

Nacka strand, norra branten, delplan 2

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, del av fastigheten Sicklaön 369:32, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.



Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privat kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 220 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget juni 2014)
- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredning (ÅF 2014-05-28)
- Dagvattenutredning (SWECO 2014-06-04)
- VA-utredning (SWECO 2014-06-04)
- PM-trafik (SWECO 2014-06-03)

Innehållsförteckning:

| | |
|---|-------|
| 1. Sammanfattning | s. 2 |
| 2. Förutsättningar | s. 3 |
| 3. Planförslaget | s. 6 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 15 |
| 5. Så genomförs planen | s. 17 |
| 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare | s. 21 |

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att påbyggnader i en våning kan tillkomma på huvuddelen av byggnaden. Uppskattningsvis bedöms cirka 220 lägenheter inrymmas. Detaljplanen innehåller även en möjlighet till förskola inom planområdet samt att centrumändamål och parkeringsändamål tillåts. Förslaget innebär även ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som fyller ett gemensamt behov, inom planområdet planläggs därför grönområdet norr om byggnaden som allmän platsmark. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningsställas, bland annat med gångvägar och trappor.

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. Detaljplanen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt. Den 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 vid Fabrikörvägen i Nacka strand och omfattar cirka 10 000 m². Området gränsar i söder till Fabrikörvägen, i öst och norr mot park- och naturmiljöer och kontorsbebyggelse samt i väster mot bostadsbebyggelse.

Detaljplanen omfattar del av Sicklaön 369:32, marken ägs av en privat fastighetsägare. Resterande delar av fastigheten avses planläggas de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära avgränsning

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse”. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella.

Översiktsplanen pekar inte ut Nacka strand som ett specifikt förtätningsområde, bland annat därför har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet.

Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 har ett detaljplaneprogram tagits fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen 2 juni 2014. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.

Andra projekt som berör planen

Denna detaljplan tas fram parallellt med en motsvarande detaljplan för den stora kontorsbyggnaden längre österut, Augustendalsvägen 21, 23, 25 och 27. I angränsning till planområdet kommer fler detaljplaner tas fram som en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet. Ett samordningsprojekt har påbörjats för att samordna alla gemensamma frågor som finns för dessa och kommande projekt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplan är DP 4 som vann laga kraft 1988 samt tillägget DP 439 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22).

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Sammantaget bedöms inte något av de berörda riksintressena påverkas negativt av denna detaljplan.

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

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planens genomförande förändrar inte belastningen på vattenförekomsten Lilla Värtan.

Området idag

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad som, i likhet med de flesta sentida byggnader i Nacka strand, är ritad av Nyréns arkitektkontor. Planområdet omfattar en av tre stora tegelbyggnader som ligger på rad längs branten. Dessa har ett gemensamt uttryck i form-, färg- och materialval. Karaktäristiskt för byggnaderna är hanteringen av skala, en mer modest skala mot Fabrikörvägen och en monumental skala mot farleden. Andra karaktärsdrag är tegelfasaderna med sina strikta axlar, de sammanhållna

fasaderna och arkaderna längs gatan, de trappade flyglarna som avslutas med böjda burspråk i glas mot farleden samt de målade stålbalkarna över fönsterpartierna.



Flygfoto från norr, planområdet omfattar den högra av de tre storskaliga byggnaderna i branten.



Vy från Fabrikörvägen, den aktuella kontorsbyggnaden med sitt tydliga formspråk och karaktärskapande detaljer.

Topografin i Nacka strand är dramatisk med cirka 25 meters höjdskillnad mellan kajen och den övre nivån vid J V Svenssons torg. Aktuell byggnad ligger på den högre nivån men tar upp en viss nivåskillnad genom 3 souterrängplan. Gårdarna utgörs av planterade bjälklag med parkering under samt terrasser. Mot Fabrikörvägen upplevs byggnaden vara cirka 4 våningar och gaturummet ramas in med bebyggelse på ena sidan och en bergssluttning på den andra. Norr om den befintliga byggnaden finns en del av den så kallade ”gröna foten” som är en sammanhängande park- och naturmiljö med stort kulturhistoriskt och biologiskt värde. Vid Villa Grönkulla, öster om planområdet, finns en bergknalle med fin utsikt.

Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns inom 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, närmast finns ”gröna foten” i norr och ”västra hållmarken” i söder. I övrigt finns flertalet utsiktsplatser.

I dagsläget är tillgången till lek och rekreation begränsad i närheten av de föreslagna bostäderna. Vid slutet av Fabrikörvägen i väster, finns en allmän lekplats och på kajen i väster finns en mindre bollplan. Närheten till Nyckelvikens naturreservat och det planerade naturreservatet Ryssbergen ger goda möjligheter till rekreation i form av friluftsliv. Enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand, planeras ytor för lek och rekreation i kommande detaljplaner.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Fabrikörvägen samt från parkeringsgaraget i källaren som är sammanbyggt, och är en del av, det stora torggaraget i Nacka strand. Fabrikörvägen är en av

Nacka strands lokalgator och möter huvudgatan Augustendalsvägen vid J V Svenssons torg. De buss- och båtlinjer som trafikerar Nacka strand nås inom 50-200 meter, vid J V Svenssons torg respektive vid kajen. En mätning av trafikflöden har gjorts under 2013. På Fabrikörvägens östra del är trafikflödet 300 fordon per årsmedeldygn och på den västra delen 100 fordon per årsmedeldygn.

Buller

Bullernivån i området bestäms både av trafik på närliggande lokala gator, främst Fabrikörvägen, samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. Trafikmängderna är mycket små och bullersituationen bedöms vara god för att vara en tät stadsmiljö.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät via enskilda ledningar till en förbindelsepunkt som är belägen i torggaraget under J V Svenssons torg.

3. Planförslaget

Markanvändning

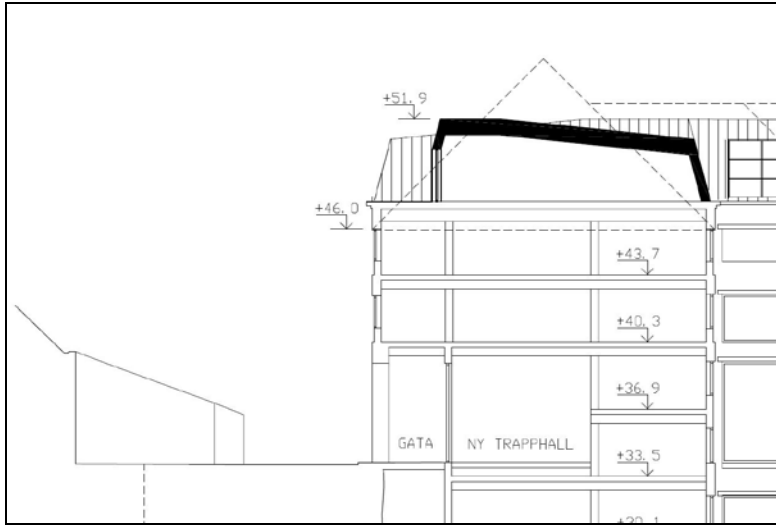
I och med denna detaljplan tillåts bostäder där det tidigare inte funnits planstöd för detta, uppskattningsvis möjliggörs cirka 220 lägenheter. Även centrumändamål medges. I mitten av kvarteret säkerställs även att lokaler för förskola om 4-5 avdelningar tillkommer. En ny förskola inom planområdet är en viktig del för att möta det väntade behovet i Nacka strand.

Användningen av kvartersmarken har även kompletterats med parkeringsändamål (P). Syftet med detta är att det redan befintliga garaget ska kunna bli en del av en gemensamhetsanläggning som försörjer fler än de boende i det aktuella planområdet.

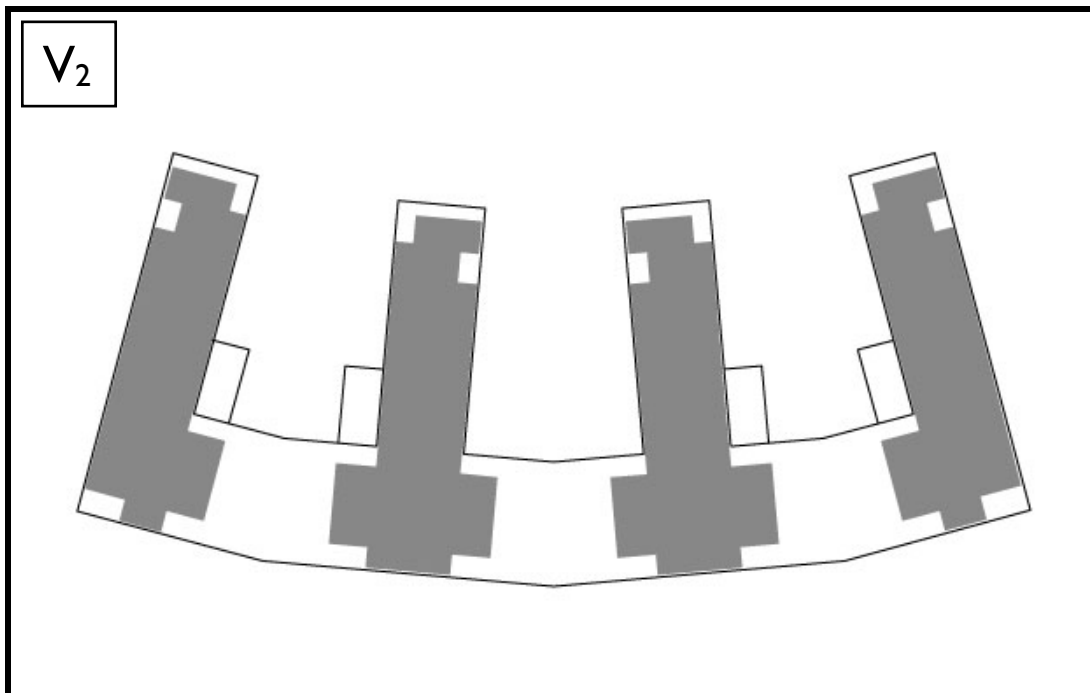
En annan förändring av betydelse är att det som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark naturmark är idag privatägd kvartersmark. Syftet med detta är att långsiktigt trygga aktuella rekreativmiljöer och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. Själva gångytorna under byggnadens arkader ska vara tillgängliga för allmänheten till en minsta fri höjd av 3.0 meter. I och med de kommande detaljplaneetapperna kommer park- och naturområdet med ”gröna foten” bli mer sammanhängande rent detaljplane- och ägandemässigt.

Förändrade byggnadsvolymer

Den befintliga byggnaden kommer fortsätta vara det dominerande inslaget. Utöver befintlig byggnad har outnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Fabrikörvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas för siktlinjer från bakomliggande naturmark. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan.



Denna sektion genom Fabrikörvägen och bebyggelsen visar den föreslagna påbyggnaden längst upp (markerat med svart och randigt tak). De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras. Höjderna i sektionen är angivna i kommunens tidigare höjdsystem, detaljplanen är ritad i det nya höjdsystemet RH 2000, därför är höjderna på plankartan ca 0,6 meter högre för motsvarande nivå.



Illustrationen ovan är kopplad till en planbestämmelsen v_2 på plankartan. De mörkgrå fälten visar den princip som ska följas när det gäller indrag och utbredning av tillkommande byggnadsvolymer.

Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras delvis indragna från befintlig byggnads fasadliv samt utgöra ett avläsbart tillägg (v₁ och v₂).



Vy från Fabrikörvägen/Augustendalsvägen med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter



Vy från naturområdet, ”gröna foten”, med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter

Balkonger och eventuella burspråk tillåts inte över allmän plats. På byggnadens södra fasad, mot Fabrikörvägen, ska eventuella balkonger utföras indragna i fasaden så att de inte hänger ut över körbanan. För gavlarna mot farleden införs en bestämmelse om utformning av balkonger, de rundade burspråken får ersättas men gavlarnas vertikala uttryck ska bibehållas, därför ska balkonger placeras centrerat och inte närmare gavelhörnen än 3 meter. Mot gårdarna kan balkonger placeras med större frihet, men hänsyn ska tas till befintlig byggnads gestaltning och till uttrycket mot farleden. Eventuell inglasning av balkonger ska utföras proffillöst och eventuella skärmtak över balkong ska utföras i glas.

Vissa delar av de låga befintliga byggnadsvolymer på den mellersta gården planeras att rivas så att lokalerna bättre anpassas till den planerade förskolans behov. Exakt vilka delar som behöver rivas regleras inte i detaljplanen utan samma maximala byggnadsvolym som idag medges.

De angivna nockhöjderna i planen medger att mindre byggnadsdelar som skorstenar, antenner, trapphus samt räcken till takterrasser får sticka upp över angiven nivå.

Materialval

De tillkommande byggnadsvolymer ska utföras med fasad- och takmaterial som åldras med värdighet. Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden, reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget. Materialen ska vara åt det ljusa hållet, dock ej vitt som är bländande.

Mark och vegetation

I den norra delen av planområdet, som planläggs som allmän plats - natur, finns befintlig vegetation med höga biologiska värden, som ska bevaras och utvecklas som en del av det mer sammanhängande park- och naturområdet ”gröna foten”. Detta stråk är den del av den gröna kilen Nacka – Värmdökilen. På kvartersmark finns några träd på gårdarna samt vegetation på de planterade terrasserna. Några skäl att införa planbestämmelser om vegetationsskydd bedöms inte finnas.

Lek och utevistelse

Kvarterets gårdar ska utformas för bostadsnära lek och utevistelse. Gårdsmiljöerna ska ägnas särskild omsorg så att de utformas på ett genomtänkt sätt med hänsyn till bland annat avgränsning, väderstreck och solljusförhållanden. Det är viktigt att bostadsgårdarna har en tydlig fysisk avgränsning mot allmän plats. Detta för att den blivande naturmarken ska upplevas som allmän. Avgränsningar kan exempelvis utformas som stödmur, låg häck eller liknande.

I dagsläget är tillgången till lek och rekreation begränsad i närheten av de föreslagna bostäderna. Vid slutet av Fabrikörvägen i väster, finns en allmän lekplats och på kajen i väster finns en mindre bollplan. Närheten till Nyckelvikens naturreservat och det planerade naturreservatet Ryssbergen ger goda möjligheter till rekreation i form av friluftsliv. Enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand, planeras ytor för lek och rekreation i kommande detaljplaner. Inom norra delen av planområdet är en planerad åtgärd att dra om den befintliga gångvägen så att den hamnar längre norrut, se situationsplan på nästa sida.

För den planerade förskolan behöver extra omsorg läggas vid att utforma en bra förskolegård. Delar av terrassbjälklaget på den mellersta gården planeras att rivas för att ge en större gård till förskolan. I utformningen ska faktorer som trygghet och säkerhet, solljus, grönska och lekmiljöer ägnas stor uppmärksamhet. Förskolans gård visas som en ljusgul yta på situationsplanen på nästa sida.



Situationsplan som visar gårdsmiljöer för boende och förskola samt ny dragning av gångvägen i ”gröna foten”. På situationsplanen syns även bebyggelse söder om Fabrikörvägen som finns med i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, dessa byggnader kommer att bearbetas ytterligare i samband med att detaljplanerna startar för kommande etapper.

Buller

Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit längs Fabrikörvägen. En sådan utveckling ger ökad trafik men eftersom in- och utfart till det stora torggaraget sker närmast J V Svenssons torg bedöms antalet fordon även i framtiden bli begränsat. Se efterföljande rubrik. Planområdet ligger relativt skyddat från vägtrafikbuller men fasader mot Fabrikörvägen i söder utsätts för visst buller från vägtrafiken beroende på det korta avståndet mellan gata och fasad. Värst utsatta fasad får upp mot 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 75 dB(A) maximal ljudnivå (nattetid).

Nivån för uteplatser på terrasser och grönytor norr om byggnaden blir lägre än 55 dB(A) ekvivalent respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus.

En planbestämmelse föreslås som anger att:

Bostäderna ska utformas så att:

- *samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*

eller då så inte är möjligt så att:

minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas

- *den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)*
- *trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå*

Gator och trafik

Det befintliga gatunätet föreslås inte ändras till följd av detaljplaneförslaget. När övriga utbyggnadsetapper inom Nacka strand är färdigbyggda i enlighet med detaljplaneprogrammet bedöms trafikflödena ökat till ca 500 fordon per årsmedeldygn förbi planområdet och 1 100 fordon från utfarten från torggaraget och österut. Dessa nivåer är att vänta först när denna plan samt utbyggnaden längs Fabrikörvägen är genomförda.

När Fabrikörvägen detaljplanläggs i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer gatans sektion ses över så att den uppfyller kommunal standard avseende funktion och utformning. Exempelvis föreslås att bredder ses över och att trottoar anläggs på södra sidan. Vid J V Svenssons torg kommer hållplatslägen för busstrafik att utökas och uppgraderas för ökad trafik och bättre tillgänglighet.

Trottoarerna under arkaden längs planområdets södra gräns planläggs som kvartersmark på samma sätt som i gällande detaljplan. Detta område ges en bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, så kallat x-område. På så sätt kan servitut tecknas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet samt reglera drift och underhåll av ytan under arkaderna. x-området ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Om uppställning, med nuvarande utformning av Fabrikörvägen, sker längs trottoarkanten blockeras delar av körbanan. Detta bedöms dock vara rimligt med hänsyn till de små trafikmängderna på sträckan. När Fabrikörvägen i kommande detaljplan ses över ska en permanent lösning med angivna zoner för uppställning lösas.

Parkering

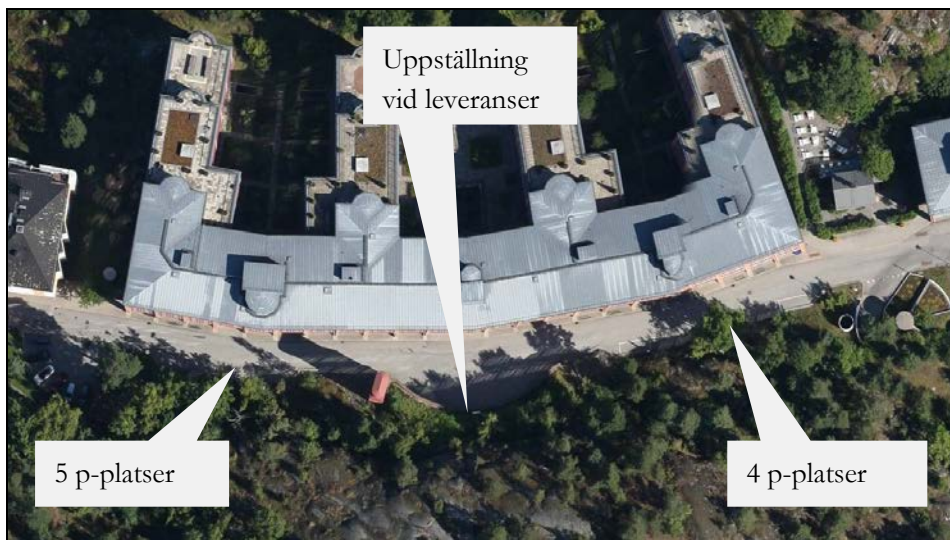
Utrymmen för bilparkering för planområdet ska ingå i framtida gemensamhetsanläggning i Nacka strand. Detta innebär att parkeringen sker i ett större garage, Torggaraget, som omfattar aktuellt planområde men även sträcker sig utanför aktuell fastighet och aktuell detaljplan. Det parkeringstal för bil som angetts i underlaget till detaljplanen är 0,8 platser/lägenhet och 15 platser/1000 kvm verksamheter, detta gäller även för denna detaljplan. Platser för förskolepersonal löses i parkeringsgarage.

Eftersom Torggaraget planeras bli en stor gemensamhetsanläggning där både bostäder och verksamheter parkerar är en viss grad av samutnyttjande ett sätt att minska antal platser samtidigt som behovet ändå kan tillgodoses. Samutnyttjandet innebär att de deltagande fastigheterna inte har fasta platser utan tar en valfri ledig plats vid varje parkeringstillfälle. Den del av Torggaraget som ligger inom planområdet planeras att vara tillgängligt via trapphuset vid Fabrikörvägen 6.

Konverteringen till bostäder medför att 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet behöver ordningsställas inom planområdet. Det betyder att stora ytor behövs för cykelparkering. I byggnaden finns mörka utrymmen som lämpar sig för cykelparkering och kan rymma huvuddelen av cykelplatserna. Dock ska ambitionen vara att cykelplatser även sprids på flera platser, bland annat på gårdarna och under arkaden.

Angöring till förskolan bedöms kunna lösas med dagens utformning. Längs Fabrikörvägens södra sida finns idag 9 parkeringsfickor, dessa avses regleras för korttidsparkering så att de fungerar som hämta/lämna-platser för förskolan. Se illustration på nästa sida.

Förskolepersonal får parkera i Torggaraget alternativt välja andra färdmedel. Mitt emot Fabrikörvägen 6, som planeras bli förskolans entré, finns en stor breddning av körbanan. Där kan leveranser ställa upp för att på så vis komma så nära förskolan som möjligt. För större leveranser som inte klarar rundkörning på Fabrikörvägens bredare del får vändning ske i slutet av Fabrikörvägen där befintlig zon för backvändning kan användas. När Fabrikörvägens utformning ses över kan bättre lösningar för korttidsparkering och vändning av större fordon genomföras.



Befintlig utformning av Fabrikörvägen med antal p-platser markerade.

Tillgänglighet

Byggnaden är tillgänglig dels från Fabrikörvägen i söder och dels via de undre parkeringsplanen. Handikapparkering på kvartersmark ska anordnas i garaget i direkt

anslutning till byggnadens hissar. Möjlighet till handikapparkering utmed Fabrikörvägen ska säkerställas i kommande detaljplan när Fabrikörvägens framtida utformning bestäms.

Teknisk försörjning

Den befintliga byggnadens luftintag sker idag genom ett luftintagstorn som står på den södra sidan om Fabrikörvägen med en kulvert under vägen. Vid ombyggnationen byggs ett nytt lufttorn väster om byggnaden och kopplingen med det befintliga lufttornet tas bort. Alla övriga ledningar kommer även att ses över i samverkan med respektive ledningsägare.

Behov av att dra fram allmänna ledningar under arkaderna till kommande bebyggelse längs Fabrikörvägen enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand ska utredas vidare i det fortsatta detaljplanearbetet. Belysningsarmaturer och beläggning i arkaderna ska ses över i det fortsatta detaljplanearbetet så att en samordning med övriga Nacka strand säkerställs.

Genomförandet av denna detaljplan förutsätter inga omedelbara åtgärder av teknisk karaktär. Dock kommer alla ledningar ses över i samverkan med respektive ledningsägare. Eventuella behov av ledningsrätter ska ha utretts innan detaljplanens granskningskede.

Principerna för dagvattenhantering anges i detaljplaneprogrammet och i kommunens dagvattenpolicy. En dagvattenutredning har genomförts som visar att föroreningsmängderna är små och att dagvattnet kan avledas till recipienten utan rening.

Avfallshanteringen föreslås lösas genom ett antal soprum. Två stycken planeras för de boende och ett separat soprum för förskolan. Dessa ligger i anslutning till befintliga trapphus och dimensioneras för att innehålla hushållsavfall och källsortering. Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Uppställning längs trottoarkanten bedöms dock som godtagbart trots att delar av körbanan blockeras, se mer i avsnittet om gator och trafik ovan. En permanent lösning med angivna zoner för uppställning ska tas fram i samband med detaljplaneringen av Fabrikörvägen.

Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder inleds med denna detaljplan och delplan 1 för kontorsbyggnaden på Augustendalsvägen. En ökad andel bostäder ställer andra krav på trygghet och säkerhet än i ett arbetsplatsområde. 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. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma, det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den

branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas med stadsdelen i övrigt.

Strandskydd

Delar av det område som omfattas av denna detaljplan ligger inom 100 meter från kustlinjen. Strandskyddet har upphävts av Länsstyrelsen i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen DP 4. Upphävandet, som beslutades 1988-02-04, omfattar kvartersmark samt områden betecknade med Wb1, Wb2 och Wv. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för hela det nu aktuella planområdet. Eftersom gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan, och området delvis ligger inom 100 meter från kusten, återinträder strandskyddet och en ny bedömning av strandskyddet krävs.

Ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att området redan är ianspråktaget. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet som helhet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser: Planområdet innehåller inga allmänna gator eller torg. Naturområdet i den norra delen kan dock fungera som en mötesplats av det lugnare slaget. Åtgärder för att komma längre inom målområdet kommer att ha större effekt i den kommande planeringen runt J V Svenssons torg och busshållplatserna.

Effektiv mark- och resursanvändning: Att en befintlig byggnad byggs om och kompletteras med påbyggnader är positivt ur resursanvändningsperspektiv jämfört med att bygga nytt. Det redan använda materialet och energin som gått åt till uppförandet kan fortsätta användas. Exploateringstalet för kvartersmarken är högt och marken föreslås utnyttjas på ett fortsatt effektivt sätt.

Dagvatten som renas och infiltreras: Genomförandet av denna detaljplan klarar av dagvattenhanteringen på ett hållbart sätt eftersom takvattnet betraktas som rent och kan ledas till recipienten. Det är dock viktigt att frågan bevakas i fortsatt arbete så att samordningen med framtida etapper i Nacka strand fungerar på ett bra sätt.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet: Planområdets höjdskillnader är en utmaning för tillgängligheten till kajen och den vattenkontakt som finns där. Den

uppgraderade snedbanehissen som genomförs i samband med planläggningen av Norra branten, delplan 1, ökar inte bara möjligheten för ett effektivt kollektivresande utan även för att stadsdelens olika rekreativmiljöer ska vara tillgängliga för alla. I det stora hela är möjligheterna mycket goda att uppnå högkvalitativa rekreativmiljöer på nära håll.

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

Den största skillnaden som möjliggörs genom denna detaljplan är att den befintliga byggnaden får användas för bostadsändamål. De konsekvenser som planen medför är således kopplade till skillnaden mellan den nuvarande användningen och de som tillåts enligt denna detaljplan. De påbyggnader som detaljplanen möjliggör påverkar bebyggelsens utseende, strävan är att dessa ska vara positiva inslag som markerar att byggnadens innehåll förändras. De negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhällligt perspektiv även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter. De positiva konsekvenserna är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Sammantaget är den föreslagna utvecklingen av stort allmänt intresse.

Även att vissa delar av befintlig kvartersmark föreslås bli allmän plats ger positiva konsekvenser för att säkerställa tillgängligheten till dessa områden, detta är ett stort allmänt intresse.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder ger stora positiva konsekvenser för de som får tillgång till goda boendemiljöer. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation, samtidigt kan en blandning av lägenhetsstorlekar bidra till en större variation bland boende.

Att en byggnad innehåller bostäder kan också påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

Rekreation

Ett större antal bostäder bedöms medföra en ökad användning av rekreativmiljöer vilket kan innebära ökat slitage. Det kan också finnas en risk för att den angränsande parken

upplevs som privat. Med upprustning av rekreativmiljöer och en tydlig avgränsning mot omgivningen avses dessa negativa konsekvenser begränsas.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten.

Trafik

Trafikmängden väntas öka på Fabrikörvägen, från 300 till mellan 500 och 1100 fordon per årsmedeldygn. Dessa nivåer är i praktiken låga när det gäller täta stadsmiljöer. Med ett större antal bostäder väntas trafikflödena jämnas ut över dygnet jämfört med dagsläget. Tanken är också att de åtgärder som detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslår för kollektivtrafiken ska öka andelen resande med buss och båt.

Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bl.a. följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker samt trafikmiljön.

Buller

Ljudmiljön blir god, i stort sett uppfylls riktvärdet 55dB(A) i hela planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar ombyggnationen av byggnaden och allmän plats. Detaljplanen innebär att området norr om bebyggelsen övergår till allmän plats och att befintlig gångväg byggs om i något justerad sträckning. Den befintliga trappan behöver studeras vidare i det fortsatta detaljplanarbetet.

Den tillkommande förskolan kan komma att innebära kostnader för kommunen, i vilken form beror på hur verksamheten kommer att bedrivas.

De mer långsiktiga samhällsliga konsekvenserna för ekonomin är svår att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra kommer mycket att investeras som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur kan leda till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 "Så genomförs planen".

Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. De tillkommande byggnadsvolymer sker där marken redan är bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras något, men bedömningen är att det inte påverkar kulturmiljön eller landskapsbilden negativt. Med tanke på bebyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En

omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därför är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.



Fotomontage från farleden med föreslagna påbyggnader. BSK Arkitekter

Natur

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för angränsande naturområde. Det behöver dock beaktas att tydliga avgränsningar mellan allmän och privat mark kommer till samt att justeringen av gångvägens läge sker med hänsyn till naturmarken.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan blir oförändrad jämfört med dagsläget. Påverkan är mycket liten då endast ”rent takdagvatten” avleds till recipienten.

Konsekvenser för fastighetsägare

Se avsnitt 6 i slutet av planbeskrivningen.

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.

Förslag till tidplan

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

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Plansamråd | 2-3:e kvartalet 2014 |
| Granskning | 4:e kvartalet 2014 |
| Kommunfullmäktiges antagande | 2:a kvartalet 2015 |
| Laga kraft | 3:e kvartalet 2015* |

**ev. överklagande ej medräknat.*

Formellt sett börjar detaljplanen gälla när beslutet om antagande vunnit laga kraft. Efter detta kan bygglov beviljas i enlighet med detaljplanen.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av naturmark inom allmän plats inom planområdet. Nacka kommun genom tekniska nämnden ska vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 369:32 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder. Exploatören är även ansvarig för ombyggnad av trottoar längs med Fabrikörvägen under arkaden, då trottoaren är över- och underbyggd av enskilda anläggningar. Nacka kommun är därefter ansvarig för kommande drift och underhåll av trottoaren.

Exploatören är ansvarig för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för del av torggaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningar.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs, efter ansökan från exploatören eller kommunen, av lantmäterimyndigheten 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 ramavtal för Nacka strand har tecknats mellan exploatören och Nacka kommun som bland annat reglerar principöverenskommelser såsom att exploatören ska överlåta blivande allmän platsmark, upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Ramavtalet innehåller även en överenskommelse om att exploatören bekostar åtgärderna inom blivande allmän plats. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för

genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, skydd av mark och vegetation med mera. 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 program 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. Då området kommer att detaljplanläggas i etapper behöver även fastighetsrättsliga åtgärder ske etappvis.

De delar som enligt detaljplanen utgör allmän plats är planerade att fastighetsregleras till kommunens fastighet Sicklaön 14:1. Fastigheten beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand, i takt med att Nacka strand detaljplanläggs enligt antaget program. Det är endast del av Sicklaön 369:32 som detaljplanläggs i detta skede. De delar som inte omfattas av denna detaljplan är planerade att fastighetsregleras till Sicklaön 13:24, för att i ett senare skede detaljplanläggas med kommunalt huvudmannaskap och då föras till Sicklaön 14:1. Ett servitut behöver bildas till förmån för Sicklaön 369:32 avseende rätt till väg över Sicklaön 13:77 och 13:24. Servitutet kan sedan upphävas när vägarna tas över av kommunen efter att vägarna har detaljplanlagts.

Parkeringsgaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningsplan ska utgöra en del av den större gemensamhetsanläggningen som ska bildas för parkering för befintliga verksamheter och boende i området samt tillkommande bebyggelse. För att parkeringsutnyttjandet ska bli effektivt i området planerar kommunen för att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas mellan verksamheter och bostäder. Eventuellt kommer även garaget att utgöra ett tredimensionellt fastighetsutrymme som urholkar Sicklaön 369:32. Ett trapphus med hiss ska även ingå i gemensamhetsanläggningen från entréplan ned till garagevåningarna. Idag parkerar intilliggande bostadsrättsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Bostadsrättsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa föreningens parkeringsbehov.

Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Brf Gustafshög blir sakägare i förrättningen och har också möjlighet att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

Servitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1 ska bildas för trottoaren som är planlagd som x-område inom kvartersmark. Anläggningen planläggs inom x-område, då

enskilda anläggningar är belägna direkt under och ovan trottoaren. En tydlig ansvarsgräns mellan kommunen och fastighetsägaren ska utredas vidare i det fortsatta detaljplanearbetet. Då behöver även rättighet bildas för uppsättning och drift av belysning. Vid den kommande detaljplaneläggningen av Fabrikörvägen ska vägen planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. När detta har skett kommer trottoaren och övriga allmänna anläggningar inom denna detaljplan att utgöra en naturlig del av de allmänt tillgängliga anläggningarna inom Nacka strand som ska förvaltas av kommunen.

Servitut för befintliga enskilda VA-ledningar till förmån för Sicklaön 369:32 behöver bildas över Sicklaön 13:77 och 369:33.

Tekniska åtgärder

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

Trafikanläggningar

Den befintliga gångvägen öster om byggnaden ska iordningsställas och gångvägen ska få en ny sträckning norr om bebyggelsen. En gångstig ska möjliggöras väster om byggnaden för passage norrut mellan bebyggelsen. Den befintliga trätrappan ska ses över i det fortsatta detaljplanearbetet.

Parkering

Parkering sker i torggaraget, där även garaget i byggnadens nedre våningar ingår. Infart sker idag via nedfartsrampen vid J V Svenssons torg. Renhållningsfordon stannar på Fabrikörvägen. Reglering av parkeringsplatserna på vägen ska ses över. Transporter till förskolan sker via Fabrikörvägen. Hissen på Fabrikörvägen 6 behöver användas för att transportera ned varor till förskolan. Parkeringsplatser för hämtning och lämning kan tillsvidare ske på befintliga parkeringsplatser på den södra sidan av Fabrikörvägen. Vägen kommer i framtiden att tas över av kommunen vid kommande detaljplaneläggning av området och förutsättningarna för parkering längs med Fabrikörvägen ska då studeras närmare.

Vatten och avlopp

Byggnaden behåller sin befintliga förbindelsepunkt för VA i torggaraget under J V Svenssons torg.

Dagvattenhantering

Det krävs inte några förändringar i befintligt dagvattenhanteringssystem.

Uppvärmning/el

Byggnaden behåller sina befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske via Fabrikörvägen på byggnadens södra sida.

Ekonomiska frågor

Exploatören upplåter den allmänna platsen utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Åtgärder och kostnader för dessa behöver utredas närmare till detaljplaneförslagets granskningsskede.

Bygglovavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut och gemensamhetsanläggning eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv.

Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Idag parkerar intilliggande bostadsrättsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Bostadsrättsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa föreningens parkeringsbehov. Parkeringsplatserna ska dock samutnyttjas mellan bostäder och verksamheter. Exploatören och Brf Gustafshög blir sakägare i förrättningen och har möjlighet att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen. Lantmäterimyndigheten fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

| | | |
|------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Sara Bolander | projektledare | mark- och exploateringsenheten |
| Jerk Allvar | planarkitekt | planenheten |
| Birgitta Held-Paulie | miljöstrateg | miljöenheten |
| Elisabet Rosell | landskapsarkitekt | park- & naturenheten |
| Marie Svensson | entreprenadingenjör | vägenheten |
| Mahmood Mohammadi | trafikplanerare | trafikenheten |
| Maria Mårdskog | avfallsansvarig | avfallsenheten |
| Jan-Åke Axelsson | VA-ingenjör | VA-enheten |
| Anna-Karin Romanus Gillström | bygglovhandläggare | bygglovenheten |
| Anna Hedman | lantmätare | lantmäterienheten |

Övriga:

| | | |
|-----------------|---------------|----------------|
| Charlotta Rosén | projektledare | TAM group |
| Svante Bergman | arkitekt | BSK Arkitekter |

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt