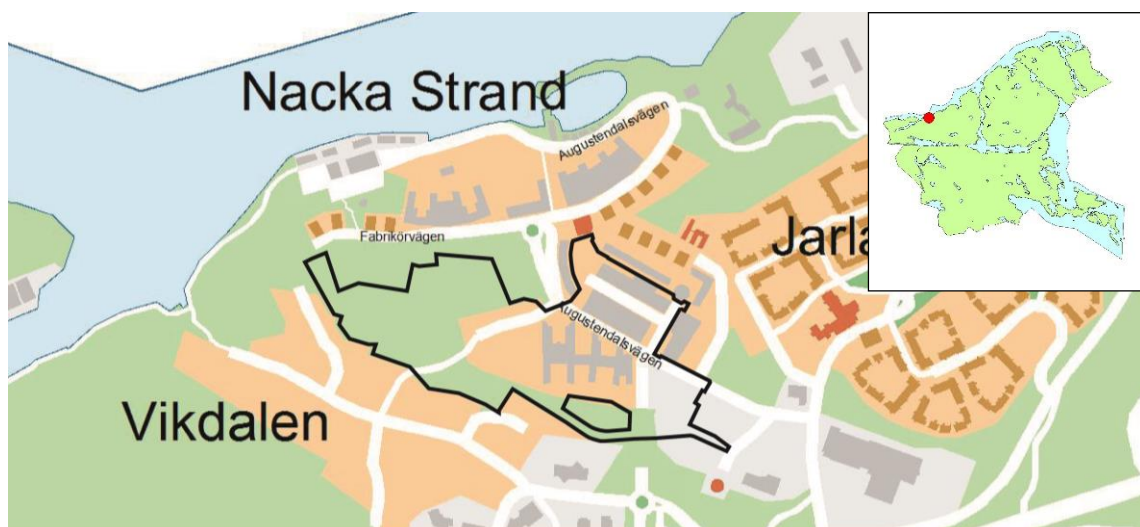


Södra Nacka strand, detaljplan 4

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 dess lydelse den 2 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredningar delområde 3, 4 och 10 (ÅF-Infrastructure AB, 2015-10-01)
- PM-trafik, detaljplan 4 (Sweco, 2015-06-26)
- PM Dagvattenutredningar för detaljplan 4, Nacka strand (Sweco, 2015-09-02)
- Översiktlig markundersökning (Sweco, 2015-06-16)
- PM Parkering (Sweco, 2015-06-24)
- PM Avfall Nacka strand DP4 (Urban earth consulting AB, 2015-09-25)
- Detaljplaneprogram för Nacka strand med tillhörande utredningar

Förprojektering och vidare utredningar för teknikområden och allmänna anläggningar pågår löpande för stadsdelen.

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 39
5. Så genomförs planen	s. 43
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 47
7. Medverkande i planarbetet	s. 50

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 400 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet. Tre nya kvarter föreslås, två invid Nacka strandtunnelns mynning samt ett väster om hus 9. De nya kvarteren planeras huvudsakligen för bostäder men också för verksamheter, främst i markplan mot angränsande gator och torg. Planförslaget möjliggör vidare en fristående förskola invid Tändkulevägen. Inom hus 9 möjliggör förslaget 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

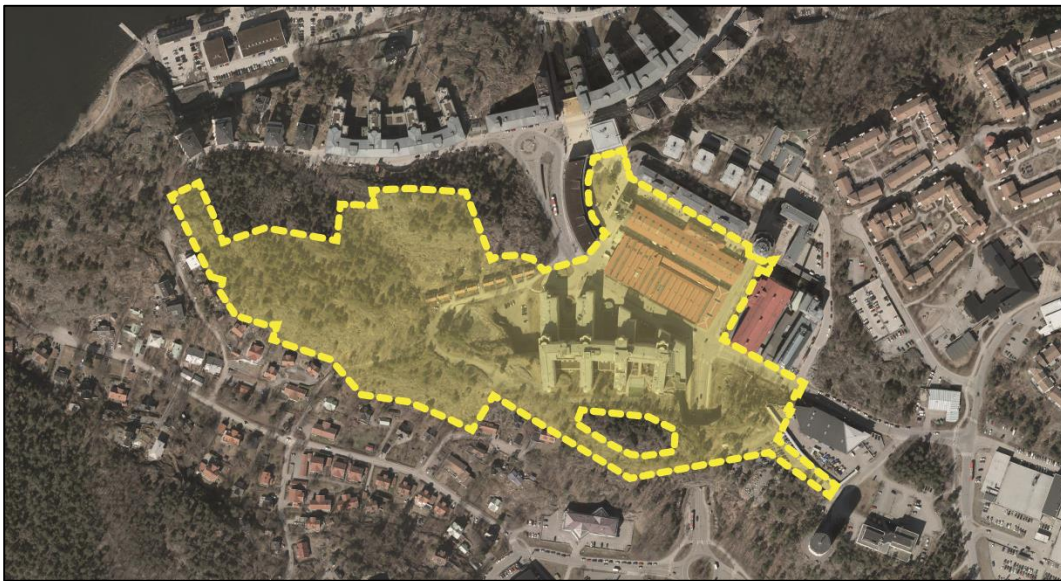
Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”Planförslaget”.

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, 369:38, 14:1, 13:24, 13:77, 362:3, 362:1 och 367:2. 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 förtätningsområde 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. Två av dessa, Norra branten delplan 1 och delplan 2 har nyligen antagits. Dessa detaljplaner är dock överklagade och har ännu inte vunnit laga kraft.

Norr om planområdet pågår arbete med ytterligare en detaljplan där allmän plats ses över och rustas upp samt nya bebyggelseområden planeras i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Den detaljplanen kallas "Norra 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 2015-04-13.

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 D4 (detaljplan för Augustendal), laga kraft 1988-04-22. Genomförandetiden har gått ut. Det gamla Teliahuset, hus 9, omfattas av D67 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 D 75 med et senare tillägget ÄDP 433. Vid korsningen Tändkulevägen-Augustendalsvägen öster om de befintliga arbetarbostäderna gäller detaljplan D 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 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 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 miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Detaljplanen ger förutsättningar att åstadkomma en minskad belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagen dagvattenfördröjning och rening inom kvartermark 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 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 de s.k. 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 Rysbergen.



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.

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. Idag en infart 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.

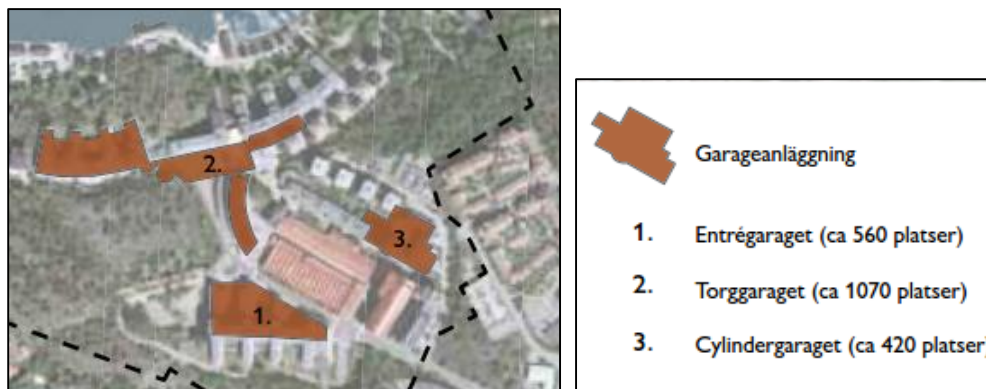
Inget cykelbanenät finns utbyggt i Nacka strand. Cykeltrafiken sker i huvudsak i blandtrafik eller inom gångfartsområden. För gångtrafik finns ett finmaskigt nät med gångvägar och trappor som komplement till gatornas trottoarer.

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 600-800 meter från Augustendalstorget i planområdets norra del 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

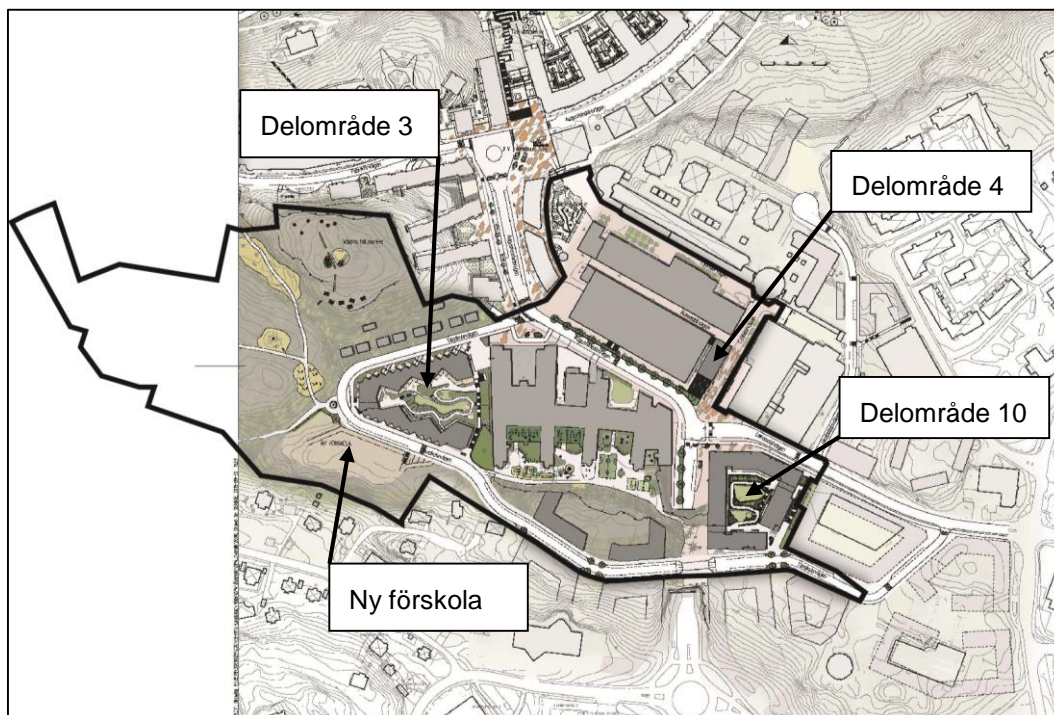
I Nacka strand låg tidigare JV Svenssons Automobilfabrik och excellent förnickling AB. Vid de gamla fabriksbyggnaderna i den norra delen av planområdet finns ett riskklassat objekt. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. Till följd av 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. Dessa bebyggelseområden behandlas var för sig i texten nedan. 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.

Detaljplanen har en generell bestämmelse om att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak och att gränser mellan allmän plats och privat mark ska tydliggöras i gestaltningen, exempelvis med låga staket eller murar



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

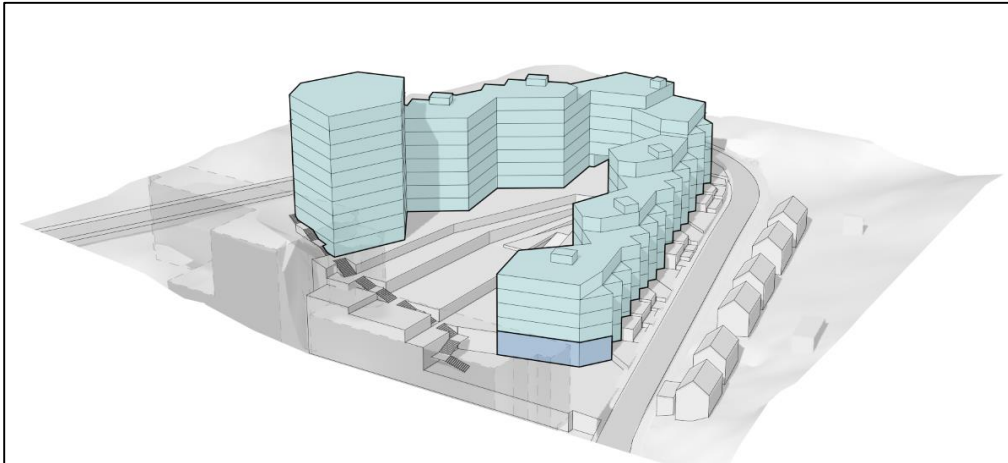
Nytt kvarter väster om hus 9 invid Tändkulevägen (Delområde 3):

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 höjdd. 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 uppför 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.

Inom kvarteret möjliggör planförslaget ett väl definierat gårdsrum. 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 (över) 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 föreslagen trappförbindelse planlagd 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

Föreslagen garagelösning inom delområde 3 innebär att tre in/utfarter anordnas mot Tändkulevägens norra sida. In/utfarter 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 invid Västra Hällmarksparken.

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. Genom kontraster i skala och grönska kan man idag avläsa det historiska produktionsområdet respektive bostadsområdet. Den avläsbarhet kulturmiljön ger har ett kulturhistoriskt värde.

Som beskrivet ovan har föreslagna byggnadsvolymer anpassats i skala gentemot arbetarbostäderna. Det är dock viktigt att skalan även 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. Ambitionen är att i mötet mellan befintligt och nytt skapa en tydlig, men inte överväldigande, kontrast. 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 bryter ner skalan och mildrar kontrasten. I och med kvarterets storskalighet är det viktigt att fasadlängden delas in i mindre enheter inom hela delområdet så att bebyggelsen inte upplevs som enformig. 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 nutida 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 fasadmaterial för att knyta an till den befintliga karaktären hos arbetarbostäderna och den gamla industribebyggelsen, och på så sätt knyta samman stadsrummet.

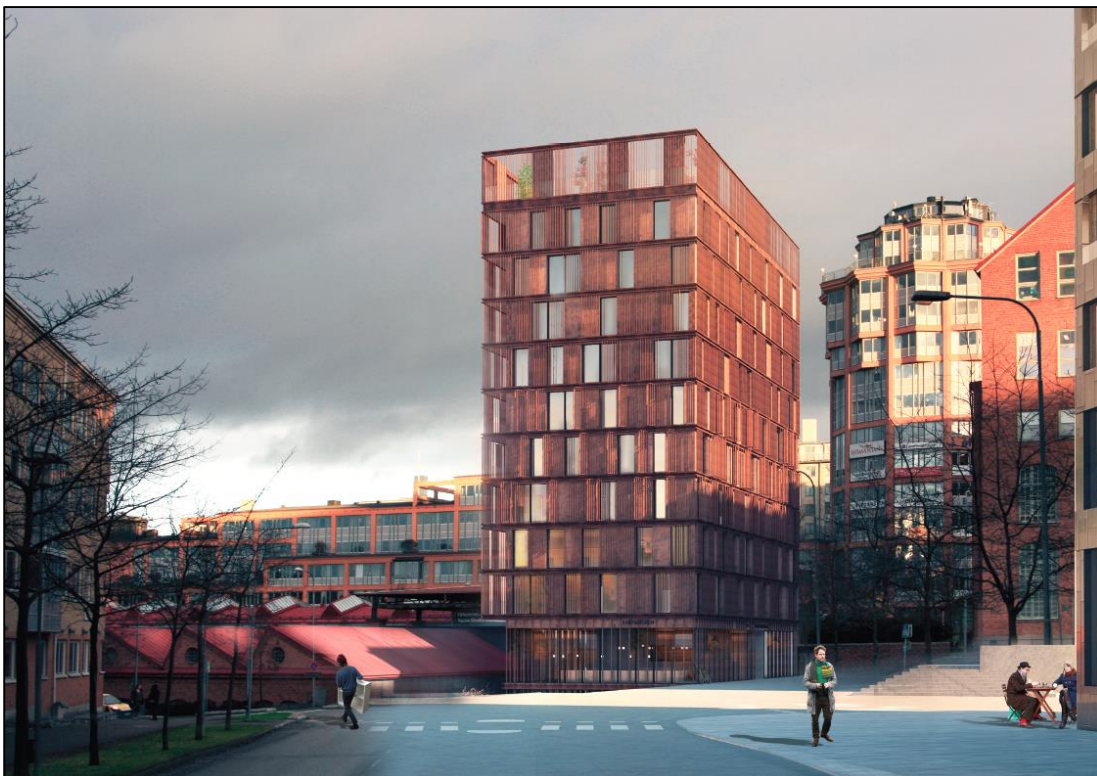


Vy längs Tändkulevägen österut på norrsidan av kvarteret som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 3 skulle kunna gestaltas mot de f.d. arbetarbostäderna. *Bild: BSK Arkitekter*

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 bostäder och centrumändamål (BC₁), lägenheter får dock inte inredas i entréplan mot angränsande föreslagna allmänna torgytor samt mot Automobilgatan (kvartersmark) i norr. Mot omgivande torg ska istället verksamhetslokaler anordnas. Detta motiveras bland annat av att 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. Inom delområdet möjliggörs ca 35 nya bostäder samt verksamhetslokaler.

Den föreslagna byggnaden inom delområde 4 kommer att utgöra en fondbyggnad efter Nacka strandtunnelns mynning vid entrén till stadsdelen (se bild nedan). Detaljplanen möjliggör en tillbakadragen volym som lyfter fram och tillgängliggör den gamla verkstadshallen (mässan), se illustration nedan. Föreslagen byggrätt har även utformats för att skapa förutsättningar för en byggnad som bland annat kan överbrygga dagens byggda barriärer och nivåskillnader.



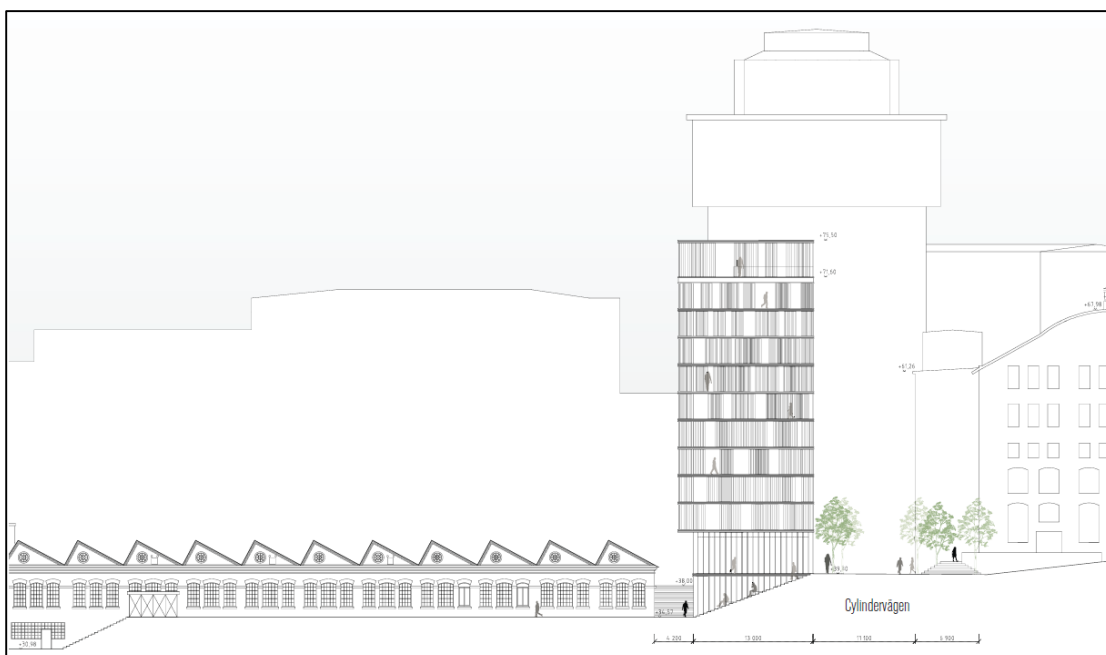
Vy mot norr efter tunnelmynningen som visar hur en ny byggnad inom delområde 4 skulle kunna utformas och gestaltas. Bild: Kjellander + Sjöberg

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 nutida avtryck och årsring i området, berika med något nytt och samtida 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. Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovsprocessen och därför styr inte detaljplanen detta närmare. Med fördel kan dock material med koppling till det industriella användas. I och med att delområdet inte har tillgång till någon gemensam gård eller linkande så ska taket i huvudsak utformas som en gemensam takterrass.

Illustrationerna ovan och nedan visar på en möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för föreslagna planbestämmelser. Illustrerad byggnad har givits en gestaltning som både relaterar till den befintliga industriarkitekturens tjocka tegelmurar, samtidigt som den uttrycker en lätthet och transparens. Ett smäckert och vertikalt tillägg kan stå i modern och tydlig kontrast till den industrihistoriska bebyggelsens tyngd.



Elevation mot sydväst som visar möjlig utformning av en ny byggnad inom delområde 4.

Bild: Kjellander + Sjöberg



Elevation mot nordväst som visar möjlig utformning 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. Markanvändningen inom kvarteret föreslås vara bostäder, centrumändamål och parkering (BC₂P), 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.

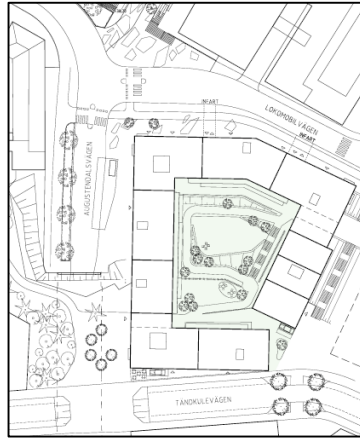
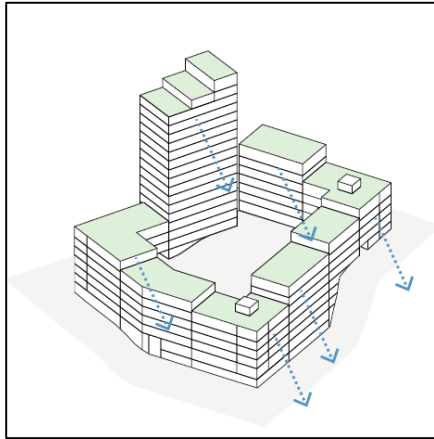
Inom delområde 10 möjliggörs ca 190 bostäder, ca 1000 kvm BTA verksamhetslokaler samt parkeringsgarage under mark i en relativt sluten kvartersform. Kvarteret ska bidra till att forma en entréplats efter tunnelmynningen, en tät stadsmiljö med innerstadskaraktär och en hög exploatering. Detta motiveras 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. 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 21 och 22 nedan.



Volymskiss samt situationsplan som illustrerar principen med föreslagen trappande hantering av byggnadsvolymer. *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(över) med planterbart bjällklag. 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. på samma sätt som inom delområde 3.

Föreslagen garagelösning inom delområde 10 innebär att två 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.

En fastighetsindelingslinje har införts i kvartersgräns mot allmän plats inom delområde 10 för att säkerställa den föreslagna framtida fastighetens omfattning, se vidare beskrivning på sidorna 45, 46 och 49 nedan.

Gestaltning

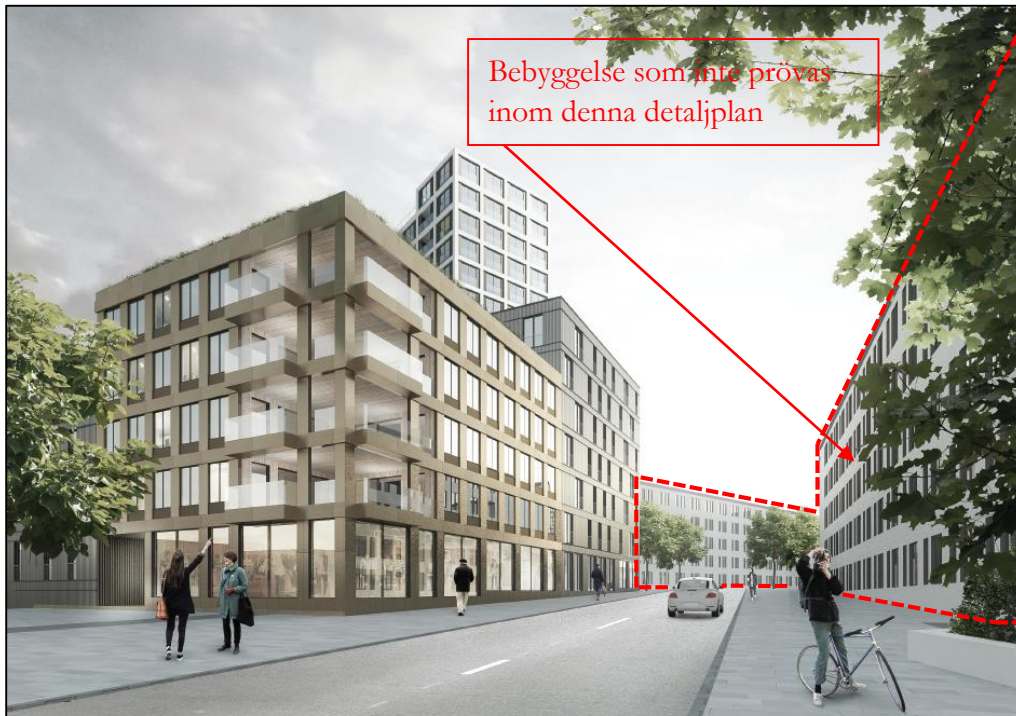
Delområde 10 ligger i anslutning till den äldre industribebyggelsen vid mässområdet. Av den anledningen ställs särskilda krav i detaljplanen på gestaltningen av ny bebyggelse som innebär att ny bebyggelse ska utformas som ett nutida tillägg som samtidigt förhåller sig till karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse. Samtidigt som det är betydelsefullt att den ny byggelse förhåller sig till angränsande industribebyggelse 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. Arkitekturen relaterar till platsens industriella arv, samtidigt som de berikar med något nytt och samtida med en tydlig egen identitet. *Bild: Kjellander + Sjöberg*

I och med kvarterets storskalighet och att det utformas relativt slutet så finns ett behov av bryta upp kvarterets byggnadsvolym. I detaljplanen införs därför en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sidorna 18, 20 och 21 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, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sid. 18, 20 och 21 i denna planbeskrivning. Dessa 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. För övrig bebyggelse inom kvarteret tillåts utskjutande burspråk eller balkonger mot gården.



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; sommarnöjerna, 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. 27 och 28 nedan). Tomten omfattar totalt ca 2700 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. Planerad 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 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.

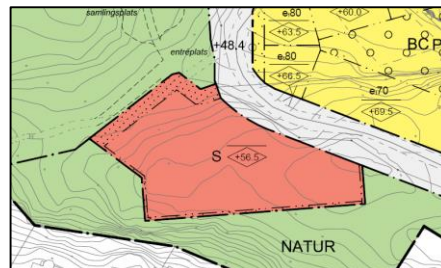
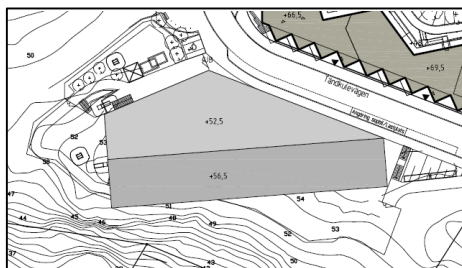


Illustration som visar en möjlig utformning av en ny förskolebyggnad söder om Tändkulevägen samt ett utsnitt ur plankartan som visar tomtens avgränsning. Bild: BSK Arkitekter samt Nacka kommun

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 trafikalande 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 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.

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.



Vy från Augustendalsvägen mot Tändkulevägen. Till vänster i bilden illustreras en möjlig utformning av tillägget till hus 9. Bild: Sweco

Mini-Återvinningscentral (ÅVC)

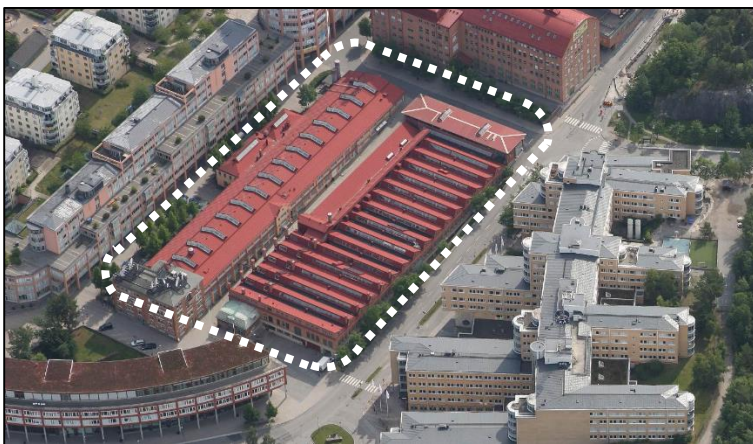
Nacka kommun planerar att etablera en permanent så kallad ”mini-ÅVC” inom hus 9 mot Augustendalsvägen. Funktionen innebär en bemannad lokal för bostadsnära insamling/mottagning av visst avfall (exempelvis småelektronik, smått brännbart avfall, farligt avfall från hushåll såsom kemikalier eller motsvarande 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). Del av garaget ligger under ett område som i planförslaget planläggs som allmän platsmark i anslutning till ovan beskrivna utökade byggrätt. Parkeringsändamål tillåts även här under mark. 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.

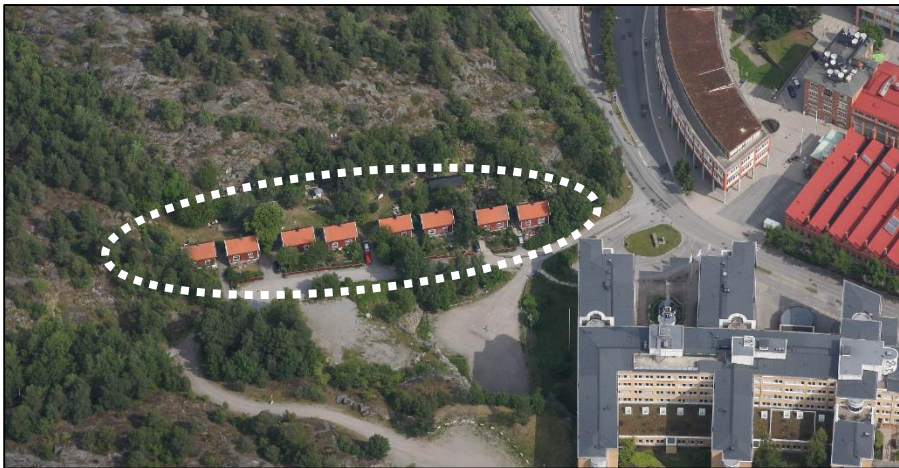
Inom mässområdet föreslås en markanvändning för centrumändamål och kontorsändamål (CK). Befintliga gamla industribyggnader skyddas i planförslaget genom varsamhets- och skyddsbestämmelser (r, q₁, q₂ och k), vilket innebär att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras med avseende på bland annat entrépartier, tak, fasader och fönster. Bestämmelsen r innebär ett rivningsförbud för den befintliga industribebyggelsen, och bestämmelsen q₁ innebär att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och får inte

förvanskas. Industriebbyggelsen omfattas även av bestämmelsen q_2 som vilket 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.

F.d. Arbetarbostäderna:



Flygvy som visar läget för de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen.

De f.d. arbetarbostäderna planläggs för bostadsändamål (B_1). Bebyggelsen ligger inom ett område som är utpekat 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 (q_1 , 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 industriebostäder typiskt särdrag som ska behållas. Det införs även planbestämmelser till skydd för värdefull vegetation.

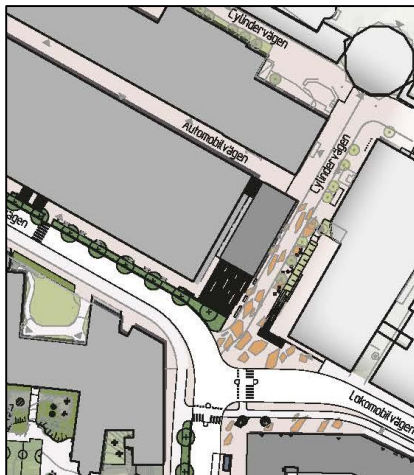
Torg och offentliga platser

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 ombebyggelsen 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. En vattentrappa föreslås mot mässan för att synliggöra dagvattnet och bryta upp murens intryck. 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. Torget ska vara körbart och även användas som avsläppsytta för skolbarn till angränsande hus 9.

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. Alla lekplatser ska förses med belysning för att vara tillgängliga året runt.



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 som innebär ändrad markanvändning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroreningar inom planområdet har avhjälpits i samråd med tillsynsmyndigheten.

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 hällmarksskog 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.

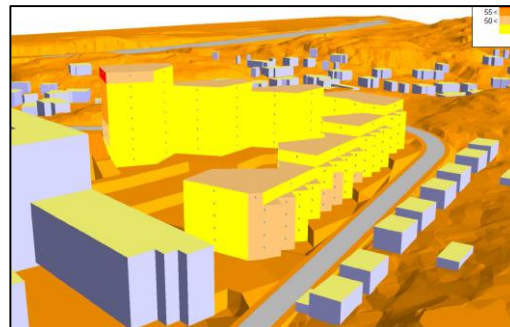
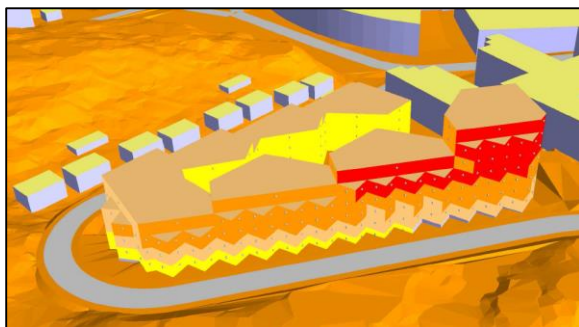
Buller

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, 4 och 10 med lämpligt val av fönster och eventuella utluftdon. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse i form av reflekterande buller annat än i försumbar omfattning < 1 dBA. Nedan följer en redovisning av beräknade bullervärden för tillkommande bebyggelse samt 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. Nivån på gemensam uteplats med placering på gård blir lägre än 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd.

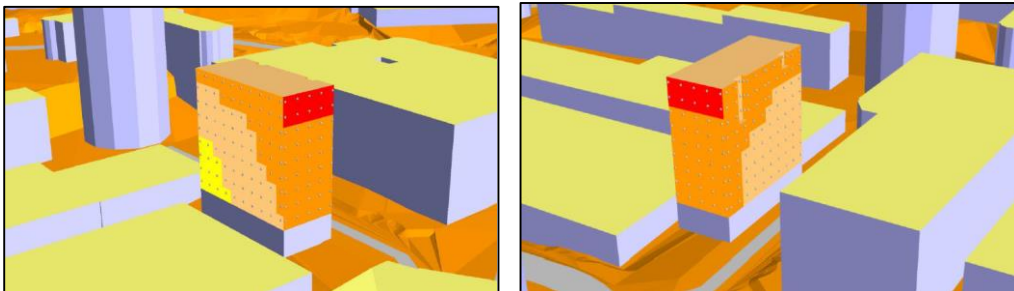


Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från syd och från nordost. Bilder: ÅF

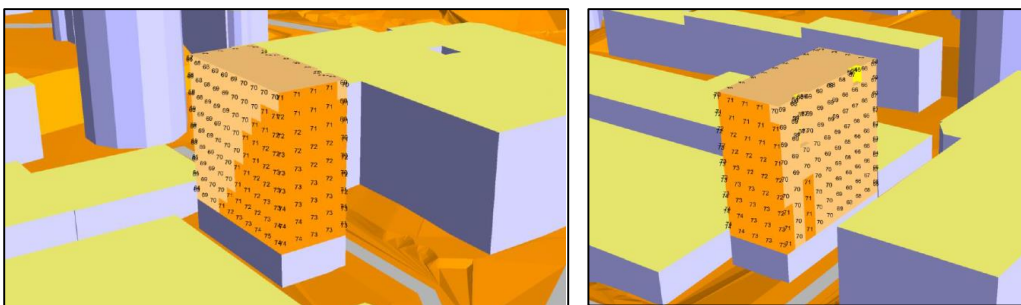
Delområde 4:

Genomförd bullerutredning visar att alla delar av föreslagen bebyggelse inte klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Det är främst fasad mot Augustendalsvägen samt de övre delarna av den västra respektive östra fasaden som får högre nivåer. Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader utom mot Augustendalsvägen i söder (sydväst) för de två övre våningsplanen. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men att det krävs fortsatt utredning i projekteringen av exempelvis olika lokala bullerskydd för att säkerställa en ljudnivå om högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.

Planförslaget innebär att en takterrass föreslås som gemensam uteplats inom delområde 4. Ljudnivån på denna blir lägre än 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd. För att även klara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå krävs dock någon form av avskärmning/lokalt bullerskydd av uteplats (minst 2 m högt).



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

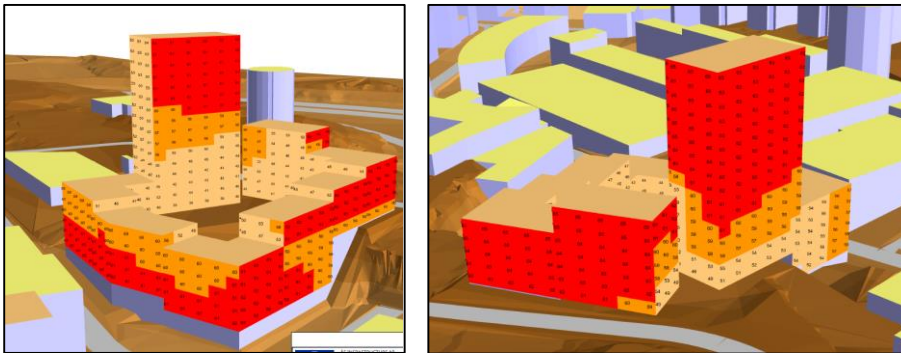


Maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från sydväst och från sydost. Bilder: ÅF

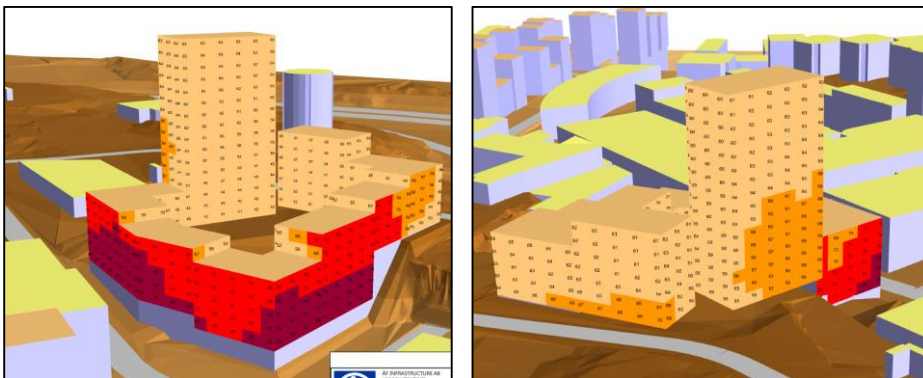
Delområde 10:

Fasader mot gården får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå generellt. Dock överskrids denna nivå på de 11 översta våningsplanen på höghuset. Fasader mot kringliggande gator får generellt ljudnivåer över 55 dBA. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås genom att använda genomgående lägenhetslösningar tillsammans med lokala bullerskydd i del, men att det krävs fortsatt utredning i projekteringen för att säkerställa en ljudnivå om högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. Nivån på gemensam uteplats med placering på gård blir lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd.

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. En översiktlig utredning har gjorts av potentiella konsekvenser av buller från lastbilstransporter för planerade bostäder. Då de planerade bostäderna även utsätts för trafikbuller ifrån samma riktning som verksamheten så planeras redan för bullerskyddsåtgärder. Det krävs dock fortsatt utredning i den fortsatta projekteringen för att säkerställa att riktvärden för externt industribuller inte överskrids vid planerade bostäder.



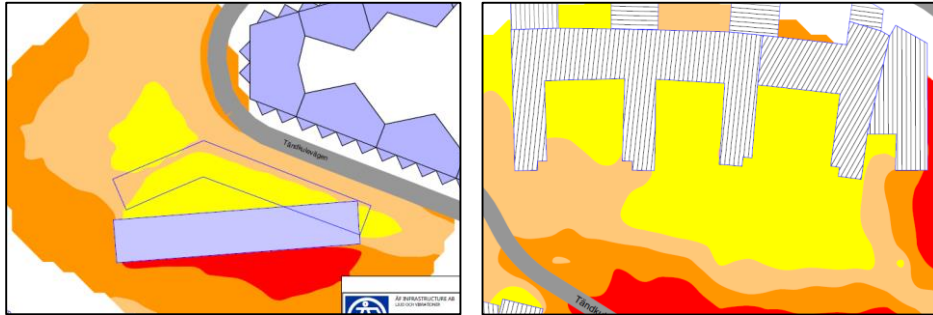
Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde. Vy från nordväst och från sydost. *Bilder: ÅF*



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

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. Med föreslagen byggnadsutformning och planerad placering av förskolegård norr om byggnaden innehålls högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på förskolegårdens friyta. På skolgård söder om Hus 9 innehålls högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på skolgårdens friyta.



Dygnskvivalent ljudnivå vid förskola samt skolgård söder om hus 9. Bilder: AF

Föreslagna planbestämmelser:

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

Bostäderna ska utformas så att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får 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 dygnskvivalent 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 upplysning 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 efter tunnelmynningen är tänkt att vara kvar.

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.

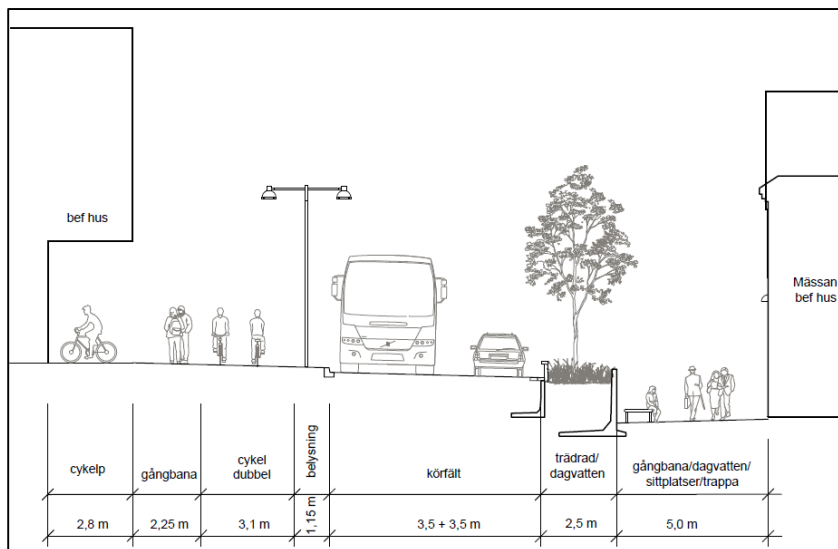
Inom delområde 3 och 10 tillgodoses behovet av parkeringsplatser inom kvartersmark genom nya garageanläggningar under mark. Delområde 4 kommer att tillgodose sitt parkeringsbehov inom Cylindergaraget som kommer utgöra en gemensamhetsanläggning. Verksamheter inom hus 9 kommer att tillhöra gemensamhetsanläggning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

Minst 2 st. cykelparkeringsplatser per lägenhet ska anordnas inom kvartersmark. Hälften av platserna ska vara belägna nära entrén. 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. Tändkulevägen planläggs som allmän platsmark (GATA) med undantag för den del som ligger ovanför Nacka strandtunneln där allmän gata i tunnel möjliggörs under mark. Tändkulevägen ges en ny bredare sektion med dubbelsidig gångbana med längsgående parkering där lutningen medger det.

Cylindervägen

Större delen av Cylindervägen föreslås bli gångfartsområde planlagt som allmän platsmark (TORG) och en del av Entrétorget.

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-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 tryckstregning 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 framtagna dagvattenutredning genomförs. Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark genom gröna tak och fördröjningsmagasin m.m. innan det släpps vidare i det allmänna dagvattennätet. En bestämmelse har förts in i planförslaget som innebär att dagvatten ska fördröjas, renas och om möjligt infiltreras inom kvartersmark. Ledningsnätet dimensioneras för att klara av att avleda ett 10 års regn med klimatfaktor. Ytterligare utredningar om

dagvattenledningarnas kapacitet pågår. En skyfallsanalys har utförts för området (Skyfallsanalys för Västra Sicklaön, DHI, 2014-11-17). Två instängda områden med risk för översvämningar har konstaterats men dessa kommer att åtgärdas i samband med exploateringen.

Elförsörjningen sker genom nätägaren Nacka Energi. 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.

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.

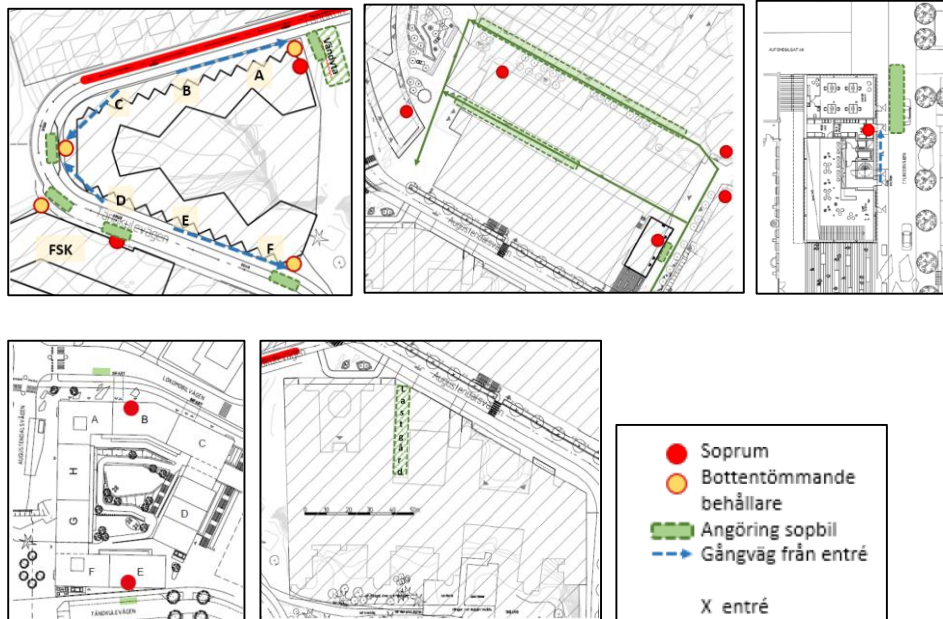
Ny förskola

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 bygglovsskedet, 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. Jarlaberg 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.

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

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, 369:38, 14:1, 13:24, 13:77, 362:3, 362:1 och 367:2. 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 avsnitt 5 ”Så genomförs planen” och avsnitt 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.

Plansamråd	4:e kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2017
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

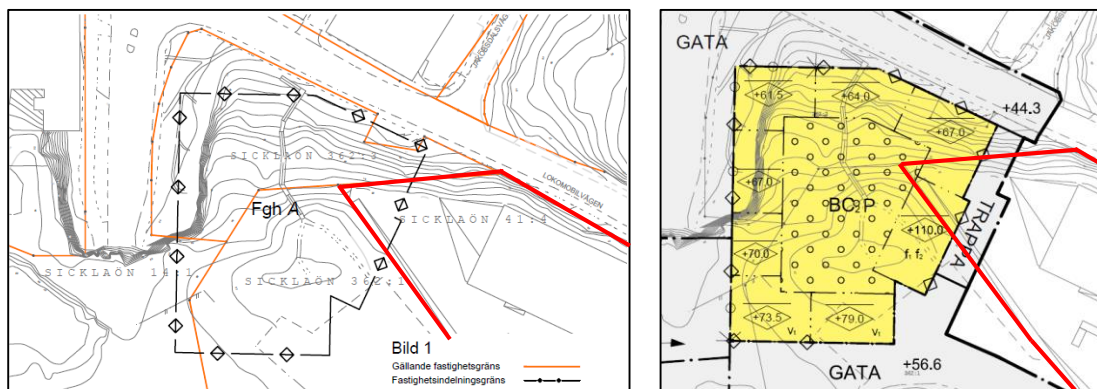
Nacka strand omfattas av ett antaget detaljplaneprogram som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Detta innebär att tydliga gränser såväl tekniskt 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.

Fastighetsindelningsbestämmelse

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 nivån vid Tändkulevägen och föreslås planläggas som allmän platsmark (TRAPPA). Delar av den privatägda fastigheten Sicklaön 41:4 (ca 255 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 föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder, centrumändamål och parkering inom ramen för delområde 10.



Utsnitt från plankartan. Gällande fastighetsgränser för fastigheten Sicklaön 41:4 är illustrerade med röd linje.

Planförslaget innehåller en fastighetsindelningsbestämmelse som utvisar att delområde 10 ska utgöra en fastighet. Fastighetens gräns anges av en fastighetsindelninglinje, enligt bild ovan. Den del av fastigheten Sicklaön 41:4 som ligger inom delområde 10 kommer att ingå i en framtida fastighet i enlighet med föreslagen fastighetsindelningsbestämmelse. Den del av fastigheten Sicklaön 41:4 som föreslås bli allmän platsmark (TRAPPA) ska lösas in av kommunen och övergå i kommunal ägo.

Vid tillämpning av fastighetsindelningsbestämmelser skall kommunen pröva att dessa är förenliga med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL), nämligen 3 kap 1 § samt 5 kap 4 §.

Här föreslagen fastighetsindelningsbestämmelsen innebär att en fastighet skall bildas för bostads-, centrum- och parkeringsändamål. Den föreslagna fastigheten ska bildas 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). Den blir till sin omfattning, belägenhet och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Villkoren i 3 kap 1 § Fastighetsbildningslagen (FBL) är därmed uppfyllda.

Den värdeökning som tillskapas genom bildandet av den föreslagna bostads-, centrum- och parkerings-fastigheten torde vida överstiga värdeminskning och eventuell företagsskada för

fastigheten Sicklaön 41:4. Den föreslagna fastighetsindelningen medför en lämpligare och mer ändamålsenlig markanvändning vars fördelar torde överväga de kostnader och olägenheter förslaget medför, se vidare under punkt 6 nedan. Förslaget uppfyller därmed även villkoren i 5 kap 4 § FBL.

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 höjdd. 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 rekreationsmiljöer 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.

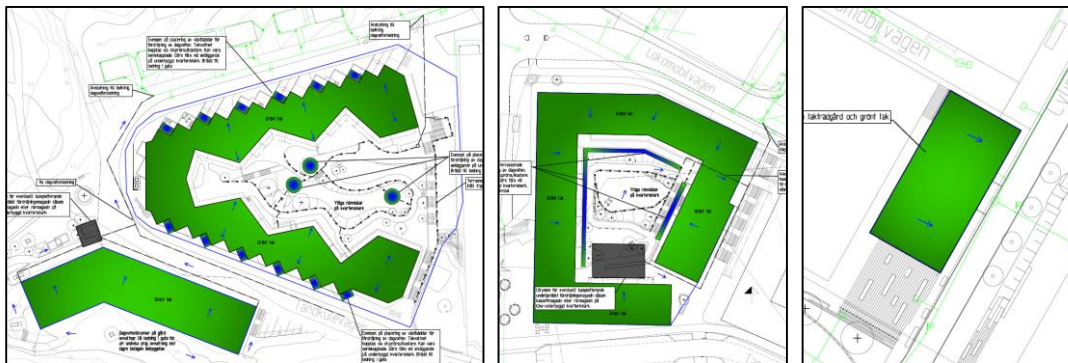
Vatten och avlopp

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 exploatören 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.

Markföreningar

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföreningar inom planområdet har avhjulpts i samråd med tillsynsmyndigheten.

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 kvartermark 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 kvartermark; 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.).

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 44 och 45 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 om de så önskar. Marken som berörs enligt beskrivningen på sidorna 44 och 45 i denna planbeskrivning används idag av fastighetsägaren som uppställningsyta för grossistverksamhet.

Nacka kommun anser att en trappförbindelse i enlighet med planförslaget har ett allmänt intresse och är viktig såväl ur ett lokalt-, som ur ett mer 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. Exempelvis kan trappförbindelsen användas av skolelever som kommer från bussen och som har sin entré på Engelska skolans gårdssida. 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 detaljplaneprogrammen 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 område 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 skall avstå totalt ca 475 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 rörelseskada.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Anna Dolk	projektledare/exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Torbjörn Blomgren	plankonsult	Tyréns AB
Anders Lind	konsult exploateringsfrågor	WSP
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Marie Svensson	entreprenadingenjör	vägenheten
Emma Hirsch	trafikplanerare	trafikenheten
Maria Mårdskog	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