvattensystem med utförande såsom ett LTA-

system vilket innebär att varje fastighet förses med en pumpenhet som pumpar ut spillvattnet från fastigheten till spillvattennätet. Med valda system kan ledningarna läggas grunt med isolering. Nacka Vatten och Avfall AB bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Möjlighet bereds för att i framtiden ansluta även området Sågtorp söder om planområdet till det kommunala VA-nätet.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering med tillhörande anvisningar om 10 mm dagvattenhantering inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa hur den framtida dagvattenhanteringen ska se ut inom planområdet. Utredningen visar att vegetationsbeksidda tak med dagvattenfördröjande egenskaper samt begränsning av hårdgjorda ytor kommer leda till att kommunens riktlinjer efterföljs.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar utbyggnation av de allmänna anläggningar som ingår i planområdet, erforderliga lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanen samt marksanering.

Exploatören överlåter allmän platsmark till Nacka kommun utan ersättning och erlägger marknadsmässig ersättning för kvartersmark som ska överlåtas från kommunen till exploatören.

Exploatören erlägger anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa i samband med anslutning av fastigheten och överlämnande av VA-anläggningen, ekonomiska regleringar hanteras i genomförandeavtal med Nacka Vatten och Avfall AB.

Nacka Vatten och Avfall AB bekostar utbyggnaden av vatten och spillvatten till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Berörda fastigheter är Erstavik 25:8, 25:9, 25:10, 25:11, 25:43 samt 25:13.

### **Medverkande i planarbetet**

#### Nacka kommun:

Miriam Helleday

Aino Virta Terttu

Anine Rondén

Tim Kahlbom

Åsa Dahlgren

Karin Stadig

Martin Håkansson/Eva Olsson

Oscar Engle/Jan Wennberg

Karttekniker

Karttekniker

Planarkitekt

Planarkitekt

Planarkitekt

Projektledare/Exploateringsingenjör

Projektledare

Nacka Vatten och avfall



Planbeskrivning Erstavik 25:38 m.fl.

DP 687

0182K-P2023/687

Magnus Rothman  
Mahmood Mohammadi  
Christian Kvarnström  
Oskar Forsling

Miljöutredare  
Trafikplanerare  
Delprojektledare genomförande  
Förrättningslantmätare.

Planenheten

Susanne Werlinder  
Planchef

Anine Rondén  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2020-12-14, § 459. Laga kraft 2023-04-17.

Annica Schneider  
Projektkoordinator



# Gestaltungsprogram för Erstavik 25:38 Morningside Marina



**Innehållsförteckning:**

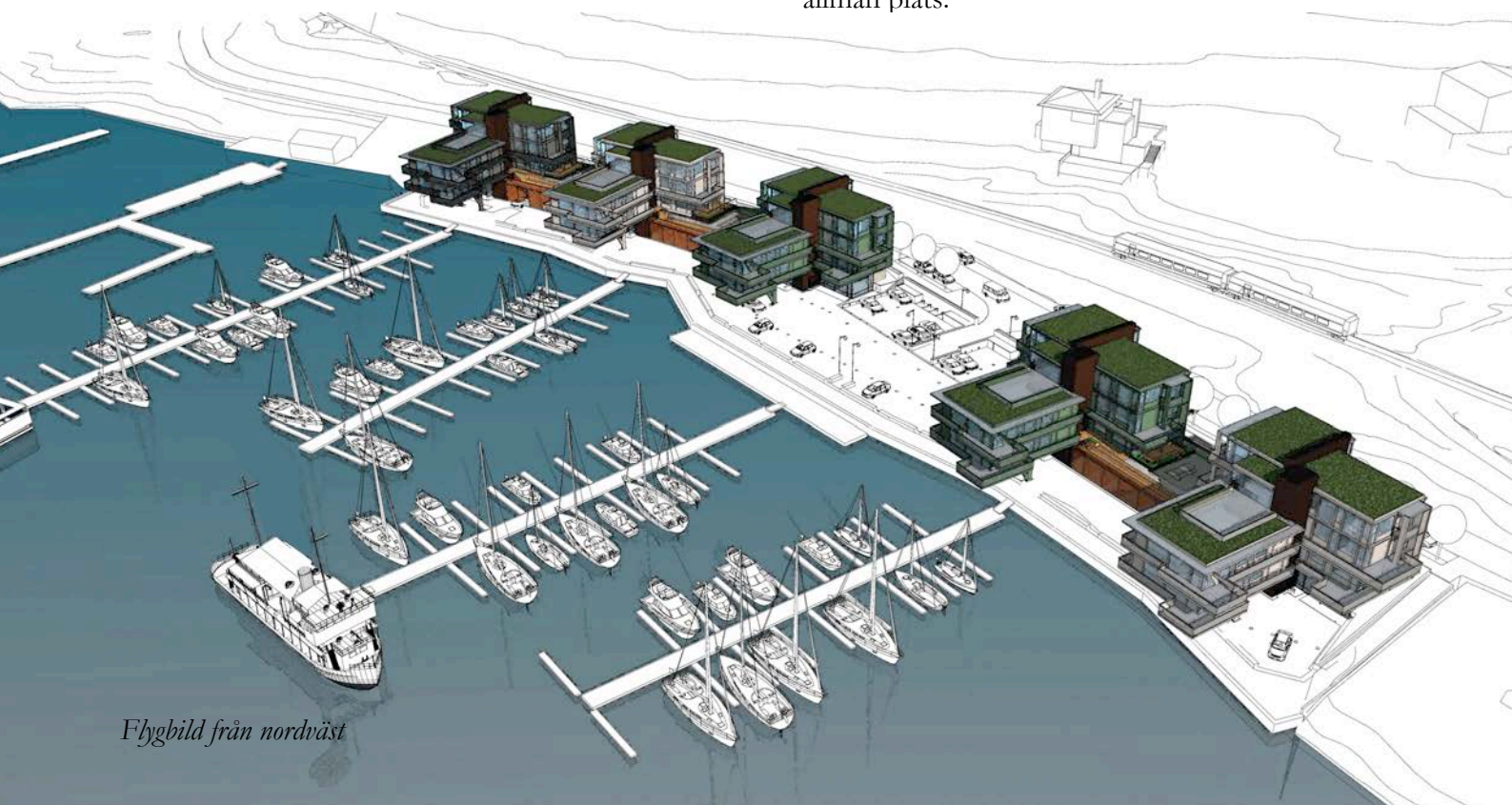
Inledning	sid 3
Platsen	sid 4
Förslag - disposition på tomten	sid 5
Den nya bebyggelsens relation till stadsdelen och landskapet	sid 6
Viken – stranden – höjden	sid 7
Gatan	sid 8
Gårdarna	sid 10
Bryggan och kajen	sid 12
Koncept för husen	sid 16
Bostäderna	sid 18
Kallbad i Duvnäsviden	sid 19
Material	sid 20
Modellbilder	sid 21
Vyer mot gata och vatten	sid 23
Panorama från viken	sid 24

**Gestaltningssystem för Erstavik 25:38****Inledning:**

Gestaltningssystemet har upprättats för att säkerställa kvaliteter och ambitionsnivåer som är väsentliga för projektet. Syftet med gestaltningssystemet är att förtydliga detaljplanens intentioner och att utgöra ett underlag vid kommande projektering och bygglov.

Fokus ligger på de kvaliteter som är väsentliga för allmänhetens upplevelse av de miljöer som projektet skapar.

Det som beskrivs i programmet är därför framförallt utformning av mark och gestaltning av byggnader och anläggningar som är synliga från allmän plats.



*Flygbild från nordväst*

**Platsen:**

Tomten ligger i utkanten av Saltsjö-Duvnäs där villabebyggelsen upphör och övergår i naturmark. Platsen för den nya bebyggelsen består av en ca 25 m bred kajplan mellan Saltsjöbadsvägen och vattnet. Ett antal enklare byggnader med marin verksamhet finns idag på fastigheten. Ingen av dessa byggnader

bedöms ha något större värde arkitektoniskt, historiskt eller ekonomiskt.

Kajkanten består av betongkonstruktioner omväxlande med träbryggor i varierande skick. Utanför kajen ligger flytbryggor avsedda för fritidsbåtar.



*Duvnäsudden med marinan vid södra stranden*

## Förslag:



Fem huskroppar placeras utmed Saltsjöbadsvägen. I mellanrummen är det fri sikt från gatan till Duvnäsvisken. De boende får halvprivata terrasser mellan husen för gemensamma uteplatser. Varje hus har en byggnadsdel som skjuter ut mot vattnet. Den står på pelare vilket gör att man kan röra sig fritt under husen på kajplanets nivå. Utmed kajkanten ordnas en brygga som inbjuder till vistelse.

Husens entréer är tillgängliga för rörelsehindrade från både gatan och kajen. På kajens nivå har husen lokaler med entreer och skyltfönster mot kajplanen. Intentionen är att dessa skall hyras ut till marin verksamhet. Kombinationen av boende, lokaler och båtliv ger platsen ett varierat innehåll.

Angöring för både boende och besökare till marinan sker via nedfart i mitten vid Saltsjöbads-

vägens lägsta punkt. Boendeparkeringen ligger under terrasserna och delvis på kajplanen.

För gäster till hamnen och besökande till lokalerna finns parkeringsplatser på kajplanen. Under de flesta av årets dagar kommer flertalet platser att vara outnyttjade och kajen öppen för andra funktioner. För gäster till de boende finns platser för kantstensparkering utmed Saltsjöbadsvägen. Dispositionen bygger på tydlig åtskillnad mellan kajens verksamheter närmast vattnet och de boendes miljö en trappa upp. Kajen kan fortsatt vara en generell yta disponibel för olika temporära verksamheter. De boende får fredade gemensamma terrasser en trappa upp.

**Den nya bebyggelsen i relation till stadsdelen och landskapet.**

Bebyggelsen kommer att få två huvudsakliga fronter synliga för allmänheten – från Saltsjöbadsvägen och från Duvnäs villaområde på andra sidan viken.

Byggnadsfronten mot Saltsjöbadsvägen bildar ett nytt gaturum där bebyggelsen kommer att upplevas på nära avstånd. Mot vattnet är husen synliga från långt håll.

*Vy från Strandpromenaden på andra sidan viken*



Deurell arkitekter ab

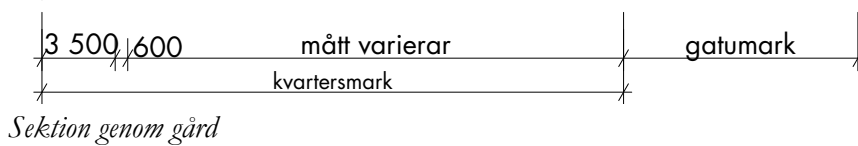
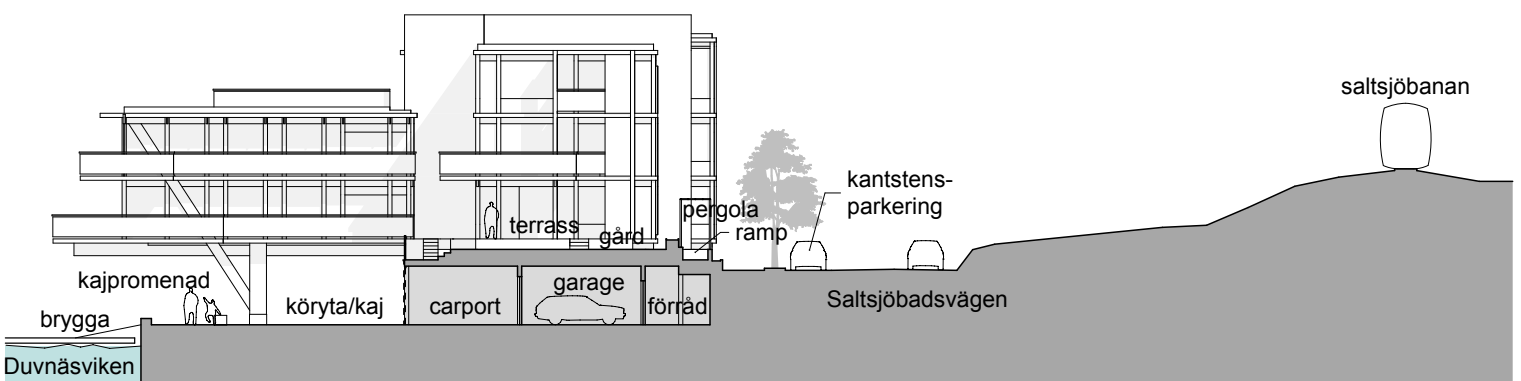
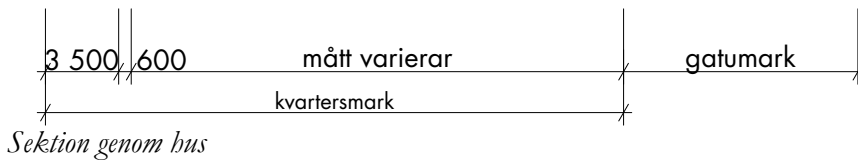
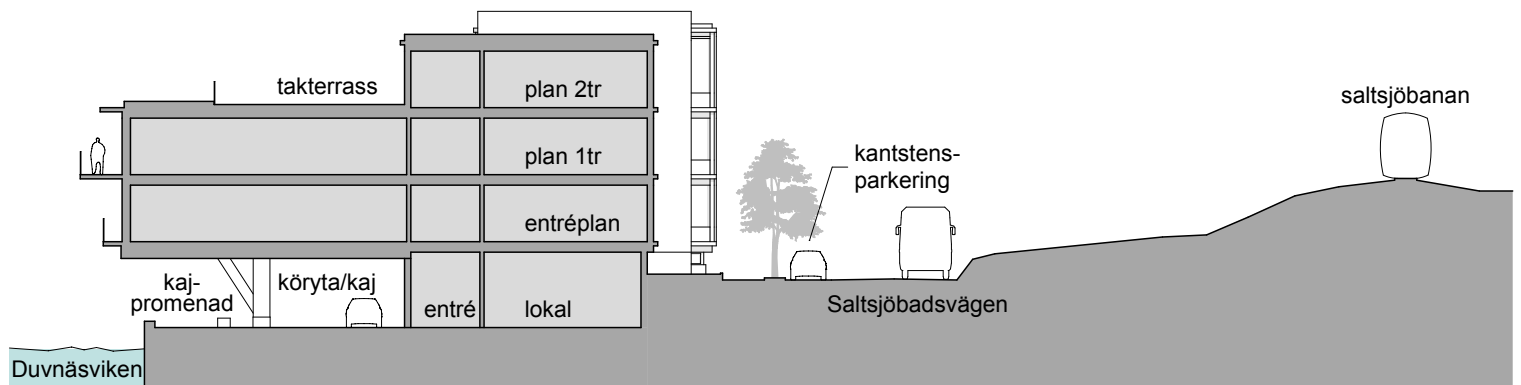
**Viken - Stranden - Höjden.**

Platsen har en tydlig topografi med brant stigande terräng från vattnet upp mot skogen. Bebyggelsen tar vara på nivåskillnaderna för att skilja bostädernas halvprivata gårdar från kajens mer offentliga karaktär.

Vikens vattenplan övergår först i en horisontell kajyta ca 1,5 meter över vattnet, därefter stiger marken snabbt upp till Saltsjöbadsvägens nivå ca 1,5 - 3,5 m över kajplanet. Därifrån fortsätter marken att stiga brant upp mot Saltsjöbanan. På andra sidan

spåret fortsätter stigningen upp på skogsklädda höjder.

Det innebär att bebyggelsens siluett sedd från andra sidan Duvnäsvisken kommer att stå mot en fond av skog. På den västra sidan tar villabebyggelsen vid, på den östra sidan övergår det byggda i naturmark.



**Gatan:**

*Vy från Saltjöbadsvägen med nedfarten till kajplanen*

Saltjöbadsvägen rustas upp i hela sträckningen från Strandpromenaden längst in i viken till Erstavik 25:38, dvs. fastigheten för Marinan. En ny gångbana anläggs på sjösidan så att de villor som ligger längs med gatan kan nås på ett tryggt sätt av fotgängare. Det gör gatumiljön betydligt mer trafiksäker än idag då gångbanor helt saknas. Intill den nya bebyggelsen får gatan kanststensparkering för angöring och en trädrad planteras parallellt med aprkeringen i trottoarytan. Fasadernas avstånd till gatan

varierar. Utmed husens sockel mot gatan och längs med gårdarna finns plats för plantering. Ett fasadparti inom varje hus är tillbakadraget ett par meter från trottoaren vilket ger utrymme för mindre träd på förgårdsmarken. Husen är förbundna med låga murar som skiljer gata och gård. Där finns trappor och korta ramper infällda för att göra bostadsentréerna tillgängliga via gårdarna och för att underlätta passage med cykel och barnvagn. Murarna föreslås bestå av ljuspigmenterad slätgjuten betong med partier av cortenplåt.

*Vy över Saltjöbadsvägen från väster*





*Vy över Saltsjöbadsvägen från öster*



*Gatuperspektiv från Saltsjöbadsvägen*

**Gårdarna:**

Gårdarna har karaktär av intima trädgårdar för de boende. Där finns plats för cyklar närmast gatan och en gemensam uteplats med bord och bänkar i mitten. Ytan är belagd med finkornigt grus och stora plattor av slät betong. En sandlåda inramad av en sittyta i trä fälls in i gårdsytan som en integrerad del av gårdsplaneringen. Bostädernas uteplaster ligger högre än gårdsnivån och är omgärdade av häckar som skiljer det privata från det gemensamma. Mot vattnet avslutas gården med ett trädäck som likt en brygga ligger en halv meter lägre än den övriga marknivån.

Den nedsänkta delen gör att räcket mot kajen inte skymmer utsikten över vattnet från den övre gårdsnivån. Nivåskillnaden kan nyttjas som en generös sittyta utmed hela sjösidan med plats för bord och stolar.

Från gårdarnas övre nivå når man trapphusen tillgängligt via ramper.

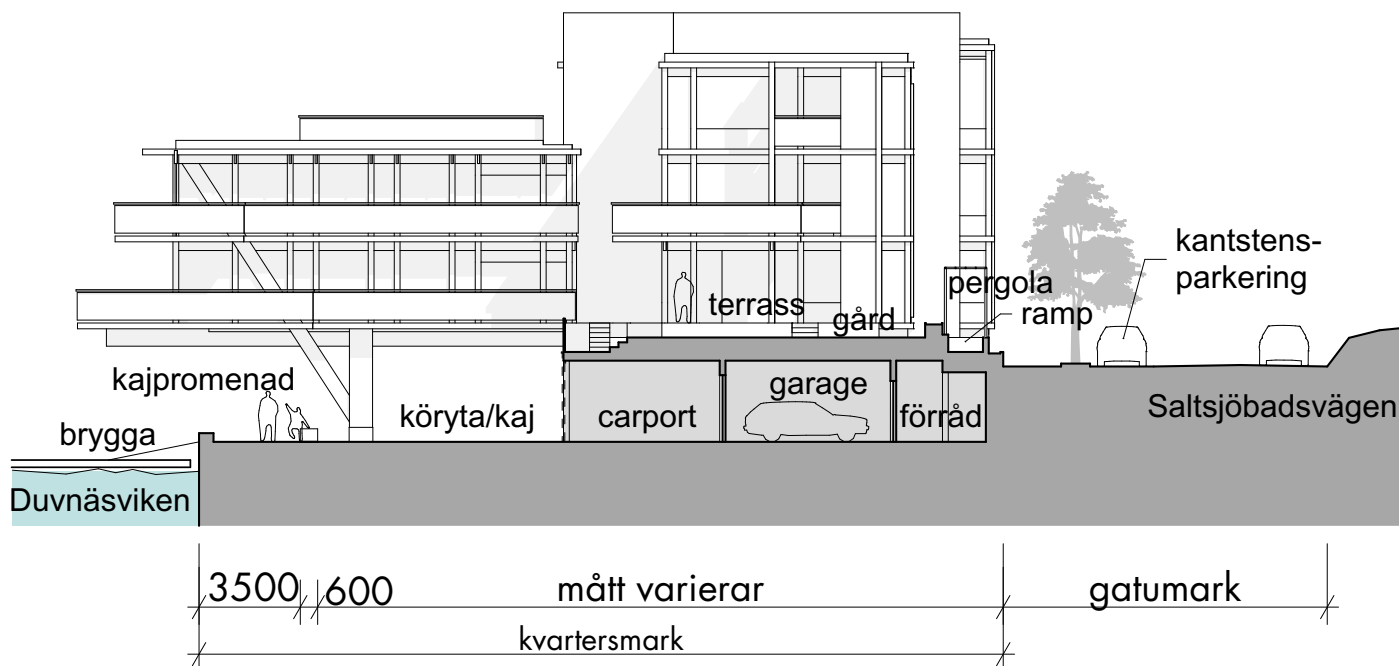
Mot gatan föreslås en pergola av roströd corten placerad över ramper och trappor. Med en glasad sida kan pergolan ge bullerskydd åt den gemensamma gården.

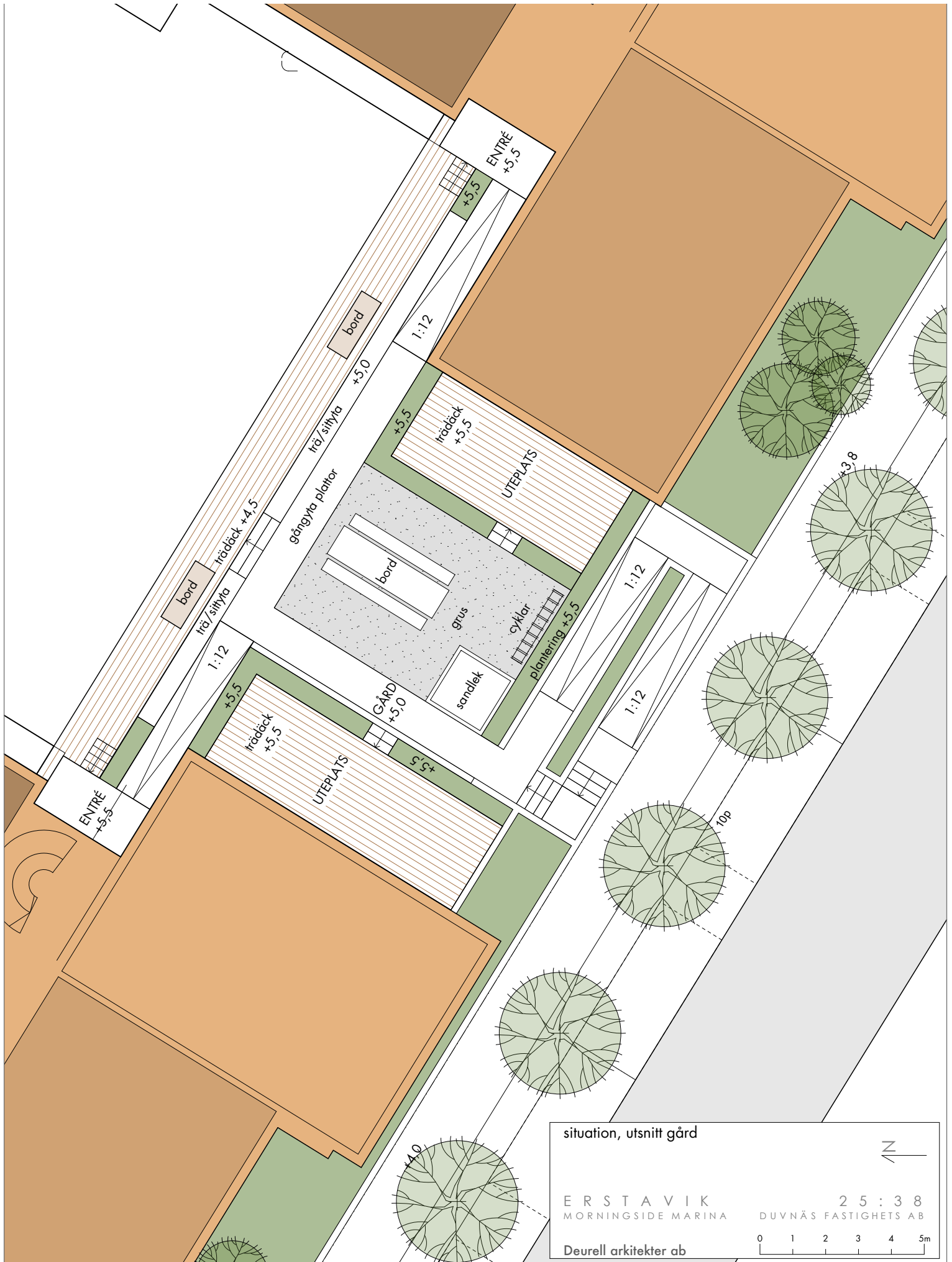


Material på gården: grönska – grus – corten - trä



Trappor och ramper mellan gata och gård. Infällda mellan murar och grönska.





situation, utsnitt gård

ERSTAVIK 25:38  
MORNINGSIDE MARINA DUVNÄS FASTIGHETS AB

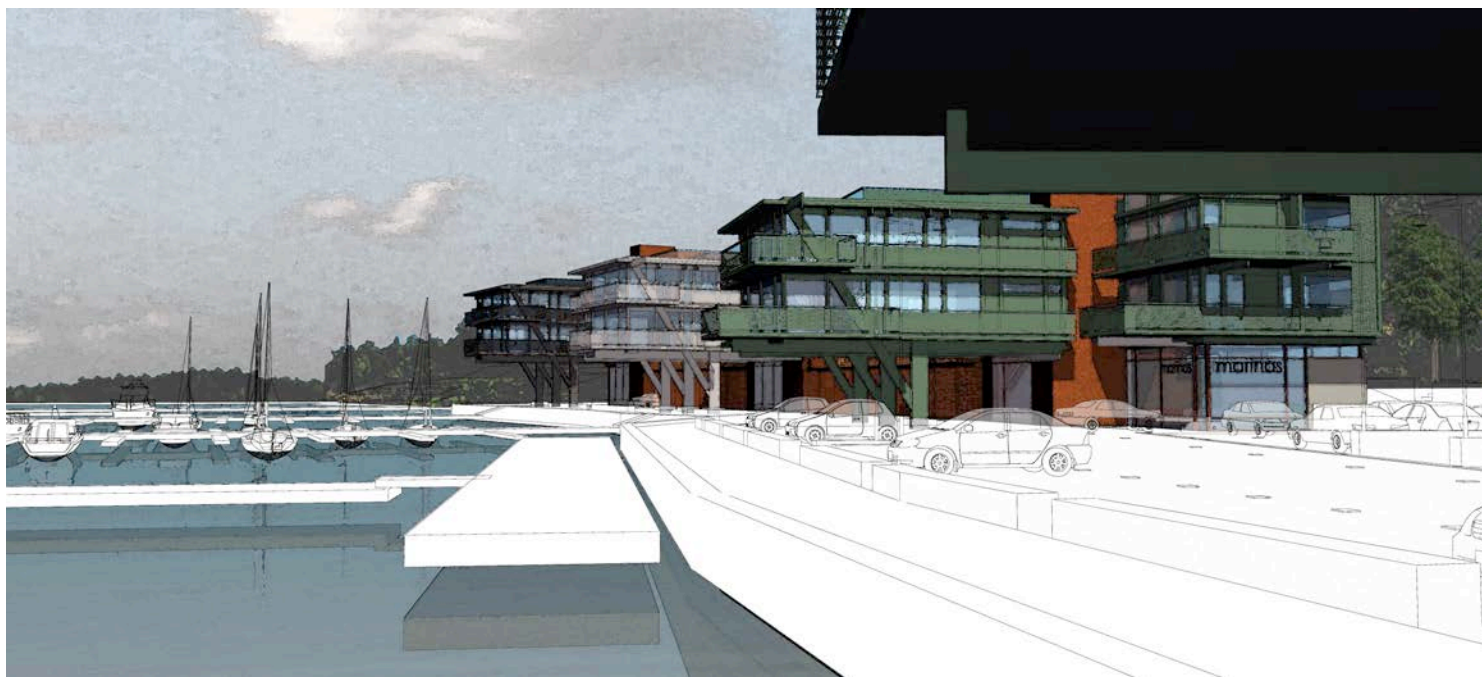
Deurell arkitekter ab

0 1 2 3 4 5m

N

## Bryggan och kajen:

*Perspektiv från Kajen, nivåskillnaden närmast vattnet tas upp av bänkar och planteringar.*



### **Kajen blir tillgänglig från både land och sjö:**

För att säkra tillgängligheten till stranden och möjliggöra angöring från både land- och sjöside ordnas kajens yttre del med träbryggor. Kajplanen nås direkt från Saltsjöbadsvägen med flack lutning vilket ger tillgänglighet till kajen för rörelsehindrade. I tomtens västra och östra kant kan kajen nås via gångvägar från gatan. I den västra delen sluttar gångbanan med en lutning på ca 1:12. I den östra delen är nivåskillnaden mellan kaj och gata så stor att förbindelsen består av en trappa.

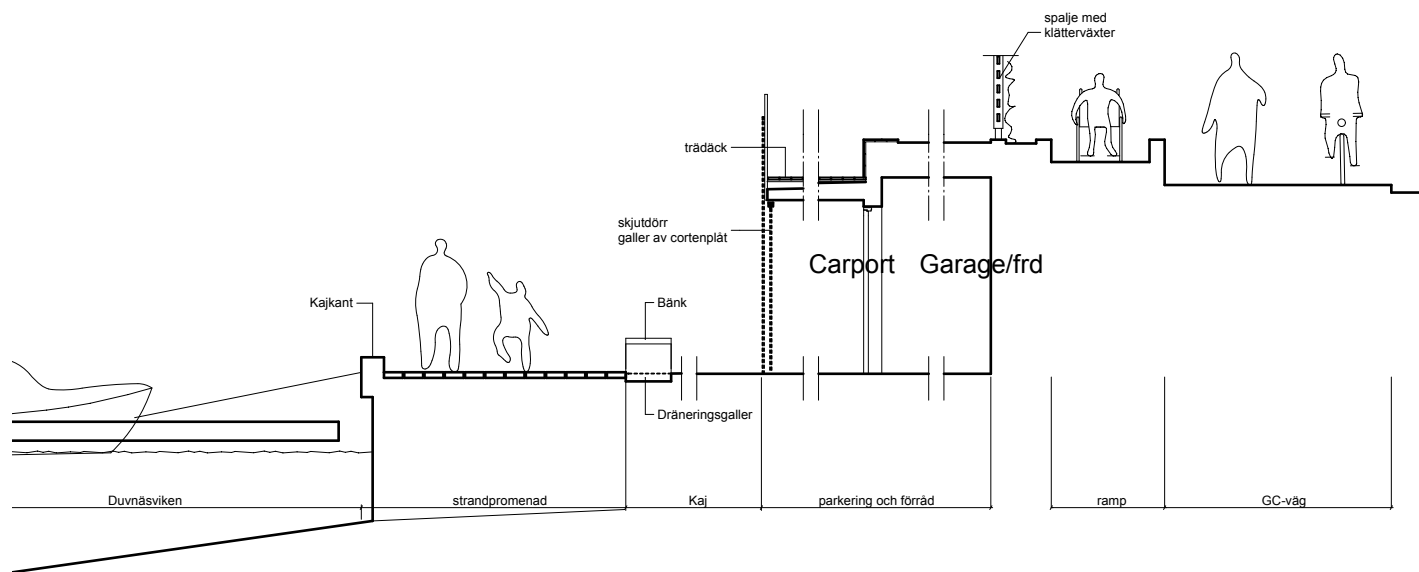
Kajplanen är kvartersmark. De nya byggnaderna har lokaler i bottenvåningarna med entréer och stora skyltfönster direkt mot kajplanen. Bostädernas trapphus kan också nås från kajen. De annonseras med stora glaspartier till entréhallarna.

### **Material på kajen**

Husens utskjutande delar landar på pelare, förslagsvis av limträ. Infästningen i marken sker med stålskoning ca 30 cm över mark, alternativt med skoning av betong. Runt varje pelare placeras en ram av u-stål ca 50 cm över mark som skydd för påkörning. Kajen utformas som en multifunktionell yta som innehåller bl.a. boendeparkering, angöring till

lokalerna, parkering till hamnen, möjlighet till omlastning från bil till båt och en återvinningsstation. Ytbeläggningsen bör därför vara generellt utformad utan besvärande hinder. Kajplanen beläggs med ljus asfalt. Ljust grus binds i asfaltsmassans ytlager för att uppnå en ljusare yta och exponerad sten i beläggningsen istället för konventionell svart asfalt. Kajkanten är i kontrast till kajens asfalt en brygga med ytskikt av plank. Gränsen mellan kajkantens plank och kajens asfalt utgörs av en 60 cm bred zon. Den består omväxlande av sittbänkar, stiliserad strandväxtlighet i form av vassväxter, partier med stensättning, infälld belysning, trappor och dräneringsgaller. Sammanhållande material i detta band som löper utmed hela kajkanten är roströd corten. Materialet ger associationer till varvsverksamhet och skeppsskrov. Cortén täcker sidorna på bänkarna och inramningen av planteringsytorna liksom dräneringsgallren. Bänkarnas sittytor består av plank. Bänkarnas sidor får infälld nedåtriktad belysning som ljusätter både kaj och strandpromenad. Den 60 cm breda zonen utgör skydd för de gående från trafiken på kajplanen. Den ger säkerhet för fordon mot att köra ner i vattnet.

*Sektion som visar förhållandet mellan gata- terrass- kajplan- kajpromenad- bryggor*



*Nivåskillnad mellan gata och kaj tas upp med murar och grönska*



*Band av corten mellan brygga och kaj.*



*Kajens brygga med bänkar varvas med grönska*



Med täta mellanrum finns smala passager mellan bänkarna med mått som släpper förbi gående men inte fordon.

Kajkantens brygga förbinds med gatan i fastighetens bägge ändar. Tillfarten från Saltsjöbadsvägen i områdets mitt har en lutning på 1:12.

### Dränering

Utmed husens fasader löper en 30 cm bred dräneringszon som är täckt av dräneringsgaller i corten. Intill entreer till bostäder och lokaler utökas gallrets bredd till en dryg meter så att det bildar skrapgaller för passerande in och ut. Kajplanets markyta kan dräneras via markgallret. Det läggs i ett 30 cm brett band över den mittersta delen av kajplanen mellan husen på ömse sidor.

Dräneringsgallret ligger i kajens lågpunkt och markerar gränsen mellan boendeparkeringen mot Saltsjöbadsvägen och den mer generella ytan ut mot vattnet. Utmed vattnet kan ytvatten tas om hand i det dräneringsgaller som löper utmed kajpromenaden. Kajen är relativt plan med en plushöjd på ca 1,5m. Hur dagvatnet kommer att tas om hand i detalj utreds i kommande arbete. Dräneringsstråken som här beskrivits ger möjligheter att lösa frågan på flera sätt.

### Parkering på kajen

Kajen har plats för boendeparkering i avsnittet närmast Saltsjöbadsvägen och gästplatser till husens lokaler och marinans verksamhet närmast vattnet. Under husens terrasser finns plats för boendeparkering. De taktäckta parkeringsplatserna avskiljs från kajen med skjutportar bestående av galler av corten.

För att visa var parkering är tillåten på kajen har asfaltsytan infällda plåtar (15x15 cm) med uppåtriktad belysning. Plattorna utgör också ett dekorativt inslag i asfaltsytan.

### Sophantering

Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering. Kärlden ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlden är dolda bakom muren från gatan sett. Hämtning av soporna sker från gatans nivå. Kärlden lyfts upp till gatunivån där sopbilen har plats för hämtning. Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av Marinans gäster.

### Belysning av kajplanen

Belysningen bör stå så att den inte begränsar manöverutrymmet på kajen. Stolpbelysning är inte optimal för detta. Därför föreslås linspänd belysning mellan husen kompletterad med infällda armaturer på undersidan av de upplyfta bostadshusen.. Kajplanen i mitten av området är för stor för linspänd belysning. Där kan 6 st stolpar få bra placering på sidorna om nedfarten och vid passagen till bryggorna. I dessa lägen kan stolparna ställas vid nivåskillnader så att de inte tar bort något manöverutrymme. Kajkantens brygga föreslås också vara också belyst med stolpar som placeras i gränsen mot kvaretersmarken. Som komplement kan nedåtriktad belysning fällas in i bänkarna utmed kajkanten

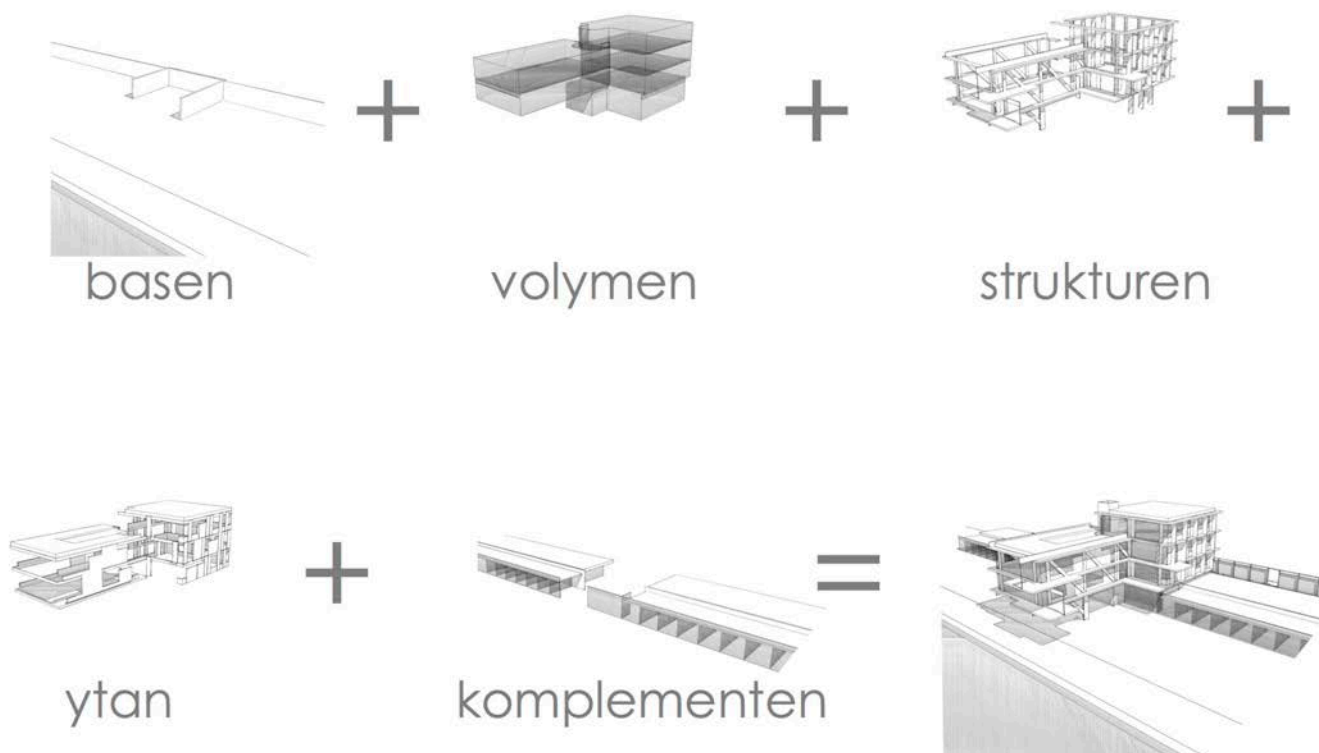
*Perspektiv från öster. Sockel med lokaler, entreer och carports. Bostadsdelen i trä på pelare en våning över kajen*



**Koncept för husen:**

De fem bostadshusen utförs helt och hållet i trä över sockelvåningen som utförs i betong. Bostadsdelen har både stomme och fasad av limträ.

Varje hus består av tre volymer som kopplas samman av trapphuset. Det ger bebyggelsen en varierad och småskalig karaktär.

**Formprinciper:****Sockel och Överbyggnad**

Det är olika karaktär på sockel och övervåning vilket görs tydligt i både material och form.

Sockeln byggs i betong medan överbyggnaden föreslås bestå helt och hållet av trä med limträ som bärande konstruktion.

**Sockeln** tar upp höjdskillnaden mellan gata och kaj. Golvet i sockeln ansluter till kajplanets nivå medan taket bildar en terrass där bostäderna har sin gemensamma uteplats.

I sockeln finns förutom trapphusentré också andra funktioner som försörjer bostäderna såsom förråd och garage. Där finns också plats för lokaler till den marina verksamheten. Lokalerna får entré och stora glaspartier synliga från kajplanen.

**Överbyggnaden**, dvs bostadsdelen, står på sockelvåningen och på pelare. Den byggs helt och hållet i trä. Formen framhäver skillnaden i materialitet mellan basens tunga sten och överbyggnadens lätta trä. Varje hus består av tre kopplade volymer med en lägenhet i varje. Närmast gatan står två volymer placerade på sockeln. Den tredje volymen skjuter ut över kajen och vattnet. Den står på pelare 3-4 meter över kajen med fri passage under huset. Mot gatan är träbyggnaden skiljd från sockeln med ett fönsterband.

*Överbyggnaden* har ett yttre skikt bestående av balkonger, förslagsvis i massivträ som bärs upp av dragstag från takbalkar och sidostycken av limträ. Konstruktionen av limträ blir tydligt avläsbar i bostadsdelarnas exteriör. Fasaderna får en tydlig indelning i höjddled med balkonger av trä som löper runt byggnaderna. Glaspartier från golv till tak i samvarorummen varierar med mer tätta partier i de

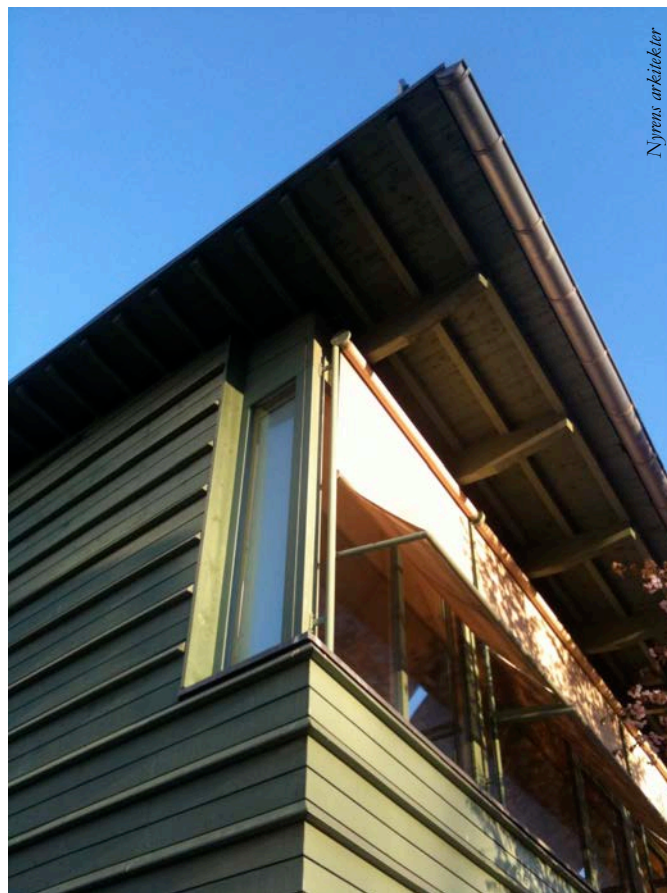
privata delarna som sovrum och bad. Där fasaderna är täta löper ett 50 cm högt fönsterband under taket så att ljuset når in i bostäderna även i de delar som är insynsskyddade. Samtliga fönstertyper går ända upp till innertaket vilket reflekterar ljuset in i bostaden inre delar.

*Sockeln* är en våning hög mot kajen. Fasaden består av trapphusentréer, lokalernas entréer och fönsterpartier samt carportar mellan husen. Portarna till parkeringen föreslås i perforerad roströd plåt, sk corténplåt. Denna typ av plåt bildar ett yttre rostskikt vid påverkan av väder och vind. Rosten stannar på ytan och fungerar som skydd för den underliggande plåten. Perforeringen gör att fasaden blir genomsiktig på dagen. På kvällen lyser det inifrån carportarna genom perforeringen så att ett rutmönster tecknar sig mot kaj och sjö.

*Taken* är synliga från höjderna söder om Saltsjöbanan. Takytorna är belagda med ett tunt växtskikt, sk. sedum. Det gör att taken visuellt kopplas till den omgivande grönskan.

På huskroppen som skjuter ut över kaj och vatten anläggs en takterrass med räcke indraget ett par meter från fasad så att det blir osynligt från marken.

*Trapphusen* bildar länk mellan de tre kopplade volymerna inom varje hus. Där är fasaderna tänkta i cortenplåt, alternativt ljus slätgjuten betong. Fasaden är tät vid hissen och perforerad för ljusgenomsläpp till trappa och vilplan. På kvällen lyser trapphusens inre genom perforeringen som bildar fria mönster i fasaden. De två volymerna mot gatan skiljs åt av en genomgående vägg för installationer som sticker upp över taken. Väggen tecknar sig även i fasad mot gatan med sitt fasadmaterial av roströd cortenplåt alternativt ljus slätgjuten betong.



*Exempel på monokrom fasad. Geoteknik på Frescati*

*Material och färg* kopplar arkitekturen till Saltsjö-Duvnäs villabyggelse av trä. Medan den synliga konstruktionen bär drag av varvmiljö och de karaktärsfulla nyttobyggnader som ofta finns i de sammanhangen, som slupskjul, båthus och varvshallar. Bostadshuset byggs helt och hållet i trä. Balkongräcken föreslås bestå av smidesgaller i samma kulör som fasaden.

Tre färger förekommer i bebyggelsen vilket gör att helheten blir varierad. Färgen delar upp bebyggelsen så att husen blir egna individer liksom villorna i Stalsjö-Duvnäs. Husen skiljs åt med färg och binds ihop av form. Fasaderna är monokroma dvs alla byggnadsdelar målas i samma kulör. Ytor på räcken, fönster och fasadpanel skiljer sig åt i struktur vilket förtydligas med olika glansvärden på färgen. Det ger en finskalig nyansering av färgen inom varje hus. De färger som föreslås är en "bladgrön" (NCS S 5020-G80Y) en "pärlgrå" (NCS S 1002-Y) och en "skiffergrå" (NCS S 7502-Y) kulör.

De tre färgerna står mot roströd corténplåt på carports och delar av murarna samt ljuspigmenterad betong i sockel och murar mot gatan.

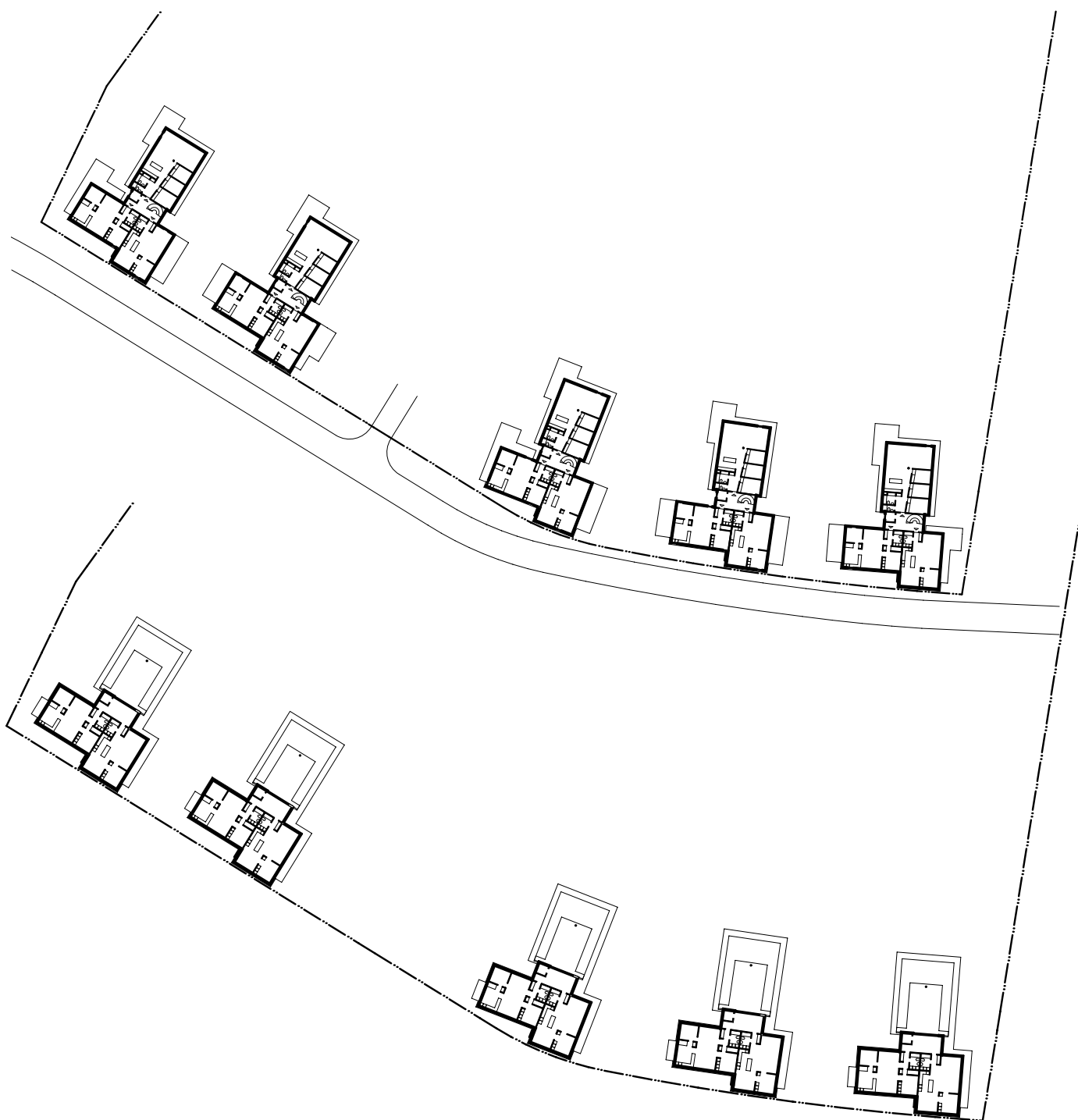
**Bostäderna:**

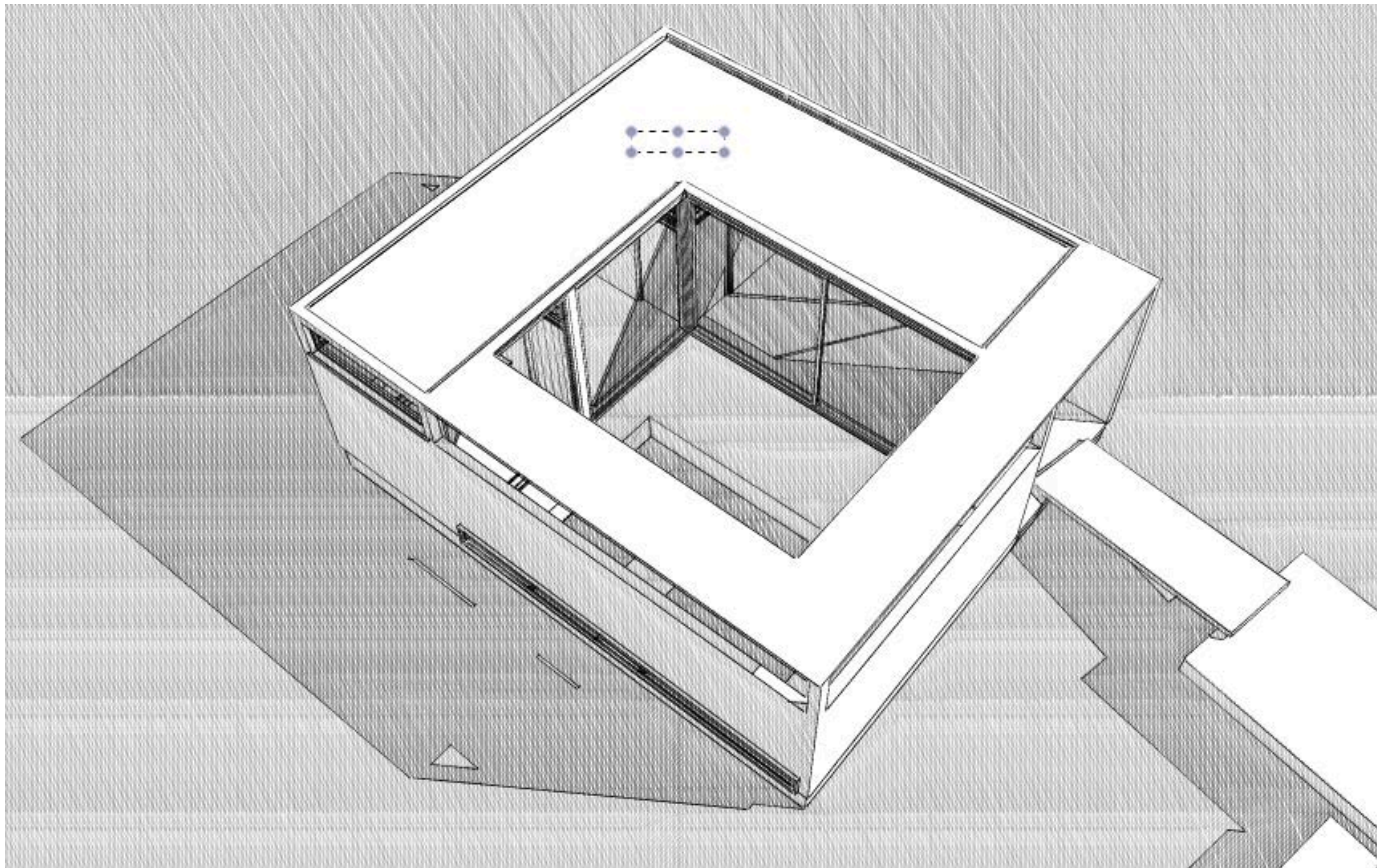
Uppdelningen av husen i tre kopplade volymer, där varje volym innehåller en bostad, gör att alla lägenheter får en bullerskyddad sida.

Minst hälften av alla boningsrum i respektive bostad har fönster mot det fria med ljudnivåer under gällande gränsvärden. Även uteplatserna skyddas från Saltsjöbanans och Saltsjöbadsvägens buller. De

kopplade volymerna ger alla bostäder utblickar mot vattnet. Interiörena har mått som gör att det behövs få bärande pelare mellan fasaderna. Schakt och våtrum är samlade intill trapphusen vilket ger stor frihet att anpassa planlösningarna efter olika behov. Fasaderna har stora fönsterpartier mot sjösidan och något mindre öppningar mot gatan.

*Bostadsplaner. Terrassplanet och en 1 tr i övre bilden. Översta våningen med endast två lägenheter per plan på den nedre bilden. Alla bostäder har minst hälften av boningsrummen och uteplatser mot tyst sida.*



**Kallbad i Duvnäsvisken:**

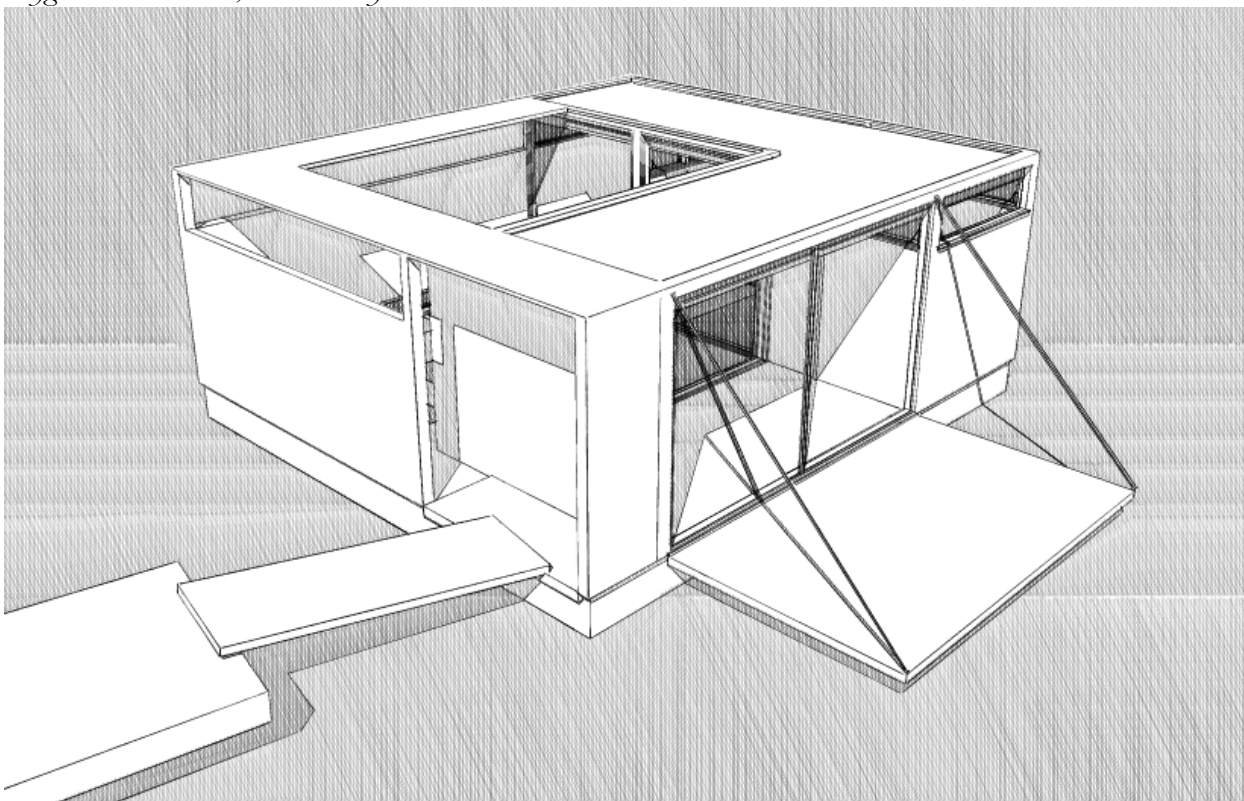
*Flygbild över kallbad, med vindskyddat uterum.*

Ytterst på en av bryggorna bereds plats för ett litet flytande kallbad. Badet är en enkel konstruktion med invändiga duschar och bastu och insynsskyddat bad i Duvnäsviskens vatten. Det är uppbyggt kring ett vindskyddat uterum med öppning ner till vattnet.

Runt uterummet ligger relaxrum, omklädningsrum,

duschar och bastu. Exteriören utförs förslagsvis i roströd corténplåt som klarar väder och vind bra. Insidan mot gården och interiören är fodrad med trä som målas i klara färger synliga genom glaspartierna. Framför relaxrummet hänger en badbrygga för varma dagar. Den kan fällas upp mot fasaden och skydda glaspartiet för väder och vind när huset inte nyttjas.

*Flygbild över kallbad, med vindskyddat uterum*



**Material i exteriören – förslag till de olika byggnadsdelarna**

**Kajplan/sockel** Sockelvåningen utförs med materialbehandling som påminner om traditionell varvsmiljö. Trapphusväggar och carportarnas skjutdörrar föreslås bestå av roströd plåt (corténplåt) vilken är tänkt att ge associationer till varvsmiljö med fartygsskrov och andra plåtkonstruktioner. Fönster och entrépartier föreslås i oljad ek vilket lägger till en varm vänlig materialverkan där man kommer i fysisk kontakt med fasaden. I övrigt är väggarna i sockelvåningen av slät platsgjuten betong.

Sockelvåning och

Carports: Platsgjuten betong mot slät skivform. Portar till carports och skiljeväggar mellan respektive carport föreslås som galler av corténplåt. Garageport innanför carport av målat trä.

Trapphus: Entréparti av oljad ek. Glaspartier med profiler av roströd corténplåt glasningslister av oljad ek.

Lokaler: Entréparti av oljad ek. Glaspartier med profiler av roströd corténplåt.

Undersida hus: Synlig undersida kläs med raster av målat trä med integrerad belysning.

Pelare: Skoning mot kaj av betong. Påkörningsskydd av corténstål. Pelare av limträ

**Gatuplan och uppåt.**

Bostadshuset över sockelvåningen föreslås genomgående utföras med trä i exteriören.

Sockel mot gata

och terrasser: Platsgjuten ljuspigmenterad betong mot slät skivform. Inslag av corténplåt. Infällda bänkar av oljad ek.

Pergola mellan hus: Profiler av roströd corténplåt. Laminerat klarglas med inlagt screentryck för ljudreducering mot gård. Infästning av glas med profiler av roströd corténplåt.

Fasader: Målad limträpanel. Bredder varierar mellan standardmått 200 respektive 300 mm. Hisstorn, trapphus och mittvägg synlig utifrån av roströd corténplåt / alt. ljus betong.

Balkonger: Räcke av smidesgaller i husets kulör med överliggare av oljad ek. Undersida på balkonger och balkongsidor av målat limträ.

Fönster: Målat trä. Oljad ek på entrépartier till trapphus och entrédörrar till bostädernas uteplatser.

Takfot: Målat limträ, plåtavtäckningar av galvad plåt.

Tak: Galvad plåt vid takfot och genomföringar. Takterrass med trädäck. Takytor i övrigt får växtskikt av sedum

Färg: De färger som föreslås är en "bladgrön" ( NCS S 5020-G80Y) en "pärlgrå" ( NCS S 1002-Y) och en "skiffergrå" ( NCS S 7502-Y) kulör.

**Modellbilder**

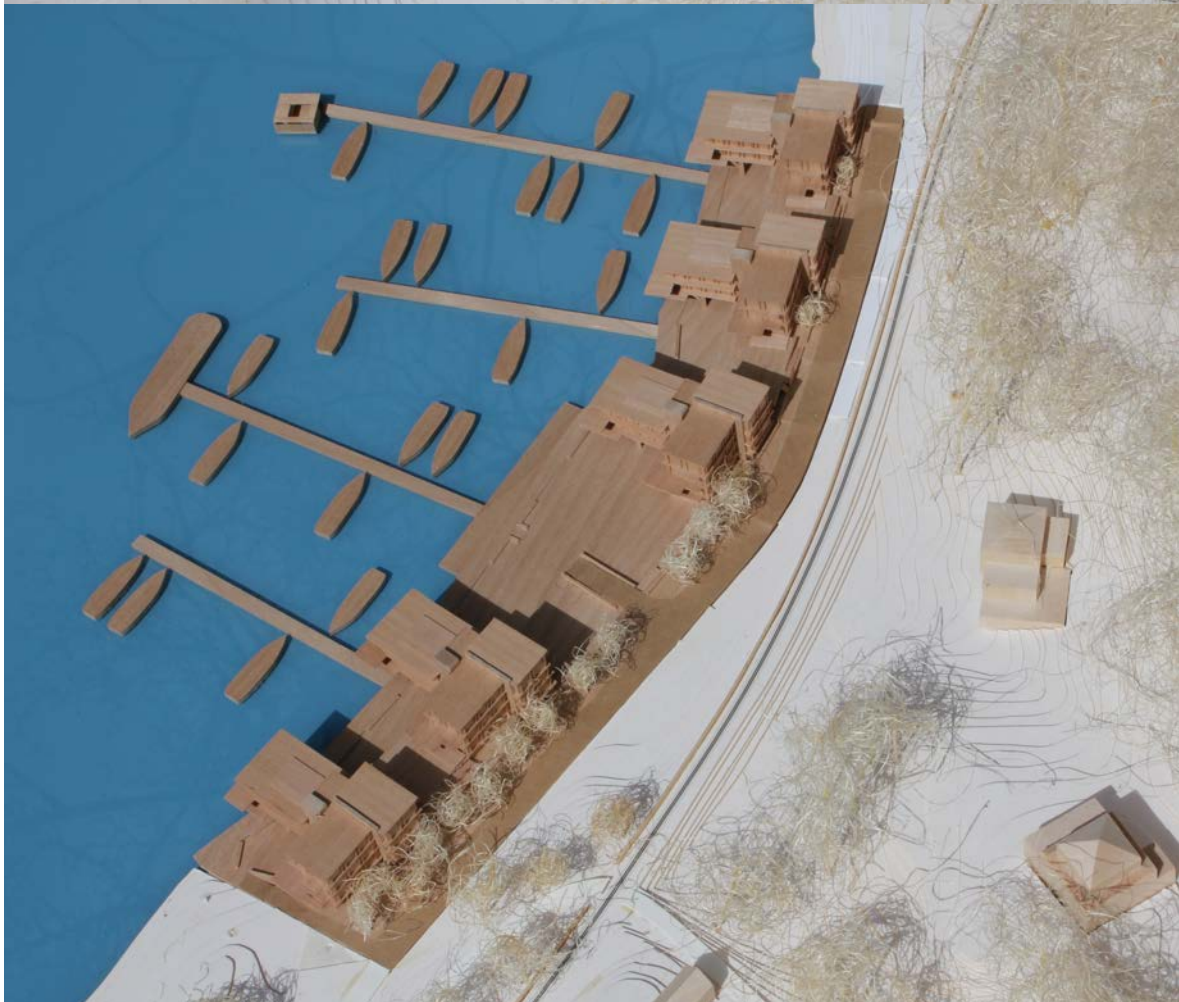


*Modellbild från norr*



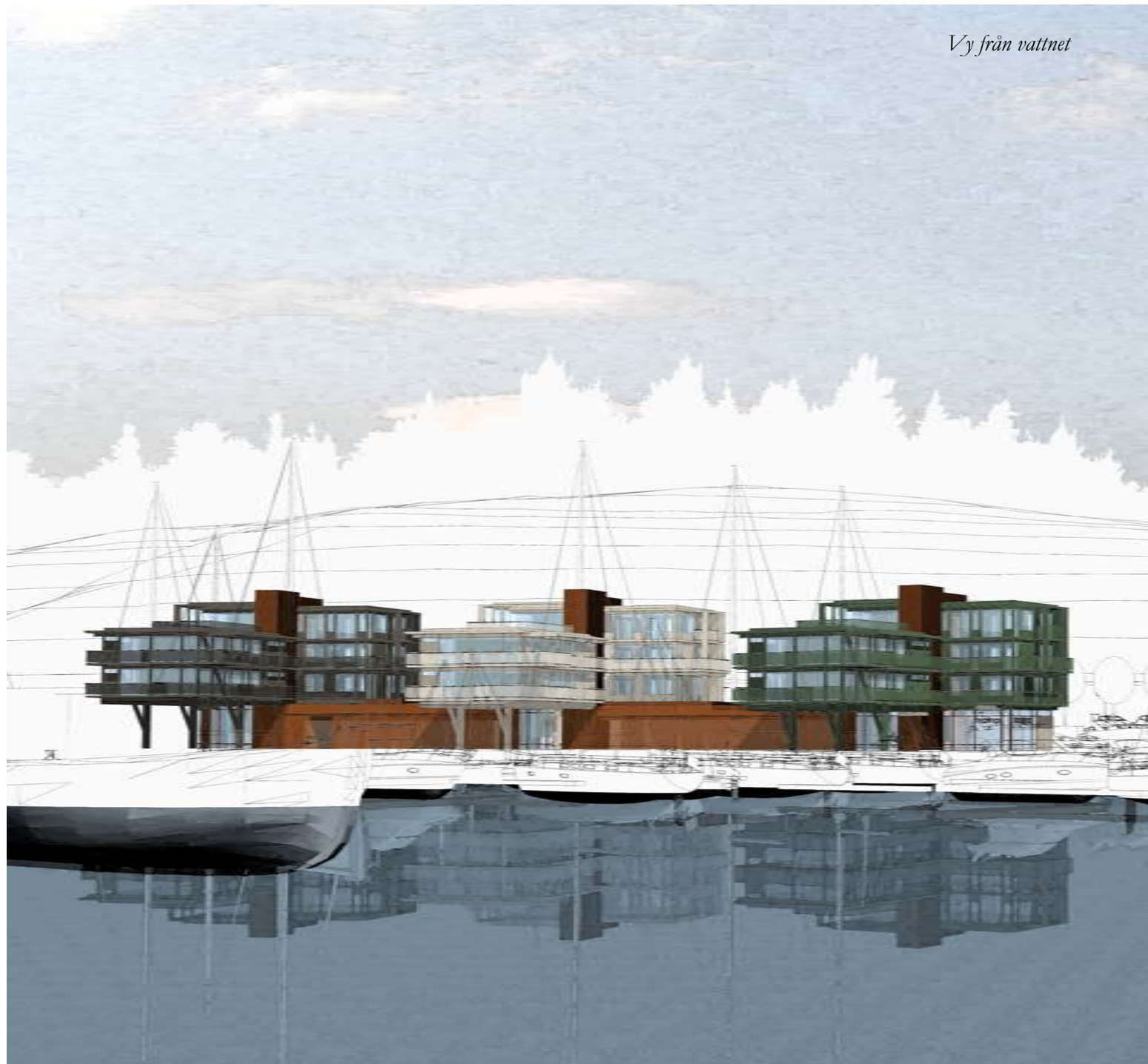
*Modellbild från viken*

*Modellbilder från söder och väster*





*Gatny från väster*



*Vy från vattnet*



*Panorama från viken*