

GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

2017-05-19

Dnr KFKS 2014/1016-214

Projekt 9239

Utökad förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE I

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

Sammanfattning

Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen bebyggelse samt ett flertal allmänna anläggningar. Cirka 365 nya bostäder samt verksamheter planeras tillkomma. Detaljplanens övergripande syfte är ge möjlighet till stadsutveckling i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand och därmed möjliggöra en tät, blandad och levande stadsdel med attraktiva stadsrum och rekreativmiljöer. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten.

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 159. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning. Granskningstiden varade mellan den 19 augusti 2016 och 14 september 2016, sammanlagt cirka 4 veckor.

Under granskningstiden har det kommit in relativt få synpunkter från remissinstanser. Bland annat har länsstyrelsen efterfrågat förtydliganden kring miljö kvalitetsnormer för vatten och att detaljplanen kompletteras med höjdbegränsningar för den bebyggelse som omfattas av rivningsförbud och q-bestämmelser. Trafikverket har synpunkter kring trafikbuller. Lantmäterimyndigheten har ett antal synpunkter där de kommenterar gemensamhetsanläggningar, servitut och planhandlingarnas redovisning. Nacka miljövårdsråd samt Nacka hembygdsförening har lämnat in yttranden där de bevakar ett antal natur- och miljöfrågor. Synpunkter från ägare av fastigheten där delområde 4 ingår innehåller kritik mot beslutet i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 § 159) om att ta bort möjligheten till att bygga bostäder inom delområde 4. Befintlig hotellverksamhet

inom Nacka strand har även framfört kritik mot att detaljplanen möjliggör byggande av ett hotell på platsen. Angränsande grossistverksamhet öster om planområdet har framfört kritik mot utformningen av delområde 10 och att del av fastighetsägarens mark tas i anspråk. Synpunkter från närboende handlar främst om planområdets avgränsning mot Fabrikörvägen, Västra hällmarksparkens utformning och avgränsning samt om Tändkulevägens föreslagna sträckning, men även andra frågor om genomförande och planprocessen har lyfts fram.

Sedan granskningen har plankartan kompletterats med bestämmelser om högsta angiven nockhöjd för de delar av detaljplanen som har försetts med q-bestämmelser och rivningsförbud. Föreslagen bebyggelse inom delområde 10 har anpassats till den angränsande fastigheten Sicklaön 41:4 så att denna inte längre omfattas av detaljplanen i någon del. Till följd av omarbetningarna av delområde 10 har höghuset och den övriga bebyggelsens möjliga gestaltning setts över och uppdaterats vilket resulterat i ett antal nya illustrationer i planbeskrivningen. Den trappkoppling som tidigare föreslogs öster om delområde 10 har utgått och får istället prövas i framtida planläggning. Med anledning av ovan beskrivna ändringar har plankartan reviderats, delområde 10 har fått en ny avgränsning, ändrad byggrätt och nya utformningsbestämmelser med mera. Delområde 4 har fått en kompletterande användningsbestämmelse K (kontor) och ges därmed samma användningsbestämmelser som övriga delar av mässområdet. En ny illustrationsplan har tagits fram och planbeskrivningen har kompletterats med ett uppdaterat bildmaterial och reviderade beskrivningar avseende gestaltning/utformning, buller, dagvatten med mera. I övrigt har mindre omformuleringar och redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. Kommunstyrelsen antog den 11 november 2016 (efter granskningen) en beräkningsmodell för beräkning av antalet parkeringsplatser för bostäder, vilken ersätter tidigare parkeringsnorm på 0,8 p-platser per lägenhet.

Planenheten bedömer att ändringar av planförslaget efter granskningen är av sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras innan detaljplanen kan antas.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att skapa förutsättningar för en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreationsmiljöer 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, stadsbild och påverkan på omgivningen. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen ny bebyggelse samt ett flertal allmänna anläggningar. Bland den befintliga bebyggelsen finns exempelvis äldre kulturhistoriskt intressanta industribyggnader från tidigt 1900-tal inom det så kallade mässområdet samt före detta arbetarbostäder från 1908-1910 längs Tändkulevägen. Uppskattningsvis cirka 365 nya bostäder och verksamheter planeras tillkomma inom planområdet.

Bakgrund

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 159. En samrådsredogörelse har upprättats den 9 juni 2016 och reviderats den 18 augusti 2016 i enlighet med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 § 159) där samrådsyttrandena sammanfattats och kommunen har kommenterat yttrandena. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning. Granskningstiden varade mellan den 19 augusti 2016 och 14 september 2016, sammanlagt ca 4 veckor.

Inkomna synpunkter under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Luftfartsverket
- Sjöfartsverket
- Bromma Stockholm Airport (Swedavia AB)
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Nacka Energi AB
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd
- Nacka hembygdsförening

Synpunkter har även inkommit från fastighetsägare och verksamheter inom och i anslutning till planområdet. Från boende i anslutning till planområdet har det inkommit 3 skrivelser samt ett yttrande från Brf. Gustafshög 1 som äger fastigheten Sicklaön 369:38 på Fabrikörvägen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Luftfartsverket** har inget att erinra mot detaljplanen men anger att beskedet gäller för det datum när de skickade sitt yttrande. Luftfartsverket anger att de förbehåller sig rätten att revidera sitt yttrande om förutsättningarna kring regelverk eller teknisk utrustning förändras.

Planens kommentar: Synpunkterna noteras.

2. **Sjöfartsverket** har inget att erinra mot planförslaget. Sjöfartsverket informerar om att hänsyn ska tas vid planering av belysningspunkter så att dessa inte bländar

sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

3. **Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun** anser att det är av stor vikt att detaljplanen möjliggör en gångbana på båda sidor längs hela Tändkulevägens sträckning, även vid de f.d. arbetarbostäderna. Funktionen framhålls som viktig ur ett framkomlighetsperspektiv samt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras. Planenheten hänvisar till sin kommentar till Natur- och trafiknämndens samrådsyttrande som redovisas i samrådsredogörelsen avseende de avvägningar som har gjorts vid projekteringen av gatan. Planenheten vill även betona att detaljplanen inte låser en exakt utformning av trottoarer med mera, utan ger ett utrymme för avsedda funktioner.

4. **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting** har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen, men vidhåller att kontakt och samordning behöver ske avseende ombyggnad av busshållplatser och väg, samt koppling till projektet för utbyggnad av tunnelbanan.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Viss dialog har förts när utformning av gator studerats, samordningen kommer fördjupas i kommande detaljprojektering. Samordning med projektet för utbyggnad av tunnelbana sker.

5. **Bromma Stockholm Airport (Swedavia AB)** har inget att erinra mot detaljplanen då det planerade uppförandet ligger utanför flygplatsens influensområde.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras.

6. **Försvarsmakten** har inget att erinra mot detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras.

7. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra mot detaljplanen och håller med om kommunens bedömning i riskfrågorna. De vill dock, med tanke på detaljplanens utformning, framhålla att det i efterföljande projekteringsarbete behöver tas hänsyn till framkomlighet och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon, maskinstege. De framför även att risk för brandspridning via fasader i brännbart material behöver beaktas i fortsatt projektering.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. I projekterings- och bygglovskede kommer förutsättningarna studeras för att uppnå den brandsäkerhet och den tillgänglighet för räddningstjänst som krävs.

8. **Länsstyrelsen** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att synpunkter

kring riksintresse för kulturmiljövården beaktas. Länsstyrelsen anser att de byggnader som förses med rivningsförbud och q-bestämmelser också ska förses med bestämmelser som reglerar att byggnadshöjd inte kan överstiga den befintliga. Länsstyrelsen rekommenderar även att texten kring miljökvalitetsnormer vatten uppdateras, men anser att det är en formaliafråga.

Planenhetens kommentar: De byggnader som i detaljplanen är försedda med rivningsförbud och q-bestämmelser förses med bestämmelser som reglerar att byggnadshöjder inte överstiger befintliga i enlighet med länsstyrelsens synpunkt. Länsstyrelsens rekommendation noteras. Aktuellt avsnitt i planbeskrivningen har utvecklats för att möta Länsstyrelsens synpunkt om redovisning av miljökvalitetsnormer för vatten.

9. **Trafikverket** skriver i sitt yttrande att basprognos för trafikbuller för år 2040 bör ingå som underlag i bedömningen av trafikbuller.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Kommunen menar att en beräkning för år 2030 är tillräcklig i aktuell detaljplan. Fram till 2040 kommer området mellan Nacka strand och Värmdöleden vara helt förändrat med överdäckning och ny skärmande bebyggelse. Den prognos för 2030 som använts bedöms således vara ett tillräckligt beräkningsunderlag.

10. **Lantmäterimyndigheten** framför synpunkter på plankarta och planbeskrivning. Lantmäterimyndigheten anser att planhandlingarna bör förtydligas avseende markreservat med planbestämmelsen g, det bör framgå vilken typ av anläggning som avses. Lantmäterimyndigheten framför även att befintligt officialservitut för väg, akt 0182K-2014/106.2 till förmån för Sicklaön 369:37 som belastar Sicklaön 369:39 (Tändkulevägen) bör nämnas i planbeskrivningen och informerar om att servitutet kommer att bli planstridigt och onyttigt i och med att aktuellt område planläggs som allmän plats, berörda parter kan ansöka till Lantmäterimyndigheten för att upphäva servitutet.

Planenhetens kommentar: Planhandlingarna kompletteras och förtydligas avseende markreservat med planbestämmelsen g i plankartan, samt med information om befintligt officialservitut för väg i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

11. **Nacka Energi AB** framför att elförsörjningen till området kräver att Nacka Energi får tillgång till mark för uppförande av elnätstationer, och informerar även om att ett förslag till placering av elnätstationerna har tagits fram tillsammans med exploitören. Nacka Energi informerar om förutsättningar för respektive delområde, hus 9 och mässområdet, samt om vilka behov som finns.

Nacka Energi informerar även om att elkablar kan behöva flyttas/ersättas med nya vid justering av mark med befintliga elkablar, exempelvis vid föreslagen trappa invid delområde 4. Nacka Energi informerar även om olika genomförande- och avtalsfrågor m.m.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Nacka kommun har efter granskningen i samråd med exploitören och Nacka Energi sett över behov och lösningar för att tillgodose

behov av elnätstationer med mera. Plankartan har reviderats i enlighet med detta. I fortsatt projektering kommer påbörjad ledningssamordning att fortgå där ledningsägare kan bevaka sina intressen.

Planenheten vill betona att del av de befintliga och planerade inbyggda anläggningar som ägs av Nacka Energi inte tryggas genom detaljplanen, åtkomst, nyttjanderätter och eventuella servitut måste säkerställas på initiativ från Nacka Energi och hanteras i förhållande till de fastighetsägare som berörs.

Inkomna synpunkter från föreningar

12. **Nacka miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som berör en mängd frågor i detaljplanen. Rådet ställer sig positivt till att stor vikt har lagts vid naturmiljön, dagvattenhantering, avfallshantering och kollektivtrafik samt att ett stort antal naturvärdesträd bevaras.

Nacka miljövårdsråd har invändningar mot planens konsekvenser avseende sambanden i den gröna korridoren mellan Nyckelviken och Ryssbergen, rådet anser att sambanden försvagas avsevärt med Tändkulevägens föreslagna sträckning över Nacka strandstunneln och föreslagen bebyggelse invid Tändkulevägen.

Nacka miljövårdsråd har även invändningar mot detaljplanens exploateringsgrad och föreslagna höjder på ny bebyggelse. Rådet menar att höga hus skapar sämre solförhållanden på marknivå med mindre solinstrålning i området samt ett försämrat mikroklimat med avseende på vindförhållanden. Nacka miljövårdsråd framhåller även att högre byggnader påverkas av trafikbuller från Värmdövägen som ett skäl till att överväga en lägre bebyggelse.

Nacka miljövårdsråd framhåller de f.d. arbetarbostädernas stora betydelse för den upplevda trivselen i området, och önskar att särskild hänsyn tas till siktlinjer mot dessa hus från omgivningarna samt att ny bebyggelse inte tillåts dominera alltför mycket. Rådet tar särskilt upp att närmast angränsande bebyggelse inom delområde 1 bör anpassas bättre eller utgå.

Nacka miljövårdsråd anser att särskild omsorg bör ägnas åt ökad kollektivtrafik, de tar bland annat upp att ökad pendelbåtstrafik med el- och gasdrivna båtar torde vara önskvärd. Rådet skriver även att biltrafiken i framtiden sannolikt bör minska medan planförslaget innebär planering för ökad bilism trots framtida tunnelbana, möjliga motorvägsbussar och pendelbåtar.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. När det gäller sambandet inom den gröna korridoren mellan Nyckelviken och Ryssbergen så hänvisas till planenhetens kommentar till Natur- och trafiknämndens samrådsyttrande som redovisas i samrådsredogörelsen. Efter samrådet har planförslaget anpassats för att mildra den negativa påverkan spridningssambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken och för att stärka de biologiska spridningsmöjligheterna genom sammanhållen vegetation och grönytor. Plankartan har bland annat kompletterats med ett stråk med allmän platsmark, NATUR,

söder om hus 9. Tändkulevägen har även i del givits en bredare sektion för att inrymma fler träd och vegetation.

Förslaget om att minska exploateringen inom delområde 3, 4 och 10 noteras. Att bebyggelsen kommer till stånd i den omfattning som redovisades i granskningshandlingarna är en del i den sammanvägda planmässiga bedömningen som innefattar att tillföra många nya bostäder och på så sätt möjliggöra ett stort befolkningsunderlag och en levande stadsmiljö. Bebyggelsen är även ett sätt att möjliggöra övertagande och upprustning av gator, torg, parker med mera. Att tät bebyggelse medges där det bedöms som lämpligt är en förutsättning för att uppnå planens syfte samt för att kunna genomföra intentionerna i det antagna detaljplaneprogrammet. Parkeringsnormen har efter granskningen justerats för aktuellt planförslag. Antalet parkeringsplatser för bostäder ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 2016-11-28. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetstjänster, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

Synpunkterna avseende de f.d. arbetarbostäderna noteras. Vid framtagandet av planförslaget har bebyggelsen medvetet anpassats till de f.d. arbetarbostäderna, bl.a. genom att hålla ner skalan på föreslagen bebyggelse inom delområde 3 mot de f.d. arbetarbostäderna samt att föreslagen bebyggelse inom delområde 3 har försetts med olika utformningsbestämmelser som har tagits fram i samråd med kommunantikvarien. De avvägningar som har gjorts redovisas i planbeskrivningen under avsnittet om delområde 3 under beskrivningen av planförslaget. När det gäller synpunkterna på bebyggelse inom delområde 1 så ingår den, precis som Nacka miljövårdsråd tar upp i sitt yttrande, inte i denna detaljplan utan planläggs inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3.

13. **Nacka hembygdsförening** hänvisar till sitt samrådsyttrande där de framförde kritik mot detaljplanens negativa inverkan på det gröna sambandet mellan Nyckelviken och Ryssbergen. Nacka hembygdsförening anser att möjligheten till förbindelse av grönstrukturen går förlorad genom utformningen av förskoletomten invid Tändkulevägen. Kritik framförs mot att gränsen för förskoletomten går ända fram till branten mot angränsande småhusbebyggelse vilket Nacka hembygdsförening anser borde justeras.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Placeringen av förskolan ligger i linje med detaljplaneprogrammet för Nacka strand. I miljöredovisningen som har tagits fram för att beskriva planens konsekvenser i olika avseenden, bland annat med avseende på natur, så görs bedömningen att föreslagen förskola endast påverkar naturmiljön i begränsad omfattning. Det har även varit viktigt att skapa förutsättningar för en storlek på förskolegården som bedöms vara rimlig utifrån kommunens riktlinjer för andelen kvadratmeter förskolegård per barn givet platsens förutsättningar med förskolans placering i direkt anslutning till större parkområden och antalet barn som det planeras för. Det är den planmässiga avvägningen som gjorts. Se även planenhetens kommentar till Nacka miljövårdsråd ovan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare, boende och hyresgäster inom och i anslutning till planområdet

14. **Nacka strands fastigheter AB, ägare av fastigheten Sicklaön 369:40** där delområde 4 ingår framför synpunkter på beslutet om granskning i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) den 29 juni 2016 § 159. Nacka strands fastigheter AB uttrycker förvåning över att MSN har tagit bort möjligheten till bostäder inom delområde 4 med motiveringen att bostäderna befaras innebära en begränsning för mässverksamheten efter att Nacka strands fastigheter AB har arbetet med detta tillsammans med kommunen i fyra år. Nacka strands fastigheter AB framhåller att de tillsammans med kommunens tjänstemän har kommit fram till att alla myndighetskrav som erfordras för att göra platsen tjänlig för bostäder klaras.

Nacka strands fastigheter AB noterar att KSSU ser positivt på att planförslaget möjliggör ett hotell inom delområde 4 vilket de förmodar gör att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förordar att delområde 4 endast planläggs för centrumverksamheter (C). Nacka strands fastigheter AB skriver att deras ställningstagande till detta är att så som detaljplanen är utformad kommer en framtida exploatör inte kunna bygga ett hotell på platsen, och att befintlig miljöstation kommer att bli kvar som en entré till den framtida stadsdelen under en överskådlig framtid.

Nacka strands fastigheter AB skriver att Nacka kommuns egna analyser säger att det erfordras minst 100 rum för att åtnjuta skalekonomier för en långsiktig hotelloperatör och menar att detta enligt analysen skulle innebära att det behövs 11 våningsplan och ca 500 kvadratmeter uthyrbar yta per plan. Nacka strands fastigheter AB betonar att delområde 4 i aktuellt planförslag endast får bebyggas med 10 våningar plus källare och ett snitt på 285 kvadratmeter uthyrbar yta per plan. Nacka strands fastigheter AB tar även upp de planmässiga avvägningar som har gjorts vid utformningen av byggnaden i förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom mässområdet i samråd med länsstyrelsen och kommunantikvarie, och menar att detta sammantaget innebär att förutsättningarna för en exploatör att bygga ett hotell blir obefintliga. Nacka strands fastigheter AB framhåller även att det finns ett utmärkt hotell i Nacka strand med 158 rum, de vill se att det hotellet utnyttjas till fullo innan det blir aktuellt att bygga ett till.

Nacka strands fastigheter AB hänvisar till bristen på bostäder i regionen och föreslår att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden utvärderar två alternativ innan de antar planen. Det första alternativet som Nacka strands fastigheter AB tar upp är ett återinförande av bostadsändamålet inom delområde 4 och att det framtida behovet utav hotell inom området och dess placering utreds inom ramen för detaljplanerna 6 och 7 med början omgående i enlighet med ingånget ramavtal. Alternativ två som Nacka strands fastigheter AB tar upp innebär att delområde 4 utesluts från aktuell detaljplan och att det framtida behovet av hotell inom området och dess placering utreds inom delområde 4 samt detaljplan 6 och 7.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Planenheten vill betona att delområde 4 föreslås planläggs för centrumändamål vilket innebär att fler användningar än hotell är

möjliga, exempelvis handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningsbestämmelsen för centrumändamål fanns även med i samrådsförslaget. Planförslagets bestämmelser för delområde 4 föreslås kvarstår i enlighet med tidigare beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden med tillägget att delområde 4 även kompletteras med användningsbestämmelse för kontorsändamål (K), delområde 4 ges därmed samma användningsbestämmelser som övriga delar av mässområdet.

Efter granskningen har delområde 10 justerats på ett sådant sätt att planenheten bedömer att planförslaget behöver skickas ut på en ny granskning. Beslut om att skicka ut planförslaget på en ny granskning tas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Vid beslutstillfället kommer inkomna granskningsyttranden tillsammans med planenhetens kommentarer som redovisas i detta granskningsutlåtande utgöra underlag för beslut.

15. Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4, Lundagrossisten Bo Johansson AB (LG)

noterar att planförslaget innebär att tomtgränsen flyttas närmare befintlig byggnad, endast 2 meter ifrån denna, och framhåller att detta skulle innebära stora praktiska problem och försämrad arbetsmiljö. LG anser även att det skulle förstöra deras vackra fastighet där byggnaden har anpassats utefter befintliga förutsättningar avseende tomtgräns bland annat. LG framhåller även att aktuellt planförslag tar del av fastigheten Sicklaön 41:4 i anspråk trots att LG både skriftligen och vid möten med ansvariga tjänstemän har påtalat vilka negativa effekter det skulle få för LG:s verksamhet.

LG noterar att det i granskningshandlingarna anges att kommunen har rätt till att lösa in mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och skriver att planbeskrivningen tydligt visar att större delen av den mark som tas i anspråk ska användas för exploatörens ekonomiska vinning och uppförande av ett hus i 16-våningar. LG skriver att endast en mindre del av marken används för den trappförbindelse som används som förevändning med avsikt att ta en stor markareal i anspråk. LG skriver även att ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatören och Nacka kommun som reglerar kostnaden för detaljplanearbetet och att det av detta avtal framgår att exploatören bekostar samtlig åtgärder inom allmän plats och överlåter blivande allmän plats till Nacka kommun utan ersättning. LG menar att om detaljplanen antas innebär detta i praktiken att kommunen skulle fatta ett politiskt beslut om inlösen av LG:s mark och få denna tillgodo utan ersättning samtidigt som exploatören tilldelas mark som gör det möjligt för denne att bygga ett höghus. LG menar att detta torde strida mot både svensk lag och europarätten.

LG anser inte att det har förklarats varför ett amerikanskt fastighetsbolags vinning värderas högre än en svensk grossistverksamhet, som dessutom bedrivit verksamhet på fastigheten de senaste 10 åren. LG anser även att det inte har förklarats varför trappförbindelsen inte läggs på exploatörens egen mark, då det redan finns en trappförbindelse utanför LG:s tomtgräns. LG skriver att då det är exploatörens byggnadsplaner som föranleder detaljplanearbetet vore det mer rimligt att den existerande trappförbindelsen blir kvar på deras egen mark, som dessutom i nuläget är helt obebyggd.

LG ställer sig frågande till skrivningar i planbeskrivningen avseende planförslagets påverkan på enskilda fastighetsägare, och framhåller att de inte kan avstå den mark som tas i anspråk i planförslaget då den utgör en förutsättning för att LG:s befintliga verksamhet ska kunna fortsätta fungera och utvecklas. LG tar även upp att de har sökt bygglov för en tillbyggnad på den del av fastigheten som berörs av planförslaget och fått bygglovet beviljat av kommunen. LG skriver att de behöver mer inomhusyta för att förbättra arbetsmiljön för de anställda och för att hantera verksamheten.

LG är kritisk till beskrivningar i granskningshandlingarna avseende justeringar av trappförbindelsen efter samrådet för att minimera påverkan på LG:s fastighet. LG anser detta vara desinformation till de politiker som ska fatta beslut.

LG skriver avslutningsvis att de hela tiden har vidhållit att det i framtiden, då det är ekonomiskt försvarbart, kan finnas goda förutsättningar för att utveckla fastigheten Sicklaön 41:4 genom att bygga bostäder. LG tar upp att de under samrådet lämnade in ett motförslag till detaljplanens utformning samt att Nacka kommun överhuvudtaget inte har kommenterat LG:s förslag trots förslagets många fördelar, fler bostäder, tryggare boendemiljö med mera. LG anser att detta återigen visar att det är exploatörens kortsiktiga vinstintressen som styr detaljplanarbetet och inte kommunens och allmänhetens långsiktiga intressen för en god boendemiljö.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Bebyggelsen inom delområde 10 har justerats på ett sådant sätt att fastigheten Sicklaön 41:4 inte längre omfattas av detaljplanen i någon del i enlighet med framförda synpunkter. Planenheten bedömer att justeringarna av kvarteret inom delområde 10 innebär att planen behöver skickas ut på en ny granskning, möjlighet till att ta del av det reviderade planförslaget och till att lämna in synpunkter kommer att finnas under granskningstiden. Beslut om att skicka ut planförslaget på en ny granskning fattas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Planenheten instämmer i synpunkten att det finns goda förutsättningar för att i framtiden utveckla fastigheten Sicklaön 41:4 med bland annat bostäder. Fastigheten Sicklaön 41:4 omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015. I det programmet föreslås bebyggelse för huvudsakligen bostäder på fastigheten Sicklaön 41:4. Kommunens nuvarande inriktning är alltså att pröva fastighetens utformning och lämplighet för huvudsakligen bostäder i en detaljplaneprocess inom ramen för angränsande stadsbyggnadsprojekt.

16. **Brf. Gustafshög 1, ägare till fastigheten Sicklaön 369:38**, vidhåller sina synpunkter, daterade 2015-11-11, som de skickade in under samrådet.

Bostadsrättsföreningen motsätter sig att gränsen för föreslagen parkmark fastställs i detaljplan 4. De vill istället att området med parkmark lyfts ur detaljplan 4 för att i reviderad form tas in i kommande detaljplan för delområde 6, och att hela området söder om Fabrikörvägen 12-20 då planläggs som parkmark. Bostadsrättsföreningen noterar att den bebyggelse som föreslås inom ramen för detaljplan 3 och 4 är betydligt tätare än den som föreslogs i detaljplaneprogrammet.



Skiss i yttrande från Brf. Gustafshög 1

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planenhetens kommentar till Brf. Gustafshögs samrådsyttrande kvarstår, planenheten föreslår av de skälen att plangränsen mot Fabrikörvägen ligger fast. Planenhetens uppdrag är att pröva ny bebyggelse inom Nacka strand i enlighet med detaljplaneprogrammet för stadsdelen. Den eventuellt framtida bebyggelsen invid Fabrikörvägen i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer att prövas i angränsande detaljplan (detaljplan 5) i en egen detaljplaneprocess, planenhetens bedömning är att avgränsningen av aktuellt planförslag (detaljplan 4) ger god marginal för detta.

17. **Ägaren av fastigheten Sicklaön 393:3/Boende på Danielsvägen 11** är kritisk till aktuellt planförslag och menar att dennes fastighet drabbas av en mycket stor miljöskada om planförslaget antas. Detta i och med Tändkulevägens föreslagna sträckning förbi fastigheten Sicklaön 393:3 på tidigare naturmark, och på ett avstånd på 5,7 meter från tomten. Den boende framhåller att både tomt och byggnad kommer att utsättas för trafikbuller och andra olägenheter genom att byggnaden står alldeles intill den tilltänkta vägen.

Den boende anser att denne fick information om planarbetet och konsekvenser av planförslaget i ett mycket sent skede. Den boende framhåller att denne har framför kraftig kritik under hela samrådsprocessen avseende Tändkulevägens sträckning och hänvisar till sitt samrådsyttrande som redovisas i samrådsredogörelsen samt att dennes synpunkter inte har beaktats trots flertalet möten med företrädare för kommunen.

Den boende framför att denne har varit inne i en försäljningsprocess som den boende har tvingats avsluta då fastigheten har blivit osäljbar som en konsekvens av planförslaget. Den boende skriver att samtliga spekulanter hoppade av när de fick vetskap om pågående planarbete och bedömer att fastigheten kommer att drabbas av en värdeminskning motsvarande över 40%. Den boende anser det vara i strid med PBL:s regelverk. Den boende framhåller att denne har framfört att fastigheten ska lösas in eftersom kommunen driver frågan att Tändkulevägen ska byggas i det läge som granskningshandlingarnas plankarta visar, och menar att vägen är inlagd i planen för att tillgodose kommunens intressen att exploatera sin egen mark.

Den boende yrkar i första hand på att detaljplanen ändras så att Tändkulevägen inte kan byggas i den sträckning som föreslås och att dennes fastighet således inte

drabbas av någon miljöskada, den boende framför att denne kommer att överklaga detaljplanen om yrkandet inte godtas. I andra hand yrkar den boende på att dennes fastighet löses in av Nacka kommun i samråd med exploitören.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Planenheten hänvisar till sin kommentar på den boendes samrådsyttrande, yttrandet redovisas sammanfattat tillsammans med planenhetens kommentar i samrådsredogörelsen. Planenheten vill även framföra förtydliganden kring olika avvägningar som gjorts i programskedet samt inom ramen för aktuell detaljplaneprocess.

Allmänna intressen

Den planmässiga avvägningen som gjorts som innebär att Tändkulevägen kopplas samman i enlighet med aktuellt planförslag har gjorts av flera skäl där allmänna intressen har vägts mot enskilda intressen. Nedan följer en mer utvecklad beskrivning av gjorda avvägningar, den boendes olika förslag på stäckning och utformning av Tändkulevägen som redovisas i samrådsredogörelsen används som utgångspunkt för beskrivningen.

Den boende har genom två skisser presenterat alternativa lösningar som innebär att Tändkulevägen inte kopplas samman, utan att gatan avslutas med vändplaner öster respektive väster om den boendes fastighet. Kommunen ser Tändkulevägens föreslagna sträckning i enlighet med aktuellt planförslag som en viktig koppling på sikt inom den framtida strukturen som föreslås inom detaljplanprogrammen för Nacka strand och Centrala Nacka. Nacka kommun har som grundprincip och strategi att skapa ett sammankopplat och integrerat stadsrum inom Nacka stad så att stadens olika funktioner, exempelvis planerad förskola samt park- och naturområden inom den så kallade Västra Hällmarksparken inom aktuell detaljplan, ska kunna tillgängliggöras för en bredare allmänhet. Trafiksystemet blir då även mer robust och mindre sårbart.

Tillgänglighetsaspekten är särskilt viktig att beakta på denna plats givet Tändkulevägens kraftiga lutning från Augustendalsvägen längs föreslagen bebyggelse inom delområde 3 och vidare upp mot Västra Hällmarksparken och föreslagen förskola. Alternativa vägval underlättar för funktionshindrade, för bil- och fordonstrafik vid halt väglag etc.

Den boende har genom en skiss presenterat en lösning som innebär att Tändkulevägen kopplas samman, men att gatan ges en sträckning längre mot norr längs föreslagna skolgårdsytter vid hus 9 där det i detaljplaneprogrammet föreslås bebyggelse (kommunens fastighet, norra delen av delområde 12). Planenheten har gjort avvägningen att det är viktigt att Tändkulevägens sträckning går söder om föreslagen bebyggelse enligt ovan för att freda skolmiljön vid hus 9 och skapa säkra skolvägar och utomhusmiljöer för eleverna. Tändkulevägen föreslås även få den sträckningen av trafiktekniska skäl (trafikförling, siktlinjer, trafiksäkerhet med mera) samt med hänsyn till stadsbild. Vidare möjliggör sträckningen tillgänglig bebyggelse söder om gatan i enlighet med detaljplaneprogrammet. Kommunen ser framtida bebyggelse med bostäder längs Tändkulevägen i enlighet med detaljplaneprogrammet som en del i uppgiften att tillgodose det utpekade allmänna intresset om bostadsbyggande. Bebyggelsen är även ett sätt att möjliggöra övertagande och upprustning av gator, parker, torg med mera som idag är privatägda områden, men som i och med planläggningen av Nacka strand tas över med kommunalt huvudmannaskap.

Sammantaget anser planenheten att angivna skäl ovan väger tyngre än enskilda intressen i denna del av planområdet.

Den boende genom två skisser även föreslagit att Tändkulevägens sträckning ska gå längre mot norr där gatan passerar den boendes fastighet. Efter samrådet har planförslaget justerats på olika sätt för att, så långt som bedöms möjligt, tillmötesgå den boendes synpunkter. Parallellt med arbetet med aktuell detaljplan pågår arbetet med projektering av de allmänna ytorna inom området. Inom ramen för det arbetet har Tändkulevägens läge förbi aktuell fastighet efter samrådet justerats så att vägen nu går längre norrut. Området närmast fastigheten planläggs som allmän platsmark, NATUR. Efter samrådet har även plantering av ett antal träd föreslagits direkt norr om fastigheten i den slänt som bildas på Tändkulevägens södra sida. Förhoppningen är att detta ska bidra till att mildra påverkan på den boendes fastighet.

Bedömningen är att inga förhöjda trafiksäkerhetsrisker finns på aktuell sträcka av Tändkulevägen, siktförhållanden är goda. Lutningen är drygt 3% vilket innebär god standard. När det gäller fordonstrafik är det i någon mån luftkvalitet som fastigheten kan påverkas av. När det gäller buller så innehålls högst 55dBA ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Tändkulevägen. Framtagna utredningar visar att påverkan på den ekvivalenta ljudnivån av den tillkommande trafiken på Tändkulevägen är försumbar. De maximala bullernivåerna påverkas för de norra delarna av fastigheten som tidigare inte har exponerats för direktljud från trafik. Antalet bullerhändelser är dock lågt och ljudnivån ligger under 70 dBA cirka 5 meter från vägmitt. Planenheten hänvisar till planbeskrivningen där konsekvenserna för den boendes fastighet med avseende på trafiksäkerhet, trafikbuller med mera beskrivs mer utförligt.

Övrigt

När det gäller den boendes synpunkter avseende att kommunen ska lösa in fastigheten Sicklaön 393:3 i samråd med exploatören så är det en fråga som inte hanteras inom ramen för detaljplan.

18. **Hotel J** framför kritik mot att delområde 4 planläggs för centrumändamål och framhåller att det redan finns ett hotell inom Nacka strand. Hotel J anser inte att den befintliga marknaden ger förutsättningar för ytterligare ett hotell. Hotel J framhåller även att antalet företag har minskat kraftigt under de senaste åren och att de genererar en väldigt liten del av deras verksamhet. Hotel J bedömer att ett nytt hotell med rum och möteslokaler inte behövs och att det dessutom skulle försämra en redan tuff situation.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras. Planenheten hänvisar till sin kommentar till Nacka strands fastigheter AB:s yttrande ovan och vill betona satt användningsbestämmelsen för centrumändamål möjliggör flera användningar än hotell, exempelvis handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. För närvarande utgör delområde 4 del av en privatägd fastighet, rådighet över vad som initieras på platsen ligger därför inte hos kommunen.

19. **Boende på Fabrikörvägen 12** anser att befintlig skog söder om Fabrikörvägen ska bevaras i sin helhet, de vill inte att det inte anläggs någon park i enlighet med

aktuellt planförslag för Södra Nacka strand, detaljplan 4, eller att det planläggs för bebyggelse inom detaljplanen för Västra Nacka strand, detaljplan 5. De boende menar att avgränsningen av detaljplan 4 mot Fabrikörvägen väsentligt kommer att påverka utformningen av detaljplan 5. De boende framhåller att skogen idag används mycket, framförallt av barn, som utflyktsmål för skolor och förskolor i närområdet med mera och att den även kommer att få en viktig funktion för planerad bebyggelse i övrigt i Nacka strand. De boende föreslår att ytterligare våningsplan eller någon till byggnad läggs till inom detaljplanen för Norra Nacka strand, detaljplan 3 om antalet bostäder är viktigt.

De boende framför kritik mot att Nacka kommun har gett tillstånd till ett enskilt villabygge inom Vikdalen och anser att ett flerbostadshus hade varit mer lämpligt på platsen.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Planenheten hänvisar till planenhetens kommentar till Brf. Gustafshögs yttrande ovan. När det gäller bebyggelse inom Vikdalen så hanteras inte denna inom ramen för denna detaljplan utan har hanterats inom en bygglovsprocess.

20. **Boende på Klarabergsvägen 2** i Vikdalen vill att hänsyn tas till befintlig bebyggelse vad gäller störande belysning, gångvägar, anlagda lekplatser med mera. Den boende värnar om befintligt skogsområde med dess växt- och djurliv och vill även fortsättningsvis att området närmast dennes fastighet utgörs av befintlig skogsmark.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Planenheten vill betona att skogsområdet i planområdets västra del, i planhandlingarna benämnt Västra Hällmarksparken, även fortsättningsvis huvudsakligen kommer att utgöra ett bevarat naturområde även om det föreslås planläggas som allmän platsmark, PARK. Inom ramen för pågående projektering av områdets allmänna ytor föreslås mindre lektytor och gångstråk inom Västra Hällmarksparken, illustrationslinjer på plankartan redovisar planerad omfattning och placering.

Ändringar efter granskning

Synpunkterna som inkom under granskningen har föranlett följande ändringar av planförslaget. Planenheten bedömer att ändringar av planförslaget efter granskningen är av sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras innan detaljplanen kan antas.

Plankartan och tillhörande planbestämmelser:

- Byggrätt, användningsbestämmelser, utformningsbestämmelser med mera samt planområdesgräns är justerade vid delområde 10.
- Område för allmän platsmark, TRAPPA, öster om delområde 10 har utgått.
- Egenskapsområden för befintlig bebyggelse som försetts med rivningsförbud och q-bestämmelser har kompletterats med bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd för att säkerställa att byggnadshöjd inte kan överstiga befintlig.
- Justeringar av gränser vid mässområdet för att bekräfta befintlig bebyggelse.
- Delområde 4 kompletteras med användningsbestämmelsen K (kontor).

Planbeskrivningen och illustrationsmaterial:

- Uppdaterad beskrivning av delområde 10 under avsnittet om planförslaget, samt avsnitt om vindmiljö, avfall, parkering, buller och dagvatten.
- Uppdaterade illustrationer för kvarterens bebyggelse (delområde 10)
- Uppdaterad illustrationsplan
- Förtydliganden angående miljö kvalitetsnormer för vatten.
- I övrigt har ett antal justeringar, förtydliganden och ändringar av planbeskrivningen gjorts som inte räknas upp här.

Tillkommande underlag:

- Uppdaterat underlag för delområde 10 avseende utformning/gestaltning, dagvatten, trafikbuller, externt industribuller, trafik, vindstudier samt avfall.
- Uppdaterad parkeringsutredning mot bakgrund av förändrad parkeringsnorm.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt