

DETALJPLANEPROGRAM FÖR  
**NACKA STRAND**

ANTAGEN 2014



NACKA  
BYGGER  
STAD

# NACKA BYGGER STAD

Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 20-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka.

Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser - till förtätning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att vara, verka och bo. Självklart vill vi att du som bor eller verkar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.



Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande



# INNEHÅLL

|  |    |
|--|----|
| SAMMANFATTNING.....                                | 4  |
| INLEDNING OCH BAKGRUND.....                        | 6  |
| VISION OCH MÅL FÖR NACKA STRAND.....               | 8  |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....                     | 10 |
| PROGRAMFÖRSLAGET.....                              | 23 |
| NACKA STRAND OCH KULTURMILJÖVÅRDENS INTRESSEN..... | 58 |
| PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER .....          | 63 |
| GENOMFÖRANDE.....                                  | 69 |

## SAMMANFATTNING

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand. Dokumentet är vägledande för områdets framtida utveckling. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka (2012) och dess stadsbyggnadsstrategier och framtidens Nacka strand är en del i utvecklingen av västra Sicklaön.

Programområdet ligger på västra Sicklaön och gränsar mot Saltsjön, Bergs oljehamn, Jarlaberg, Vikdalen samt Centrala Nacka och Värmdöleden. Området har idag blandade funktioner som bostäder, service och besöksmål. Tyngdpunkten ligger dock vid olika typer av verksamheter. För att hantera befintliga förutsättningar och framtida utvecklingsidéer har ett antal målområden tagits fram. Dessa handlar om ”en tät, blandad och levande stad”, ”ett sammankopplat och integrerat

stadsrum”, ”attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer” samt att Nacka strand ska vara ”en stadsdel med stark identitet och en egen attraktionskraft”.

Dagens Nacka strand präglas av mångfald och det finns en variation i bebyggelse, miljöer och gatustrukturer. Området har tydliga spår av flera historiska epoker där Nacka strand har förändrats. Nacka strand har länge fungerat som en enhet med en tydlig entré och med få kopplingar till angränsande områden. Stadsdelens struktur kan spåras till den tidigare användningen som fabrik, men också senare till den storskaliga kontorsbebyggelsen. Delar av programområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö samt angränsar till riksintressen för kommunikationer.

Programförslaget inleds med ett avsnitt där det

offentliga rummet står i fokus. Där presenteras hur det framtida Nacka strand kan komma att upplevas. Fokus ligger på gator, torg, parker, strandpromenad mm. Sedan följer ett avsnitt där den tillkommande, och förslag till omvandlad, bebyggelse redovisas.

Huvudinriktningen är att den befintliga infrastrukturen, och därmed redan gjorda investeringar, ska kunna tillvaratas på ett bra sätt. För de föreslagna utvecklingsområdena skisseras schematiska volymer och resonemang om förhållningssätt till bland annat stadsbild och naturmiljö presenteras. I programmet föreslås en utveckling där ca 1500 bostäder kan tillkomma samt vissa ytor för verksamheter.

I ett tidigt skede genomfördes en enkätundersökning



Nacka Strand sett från Djurgården

för att få inspel och åsikter om Nacka strands kvaliteter och utvecklingsmöjligheter. De inkomna svaren har utgjort underlag i framtagandet av programförslaget.

En utveckling av det offentliga rummet och den tillkommande bebyggelsen är till stora delar en förutsättning för varandra. En huvudpunkt i programmet är fokuset på det centrala stråket från tunneln och ner längs Augustendalsvägen och vidare ner till kajen. Här blir tätheten som störst och underlaget väntas ge möjligheter för utvecklad service. Kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen behöver få en utökad kapacitet för att möjliggöra en snabbare förbindelse och därmed ett attraktivare kollektivresande. I det tillkommande kvarteret vid Tändkulevägen föreslås en idrottshall inrymmas i mörka ytor som är svåra att använda för andra verksamheter.

I Nacka strand finns många inslag av konst av hög kvalitet. Vissa av de befintliga konstverken kan ges en mer framträdande roll i stadsrummet samt att de kan kompletteras med nya inslag.

I avsnittet om miljökonsekvenser beskrivs programförslagets påverkan och vilka frågor som behöver ytterligare analyser och eventuella åtgärder. Exempel på sådana frågor är dagvatten, buller, markföroreningar och naturvård.

Vid det framtida genomförandet av programmet och efterföljande detaljplaner är det viktigt att avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark görs på ett medvetet sätt för att säkerställa den långsiktiga funktionen av det som ska vara till för allmänheten. Inriktningen är att kommunen ska ta över gator och parker mm samt att kommande exploateringar ska

bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats. Programmet föreslår även en etappindelning som anger vad som görs i vilken ordning.



Volymskiss över programförslaget

## INLEDNING OCH BAKGRUND

Nacka strand är en stadsdel som vuxit fram under lång tid. Flera epoker gör sig påmind, från 1800-talets sommarvillor, till 1900-talets industriepok och 1980- och 90-talens kontorsetableringar. Det finns nu ett intresse för att Nacka strand ska fortsätta utvecklas och att innehållet i stadsdelen ska bli bredare och ännu bättre. Bland annat det fina vattenläget gör att stadsdelen lämpar sig för ett större antal boende än idag. Den planerade utvecklingen i Nacka strand, och även i angränsande områden, gör också att viktiga funktioner som kollektivtrafik, skolor, service och de offentliga rummen behöver uppgraderas för en ökad användning och för att möta morgondagens behov och krav.

### VAD ÄR ETT DETALJPLANE-PROGRAM?

Ett detaljplaneprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter för området. Tanken är att övergripande frågor om strukturen av bebyggelse, gator, torg, parker med mera ska belysas i ett tidigt skede. När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanarbeten som kommer att sättas igång inom det aktuella området

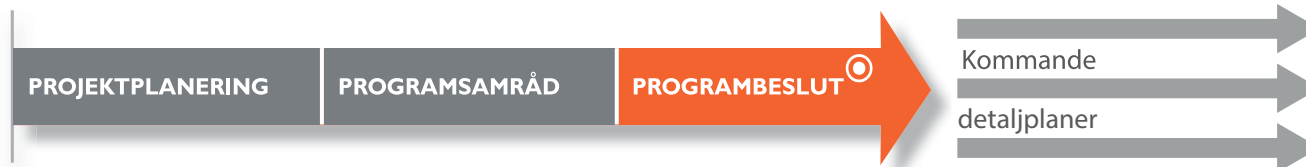
under de närmsta åren och på sikt. I varje detaljplaneprocess kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges, då på ett mer detaljerat planförslag.

### STADSBYGGNADSPROCESSEN FÖR NACKA STRAND

Arbetet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand påbörjades formellt i och med att kommunstyrelsen antog ett start-PM den 17 december 2012. Därmed fick planenheten uppdraget att påbörja arbetet med ett program för området. I uppdraget ingår att ta fram utgångs-

punkter för kommande detaljplanarbeten. Programmet ska visa hur en attraktiv och hållbar stadsdel kan skapas utifrån översiktsplanens övergripande mål och strategier för kommunen och det aktuella programområdet, samt i ett tidigt skede hämta in synpunkter och kunskaper hos fastighetsägare, remissinstanser, boende och andra berörda. Efter det att programmet är antaget i kommunstyrelsen kan arbetet med att ta fram detaljplaner inom området påbörjas.

Programområdet delas då upp i mindre områden för att detaljplaneras i lämpliga etapper. Detaljplanernas syfte är att reglera hur marken får användas och bebyggas.



Pilen visar stadsbyggnadsprocessen och i vilket skede vi befinner oss nu.



## Dialog och samråd

Under januari 2013 genomfördes en webbaserad enkät om Nacka strand. Syftet var att få in kunskap från de som bor, arbetar, studerar eller vistas i Nacka strand och i förlängningen få ett bredare underlag till programförslaget redan innan samrådet. Svaren och synpunkterna har varit till stor hjälp för att tidigt få in kunskap från de som känner till stadsdelen bäst, dvs. de som bor och verkar i Nacka strand varje dag.

Under programsamrådet, som pågick mellan 22 november och 23 december 2013, fanns det möjlighet att tycka till om själva programförslaget och dess innehåll bl a genom en webbaserad enkät. Information om programsamrådet skickades ut till berörda inom och i anslutning till programområdet samt annonserades i lokaltidningar. Samrådsmöten hölls i form av promenader med efterföljande öppet hus, då är alla som var intresserade var välkomna att komma och ställa frågor. Efter programsamrådet reviderades förslaget utifrån de synpunkter som inkommit. De inkomna synpunkterna har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsen antar programmet och det fungerar sedan som riktlinjer inför kommande detaljplanearbeten. Då är det åter möjligt att bidra med kunskaper, åsikter och på olika sätt yttra sig om respektive detaljplaneförslag.

Genom dialogarbetet får boende och verksamma möjlighet att vara delaktiga i planeringen. Tanken är att det ska leda till ett växande och konstruktivt engagemang för närmiljön samt en förståelse och öppenhet kring de frågor som kommunen arbetar med vad gäller den fysiska planeringen.

# VISION OCH MÅL FÖR NACKA STRAND

## VISION

**Nacka strand ska bli en stadsdel utöver det vanliga. När stadens täthet och livfullhet kombineras med Nacka strands maritima karaktär, företaganda, vackra grönområde och industriella arv skapas något unikt. Den välbalanserade blandningen av boende, service och arbetsplatser skapar en attraktiv, levande och långsiktigt hållbar stadsmiljö där människor vill leva, verka och bo.**

Hur ska Nacka strand se ut och fungera i framtiden? Kommer det vara ungefär som idag eller har förändringar inom och utanför området förändrat förutsättningarna helt? Detta är några av de frågor som detta detaljplane-program brottas med. En stad är per definition komplex och oförutsägbar. Vissa saker är väldigt statiska och förändras långsamt medan andra är flexibla och förändras snabbt. Arbetar, bor och reser vi annorlunda i framtiden? Vilka krav har vi på stadsmiljöer om 50 eller 100 år? Hur kommer klimatförändringar påverka oss? Många frågor och få svar. Idag är det en tydlig trend att Stockholms-regionen växer stadigt. Fler människor vill komma till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. Närhet till Stockholm, vatten, kommunikationer och service är faktorer som är efterfrågade. Nacka strand kan erbjuda allt detta och mycket mer.

Visionen för Nacka strand tar avstamp i översiktsplanens strategier. Detta program är ett steg på vägen i föränd-

ringen av västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en mer sammanhållen och tätare stad. En stad innehållande en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer, arbetsplatser, verksamheter, service och offentliga platser. I Nacka strand finns redan den här blandningen, även om kontor och arbetsplatser dominerar. I en blandad stad behöver också innehållet vara flexibelt för att kunna möta den framtid vi vet så lite om. I framtidens Nacka strand är bostadsinslaget större än idag. En balans mellan bostäder och arbetsplatser eftersträvas, utan att dagens antal arbetsplatser ska minska.

Blandning och täthet ger staden variation, rumsliga kvalitéer och bättre underlag för lokal service och kollektivtrafik. Möjligheterna att röra sig till fots och med cykel eller kollektivtrafik är större. En förtätning av Nacka strand ger också förutsättningar för effektivare användning av stadsdelens gemensamma resurser; gator, grönytor, annan infrastruktur och service som till största delen redan finns på plats. En del i resursutnyttjandet är även

att konvertera befintliga hus till andra användningar, på så vis kan unika och spännande bostäder och lokaler skapas.

Den nu förestående utvecklingen är en epok som läggs till de tidigare i Nacka strand. Med tanke på det behöver vi ständigt påminna oss om att vara ödmjuka inför stadens komplexitet och förmåga att förändras. En stad blir aldrig färdig.

## MÅL

Nacka strand har förbindelser med omgivande stadsdelar, men i förslaget ges dessa en högre standard och tydligare riktningar. Med tanke på den kuperade terrängen behöver gång- och cykelnätet möjliggöra många alternativa vägar. Kollektivtrafik är en viktig del för att öka Nacka strands integration med andra områden. En effektiv och väl fungerande bytespunkt mellan båt- och busstrafik ska anordnas. Kopplingarna mot Jarlaberg, Bergs oljehamn och området vid Nacka forum behöver stärkas och områdena mellan ska inte ses som buffertzoner. I mötet med övriga stadsdelar behöver dagens huvudgator, Vikdalsvägen/ Augustendalsvägen och Lokomobilvägen ges en ökad betydelse och på sikt kantas de av bebyggelsekvarter som ansluter till gaturummet istället för av anläggningar som lever sina egna liv.



De kvalitéer som finns i dagens rekreativmiljöer ska förstärkas och platser som idag är svåra att nå ska tillgängliggöras. Det är viktigt att olika typer av rekreativmiljöer kan erbjudas, allt från torg och parker till en bergknalle med utsikt eller en brygga med vattenstänk. Vattnet ska vara ett fortsatt påtagligt inslag, dels genom den befintliga havskontakten men även genom en kreativ dagvattenhantering där vattenrännor i gatan och dammar utgör positiva resurser i stadsbilden. Att parker och naturområden bevaras som stråk är viktigt för människor, växter och djur. Där bebyggelse föreslås i naturmark ska byggnaderna förses med vegetationstak. Till följd av en ökad användning kommer parkmiljöer behöva ordnas på

ett mer genomtänkt sätt med funktioner för olika typer av användning och för olika åldrar.

Redan idag har Nacka strand en stark identitet och en egen attraktionskraft. Detta är något som ständigt behöver bevakas och även utvecklas. I Nacka strand ska den fysiska miljön i sig vara en faktor som främjar vistelse i det offentliga rummet och som därmed underlättar möten och entreprenörskap. Det historiska arvet och den maritima känslan är centrala inslag i Nacka strands identitet, dessa kvalitéer ska förstärkas. Ändrad markanvändning och förtätning ska vara en del i att tillgängliggöra parkmiljöer och kustområden.



#### Målområden

- En tät, blandad och levande stad
- Ett sammankopplat och integrerat stadsrum
- Attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer
- En stadsdel med stark identitet och en egen attraktionskraft

## RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun och den dominerande fastighetsägaren har gemensamt beslutat att under processen fokusera på följande fyra målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka strand:

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

Dessa hållbarhetsmål har arbetats in och ska genomsyra målen och visionen för programmet.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## PROGRAMOMRÅDET

Programområdet är beläget på västra Sicklaön. I Nacka strand tydliggörs mötet mellan storstad och skärgård samt mellan den dramatiska topografin och den byggda miljön. I norr gränsar området mot Saltsjön, i öster mot Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder mot Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst mot Vikdalens bostadsområde. Mellan Nacka strand och omgivande områden finns idag en buffertzon med relativt orörd naturmark.

Nacka strand utgör ett av Nackas största arbetsplatsområden. Inom området finns stor variation i bebyggelsestruktur, täthet och karaktär. Nacka strand präglas av den centralt belägna industrihistoriska bebyggelsen. Här finner vi mässan, flera restauranger, gymnasier och andra verksamheter. De storskaliga kontorskomplexen från 80- och 90-talet dominerar intrycket mot vattnet. Bostäderna är idag i minoritet och är grupperade som punkthus utefter några av gatorna. Utmed kajen finner man en mer småskalig bebyggelse med olika verksamheter, särskilt med marin anknytning. I den gröna lummiga slutningen mot farleden ligger några imponerande villor som vittnar om svunna tider. Augustendalsvägen utgör Nacka strands ryggrad och löper genom hela området och fungerar som huvudgata.

Programområdet omfattar ca 32 hektar (vattenareal ej inräknat) varav det privata bolaget The Carlyle Group äger ca 24 hektar. Den kommunägda marken utgörs främst av grönområden samt viss gatumark. Mindre delar av programområdet ägs av andra privata fastighetsägare samt bostadsrättsföreningar.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs mark som i gällande detaljplaner är betecknade som gata,

park, natur etc. I Nacka strand är dock den mesta marken privatägd kvartersmark, även om den idag är allmänt tillgänglig. Frågor kring huvudmannaskap och allmänna anläggningar fördjupas i genomförandekapitlet i slutet av programmet.



Programområdets läge.



Programområdets avgränsning. Kommunägd mark är markerad i gult.

## REGIONALT PERSPEKTIV

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) har som vision att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. Enligt RUF ligger Nacka strand i utkanten av den centrala regionkärnan.

I RUF 2010 anges ett antal planeringsprinciper för den rumsliga planeringen:

- En sammanhållen och vidgad region
- En resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik



Utsnitt ur regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2010..

- En tät och upplevelserik stadsmiljö med parker och grönområden
- En sammanhängande grönstruktur och tvärförbindelser i transportsystemet
- En robust vattenmiljö i en växande region

För den regionala kärnan anges att:

*Många vill bo och arbeta här, och trots den höga tätheten finns det möjligheter att bygga nytt i dessa stadsdelar. Även den yttre delen av kärnan har en stor potential att förtätas med bostäder och verksamheter samt erbjuda service. Det gäller särskilt områden i anslutning till spårutbyggnader norrut mot Sundbyberg och Solna samt österut mot Nacka.*

RUF 2010

## ÖVERSIKTSPLAN



I gällande översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, antagen 2012, pekas västra Sicklaön ut som lämpligt att förtätas.

Området benämns tät stadsbebyggelse och markeras med brun färg på kartan nedan. I begreppet tät stadsbebyggelse inkluderas alla funktioner som är typiska för en blandad stad – bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kultur och vård och anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning.



Utsnitt ur Hållbar framtid i Nacka – översiktsplan 2012.

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

*I den tätaste staden finns goda förutsättningar för ”Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem”, då tät bebyggelse skapar förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Där finns även möjlighet*

*att skapa "En attraktiv och hållbar byggd miljö" med resursnålt byggande och en blandning av funktioner. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi "Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald" trots ökad befolkning. Hållbar framtid i Nacka – översiktsplan 2012*

En utveckling och förtätning av Nacka strand ligger således i linje med översiktsplanens intentioner.

## KULTURMILJÖ-, GRÖNSTRUKTUR- OCH KUSTPROGRAM

Under 2011 antogs kulturmiljöprogrammet, grönstrukturprogrammet och kustprogrammet. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Nacka strand behandlas särskilt i kulturmiljöprogrammet. Tre delar pekas ut specifikt som lokalt intressanta för kulturmiljövården: De gamla fabriksbyggnaderna i tegel med närliggande arbetarbostäder samt miljöerna i anslutning till Fabrikörsvillan respektive Ellensvik. Huvudinriktningen är att de olika historiska skikten samt tidstypiska drag i bebyggelse och miljöer ska bevaras och ändringar ska utföras varsamt. Riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms farled tas upp och möjliga förhållningssätt redovisas.



I Nacka strand finns olika typer av grönområden, grönstrukturprogrammet anger; promenadområden, närnatur och närskog, grannskapspark och allmänning samt övriga grönytor. Grönområdena inom Nacka strand bedöms utgöra en värdekärna, men inte av högsta klass. Bland de upplevelsevärden som förekommer anges skogskänsla, utblickar över öppna landskap, kulturhistoria, service och samvaro, rofylldhet och rörelse/aktivitet, strandpromenad och vattenkontakt. Det som bör förstärkas enligt grönstrukturplanen är strandpromenaden och de gröna kopplingarna mellan Ryssbergen/Svinderviken och Nyckelviken.

Kustprogrammet är omfattande och tar upp många generella mål och rekommendationer. Bland annat anges inriktningen att allmänhetens tillgänglighet till stränderna ska garanteras, att strandzonen ska utgöra allmän plats och att kommunen bör förbättra tillgängligheten till och inom grön- och vattenområden för alla, inklusive för barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Även vissa mer specifika rekommendationer förekommer, exempelvis föreslås att en gång- och cykelförbindelse anläggs mellan Nacka strand och Nyckelviken. Som ett uttalat mål nämns också att kommunen aktivt ska verka för att kollektivtrafik på vattnet utvecklas och samordnas regionalt och mellankommunalt.

## STRANDSKYDD

Inom kvartersmark är strandskyddet upphävt genom tidigare planläggning. Allmän platsmark, dvs. vattenområdet, Strandparken och delar av de omgivande

kommunägda grönområdena omfattas dock idag av strandskydd. Vid en framtida detaljplanläggning återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas.

## RIKSINTRESSEN

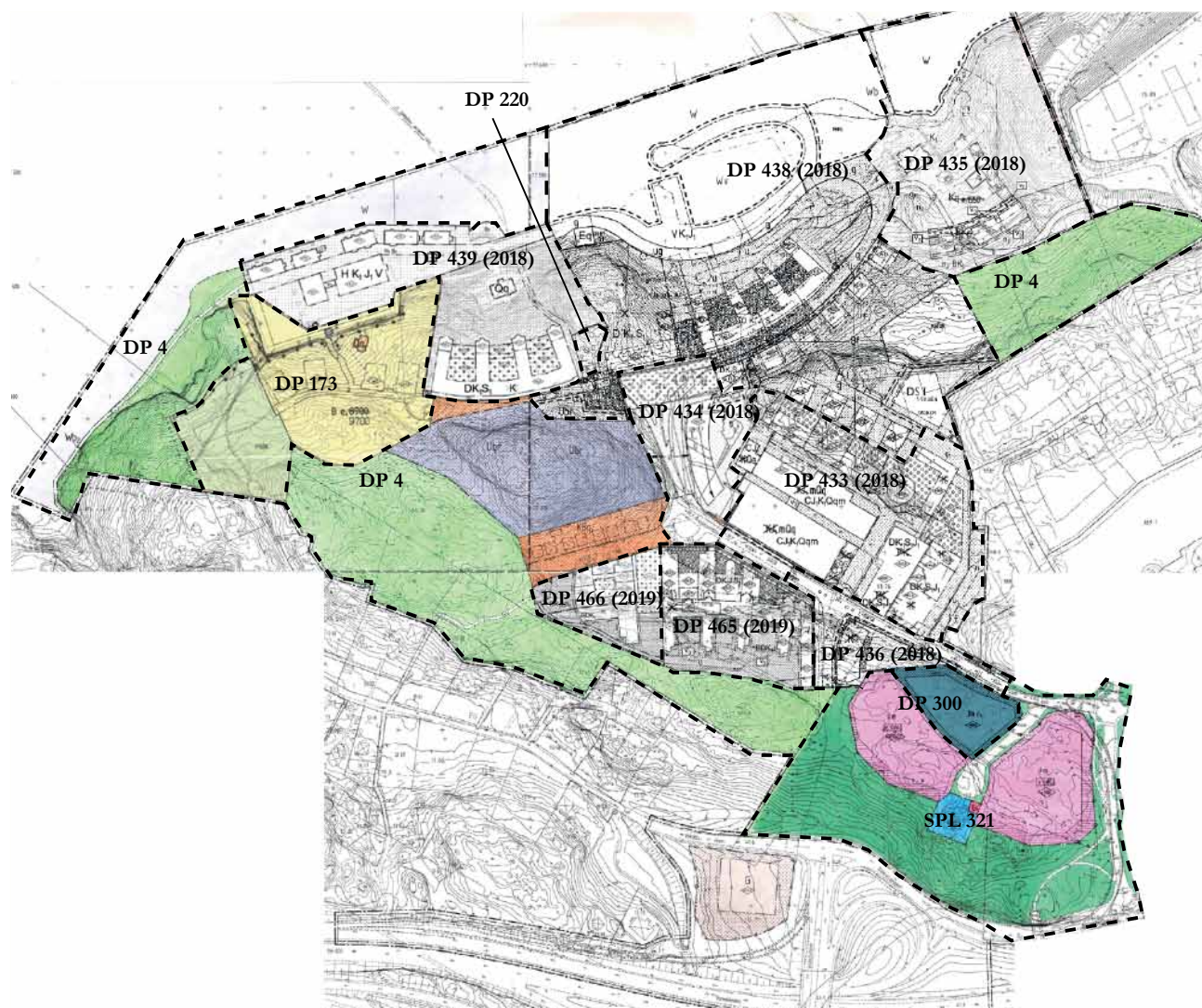
Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar farledsmiljön som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning, rekreativliv och levnadsbetingelser för innerskärgårdens befolkning sedan medeltiden. För en mer utförlig analys och resonemang kring Nacka strand och programförslagets påverkan på riksintresset se under kapitlet Nacka strand och kulturmiljövårdens intressen.

Programområdet gränsar till vattenområdet mellan Fjäderholmarna och Stadsgårdskajen som är av riksintresse för farled, farledsklass 1. I programrådets närhet går även Värmdöleden, väg 222, som är av riksintresse för kommunikationer.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Hela programområdet är planlagt sedan tidigare. Idag är situationen relativt komplex med ett lapptäcke av planer och ändringar som måste läsas tillsammans. De äldre stads- och detaljplanerna från sent 80-tal och tidigt 90-tal möjliggjorde en upprustning och återanvändande av gamla industribyggnader samt en omfattande nybyggnation av arbetsplatser med ett visst inslag av bostäder. Längs med kusten placerades byggnadskroppar mot norr för att få ljusa kontorslokaler med maximal utsikt mot vattnet. Bostäder placerades i punkthus. Under tidigt 90-tal handlade det mycket om att underlätta kontakten mellan hamn- och torgområdet, utveckla en centrumdel och upprätta en nord-sydlig axel mellan Saltsjön och Nacka Forum. Det är främst för naturområden och för vissa kulturhistoriskt intressanta byggnader som dessa äldre planer fortfarande är oförändrade.

1998 och 1999 tillkom två detaljplaner som reglerade centrumbebyggelsen kring J V Svensons torg samt möjliggjorde hotelländamål i anslutning till Ellensvik. Under 2008 och 2009 gjordes åtta ändringar genom tillägg till detaljplaner med nya bestämmelser för delar av Nacka strand. Syftet var att ”medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler”. Fler användningsområden lades till i områdena som ändringarna gällde. Byggnader tidigare ämnade för kontor (K) fick beteckningen K1 vilket kom att tillåta – förutom kontor - hotell, restaurang eller annan serviceverksamhet. Även vård- (D) och skoländamål (S1) lades till i vissa planområden. Genomförandetiden för de åtta tilläggen sattes till 10 år och pågår således fram till 2018/2019.



Kartan visar en översikt över gällande detaljplaner inom programområdet. Årtalet Inom parentes visar att det finns genomförandetid kvar och när den går ut.

## PARALLELLA PROJEKT

Samtidigt som arbetet med detta program pågår tas även liknande program fram för Planiaområdet vid Sickla köpvarter och för Henriksdalsområdet som också ligger på västra Sicklaön. Det program som är mest kopplat till Nacka strand är dock programarbetet för Centrala Nacka. Det sistnämnda programområdet tangerar och överlappar i viss mån programområdet för Nacka strand. Området kring tunneln och vattentornet kommer att beröras i båda programmen. Visionen är att centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel som kan uppfattas som kommunens centrum. En viktig målsättning är att förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att området ska kunna upplevas som en helhet.

Dessa projekt är ett sätt att från kommunens sida följa upp de högt uppsatta utbyggnads- och kvalitetsmålen i översiktsplanen. Andra projekt i närheten som påverkar Nacka strand är den kommande bostadsbebyggelsen vid Lokomobilvägen, byggandet av Kvarnholmsförbindelsen samt den framtida planläggningen av Sicklaön 362:2 i korsningen Jarlabergsvägen-Lokomobilvägen. Även den planerade ombyggnaden av Slussen kommer påverka hela Nacka under lång tid och alternativa vägar in i och förbi Stockholm kommer behöva studeras.

### Tunnelbana till Nacka

I en överenskommelse mellan staten, landstinget och berörda kommuner byggs tunnelbanan ut i fyra delar. Den största utbyggnaden är den till Nacka. Förslaget innebär

en förlängning av Blå linjen från Kungsträdgården till Nacka C, med nya stationer i Sofia, Hammarby Sjöstad, Sickla, Järla och Nacka C. En station i Nacka C innebär att stora delar av Nacka strand kommer ligga på gångavstånd till en tunnelbanestation.



Utbyggnad av tunnelbanan - föreslagna nya linjesträckningar

## LANDSKAP OCH NATURMILJÖ

I ett inledande skede togs en landskapsanalys fram för programområdet (WSP 2013). Analysen har sedan varit vägledande när områden för kompletteringsbebyggelse undersökts.

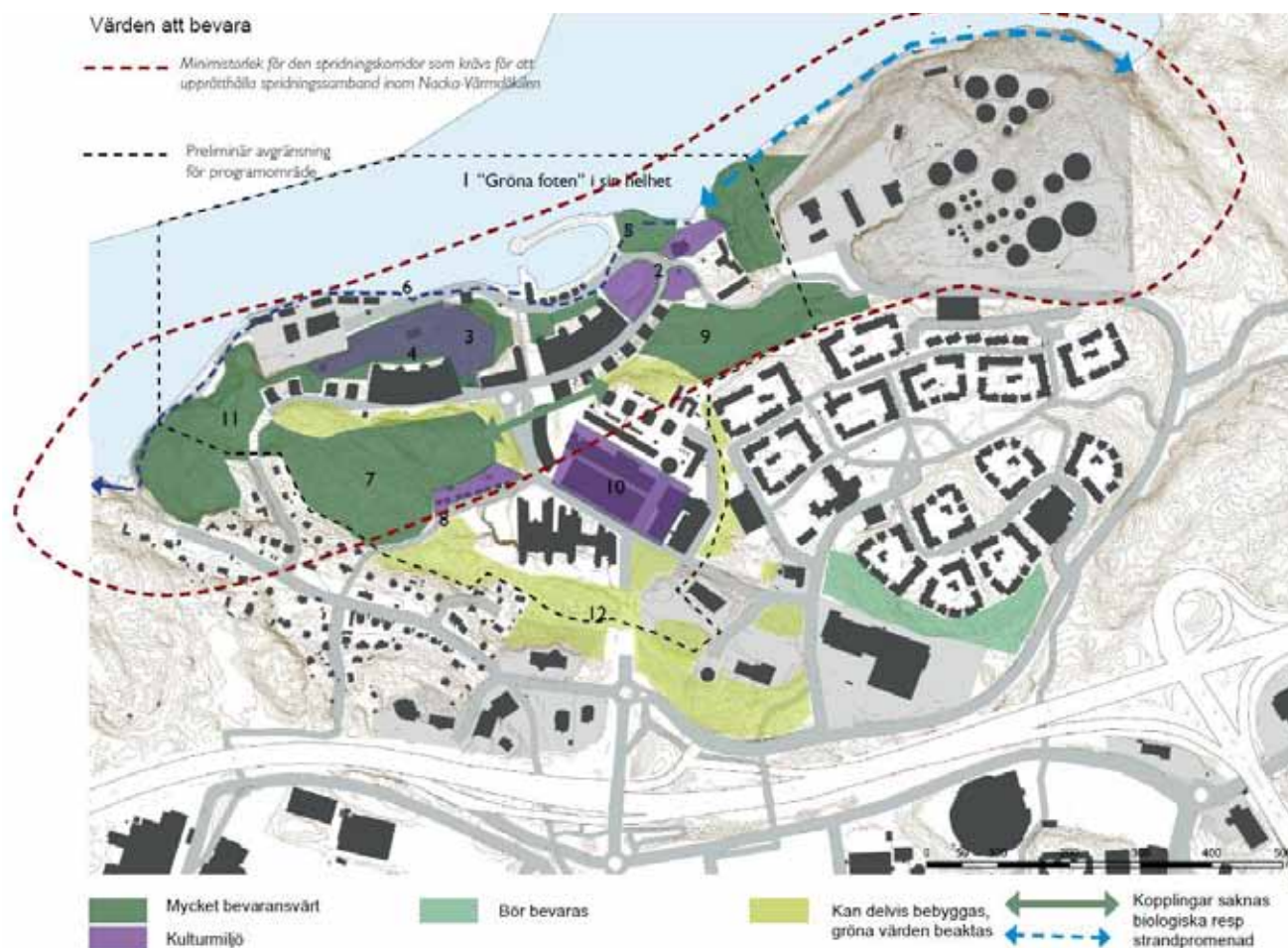
Nacka strand präglas av den dramatiska topografin längs förkastningsbranten mot Saltsjön. Nivåskillnaderna är stora. Det är ca 60 meter från strandplanet till högsta berget och Jarlabergsplatån. Topografin kännetecknas av plåtåter med branter mellan. Det finns en stor brist på större plana ytor, möjligheter till bollplaner behöver särskilt beaktas i planarbetet. Programområdet ligger mellan naturområdena Ryssbergen och Nyckelvikens

som ingår i den regionala grönkilen Nacka-Värmdö. Inom Nacka strand finns hällmarksskog på höjderna och lövskog i sluttningarna samt vissa ekbestånd. Dessa inslag fyller en viktig funktion som spridningskorridor längs Nackas norra kust. Det gröna sambandet är dock svagt och tål därför inte en allt för kraftig förtätning.

För att långsiktigt kunna upprätthålla spridningssambandet genom Nacka strand krävs att sammanhängande skogspartier och grönstråk bevaras. Träd inne bland bebyggelsen sparas i möjligaste mån och kompletteras med nyplantering av tall och ädellövträd. Även möjligheten att integrera grönska i ny bebyggelse bör prövas för att om möjligt förbättra samband och skapa nya kopplingar. De högsta kvaliteterna vad gäller grönstruktur finns samlade längs vattnet med parkmiljöer kring Tornvillan



Förskolebarn leker på bergsplatån mellan Nacka strand och Vikdalen



Värden att bevara enligt landskapsanalysen från WSP

och Fabrikörsvillan, utsikt och vattenkontakt, men också utmed skogshöjderna och då främst den centrala Västra hållmarken. Landskapsanalysen anger ett antal rekommendationer, bland annat att bevara större natur- och parkområden, förbättra och utveckla spridningssamband genom biotopinriktad arkitektur och landskapsarkitektur, utveckla "gröna foten" till en stadsdelspark samt upprätta en trädplan för området eftersom vissa träd mår dåligt och kan behöva skötas bättre eller ersättas.

Utöver landskapsanalysen har även en inventering av naturvärdesträd genomförts i området mellan Ryssbergen och Nyckelviken (Naturvärdesträd i Nacka strand, Pro Natura Tomas Fasth 2013). Inte enbart naturmarken har inventerats utan även solitära träd i parker och vid vägar närmast bebyggelsen. Enligt inventeringen finns stora naturvärden inom delar av programområdet. Då värdena till stor del är knutna till äldre träd, har dessa träd lokaliserats och bedömts individ för individ. Av de naturområden som lokaliserats har flera bedömts innehålla så höga naturvärden, att de motsvarar "klass 1 - nyckelbiotop" enligt Skogsstyrelsens klassningssystem. Övriga områden har klassats som "klass 2 - naturvärde" enligt Skogsstyrelsens klassningssystem eller "klass 3 utvecklingsmark till eller buffertzoon mot klass 1 respektive klass 2" enligt Pro Natura.

Inventeringen gjordes under vinterhalvåret och alla aspekter har därför inte kunnat beaktas, trädskiktet och eventuell död ved är vad som har kunnat inventeras. Klassningarna i inventeringen får därför betraktas som preliminära. Exempel på områden som har fått högst klassning är området i anslutning till Ellensvik, området



vid den södra tunnelmyrningen, söder om vattentornet samt mellan Vikdalen och Fabrikörsvägen. Totalt har Pro Natura bedömt att det finns ca 375 naturvärdesträd varav ca 90 träd bedöms utgöra så kallat värdesträd för rödlistade arter.

## REKREATION

Inom programområdet finns i dagsläget bara ett fåtal allmäntillgängliga anläggningar för lek och rekreation. På berget strax väster om Fabrikörsvägens vändplan finns området enda allmänna lekplats. Övriga allmänna parkanläggningar är en mindre strandpark med tillhörande strandpromenad mot Vikdalen i väster samt en större strandpark mellan båthamnen och Ellensvik.



Naturvärdesträd enligt inventering

En mindre lekballplan finns på kajplanet i väster, men den är inte allmän.

Det finns ett flertal stråk i området som uppfattas som allmänna och som även nyttjas på detta sätt.

Topografin i Nacka strand är delvis mycket brant, vilket inneburit att flera stråk har inslag av trappor. Tillgängligheten för funktionshindrade är alltså begränsad idag. Om bergbanan hade haft högre driftsäkerhet hade förutsättningarna varit bättre.

Att det inte finns fler allmänna parkanläggningar och utbyggda parkstråk är en konsekvens av att Nacka strand från början planerades endast för verksamheter. Lekplatsen i väster tillkom när bostadsrätterna utmed Fabrikörsvägen byggdes.

Särskilt skolor och förskolor använder de lite flackare delarna av naturmarken mellan Nacka strand och Vikdalen.

Inga kommunala idrottsanläggningar finns inom programområdet.

## KOMMUNIKATION OCH VÄGNÄT

Dagens vägnät präglas av Nacka strands historia och topografi. Att stadsdelen varit en fabrik och sedan ett sammanhållet arbetsplatsområde avspeglas i de få kopplingarna till omgivningen. Även återvändsgatorna är ett spår av detta, men också en naturlig följd av den branta terrängen.

### Gång- och cykelvägar

Nacka strand är kuperat men genom trappor mellan olika nivåer och en bergbana respektive en trappa som leder ned från J V Svenssons torg till kajplanet finns ändå relativt goda förutsättningar att röra sig som fotgängare. Delar av området är dock svåra att nå och Nacka strand är inte heller tillgänglighetsanpassat i sin helhet. Gångbanor finns utmed åtminstone ena sidan av de flesta gator inom Nacka strand, men del av Augustendalsvägen och hela Tändkulevägen saknar gångbana. Det finns inga cykelbanor i området, utan cyklister får färdas i blandtrafik. Inom Nacka strand finns flera gångstråk och promenadstigar, från Tändkulevägen finns en gångväg kallad Järlastigen som via trappor leder ned till villaområdet i Vikdalen. I änden av Fabrikörvägen finns gång- och cykelväg, Klarabergsvägen, som leder till Vikdalen. Bakom Hotell J leder Ellensviksvägen, som tidigare var öppen för fordonstrafik, upp till Skönviksvägen vid infarten till Bergs Oljehamn med fortsatt anslutning till Jarlaberg och vidare till Nyckelviken.

Det finns fyra anslutningar för gång och cykel till/från Nacka strand. Via Vikdalsvägen och vidare genom

tunneln till Nacka strand går en gång- och cykelbana utmed västra sidan och en smalare gångbana utmed östra sidan. En andra anslutning går under väg 222, genom gång- och cykeltunnel, från Vikdalsvägen i höjd med Nacka Forum, till Vikdalsvägen vid cirkulationsplatsen före Nacka strandtunneln. Den tredje är via bro från Skvaltans väg över väg 222 till Jarlaberg. Den fjärde anslutningen, en gångtunnel från Griffelvägen genom Ryssbergen till Vikdalen och därifrån till Nacka strand antingen genom gång- och cykelväg till Fabrikörvägen eller via trappor upp till Tändkulevägen.

### Kollektivtrafik

#### Buss

Nacka strand trafikeras idag av flera busslinjer, både genomgående och med ändhållplats i Nacka strand. Bussar går till Slussen, Handenterminalen, Fisksätra, Jarlaberg och Kungsträdgården. Vid J V Svenssons torg finns en separat bussgata med kanthållplatser på rad utmed östra sidan, närmast torget och bebyggelsen.

#### Båt

Från kajen nedanför bergbanan går SjöVägen, en båt-buss som drivs i SL:s regi och som trafikeras Nybroplan, Allmänna gränd, SaltsjöQvarn, Finnboda, Nacka strand, Dalénum och Frihamnen (Blockhusudden på helgerna). Båtarna går året runt och turen mellan Nacka strand-Nybroplan tar drygt 25 min och mellan Nacka strand-Frihamnen drygt 10 min. Under år 2012 totalt gjordes så många som 240 000 resor med SjöVägen.

Nacka strand trafikeras också av Waxholmsbolagets linjer till och från mellersta skärgården samt av

Cinderellabåtarna. Helgtrafiken dominerar och båtarna går från mitten av april- december. Idag angör dessa båtar Nacka strand i ett läge längre västerut på kajen.



Foto båtbusshållplatsen i Nacka strand.

## Gator

Genom sitt läge i anslutning till Värmdöleden har Nacka strand goda vägförbindelser med övriga regionen. Augustendalsvägen är huvudgatan som leder i stort sett all trafik in till Nacka strand via Nacka strandstunneln med anslutning från Vikdalsvägen och Värmdöleden (väg 222). Nacka strand kan också nås via Lokomobilvägen. Övriga lokalvägar inom Nacka strand är Jakobsdalsvägen, Cylindervägen, Tändkulevägen och Fabrikörvägen, de skiljer sig en del i utformning och trafikmängder. I korsningen strax norr om Nacka strandstunneln möts Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Cylindervägen. Korsningen är högt belastad, här passerar all trafik in till och ut ur Nacka strand. Nära invid korsningen ligger också en busshållplats, Engelska skolans hämtnings- och avlämningsplats samt angöring till flera verksamheter.

Augustendalsvägen fram till J V Svenssons torg, Enspännarvägen och Lokomobilvägen är de enda vägarna i Nacka strand som är under kommunalt huvudmannaskap.

Kartläggning av trafikflöden i Nacka strand är baserat på mätningar i samband med programarbetet.

## Parkering

Totalt finns drygt 2500 parkeringsplatser för bil i Nacka strand varav runt 2000 platser ligger i garage och drygt 500 platser utomhus. Parkeringsplatserna utomhus ligger utmed gatan eller på öppna parkeringsytor och större delen av garageplatserna är samlade i ett stort gemensamt garage. Parkeringsregleringen i Nacka strand skiljer sig en del från Nacka kommun i övrigt på grund av att avgifts- och tidsreglering bestäms av fastighetsägaren.

Antalet cykelparkeringsplatser i Nacka strand är betydligt färre, det finns drygt 200 platser utomhus, vid torget och i anslutning till vissa verksamheter. Motsvarande antal platser finns belägna inomhus i vissa kontorsfastigheter och flerbostadshus.

Någon infartsparkering finns inte i Nacka strand.



Foto från Augustendalsvägen, efter torget

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Teknisk försörjning

VA-ledningsnät är utbyggt i området och är dimensionerat för befintlig bebyggelse. Huvudledningarna i Augustendalsvägen tillhör Nacka kommun medan merparten av resterande VA-ledningsnät är i privat ägo. På kajen har Nacka kommun en pumpstation som avbördar spillvattnet från hela Nacka strandområdet.

De flesta byggnaderna värms upp med hjälp av fjärrvärme från Fortums fjärrvärmenät. I en av byggnaderna mitt emot entrétunneln äger Fortum en värmepanna som lokalt kan spetsa fjärrvärmen vid behov. Den används dock sällan. De mindre byggnaderna nere på kajen värms upp via direktverkande el. De flesta byggnader har dessutom en värmeåtervinning av frånluften.

Nacka strand har en egen produktion av komfortkyla, med ett lokalt slutet kylnät som växlas i en kylcentral i hamnen med hjälp av sjövattnen från 40 meters djup. Distributionen sker från pumpstationen i hamnen vidare ut till byggnaderna via ett lokalt ledningssystem. De allra flesta kommersiella byggnaderna är anslutet till detta kylsystem.

Området ligger inom Nacka energis distributionsnät. STOKABs fibernät finns i vissa byggnader.

Avfallet från kontorsbyggnaderna hanteras i respektive källsorteringsrum. Källsorterat avfall transporteras därifrån över till Miljötorget (i korsningen Cylindervägen-



Princip för den tekniska försörjningen idag i Nacka Strand.

|  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
| <b>KYLANS VÄG</b>  | <b>VÄRMENS VÄG</b>                                 | <b>ELSTRÖMMENS VÄG</b>                           | <b>VATTNETS VÄG</b>   | <b>AVFALLETS OCH RESTPRODUKTERNAS VÄG</b>                                       |
| 1 Kyla från Saltsjön   | 4 Fjärrvärme från Fortum koldioxidneutral          | 7 El från vatten, vind och biomassa              | 9 Dricksvatten från vattenverk vid Mälaren  | 11 Miljötorget för källsorterat avfall  |
| 2 Uppvärmvt kylvatten i retur till havet                         | 5 Fjärrvärme i retur till Fortum                   | 8 Laddningsstolpar för elbilar (planerad åtgärd) | 10 Avloppsvatten till reningsverk för rening, värmeåtervinning, biogasframställning och återvinning av näringsämnen | 12 Källsorterat fast avfall till förbränning i värmeverk respektive återvinning |
| 3 Uppvärmvt kylvatten används för snösmältning (planerad åtgärd) | 6 Söllångare till tappvarmvatten (planerad åtgärd) |  |   |   |
| Grön komfortkyla till hyresgäster                                | Grön värme till hyresgäster                        | Grön el till hyresgäster                         | Dricksvatten till hyresgäster<br>Avloppsvatten från hyresgäster   | Miljöstation för källsortering av avfall från Hyresgäster                       |

Augustendalsvägen) för att där sorteras och lagras innan transport sker till kommunens återvinningscentral. Vätsopor hämtas direkt av kommunens transportör i respektive källsorteringsrum. Restaurangerna har egna avfallsrum och egen hämtning i dessa.

## Tekniska anläggningar

### Tunnlar/bergtrum

Kommunens huvudledningar för vatten och spillvatten går in i en bergtunnel vid västra änden av kajen.

Bakom den bågformade tegelfasaden på Fabrikörvägen finns ett ställverk, soprum samt några mindre förråd.



Foto från Fabrikörvägen

### Kajer/grundläggning

Hamnbodarna nere på kajen, närmast Kvarnholmen, byggdes i slutet av 90 talet som lättare träkonstruktioner på en platsgjutna betongkonstruktion som står dels på en grundmur vid den gamla stranden, dels på stålplåtar ner till berg. De två hamnbodarna närmast Kvarnholmen står dock på en betongplatta på mark ovan uppfyllnadsmassor av berg.



Foto från kajen

### Bergbanan

Dagens bergbana är från 90-talet, men även historiskt har området haft en bergbana mellan kajen och fabriksbyggnaden uppe på plåtån. Bergbanan rymmer ca 30 personer.

Bergbanan uppskattas av många enligt den enkäten som gjordes i januari 2013 som ett karaktärs- skapande element i Nacka strand, men driftsäkerhet ifrågasätts, då bergbanan ofta är trasig och alternativ saknas idag.



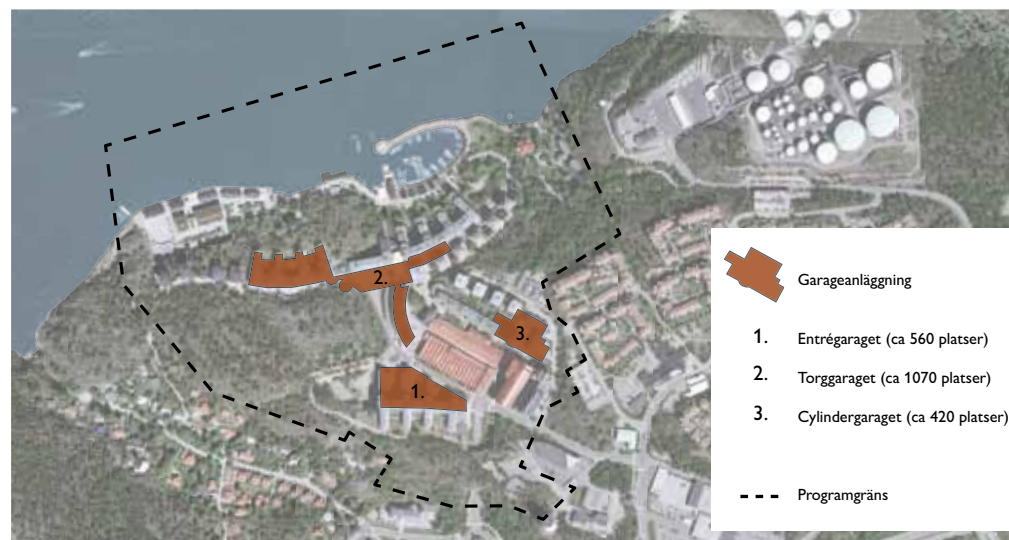
Foto på bergbanan

### Garagen

Garagen är i huvudsak av betong, med pelare och betongelement. Det finns ett antal större garage som nyttjas gemensamt av de olika hyresgästerna i Nacka strand. Cylindergaraget byggdes i slutet av 80-talet, Entrégaraget i början av 90-talet och Torggaraget i mitten av 90-talet.



Foto på parkeringsutfarten på Fabrikörvägen



Större parkeringsgarage i Nacka strand.

## OMRÅDESANALYS

Områdets förutsättningar sammanfattas här i några korta punkter.

### Styrkor

- Läget vid vattnet ger goda förutsättningar för en attraktiv rekreations- och boendemiljö, utveckling av maritima verksamheter och utbyggd båtpendling.
- Befintliga kulturmiljöer och omsorgsfullt utformade offentliga rum utgör en god grund att bygga vidare på.
- Närhet till stora sammanhängande grönområden ger goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv.
- Det centrala läget nära Nacka Forum ger goda förutsättningarna för kollektivtrafikförbindelser, handel och kommunal service.

### Svagheter

- Skärgårdslandskapets berg och höjdskillnader, som på många sätt ses som en kvalitet, bidrar tyvärr också till barriärer inom programområdet och gör det svårt att röra sig fritt både inom området och mellan Nacka strand och omgivande områden
- Trafikbuller från Värmdöleden och tung trafik (bl a buss) påverkar placering och utformning av ny bebyggelse.
- Nacka strands läge i den gröna kil som löper mellan Ryssbergens och Nyckelvikens naturreservat och vidare ut mot Värmdö utgör en svag länk i en ekologisk korridor, vilket gör att ny bebyggelse i detta område måste placeras och utformas med stor hänsyn till de ekologiska sambanden.

### Möjligheter

- Nacka strand är idag ett uttalat arbetsplatsområde, men genom att tillföra fler bostäder i området kan en bättre balans mellan dag- och kvällsbefolkning skapas, vilket i sin tur skapar en mer levande och blandad stadsmiljö.
- Augustendalsvägen, som utgör Nacka strands ryggrad, har stora möjligheter att utvecklas till en attraktiv och levande stadsgata genom nya platsbildningar, fler gröna inslag och nya ytor för verksamheter och service.
- Terrängförhållandena ger goda förutsättningar för en spännande arkitektur, många utblickar och möjligheter att tillgängliggöra taken.
- Den relativt glesa strukturen ger stora möjligheter att genom den fysiska planeringen komplettera bebyggelsen och skapa inbjudande mötesplaster i form av nya platsbildningar, parker och promenader.

### Hot

- Utan bättre kollektivtrafik(tunnelbana) är inte våra transportsätt hållbara. Risken om tunnelbanan inte tillkommer är att biltrafiken ytterligare ökar och förhållandena för gång- och cykeltrafikanter försämrats.
- Att Nacka strand förvandlas från arbetsplatsområde till sovstad. Om området ska bli en levande och attraktiv stadsdel krävs en bra balans mellan boende och verksamma och en flexibilitet i användningen, som gör att området kan förändras och utvecklas över tid och beroende på behov.

# PROGRAMFÖRSLAGET



## PROJEKTETS MÅL OCH STRATEGIER

De fyra målområden som presenterats på sidan 9 tar utgångspunkt från visionen samt från översiktsplanen. Målområdena, som presenteras mer utförligt nedan, har definierats under programarbetet och är tänkta att fungera som underlag, inspiration och stöd vid avvägningar i kommande stadsbyggnadsprojekt.

De riktlinjer för hållbart byggande som nämns under planeringsförutsättningar genomsyrar och ligger till grund för alla nedan nämnda målområden.

### En tät, blandad och levande stad

Ett av översiktsplanens mål är att bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Nacka strand omfattas av detta och framtida planläggning behöver möta det uppsatta målet. En ökad täthet med fler bostäder möjliggör en resurs-effektiv markanvändning, det ger också ett ökat underlag för service som i sin tur ger möjligheter för en levande stadsdel med mötesplatser av olika slag. Blandningen av bostäder och arbetsplatser är viktig för att stadsdelen ska vara aktiv under dygnets alla timmar. Nacka strand ska vara en stadsdel för alla, och då behöver även bostadsutbudet vara varierat med både bostadsrätter och hyresrätter. I en tät stad blir det ännu viktigare att parker och naturområden ges en utformning som tillgodoser många funktioner, biologisk mångfald, sociala kvaliteter, dagvattenhantering mm.

### Ett sammankopplat och integrerat stadsrum

I Nacka strand ska gator, torg och parker hänga ihop i en struktur där det är möjligt att välja olika vägar när man rör sig genom stadsdelen. Istället för separerade stadsdelar ska stråk integreras med omgivande bebyggelse i Jarlaberg, Vikdalen och Centrala Nacka.

En stad som möjliggör en mångfald av transportslag blir tillgänglig för fler. Kapacitetsstark kollektivtrafik, tydliga gång- och cykelstråk och ett finmaskigt gatunät stödjer detta. Ökad kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik är även positivt sett till klimatpåverkan och folkhälsa. Kopplingen mellan båt- och busstrafik är extra viktigt i Nacka strand. När den framtida tunnelbanan är utbyggd väntas det innebära stora möjligheter för hållbart resande och en tätare bebyggelse.

### Attraktiva och kvalitativa rekreationsmiljöer

I Nacka strand, liksom i stora delar av Stockholmsregionen, är vattnet och grönskan påtagliga inslag. Dessa delar är viktiga för rekreation och lek men också med tanke på ekosystemtjänster och biologisk mångfald. I Nacka strand ska de gröna inslagens tillgänglighet förbättras och innehållet ska utvecklas med flera funktioner. Öppna system för dagvattenhantering bidrar till trevnad, naturlig rening och pedagogiska värden. I och med västra Sicklaöns förtätning kommer Nacka strands betydelse som lokalt besöksmål öka, de offentliga platserna erbjuder andra miljöer än vad som finns i Centrala Nacka. Strandpromenaden är ett viktigt inslag för att möjliggöra utflykter mellan Nackas stadsdelar.

### En stadsdel med stark identitet med egen attraktionskraft

Dagens Nacka strand har en tydlig identitet i och med att området är så pass avgränsat från omgivningen. Områdets entréer förstärker också känslan av att man kommer in i en annan stadsdel. Även om stadsrummen föreslås integreras mer med omgivande stadsdelar ska Nacka strands identitet finnas kvar och utvecklas. Genom att förstärka kvaliteter som vattenkontakt, utblickar, goda offentliga rum, tillgänglighet, bebyggelseuttryck, kulturhistoria med mm kan områdets identitet och attraktionskraft stärkas. På så sätt kan fler människor attraheras att bo, arbeta och besöka Nacka strand.

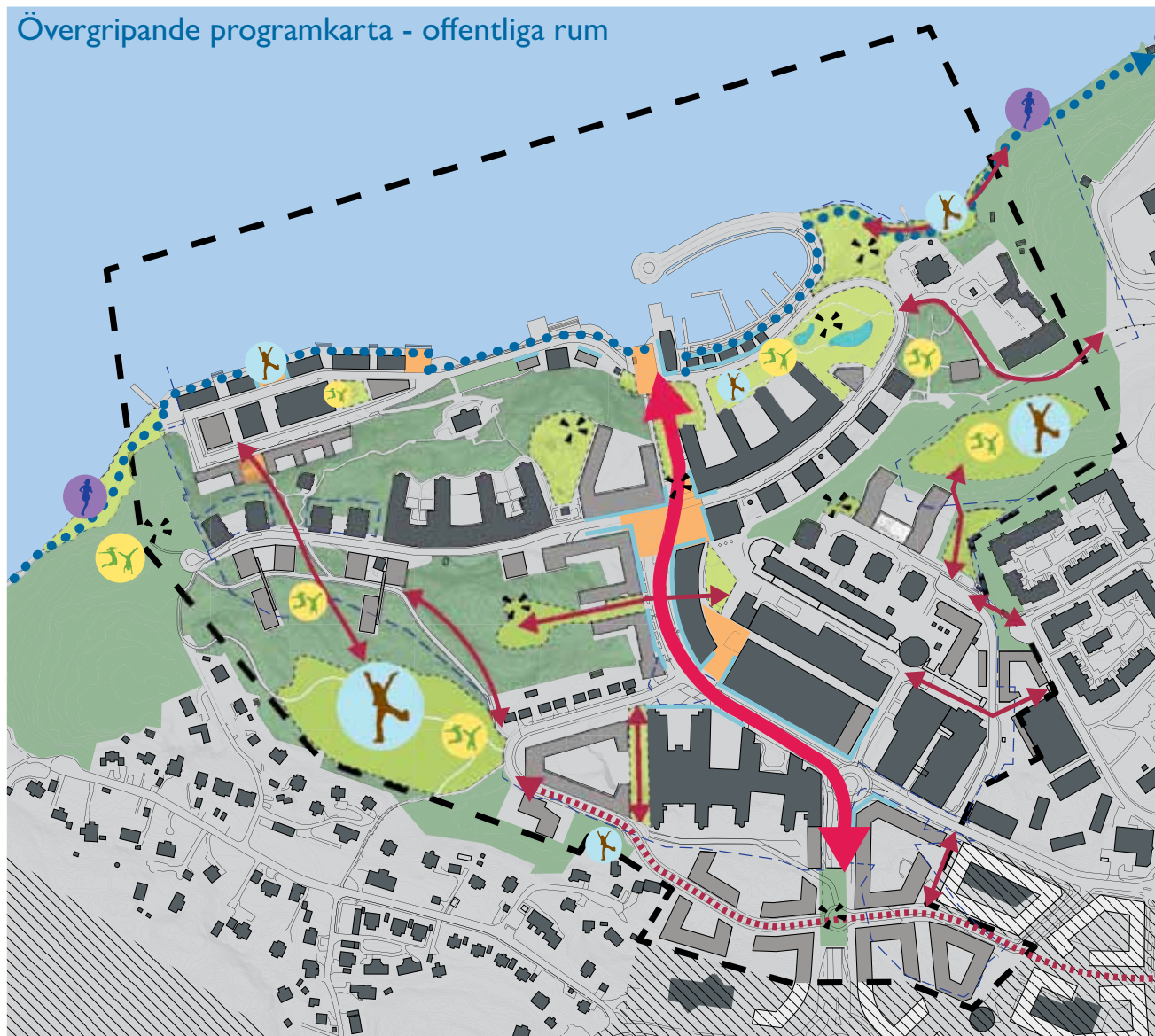


## DET OFFENTLIGA RUMMET

Med offentliga rum menas gator, torg, parker och grönområden. Dessa platser, som utgör allmän plats, är tillgängliga för alla på lika villkor och fungerar ofta som formella eller informella mötesplatser. I Nacka strand eftersträvas en hög kvalitet och stor omsorg när det gäller materialval och gestaltning. Mötet mellan gammalt och nytt ger en extra dimension. I Nacka strand finns förutsättningar för en mångfald av offentliga rum. De offentliga rummens golv kan utgöras av asfalt, stenslaggning, vatten, växtlighet, berghällar mm. Väggarna kan vara byggnader, träd eller landskapsformationer, taket kan utgöras av trädkronor, installationer eller bara himlen. I Nacka strand ska mötet mellan allmänt tillgängliga platser och privata gårdar tydliggöras.

- Aktiverat huvudstråk och viktiga kopplingar
- Koppling på längre sikt
- Strandpromenad
- Utsiktsplatser
- Definerade parkrum
- Aktivitet/spontanidrott utegym
- Lek
- Motion
- Torg/mötesplats
- Lokaler i bottenvåningarna
- Befintlig bebyggelse
- Ny bebyggelse
- - - Programgräns

### Övergripande programkarta - offentliga rum



## Stråk, kopplingar och mötesplatser – en vandring genom Nacka strand

Stråk, kopplingar och mötesplatser används för att beskriva hur man kan röra sig inom ett område, hur olika områden eller delar av ett område länkar samman med varandra. I programförslaget för Nacka strand har därför förbättrade förutsättningar för alla trafikslag varit en utgångspunkt, samtidigt har oskyddade trafikanter, gående och cyklister samt åtgärder för att stärka och potentiellt öka resandet med kollektivtrafik, buss och båt, prioriterats i planeringen. För att förbättra förutsättningarna att röra sig i området och öka tillgängligheten för gående och cyklister så föreslås gång- och cykelkopplingarna förstärkas. Möjligheten till alternativa resvägar är också en viktig del i ett mer robust trafiksystem. Genom olika kompletteringar och förbättringar mellan Nacka strand och närliggande områden så länkas stadsdelen i förlängningen också mot Stockholm och övriga regionen. Från det perspektivet är det viktigt att förlänga strandpromenaden utmed Svindersviken samt att möta planerad ny gång- och cykelväg över den kommande Kvarnholmsförbindelsen, över Svindersviken .

### Entrén

De flesta som kommer till Nacka strand möts av den välkända tunneln. Denna sträcka behöver ses i sitt sammanhang då den är Vikdalsvägens förlängning sett från Centrala Nacka. Just vid tunneln möts de två stadsdelarna. Programmet föreslår att området vid vattentornet bebyggs och att Vikdalsvägen och tunnelns mynningar kan ges ett större inslag av bebyggelse, så att



den nuvarande vägen mer får karaktär av en stadsgata. Bebyggelsen föreslås ta upp nivåskillnaderna och kunna angöras både från tunnelnivån och från höjden. I samband med detta föreslås att en förbindelse byggs ut på den övre nivån mellan Enspännarvägens och Tändkulevägens vändplatser, i ett första skede kan den byggas som en gång- och cykelväg för att senare upptraderas till lokalgata. Detta möte med Centrala Nacka ligger i det något längre tidsperspektivet eftersom det är beroende av utvecklingen på andra sidan tunneln.

För en förbättrad upplevelse för framförallt gående och cyklister föreslås att tunneln rustas upp och levandegörs med konst- och utsmyckning. Programmet föreslår också att någon form av bullerskydd, t ex bullerabsorbenter, används i tunneln för att bidra till en förbättrad tunnelmiljö för framförallt gående och cyklister.

Efter tunneln föreslås ny bebyggelse på den östra sidan av gatan samt i fonden. Detta är en av de platser i Nacka strand där det finns stora möjligheter att uppnå en riktigt tät och händelserik stadsmiljö. Den här platsen kommer även fortsatt vara präglad av rörelser och kommunikationer. Korsningen föreslås byggas om, stora flöden kräver god funktion tillsammans med en tydlig gestaltning som i sig förklarar hur platsen fungerar.



Perspektiv entrén med ny bebyggelse till höger och i fonden.

## Augustendalsvägen – Nacka strands ryggrad

Augustendalsvägen är Nacka strands huvudgata och programmet föreslår att den genom ny gemensam utformning sammanlänkas med Lokomobilvägen och att de blir huvudstråk i och till området. På så vis knyts Nacka strand och Jarlaberg ihop inte bara fysiskt utan också visuellt. I stadsgatan ges plats till gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan och grönska med dagvattenhantering.



Det är utmed Augustendalsvägen som stadsdelen kommer vara mest aktiv med arbetsplatser, bostäder, butiker, restauranger, skolor, strandpromenad, buss- och båttrafik mm. Längs detta stråk ska särskild omsorg läggas på gestaltning av såväl gator, torg och parker som av den tillkommande bebyggelsen. Kvarteren som kantar gatorna ska ha bottenvåningar som innehåller lokaler eller andra funktioner som är utåtriktade.

I och med en medveten hantering av nivåskillnaderna kan mässans tegelbyggnad lyftas fram och tillgängliggöras så att entréer kan öppnas mot gatan.

Kontorsbyggnaden på Augustendalsvägens södra sida, mitt emot mässan, kompletteras med tillbyggnader i 1-2 plan för att skapa ett mer slutet och definierat gaturum.

Närmare torget utformas Augustendalsvägen med fokus på fotgängare och för en ökad busstrafik genom nya gångbanor, väntkurer och inslag av grönska.



Den gamla fabriksbyggnaden (mässan) lyfts fram i stadsbilden genom markbehandling och nya entréer.





Illustrerat perspektiv på Augustendalsvägen och den föreslagna nya utformningen av bussvändplatsen. Nya föreslagna byggnader till vänster och en påbyggnad på byggnaden i fonden.

## J V Svenssons Torg

J V Svenssons torg är redan idag en populär plats med många besökare. Programmet har som ambition att levandegöra torget under större delar av dygnet samt att göra torgytan mer generös så att gående kan röra sig över hela den övre torgnivån. Det föreslås även att byggnaden som ligger mellan busshållplatserna och kajen ska brytas upp i någon del så att utblickar mot vattnet, Nacka strands signum, möjliggörs.



En idé från programarbetet är att de gående ska kunna promenera genom cirkulationsplatsen på övergångsställen över anslutande vägar. Förutsättningar och möjligheter för att lösa detta på ett trafiksäkert sätt behöver detaljstuderas i fortsatt detaljplanearbete.

Programmet föreslår bebyggelse väster om torget, på så sätt omsluts torget av bebyggelse och platsen får en tydligare avgränsning. Träd planteras i upphöjda växtbäddar, som även fungerar som sittmöbler och på torget föreslås en vatteninstallation, som om möjligt tar emot takdaggvatten från omgivande bebyggelse. Placeringen av dessa inslag ska hjälpa till att förstärka platsens naturliga flöden och skapa rumsligheter på torget. J V Svenssons torg utgör Nacka strands mittpunkt och anpassas för vistelse. Även platsens betydelse som passage kommer öka i och med kopplingen mot kajen.

Gestaltningen av busstorget syftar till att platsen ska ses som en enhet, en samlad plats. Torget och bussangöringen med rondellen ska upplevas som en och samma yta genom omsorgsfull gestaltning.

*”Torget upplevs mest som en busshållplats med vändplan. Tråkig rondell. Torget borde ha stor potential, det är ju en fantastisk utsikt mot vattnet som utnyttjas dåligt.”*



Torget får nytt liv.



Exempel på hur olika markbeläggningar kan styra funktionen



Exempel på upphöjda växtbäddar i torgmiljö



Möjlig utformning av J V Svenssons torg, gränserna mellan torgyta och gata görs mindre tydliga.

## Kopplingen mellan torg och kaj

För att förbättra kopplingen mellan torget och kajen, och därmed även förutsättningarna för ett effektivt byte mellan buss och båt, så behövs en kapacitetsstark förbindelse. Dagens bergbana räcker inte till och är relativt långsam.

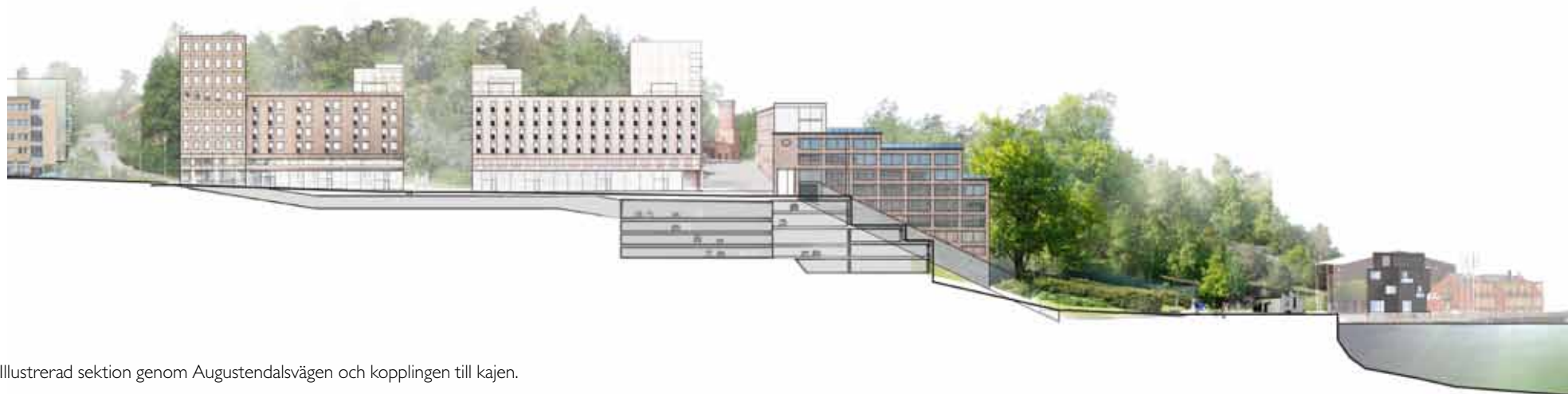
Den behöver därför kompletteras eller bytas ut, troligen till en hisslösning. Hissen behöver vara tillräckligt stor för att tillgodose en ökande mängd användare samt effektivt inrymma fotgängare, cyklister, barnvagnar, rullstolar etc. Att cyklar får tas med på resan kan innebära förändrade rese mönster och goda möjligheter att locka nya och fler resenärer till att resa kollektivt.

Området utformas som en terrasserad parkmiljö, som binder samman torg och kaj, både fysiskt och visuellt.



*”Det enda negativa med kajen är att man undviker att gå ner eftersom det är jobbigt att komma upp igen, framförallt kan man inte lita på att bergbanan fungerar.”*

Illustration av en utvecklad platsbildning i anslutning till trappa, hiss och angöring för båttrafiken.



Illustrerad sektion genom Augustendalsvägen och kopplingen till kajen.

## Aktiverad kaj med strandpromenad

Vid strandparken och småbåtshamnen, nedanför Hotell J, börjar en strandpromenad som programmet föreslår ska byggas ut och kopplas ihop med strandpromenaden till Svindersvik som går från västra änden av kajområdet. Strandpromenaden kan kompletteras med små soldäck där man kan sitta en stund och beundra utsikten, fiska eller sola.

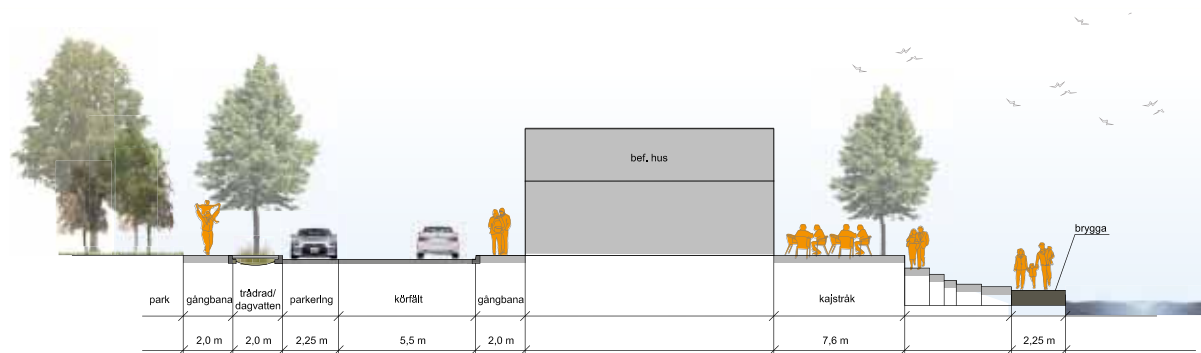


I anslutning till kajområdet finns självklara förutsättningar för caféer, restauranger och maritima aktiviteter. Kajen är en stor tillgång för Nacka strand, den är redan en magnet för besökare från andra stadsdelar.



Illustration på hur strandpromenaden kan utformas i anslutning till befintlig bebyggelse på kajen.

Exempel på en kajmiljö utformad för vistelse



Illustrerad sektion genom kajplanet med ny bebyggelse och utvidgad strandpromenad.

## Tillgänglighet

Plan- och bygglagen ställer krav på tillgänglighet, den byggda miljön ska kunna användas av alla, både personer som har full rörlighet och personer med nedsatt rörlighet, syn, hörsel etc. Vid nyanläggning av allmänna platser som gator, torg och parker ska dessa göras tillgängliga och användbara. Nacka strand är kuperat och på sina ställen otillgängligt, samtidigt finns flera passager, trappleder och stigsystem utöver de vanliga gatorna och gång- och cykelvägarna som tillgodoser en annan form av tillgänglighet, en närhet. Vid kommunens övertagande av huvudmannaskap för allmän platsmark inom Nacka strand behöver gångvägar och allmänna vistelseytor ses över. Det innebär att flera övergångsställen, trappleder och gångbaneanslutningar kan behöva byggas om eller kompletteras så att kommunal standard för tillgänglighet uppnås.

Nacka strand är en befintlig boendemiljö och det kommer inte att gå att tillgänglighetsanpassa överallt, men där så är möjligt ska det rymmas inom respektive detaljplan. För att förbättra tillgängligheten till kajnivån föreslås att Augustendalsvägen breddas från Hotell J och vidare mot kajen med gångbana på ena eller båda sidor till västra änden av kajen. Även Tändkulevägen, som saknar gångbanor idag, föreslås kompletteras med gångbana i samband med planerad bebyggelse. Topografin i området innebär att vissa stråk har sträckor med endast trappor. Trapporna bör i största möjliga mån utrustas med vilplan och ramper för god tillgänglighet och vissa trappor skulle även kunna utrustas med skenor som gör det möjligt att dra cykeln upp och ner för trapporna.

## En barnvänlig stadsdel

Nacka strand erbjuder idag olika typer av miljöer för lek och utevistelse. Stora sammanhängande grönområden i anslutning till Nacka strand erbjuder barn en både fri naturlek och mer ordnad lek på olika lekplatser. Även mindre fickparker finns insprängda i anslutning till bostäderna i området. På kajen finns idag en bollplan, men är i övrigt inte ordnad för lek eller vistelse för barn.



Befintliga sälskulpturer flyttas ner till kajen och fungerar som lek-skulpturer i anslutning till angöringsplatsen för båttrafiken

Augustendalsvägen är idag utformad som en bilväg med genomfartstrafik och fungerar i viss mån som barriär genom de centrala delarna av Nacka strand. Programmet syftar till att minska denna barriär genom att Augustendalsvägen utformas mer som en stadsgata där trafikmiljön är bättre anpassad för gående och cyklister, något som barn och unga har stor glädje av.



Exempel på hur lek kan integreras i en torgmiljö

## Konst och utformning av offentliga miljöer

I Nacka strand finns det en tradition av offentlig konst. Ett antal konstverk av olika slag finns främst i anslutning till det centrala stråket. Vissa av de befintliga konstverken skulle kunna få en mer framträdande placering och även nya samtida inslag skulle kunna komplettera den befintliga konsten.



Gud fader på himmelsbågen, en symbol både för Nacka Strand men även för hela kommunen. (Foto: Bertil Nordahl)



Trappa framför Mässan, granittrappa och blomsterlådor möblerar upp torgrummet.



Fabrikörvägen, omsorgsfull övergång mellan gata och berg.





Illustrationskarta över programförslagets grönstruktur och parker.

## Grönstruktur och rekreation

Närheten till grönska och rekreativmiljöer är enligt enkäten det som både boende och verksamma tycker är det mest positiva med Nacka strand. Ett viktigt del i programarbetet har varit att utveckla de områden som uppskattas mest genom att göra dem mer tillgängliga och fylla dem med fler funktioner och aktiviteter för att på så sätt kunna fylla de krav på ytor för utevistelse, lek, rekreation och spontanidrott som krävs när området byggs ut med fler bostäder.

## Västra hällmarksparken

I programförslaget aktiveras området genom nya funktioner och kopplingar. Området ska fungera som en tillgång i den mer täta stadsmiljön och erbjuda både barn och vuxna en grön oas alldeles inpå de mest centrala delarna av Nacka strand. Den nya bebyggelse som föreslås i anslutning till torget och Fabrikörvägen kommer ansluta upp i det gröna. Gröna glapp mellan bebyggelsen med nya

stigar och gångvägar säkerställer tillgängligheten till området. Detta område är idag välbesökt av många förskolor och skolor i området och detta uppmuntrar programförslaget genom nya säkra gångvägar till och från området, väderskydd, grillplatser, utegym etc. I området finns några stora klippblock som med fördel kan integreras i den framtida lekmiljö.



Så här skulle Västra Hällmarksparken kunna utformas för att kunna erbjuda boende i området en mer aktiv fritid.



Foto från platsen, barn på utflykt.



Exempel på hur man kan utforma gångstråk i naturen



Exempel på naturlek.

## Dagvattenparken

I kurvan ner mot kajen gömmer sig idag en park som domineras av en stor parkeringsplats. I områdets norra delar finns fina äldre terrasserings bevarade och stora äldre lövträd. Denna del av Nacka strand används inte så mycket idag för rekreation och lek.

I programförslaget föreslås parkmiljön rustas upp och två dammar anläggs på den yta som idag är parkering. Dagvattendammarna delar upp parken i två olika delar och integreras i parkens gestaltning.

De föreslagna dagvattendammarna kommer att ta emot dagvatten från en stor del av Nacka strands såväl befintliga som tillkommande infrastruktur, vilket kommer att innebära att mindre föroreningar sprids till Saltsjön jämfört med idag. Dammar med en permanent vattenyta



Illustrationsplan

utgör en effektiv metod för avskiljning av föroreningar som transporteras med dagvattnet.

Värden som tillförs parken är bl a sitt- och grillplatser och möjlighet till lek för barn. Gestaltningen är naturlig och gångvägarna beläggs med grus. Nya planteringar förstärker parkens ekologiska värden. Parkens nedre del kompletteras med nya möbler och utsiktsplatsen förstärks. Kopplingarna mot Strandparken och Terrassparken förstärks genom nya gångstråk.



Befintlig stenmur och träd bevaras och används i parkens nya utformning



Illustration av möjlig utformning av dagvattenparken.

*"Här njuter vi på sommaren, picknickar, leker, solar och drömmar om ett dopp i vattnet. Underbar oas med fantastisk utsikt över inloppet och Stockholm"*

## Strandparken

Denna öppna parkyta i anslutning till vattnet används och uppskattas enligt enkäten mycket av både boende och verksamma i området. Här äter man medhavd lunch, leker med hunden, solar och tittar på båtarna. Några tar ett dopp nedanför Tornvillan. Kvällstid grillar man gärna här, då det är kvällssol. Programmet ger förutsättningar för en bättre tillgänglighet genom en ny föreslagen gångbana mot parken.

## Östra skogen

Det här skogspartiet används mycket, av boende både i Nacka strand och Jarlaberg. På våren njuter människor av att promenera bland vitsippor bort mot Nyckelvikens. Barnen leker i "Äventyrsparken". Den upplevs "vild" och "hemlig" i positiv bemärkelse. Även förskolor besöker området mycket. Det framkom i enkäten att grönområdet är lite svårt att nå. Från Jakobsdalsvägen finns det ingen offentlig koppling ner förbi Pysslingens förskola, vilket programförslaget nu föreslår. Området kan behövas ses över om Bergs Oljehamn i framtiden byggs ut med bostäder.

## Park- och kulturmiljöer i "gröna foten"

Den "gröna foten" mellan kajen och bebyggelsen från 1990-talet utgör ett grönstråk/parkstråk som binder ihop sommarvillemiljöerna. Även om kontorsbebyggelsen bildar fond utmed höjden präglas förkastningsbranten av berg, tallar och kulturmiljö. Särskilt framträdande byggnader i grönstråket är Fabrikörsvillan och Tornvillan. De är omgivna av parker med terrassmurar, kulturpåverkad växtlighet, trädgårdsanläggningar och trappor som tillsammans skapar en varierad och upplevelserik strand-

miljö. Inom den "gröna foten" återfinns huvuddelen av områdets bestånd av ädellövträd. I programmet föreslås denna miljö i stor utsträckning sparas och utvecklas genom nya funktioner.

Parken med dagvattendammarna förlängs som ett stråk längs Augustendalsvägen. Den knyts också samman med befintlig kommunal park (Strandparken) på andra sidan vägen. Parken blir en del av "gröna foten" och förstärker områdets ekologiska värden. Den har en klassisk karaktär med olika trädslag och planteringar samt en gräsyta för spontanidrott. Den terrasserade parkmiljön i anslutning till den vertikala förbindelsen mellan torg och kaj ingår också i den gröna foten och utgör ett aktiverat parkrum.

På det branta berget bredvid bergbanan finns en utsiktsp plats med svindlande vacker utsikt över Stockholms inlopp och här känns skärgården mycket närvarande. I enkäten som genomfördes tillfrågades alla hur de upplevde denna plats och det var förvånansvärt många som aldrig varit där, trots att den sommartid används som uteservering. I programmet lyfts denna plats fram genom en tydligare koppling till torget med bl a ny gångväg. Här kan man med fördel även prova en mindre paviljong som anpassas till den kuperade terrängen



Exempel på utsiktspattform i Norge.



Exempel byggnad som passas in i slutningen (Naturrum, Skulebergets nationalpark)



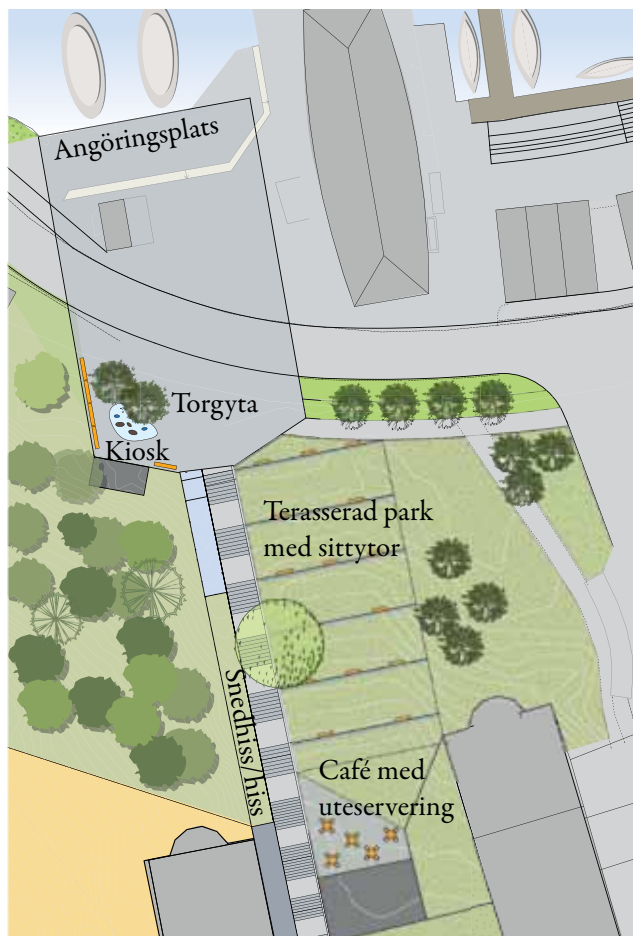
Exempel på naturlek.

## Terrassparken

En omgestaltning av trappan ner mot kajen ökar den visuella kopplingen med vattnet och lockar på så sätt ned fotgängare till kajen. Nya terrasser för exempelvis uteservering tillskapas enligt förslaget längs den vertikala kopplingen och hjälper till att aktivera trappan och parken. I den sluttande parken tillkommer gradängar med gräsytor och sittplatser emellan i bästa utsiktsläge. Gestaltningen öppnar upp och tillgängliggör den idag slutna slutningen för allmänheten. Dagvatten i rörelse kan med fördel integreras på denna plats. Ytan i anslutning till den nya gemensamma angoringsplatsen för båttrafiken utformas som en platsbildning genom en gestaltad och genomtänkt markbehandling.



Exempel på terminalbyggnad med väntytta och information där gestaltningen har legat i fokus (Marge Arkitekter, ur tidningen Arkitektur, foto Johan Fowelin).



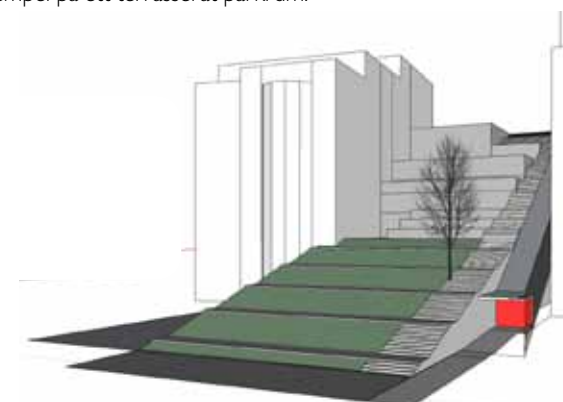
Illustrationsplan över den föreslagna terrasserade parkmiljön och platsbildningen i anslutning till den gemensamma angoringsplatsen för båttrafiken.



Exempel på en terrasserad platsbildning.



Exempel på ett terrasserat parkrum.



Volymskiss på en terrasserad park mellan torg och kaj

## Gestaltungsprinciper och riktlinjer för utformning av det offentliga rummet

Det finns en mångfald av offentliga rum i Nacka strand där olika epoker gör sig påminda genom gestaltning och funktion. Programmet gör ett antal nedslag på viktiga platser där idéarbetet kommit en bit på väg. Alla offentliga platser ska dock präglas av de gestaltungsprinciper som anges nedan.

- Omsorg, hög kvalitet och naturliga material ska känneteckna utformningen av de offentliga rummen i Nacka strand
- Tillgänglighet – offentliga rummet är till för alla.
- Valfrihet, mångfald och variationsrikedom ska bidra till en dynamisk och attraktiv plats.
- Trygghetstänk genom ökad medvetenhet, god överblickbarhet och genomtänkt belysning.
- Gator och torg ska utformas på de gåendes villkor och god orienterbarhet ska eftersträvas.
- Vatten och grönska ska utgöra en positiv resurs samt integreras i gestaltningen i gatumiljöer och de offentliga rummen.
- Utformningen av det offentliga rummet ska underlätta för resande och byte med kollektiva färdmedel.
- Kulturvärdena och de olika historiska skikten i den fysiska miljön ska bevaras, förvaltas och utvecklas.

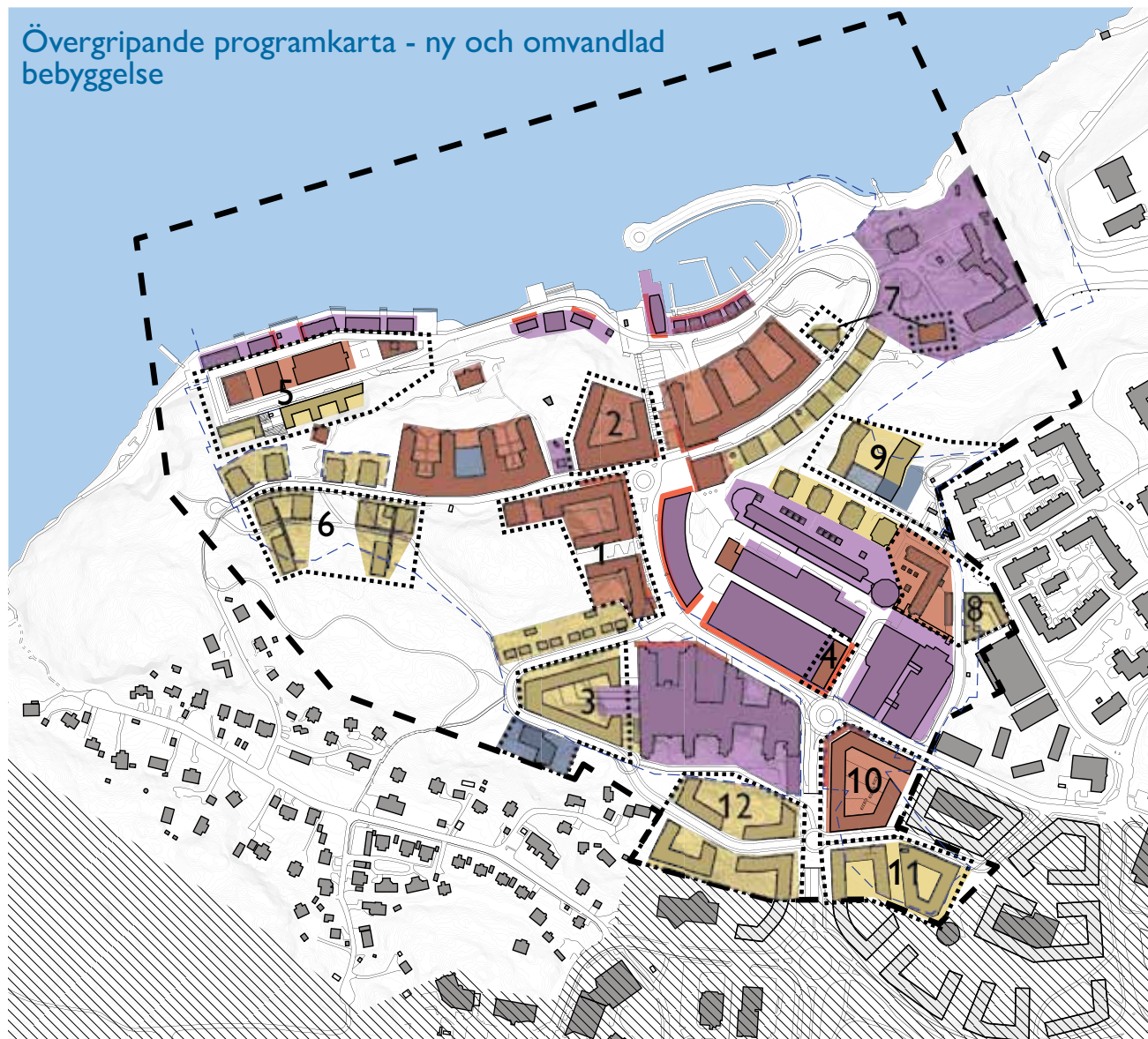
## NY OCH OMVANDLAD BEBYGGELSE

Den övergripande programkartan till höger visar föreslagna framtida markanvändning samt områden som utretts för ny bebyggelse.

Kommande detaljplanering i Nacka strand ska i huvudsak utgå från dessa platser. I de olika detaljplaneprocesserna för respektive del, ska sedan lämplig placering av byggnadsvolymer, omfattning, höjd, funktion, innehåll och utformning studeras i detalj.

Sammantaget bedöms förslaget rymma ca 1500 nya bostäder både genom nybyggnation, tillbyggnad och konvertering av befintlig bebyggelse.

-  Huvudsakligen bostäder
-  Blandat innehåll
-  Huvudsakligen verksamheter
-  Förskola
-  Tillkommande bebyggelse, delområden
-  Lokaler i bottenvåningarna
-  Programgräns
-  Programområde Centrala Nacka
-  Fastighetsgränser



## Delområde 1 – Västra sidan av torget



Denna del av Augustendalsvägen har idag bebyggelse på ena sidan och en skogsbacke på den andra. Delområdet ligger vid busshållplatserna och är en del av stadsdelens centrala område och är en av de platser där en riktigt

tät och händelserik stadsmiljö kan skapas.

Här finns möjligheter att utnyttja befintlig infrastruktur, även om ett genomförande förutsätter vissa ombyggnader. I kommande planläggning behöver hänsyn tas till buller från busstrafiken. Det ska även säkerställas att en gångväg/trappa anläggs från berget och mellan kvarteren ner till Augustendalsvägen, och vidare genom det böjda kontorshuset till mässområdet. Eftersom naturmark tas i anspråk är det en förutsättning att byggnaderna får vegetationsklädda tak och bostadsgårdar.

De stora höjdskillnaderna ska tas upp med hjälp av souterrängvåningar mot torget. Bebyggelsen i kvarteren ska ha två karaktärer. Mot gatan föreslås en tyngre, mer stadslignande, bebyggelse med direkt koppling till gatan med 1-3 våningar verksamhetslokaler. Husen är utformade som ”stenhus” med fasad i exempelvis tegel. Mot berget föreslås en lättare bebyggelse som genom lösningar med t ex etagelägenheter och loftgångar skapar bostäder med goda boendekvaliteter.



Kvarterets södra del placeras indraget i förhållande till arbetarbostäderna på Tändkulevägen.

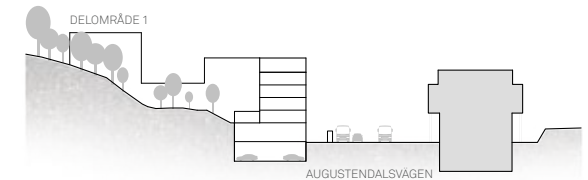
Vid kvarterets höga del i söder föreslås en ny infart till det befintliga garaget under torget. Härifrån kan man även ansluta med nya garagedelar. Den nya bebyggelsen kommer påverka det redan befintliga garagets konstruktion.

Kvarteret fortsätter runt hörnet in på Fabrikörvägen och klättrar upp på berget för att sedan avslutas med ett punkthus i 3-7 våningar. Den mycket branta bergsslutningen ställer stora krav på anpassning till terrängen och hänsyn behöver tas till vyerna från farleden och utsiktsplatsen när det gäller placering och höjd. Den stora ek som ligger utefter vägen styr placering av ny bebyggelse och gatans dimensioner.

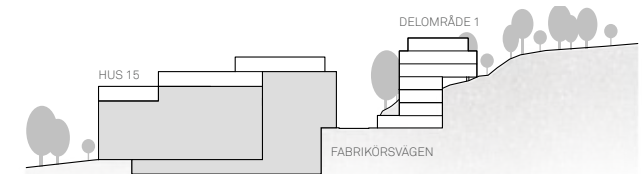
Delområdet bedöms lämpligt för ca 6 våningar sett från Augustendalsvägen. Upp till 10 våningar kan prövas i södra delen, i fonden av Augustendalsvägen. För de högre delarna behöver utformningen ägnas särskild omsorg.



Volymskiss över område 1



Principsektion genom delområdet vid Augustendalsvägen



Principsektion genom delområdet vid Fabrikörvägen

**Delområde 1 bedöms kunna rymma ca 110 nya lägenheter och ca 4500 kvm för verksamheter.**



## Delområde 2 – Korsningen Augustendalsvägen-Fabrikörvägen



Den befintliga bebyggelsen i delområdet gör att stadsrummet på den övre nivån får en tydlig avgränsning, dock blockeras även utsikten ned mot vattnet. Kvarteret tar upp stora nivåskillnader och har bergbanan på sin ena sida och utsiktsberget

med Villa Grönkulla på den andra. Terrängförhållandena är svåra och de befintliga konstruktionerna är komplexa.

Goda möjligheter finns att konvertera och bygga om befintlig byggnad så att bostäder och nya värden tillförs. Buller från busstrafiken behöver dock beaktas. Lokaler med service kan lämpa sig i anslutning till utsiktsplatsen, det är dock viktigt att den lilla parken inte privatiseras. Närheten till parken och anslutningen till den gröna foten gör att gröna tak är en förutsättning för utökad byggnadsarea. Åtgärder i delområdet ska inte försvåra utveckling av den vertikala kopplingen mellan torget och kajen. Programmet tar inte ställning till vilket vägval som görs för delområdet, men det finns två huvudspår som kommande planprocess får utvärdera: ombyggnad eller nybyggnad.

Om den befintliga byggnaden blir kvar behöver den bearbetas till exempel genom att riva delar av bottenvåningen för att skapa utsiktsmöjligheter och en bättre koppling till utsiktsberget. Kvarterets bottenvåning ska också utveck-

las med mer utåtriktade verksamheter mot torget. En påbyggnad i två våningar samt en väl avvägd tillbyggnad mot parken som formar en privat gård kan prövas. Tillbyggnaden bedöms rymma ca 40 nya bostäder.



Befintlig byggnad från sjösidan

I ett tidigt skede har det konstaterats att stora kvaliteter kan tillföras om byggnaden rivs och ersätts med en annan som i sin utformning kan ha en öppnare bottenvåning med service och en integrerad koppling (t ex rulltrappor) till kajnivån och som kan skapa bättre tillgång till utsiktsparken. Detta skulle vara ett stort ingrepp och innebära en kvalificerad arkitekturuppgift, vars fördelar behöver utvärderas i detalj i den fortsatta processen, kanske genom en arkitektävling eller i parallella arkitektupdrag. En ny profilbyggnad i det här läget skulle kunna manifesteras Nacka strands förändring från kontorsområde till en blandad stadsdel. Vid en nybyggnad går det att koppla vissa av husets lägre våningar till parkeringsgaraget under torget.



Volymskiss - påbyggnad av befintlig byggnad



Volymskiss - ny byggnad

**Delområde 2 bedöms kunna rymma ca 40 nya lägenheter utöver de som kan tillkomma vid konvertering av befintlig byggnad.**

## Delområde 3 – Södra sidan av Augustendalsvägen och Tändkulevägen



Idag består området till stora delar av utsprängda plana ytor i ett par nivåer med höga sprängkanter. Öster om delområdet ligger det gamla Teliahuset som överbrygar nivåerna mellan gatan och berget bakom. Befintlig detaljplan tillåter en bebyggelse som bygger vidare på det angränsande storskaliga kontorshuset med tvärgående flyglar mot gatan. Utgångspunkten under programmet har istället varit att skapa ett mer slutet bostadskvarter som både skapar en generös grön gård, skapar ett definierat gaturum och ansluter till de olika nivåerna.

I programmet förutsätts det att det inom kvarteret skapas en idrottshall under gården, den ska bland annat kunna användas av skolorna i Nacka strand och kan integreras med mörka ytor i det angränsande kvarteret. Sporthallens

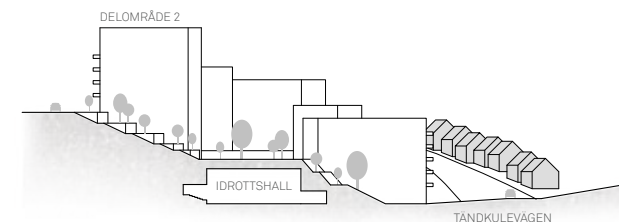
entré föreslås ligga i det norra hörnet, nära Augustendalsvägen. Från den platsen behöver också hela kvarteret kunna angöras för att klara tillgängligheten via garage. Vid kommande detaljplanering ska ett gångstråk, mellan kvarteren och vidare mot Vikdalen, säkerställas. De begränsade gröna värden som trots allt försvinner ersätts på taken och på gården. Taken lämpar sig för uteplatser. Den slutna kvartersformen skärmar mot det buller som förekommer främst från Värmdöleden.

Den föreslagna nya bebyggelsen är i 4-5 våningar mot Tändkulevägen och trappar sig upp för den branta backen. Den skapar en tydlig, men inte överväldigande, kontrast till de befintliga arbetarbostäderna på Tändkulevägens norra sida. Södra sidan av kvarteret klättrar vidare i en spiral och där kan något högre hus provas, dock flera i souterräng.

Exempel på ett halvslutet bebyggelsekvarter:



Volymskiss över delområde 3



Principsektioner genom delområdet

**Delområde 3 bedöms kunna rymma ca 105 nya lägenheter och ca 1000 kvm verksamheter och idrottshall.**

## Delområde 4 – Komplettering vid fabriksbyggnaden (mässan)



Den här platsen är mycket viktig för Nacka strand då det är det första man möter efter tunneln. Idag finns där en miljöstation.

Programmet föreslår att delområdet bebyggs. Vid kommande planläggning är

det viktigt att analysera de befintliga kulturmiljövärdena för att hitta ett lämpligt förhållningssätt när det gäller volym och gestaltning.

Den närliggande korsningen är en av de mest trafikintensiva i Nacka strand, bullerfrågan samt hur bostadsgårdar ska kunna tillgodoseas behöver därför ägnas särskild uppmärksamhet. Takterasser kan vara en möjlighet. Både



Volymskiss över delområde 4.



Vy från tunnelmynningen.

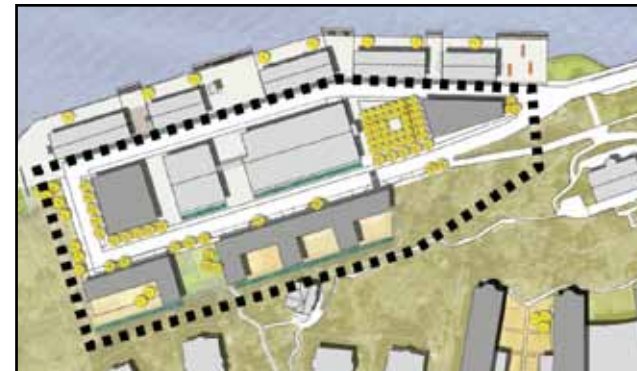
bostäder och verksamheter är tänkbart i delområdet. Funktioner kopplade till mässan kan uppta de nedre våningsplanen. Befintliga funktioner som inlastning till mässan föreslås finnas kvar.

Programmet föreslår att en byggnad med ca 6 våningar kan prövas. Bottenvåningen ska präglas av öppenhet med entréer mot Augustendalsvägen och Cylindervägen och gärna ha verksamhet även kvällstid. Våningarna ovanpå föreslås utföras indragna mot entrékorsningen.

Endast parkering för rörelsehindrade kan ordnas i anslutning till huset, övrig parkering måste anordnas i omkringliggande garage.

**Delområde 4 bedöms kunna rymma ca 20 nya lägenheter med verksamheter i bottenvåningen/våningarna.**

## Delområde 5 – Bebyggelse på västra kajen



Västra kajen i Nacka strand utgörs idag till stor del av hårdgjorda ytor. Mot vattnet finns en relativt småskalig bebyggelse från 90-talet, vars utformning för tankarna till gamla fiskebodas. Bakom finns en något nyare lite högre bebyggelse. De obyggda ytorna utgörs av markparkering och en fotbollsplan. En dramatisk bergskärning avslutar kajen i söder.

Huvudtanken i programförslaget har varit att utgå från befintlig bebyggelsestruktur och komplettera den nuvarande småskaliga strukturen, att dölja sprängkanten med ny bebyggelse samt skapa ett antal mindre platser för aktivitet på kajen.

Dagens olika marknivåer jämnas ut. Husens bottenvåningar placeras så att bostäder och lokaler får en lägsta nivå på golvet på ca +3 (räknat från havsnivån) för att minska risken för framtida översvämningar.

Det finns ett utsiktsservitut avtalat mellan brf Gustafshög och fastighetsägaren till kajen som begränsar de framtida husens höjder. Programförslaget följer i princip begränsningarna i servitutet. I ett fortsatt detaljplanearbete behöver byggnadernas exakta placering och höjd studeras närmare.

De friliggande husen föreslås få lokaler i bottenvåningen och 3-4 våningar bostäder. Husen mot bergssidan får sannolikt parkering och biutrymmen efter behov i entréplanet, men även bostäder kan vara tänkbart. Alla nya hus får grönt tak för att bidra till att bredda spridningskorridoren längs stranden.



Volymskiss över delområde 5.

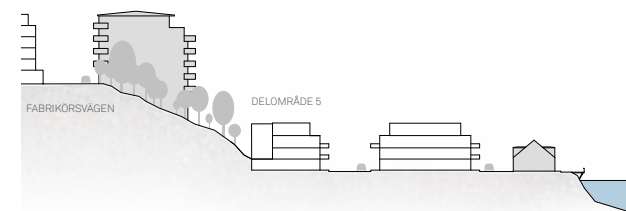
Husen har entréer från gatan. Gatan mellan befintliga hus är smal och dess funktion behöver ses över. För att komplettera strukturen byggs en ny lokalgata, mot den nya bebyggelsen, med gångbana på två sidor och kantstensparkering utmed vissa delar. En utbyggnad av fjärrvärmenätet förutsätts för anslutning av den föreslagna nya bebyggelsen.

Små gårdar skapas ovanpå en upphöjd första våning mot söder och bergkanten. De friliggande husen har inte plats för någon privat gård men kan ha uteplatser på takterrasser och god tillgänglighet till angränsande parker.

Parkering kan ordnas i bottenvåningen i den södra delen.



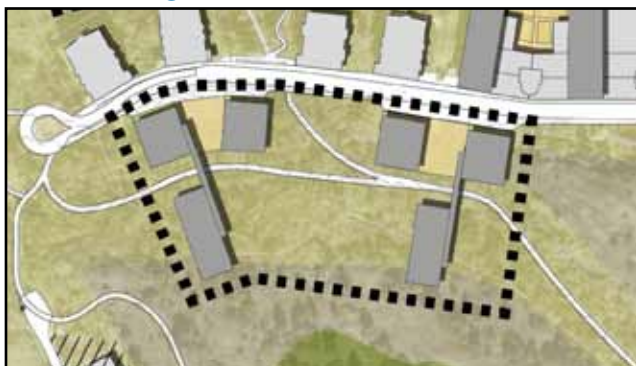
Exempel på sjönära bebyggelse (Järila Sjö).



Principsektion genom delområdet

**Delområde 5 bedöms kunna rymma ca 85 nya lägenheter och ca 500 kvm verksamheter.**

## Delområde 6 – Södra sidan om Fabrikörvägen



Den norra sidan av Fabrikörvägens västra del kantas idag av punkthusbebyggelse i 5 våningar (med två plan i souterräng). På den södra sidan finns en kraftig sluttning upp mot västra hållmarken.

Programmet föreslår att även den södra sidan bebyggs med flerbostadshus i två grupper. En bärande idé har varit att fyra punkthus placeras närmast gatan med ett par tillhörande lameller upp på berget. Punkthusen ska möta gatan på ett ”tyngre” sätt, likt de befintliga husen mitt emot. Sockelvåningarna i souterräng kan vara lämpliga för lokaler och entréfunktioner. Genom att länka samman volymerna parvis kan även en privat bostadsgård skapas ovanpå sockelvåningarna. Lamellerna ska ha en ”lätt” gestaltning med stor anpassning till de naturliga förutsättningarna. Tillgängligheten kan lösas från punkthusen. För punkthusen föreslås 7 våningar prövas mot gatan, inklusive souterrängplan, och för lamellerna 2-5 våningar. Eftersom programmet föreslår en exploatering av

naturmark är det en förutsättning att bebyggelsen ger ett ”litet fotavtryck” dvs. att träd bevaras nära byggnaderna, att markarbeten görs varsamt och att byggnaderna, särskilt lamellerna, förses med vegetationstak. Flera viktiga gångstråk planeras i sluttningen vid Fabrikörvägen som ska kopplas till västra hållmarken och dess parkmiljöer samt till Vikdalen, Tändkulevägen och ned mot kajen. Hur gångförbindelserna anpassas till bebyggelsen och tvärt om ska utredas i kommande detaljplaner. Det är dock viktigt att delområdet går att genomkorsa i mitten, då kan befintlig trappförbindelse från kajen förlängas upp till västra hållmarken.

Vid den föreslagna bebyggelsen behöver Fabrikörvägen uppraderas med trottoar även på södra sidan. Parkering ska lösas i garage, antingen i Nacka strandgaraget eller inom aktuellt delområde. Endast angörings- och gästparkering kan ske utmed gatan.



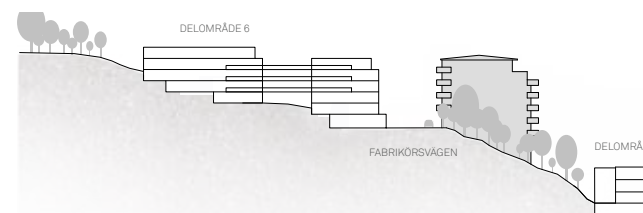
Referensbild på hus som tillåter naturen att fortsätta under husen, HSB Hassmycket i Lerum.



Foto från Fabrikörvägen.



Volymskiss över delområde 6.



**Delområde 6 bedöms kunna rymma drygt 90 nya lägenheter och ca 800 kvm verksamheter**

## Delområde 7 – Komplettering vid Augustendalsvägen



Delområde 7 omfattar dels en befintlig byggrätt i anslutning till Hotel J, men också en del av parken i anslutning till den stora kontorsbyggnaden vid Augustendalsvägen.

Programmet föreslår att den befintliga byggrätten får ligga kvar eller eventuellt justeras något samt att en del av parken närmast det befintliga kontorshuset bebyggs med



Volymskiss över delområde 7.

bostäder. Idén är att en ny byggnad angörs från Augustendalsvägen genom 1-2 våningar hög sockel. Byggnadskroppen ovanpå anpassas efter vyerna från husen bakom och ansluter till parken med souterängplan. Lokaler eller annan utåtriktad verksamhet kan vara lämplig i anslutning till parken. Det är dock viktigt att säkerställa att parken inte privatiseras.

I detaljplaneskedet behöver påverkan på kulturmiljön och naturvärden utredas så att en väl avvägd volym och gestaltning uppnås i förhållande till de olika historiska skikten. Efter-som befintligt grönområde föreslås bebyggas är det en förutsättning att den tillkommande bebyggelsen ger ett begränsat fotavtryck och att gröntan kompenseras genom tak och eller fasader med vegetation.



Exempel på grön fasad.

Den nya byggnaden i parken angörs från Augustendalsvägen och parkering anordnas företrädesvis under den outnyttjade byggrätten, där garage redan finns anlagt, alternativt i något av de gemensamma garagen i Nacka strand.

**Delområde 7 bedöms kunna rymma ca 35 nya lägenheter och ca 500 kvm verksamheter.**

## Område 8 – Mellan Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen



Området består idag av en byggnad som används för kontor och skola med tillhörande lastkaj, lite kommunägd parkmark i anslutning till vändplatsen på Fyrspannsvägen, en markparkering och en outnyttjad grön slänt i anslutning till Jarlbergssamfällighets garage.

Kompletteringen med bebyggelse mot Jakobsdalsvägen syftar till att få en mer definierat gaturum. Bebyggelsen ansluter också till Fyrspannsvägen på den övre nivån och löser på så sätt upp gränsen mellan Nacka strand och Jarlberg.



Volymskiss över delområde 8.

Bebyggelsen ska ha ett tydligt förhållande till både Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen. Det finns möjlighet att skapa ett litet kvarter med privat gård. Mot Fyrspannsvägen föreslås bebyggelse med karaktär av stadsradhus i ca 3 våningar, för att anknyta till den befintliga bebyggelsen på andra sidan gatan.



Exempel på stadsradhus i IJburg, Amsterdam

För byggnaden som innehåller skola och kontor föreslås en påbyggnad med två våningar bostäder. Den övre utförs indragen.

En trappa till Fyrspannsvägen anordnas på södra sidan, som en förlängning av trappan från Cylindervägen.

Parkering kan skapas under gården, med angöring från gatorna. Jakobsdalsvägen behöver liksom de andra bostadsgatorna i Nacka strand kompletteras med gångbana mot den tillkommande bebyggelsen.

**Delområde 8 bedöms kunna rymma ca 40 nya lägenheter och ca 500 kvm verksamheter.**

## Område 9 – Öster om Jakobsdalsvägen



Idag används området främst som förskola i en våning med tillhörande gård. Förskolan upplevs förhållandevis småskalig för området och är strategiskt placerad i anslutning till ett stort sammanhängande grönområde i gränsen mellan Nacka strand och Jarlaberg. Dess placering omöjliggör en koppling från Jakobsdalsvägen ner mot naturområdet.

Ett bättre resursutnyttjande eftersträvas med hänsyn till det centrala läget. Ny bebyggelse kan i området skapa ett tydligare och mer definierat gaturum med utblickar samt skapa möjligheter till nya bostäder.

Förslaget redovisar två byggnadskroppar som angör Jakobsdalsvägen i två våningar för att sedan växa, både uppåt och nedåt grönområdet. Höjdskillnader tas upp genom souterrängvåningar mot norr. Taket kan med fördel utföras med olika vinklar och vegetation, för att skapa ett spännande taklandskap. Mot Jakobsdalsvägen länkas volymerna samman med en låg sockelvåning. En privat gård som ansluter mot berget kan skapas ovanpå.

Den nya bebyggelsens placering, volym och skala ska anpassas till omgivande bebyggelse och den kuperade terrängens förutsättningar. Påverkan på angränsande bostäders utsikt behöver närmare studeras under detaljplaneprocessen.

Den befintliga förskolan föreslås få nya lokaler inom området, förslagsvis i sockelvåningen längs med Jakobsdalsvägen. En stor förskolegård sydost ansluter mot berget och det föreslagna utvecklade parkstråket som leder ner i Östra skogen. Kopplingen är viktig för hela området och ska säkerställas i kommande detaljplan. Längst ner på Jakobsdalsvägen sparas utsiktsplatsen.

De befintliga parkeringsplatserna i envåningsgarage som enligt förslaget försvinner kan ersättas med parkering i garage under marknivå.



Volymskiss över delområde 9.

**Delområde 9 bedöms kunna rymma ca 70 nya lägenheter samt lokaler för förskola.**

## Delområde 10 - i anslutning till tunneln



Platsen ligger strategiskt i korsningen mellan Lokomobilvägen och Augustendalsvägen. Den dramatiska bergsskärningen precis innanför tunneln är det första man möts av när man kommer in i Nacka strand. I gällande detaljplan finns en byggrätt för kontor och service, som dock aldrig utnyttjats.

Framtida kvarter på området behöver utformas så att de dramatiska höjdskillnaderna mellan Augustendalsvägen och området ovanpå tunneln överbryggs. Kvarteret har en strategisk placering och den nya bebyggelsen bildar fond mot Nacka strands nya stadsmässiga huvudstråk. En högre byggnad kan i detta läge annonsera Nacka strand ut mot Värmdöleden. Skala, placering och hur en hög byggnad påverkar riksintresse och Nackas siluett behöver utredas vidare i ett kommande planarbete.

Kvarteret kan innehålla såväl bostäder som verksamheter och ska utformas med lokaler i bottenvåningen mot Augustendalsvägen och Lokomobilvägen. Bebyggelsen

behöver utformas med hänsyn till bullersituationen, både från Värmdöleden och lokal busstrafik, om bostäder ska vara lämpliga. Det norrvända läget gör man med fördel kan utforma gården upphöjd i olika terrasser med parkering i flera våningar under, men med verksamhetslokaler ut mot gatan. Entréerna ska orientera sig mot gatorna och angöring ska ske både från den övre och den lägre nivån.

Öster om kvarteret, i Jakosdalsvägens förlängning, ska en vertikal koppling med trappor skapas för att koppla samman Lokomobilvägen och den nya bebyggelsen på den övre nivån. Denna väg kan även användas av elever som kommer från bussen och som har sin entré på Engelska skolans gårdssida.



Principsektion genom delområdet.

**Delområde 10 bedöms kunna rymma ca 160 nya lägenheter och ca 2000 kvm verksamheter.**



Volymskiss över ny bebyggelsen i anslutning till tunneln.



## Delområde 11 och 12 – öster och väster om tunneln



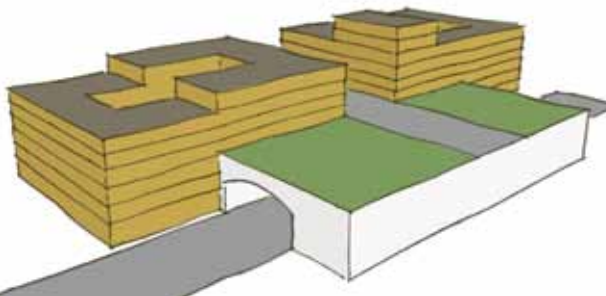
Område 11 är idag delvis bevuxet med vegetation och delvis utgörs området av en hårdgjord parkeringsyta. Mindre del av området ägs av kommunen. Den norra delen av område 12 ägs av kommunen och den södra av Fastighets AB Brostaden. Området är relativt kuperat och består av berghällar och skog.

Tanken med den nya bebyggelsen, förutom sammanväxandet med Centrala Nacka, är att annonsera Nacka strand mot omgivningen, idag finns bara en skogsriddå sett från andra sidan Värmdöleden. Delområdena föreslås inte ligga i någon av de första etapperna, förutsättningarna kan ha ändrats när det väl blir aktuellt med detaljplanering. En inriktning är dock en bebyggelse på ca 3-6 våningar, varav flera kommer vara i souterräng. Bebyggelsen ska ha ett tydligt förhållande till den nya lokalgatan på den övre nivån, i strategiska lägen kan inslag av lokaler vara lämpligt. Närmast tunneln ska bebyggelsen möta både en lägre nivå vid tunneln och en högre nivå på höjden. En förskola med ca 4 avdelningar föreslås inrymmas i delområde 11.

Buller från Värmdöleden är en begränsande faktor, men när planeringen kring en framtida överdäckning av motorvägen kommit längre kan bebyggelsen hitta sin struktur. Hänsyn behöver tas till vattentornet, både dess roll i landskapsbilden och så att dess funktion inte påverkas negativt, särskilt i byggskedet.

En vertikal kommunikation t ex i form av en trappa bör integreras i den nya bebyggelsen som placeras närmast tunneln.

Programmet förutsätter att parkeringsbehovet löses under mark eller under innergård.



Princip för hur den nya bebyggelsen ska förhålla sig till de olika nivåerna.



Vy från Centrala Nacka.



Volymskiss för område 11 och 12..

**Delområde 11 bedöms kunna rymma ca 130 nya lägenheter och ca 1500 kvm verksamheter.**

**Delområde 12 bedöms kunna rymma ca 120 nya lägenheter och ca 1000 kvm verksamheter.**

## Befintlig och omvandlad bebyggelse

I förvandlingen av Nacka strand till en mer levande och blandad stadsdel räcker det inte bara med att tillföra ny bebyggelse. Många stora kontorshus, tidigare byggda för att husera stora huvudkontor, står idag outnyttjade i Nacka strands bästa lägen med storslagen havsutsikt och närhet till grönska och kommunikationer. Tanken att dessa tomma lokaler skulle kunna omvandlas till fantastiska bostäder har säkert slagit många. Enkäten som genomfördes vittnar om att det är många som tycker att det är en bra idé. Att bygga om och återanvända, istället för att riva och bygga nytt ligger också i linje med hållbarhetsmålet att ha en så effektiv resursanvändning som möjligt.

Även andra kontorshus i Nacka strand skulle kunna kompletteras med bostäder för att på så sätt få en bättre blandning av bostäder och verksamheter i Nacka strands alla delar. Det kan vara påbyggnader, ombyggnader, tillbyggnader och nya funktioner.

Vid konvertering av kontorslokaler till bostäder krävs att bli en möjlighet till gård och uteplatser, sol- och ljusförhållanden samt buller studeras och utreds i en planprocess. Genom omvandling av befintliga kontorslokaler till bostäder skulle ca 500 nya bostäder kunna skapas.

Små och medelstora företag, som idag är Nacka strands viktigaste kunder, efterfrågar modernare och mer flexibla kontorslösningar. Nya lokaler i de mest centrala delarna av Nacka strand kan erbjuda nya kontaktytor mellan företag, entreprenörer och andra aktörer i stadsdelen.

Den befintliga mässverksamheten är en stor tillgång för Nacka strand då den är en magnet som drar besökare till stadsdelen. Att utveckla mässans verksamhet ännu mer är något som kan ge en större mångfald av aktiviteter och utställningar. Kanske kan inslagen av kulturarrangemang bli fler i framtiden?

Fabrikörsvillan har idag konferensverksamhet. Att ha verksamheter i byggnaden är ett sätt att behålla en offentlig prägel. Programmet utesluter dock inte att andra användningar kan vara aktuella. Stor hänsyn behöver dock tas till de kulturhistoriska värdena.

*”Det bästa sättet att bygga ut bostäder är att bygga om befintliga kontor till bostäder. Samt att bygga på befintliga fastigheter en eller flera våningar, med service i gatuplanen runt torget.”*



Foto Bertil Nordahl

Kontorsbebyggelse i bästa läge konverteras till bostäder



Volymskisserna redovisar en möjlig påbyggnad av stora kontorshusen på Augustendalsvägen och Fabrikörvägen. Endast flyglarna föreslås byggas på, för att lämna fritt för fritt för utblickar, både från bakomliggande bebyggelse och utsiktsplatser. Påbyggnaderna ryms delvis inom befintliga byggrätter för kontorshusen, men behöver studeras i förhållande till riksintresset i kommande planläggning. Påbyggnaderna föreslås utformas indragna, för att bryta upp de massiva volymerna.

**Inom Nacka strand bedöms drygt 500 lägenheter kunna skapas genom en ändrad användning av befintlig bebyggelse.**

## Gestaltungsprinciper och riktlinjer för ny bebyggelse

Bebyggelsen inom och i anslutning till Nacka strand är av varierad karaktär – uppfört under olika tidsepoker och i olika stil och volym. De råder även olika förutsättningar inom olika delar av programområdet. Nedan presenteras ett antal gestaltungsprinciper som bör gälla för all tillkommande bebyggelse inom området.

- Nya byggnader ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och spegla sin samtid. Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala. Arkitekturen ska vara varierad.
- Ett antal stråk/gator har under planeringsarbetets gång identifierats som lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats den översiktliga programkartan för ny och omvandlad bebyggelse. För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.
- Nya byggnader ska bidra till att rama in och levandegöra stadsrummet genom bl a lokaler i bottenplan.
- Byggnader ska utformas och placeras så att utblickar mot vattnet möjliggörs, både från gator/torg samt för befintlig såväl som tillkommande bebyggelse.
- Större markparkeringar ska undvikas.
- Byggnader och gator ska placeras utifrån områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- Balkonger ska vända sig mot gård eller lokalgata.

## KOMMUNAL SERVICE, HANDEL

### Förskola

Idag är behovet i närområdet uppfyllt vad gäller förskolor, men för att tillgodose planerad befolkningsökning krävs ca 15 nya förskoleavdelningar inom programområdet.

Ett antal platser har identifierats inom programområdet där det bedömts lämpligt med en utökning eller nybyggnation av förskolor:

- Mellan Vikdalen och Nacka strand, i slutet av Tändkulevägen föreslås en fristående förskola i två plan. Ca 6 avdelningar.
- Inom den mark som idag ägs av Carlyle föreslås en förskola i bottenvåningarna på ett av de stora kontorskomplexen som föreslås omvandlas från kontor till bostäder. Ca 4 avdelningar.
- Den befintliga privata förskolan på Jakobsdalsvägen föreslås rivas för att ge plats för ny bostadsbebyggelse. En ny förskola föreslås ersätta den befintliga i eller i anslutning till den nya bebyggelsen samt utökas med ca 1 avdelning.
- På höjdplatån, i delområde 11, föreslås en förskola i bottenvåningen. Ca. 4 avdelningar.

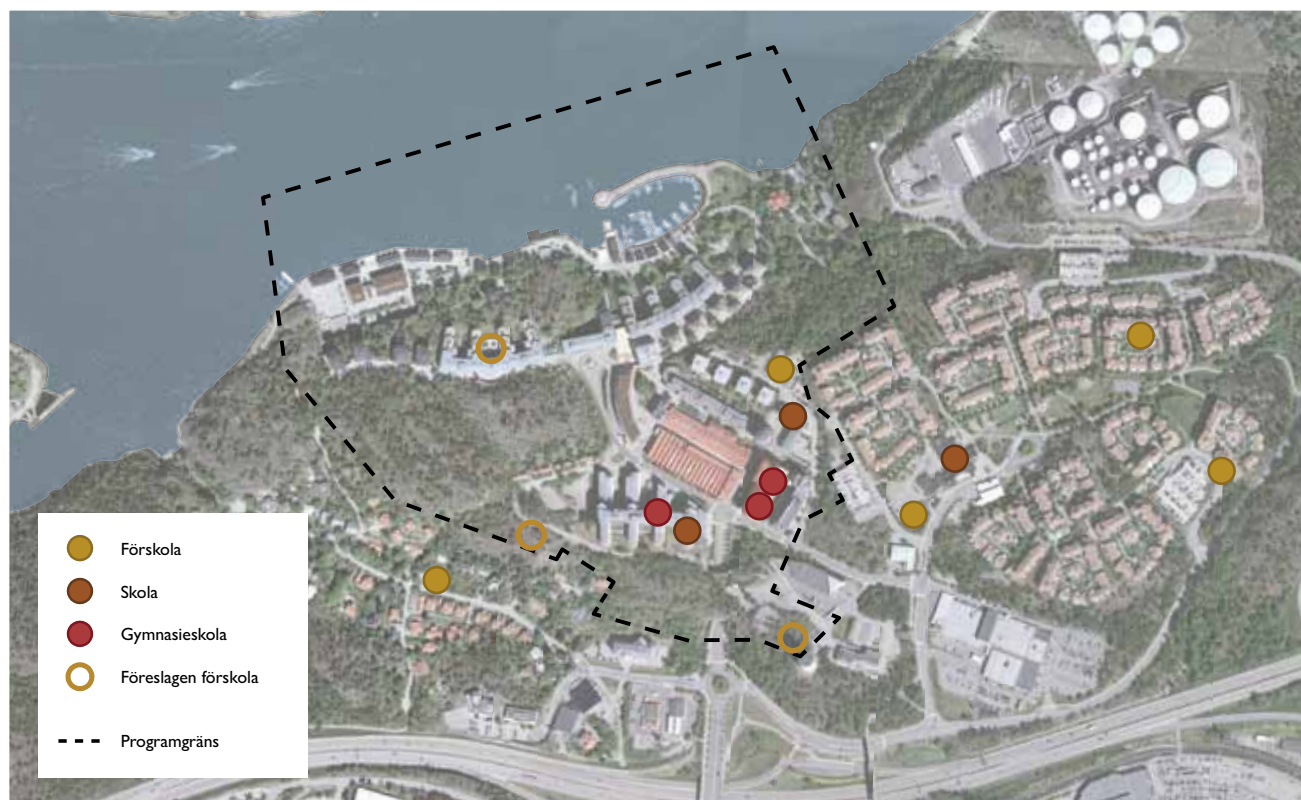
### Skola

Nacka strand är med sina drygt 2000 elever en av de skoltätaste områdena i Nacka. I programförslaget har man både tittat på nya behov av platser samt försökt lösa problem och önskemål som redan finns i området idag. De nya elever som de nya bostäderna i området genererar bedöms inte föranleda något behov av en ny skola inom

området, utan kommer kunna lösas genom en ökad kapacitet i befintliga skolor i och i anslutande områden. Det finns inga kommunala skolor i Nacka strand. Den närmaste kommunala lågstadieskolan är Jarlabergsskolan. Den har i dagsläget en överkapacitet och förutsätts kunna ta emot elever från Nacka strand i takt med att området byggs ut. Gällande detaljplan tillåter dessutom en expansion. Elever i åk 4-9, som inte väljer Engelska skolan, hänvisas idag till Järla skola, på andra sidan Värmdöleden. På sikt behöver man utreda om t ex Jarlabergsskolan ska

inrymma även mellanstadium, som den tidigare gjort. Nacka Strandskolan har idag sina lokaler i ett kontorshus på Jakobsdalsvägen. Där går ca 100 elever i förskoleklass upp till åk 3. Gårdsytan är begränsad och i samband med att man planerar för en till-/ombyggnad bör man se över gårdsytorna.

Internationella Engelska skolan har idag ca 900 elever i åk 4-9. En möjlighet att expandera verksamheten efterfrågas. För att möjliggöra ett permanent bygglov för



Översikt skola och förskola i och i anslutning till programområdet

verksamheten samt möjlighet att växa krävs att man löser platsen för hämtning och lämning samt att mer yta för gård/utevistelse skapas. Programförslaget föreslår att man flyttar en del av angöringen till skolan till baksidan. En ny vändplats skulle kunna anläggas längst upp på Enspännarvägen, varifrån skolbarnen kan gå sista biten till skolan på en gång- och cykelväg. Genom en motsvarande flytt av skolans huvudentréer och en mer trafiksäker hämtnings- och avlämningsplats förbättras trafiksituationen för Engelska skolans elever, föräldrar och lärare men även den generella trafiksituationen i korsningen Augustendalsvägen, Lokomobilvägen, Cylandervägen bör kunna lättas och förbättras.

Möjligheten för utevistelse för Engelska skolans elever behöver ses över och utredas vidare i detaljplaneprocessen. Illustrationsskissen nedan visar att befintlig gård kan expandera åt väster. Behoven av gårdsyta är beroende av vilka åldrar man planerar skolan för. Närheten och tillgängligheten till Västra skogen bör vägas in i när behovet av utevistelse ses över.



Illustrationsskiss skolgård för Engelska skolan

Skolornas behov av idrottssal ska beaktas i det föreslagna kvarteret utmed Tändkulevägen, där en idrottshall föreslås inrymmas under gården.

I Nacka strand ligger 3 av Nackas 9 gymnasier, Media-gymnasiet, Enskilda gymnasiet och Praktiska gymnasiet. Tillsammans har de ca 1000 elever. Programmet förutsätter en fortsatt verksamhet i ungefär samma skala som idag.

## Handel

Tillkommande handel föreslås i bottenplanen på bostadshuset främst utmed Augustendalsvägen. Lägen för handel i bostädernas bottenplan är markerade på programförslagets övergripande programkarta för ny och omvandlad bebyggelse.

Många boende och verksamma i området har i enkäten efterfrågat en mindre livsmedelsbutik. Den föreslagna förtätningen i området med nya bostäder och befintligt antal verksamma skulle ge underlag för en närlivsbutik. Den plats som skulle lämpa sig bäst är i anslutning till busstorget.

Även kajområdet föreslås utvecklas för mer publika verksamheter så som restauranger och caféer, särskilt kring den nya föreslagna samlade angöringsplatsen för båttrafik i anslutning till trapporna mot torget samt i anslutning till den nya bebyggelsen på den västra delen av kajen.

Nacka strandmässan föreslås få ett mer utvecklat och mer blandat innehåll genom en ny aktiverad fasad mot Augustendalsvägen med mer utåtriktade aktiviteter.

*”Restaurang- och fikautbud skulle gärna få vara större, särskilt nere vid vattnet. Livsmedelsaffär saknas, men antar att det beror på att det är mest företag och inte så många boende där.”*

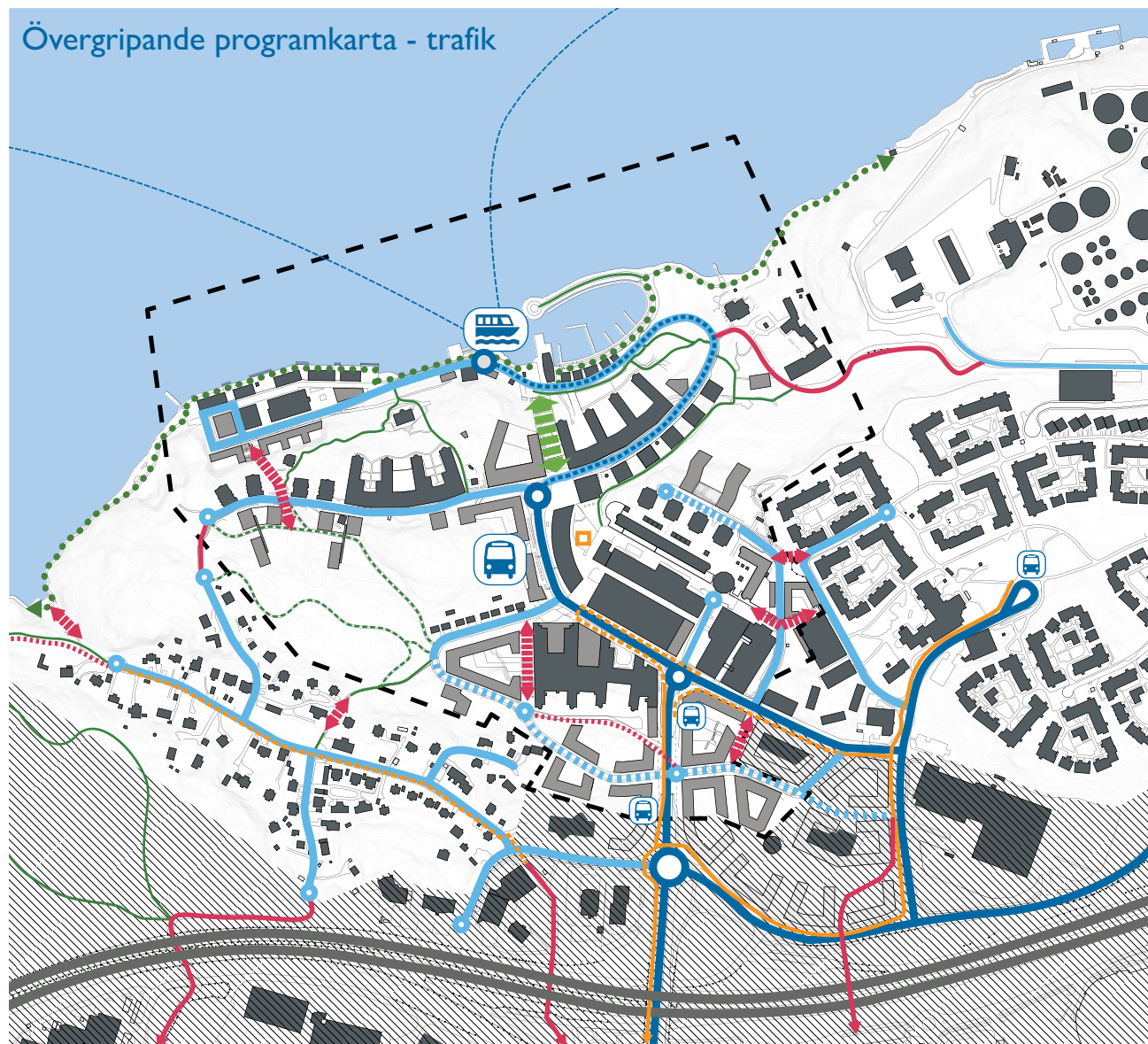


Lokaler i bottenvåningarna utmed Augustendalsvägen, här under arkaden, bidrar till ett aktiverat och levande gaturum

## TRAFIK OCH TEKNIK

I samband med programmet har ett trafikunderlag sammanställts. Där kan man läsa mer om programförslaget ur ett trafikperspektiv.

-  Huvudgata med busstrafik
-  Gata med möjlig framtida busstrafik
-  Lokalgata (cykel i blandtrafik)
-  Framtida lokalgata (cykel i blandtrafik)
-  Friliggande gång- och cykelväg
-  Framtida friliggande gång- och cykelväg
-  Cykelbana utmed huvudgata
-  Framtida cykelbana utmed huvudgata
-  Föreslagen större cykelparkering
-  Strandpromenad
-  Gångväg
-  Framtida gångväg
-  Kapacitetsstark vertikal förbindelse
-  Trappförbindelse
-  Busshållplats
-  Båthållplats
-  Programgräns
-  Programområde Centrala Nacka



## Gatustruktur

Huvuddelen av trafiken inom och till området rör sig i Augustendalsvägens förlängning och korsningen Augustendalsvägen, Cylindervägen, Lokomobilvägen är högt belastad redan med dagens trafikmängder.

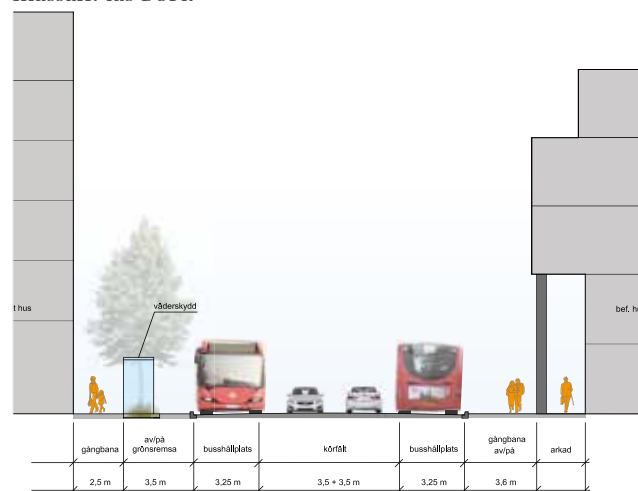
Programmet föreslår att korsningen byggs om till en cirkulationsplats med plats för grönska och planteringar i refuger och rondellmitt. En cirkulationsplats möblerar upp gaturummet och innebär generellt sänkta hastigheter då alla anslutande vägar har väjningsplikt. En viktig avvägning i val av trafiklösning är fördelningen av utrymmet i vägområdet, så att en så trafiksäker och tillgänglig lösning som möjligt väljs med hänsyn till framkomlighet och kapacitet. För att cirkulationsplatsen ska kunna trafikeras av buss och andra större fordon måste ytterdelen av rondellen vara överkörningsbar.

Programmet föreslår att lokalgatorna Tändkulevägen, Enspännarvägen, Fabrikörvägen och Jakobsdalsvägen alla kompletteras med gångbana på ena eller båda sidor för att möta upp föreslagen ny bebyggelse och bättre anpassas till ökade trafikflöden. De ska också kompletteras med vändplats av kommunal standard.

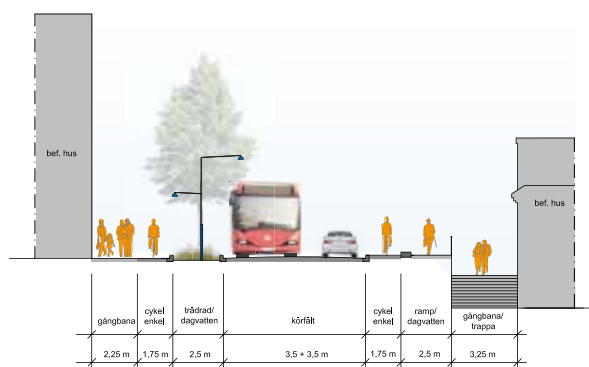
I samband med Nacka kommuns övertagande av gatorna i Nacka strand kommer befintlig "skateboardramp" vid torget, över Augustendalsvägen i förlängningen ned mot kajen, att byggas bort. Det är inte trafiksäkert att blanda ytor så uppenbart avsedda för lek och vistelse med trafik. Biltrafiken ska dock fortfarande ske på de gåendes villkor

och även fortsättningsvis ska man som gående känna sig fri att röra sig över gatan fram till utsiktsplatsen i torgets förlängning.

Den nya utformningen av Augustendalsvägen innebär att parallellgatan för angöring utmed södra sidan, i höjd med mässan, tas bort.



Principsektion Augustendalsvägen i höjd med busshållplatserna.



Principsektion Augustendalsvägen i höjd med mässan.

## Gång och cykel

I programarbetet har utgångspunkten för nya trafikförslag varit att förbättra tillgängligheten och framkomligheten för gående och cyklister. Det avses bland annat uppnås genom att anlägga separerade cykelbanor på huvudgatorna Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen, samt gångbana på ena eller båda sidor av alla lokalator

Programmet föreslår att Augustendalsvägen kompletteras med cykelbanor på respektive sida. Till entrékorsningen ansluter den till befintlig dubbelriktad cykelbana utmed Vikdalsvägens södra sida. Cyklister in till Nacka strand leds i entrékorsningen över Augustendalsvägen till ny cykelbana utmed norra sidan eller i blandtrafik in på Cylindervägen. På det inre torget, bakom det böjda kontorshuset, föreslår programmet en cykelparkering. Platsen kan även vara en lämplig lokalisering av en framtida möjlig lånecykelstation. Vidare in i Nacka strand, från Augustendalsvägens korsning med Tändkulevägen, bedöms cykling kunna ske i blandtrafik med hänsyn till låga trafikflöden. Möjligheten att anlägga cykelkörfält ska studeras under detaljplaneprocessen.

I det västra kajområdet föreslår programmet att stigen mellan befintliga hus på Fabrikörvägen ned till kajen förstärks med trappor och breddas till en normal gångväg. Gång- och cykelvägen som programmet föreslår i den övre nivån ovanpå tunneln, ger en ny koppling och förstärker en befintlig stig. Den möjliggör också att hämtning- och avlämning av elever till Engelska skolan kan ske i någon av vändplatserna på Enspännarvägen eller

Tändkulevägen. Att hämtnings- och avlämningsplatsen kan flyttas är fördelaktigt av trafiksäkerhetsskäl men också nödvändigt då Augustendalsvägen utformad som en stadsgata enligt programförslaget, inte längre kan inrymma en separerad, trafiksäker avlämningsplats.

*"Jag promenerar regelbundet ner från Jarlaberg, via berget och ner mot Ellensvik sommartid, annars via trappan ner från busshållplatsen ner mot kajen. Går sedan längs strandpromenaden mot Marinstaden och sedan tillbaka upp förbi Vikdalen"*

I Nacka strand behövs också cykelparkeringsplatser av god standard på flera platser, framförallt på kajen i anslutning till båttrafiken och i anslutning till torget. Den tillkommande bostadsbebyggelsen förutsätts ordna cykelparkering inom den egna fastigheten.

## Kollektivtrafik

Nacka strand är välförsörjt med kollektivtrafik, både båt och flera busslinjer trafikerar området med hög turtäthet och med förbindelse till andra kommuner. Andelen kollektivtrafikresande i Nacka strand är också relativt hög.

## Buss

Programmet föreslår att J V Svenssons torg byggs om till en stadsgata med integrerade hållplatser och genom plats för fler hållplatslägen ge möjlighet till ökad kapacitet för busstrafiken. Genom att flytta befintlig nedfart till garaget till under ny föreslagen bergbebyggelse, delområde 1, frigörs utrymme i vägområdet. Genom att fördela ut busshållplatserna utmed respektive sida kan ytterligare två hållplatslägen få plats och torgmiljön levandegöras

genom att båda sidor av gatan tas i anspråk och befolkas av resenärer. I mitten av vägen lämnas plats till ett körfält i respektive riktning som idag. En annan avsikt är också att det ska bli tydligare för resenärerna var bussarna kommer och går och att väderskydd ska rymmas i den nya utformningen.

För att möjliggöra en så effektiv omstigning mellan buss och båt som möjligt har en möjlig bussväg ner till kajen utretts, se PM Bussgata till kaj (WSP 2014-03-14) som utgör underlag till programmet. Även möjlighet att koppla samman Nacka strand och området vid Bergs oljehamn via Ellensviksvägen med buss har ingått i utredningen. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss om man godtar en mindre god standard och den tvära kurvan vid Ellensvik breddas. Om man istället skulle välja en högre standard och en busskoppling mellan Bergs oljehamn och Nacka strand skulle det innebära omfattande ingrepp i gatu-, natur- och kulturmiljön som inte har bedömts försvarbara. Utredningen visar att värdningsmöjlighet för buss skulle kunna ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma angöringsplatsen för båttrafik, men är förenade med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar. I kommande detaljplanering för området behöver en bussväg ner till kajen studeras närmare avseende tidsvinster, kostnader och påverkan på park- och strandmiljö.

## Båt

Programförslaget innehåller flera åtgärder för att förbättra trafiksituationen för båttrafiken och dess resenärer. En viktig del i att skapa attraktiv kollektivtrafik på vattnet är

att anslutningen till båtarna är lätt att lokalisera och har god tillgänglighet. Programmet föreslår ett nytt gemensamt läge för SjöVägen och övriga bolags båttrafik vid en ny kajdel. Den nya kajdelen föreslås ligga mellan dagens två bryggor. För att tillgodose behoven av att förbättra trafikeringen så bör den nya samlingskajen ha plats för 2-3 angörande båtar samtidigt.

Kollektivtrafik till sjöss kommer troligen att fortsätta utvecklas och hur väl busstrafiken passar mot båttrafiken är en viktig parameter då det innebär en möjlighet att skapa nya kopplingar och resvägar till intilliggande kommuner. I Nacka strands fall blir det särskilt relevant under tiden för Slussens ombyggnad men även senare när tunnelbanan byggs ut. Resenärsservice som cykelparkeringsplatser, väderskydd, aktuell trafikinformation i realtid etc. är andra viktiga faktorer som programmet föreslår ska anordnas i anslutning till båttrafiken. Förutsättningar för ombyggnad av kajen och kompletteringar i infrastrukturen behöver studeras vidare i kommande detaljplan för området.

*"Kajen borde kompletteras med ett rejält väderskydd för båttrafikanterna"*



Exempel på ny gemensam angöringskaj på Kvarnholmen.



## Tunnelbanan

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka ligger, trots redan pågående planering, långt fram i tiden, troligen runt år 2018-2025. Det innebär att beräkningar om tunnelbanans kapacitet och överflyttning av trafikanter från framförallt bil till tunnelbana är för tidigt att uppskatta. Det finns i dagsläget flera osäkerheter dels i stationslägen och uppgångar och dels hur bytesmöjligheter till andra trafikslag ska tillgodoses. Med anledning av dessa osäkerheter har programmet för Nacka strand inte haft möjlighet att ta med de resandeförändringarna som tunnelbanan kan medföra i beräkningar och trafikprognoser för framtiden. Ett stationsläge i Nacka Forum är på gångavstånd från Nacka strand men det är rimligt att anta att en stor del av busstrafiken kommer att fortsätta gå till Nacka strand.

## Parkering

Ett parkerings-PM har sammanställts i samband med programarbetet och däri beskrivs parkeringssituationen mer utförligt.

I samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet för gatorna övergår också ansvaret för parkeringsutbud och reglering på allmän plats. I Nacka strand behöver främst allmänna cykelparkeringsplatser av god standard tillkomma, framförallt på kajen i anslutning till båttrafiken och på den övre nivån i anslutning till torget. En del befintlig kantstensparkering för bilar kan behöva tas bort på grund av förändrade trafikflöden. Tids- och avgiftsreglering på gatorna förändras sannolikt också till förmån för korttidsparkering och besöksparkering. Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i

området visar att både parkeringsplatser för bil men framförallt cykel måste tillkomma i detaljplaneringen av området. Beroende på grad av samutnyttjande mellan parkering för bostäder och kontor kan parkeringsbehovet enligt beräkningarna justeras. I detaljplanering av området måste säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodoser sitt eget parkeringsbehov, både för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage genom gemensamhetsanläggning. Parkering i garage är nödvändigt för Nacka strands tillkommande bebyggelse, dels för att markparkering i större omfattning inte är effektivt ur markutnyttjandesynpunkt, särskilt inte i så attraktiva lägen som Nacka strand, och dels på grund av områdets kuperade terräng.



Kantstensparkering utformas med fördel kombinerat med träd i gaturummet.



Exempel på en grön cykelparkering.

## Avfallshantering

Avfallshanteringen i Nacka strand ska genomsyras av ett hållbarhetstänk och ligga i framkant avseende sortering av olika fraktioner som t ex matavfall. Gestaltningen av återvinningskärl, offentliga papperkorgar etc ska utformas med ett pedagogiskt inslag för att uppmuntra till ökad medvetenhet.

I arbetet med programmet har en avfallsutredning tagits fram se PM Avfallsteknik (Atkins 2013-08-16). I Nacka kommun har insamling av matavfall påbörjats under 2012 och hushållsavfall föreslås hämtas i fastigheterna likt idag. Kommunen ska ansvara för att erbjuda bostadsnära återvinning och sortering på lämpliga platser. Förslag på lämpliga platser återfinns i utredningen.

Sophämningsfordon ska ges förutsättningar för framkomlighet och ytor enligt krav i Handboken för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, rapport 2009), vilket innebär att många av vändplatserna i Nacka strand kan behöva ses över i samband med att man planlägger området.

Det är kritiskt att avfallshanteringen och logistiken kring den kommer in tidigt i planeringen av ny bebyggelse.

# NACKA STRAND OCH KULTURMILJÖVÅRDENS INTRESSEN

## RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN

Planprogrammet tillhör ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken, Stockholms farled och inlopp. Områden av riksintressen ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Motivering till riksintresset är: *”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.”*

Uttryck för riksintresset är bl a: *”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat.”*

Nacka strand tillhör den del av riksintresset vars kärn-

vården främst utgörs av industrihistoriska uttryck från sekelskiftet 1900 i form av stora, varierande byggnadsvolymer med tillhörande bostadsdelar, samt vissa inslag av före detta sommarvillor närmare vattnet. Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet med branta bergssidor.

## KOMMUNALT INTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN

Delar av området är av lokalt intresse för kulturmiljövården, utpekade i kommunens kulturmiljöprogram (miljö nr 25, sid 172ff). Programmets förhållningssätt anger att områdets historiska perioder ska respekteras på ett sådant sätt att avläsbarheten kan kvarstå. Vidare sägs att tidsty-pisk utformning ska behållas på befintliga hus, ändringar utföras varsamt och anpassas samt natur- och parkmark respekteras. Arbetarbostädernas enhetliga utformning anges också som bevarandevärd. Den äldre bebyggelsen omfattas av olika typer av varsamhets- och skyddsbestäm-melser i nuvarande detaljplaner.

## FORNLÄMNINGAR

En fornlämningsregistrering finns inom program-området med Raä-nummer Nacka 48:1. Det är en fyndplats för skelettdelar från människa, påträffade på 1990-talet nära entrén till tornvillan Ellensvik. Fornläm-ningslokaler kräver kommunikation med Länsstyrelsen

inför eventuella markarbeten. Länsstyrelsen ska även kontaktas vid åtgärder som berör undervattensmiljö som inte har inventerats arkeologiskt. Det farledsnära läget har hög marin arkeologisk fyndpotential och kan därför kräva marin arkeologisk förundersökning. Länsstyrelsen fattar beslut om detta.

## RESONEMANG KRING NACKA STRANDS RELATION TILL RIKSINTRESSET IDAG

*Nacka strand – där Stockholms inre vattenrum möter fjärdlandskapet*

Nacka strand är en del av den västra, inre delen av den riksintresseförklarade farleden, vars södra kust kännetecknas av bl a tunga bebyggelsefronter kring tidigare industriområden. Det finns även inslag av institutionsbyggnader, där Danvikshems monumentala byggnad har varit en landmärkesbyggnad sedan 1915. Kustzonen utmärker sig genom ett dramatiskt sprickdalslandskap som fortsätter in till Stockholms innerstad. Den södra delens kuperade landskap kontrasterar mot norra strandens flacka, glest bebyggda parklandskap på Djurgården. Befintlig bebyggelse förhåller sig till sprickdalslandskapet med oftast lägen i strandnivå eller i krönlägen. I sluttningszonen mellan bebyggelsen uppstår i vissa delar av området en ”grön fot” med olika typer av vegetation. Topografins

utseende har historiskt sett haft en tydlig roll, något som har blivit mindre framträdande genom de senaste årens förtätningar.

Nacka strand möter både fjärden Lilla Värtans öppna skärgårdslandskap och det smala inloppet till Stockholm vid Blockhusudden. Nackakusten är en del av Stockholms vattenlandskap, men Nacka strand ligger i utkanten av de mest centrala vattenrummen. Ur ett Stockholmsperspektiv berör området landskapsvyer från Djurgårdens östra del och då främst Blockhusudden. Från Stockholms innerstad är Nacka strands bebyggelse mindre märkbar. Men vattentornet utgör en tydlig siluett från Slussen, och tornbyggnaden med veckad fasad syns från Södermalm. Dessa inslag utgör idag i likhet med Kvarnholmens bagerisilo solitärbyggnader vid Nackas norra kust, men har sammantaget en förhållandevis låg profil. Nacka strand berör även utblickar från Lidingös södra kust.



Nacka strandområdet sett från Kvarnholmen. Den gröna foten och höjdplatans grönområde möter här Svindersvikens inlopp. Vattentornet med sin cylinderform utgör en av landskapsprofilerna.

## Bebyggelsebildsanalys

Områdets sjöfront har en annan karaktär än det närliggande Kvarnholmen som också har varit ett industriområde. Under 1800-talets sista årtionden bebyggdes Augustendal, som Nacka strand kallades då, med sommarvillor av trä och sten för välbeställda stockholmsborgare. Husen klättrar i sluttningen och där terrängen tillåter finns även parkliknande miljöer. När Augustendal, namnet härrör från ett sommarnöje från 1860-talet, omvandlades till en motorfabrik omkring 1900 placerades fabriken ovanför sommarvillorna utan vattenkontakt, i en sänka mellan höjdryggarna. Fabriken fick därmed inte samma synliga och farledsnära läge som t ex Kvarnholmens ångkvarn.

Den "gröna foten" mellan strand och höjdrygg kan fortfarande avläsas i Nacka strand. Avsaknaden av en sjönära bebyggelsefront är möjligen resultatet av att fabriken grundare hade planer på att dra ett stickspår från



Foto Bertil Nordahl

Den nyare bebyggelsens storskaliga huskroppar antar en böjd "kamform" med högsnåla gavlar mot farleden som bryter upp bebyggelsefronten.

Saltsjöbanan. Den gröna foten mellan kajnivå och övre nivå försvagades åren kring 1990 när industriområdet omvandlades till ett kombinerat arbetsplats- och bostadsområde. Men genom att de nya huskropparna fick en uppbruten, öppnare struktur mot sjösidan möjliggjordes gårdsbildningar med bevarade träd och terrassmurar.

Den gröna foten är som bredast och betydelsefullast som landskapselement kring Ellensvik/Tornvillan och Fabriksörsvillan. Här finns större grupper av ädellövträd som t ex ek och bok. En del av ekarna kan vara från tiden när platsen var ängs- och betesmark som är belagt i kartmaterial från 1600-talet. Fabrikörsvillan ligger i en brantare sluttning, där parken har kunnat skapas genom att terrängen terrasserats, vars murverk och trappor skapar en värdig inramning till den gamla chefsbostaden.



Foto Bertil Nordahl

Den gamla motorfabriken omges av höga byggnadsvolymer från omvandlingen omkring 1990. Vattentornet markerar Nacka strands entré mot motorleden. Den står på en skogsklädd höjdstreckning som hänger ihop med Vikdalen och höjdstreckningen i väster.



Fabrikörsvillan är en del av den gröna foten ovanför kajen. Kring huset finns miljöskapande terrassmurar och trappor.



Områdets entré vid Augustendalsvägen får en stark industrihistorisk prägel genom den långa verkstadshallen från 1910-talet.



Tändkulevägen med före detta arbetarbostäder från 1908-1910 är ett viktigt industrihistorisk uttryck. Miljön kompletterar bilden av Augustendals äldre historia. I kommande planläggning bör skyddet ses över, samt hur nya hus ska förhållas till trähusbebyggelsen.



Gröna fotens östra del får stor prägel av tornvillan Ellensvik från 1890. Kring villan finns en medvetet utformad parkmiljö med planterade träd.



Vid gröna fotens västra del står villan Gustafshög från 1878 på klippkanten. I bakgrunden skimtar områdets större närreklamationsområde, en skogsklädd höjdrygg mot Vikdalen.



Före detta järngjuteribyggnad från 1916 som tillhört J V Svensons motorfabrik. Byggnaden om- och påbyggdes 1942. Huset tillhör områdets entrémiljö vid norra tunnelmynningen.

## Den nyare bebyggelsens relation till landskap och kulturvården

Ett viktigt mål vid planeringen av Nacka strand i slutet av 1980-talet var att spara betydelsefulla landskapselement och närgrönområden.

Bebyggelsen kom att koncentreras i tre områden. En omfattande förtätning skedde närmast den äldre industrianläggningen, som är kringbyggd med i huvudsak högre husvolym vilket gör det befintliga till ett ”platt landmärke”. Bara delar av denna bebyggelse är synlig från farleden. Nästa större bebyggelseområde är de stora kontors- och bostadsvolymer som klättrar i sluttningen ovanför den gröna foten. Dessa byggnader bildar den mest synliga bebyggelsefronten mot vattnet. På kajplanet, nedanför den gröna foten, ligger det tredje området med låga träbyggnader med restaurang- och kontorsverksamheter. Här finns också tilläggsplatser för turbåtar, en småbåtmarina och på en utbyggd pir står det offentliga konstverket ”Gud fader på himmelsbågen”. Den ger en identitet åt området sjöentré, i likhet med vad tunneln och vattentornet gör för landsidans entré.



Småskalig träbebyggelse på kajen som för tankarna till gamla fiskebodar ger Nacka Strand en maritim karaktär.

## FÖRSLAGETS KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET OCH LOKALA KULTURVÅRDEN

Planprogrammet föreslår dels konvertering av befintliga kontorsvolym till bostäder dels att ny bostadsbebyggelse uppförs i området. Programmet möjliggör att en del av 1990-talsbebyggelsen öppnas upp/rivs/byggs om för att skapa öppningar mot farleden. Detta gäller ett parti vid bergbanan, norr om torgbildningen vid bussvändplatsen.

Konverteringen av de relativt nytillkomna kontorshusen bör innebära små förändringar i upplevelsen av riksintresset. Husen präglas idag av en ganska sluten tegelarkitektur med kvaliteter i utförandet. För att en konvertering ska lyckas bör den ske på ett sätt så att hänsyn tas till befintlig arkitekturs kvaliteter. De föreslagna påbyggnaderna på de tvärgående skeppen behöver studeras vidare i den kommande detaljplaneprocessen för att säkerställa att de inte inverkar negativt på vyerna från farleden.

Tillkommande bebyggelse ges en relativt sammanhållen horisontell prägel inom ramen för de höjder som finns i området landskap. Några volymer får en högre punkt-husform, men är ur ett farledsperspektiv inte problematiska. Ett högt hus nedanför de arbetarbostäderna kommer påverka upplevelsen lokalt av denna småskaliga gatumiljö, till detta kommer det storskaliga bostadskvarter som planeras för gatans södra sida som idag är obebyggd (område 3). En volym föreslagen i anslutning till den äldre sågtandade byggnadens östra gavel får genom sin placering och höjd en direkt påverkan på den industrihistoriska kärnan (område 4).



Panorama från Blockhusudden på Djurgården.

En förtätning av J V Svenssons torgs västra del kommer skära in i områdets högsta höjdrygg (område 1). Dessa byggnader kommer att synas ovanför den främre bebyggelsefronten. Huskropparna blir dock inte högre än höjdryggens skogsriddå.

Befintliga utsiktsplatser är en kvalitet som bevaras. En ny byggnad vid bergbanan, eller ombyggnad av befintlig byggnad, kan betyda en öppning i bebyggelsefronten, men även en högre och mer profilskapande arkitektur i ett centralt, farledsexponerat läge. Utsiktsklippan vid villa Grönkulla får troligen en viss påverkan men bevaras.

Längre västerut, nära utsiktsplatsen ”Emmas berg”, tillkommer byggnader bakom en befintlig rad av punkthus (område 6). Delar av naturmarken vid denna del av

höjdryggen påverkas genom långsmala volymer som skär in i höjdkurvorna. Här finns också inslag av ekar vid foten av höjdens barrskog, även en liten ravin med gångstig mot arbetarbostäderna. Kompletteringen kommer att ge ett intryck av förstärkning av befintlig bebyggelsebild. Justeringar i placeringar kan tona ner denna effekt och öka luftigheten. Kvarvarande stigar och höjdpåsar med utsiktsplatser bör säkerställas i kommande detaljplaneläggning.

Nedanför på kajplanet är det utsprängda området bakom de låga kajhusen tänkt att bebyggas (område 5). Volymerna blir inte högre än sprängkantens krön. Påverkan på riksintresset bör betraktas som begränsad.

Gröna fotens östra del kring Tornvillan har en parkkaraktär med höga kulturhistoriska värden. Här finns

ett av områdets viktigaste bestånd av ädellövträd. Rester av terrassmurar förstärker den kulturhistoriska prägel. Föreslagna dagvattendammar kan med god gestaltning bli ett positivt tillskott. Trädbeståndet betyder mycket för upplevelsen av den gröna foten och upplevelsen av områdets sommarvillamiljö. De representerar både 1800-talets parkmiljö men minner även om att sänkan varit hag- och betesmark. Föreslagen volym (område 7) innebär en förtätning i ett redan litet område och försvagar något upplevelsen av den gröna foten.

Byggnadsvolymer på höjdryggen ovanför Tornvillan (område 9), vid nuvarande förskolan, får ett mot farleden exponerat läge. Läget framför befintlig bebyggelse mildrar intrycket, men läget ställer höga krav på gestaltning.

# PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

## Grundläggande målsättning

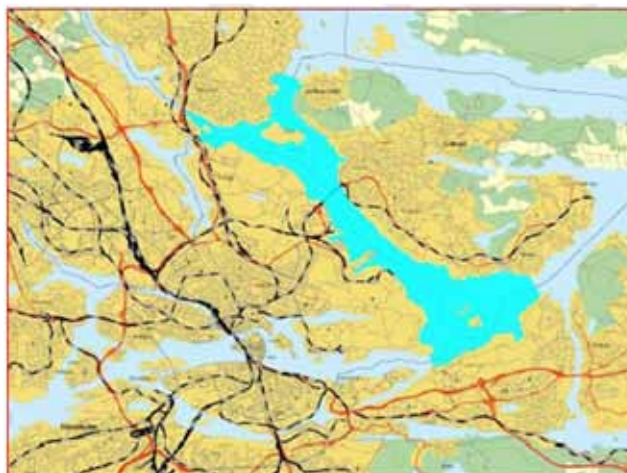
Vid planeringen av Nacka strand ska ledstjärnan vara en långsiktig hållbar utveckling, detta gäller i alla skeden, programskedet och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning etc.

Att arbeta för en långsiktig hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommuns övergripande mål.

Nedan beskrivs de konsekvenser på miljön som ett genomförande av programmet kan innebära. Viktiga miljöaspekter identifieras för att beaktas i de kommande detaljplanerna. Något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte.

## Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 eller senare om vattenmyndigheten har bedömt att det inte är rimligt att uppnå målet till 2015.



Vattenförekomsten Lilla Värtan.

Lilla Värtan utgör ett övergångsvatten som gränsar mot flera kommuner (Nacka, Danderyd, Lidingö, Solna och Stockholm) och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av

hamnverksamheten. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (tennföreningar och kvicksilver).

Den ekologiska potentialen är måttlig och den kemiska statusen är satt till *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*.

Miljökvalitetsnormerna för Lilla Värtan är:

- God ekologisk potential med en tidsfrist till 2021.
- God kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltenn föreningar som har en tidsfrist till 2021.

För att uppnå god status så måste belastningen på vattenförekomsten minska. Detta kan vara en utmaning samtidigt som regionen växer och belastningen på vattenområdena ökar. Det är därför angeläget att vid nyexploatering utreda förutsättningarna noga för att minska belastningen från befintlig bebyggelse och planera så att ny bebyggelse inte innebär en ökad belastning av föroreningar.

Stora delar av programområdet utgörs idag av berg i dagen och de bebyggda områdena utgörs av hårdgjorda ytor såsom vägar, byggnader etc. En förtätning av Nacka strand innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatför-

ändringarna innebär att större nederbörds mängder kommer att komma under kortare perioder.

En dagvattenutredning (Sweco, Hållbar Dagvattenhantering Nacka strand 2013-06-12) har tagits fram som redovisar möjligheter att rena och fördröja dagvattnet så att belastningen av föroreningar till Lilla Värtan från området kan minskas när detaljplaneprogrammet genomförs.

Principförslaget för att lösa dagvattenhanteringen innebär att dagvattnet från kvarteretsmark inklusive lokalgata kan omhändertas med hjälp av gröna tak, stuprörskastare, rännor, permeabla beläggningar, småskalig grön LOD och skelettjord (jordfylld makadambädd). Liknande lösningar kan tillämpas för gaturum och på allmän platsmark så som torg. Från kvarteretsmark, torg och gaturum leds överskottsvattnet vidare till kommunal dagvattenledning och sedan till dagvattendamm för rening. Efter en viss uppehållstid i dammen leds ett renat dagvatten till Saltsjön.

Dagvattenlösningarna ska samordnas med övrig planering och utnyttjas som en resurs för planteringar och övrig grönstruktur.



Exempel på en dagvattendamm i en bostadsmiljö



Exempel på infiltrationsyta i gaturummet.



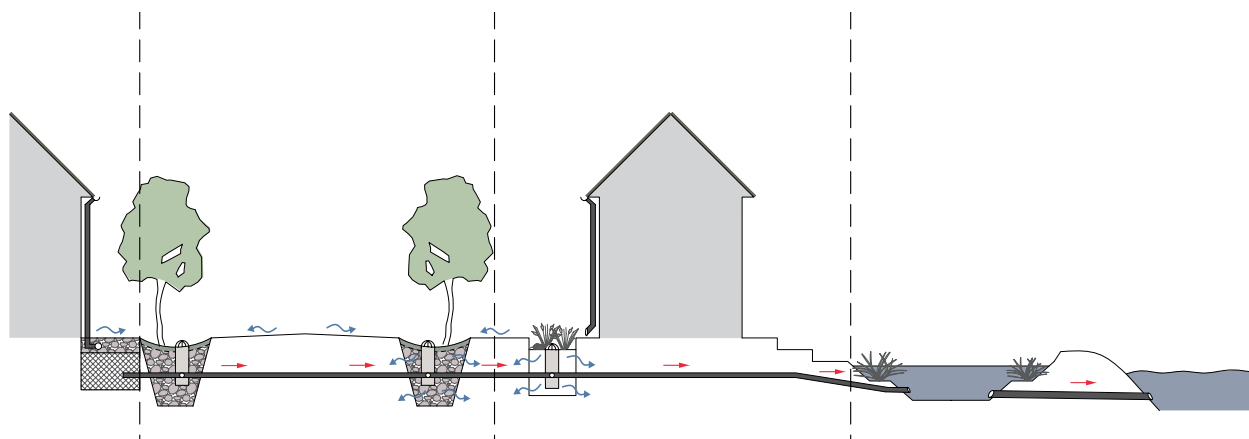
Exempel på dagvattenränna för ytlig avledning



Exempel på dagvattenränna integrerat med trappa



Exempel på grön gårdsmiljö på taken.



Principlösning för dagvattenhantering i Nacka strand.



## Markföroreningar

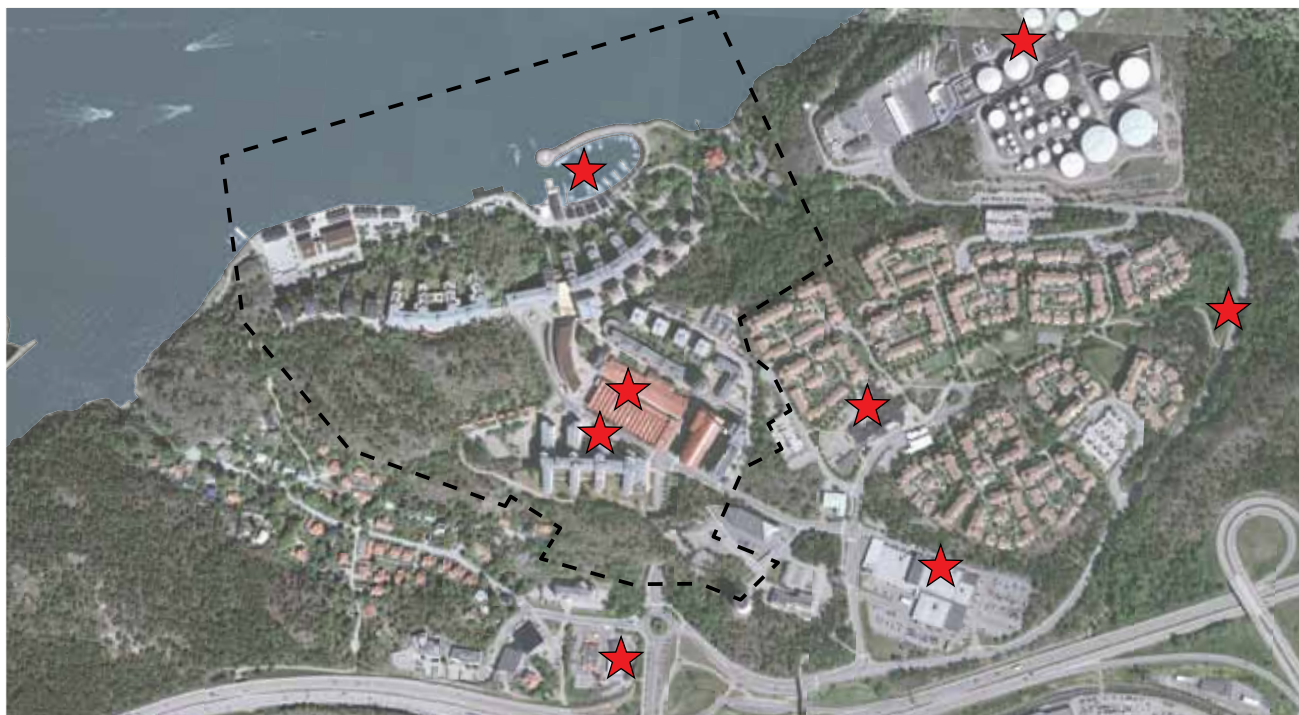
Inom området fanns tidigare ytbehandlings- och verkstadsindustri. De har främst varit lokaliserade i lägen för nuvarande mässlokalen och restauranger. Spill, läckage och eventuella dumpningar i omgivningarna kan inte uteslutas. Provtagningar har konstaterat förekomst av PAH, klorerade kolväten, cyanid och tungmetaller. Avrinning från området sker norrut i dalsänkan till Lilla Värtan. Saneringar har genomförts, bland annat i anslutning till verkstadslokaler på Automobilfabriken/ Cylindervägen 1, i samband med uppförandet av hus på Augustendalstorget samt vid stängning av bensinstation på Augustendalsvägen 1-15. Åtgärderna har dock inte haft sanering av hela området som mål. Saneringen av verkstaden var begränsad till byggnadens nordöstra del och dess invändiga avloppsledning. Byggnationen på Augustendalstorget sågs som en byggnadsåtgärd där mycket massor avlägsnades, men utan några uttalade föroreningsinriktade riskbedömningar eller åtgärdsåtgärder. Miljökontrollen var därför inriktad på hur avfallsmassor skulle tas om hand, medan det saknades beskrivning av vad som fanns på plats. När bensinstationen lades ner så rengjordes och sandfylldes cisternerna, men det är oklart om föroreningar kontrollerats.

Eftersom det saknas en heltäckande undersökning av området kring Automobilfabriken, så är det svårt att säga hur det ser ut utanför de platser som har åtgärdats. I samband med bygget vid Augustendalstorget så noterades dock att det rann in lösningsmedel med grundvattnet från schaktets östra kant. Det är en tydlig indikation på att det finns höga föroreningshalter inom området.

Naturvårdsverket har arbetat fram en metodik för inventering och riskklassning av förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen som står för **metodik för inventering av förorenade områden**. Enligt EBH-stödet (tidigare MIFO-databasen, nationell databas för markföroreningar) finns inom området ett riskklassat objekt (Automobilfabriken m.fl.) på platsen samt tre som fått en preliminär riskklass utifrån den verksamhet/bransch som funnits på platsen. Länsstyrelsen har nyligen gett Automobilfabriken högsta riskklassen (klass 1) och fört upp objektet på länets prioriteringslista. Främsta anledningen till riskklassen är att mycket farliga kemikalier

har hanterats under lång tid, att bara delsaneringar finns dokumenterade och att byggnaderna idag används av både yrkesverksamma och gymnasieelever.

I samband med framtagande av kommande detaljplaner bör markundersökningar genomföras. Syftet med undersökningarna är att visa att detaljplanerna går att genomföra med avseende på markföroreningar. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.



Objekt enligt MIFO-databasen.

## Buller

Området utsätts huvudsakligen för buller från Väröleden men även från det lokala vägnätet inom Nacka strand.

I Nacka kommuns översiktplan finns generella riktlinjer för planering och byggande, och även för buller. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

Vid tät stadsbebyggelse på Sicklaön kan i undantagsfall även Länsstyrelsens avstegsfall A och B tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Skäl för att tillämpa avstegsfall B i

området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden Nacka strand uppfyller dessa kriterier, avståndet till närmaste köpcentra är ca 500 meter och området har god tillgång till både buss och färja.

En översiktlig bullerutredning visar att kommunens riktvärde för buller överskrids inom delar av programområdet. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från bl.a. bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. I det fortsatta planarbetet kommer bostädernas placering och utformning studeras med hänsyn till bullersituationen samt eventuell byggnation av bullerdämpande åtgärder såsom bullerskärmar.

## Luftföroreningar

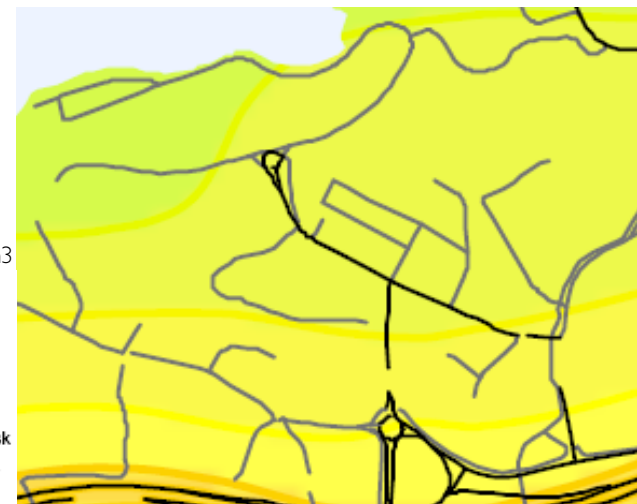
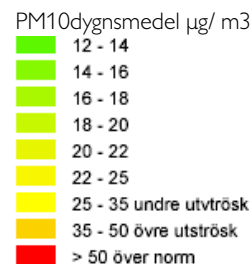
Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Planområdet gränsar till Bergs oljedepå. Inom depån lagras, lossas och lastas en stor mängd petroleumprodukter. Verksamheten orsakar ett årligt utsläpp till luft av ca 20 ton flyktiga organiska föroreningar (VOC).

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid, partikelhalter och bensen som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljö kvalitetsnormen (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att planområdet ligger relativt långt från större trafikleder, Värmdöleden. Under det fortsatta planarbetet bör en studie av luftsituationen utföras i det fall att bebyggelse planeras i närheten av Bergs oljedepå.



Ekvivalentnivåer i dB(A) ca 2 meter ovan markytan enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning: mörkblå > 80, ljusblå > 75, lila > 70, mörkrött > 65, rött > 60, orange > 55, brunt > 50, gult > 45.



## Klimatanpassning

Klimatfrågan behöver vägas in i planering av Nacka strand. Regionen förväntas få ökad och mer intensiv nederbörd, förhöjd havsnivå samt fler värmeböljor och längre vegetationsperiod. Området är starkt kuperat och de naturliga förutsättningarna är mycket berg i dagen. Planeringen måste ta hänsyn till att stora flöden av dagvatten kan uppkomma. Bebyggelsen på kajplanet måste ta hänsyn till höjda havsnivåer. Vegetationsytor, särskilt tillsammans med vatten, har visat sig kunna ha en klimatutjämnande förmåga genom skuggande och svalkande effekter.

SMHI har som underlag för detaljplaneprogrammet tagit fram en vindstudie (*Bedömning av vindmiljön vid Nacka Strand*). I utredningen lyfts vissa platser fram som extra utsatta för nordliga vindar och som behöver ses över ytterligare under planläggningen. Bl a nämns torgets norra del, parkområdet vid dagvattendammarna och området vid förskolan på Jakobsdalsvägen.

Då Nacka strand delvis ligger i norrläge och då såväl befintlig som planerad bebyggelse är förhållandevis storskalig, bör boendemiljöerna även studeras ur ett solljusperspektiv i det fortsatta detaljplanearbetet.

## Lek och rekreation

Programförslaget visar en hög ambitionsnivå för hur Nacka strand kan utveckla möjligheterna för lek och rekreation. Med många fler boende i Nacka strand, ställs höga krav på att dessa typer av anläggningar verkligen kommer till.

Med föreslagen utbyggnad/förbättring av attraktiva gångstråk, lekmiljöer samt säkerställande av vackra utsiktsplatser, kommer Nacka strand att kunna bli en uppskattad boendemiljö.

Från Nacka strand kan man förhållandevis snabbt och enkelt ta sig till det mycket uppskattade naturreservatet Nyckelviken samt till Ryssbergen.

Idrottsanläggningar finns bl.a. i centrala Nacka vid skolområdet. Dessa anläggningar är dock redan mycket intensivt utnyttjade, så någon större ledig kapacitet är inte att räkna med i dagsläget. Det är därmed betydelsefullt att just frågan om idrottsanläggningar särskilt behandlas i det fortsatta detaljplanearbetet.

## Naturvård och vegetation, barriäreffekter

En utveckling av Nacka strand enligt med förslaget, innebär att den biologiska mångfalden i området minskar. Detta gäller framförallt vid eventuell exploatering av hållmarkerna i anslutning till tunneln och öster därom. Samtidigt innebär programförslaget att befintlig biologisk mångfald kan säkerställas i nya alternativt ändrade detaljplaner. Detta främst genom att tidigare kvartersmark eller gemensamhetsanläggning omvandlas till allmän plats park eller natur.

Då gällande detaljplaner till stor del togs fram för länge sedan, saknar dessa bestämmelser för skydd av vegetation. Detta kan nu införas i de nya detaljplanerna.

Som tidigare nämnts ligger Nacka strand i den innersta delen av den av Stockholmsregionen RUFSS 2010 (Lands-tinget) utpekade gröna kilarna Nacka – Värmdökilen. Enligt riktlinjerna för de gröna kilarna, bör varje grön kil hållas samman och dess funktioner och kvaliteter bör behållas och förbättras. Särskilda kvaliteter som bör uppmärksammas är tysta områden, vattenområden och stränder. Områden som knyter samman gröna kilar med lokal grönstruktur bör stärkas.

Delar av den gröna kilen (södra delen av Nacka strand) riskerar att påverkas negativt av en utbyggnad enligt förslaget. Genom att stärka den gröna kilen i norra delen av Nacka strand – i närheten av strandzonen, kan konsekvenserna av intrånget i kilen mildras och det gröna sambandet säkerställas.

## Trygg och säker

Det ökade antalet bostäder bidrar till att levandegöra Nacka strand under större delar av dygnet. Den föreslagna placeringen av tillkommande bebyggelse ramar medvetet in gaturummet och medför att det som tidigare varit en mörk sida utan innehåll nu får liv och ljus.

Förbättrade förutsättningar i den byggda miljön för gående och cyklister genom utbyggda gång- och cykelvägar innebär också ett behov av ökad belysning av dessa. Flertalet platser och stråk behöver kompletteras med avseende på belysning.

Den bitvis branta terrängen och närheten till vatten innebär en förhöjd olycksrisk, som måste beaktas i det kommande detaljplanarbetet.

## Hållbarhetskvaliteter hushållning med resurser

Planerad bebyggelse föreslås huvudsakligen inom mark som till stor del redan är ianspråktagen. Programområdet är relativt centralt beläget i Stockholmsregionen vilket möjliggör jämförelsevis korta resor och god kollektivtrafikförsörjning. Från energiförsörjningssynpunkt är området anslutet till befintligt fjärrvärmenät.

Föroreningar i mark kommer att omhändertas vilket innebär att diffus spridning till vatten och mark förhindras.

Belastningen av föroreningar på Lilla Värtan kan minskas när planen genomförs.

Följande bör beaktas i de fortsatta planarbetena:

- Hushållningsaspekterna, t ex avseende energihushållning och materialval.
- Möjligheter att öka kollektivtrafiken och turtätheten till området.
- Förstärka den gröna kilen, Nacka-Värmdökilen, som går genom området.

# GENOMFÖRANDE

Planprogrammet upprättas av planenheten i Nacka kommun med stöd av konsulter. Planprogrammet innehåller inget genomförande utan ska klargöra vilken bebyggelseutveckling som ska ske och ange riktlinjer inför kommande detaljplaneetapper.

## TIDPLAN

En preliminär tidplan för programmet har tagits fram enligt nedan:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Samråd planprogram                          | november-december 2014 |
| Tillstyrkan efter samråd av planprogram MSN | april 2014             |
| Godkännande av planprogram KS               | juni 2014              |

Efter att programmet antagits kan detaljplanearbeten påbörjas.

## HUVUDMANNASKAP

Inom programområdet föreslås Nacka kommun vara huvudman för allmän platsmark. Med allmän plats avses en gata, väg, park eller ett annat område som är avsett för ett gemensamt behov och som är tillgängligt för allmänheten. Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplaneetapperna, kommer förslag till allmänna platsmarker och dess utformning att preciseras.

Kommunen föreslås även vara huvudman för vatten- och avloppsledning. Omfattningen av dessa ledningar ska i detalj utredas inom respektive planarbete. Krav för övertagande av huvudmannaskap för va-ledningar är att nuvarande ledningsägare överlämnar relationshandlingar på befintliga ledningsnät till kommunen, utför TV-inspektioner samt säkerställer alla utbyggda ledningar över enskild mark med ledningsrätter. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats. Kommunens Tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger respektive exploatör. Det är exploatören eller den exploatören sätter i sitt ställe, som svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

## Resonemang kring framtida huvudmannaskap

Idag är största delen av Nacka strand utlagt som kvartersmark. Enligt gällande detaljplaner ska gemensamhetsanläggningar inrättas för skötseln av vägarna. Detta har dock inte genomförts och istället har anläggningarna skötts av exploatören, som äger större delen av området. Parkområden som nyttjas av allmänheten och upplevs som allmänt tillgängliga är inte skyddade i gällande detaljplan, då de är belägna på prickmark för kvartersmark, kontor, bostad och upplag bergrum.

I och med den utveckling som programmet föreslår får området fler bostäder och färre kontor, vilket bör leda till att fastighetsindelningen och ägandestrukturen förändras genom att området styckas upp och fördelas på fler ägare. De gemensamma anläggningarna kan då förvaltas av kommunen eller av gemensamhetsanläggningar. Huvudregeln i PBL är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan. För att kunna lägga ut dessa anläggningar på enskilt huvudmannaskap krävs särskilda skäl, exempelvis att området är avsett för fritidsbebyggelse. Nacka strand utpekats som tät stadsbebyggelse i översiktsplanen från 2012 och består av flerbostadshus, kontor, skolor, anläggningar för vård, idrott och rekreation, grönområden, parker och infrastruktur. Syftet med planläggningen är att förtäta

området med ytterligare drygt 1500 permanentbostäder, offentlig och kommersiell service och att tillskapa en väl fungerande stadsdel.

Kommunen gör bedömningen att det är lämpligt att ha kommunalt huvudmannaskap i Nacka strand. Några särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap anses inte föreligga.

## Allmänna anläggningar inom Nacka strand

Förslag på allmänna anläggningar som övertas av kommunen:

### Vägar

Förslaget innebär att samtliga vägar inom Nacka strand förutom Automobilvägen och del av Cylindervägen övertas av kommunen. I samband med ny bebyggelse och detalj-planering av stora delar av området ska även standarden på gatorna höjas och anpassas med avseende på trafiksäkerhet och trafikflöden. Automobilvägen och del av Cylindervägen är idag lokala kvartersstråk som endast försörjer de omkringliggande verksamheterna. I programmet föreslås inga åtgärder som ändrar karaktären på detta område och det är därav lämpligt att anläggningarna även i fortsättningen är belägna inom kvartersmark och förvaltas av fastighetsägarna i området, förslagsvis genom att bilda en gemensamhetsanläggning. Gränsdragning och detalj-studie av vägarna genomförs vid detaljplane-läggning.



Bild från Automobilgatan.



Bild från Google Maps på Cylindervägen.

### Parker

De parker och grönområden som planeras att finnas kvar i Nacka strand fyller ett allmänt behov, i synnerhet när området kommer få en så stor ökad mängd boende. Det är därför viktigt att dessa skyddas och att allmänhetens tillträde säkras vid framtagande av nya detaljplaner över området, vilket uppnås genom att planlägga områdena som park eller natur i detaljplan. Parker och grönområden i Nacka strand behövs även för att säkerställa att den gröna kil som går genom Ryssbergen och vidare till Nyckelviken inte försvinner.

### Kajer

Allmänhetens tillträde till strandkanten ska säkerställas med en strandpromenad. Lämpliga lösningar och gränsdragningar får studeras närmare vid planläggning.

### Övriga anläggningar

Allmänna dagvattenanordningar och övriga anläggningar som möjliggör naturliga gångstråk mellan olika delar av området, såsom trappor, gång- och cykelvägar, bergbanan med mera. Bergbanans driftsäkerhet bör dock utredas och alternativa lösningar studeras t ex en snedbanehiss alternativt en vanlig hiss. Även möjligheten att komplettera och förstärka de allmänna kopplingarna mellan torg och kaj genom ytterligare åtgärder som t ex rulltrappor bör studeras vidare i utformningen av eventuell ny bebyggelse i anslutning till dagens bergbana.

## Förslag på nya allmänna anläggningar inom Nacka strand

Den öppna dagvattenhanteringen i gatu/torgmiljön samt nya parken med dagvattendammarna. Se en mer utförlig beskrivning under *Miljökonsekvenser, dagvatten* och *Programförslag, Natur och rekreation, dagvattenparken*.

Ny gemensam angränsningskaj för pendelbåtarna och Waxholmsbolaget placerad mellan befintliga angränsningsplatser. Se mer under *Programförslag, Trafik och Teknik, Kollektivtrafik, Båt*.

Programmet föreslår utbyggnad av en cirkulationsplats i korsningen Lokomobilvägen-Augustendalsvägen för att lösa dagens trafikproblem och förebygga framtida problem i anslutning till tunneln. Se mer under *Programförslag, Trafik och Teknik, Gatustruktur*.

Ombyggnad av Augustendalsvägen med nya cykelbanor och ny sänkt gångbana i anslutning till mässan och öppen dagvattenhantering samt komplettering i belysning. I samband med detaljplanering av ny bebyggelse mot Lokomobilvägen ses även den sektionen över och kompletteras till Augustendalsvägens nya standard med gång- och cykelbanor på båda sidor, belysning och dagvattenhantering.

Ombyggnad av tunneln, bullerdämpning, bättre belysning och konstnärlig utsmyckning för att öka trivsel och trygghet. Se mer under *Programförslag, Offentliga rum, Entrén*

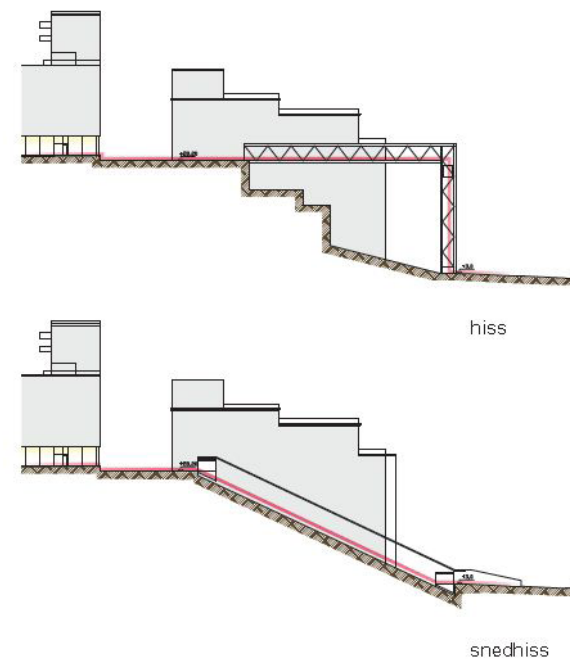
Busstorget byggs om för att ge plats för ny bebyggelse. Hela vägområdet disponeras om när garagedriften flyttas till Tändkulevägen och även den korsningen behöver byggas om (utreds i detaljplanering). Med anledning av underliggande garage blir busstorget en konstbyggnad med anläggningsprinciper anpassade för det. Ny gångbana byggs på västra sidan med busshållplatser och på-avstigningszon. Vädskydd anläggs på båda sidor av gatan i anslutning till hållplatser. Planteringar och synligt dagvatten, anläggs framförallt utmed västra sidan. Ombyggnaden ska ske i samband med nyexploatering i anslutning till torget.

En ny kapacitetsstark och driftsäker vertikal koppling mellan torg och kaj behövs när området byggs ut. Se mer under *Programförslaget, Offentliga rum, koppling torg-kaj*.

Västra hållmarksparken, Dagvattenparken, Terrassparken och del av grönstråket utmed gröna foten föreslår programmet får en ny utformning med fler funktioner och ökad tillgänglighet. Se mer under *Programförslaget, Offentliga rum, Grönstruktur och rekreation*

Lokalgator byggs om i samband med ny bebyggelse för att uppfylla nya behov och anpassas till kommunal standard, kompletteras med gångbanor på ena eller båda sidor samt vändplats av kommunal standard. Tändkulevägen behöver troligen också förlängas runt det nya kvarteret i samband med utbyggnaden av den nya bebyggelsen utmed gatan.

Under detaljplanearbetena utreds och beslutas vilka allmänna anläggningar som behövs.



Alternativ 1 ny hiss, alternativ 2 snedbanehiss.

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

Samtliga infrastrukturåtgärder liksom övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, skall bäras av tillkommande bebyggelse.

Kostnaderna för föreslagna åtgärder ska stå i proportion till exploateringsgradens storlek och fördelas likvärdigt mellan dessa exploateringar.

## KOSTNADSFÖRDELNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnaderna för allmänna anläggningar ska fördelas mellan kommande exploateringar inom planområdet och ske i relation till exploateringsgrad. Programmet särskiljer inte utbyggnaden av bostäder eller kontor, lager etc. utan utgår från att respektive utbyggnad medför ett likvärdigt behov av åtgärder av allmänna anläggningar.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor såsom servitut, ledningsrätt och fastighetsbildning utreds under planskedet för respektive detaljplaneetapp. Behov av servitutsavtal mellan Nacka kommun och exploatör eller upplåtandet av ledningsrätt för exempelvis allmänna dagvattenledningar regleras vidare i exploateringsavtal innan en detaljplan antas. Likaså

fastställs eventuell fastighetsbildning samt reglering av förrättningskostnader i exploateringsavtalet.

Inom kvartersmark kommer det troligen inom vissa detaljplaneetapper finnas anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter. Sådana gemensamhetsanläggningar kan t.ex. vara tillfartsväg till fastigheterna, ytor för rekreation, tekniska anläggningar eller mindre markparkeringar. I enlighet med anläggningslagen ska exploatören eller exploatörerna inom en detaljplaneetapp i förekommande fall ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsbildningsåtgärder, inrättande av gemensamhetsanläggningar och övriga fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

## Servitut och nyttjanderätter

Programområdet berörs av flertalet servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter. De detaljplaner som tas fram inom programområdet ska vara utformade med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vid framtagande av en detaljplan ska planhandlingarna redovisa hur varje fastighet med tillhörande rättigheter berörs.

## Gemensamhetsanläggningar

Det finns inte några gemensamhetsanläggningar inom programområdet.

## AVTAL

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska en principöverenskommelse träffas mellan exploatören och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar.

När sådan träffats och kommunstyrelsen beslutat att anta programmet kan detaljplanearbetet för den första etappen påbörjas. Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploatör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet.

För två befintliga kontorsbyggnader i området planeras användningen ändras från kontor till bostäder, vilket föreslås möjliggöras genom att detaljplaner tas fram för respektive byggnad. Arbetet beräknas kunna initieras före programmet antas, dock ska ett detaljplaneavtal och eventuellt en principöverenskommelse ha träffats mellan exploatören och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar innan arbetet påbörjas.

Innan en detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska också ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser. Exploateringsavtal reglerar även skydd för bebyggelse, mark och vegetation samt uttag av VA-anläggningsavgifter och ställande av säkerhet.



## ETAPPER

Programområdet är stort och omfattar såväl oexploaterade områden som befintliga planerade miljöer. Detta innebär många olika problemlösningar varför detaljplaneläggning och genomförande behöver ske i etapper och under en lång tidsperiod. Genomförandets tider och utbyggnadstakt påverkas även av faktorer såsom marknadssituation och konjunkturcykler, vägnätets kapacitet inom och utanför programområdet samt åtgärder som åläggs exploitörerna via exploateringsavtal.

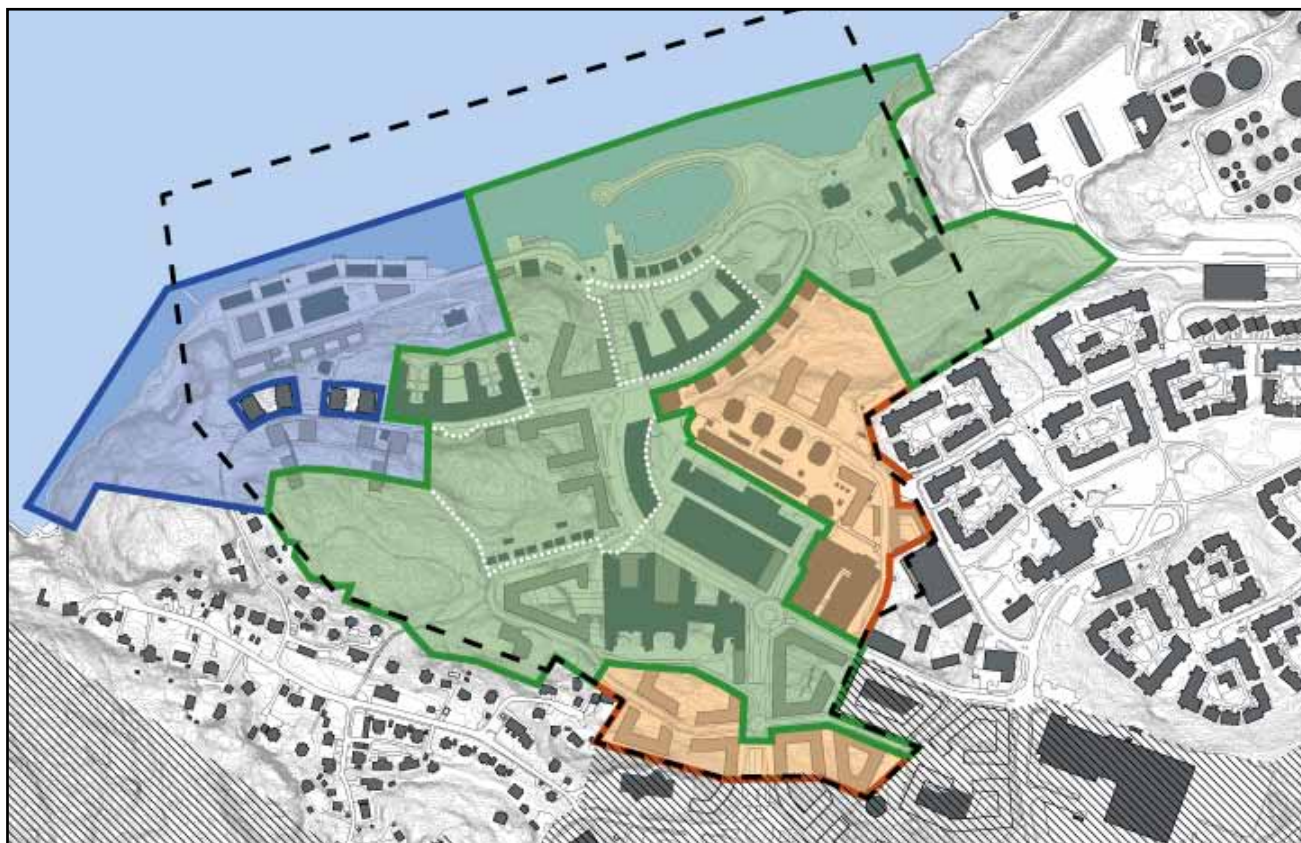
För samtliga föreslagna exploateringsområden ska kommunens parkeringspolicy, miljökrav etcetera samt övriga myndigheters krav och regler uppfyllas. Inom de områden som kommunen äger finns dock möjligheten att ställa hårdare krav än gällande lagar och byggnormer. Sådana krav kan t.ex. gälla upplåtelseform, energiförbrukning av tillkommande bebyggelse eller krav på parkeringsköp i samband med markförsäljning. Då kommunen innehar mark i programområdet kommer troligtvis markförsäljningar ske via anbudsförfarande. Detta förfarande tillsammans med ovan nämnda krav kan påverka tidsaspekten för genomförandet av detaljplaneläggning där kommunal mark ingår.

I den första etappen ligger tyngdvikten på Nacka strands mest centrala delar utmed Augustendalsvägen. Omvandlingen av entrén, huvudgatan med angränsande torg, koppling ner till kajen, en gestaltad dagvattenhantering och de större nya parkmiljöerna kommer tillsammans med den nya bebyggelsen skapa en livskraftig kärna och bas för de kommande etapperna. Fokus har varit att

använda redan idag hårdgjorda ytor för att tillskapa mer värden i området. I andra etappen fortsätter planeringen i västra delen av området, både på kajplanet och utmed Fabrikörvägen. I tredje etappen ingår den nya bebyggelsen utmed Jakobsdalsvägen. Här ingår också bebyggelse på och i anslutning till tunneln, för att på så sätt länka samman Nacka strand med den stad som växer fram i Centrala Nacka och möta upp en ev överdäckning och ny tunnelbana på andra sidan tunneln.

De vitstreckade linjerna i kartan redovisar en möjlig indelning i detaljplaner.

Etappindelningen och den föreslagna avgränsningen för detaljplanerna är preliminär och kan komma att ändras om förutsättningarna förändras över tid.



Etappindelning; Grönt etapp I, blå etapp II och orange etapp III. Vit streckad linje illustrerar en möjlig indelning i detaljplaner.

## Etapp I

Etapp I omfattar omvandling och påbyggnad av befintliga kontorsbyggnader på Augustendalsvägen. Vidare omfattar etapp I den centrala delen av Nacka strand, med en kraftig om- och tillbyggnad av kontorshuset närmast bergbanan (alternativt rivning och nybyggnad), nya byggnader vid J V Svenssons torg, ny nedfart till garaget under torget, nya bostäder längs Augustendalsvägen i anslutning till dagvattenparken samt nya byggnader vid korsningen Augustendalsvägen/Lokomobilvägen innanför tunneln. I denna etapp ingår ombyggnad av tunneln, ny cirkulationsplats vid entrékorsningen, ny sektion för Augustendalsvägen och omfattande ombyggnad av bussgatan och torget. Sektionen utmed del av Lokomobilvägen kompletteras och kopplas ihop med Augustendalsvägen vid detaljplanering av bebyggelsen vid entrékorsningen. Även dagvattenparken inkl dagvattenhantering i Augustendalsvägen ligger inom denna etapp liksom en ny mer driftsäker och



Etapp I.

kapacitetsstark vertikal förbindelse mellan torg och kaj samt Västra hällmarksparken. I denna etapp ingår även Engelska skolans lokaler med flyttade entréer samt anläggande av en gång och cykelväg i parkmark ovanpå tunneln mellan Enspännarvägen och Tändkulevägen samt en vändplan i förlängningen av Enspännarvägen.

Etapp 1 inkluderar även nya bostäder på Tändkulevägen samt en fristående förskola i dess förlängning. I denna etapp ingår kompletteringar av strandpromenaden, ny angöringskaj för den reguljära båttrafiken till Nacka strand, nya och ombyggda gator samt gång- och cykelvägar i anslutning till de nya bebyggelseområdena. Standarden på Ellensviksvägen behöver ses över för att kunna hantera byggt transporter och övrig framtida trafik. Kustremsan längst i öster planläggs för att i framtiden kunna ansluta och kopplas samman med en strandpromenad mot och förbi Bergs oljehamn.



Etapp II.

## Etapp II

Etapp 2 omfattar befintliga och nya byggnader på hamnplan inklusive de västra delarna av strandpromenaden. De nya bostäderna söder om Fabrikörvägen, samt grönytorna och trappkopplingen mellan dem och kajplanet ingår även i den andra etappen. Nya gator med gångbanor i anslutning till området ingår också.

## Etapp III

Etapp 3 omfattar dels nya byggnader längs Jakobsdalsvägen, dels ny bebyggelse på den övre nivån på respektive sida om tunneln. Jakobsdalsvägen byggs om och kompletteras med gångbana och större vändplats i samband med ny bebyggelse. Ny lokalgata kopplar ihop Enspännarvägen och Tändkulevägen över tunneln och ny bebyggelse utmed denna ingår också i etapp tre.



Etapp III.

## Medverkande i framtagandet av programmet

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun bestående av representanter inom plan, exploatering, trafik, kulturmiljö, Natur/park, miljö, väg och VA(vatten och avlopp).

Sofia Thuresson Rudenschöld, projektledare, planenheten  
Sara Bolander, delprojektledare, exploateringsenheten  
Jerk Allvar, planarkitekt, planenheten  
Johan Aspfors, kommunantikvarie, planenheten  
Elisabet Rosell, landskapsarkitekt, parkenheten  
Birgitta Held Paulie, miljöstrateg, miljöenheten  
Rafael Mancera, entreprenadingenjör, vägenheten  
Jan-Åke Axelsson, VA-ingenjör, VA-enheten  
Anna Hedman, förrättningslantmätare, lantmäterienheten  
Katarina Kjellberg, trafikplanerare, trafikenheten  
Elisabeth Klingmark, kommunikatör, teknik- och stadsbyggnadsstaben

Programmet har tagits fram i samarbete med BSK Arkitekter (Svante Bergman, Elinor Holgersson m fl), SWECO (Agata Banach, Shira Jacobs och Emma Wiklund m fl), TAM Group, (Charlotta Rosén m fl), och representanter från The Carlyle Group (Henrik Orrbeck m fl).

Illustrationsmaterial har tagits fram av BSK Arkitekter, Sweco och Nacka kommun.

## Underlag

**Landskapsanalys**, 2013-02-23, WSP Landskap (Marie Åslund)

**Inventering av naturvärdesträd**, 2013-03-10, Pro Natura (Tomas Fasth)

**Trafikunderlag**, 2013-10-11, rev 2014-03-14, Katarina Kjellberg

**PM Korsningsanalys**, 2013-08-19, SWECO (Emma Wiklund)

**PM Parkerings**, 2013-07-04, rev. 2013-02-14, SWECO (Emma Wiklund)

**PM Dagvatten**, 2013-06-12, SWECO (Agata Banach)

**PM Avfallsteknik**, 2013-08-16, ATKINS (Leif Lundin)

**Vindmiljöbedömning**, 2013-09-24, SMHI

**PM Bussgata till kaj**, 2014-03-14, WSP (Marie Åslund)

## Produktion

Nacka kommun, planenheten och kommunikationsenheten

Korrektur: Elisabeth Klingmark och Therese Sjöberg

Form: Sofia Thuresson Rudenschöld, Jerk Allvar och Ricardo Abarza

## Foto

Omslag: perspektiv BSK, Bertil Nordahl och Sofia T Rudenschöld

Inlaga: Om inget annat angivits är bildkällan - Sofia T Rudenschöld, Jerk Allvar, Johan Aspfors, BSK Arkitekter eller Sweco.

Detaljplaneprogram för Nacka Strand

Nacka kommun

Miljö och Stadbyggnad

KFKS 2012/495-214

