

## Södra Nacka strand, detaljplan 4

Detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheten Sicklaön 369:35 m.fl., på Sicklaön, Nacka kommun.



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

### Planens syfte

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

## Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredningar delområde 3 och 10 (ÅF-Infrastructure AB, 2016-05-23)
- Industribullerutredning (ÅF-Infrastructure AB, 2016-05-23)
- PM-trafik, detaljplan 4 (Sweco, 2015-06-26)
- PM Dagvattenutredningar för detaljplan 4, Nacka strand (Sweco, 2016-03-11)
- PM Dagvattenutredning Nacka strand, Planprogram (Sweco 2013-06-12)
- Översiktlig markundersökning (Sweco, 2015-06-16)
- PM-parkeringsutredning DP 3 och DP 4 (Sweco 2016-05-13)
- PM Avfall Nacka strand DP4 (Urban earth consulting AB, 2015-09-25)
- PM-geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16)
- Vindstudie Nacka strand (SMHI februari 2016)
- Detaljplaneprogram för Nacka strand med tillhörande utredningar

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

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 12
4. Konsekvenser av planen	s. 43
5. Så genomförs planen	s. 50
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 56
7. Medverkande i planarbetet	s. 58

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planförslaget berör ett relativt stort område och innehåller befintlig och föreslagen bebyggelse samt många anläggningar i form av gator, torg, parker m.m. Bland den befintliga bebyggelsen finns kulturhistoriskt intressanta industribyggnader samt före detta arbetarbostäder från tidigt 1900-tal. Övrig bebyggelse består främst av det gamla Teliahuset (hus 9) från 1990-talet vilket idag bland annat innehåller kontor och skolverksamhet. Då områdets gator, torg m.m. till största delen är privatägda, men planeras att tas över av kommunen, är det av stor vikt att hela området planläggs och inte bara den föreslagna tillkommande bebyggelsen. På det sättet blir det även möjligt att se de stora dragen och kommunens tankar för stadsdelen.

Uppskattningsvis cirka 365 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet. Tre nya kvarter föreslås, två invid Nacka strandtunnelns mynning samt ett väster om hus 9. Två av de nya kvarteren planeras huvudsakligen för bostäder men också för verksamheter, främst i markplan mot angränsande gator och torg. Ett kvarter planeras endast för verksamheter i form av olika centrumfunktioner. Planförslaget möjliggör vidare en fristående förskola invid Tändkulevägen. Inom hus 9 möjliggör planförslaget bland annat en utökad skolverksamhet samt en utökad byggrätt mot korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen för olika centrumfunktioner och kontor. De delar av befintliga lokala gator och torg som planläggs ska övertas med kommunalt huvudmannaskap. Även grönområden som är av betydelse för allmänheten ska tas över av kommunen och i samband med det ska områdena rustas upp. Bland annat ska den så kallade Västra Hällmarksparken få fler anlagda rekreativmiljöer.

### Målområden för hållbart byggande

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

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

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

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i södra Nacka strand och omfattar cirka 10 hektar. Området gränsar i söder och i väster till befintlig småhusbebyggelse i Vikdalen samt naturmark, och i norr till befintlig kontorsbebyggelse inom Nacka strand samt naturområden söder om Fabrikörvägen. I öster gränsar området mot del av den äldre fabriksbebyggelsen inom Nacka strand samt mot del av en befintlig industrifastighet.

Planområdet omfattar nuvarande fastigheterna Sicklaön 369:35, 369:36, 369:37, 369:39, 369:40 samt del av fastigheterna Sicklaön 41:4, 393:4, 369:34, 14:1, 13:77, 362:3, 362:1, 13:138 och 13:137. Sicklaön 14:1 ägs av Nacka kommun. Övriga ingående fastigheter är privatägda, och ägs av en och samma privata fastighetsägare med undantag för fastigheterna Sicklaön 41:4 och 393:4. Fastighetsregleringsåtgärder genomförs löpande i Nacka strand. Listan ovan med berörda fastigheter kommer därför att ses över under planprocessen.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

### Översiktlig planering

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

## Detaljplaneprogram

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

## Andra projekt som berör planen

Området som omfattas av planprogrammet för Nacka strand har delats in i ett antal områden som ska detaljplaneläggas. En av dessa, Norra branten delplan 1, DP 591, vann laga kraft den 13 juni 2016. Norra branten delplan 2, DP 573, vann laga kraft den 28 oktober 2015.

Norr om planområdet pågår arbete med ytterligare två detaljplaner där allmän plats ses över och rustas upp samt nya bebyggelseområden planeras i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Detaljplanerna kallas "Norra Nacka strand" respektive "Västra Nacka strand". Samordning sker mellan dessa projekt för att säkra ett ändamålsenligt genomförande.

I söder gränsar detaljplanen för Södra Nacka strand till ett område som omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015.

## Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt i sin helhet och en mängd stadsplaner (SPL), detaljplaner (DP) och ändringar av detaljplaner (ÄDP) berörs. Befintliga naturområden inom planområdets västra del samt söder om Tändkulevägen, befintliga arbetarbostäder och gatumarken söder om dessa omfattas av DP 4 (detaljplan för Augustendal), laga kraft 1988-04-22. Genomförandetiden har gått ut. Det gamla Teliahuset, hus 9, omfattas av DP 67 med det senare tillägget ÄDP 465 som vann laga kraft 2009-04-14. Genomförandetiden är 10 från den dag ändringen vann laga kraft. Området väster om befintligt hus 9 mot Tändkulevägen omfattas av DP 353 med det senare tillägget ÄDP 466. ÄDP 466 vann laga kraft 2009-04-14 och möjliggör en fortsatt utbyggnad av hus 9. Planen har dock inte genomförts. Genomförandetiden gäller till och med 2019-04-14.

För mässbyggnaden samt bebyggelsen norr om denna gäller DP 4 med det senare tillägget ÄDP 433. ÄDP 433 vann laga kraft 2008-01-11. Genomförandetiden löper ut 2018-01-11. Ett mindre område direkt nordost om mässbyggnaden omfattas av DP 75 med et senare tillägget ÄDP 433. Vid korsningen Tändkulevägen-Augustendalsvägen öster om de befintliga arbetarbostäderna gäller detaljplan DP 75 som vann laga kraft 1992-02-28. Torgplatsen väster om mässbyggnaden omfattas av DP 182 med det senare tillägget ÄDP 434. ÄDP 434 vann laga kraft 2008-01-11. Genomförandetiden löper ut 2018-01-11. Området öster om befintlig bergtunnel som leder in till Nacka strand omfattas av DP 60 med det senare tillägget ÄDP 436, DP 300 samt SPL 321. ÄDP 436 vann laga kraft 2008-01-11 och har en genomförandetid på 10 år från den dag ändringen vann laga kraft. DP 300 vann laga kraft 2002-11-21. Genomförandetiden har löpt ut. SPL 321 vann laga kraft 1982-

07-02. En mindre del naturmark mot Fabrikörvägen omfattas av DP 173 som vann laga kraft 1998-06-25.

I berörda delar så ersätts ovanstående planer med denna nya detaljplan.

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

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

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

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Recipienten för avrinningsområdet är Lilla Värtan, Saltsjön, som har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av påverkan från hamnverksamhet. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av övergödning och miljögifter (tennföreningar och kvicksilver). Den ekologiska potentialen är *måttlig* och den kemiska statusen är *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Detaljplanen ger förutsättningar för en minskad belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagen dagvattenfördröjning inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

### **Risk**

Nordost om planområdet ligger Bergs oljehamn där petroleumprodukter hanteras. En sammantagen bedömning har gjorts med avseende på risker från anläggningen. Eventuella risker bedöms inte innebära ett hinder för föreslagen detaljplan.

### **Området idag**

Nacka strand präglas starkt av sin topografi vilken inom planområdet är dramatisk med stora höjdskillnader. Nivåerna varierar mellan ca 30 meter över havet vid Augustendalstorget till ca 55 meter över havet uppe på den skogsklädda höjdsträckning som finns i planområdets södra del. Nacka strand präglas också av den befintliga stadsmiljön som har flera historiska lager med en tydlig uppdelning mellan bebyggelse från olika perioder. Nacka Strand bär på en obruten 100-årig historia av industri och småningom kontor, skolor, boende och olika typer av verksamheter. Området uppvisar idag stora variationer i bebyggelsen avseende storlek, volymer och takutformning vilket utgör ett för området, viktigt karaktärsdrag.

Aktuellt planområde omfattar delar av de centrala samt de södra delarna av stadsdelen. I planområdets nordöstra del finns det så kallade mässområdet med industribebyggelse från tidigt 1900-tal såsom exempelvis en lång verkstadshall från 1910-talet med karaktäristiska drag så som sågtandstak och spröjsade fönster (idag innehållandes mässverksamhet). Byggnaderna utgör del av före detta J.V. Svenssons motorfabrik. I planområdets västra del finns vidare ett antal enhetligt uppförda före detta arbetarbostäder från 1908-1910, de så kallade gröna villorna. Husen är placerade längs Tändkulevägen på rad likt bruksgator i äldre industrisamhällen. Den äldre industribebyggelsen samt arbetarbostäderna omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, och är särskilt utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.



Delar av bevarad industribebyggelse.



F.d. Arbetarbostäder från 1908-1910 längs Tändkulevägen.



Befintlig hallbyggnad mot väster sett från Augustendalsvägen, idag innehållandes mässverksamhet.

I övrigt dominerar kontorsbebyggelse från 1990-talet i form av det gamla Teliahuset (hus 9), beläget söder om Augustendalsvägen mitt emot mässan. Hus 9 är ett storskaligt kontorshus med tvärgående flyglar mot gatan. Byggnaden överbryggar nivåerna mellan gatan och berget bakom. Hus 9 innehåller idag bland annat kontor och den internationella Engelska skolan som har ca 900 elever i åk 4-9.

Den östra fasaden av hus 9 är tillsammans med delar av befintlig industribebyggelse det första som besökare av stadsdelen möter efter ankomst till Nacka strand via befintlig bergtunnel, Nacka strandtunneln (som utgör den huvudsakliga entrén in till stadsdelen). Entréplatsen vid Augustendalsvägen efter tunnelmynningen har en stark industrihistorisk prägel genom den långa verkstadshallen. Planområdet omfattar större delen av Nacka strandtunneln (belägen i planområdets sydöstra del).



Gamla Teliahuset, hus 9, samt del av Augustendalsvägen. Vy mot sydost.

Inom planområdet finns även olika typer av grönytor. Framst består dessa av naturmark i form hällmarksskog i planområdets västra del samt en skogsklädd höjdsträckning i planområdets södra del, men även av mindre ytor med vegetation och uppvuxna träd samt gröna gårdsmiljöer/trädgårdar i anslutning till befintlig bebyggelse. De högsta kvaliteterna vad gäller grönstruktur i Nacka strand finns bland annat inom befintlig hällmarksskog i planområdets västra del med många naturvärdesträd, i första hand ek och tall, samt så kallade värdträd för rödlistade arter. Delar av hällmarksskogen utgör del av ett öst-västligt stråk med naturmark som har en viktig funktion från ett kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör länken mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergen.



Vy mot öster från befintlig hällmarksskog i planområdets västra del. I bakgrunden syns delar av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet.



I dagsläget är den största delen av marken i Nacka strand privatägd, även gator, torg och många grönområden. Till följd av detta finns det anläggningar och byggnader som delvis är sammanbyggda eller beroende av varandra, vilket behöver tas hänsyn till i planering och genomförande.

### **Service**

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

### **Friytor**

Nacka strand är välförsett med rekreativmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns som beskrivet ovan bland annat ett större område med hällmarksskog i områdets västra del. I anslutning till planområdet mot norr finns vidare bland annat den så kallade Strandparken samt strandpromenad. Eftersom Nacka strand ursprungligen planerades för en större andel arbetsplatser är tillgången till lekmiljöer begränsad i dagsläget.

### **Geoteknik**

En geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16) har utförts utifrån geologiska översiktskartor samt utredningar från 1966, 1987 samt 2014. Topografin i området är starkt kuperad. Jorden inom planområdet består av fasta jordar (morän) på berg. Jordarna är så fasta och har så ringa mäktighet att totalstabiliteten är tillfredställande. Sammanfattningsvis bedöms markstabiliteten vara tillfredsställande inom planområdet. Vid ökad nederbörd i framtiden kan viss erosionsrisk förekomma lokalt vilket behöver beaktas vid dimensionering av dagvattensystemet.

### **Gator och trafik**

Planområdet omfattar delar av Augustendalsvägen, från Nacka strandtunneln fram till korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen. Augustendalsvägen är en huvudgata som utgör Nacka strands ”rygggrad”. Augustendalsvägen leder i stort sett all trafik in till Nacka strand via Nacka strandtunneln med anslutning från Vikdalsvägen och Värmdöleden (väg 222). Augustendalsvägen har i dagsläget cirka 6500 fordon per årsmedeldygn fram till J V Svenssons torg norr om planområdet. En infart finns från Augustendalsvägen till Augustendalstorget väster om mässbyggnaden. På Augustendalstorget sker inlastning och avfallshantering för mässan, och mässområdets interna vägar, däribland Automobilgatan, ansluter hit.

Ett annat sätt att nå Nacka strand än via Nacka strandtunneln är via Lokomobilvägen. Planområdet omfattar del av Lokomobilvägen i planområdets östra del. I korsningen strax norr om Nacka strandtunneln möts Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Cylindervägen (belägen öster om mässan i nord-sydlig riktning). I och med att all trafik in till och ut ur Nacka strand passerar här är korsningen högt belastad. Invid korsningen ligger

också en busshållplats, Engelska skolans hämtnings- och avlämningsplats samt angöring till flera verksamheter.

I planområdets västra del ansluter Tändkulevägen till Augustendalsvägen. Tändkulevägen är idag en smal lokalgata som avslutas med en mindre vändplan på höjdryggen söder om hus 9. Tändkulevägen har en kraftig lutning på ca 11,6%. Detaljplanen omfattar även en mindre del av Enspännarvägen i områdets östra del som även den avslutas med en vändplan på höjdryggen i söder.

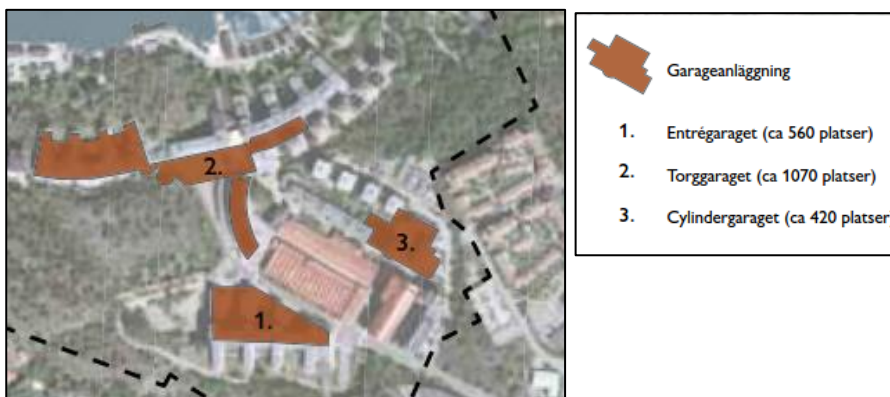
Inget cykelbanenät finns utbyggt i Nacka strand. Cykeltrafiken sker i huvudsak i blandtrafik eller inom gångfartsområden. För gångtrafik finns ett finmaskigt nät med gångvägar och trappor som komplement till gatornas trottoarer.

### Kollektivtrafik

Södra Nacka strand är välförsett med kollektivtrafik. På Augustendalsvägen (direkt norr om planområdet) finns bland annat en vändplats för bussar och en sträcka med hållplatser, den så kallade ”bussgatan”. I dagsläget finns busslinjer mot Fisksätra, Tyresö/Handen, Slussen och City. Vid kajen i Nacka strand finns hållplats för kollektivtrafik med båt, bland annat i form av SjöVägen som trafikerar sträckan Frihamnen-Nybroplan och skärgårdstrafiken. Mellan busshållplatserna och båtbyggnaden finns en snedbanehiss som bidrar till att underlätta byten mellan buss och båt. Med utbyggd tunnelbana till Nacka kommer det i framtiden att vara ca 400 meter från Nacka strandsmässan till planerad tunnelbanenedgång.

### Parkering

Totalt finns drygt 2500 parkeringsplatser för bil i Nacka strand varav ca 2000 platser ligger i garage och ca 500 platser utomhus. Illustrationen nedan visar tre befintliga garageanläggningar inom Nacka strand; Entrégaraget, Torggaraget samt Cylindergaraget. Det så kallade Entrégaraget är beläget inom planområdet under befintligt hus 9. Entrégaraget rymmer ca 560 p-platser i 1-2 plan.



Ungefärlig utbredning av befintliga garageanläggningar inom Nacka strand.

### **Teknisk försörjning**

VA-ledningar är idag utbyggda i större delen av detaljplaneområdet och är dimensionerade för befintlig bebyggelse. Kommunen är huvudman för de VA-ledningar som ligger i Augustendalsvägen. Övriga ledningssträckor inom planområdet är i enskild ägo. Avledning av dagvatten sker i ledning i Augustendalsvägen. Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Även ytavrinning förekommer vid kraftig nederbörd.

Inom hela Nacka strand finns enskilda ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärmeledningar i Nacka strand ägs av Fortum och utgår från en värmepanna i närheten av Cylindervägen. Kylcentralen ligger norr om planområdet i den före detta oljekällaren på kajen i Nacka strand. Värme- och kylledningarna går till största delen i gemensamma stråk.

Inom området finns ett antal elnätstationer som ägs av nätägaren Nacka Energi. Invid Lokomobilvägen i Jakobsdalsvägens förlängning finns en fristående station. Inom planområdet finns även två inbyggda nätstationer inom privata fastigheter, dels inom det gamla Teliahuset (hus 9) och dels inom befintlig bebyggelse vid mässområdet (norr om Automobilgatan).

### **Avfallshantering**

Dagens avfallshantering är anpassad efter den stora mängd arbetsplatser som Nacka strand är byggt för och hanteringen samordnas av fastighetsägaren. Bland annat finns en lösning med en intern hantering och sortering vid ett ”miljötorg” vid Cylindervägen i planområdets nordöstra del.

### **Markföroreningar**

I Nacka strand låg tidigare JV Svenssons Automobilfabrik och excellent förnickling AB. Vid de gamla fabriksbyggnaderna i den norra delen av planområdet finns ett riskklassat objekt. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. Till följd av detta har översiktliga markundersökningar med avseende på jord genomförts (Sweco, 2015-06-16). Den genomförda utredningen visar på att det inom delar av detaljplaneområdet finns förorenad mark. Resultaten medför dock inte att den planerade utvecklingen i Nacka strand behöver omprövas. Det bör dock vidtas ytterligare undersökningar för att säkerställa utbredningen av indikerade föroreningar så att lämpliga saneringsåtgärder kan genomföras.

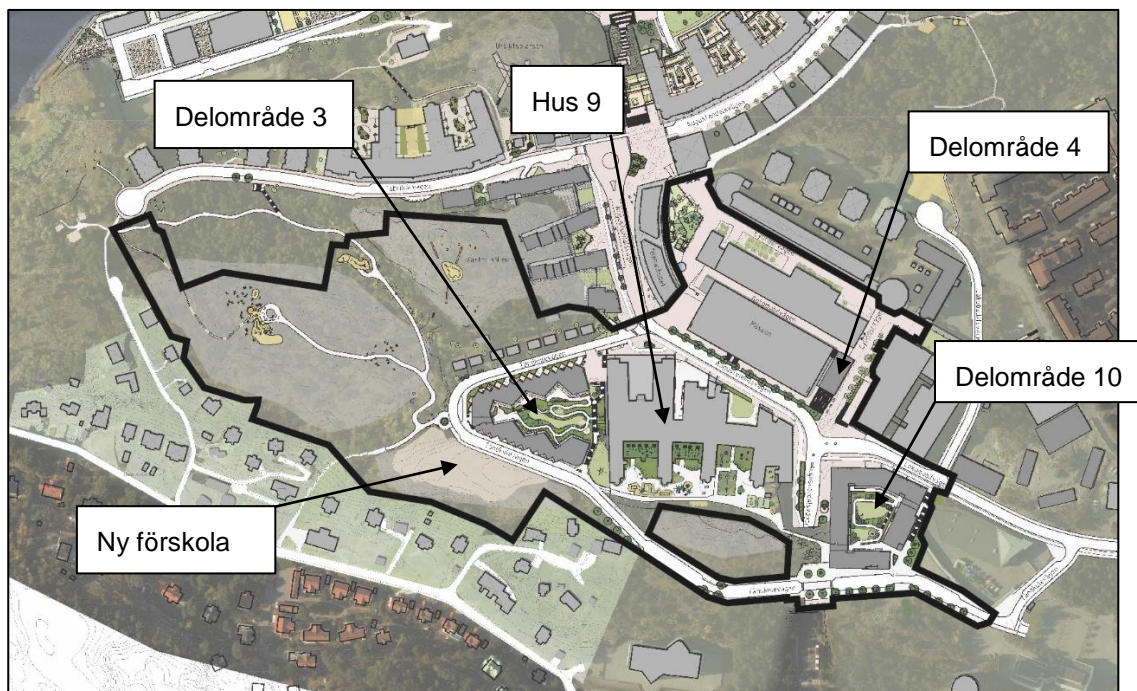
### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

Detaljplanen innehåller ny bebyggelse i anslutning till korsningen Augustendalsvägen-Lokomobilvägen samt väster om befintligt hus 9 invid Tändkulevägen. Bebyggelse inom dessa kvarter har redovisats i det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand under benämningarna delområde 3, 4 respektive 10. Utöver detta föreslås en ny fristående förskola i planområdets västra del söder om Tändkulevägen invid befintligt område med hållmarksskog. Illustrationen nedan visar placeringen av föreslagna kvarter samt förskola.

De ovan nämnda bebyggelseområdena behandlas var för sig i detta kapitel. Med hänsyn till gestaltning, biologiska spridningssamband och dagvattenhantering införs en generell bestämmelse om att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak. Bestämmelsen hindrar dock inte att delar av taken förses med solpaneler eller utformas som uteplatser för de boende. I utformningen av uteplatser ska dock den övergripande ambitionen om ett bevuxet taklandskap beaktas genom inslag av odlingsbäddar eller liknande. Gemensamma uteplatser på tak placeras lämpligen på nivåer som går att nå från trapphus med hiss.

Detaljplanen har även en generell bestämmelse om att gränser mellan allmän plats och privat mark ska tydliggöras i gestaltningen, exempelvis med låga staket eller murar. Förslagets konsekvenser på bl.a. kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild beskrivs vidare under kapitlet ”Konsekvenser av planen”.



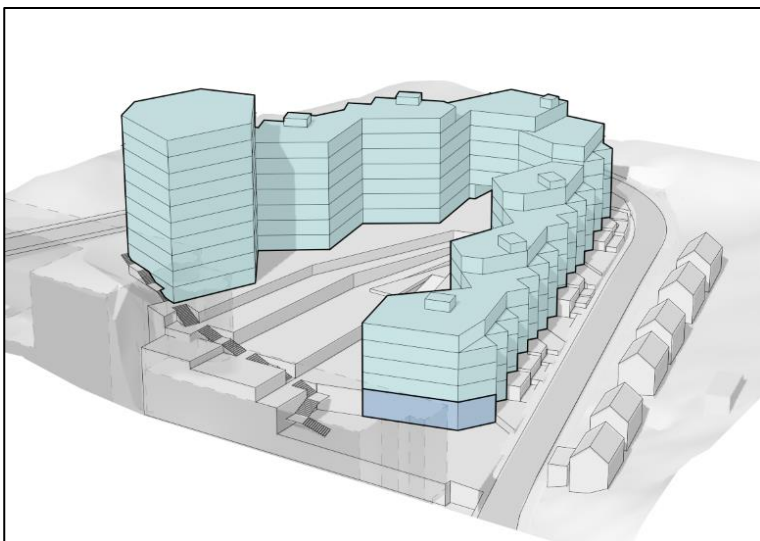
Illustrationsplan som visar en möjlig utformning av ny bebyggelse inom planområdet.

### Nytt kvarter väster om hus 9 invid Tändkulevägen (Delområde 3):

Idag består delområde 3 till stora delar av utsprängda plana ytor i ett par nivåer med höga sprängkanter. Mellan tomtens högsta och lägsta punkt längs fasaden på det angränsande hus 9 skiljer det 20 meter i höjdled. Området omfattas av en gällande detaljplan som medger en fortsatt utbyggnad av hus 9 med ytterligare två flyglar mot Tändkulevägen. Planförslaget innebär att det inom delområdet skapas förutsättningar för ett kvarter som bidrar till att skapa ett väl definierat gaturum. Markanvändningen inom kvarteret föreslås vara bostäder, centrumändamål och parkering (BCP). Ca 165 nya bostäder möjliggörs.

Den föreslagna nya bebyggelsen är i 4-6 våningar mot Tändkulevägen (dock flera våningar i suterräng mot gården i den södra delen av kvarteret) med undantag för kvarterets sydöstra hörn där en högre byggnadsvolym i 9 våningar föreslås mot Tändkulevägen. Bebyggelsens volymer trappar sig upp för den branta backen och blir högst i den högsta punkten i det sydöstra hörnet. Denna hantering av byggnadsvolymer ger goda möjligheter till utsikt från de södra delarna samtidigt som skalan blir lägre i anslutning till de angränsande f.d. arbetarbostäderna i norr.

Planförslaget skapar förutsättningar för ett väl definierat gårdsrum inom kvarteret. Topografin och ovan beskrivna byggnadsvolymer i söder gör att gården blir relativt skuggig. Detta kompenseras genom möjligheter till gemensamma takterrasser med goda ljusförhållanden m.m. Planförslaget innebär att föreslagen gårdsmiljö får byggas under med planterbart bjälklag. I och med detta skapas förutsättningar för att parkeringsgarage m.fl. utrymmen kan byggas under gården. Gården ska vara tydligt avgränsad mot det angränsande offentliga stråket i öster, en trappförbindelse som planläggs som allmän platsmark i nord-sydlig riktning mellan delområde 3 och hus 9 (del av ett gångstråk från Augustendalsvägen vidare mot Vikdalen).



Volymskiss som illustrerar en möjlig utformning av bebyggelsen inom kvarteret samt principerna för hur bebyggelsen följer med Tändkulevägens lutning och trappar uppåt. Bild: BSK Arkitekter

Den garagelösning som har prövats inom delområde 3 innebär att in/utfart anordnas mot föreslagen platsbildning nedanför trappförbindelsen mellan hus 9 och delområde 3. In/utfart till parkeringsgarage ska utformas trafiksäkert med hänsyn till siktförhållanden m.m. En bestämmelse om utfartsförbud har förts in i planförslaget vid kurvan i Tändkulevägens västra del.

### *Gestaltning*

I och med att delområde 3 gränsar till de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen samt att delområdet ligger med relativ närhet till den gamla industribebyggelsen vid mässområdet ställs särskilda krav i detaljplanen på anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljöer i gestaltningen av ny bebyggelse. Arbetarbostädernas närmiljö präglas till skillnad från industribyggnaderna vid mässområdet av småskalighet. Byggnaderna, som på ett för arbetarbostäder karaktäristiskt sätt är placerade på rad, omges av lummig grönska. Tändkulevägens nuvarande småskaliga bostadsbebyggelse står sålunda i kontrast till det industriella och mer storskaliga produktionsområdet i öster. Kulturmiljöns avläsbarhet, d.v.s., kontrasten mellan bostadsområde och produktionsområde, liksom de miljöskapande värden och upplevelsevärden området ger, har ett kulturhistoriskt värde.

Den förhållandevis storskaliga volym som föreslås inom delområde 3 har medvetet brutits ner och anpassats för att möta upp arbetarbebyggelsens småskalighet. Det är viktigt att skalan bryts ner på de tillkommande byggnadsvolymer mot arbetarbostäderna på olika sätt utöver den föreslagna volymhanteringen som beskrivits ovan, och att det historiska förhållandet bostadsområde gentemot industriområde bevaras och förstärks. Mot bakgrund av detta så ska områdets gröna karaktär lyftas fram och arbetarbebyggelsens gröna trädgårdar ska speglas framför den nya bebyggelsen. I planförslaget har en ca 4 meter bred zon närmast gatan mot norr försetts med så kallad prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad och att marken istället kan användas som en lummig och grönskande förgårdsmark. En utformningsbestämmelse har även förts in i förslaget som innebär att byggnadsvolymer som vetter mot de f.d. arbetarbostäderna ska gestaltas så att det översta våningsplanet ges ett tydligt indrag från övriga våningsplan vilket dämpar upplevelsen av höjd.

I och med kvarterets storskalighet är det viktigt att fasadlängden delas in i mindre enheter inom hela delområdet. Ny bebyggelse ska mot gata gestaltas som mindre enheter genom att använda burspråk, indrag/förskjutningar eller liknande som kan skapa en sekvens eller rytm mot gatan. Fasader som vetter mot de f.d. arbetarbostäderna ska brytas upp i mindre enheter på samma sätt som beskrivet ovan, men med en enhetlig utformning för att spegla arbetarbostädernas småskaliga och repetitiva karaktärsdrag, i huvudsak i enlighet med illustrationen nedan. Färgsättning av enheterna kan dock med fördel variera längs gatan. För övriga delar av kvarteret ska de mindre enheterna gestaltas med en varierande fasadutformning. Detta kan handla om variation i färgsättning, material, fönstersättning eller liknande.

För ny bebyggelse inom hela delområdet gäller att ny bebyggelse ska utformas som ett tillägg där hänsyn ska tas till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovsprocessen och därför styr inte detaljplanen detta närmare. Med fördel används dock trä och tegel som fasadmateriel för att knyta an till den befintliga karaktären hos arbetarbostäderna och den gamla industribebyggelsen, och på så sätt knyta samman stadsrummet.



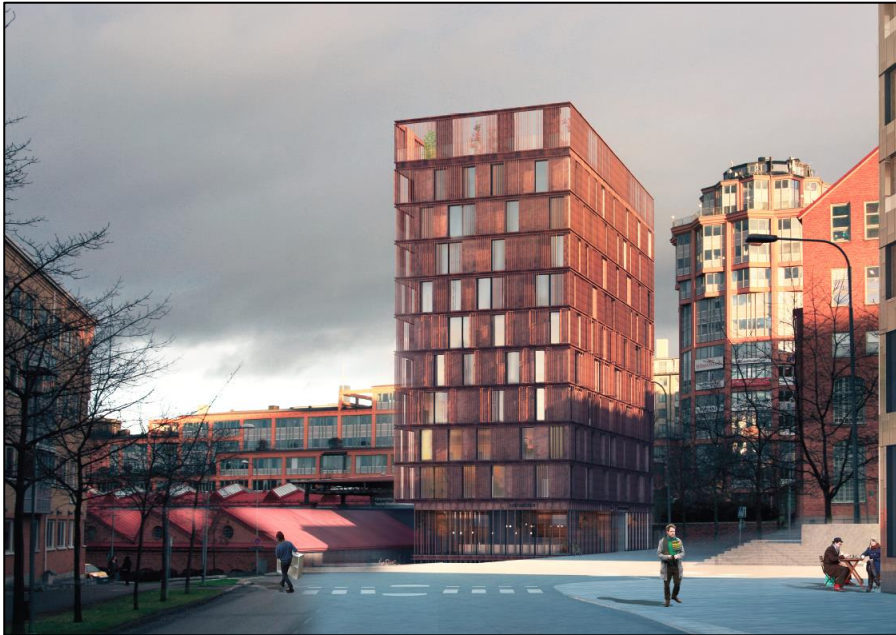
Vy längs Tändkulevägen österut på norrsidan av kvarteret som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 3 skulle kunna gestaltas mitt emot de f.d. arbetarbostäderna. *Bild: BSK Arkitekter*

#### **Ny byggnad öster om Mässan (Delområde 4):**

Planförslaget möjliggör en ny byggnad direkt öster om mässbyggnaden invid Cylindervägen i tio våningar mot gatan. Idag finns en miljöstation på platsen. Markanvändningen inom delområdet föreslås vara centrumändamål (C). Förutsättningar skapas för verksamhetslokaler för olika centrumfunktioner (kontor, service, hotell m.m.). Detta är en av de platser i Nacka strand där det finns stora möjligheter att uppnå en riktigt tät och händelserik stadsmiljö, och det är viktigt att bottenvåningen präglas av öppenhet.

Den föreslagna byggnaden inom delområde 4 kommer att utgöra en fondbyggnad efter Nacka strandtunnelns mynning vid entrén till stadsdelen (se bild nedan). Detaljplanen skapar förutsättningar för en tillbakadragen volym med ett mindre breddmått än den gamla verkstadshallen (mässan). Detta gör att mässan lyfts fram och tillgängliggörs, att mässans karaktäristiska tak kan ses över hörn och därmed upplevas som ett tredimensionellt plastiskt objekt. Framför mässan och byggnaden inom delområde 4 skapas förutsättningar för en

platsbildning med en trappkoppling, se vidare beskrivning under avsnittet Torg och offentliga platser på sid. 28 nedan. Genom ett medvetet släpp mellan delområde 4 och mässbyggnaden skapas ett tydligare avstånd mellan befintlig bebyggelse och tillkommande byggnad. Föreslagen byggrätt har även utformats för att skapa förutsättningar för en byggnad som bland annat kan överbrygga dagens byggda barriärer och nivåskillnader.



Vy mot norr efter tunnelmyningen som visar hur en ny byggnad inom delområde 4 skulle kunna utformas och gestaltas. Bild: Kjellander + Sjöberg



Föreslagen platsbildning och vistelseyta i anslutning till mässan och delområde 4. Bild: Kjellander + Sjöberg





Vy från Augustendalsvägen mot öster som visar hur en ny byggnad/bebyggelse inom delområde 4 och 10 skulle kunna utformas och gestaltas. Bild: Kjellander + Sjöberg

### *Gestaltning*

I och med att delområde 4 ligger i direkt anslutning till den äldre industribebyggelsen vid mässområdet så ställs särskilda krav på gestaltningen i detaljplanen. Ny byggnad skall utgöra ett samtida avtryck och årsring i området med en tydlig egen identitet. Samtidigt är det viktigt att den nya byggnaden framhäver och tydliggör den befintliga arkitekturens karaktärsdrag; industribebyggelsens tyngd, de f.d. verkstädernas horisontella uttryck liksom sågtandstakets särskilda arkitektur. Detta betyder varken att en ny byggnad på platsen ska gömma sig eller överglänsa omgivande byggnader. Det nya tillskottet och befintlig bebyggelse ska snarare förhöja varandra.

Utskjutande balkonger eller burspråk får inte uppföras utanför den upplevda byggnadsvolymen. Det är viktigt att hela byggnaden ges en tydlig form för att inte ge ett oroligt intryck. Taket ska i huvudsak utformas som en gemensam takterrass.

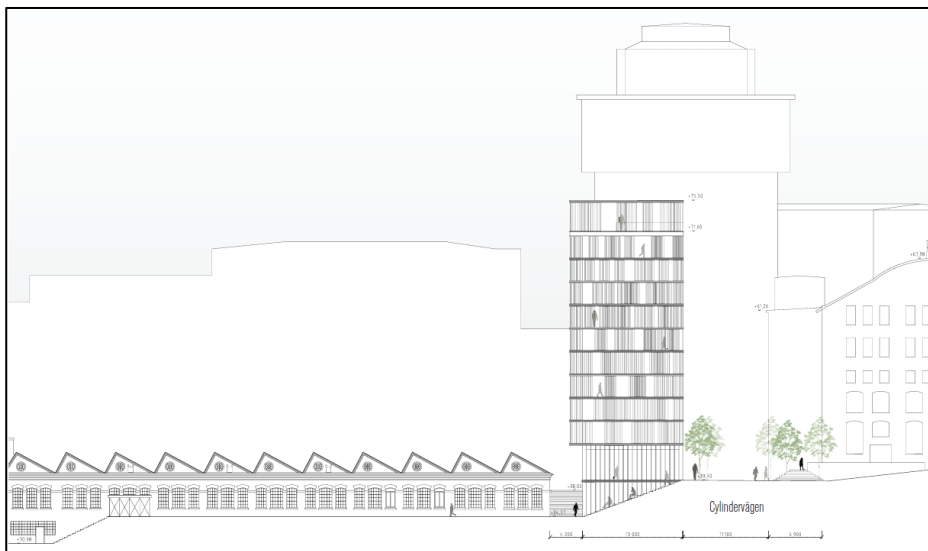
Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovsprocessen och därför styr inte detaljplanen detta närmare. Med fördel används dock material med koppling till det industriella (exempelvis Cortenstål som har använts som det dominerande materialet i det yttre fasadskiktet i illustrerad byggnad ovan), som kan samspela och samtidigt tydliggöra kontrasten mellan befintlig bebyggelse och planerat tillägg.

Illustrationerna ovan och nedan visar på en möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för föreslagna planbestämmelser. Illustrerad byggnad har givits en gestaltning som

skapar en känsla av robust materialitet och lätt transparens i en och samma byggnad. Ett smäckert och vertikalt tillägg, en högre markör, kan stå i tydlig kontrast till den industrihistoriska bebyggelsens horisontella utbredning. Med sitt till synes platta tak skiljer den nya byggnaden ut sig såväl från den äldre byggnaden som idag används som skola, med sitt välvda sadeltak som från angränsande höghus (Nyréns arkitektkontor) med sin formmässigt starka kröndel.



Flygvy som visar hur en ny byggnad inom delområde 4 skulle kunna utformas och gestaltas. Bild: Kjellander + Sjöberg



Elevation mot sydväst som visar möjlig utformning och gestaltning av en ny byggnad inom delområde 4. Bild: Kjellander + Sjöberg



Elevation mot nordväst som visar möjlig utformning och gestaltning av en ny byggnad inom delområde 4. Bild: Kjellander + Sjöberg

### Nytt kvarter öster om befintlig bergtunnel (Delområde 10):

Delområde 10 ligger strategiskt vid korsningen mellan Lokomobilvägen och Augustendalsvägen och utgör precis som delområde 4 ett tillskott till den miljö som är det första man möter vid ankomsten till Nacka Strand efter Nacka strandtunneln. Kvarteret ska bidra till att forma en entréplats efter tunnelmynningen, en tät stadsmiljö med innerstadskaraktär och en hög exploatering. Detta motiveras bland annat av det centrala läget med god tillgång till kollektivtrafik samt att detta är en av de platser i Nacka strand där det finns stora möjligheter att uppnå en riktigt tät och händelserik stadsmiljö som beskrivet ovan under avsnittet för delområde 4. Markanvändningen inom kvarteret föreslås vara bostäder, centrumändamål och parkering (BC<sub>2</sub>P), lägenheter får dock inte inredas på entréplan mot Augustendalsvägen samt Lokomobilvägen. Mot dessa gator ska verksamhetslokaler anordnas. Mot Tändkulevägen får bostadslägenheter inrymmas i entréplan i del. En bestämmelse har dock förts in i planförslaget som innebär att minst en verksamhetslokal ska finnas i entréplan mot Tändkulevägen inom respektive egenskapsområde som föreslås mot gatan.

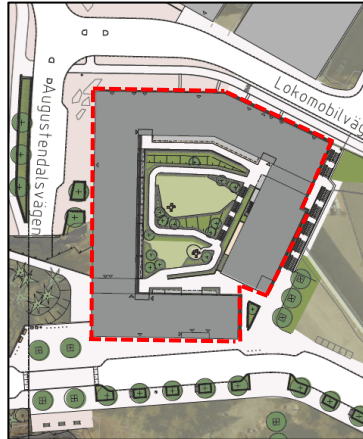
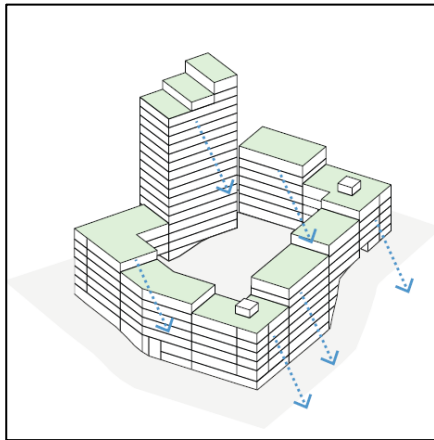
Inom delområde 10 möjliggörs ca 190 bostäder, ca 1000 kvm BTA verksamhetslokaler samt parkeringsgarage under mark i en relativt sluten kvartersform. Fasader med entréer och till största del verksamheter ska möta gatans trottoar och ytor för fotgängare utan förgårdsmark. Detta gäller såväl mot Augustendalsvägen och Lokomobilvägen som mot Tändkulevägen i söder uppe på höjdryggen i söder.



Perspektiv mot sydost som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 10 skulle kunna se ut vid korsningen Augustendalsvägen-Lokomobilvägen. Bild: Kjellander + Sjöberg

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 6-8 våningar mot Augustendalsvägen och Lokomobilvägen. Mot Tändkulevägen varierar antalet våningar mellan 5-7 våningar mot gatan. Föreslagna byggnadsvolymer tar upp höjdskillnaden från Augustendalsvägen upp till Tändkulevägen genom att följa marken i en trappande volymhantering. På samma sätt som inom delområde 3 beskrivet ovan tar denna typ av volymhantering tillvara utsikten över farleden samtidigt som byggnadernas höjd anpassas till omgivande gator och bebyggelse.

I kvarterets östra del föreslås även ett högre tornhus i 16 våningar mot Tändkulevägen. Denna byggnad kommer att utgöra ett tydligt landmärke och kommer att vara synligt på mycket långt håll, se även vidare beskrivning och illustrationer under avsnittet om delområdenas omgivningspåverkan på sidorna 23 och 24 nedan.



Volymskiss samt situationsplan som illustrerar principen med föreslagen trappande hantering av byggnadsvolymer inom delområde 10. *Bilder: Kjellander + Sjöberg*

Kvarteretsstrukturen öppnar sig mot sydost vid Tändkulevägen. Kvarterets ytor ska vara tydligt avgränsade mot det angränsande offentliga stråket i öster, en planerad trappförbindelse planlagd som allmän plats (TRAPPA) i nord-sydlig riktning i Jakobsdalsvägens förlängning, samt mot gatumiljön vid Tändkulevägen.

Planförslaget möjliggör en gårdsmiljö inom kvarteret som får byggas under med planterbart bjälklag. Detta skapar förutsättningar för att garage m.fl. utrymmen kan anordnas under gården. Topografin och ovan beskrivna byggnadsvolymer i söder gör att gården blir relativt skuggig. Detta kompenseras genom möjligheter till gemensamma takterrasser med goda ljusförhållanden m.m.

Föreslagen garagelösning inom delområde 10 innebär att in/utfarter anordnas mot Lokomobilvägen. In/utfarter till parkeringsgarage ska utformas trafiksäkert med hänsyn till siktförhållanden m.m. En bestämmelse om utfartsförbud har förts in i planförslaget mot Augustendalsvägen samt mot del av Lokomobilvägen närmast korsningen. Utfartsförbud har även förts in i planförslaget mot föreslagen torgplats ovanför Nacka strandtunneln.

### *Gestaltning*

Delområde 10 ligger i anslutning till den äldre industribebyggelsen vid mässområdet. Av den anledningen ställs särskilda krav i detaljplanen på gestaltningen av ny bebyggelse som innebär att ny bebyggelse i sin utformning ska förhålla sig till karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse. Samtidigt som det är betydelsefullt att den nya byggelsen förhåller sig till angränsande industribebyggelse så ska den också utgöra ett nutida avtryck och årsring i området, berika med något nytt och samtida med en tydlig egen identitet.



Perspektiv mot sydväst som illustrerar hur ny bebyggelse inom delområde 10 skulle kunna se ut längs Lokomobilvägen. Bild: Kjellander + Sjöberg

I och med kvarterets storskalighet och att kvarteret utformas relativt slutet så finns ett behov av bryta upp kvarterets byggnadsvolym. I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sidorna 20, 22 och 23 i denna planbeskrivning. Kvarterets olika volymer ska upplevas som enskilda byggnader med små, men ändå märkbara, skillnader gestaltningsmässigt. Variationen i gestaltningen av fasader kan handla om att volymerna exempelvis differentieras i materialitet och fönstersättning. För att hålla samman kvarteret är det viktigt med sockelvåningar som avviker från resten av fasaden, och som är av ett tåligt material. I detaljplanen införs en bestämmelse om att det mot gata ska finnas en tydlig sockelvåning i minst en våning.

Det är viktigt att hela kvarteret ges en tydlig form för att inte ge ett oroligt intryck. Till följd av detta införs en planbestämmelse om att utskjutande balkonger eller burspråk inte får

uppföras utanför den upplevda byggnadsvolymen mot allmän plats med undantag för kvarterets hörn mot gata och mot Tändkulevägen, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sid. 20, 22 och 23 i denna planbeskrivning. Eventuellt utskjutande balkonger eller burspråk i kvarterets hörn mot gata och mot Tändkulevägen får dock inte dominera fasaderna och de får inte hänga ut mer än 0,6 meter från fasad. Fri höjd under balkong från gångbana ska vara minst 3,5 meter. Balkongerna ska integreras i fasadens utformning.

Byggrätten som medger ett högre tornhus i kvarterets östra del har försetts med bestämmelsen  $f_1$  vilket innebär att utskjutande burspråk och balkonger inte medges mot allmän plats. Mot gård medges utskjutande balkonger eller burspråk endast upp till +67,0 meter över nollplanet. För övrig bebyggelse inom kvarteret tillåts utskjutande burspråk eller balkonger mot gården.



Bebyggelse som inte prövas  
inom denna detaljplan

Perspektiv mot öster som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 10 skulle kunna se ut längs Tändkulevägen. Bild: Kjellander + Sjöberg

### Omgivningspåverkan – Delområde 3, 4 och 10

Mot kusten, som är av riksintresse för kulturmiljövården, innebär planförslaget en förändring i och med den ökade skalan i bebyggelsen. Bedömningen är dock att förändringen inte skadar riksintresset, utan är en förändring av redan byggd miljö och del av den historiska utvecklingen. En så pass omfattande höjdskala inom kvarteren kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen är inställningen att bebyggelsen ska ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjena, fabriksperioden och kontorsepoken. Nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar.

Med hänsyn till riksintresset införs en bestämmelse om att fasader och tak ska ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och att byggnadsvolymer ska vara tydligt avläsbara. Denna bestämmelse är av generell slag och därför krävs det att det i bygglovsprocessen finns utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än som regleras i detaljplanen. Inom respektive delområde föreslås högre byggnadsvolymer som kommer att vara exponerade mot farleden och delvis synliga från långt håll. Dessa byggnadsvolymer har även försetts med en bestämmelse ( $f_2$ ) som innebär att uppstickande teknikutrymmen för hissmaskin, ventilationsanläggningar och liknande utöver högsta tillåtna nockhöjd inte medges.



Vy från Blockhusudden på Djurgården. Den föreslagna högre byggnadsvolymen inom område 10 samt inom delområde 4 visas i bildens mitt.

### **Ny förskola invid Tändkulevägen:**

I detaljplanen föreslås en ny friliggande förskola med sex avdelningar på en tomt för skoländamål (S) på höjden mellan Vikdalen och Tändkulevägen söder om delområde 3. Förskoletomten ligger i direkt anslutning till föreslagna parkområden inom den så kallade Västra Hällmarksparken (se vidare beskrivning på sid. 30 nedan). Tomten omfattar totalt ca 2750 kvm och består av hällmark. Söder om tomten sluttar hällmarken brant ner mot de närliggande villatomterna i Vikdalen. Denna zon planläggs som allmän platsmark (NATUR). En mindre platå finns mot Tändkulevägen, föreslagen ny utformning av Tändkulevägen innebär att det blir en bergskärning på ca 4 meter mot gatan.

Ett förslag till möjlig utformning och disposition av förskoletomten har tagits fram som innebär en huvudbyggnad i två våningar där det första planet är tillgängligt från gata, och plan två ligger uppe på platån indraget mot söder där byggnaden även verkar bullerskyddande för den föreslagna gårdsmiljön mot norr. Genom föreslagen utformning tas sprängkanten mot Tändkulevägen omhand och en bättre gatumiljö skapas.



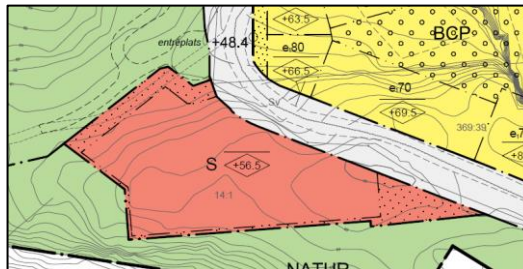
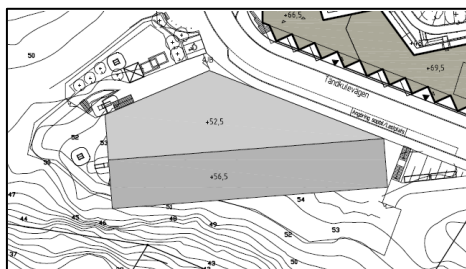


Illustration som visar en möjlig utformning av en ny förskolebyggnad söder om Tändkulevägen samt ett utsnitt ur plankartan som visar tomtens avgränsning. Bild: BSK Arkitekter samt Nacka kommun

## Befintlig bebyggelse

### Det gamla Teliahuset, Hus 9:

Hus 9 innehåller idag främst skolverksamhet, kontor och parkeringsgarage. I gällande detaljplan är de södra och östra delarna av hus 9 planlagt för bostadsändamål, kontorsändamål (även inkluderande hotellverksamhet, restaurangverksamhet m.m. som inte är mer trafikalkrävande eller störande än kontor) samt vårdändamål. De nordvästra delarna är planlagda för vårdändamål, kontor enligt ovan, småindustri samt skoländamål.

I föreslagna detaljplan föreslås att gällande markanvändning ersätts med en markanvändning för centrumändamål samt kontorsändamål inom hela byggnaden (CK). Vidare föreslås att en utökad skolverksamhet inom byggnaden möjliggörs tillsammans med skolgårdsytor i söder. Planförslaget skapar förutsättningar för skolverksamhet (S) inom hela byggnaden med undantag för husets nordvästra del. Den internationella Engelska skolan bedriver idag sin verksamhet med ett tidsbegränsat bygglov, och planförslaget innebär att skolan får planstöd för sin verksamhet.

När det gäller föreslagna skolgårdsytor i söder, mellan byggnadens fasad och en befintlig gångväg, så möjliggör förslaget att marken i del bebyggs med komplementbyggnader för exempelvis förråd eller cykelparkering med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.

Förutsättningar skapas även för en ny entré till hus 9 med god tillgänglighet, som ansluter till föreslagna skolgårdsyta söder om byggnadens sydvästra del. Längs husets västra fasad medges utskjutande balkonger mot allmän plats. Balkonger får inte hänga ut mer än 1,5 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter.

### *Utökad byggrätt mot korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen*

Vid husets nordvästra del mot korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen möjliggör planförslaget att gården mellan de två befintliga flyglarna byggs över, och att tillägget kan användas för olika centrumfunktioner och kontor. Överbyggnadens läge och omfattning illustreras på illustrationsplanen på sid. 12 ovan. Den utökade byggrätten har försetts med en utformningsbestämmelse som innebär att fasad mot angränsande allmän plats i huvudsak

ska utgöras av glas eller motsvarande genomsiktligt material, vilket bland annat skapar förutsättningar för utåtriktade verksamhetslokaler.



Bebyggelse som  
prövas inom annan  
detaljplan

Föreslaget tillägg  
till hus 9

Vy från Augustendalsvägen mot söder från den så kallade "bussgatan". I bildens mitt illustreras en möjlig utformning av tillägget till hus 9. Bild: Sweco

#### *Mini-Återvinningscentral (ÅVC)*

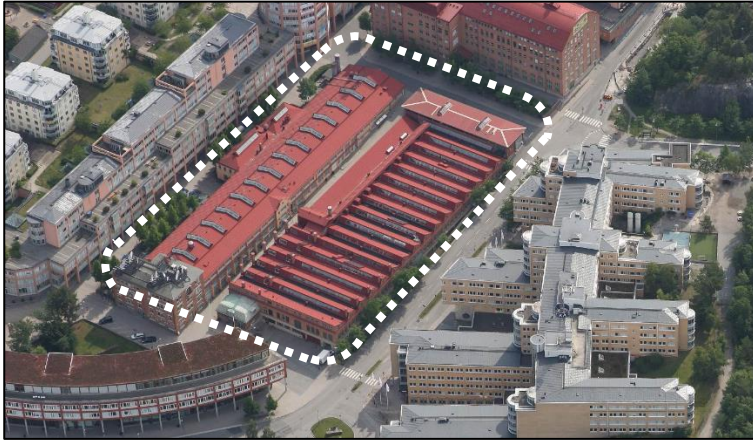
Nacka kommun planerar att etablera en permanent så kallad "mini-ÅVC" inom hus 9 mot Augustendalsvägen. Funktionen innebär en bemannad lokal för bostadsnära insamling/mottagning av visst avfall (exempelvis småelektronik, smått brännbart avfall, farligt avfall från hushåll såsom kemikalier eller motsvarande m.m.) från boende/hushåll i Nacka strand, som ska stärka områdets miljöprägel. Orienterbarhet och tillgänglighet till lokalen från gatuplan ska vara god. Planförslaget skapar förutsättningar för denna verksamhet genom användningsbestämmelsen "C" (centrum).

#### *Entrégaraget*

Parkeringsgaraget inom hus 9, Entrégaraget, kommer att finnas kvar i framtiden i form av en gemensamhetsanläggning och fortsatt inrymma parkering. Ombyggnader kommer dock ske av exempelvis infart och utfart. Inom ramen för hus 9 planläggs garaget som kvartersmark för parkeringsändamål (P). En generell planbestämmelse anger att kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering.

Till entrégaraget finns ett antal schakt för ventilation i händelse av brand. Dessa finns på flera platser mot Augustendalsvägen och omfattas av parkeringsändamål i detaljplanen.

### Mässområdet:



Flygvy som visar mässområdets läge. Bild: Nacka kommun

Inom mässområdet föreslås en markanvändning för centrumändamål och kontorsändamål (CK). Befintliga gamla industribyggnader skyddas i planförslaget genom varsamhets- och skyddsbestämmelser (r, q<sub>1</sub>, q<sub>2</sub> och k), vilket innebär att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras med avseende på bland annat entrépartier, tak, fasader och fönster. Bestämmelsen r innebär ett rivningsförbud för den befintliga industribebyggelsen, och bestämmelsen q<sub>1</sub> innebär att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och får inte förvanskas. Industribebyggelsen omfattas även av bestämmelsen q<sub>2</sub> som innebär att byggnadernas bärande konstruktion samt taklanterniner inte får förvanskas. Varsamhetsbestämmelsen k innebär att underhåll och ändring av bebyggelsen ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadshistorisk egenart.

Under detaljplanens genomförande planeras de allmänna anläggningarna som föreslås i anslutning till mässområdet (bland annat Augustendalsvägen) att byggas om i olika grad, se vidare beskrivning under avsnittet ”Torg och offentliga platser” samt ”Gator och trafik” nedan. Tillsammans med föreslagen utformning av ny bebyggelse inom delområde 4 så kommer detta att bidra till att tillgängliggöra Mässområdet och framhålla dess arkitektur. I detaljplanen föreslås en passage mellan mässbyggnaden och ny byggnad inom delområde 4 som kopplar ihop föreslagen torgyta/trappa söder om delområde 4 med Automobilgatan.

Automobilgatan ligger mellan de äldre industrihallarna och utgör idag en av de platser i Nacka strand där kulturarvet ger miljöskapande upplevelsevärden. I fonden ligger det f.d. gjuteriet. Det idag välbevarade stråket kan tydligt avläsas, och erbjuder historiska siktlinjer mellan den äldre industribebyggelsen. Tvärsöver gränden löper en travers. Traversen har ett industrihistoriskt värde, men ger även ett upplevelsevärde eftersom den förstärker upplevelsen av den tidigare industrimiljön. Automobilgatan planläggs med så kallad prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

#### F.d. Arbetarbostäderna:



Flygvy som visar läget för de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen. Bild: Nacka kommun

De f.d. arbetarbostäderna planläggs för bostadsändamål (B). Bebyggelsen ligger inom ett område som är utpekad som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv (riksintresse för kulturmiljövården). Inom området gäller därför inte möjligheten till bygglovsbefriade åtgärder. Skydds- och varsamhetsbestämmelser har uppdaterats i förhållande till gällande detaljplan och förts in i förslaget (q1, r och k). Dessa säkrar skyddet för de f.d. arbetarbostädernas kulturhistoriska värden. Bestämmelserna innebär att byggnaderna inom användningsområdet utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte får förvanskas, att byggnaderna inte får rivas samt att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadshistorisk egenart. Den enhetliga färgsättningen är exempelvis ett för industribostäder typiskt särdrag som ska behållas. Det införs även planbestämmelser till skydd för värdefull vegetation samt en högsta tillåtna byggnadsarea inom föreslaget egenskapsområde som motsvaras av befintliga byggnaders totala byggnadsarea.

#### Torg och offentliga platser

Parallellt med aktuell detaljplan pågår en projektering av de delar av planområdet som avsatts för allmän platsmark, ett arbete som kommer att fortsätta även efter detaljplanens eventuella antagande. Nedan redovisas aktuella gestaltningsidéer inom ramen för det arbetet.

#### Entrétorget och gångstråk vid mässan

Där Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Cylindervägen möts föreslås en ny torgbildning, det så kallade Entrétorget. Detta innebär att delar av Cylindervägen mellan delområde 4 och angränsande bebyggelse i väster omvandlas till en gångfartsgata/torgplats som ges en ny karakteristisk markbeläggning, se illustrationer nedan. Den föreslagna

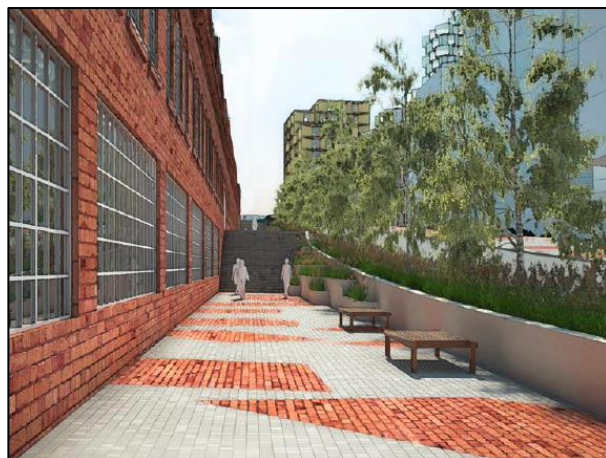
markbeläggningen håller även ihop Augustendalsvägen, delar av Augustendalstorget samt J V Svenssons torg norr om planområdet.

Från Entrétorget förbättras kopplingen ner mot mässan genom en ny trappa direkt söder om bebyggelsen inom delområde 4 (se illustrationer nedan) samt ett brett gångstråk om 5 m som löper längs mässans fasad. Genom detta kan mässan öppna sig utåt och vitalisera stadsmiljön med lokaler. En tillgänglig entré till mässan skapas. Gatan och gångvägen framför entrén kommer där att vara i nivå.



Planerad utformning av Entrétorget i plan och perspektiv. Vy mot nordväst. *Bilder: Sweco*

Augustendalsvägen skärmas av från gångstråket och mässan genom en dagvattenanläggning med träd och vegetation. Trädens kronor är skira och uppstammade för att inte skymma mässans fasad. Där gata och gångstråk är i nivå placeras en spång över växtbädden som leder in till mässan.



Omvandlingen av Augustendalsvägen gör att den gamla fabriksbyggnaden (mässan) lyfts fram i stadsbilden genom markbehandling och nya entréer. *Bilder: Sweco*

### **Augustendalstorget**

Torget funktioner avseende inlastning till mässbyggnaden, manövreringsyta för fordon etc. kommer att finnas kvar. Torget planläggs som allmän platsmark (TORG och PARK). Som beskrivet ovan så kommer torget delvis att få en ny markbeläggning samt ett större antal cykelparkeringar.

### **Torgplats ovanför Nacka strandtunneln**

Ovanför Nacka strandtunneln föreslås en mindre torgplats direkt väster om delområde 10.

### **Torgplats framför hus 9**

I samband med den nya utformningen av gatorna vid korsningen Tändkulevägen-Augustendalsvägen skapas en mindre torgplats framför det föreslagna tillägget till hus 9 beskrivet ovan.

### **Parker och grönområden**

#### **Västra Hällmarksparken**

Befintligt naturområde med hällmarksskog i planområdets västra del föreslås planläggas som allmän platsmark (PARK). Hällmarksskogen är idag välbesökt av många förskolor och skolor i området och detta tas till vara genom nya säkra gångvägar till och från området tillsammans med en ny föreslagen entréplats invid Tändkulevägen (se illustration nedan). Inom den så kallade Västra Hällmarksparken föreslås att platser för lek och rekreation anläggs tillsammans med nya kopplingar, bland annat i form av en ny gångstig som förbinder Tändkulevägen med Fabrikörvägen. Gångstigen ska dras så att den är så tillgänglig som möjligt lutningsmässigt och ska förses med belysning. På plankartan tillhörande planförslaget illustreras tänkta kopplingar och ytor för lek m.m. med illustrationslinjer.



Perspektiv mot söder som visar hur planerad entréplats inom Västra Hällmarksparken skulle kunna se ut. Bild: Sweco

### Markföroreningar

I Nacka Strand låg tidigare JV Svensson Automobilfabrik och excellent förnickling AB. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts. Provtagning, analys och bedömning har visat att det finns förorenade massor inom planområdet. Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) samt metaller, tyder på att föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Till följd av detta införs en generell bestämmelse i detaljplanen om att bygglov inte ska ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. Bestämmelsen ska beaktas för tillkommande bebyggelse, men innebär inget hinder för etappvis utbyggnad.

### Mark och växtlighet













Detaljplanens utformning utgår från de befintliga nivåerna på gatorna. De största markarbetena kommer beröra platserna där nybyggnation kommer genomföras. Stora delar av områdets bevarandevärda vegetation planläggs som allmän plats, exempelvis befintlig hållmarksskog i planområdets västra del. Marken för de nya kvarteren inom delområde 3 respektive 10 innehåller befintlig vegetation. Bedömningen är dock att området kan bebyggas i enlighet med detaljplaneprogrammet.

### Lek och utevistelse

I takt med att Nacka Strand förtätas ställs andra krav på rekreations- och lekmöjligheterna då ett större antal människor kommer att använda miljöerna. Behov av ytor för lek och utevistelse tillgodoses både genom bostadsgårdar och genom allmänna platser. Upprustning av promenadstråk, utsiktsplatser, strandpromenad m.m. inom hela Nacka strand ska tillgodose stadsdelens behov och även kunna fungera som målpunkter för övriga nackabor.

### Buller

Bullernivån på föreslagen bebyggelse bestäms av trafik på närliggande lokala gator på de nedre våningsplanen, men av Värmdöleden högre upp i bebyggelsen. Med utgångspunkt i genomförda bullerutredningar bedöms inte målet att innehålla högst 55 dBA vid alla fasader vara realistiskt, varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall/bullerskyddad sida. Riktvärden för ljudnivån inomhus med stängda fönster kan innehållas för delområde 3 och 10 med lämpligt val av fönster och eventuella uteluftdon. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse i form av reflekterande buller annat än i försumbar omfattning. Nedan följer en redovisning av beräknade bullervärden för tillkommande bebyggelse samt föreslagen förskolegård söder om Tändkulevägen och föreslagen skolgårdsyta söder om hus 9. I följande redovisning används nedanstående färger för att visa de beräknade bullernivåerna.

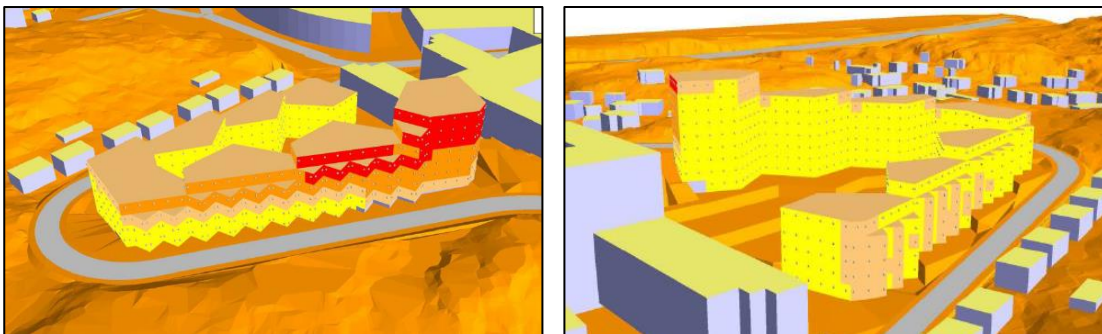
Ekvivalentnivåer vid fasad	Maximalnivåer vid fasad
70 < 	85 < 
65 <  ≤ 70	80 <  ≤ 85
60 <  ≤ 65	75 <  ≤ 80
55 <  ≤ 60	70 <  ≤ 75
50 <  ≤ 55	65 <  ≤ 70
 ≤ 50	 ≤ 65

### Delområde 3:

Fasad mot gård och mot nord får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och här klarar man även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på merparten av fasaden. Högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls även vid fasad mot söder för de två nedre våningsplanen. För de övre våningsplan mot söder där man inte klarar högst 55 ekvivalent ljudnivå kan hälften av bostadsrummen innehålla 55 dBA med genomgående planlösning.

Med föreslagen planlösning kan högst 55 dBA innehållas utanför minst hälften av bostadsrummen i majoriteten av lägenheterna. Det krävs dock fortsatt utredning i projekteringen för att säkerställa att högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska kunna innehållas. Utöver genomgående lägenheter krävs det med föreslagen planlösning t.ex. lokala bullerskydd på balkonger och/eller specialfönster i begränsad omfattning.

Maximal ljudnivå ligger under 70 dBA för samtliga fasader. Nivån på gemensam uteplats med placering på gård blir lägre än 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd.

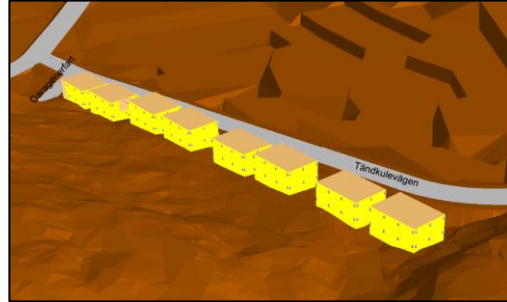
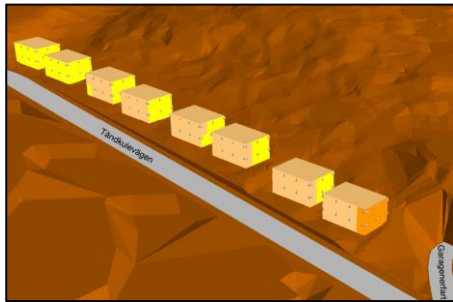


Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från syd och från nordost. *Bilder: ÅF*

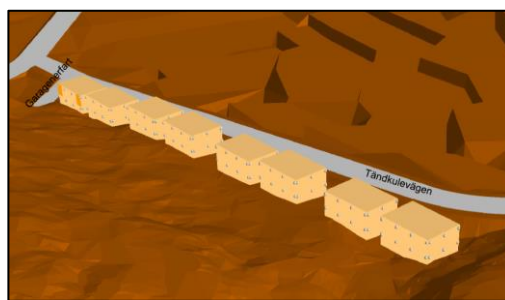
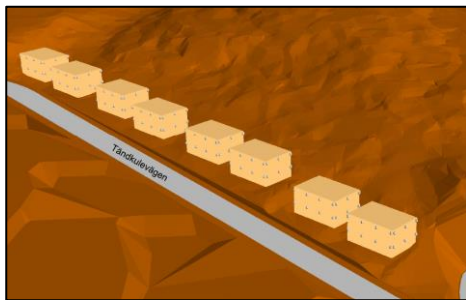
### F.d. arbetarbostäderna norr om Tändkulevägen:

Högst 55 dBA vid samtliga fasader innehålls om man inte räknar med trafiken till den planerade garageinfarten som gör att 55 dBA överskrids på närliggande fasad, se bilder nedan. Här kan det eventuellt bli aktuellt med bullerskydd mot infartstrafiken, vilket bör utredas ytterligare t.ex. inför bygglov för detta garage.





Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från sydost och från nordväst. *Bilder: ÅF*

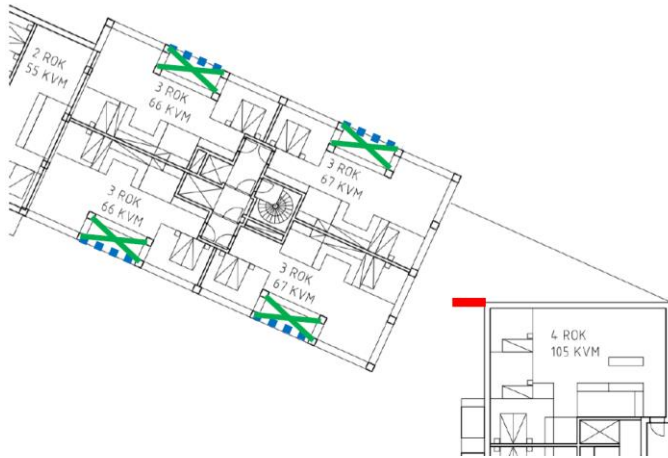


Maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från sydost och från nordväst. *Bilder: ÅF*

### Delområde 10:

Fasader mot gården får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå med undantag för de 11 översta våningsplanen på höghuset samt vid byggnadsvolymen som ligger närmast kvarterets öppning mot Tändkulevägen. Fasader mot kringliggande gator får generellt ljudnivåer över 55 dBA. Fasader mot gården och samtliga fasader på höghuset får högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid.

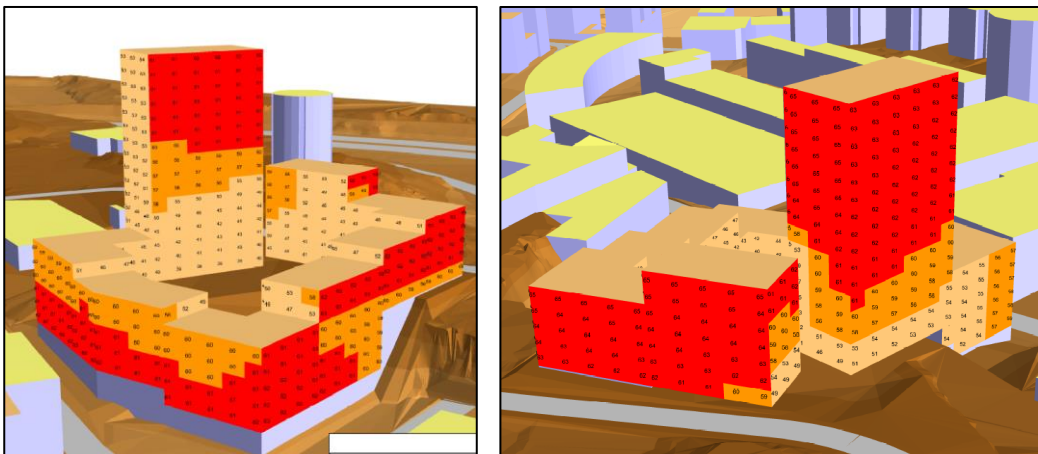
För de våningsplan i höghuset där man ej klarar högst 55 ekvivalent ljudnivå för minst hälften av bostadsrummen kan exempelvis en indragen balkong med 75%-ig inglasning över tätt räcke och med absorber i balkongtak medge möjlighet till fönster där högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras. För hörn vid öppning i kvarteret där ljudnivån ligger över 55 dBA kan t.ex. ett utskjutande burspråk, balkong med lokal skärm eller motsvarande vara lämplig åtgärd för att komma ner under 55 dBA vid fasad utanför sovrum. Två exempel på lokala bullerskydd för att innehålla högst 55 dBA vid fönster illustreras nedan.



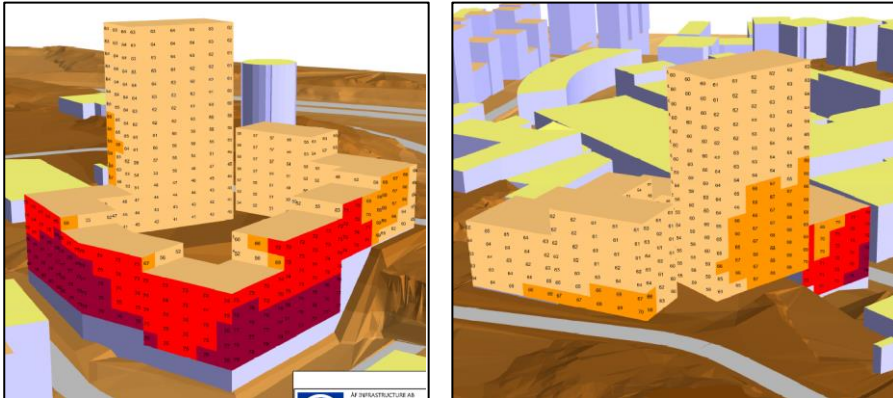
Två exempel på lokala bullerskydd för att innehålla högst 55 dBA vid fönster, skärm markerad med rött sträck, delvis inglasning av balkong markerad med streckad blå linje och absorbent i tak markerad med grönt kryss.

Det krävs fortsatt utredning i projekteringen för att säkerställa att högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska kunna innehållas. Utöver genomgående lägenhetsplanlösning krävs det med föreslagen planlösning t.ex. lokala bullerskydd på balkonger och/eller specialfönster.

Nivån på gemensam uteplats med placering på gård blir lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från nordväst och från sydost. Bilder: ÅF



Maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från nordväst och från sydost. Bilder: ÅF

### *Externt industribuller*

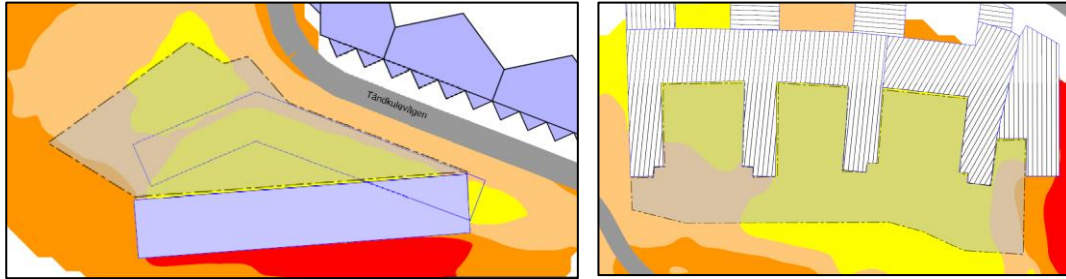
Vid angränsade fastighet i öster bedrivs grossistverksamhet och lastbilstransporter förekommer till och från fastigheten. Då en lastbil kör av från vägen och in på ett verksamhetsområde så som t.ex. en lastplan bedöms bullret från lastbilen samt från lastning och lossning som externt industribuller.

I framtagen trafikbullerutredning lämnas förslag till utredningsupplägg kring industribuller. Vid en utredning av externt industribuller är det önskvärt med samarbete med fastighetsägare/verksamhetsutövare för ett fullgott resultat. Då detta inte gått att få till stånd har en översiktlig bedömning avseende externt industribuller gjorts utgående från trafikprognoser och en obevakad långtidsmätning. Bedömningen och vad denna grundas på redovisas i framtagen industribullerutredning (ÅF-Infrastructure AB, 2016-05-23).

Bedömningen utgår ifrån möjligheten att innehålla riktvärden vid fasad enligt Zon A. Utgående från antalet prognostiserade lastbilstransporter bedöms att riktvärden för industribuller dag och kvällstid innehålls då sannolikheten för betydande lastbilstrafik mellan kl. 18-22 bedöms som låg. Skulle andra eventuella bullerkällor visa sig ha betydande inverkan kan detta hanteras genom lokala åtgärder på installationer och lastkaj eller via ordningsregler. Baserat på genomförd långtidsmätning bedöms det inte som sannolikt att det förekommer buller från verksamheten nattetid annat än i undantagsfall.

### **Skola och förskola**

På skolgårdar och förskolegårdar är det önskvärt med en högsta ljudnivå från industri- eller annat verksamhetsbuller på 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet (gul färg i kartorna nedan). Med föreslagen byggnadsutformning och planerad placering av förskolegård norr om byggnaden innehålls högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på förskolegårdens friyta. På merparten av friytan är dygnsekvivalent ljudnivån högst 50 dBA. På skolgård söder om Hus 9 innehålls högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på skolgårdens friyta. På merparten av friytan är dygnsekvivalent ljudnivån högst 50 dBA.



Dygnsequivärent ljudnivå vid förskola/förskolegård samt skolgård söder om hus 9. Bilder: ÅF

### Föreslagna planbestämmelser:

För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelse (kraven inomhus avser krav enligt BBR):

Bostäderna ska utformas så att:

- alla bostadsrummen vid en bostadsbyggnads fasad ej överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 - 22.00

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivån på lektytor inte överstiger 50 dBA dygnsequivärent ljudnivå, eller där så inte är möjligt:
- ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl. 06.00 – 18.00.
- trafikbullernivån inomhus i utrymmen för samling och undervisning inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl. 06.00 – 18.00.

I planbestämmelserna, i anslutning till bestämmelserna ovan, införs även en hänvisning om att bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivningsbuller finns i detta avsnitt i planbeskrivningen, se nedan.

Lågfrekvent buller:

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

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

- Den maximala ljudnivån från båttrafik får inte överskrida 26 dBA.

Omgivnings- och verksamhetsbuller:

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

- Buller från yttre installationer får inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 22.00 - 06.00 på ljuddämpad sida.
- Buller från verksamheter får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06.00-18.00 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 18.00 - 06.00 på vardagar. Från verksamheter får inte 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskridas under lördagar, söndagar och helgdagar.
- Buller från butiker, restauranger och andra verksamheter får inte överskrida 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00 - 06.00.

### Kollektivtrafik

Busshållplatserna vid bussgatan direkt norr om planområdet är tänkta att vara kvar på samma plats, men justeras i läge. Busshållplatsen invid korsningen Augustendalsvägen-Lokomobilvägen kommer att ligga kvar.

Kommunen vill samla Nacka strands reguljära båttrafik, både pendel- och skärgårdstrafik, till en brygga med flera anöringsplatser i likhet med den nya anöringsbryggan på Kvarnholmen. Idag trafikeras två olika bryggor i Nacka strand, det nya läget planeras ligga mellan dessa (hanteras inom ramen för angränsande detaljplan 3), men så nära snedbanehissen och trappan som möjligt. Avsikten är att uppnå en ökad tydlighet för resenärerna samt ge bättre förutsättningar för resandeservice och information. Det nya läget erbjuder även en enklare anöring för båttrafiken, möjliggör en utökning på längre sikt samt blockerar inte småbåtshamnen på samma sätt som idag.

Sammantaget innebär ombyggnaden av busshållplatserna, den nya båtbyggnaden och uppbyggnaden av snedbanehissen förbättrade förutsättningar för en effektiv och attraktiv kollektivtrafik. I ett längre perspektiv kommer den utbyggda tunnelbanan, cirka 400 meter från mässan, ge avsevärt förbättrade möjligheter för kollektivt resande.

### Gator och trafik

I huvudsak ska det befintliga gatunätet fortsätta fungera som idag med undantag för Tändkulevägen som kopplas samman med Enspännarvägen, se vidare beskrivning nedan. De stora förändringarna berör i övrigt främst utformning och breddningar för trottoarer m.m. Alla gator kommer att beröras av olika åtgärder.

Behovet av bilparkering är beräknat på 0,8 bilplatser per lägenhet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Utöver boendeparkering kommer allmän parkering att finnas längs gatorna. Parkeringsbehovet löses dels genom att befintliga parkeringsgarage utnyttjas för tillkommande bostäder och verksamheter samt att ytterligare parkeringsplatser tillskapas på vissa platser. För att effektivisera utnyttjandet av befintliga

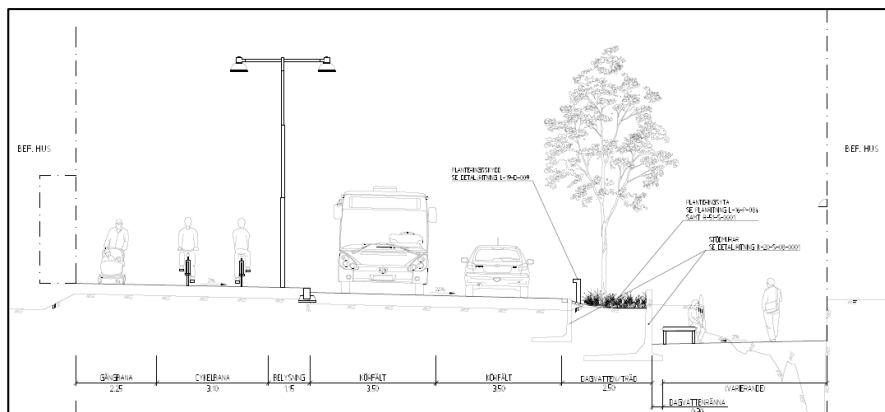
garageanläggningar föreslås dessa delas in i gemensamhetsanläggningar i syfte att tillåta olika parkeringskunder att nyttja anläggningarna under olika tider på dygnet. En generell bestämmelse har förts in i planförslaget om att kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering.

Inom delområde 3 och 10 tillgodoses behovet av parkeringsplatser inom kvartersmark genom nya garageanläggningar under mark. Delområde 4 kommer att tillgodose sitt parkeringsbehov inom Cylindergaraget som kommer utgöra en gemensamhetsanläggning. Verksamheter inom hus 9 samt planerad förskola kommer att tillhöra gemensamhetsanläggning för Entrégaraget, och den äldre industribebyggelsen vid mässområdet kommer att tillhöra en gemensamhetsanläggning för det så kallade Torggaraget.

Minst två cykelparkeringsplatser per lägenhet ska anordnas inom kvartersmark. Minst hälften av platserna ska vara belägna nära entrén och vara lätt åtkomliga från gatan. I övrigt kommer cykelparkeringar finnas utspridda på allmän plats inom planområdet. Vid Augustendalstorget i planområdets norra del ska ett större antal cykelparkeringar anläggas.

### Augustendalsvägen

Augustendalsvägen planeras att byggas om i och med att gatan planläggs som allmän plats (GATA). Augustendalsvägen ges till stora delar en ny beläggning och ny utformning. Ambitionen är att gatan ska utvecklas till en attraktiv och levande stadsgata genom nya platsbildningar, fler gröna inslag med dagvattenhantering och nya ytor för verksamheter och service i anslutande bebyggelse. Augustendalsvägen sammanlänkas med Lokomobilvägen genom en ny gemensam utformning. Trafikmiljön ska anpassas bättre för gående och cyklister. Bland annat kommer en gångbana, dubbelriktad cykelbana samt belysning att anläggas på gatans södra sida. Cykelbanan kommer att byggas ut fram till bussarnas vändplan norr om planområdet. För att förbättra tillgängligheten föreslås Augustendalsvägen justeras i höjddled mellan hus 9 och mässbyggnaden. De framtida gatorna är dimensionerade för ett beräknat flöde av ca 8600 fordon/årsmedeldygn år 2030 fram till torggaragets infart.



Augustendalsvägen ges en ny sektion som är bättre anpassad för gående och cyklister.

### **Tändkulevägen**

Tändkulevägens funktion i vägnätet kommer att förändras och bli viktigare för området i och med planförslagets genomförande då den kopplas samman med Enspännarvägen över höjdryggen i söder med ny bebyggelse längs gatan. Torggaragets nya infart (vilken planläggs inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand) föreslås även nås via Tändkulevägen invid Augustendalsvägen. Tändkulevägen planläggs som allmän platsmark (GATA). Vid den del av gatan som ligger ovanför Nacka strandtunneln möjliggörs även allmän gata i tunnel under mark. Tändkulevägen ges en ny bredare sektion med dubbelsidig gångbana längs större delen av gatan med längsgående parkering där lutningen medger det.

### **Cylindervägen**

Större delen av Cylindervägen föreslås bli gångfartsområde på de gåendes villkor och en del av Entrétorget. Cylindervägen planläggs som allmän platsmark (TORG samt GATA).

### **Lokomobilvägen**

Lokomobilvägen ansluter till Augustendalsvägen och planläggs som allmän platsmark (GATA). Dubbelriktad cykelbana och gångbana anläggs på södra sidan av gatan. Gångbana anläggs på norra sidan.

### **Nacka strandtunneln**

För en förbättrad upplevelse för framförallt gående och cyklister föreslås att tunneln rustas upp och levandegörs med konst- och utsmyckning, bullerskydd, belysning m.m.

### **Tillgänglighet**

Eftersom planområdet är så pass kuperat kan det i vissa delar vara problematiskt ur ett tillgänglighetsperspektiv. De befintliga gatornas höjder sätter dock ramen för vilka förbättringar som är möjliga att göra.

Augustendalsvägen justeras i höjddled mellan befintligt hus 9 och mässbyggnaden för att få en så gott som tillgänglig längslutning. På plankartan införs bestämmelser avseende utformning av allmän plats.

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

VA-ledningar är idag utbyggda i större delen av detaljplaneområdet och är dimensionerade för befintlig bebyggelse. Vissa ledningssträckor har troligen otillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse och kan därför behöva förstärkas genom omläggningar, utredning om detta pågår. Serviser ska utföras till planerade fastigheter.

I Tändkulevägens planerade förlängning behöver en nyläggning av VA ske för försörjning av planerad förskola och kommande bebyggelse öster om förskolan. Generellt inom planområdet gäller att tryckstegring för vatten kan behövas för kommande fastigheter med höga byggnader. Erforderliga tryckstegringsanordningar utförs och bekostas av

fastighetsägaren. VA-ledningarna i Tändkulevägen och i del av Cylindervägen är idag privata. Kommunen planerar att ta över huvudmannaskapet för dessa ledningar i allmän platsmark under förutsättning att det genom relationshandling, inmätningar, TV-inpektioner och besiktningar påvisas att anläggningarna uppfyller kommunens standard och krav vad gäller utförande och skick.

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (Sweco 2016-03-11). Se även under dagvattenavsnittet i kapitel 5 ”Så genomförs planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark genom gröna tak och fördröjningsmagasin innan det släpps vidare i det allmänna nätet. Vid dagvattenfördröjning i odlingsbäddar får dock inte gödsling som ökar belastningen på vattenförekomsten förekomma. Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras för att klara avledning av ett 10 års-regn med klimatfaktor 1,2, varaktigheten för det dimensionerande regnet är 10 minuter. För mer detaljer hänvisas till tillhörande dagvattenutredningar (Sweco 2016-03-11 samt Sweco 2013-06-12). Under kommande projektering ska dagvattensystemets kapacitet och utformning bestämmas i detalj. Vid en genomförd skyfallsanalys har två instängda områden identifierats, dessa kommer att åtgärdas i och med anpassning av gatornas höjdsättning. Gator, torg och parkområden fungerar som sekundära avrinningsvägar vid extrema regn, i kommande detaljprojektering ska utformning och utförande av parker och gator ta hänsyn till detta så att erosionsskador undviks. Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. I och med detaljplanens genomförande behöver ett antal anläggningar ses över eller flyttas. Inom delområde 10 där ny bebyggelse föreslås finns en befintlig nätstation som föreslås flyttas något norrut till en plats invid Jakobsdalsvägen belägen utanför planområdet. Inom hus 9 invid Augustendalsvägen finns en anläggning som behöver ses över tillsammans med Nacka Energi. Invid Tändkulevägen föreslås en ny nätstation.

### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen föreslås förändras i hela Nacka strand i och med att andelen arbetsplatser kommer förändras och eftersom det i framtiden inte kan garanteras att en stor fastighetsägare tar samma helhetsansvar som i dagsläget. Planförslaget innebär bland annat att den omfattande internhanteringen av avfall till det så kallade Miljötorgets verksamhet upphör. Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, delvis genom manuell hämtning från soprum. Maskinell tömning med underjordsbehållare kommer dock prioriteras där detta bedöms vara möjligt. Hushållen hänvisas till föreslagen mini-ÅVC inom hus 9 för avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall. Förpackningar hänvisas till återvinningsstation i anslutning till mini-ÅVC alternativt på plats inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand. Då Nacka strand har speciella förutsättningar till följd av nivåskillnader och befintliga gator och anläggningar har avfallshanteringen studerats ingående.



Viktiga faktorer vid avfallshantering är avstånd mellan soprum/bottentömmande behållare och plan uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan entré och soprum/bottentömmande behållare. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens soprum anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen.

### **Delområde 3, Nytt kvarter väster om hus 9 invid Tändkulevägen**

Delområde 3 har tillgång till förgårdsmark med möjlighet att placera bottentömmande behållare med stor kapacitet för två fraktioner avfall på tre platser längs byggnaden. Möjlighet till plan angöring för sopbil/kranbil styr lägena i och med Tändkulevägens kraftiga lutning. Goda förutsättningar finns för att klara 10 meters avstånd mellan soprum/bottentömmande behållare och angöring med sopbil. Angöring med sopbil på de tre föreslagna plasterna ordnas i lastzon som markeras mot gångväg, från lastzon i gata samt med backvändning från en öppen yta planlagd som allmän platsmark. Avståndet mellan trapphusentré och soprum/ bottentömmande behållare varierar men bedöms inte överstiga ca 40 meter. Den branta delen av norra Tändkulevägen försvårar tillgänglighet till avfallsavlämning.

### **Delområde 4, Ny byggnad öster om Mässan**

Sopbil kan angöra från gångfartsområdet på Cylindervägen. Möjlighet finns till angöring för sopbil på ett avstånd mindre än 10 meter från soprum. Avståndet mellan trapphusentré och soprum bedöms vara ca 10 meter.

### **Delområde 10, Nytt kvarter öster om befintlig bergtunnel**

Soprum föreslås vid Lokomobilvägen och Tändkulevägen. Angöring med sopbil från Lokomobilvägen innebär en dragsträcka längre än 10 m. Lastplatsen är utformad som en breddning av väg för att underlätta för busstrafik och stora fordon att svänga in på Lokomobilvägen samt för garageinfarten till delområde 10. Det saknas utrymme för en parkeringsficka i detta läge. Helhetsbedömningen av trafiksituationen och gatumiljön innebär en längre dragsträcka. Vid Tändkulevägen finns en lastzon för angöring med sopbil nära soprum, mindre än 10 meters avstånd bedöms vara möjligt. Avståndet mellan trapphusentré och soprum/ bottentömmande behållare varierar men bedöms inte överstiga ca 25 meter.

### **Ny förskola**

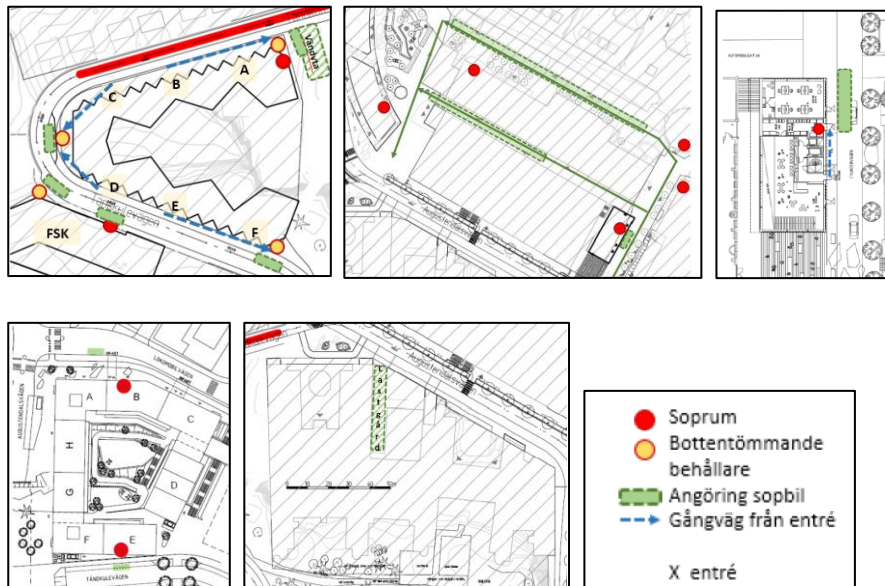
Vid planerad förskola finns möjlig placering av bottentömmande behållare med stoppficka för angöring med kranbil. Förskolans soprum ska planeras för angöring av sopbil från lastzon längs Tändkulevägen.

### **Befintlig bebyggelse**

Arbetarbostäderna längs norra Tändkulevägen behåller sin hämtning med kärl från varje villa som hämtas från gata vid fastighetsgräns. Angöring av sopbil sker i brant uppforsbacke. I hus 9 sköts all avfallshantering med interna transporter genom garage,

hämtning av avfall sker från lastgård. Lastgården används även för godsleveranser. På lastgården förekommer backning av tunga fordon. Som beskrivet ovan under avsnittet om befintlig bebyggelse så planeras en permanent så kallad mini-ÅVC inom hus 9.

Varje verksamhet ansvarar för hur man organiserar sin avfallshantering och återvinning. Fastighetsägaren ansvarar för att verksamheter ska kunna hantera sina avfallsfraktioner inom den egna fastigheten och få dem borttransporterade.



Illustrationer som visar föreslagen avfallshantering inom befintlig och ny bebyggelse.

### Återvinningsstation

Ingen station för tidnings- och förpackningsinsamling planeras inom södra Nacka strand. Inom ramen för angränsande detaljplan för norra Nacka strand planeras det dock för en station på Fabrikörvägen.

### Trygghet och säkerhet

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

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovskedet, och framförallt för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är t.ex. hur garagen organiseras så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna i kvarteren är utformade så att de är upplysta och befolkade, även de delar som inte blir lokaler. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

## Hållbarhet

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

### ***Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:***

Den allmänna upprustningen av gator, torg, parker och naturområden i Nacka strand, som är en del av genomförandet, syftar just till att skapa många olika attraktiva stadsrum för alla. Nya rum och platser för rekreation och lek m.m. inom Västra Hällmarksparken kan exempelvis fungera som mötesplatser. I arbetet med Västra Hällmarksparken planeras aktiviteter för utökad medborgardialog. En planerad så kallad mini-ÅVC ska stärka områdets miljöprägel och är en viktig kontaktyta mellan kommunen och de boende i arbetet med att minska avfallsmängderna och öka hållbarheten.

### ***Effektiv mark- och resursanvändning:***

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

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

De åtgärder som planeras för dagvattenhanteringen handlar i huvudsak om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med fördröjning, rening och om möjligt infiltrering inom kvarterersmark. På så sätt kan flödestopparna jämnas ut. För dagvattensituationen i Nacka strand som helhet är det även viktigt att åtgärder genomförs även i de delar som omfattas av angränsande detaljplaner.

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

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

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

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

### Allmänna konsekvenser

Om en konsekvens är positiv eller inte beror alltid på vem som gör bedömningen. En konsekvens av detaljplanen är miljön kommer att ändras från ett arbetsplatsområde till en mer tätbebyggd stadsdel där bebyggelsen tar större plats än idag. Planenheten bedömer att detaljplanen möjliggör denna utveckling på ett sätt där även befintliga kvalitéer tas till vara. När ett område bebyggs kommer vissa utblickar försvinna och andra tillkomma. Det är svårt att i detalj bedöma den visuella påverkan överallt där bebyggelsen kommer bli synlig. För flera befintliga kontors- och bostadsbyggnader kommer utsikt att påverkas. Detta är en konsekvens som har tagits i beaktande, men aspekten har inte varit styrande.

Detaljplanen bedöms ha stora positiva konsekvenser. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade ur ett långsiktigt samhällligt perspektiv, även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar sin omgivning och befintliga utblickar. De positiva konsekvenserna med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Även att stadsmiljön och de offentliga rummen ges en bättre och mer ändamålsenlig utformning är positivt. Även för de framtida boende i de ca 400 bostäderna har detaljplanen positiva konsekvenser.

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

### Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma. Fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Detaljplanen möjliggör attraktiva offentliga rum och att publika verksamheter tillkommer i bebyggelsen, något som främjar sociala kontakter och identitetsskapande. Planförslaget innebär en större blandning av bostäder och arbetsplatser än idag, något som kan påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

### Rekreation

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

### Tillgänglighet

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

## Trafik

Oftast väntas en generell trafikökning i samhället. I Nacka strand innebär den föreslagna bebyggelsen sannolikt en ökad trafik men det finns stora möjligheter till kollektivt resande. Trafikmängderna som helhet är dock relativt begränsade för att vara en tät stadsbebyggelse. Ytor för gång- och cykeltrafik ges tydligare utformning och bebyggelsen ska planeras för att tillgodose lättillgängliga cykelparkeringar.

## Trygghet och trafiksäkerhet

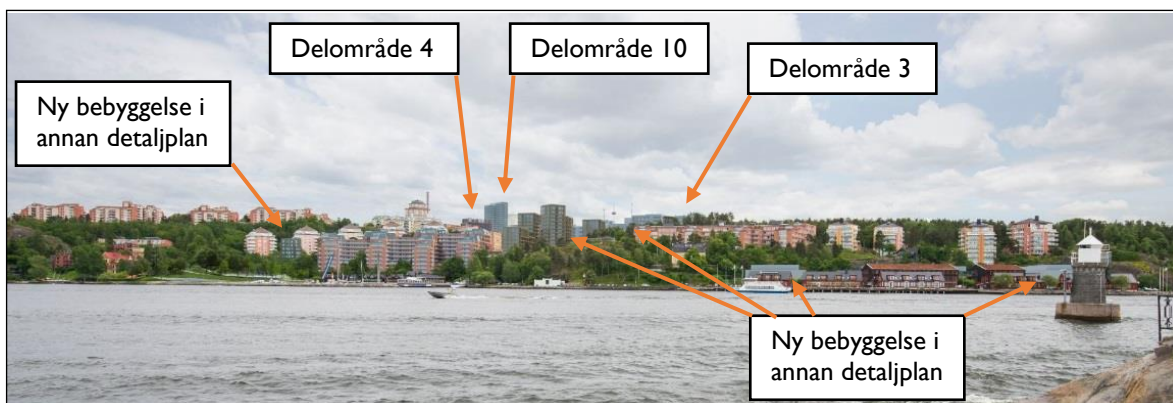
Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens indelning, fallrisker samt trafiksäkerhetsåtgärder.

## Ekonomiska konsekvenser

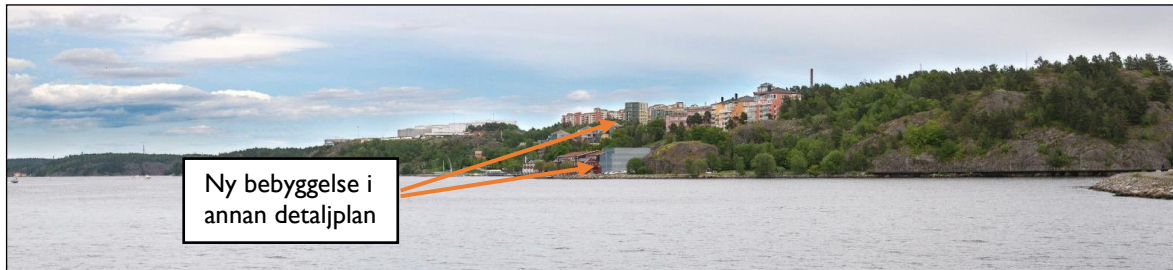
Exploatören bekostar exploateringen inklusive åtgärder för allmänna anläggningar. För kommunen handlar det till stor del om kostnader för framtida drift och underhåll. De mer långsiktiga samhällsliga konsekvenserna för ekonomin är svåra att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas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

## Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

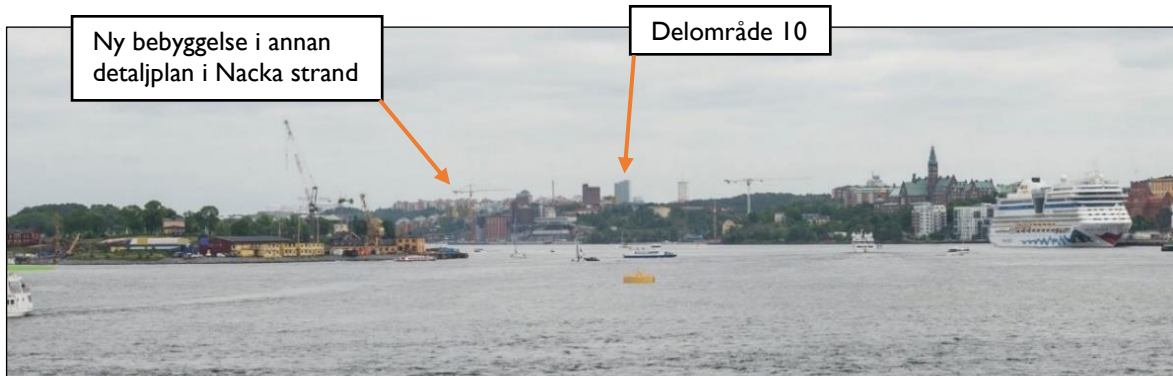
Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild påverkas oundvikligen av att ny bebyggelse uppförs. Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. Uttrycket mot farleden förändras i och med detaljplanen, men den sammantagna bedömningen är att det inte har en negativ påverkan. Med tanke på bebyggelsens placering i en kulturmiljö är det av stor vikt hur de enskilda byggnaderna slutligen gestaltas. I detaljplanen har det införts bestämmelser som säkerställer vissa viktiga utformningsaspekter. Alla detaljer kan dock inte bestämmas i en detaljplan och det är inte heller syftet med detaljplaner.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från norr som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Jarlaberget syns på berget till vänster i bild.



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



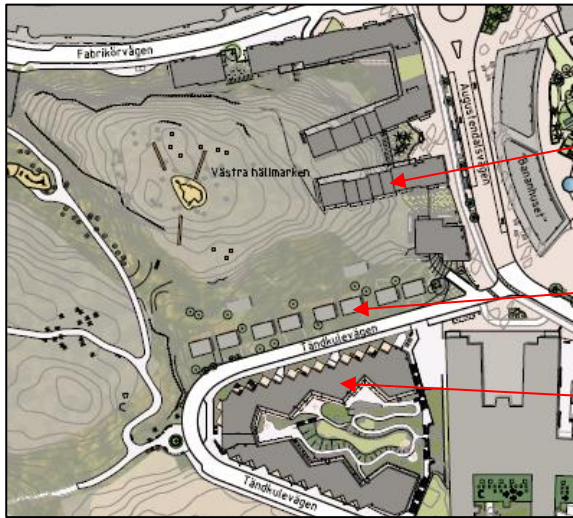
Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från Slussen i Stockholm som visar Kvarnholmen och delar av Nackas norra kust på långt håll.

Det är positivt för landskapsbilden att naturmarken inom planområdets västra delar till övervägande del bevaras.

### **Delområde 3**

Tillkommande kvarter mot Tändkulevägen kommer tillsammans med tillkommande bebyggelse inom detaljplan 3 påverka arbetarbebyggelsens upplevelsevärden och miljöskapande värden, men även till viss del pedagogiska värden. Samtidigt finns sedan tidigare storskalig bebyggelse i anslutning till Tändkulevägen, varför tillkommande exploatering inte bedöms medföra en avsevärd karaktärsförändring.

Det finns ett särskilt högt kulturhistoriskt värde i att bevara siktlinjer mellan den f.d. industribebyggelsen och arbetarbostäderna. Föreslagen tillkommande bebyggelse inom angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3, har därför medvetet placerats förskjutet för att bevara den historiska och visuella kopplingen byggnaderna emellan, vilket är positivt. Nedan redovisas ett utsnitt ur illustrationsplanen som redovisar delområde 1 och 3 i förhållande till arbetarbostäderna samt två perspektivbilder som illustrerar hur arbetarbostäderna kan komma att te sig i förhållande till en möjlig utformning av bebyggelse inom dessa delområden.



Bebyggelse inom delområde 1  
som prövas inom annan detaljplan

De f.d. arbetarbostäderna

Bebyggelse inom delområde 3

Utsnitt ur illustrationsplanen. Bild: Sweco

Bebyggelse inom delområde 1 som  
prövas inom annan detaljplan



Vy från Augustendalsvägen mot nordväst. Bilden illustrerar hur de f.d. arbetarbostäderna kan komma att te sig i förhållande till en möjlig utformning av föreslagen bebyggelse inom angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3. Bild: Sweco

Bebyggelse inom delområde 1  
som prövas inom annan detaljplan



Vy från Augustendalsvägen mot väster. Bilden illustrerar hur de f.d. arbetarbostäderna kan komma att te sig i förhållande till en möjlig utformning av föreslagen bebyggelse inom angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3, samt ny föreslagen bebyggelse inom delområde 3.

*Bild: Sweco*

#### **Delområde 4**

Föreslagen byggnad inom delområde 4 placeras mellan den industrihistoriska bebyggelsen. Föreslagen byggnadsvolym kommer att vara högre än det s.k. nya gjuteriet, vilket innebär att siktlinjer påverkas. Genom att föreslagen byggnad föreslås få en smalare volym kommer dock bakomvarande byggnad fortfarande utgöra en visuell del i stadsrummet, vilket är positivt.

#### **Delområde 10**

Landskapsbilden och de ursprungliga tankarna kring denna förändras tydligt av det planerade kvarteret inom delområde 10 samt av Tändkulevägens nya sträckning över Nacka strandtunneln.

#### **Natur**

Befintligt område med hällmarksskog i planområdets västra del planläggs som allmän platsmark (PARK och NATUR), och blir därmed långsiktigt säkerställt. Ny planerad förskola påverkar naturmiljön i begränsad omfattning. De största negativa konsekvenserna för naturmiljön utgörs av Tändkulevägens nya sträckning samt föreslaget kvarter inom delområde 10. Delområde 10 samt Tändkulevägens nya sträckning påverkar de biologiska spridningsmöjligheterna negativt. Det är dock endast ett tiotal så kallade naturvärdesträd som berörs. En generell bestämmelse har förts in i detaljplanen som innebär att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska förses med vegetationstak.



## Vindmiljö

En utredning/bedömning av vindklimatet har utförts av SMHI (Uppdaterad bedömning av vindmiljön vid Nacka strand, SMHI 2016-02-16) för utvalda delar av planförslaget med syfte att klargöra vilken effekt den planerade bebyggelsen kan förväntas få för vindmiljön. Resultatet är en indikation på hur vindklimatet kan komma att bli.

I utredningen konstateras det att området i närheten av höghuset inom delområde 10 vid vissa vindriktningar kommer att kunna upplevas som blåsigt eller turbulent. Särskilt passagen mellan höghuset och närliggande byggnad mot Tändkulevägen kommer att vara utsatt. För att bryta upp vinden och förbättra vindmiljön föreslås kompletteringar av ett antal träd vid denna plats, vilket redovisas på illustrationsplanen.

Förskoletomten har prövats med en låg byggnad i enlighet med föreslagen byggrätt och planbestämmelser. I utredningen konstateras att byggnadens läge och utformning gör att vindmiljön förväntas bli god vid de flesta vindriktningar. Det konstateras att byggnaden är placerad på en höjd, och vid vindar omkring syd kommer den att ligga något exponerad. Byggnader och vegetation i syd kommer troligen dock att bryta upp vinden något så att vindkomforten ändå blir acceptabel. Vid nordlig vind läar föreslagen bebyggelse inom delområde 3 utom vid det nordvästra hörnet där viss turbulens kan upplevas. På grund av läget på höjden betonas det i utredningen att det är bra för vindmiljön om så mycket som möjligt av omgivande träd bevaras.

Vid vindriktningar sydväst till ost över nord är det så kallade Entrétorget skyddat av omkringliggande byggnader och topografi. Vid vindar från syd är vindmiljön svårbedömd, delvis beroende på Nacka strandtunneln och omgivande topografi. Sannolikt är dock platsen relativt skyddad vid sydliga vindar. Vid vindar från ostsydost får vinden viss stryklängd längs Augustendalsvägen. Dock är föreslagen bebyggelse inom delområde 10 utformad så att vinden avtar när den kommer ut mot torget.

## Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan minskar jämfört med dagsläget under förutsättning att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningarna genomförs. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagen dagvattenfördröjning och rening inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

## Konsekvenser för fastighetsägare

Planområdet omfattar nuvarande fastigheterna Sicklaön 369:35, 369:36, 369:37, 369:39, 369:40 samt del av fastigheterna Sicklaön 41:4, 393:4, 369:34, 14:1, 13:77, 362:3, 362:1, 13:138 och 13:137. Sicklaön 14:1 ägs av Nacka kommun. Övriga ingående fastigheter är privatägda, och ägs av en och samma privata fastighetsägare med undantag för fastigheterna Sicklaön 41:4 och 393:4. Läs mer under kapitel 5 ”Så genomförs planen” och kapitel 6 ”Så påverkas enskilda fastighetsägare”.

## 5. Så genomförs planen

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

### Preliminär tidplan för projektet

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

Granskning	3:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	4:a kvartalet 2016
Laga kraft	1:a kvartalet 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan ske tidigast cirka 1 månad efter antagande under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

### Ansvarsfördelning

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

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

## Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören kommer att upprättas och beslutas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för södra Nacka strand, detaljplan 4, kommer följande att regleras: utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för detta, medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder mm. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

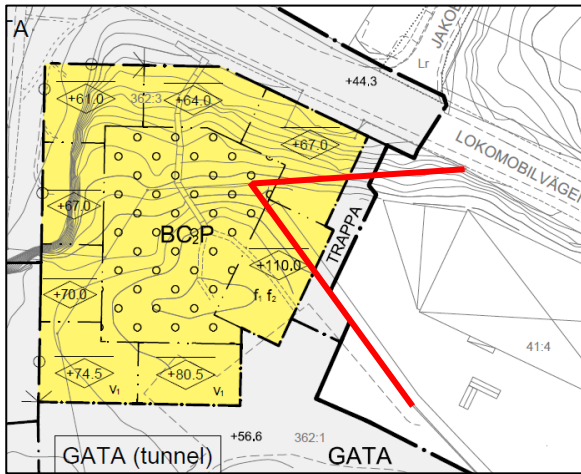
Nacka strand omfattas av ett antaget detaljplaneprogram som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Detta innebär att tydliga gränser såväl tekniskt som juridiskt krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner ska ha en enskild ägare som har drift- och underhållsansvaret. I vissa fall är enskilda och kommunala anläggningar beroende av varandras och dess tekniska egenskaper. I de fallen ska ansvaren regleras tydligt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande med egenskapskrav och ansvar för berörda parter.

### *Allmän plats*

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

### *Delområde 10 – konsekvenser för Sicklaön 41:4 m.fl.*

Öster om delområde 10 planeras en trappförbindelse i nord-sydlig riktning i Jakobsdalsvägens förlängning, i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Trappförbindelsen kopplar ihop Lokomobilvägen och den nya bebyggelsen på övre nivå vid Tändkulevägen och föreslås planläggas som allmän platsmark (TRAPPA). Delar av den privatägda fastigheten Sicklaön 41:4 (ca 150 kvm) påverkas av anläggandet av trappförbindelsen. Förbindelsen skär igenom en kilformad del av fastigheten och del av den (ca 220 kvm) hamnar enligt förslaget väster om trappförbindelsen, se bild nedan. Denna del omfattas av delområde 10 och föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder, centrumändamål och parkering.



Utsnitt ur plankartan. Röd linje marker läget för fastigheten 41:4. Bild: Nacka kommun

Kommunen har rätt att lösa in mark som läggs ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (6 kap 13 § PBL). Avsikten är att marköverföring genomförs genom fastighetsreglering som kommunen ansöker om hos lantmäterimyndigheten. Om en överenskommelse om ersättning inte kan träffas beslutar lantmäterimyndigheten också om vilken ersättning som ska utgå. Ersättningen beräknas utifrån reglerna i expropriationslagens (ExL) fjärde kapitel. I den här situationen (ianspråktagande för allmän plats) innebär det att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som ianspråktagandet innebär för fastigheten förhöjt med 25 % och eventuell så kallad annan skada. Värderingen av marken ska enligt 4 kap 3a § ExL göras utifrån de planförhållande som rådde innan marken lades ut som allmän plats, d.v.s. utifrån nu gällande detaljplan.

Delområde 10 består av delar av fastigheterna Sicklaön 41:4 (ca 220 kvm), Sicklaön 362:1 (ca 1965 kvm), Sicklaön 362:3 (1840 kvm) samt Sicklaön 14:1 (ca 305 kvm). Planens genomförande förutsätter att fastighetsindelningen i kvarteret ändras så att en eller flera fastigheter lämpliga för bostads-, centrum- och parkeringsändamål bildas. Ägarna av Sicklaön 362:1, 362:3 och 14:1 kommer att teckna avtal om erforderliga marköverföringar innan detaljplanen antas. Den del av Sicklaön 41:4 som ligger inom delområde 10 kan inte självständigt utgöra en fastighet för det ändamål som planförslaget anger. Fastighetsreglering avseende de återstående 220 kvm från Sicklaön 41:4 bedöms möjlig att genomföra i enlighet med planförslaget utan stöd av överenskommelse mellan fastighetsägarna. Den formella prövningen sker dock först efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft i kommande lantmäteriförrättning och utifrån reglerna i fastighetsbildningslagen.

Den värdeökning som tillskapas genom bildandet av en funktionell bostads-, centrum- och parkeringsfastighet inom delområde 10 bedöms vida överstiga den värdeminskning och eventuell företagsskada som planförslaget innebär för fastigheten Sicklaön 41:4. Den ersättningsprincip som gäller för fastighetsregleringen av den mark som förslås planläggas för kvartersmarksändamål innebär att ägaren av avstående fastighet förutom ersättning för

marknadsvärde minskning också ska få del av den vinst som uppstår genom regleringen. Det är Exploatören som ska stå för den ersättning som hänför sig till denna fastighetsreglering.

### **Servitut**

De gamla officialnyttjanderätterna från 40- och 60-talet (IM8-40/1068 och IM8-61/2465) har ersatts av nyttjanderättsavtal för teleändamål tecknade år 2003 med TeliaSonera. De belastar följande fastigheter; Sicklaön 13:77, Sicklaön 369:34, Sicklaön 369:35 och Sicklaön 369:37.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Entrégaraget i hus 9 ska utgöra en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Berörd fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

### **Tekniska åtgärder**

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

### **Gata**

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

Tändkulevägen kommer att förlängas över den befintliga tunneln och dess funktion i vägnätet kommer att förändras och bli mer viktig för området. Augustendalsvägen mellan befintligt hus 9 och mässbyggnaden justeras i höjddled. Cylindervägen föreslås bli gångfartsområde. Lokomobilvägen ansluter mot Augustendalsvägen och får väjningsplikt mot Augustendalsvägen. Mer information finns i PM-trafik, detaljplan 4 (Sweco, 2015-06-26).

### **Park och rekreation**

Nacka strand är välförsett med rekreativmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Västra Hällmarksparken samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Anlagda lekplatser föreslås längs med de två nya gångstråken i Västra Hällmarksparken. Parken får sin entré vid Tändkulevägen. Ambitionen är att så långt som möjligt uppfylla tillgänglighetskraven.

### **Tunneln**

Nacka strandtunneln utgör entréporten till Nacka Strand. Den är idag dåligt belyst bland annat. Tunneln ska vara en plats för konstnärlig utsmyckning och ges ny belysning, färgsättning m.m.

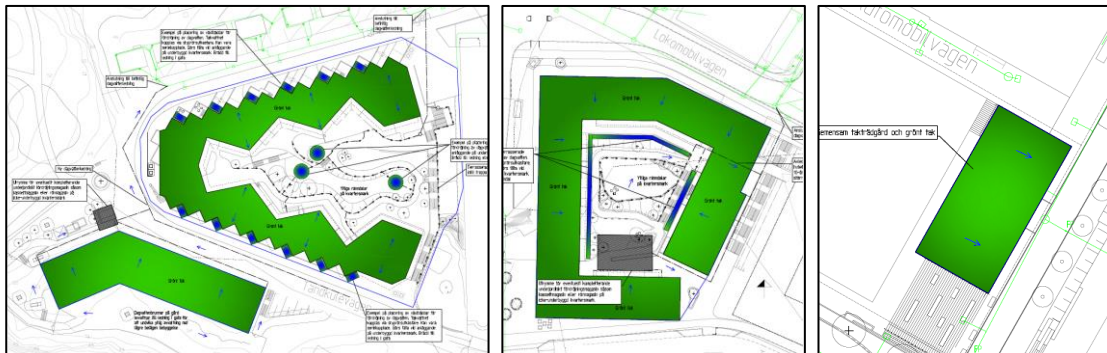
## Vatten och avlopp

VA-ledningar är idag utbyggda i större delen av detaljplaneområdet och är dimensionerade för befintlig bebyggelse. Vissa ledningssträckor har troligen otillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse och kan därför behöva förstärkas genom omläggningar, utredning om detta pågår. Serviser ska utföras till planerade fastigheter. I Tändkulevägens planerade förlängning behöver en nyläggning av VA ske för försörjning av planerad förskola och kommande bebyggelse öster om förskolan. Generellt inom planområdet gäller att tryckstegring för vatten kan behövas för kommande fastigheter med höga byggnader. Erforderliga tryckstegringsanordningar utförs och bekostas av fastighetsägaren.

## Dagvattenhantering

Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området vid kraftig nederbörd. Inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand ska en park med dagvattendammar anläggas för rening och fördröjning av dagvatten, även ledningsnätet kommer att kompletteras.

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



Delområde 3 och förskola, delområde 10 samt delområde 4. Grå rutor visar dagvattenmagasin.

## Uppvärmning/el

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

### **Avfallshantering**

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning samt i PM för avfallshantering. Allmänna platser kommer att byggas ut med hänsyn till angivna förutsättningar.

### **Markföroreningar**

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

### **Ekonomiska frågor**

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

### **VA-anslutningsavgift**

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

### **Bygglovavgift**

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

### **Fastighetsrättsliga avgifter**

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

## 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar till stor del mark som ägs av exploatören respektive Nacka kommun. Exploatören påverkas i stor omfattning i och med att de äger nästan all mark inom området. Exploatören är dock väl uppdaterad om detaljplanens innehåll och utformning och påverkas inte negativt.

Tändkulevägens föreslagna nya sträckning kommer att påverka delar av de angränsande småhustomterna i Vikdalen, fastigheterna Sicklaön 393:1, 393:2, 393:3 m.fl., genom att angränsande tidigare naturmark norr om dessa tas i anspråk för gata (allmän platsmark, Tändkulevägens nya sträckning) och att ny bebyggelse föreslås längs gatan (förskola m.m.). När det gäller trafiksäkerhet så ses inga förhöjda trafiksäkerhetsrisker på aktuell sträcka förbi ovan nämnda fastigheter. Områdets topografi, gatans sträckning samt gestaltning bidrar till låga hastigheter på Tändkulevägen. Gatans utseende och funktioner förändras längs sträckan, exempelvis genom avsmalningar, övergångsställen och in-/utfarter till garage, vilket bidrar till att fordonsförarna bibehåller sin uppmärksamhet. Vägmarken som varnar för barn kommer även att finnas på platsen vilket även det bidrar till att öka uppmärksamheten. Gatans lutning på aktuell sträcka är drygt 3 %, vilket innebär god standard. Sikten på sträckan är god. För ovan nämnda fastigheter sker angöring in till fastighet söderifrån via Danielsvägen och inte via Tändkulevägen. Den påverkan fastigheterna kan beröras av med avseende på fordonstrafik är i någon mån luftkvalitet. När det gäller buller så innehålls högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Tändkulevägen. Påverkan på den ekvivalenta ljudnivån av den tillkommande trafiken på Tändkulevägen är försumbar,  $\leq 1$  dBA. De maximala bullernivåerna påverkas för de norra delarna av fastigheterna som tidigare inte har exponerats för direktljud från trafik. Antalet bullerhändelser är dock lågt och ljudnivån ligger under 70dBA ca 5 meter från vägmitt. Mellan fastigheterna Sicklaön 393:2, Sicklaön 393:3 och Tändkulevägen planeras en trädrad i vägslänt, vilket bl.a. kommer att fungera som visuell avskärmning. Trädens placering redovisas på illustrationsplanen.

Förlängningen av Tändkulevägen sträcker sig i söder cirka en meter in på den angränsande fastigheten Sicklaön 393:4 som ägs av Fastighets AB Brostaden. Området som berörs är ca 80 kvm stort. Fastighets AB Brostaden har informerats om detta och att området kommer att föreslås som allmän plats i detaljplanen.

Öster om delområde 10 planeras en trappförbindelse i nord sydlig riktning i Jakobsdalsvägens förlängning som berör den privatägda fastigheten Sicklaön 41:4, se beskrivning under avsnittet "Fastighetsrättsliga åtgärder" på sidorna 53 och 54 ovan. Diskussioner har förts mellan exploatören inom delområde 10, kommunen och fastighetsägaren. Exploatören har erbjudit fastighetsägaren mark i utbyte, men någon ömsesidig lösning har inte kunnat hittas. Antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka anger även en planeringsinriktning där fastighetsägaren ges möjlighet att utveckla sin fastighet i framtiden med huvudsakligen bostäder om de så önskar. Marken som berörs



enligt beskrivningen på sidorna 53 och 54 i denna planbeskrivning används idag av fastighetsägaren som uppställningsyta för grossistverksamhet. Planförslaget hindrar pågående verksamhet inom Sicklaön 41:4 endast i begränsad omfattning. Sicklaön 41:4 är idag 5158 kvm stor och den del av fastigheten som enligt planförslaget får annan användning utgör således drygt 7 % av arealen.

Nacka kommun anser att en trappförbindelse i enlighet med planförslaget (och i enlighet med det av kommunstyrelsen antaget planprogrammet för Nacka strand) har ett allmänt intresse och är viktig ur både ett lokalt och övergripande perspektiv på längre sikt. Lokalt inom Nacka strand är trappförbindelsen i dess föreslagna läge viktig för att möjliggöra en stadsmässig förtätning med en sammanhängande, tydlig och rationell kvartersstruktur, samt för att skapa möjlighet att välja olika vägar genom området. Kommunen anser även att det är viktigt att kopplingen ses i ett större, mer långsiktigt sammanhang som en del i den övergripande strukturen och ramen för utvecklingen av aktuella delar av Västra Sicklaön som har presenterats i de antagna detaljplanprogrammen för Nacka strand och Centrala Nacka, samt i kommunens utvecklade strukturplan för Västra Sicklaön. Kommunen har tittat på de enskilda negativa effekterna av förslaget och på den negativa påverkan förslaget innebär för fastighetsägarens verksamhet. Den samlade bedömningen är dock att behovet av att långsiktigt säkra trappförbindelsen är av stor allmän vikt, och att lösningen i planförslaget därför bör prövas.

Den splittrade fastighetsindelningen inom delområde 10 innebär att den föreslagna bebyggelsen inte över huvud taget kan genomföras om inte de skilda fastighetsdelarna sammanförs till en fastighet. Planförslaget innebär att fastigheten Sicklaön 41:4 ska totalt avstå ca 370 kvm. Vinner planen laga kraft kommer förändringar i fastighetsindelningen med tillhörande ersättningsfrågor att prövas och handläggas hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. I det fall överenskommelse inte kan träffas mellan berörda fastighetsägare ger detaljplanen ändå förutsättningar för ett fastighetsrättsligt genomförande. Ägaren till Sicklaön 41:1 har därvid rätt till ersättning för fastighetens värdeminskning samt för eventuell annan skada enligt ExL ersättningsregler.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Anna Dolk	projektledare/exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Sara Lindholm	projektledare/exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Anders Lind	konsult exploateringsfrågor	WSP
Torbjörn Blomgren	planarkitekt, konsult	Tyréns AB
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Marie Svensson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Mats Ericsson	avfallsansvarig	avfallsenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	VA-enheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovenheten

### Övriga:

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

Planenheten

Nina Åhman  
Planchef

Torbjörn Blomgren  
Planarkitekt