

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

2017-09-22

Dnr KFKS 2014/1016-214

Projekt 9239

Utökad förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

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

#### **Sammanfattning**

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

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 159. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning (granskning 1). Granskningstiden varade mellan den 19 augusti 2016 och 14 september 2016, sammanlagt cirka 4 veckor. Efter granskningen justerades planförslaget. Planenhetens bedömning var att ändringarna var av sådan omfattning att en ny granskning behövde genomföras. Beslut om ny granskning (granskning 2) fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni 2017 § 118. Detaljplanen skickades sedan ut på ny granskning. Granskningstiden för granskning 2 varade mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017, sammanlagt cirka 8 veckor.

Under granskningstiden för granskning 2 har det kommit in relativt få synpunkter varav 2 stycken yttranden från närboende eller allmänheten. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget men efterfrågar justeringar av planhandlingarnas beskrivningar avseende miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen betonar även betydelsen av att de ambitioner som uttrycks i planbeskrivningen gällande gestaltning och förhållningssätt till den

närliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen fullföljs i bygglovsskedet. Trafikverket har synpunkter kring trafikbuller. Lantmäterimyndigheten har synpunkter där de kommenterar gemensamhetsanläggningar och planhandlingarnas redovisning. Nacka miljövårdsråd har lämnat in ett långt yttrande där de bevakar ett antal natur- och miljöfrågor. Två företag/verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttrat sig avseende delområde 4, Hotel J är kritiska till att ett hotell möjliggörs på platsen medan Nacka strandsmässan ställer sig positiva till det. Ägare till den angränsande fastigheten Sicklaön 41:4 för småindustri har yttrat sig och framför kritik mot utformningen av delområde 10. Brf. Gustafshög 1 som äger fastigheten Sicklaön 369:38 invid Fabrikörvägen har synpunkter på planförslagets avgränsning mot Fabrikörvägen bland annat. En skrivelse har inkommit, från en närboende, som innehåller synpunkter på angränsande detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3. Sedan granskning 2 har mindre justeringar gjorts exempelvis med avseende på avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark vid mässbyggnaden mot Augustendalsvägen, planområdets avgränsning mot Enspännarvägen, justerad bestämmelse om störningsskydd samt redaktionella justeringar och mindre uppdateringar av planbeskrivningen.

## **Planförslagets syfte och innehåll**

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

## **Bakgrund**

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 159. En samrådsredogörelse har upprättats den 9 juni 2016 och reviderats den 18 augusti 2016 i enlighet med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 § 159) där samrådsyttrandena sammanfattats och kommunen har kommenterat yttrandena. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning. Granskningstiden varade mellan den 19 augusti 2016 och 14 september 2016, sammanlagt cirka 4 veckor. Ett granskningsutlåtande (granskningsutlåtande 1) har upprättats den 19 maj 2017 där granskningsyttrandena sammanfattas och kommunen har kommenterat yttrandena. Efter granskningen justerades planförslaget. Planenhetens bedömning var att ändringarna var av sådan omfattning att en ny granskning behövde genomföras. Beslut om ny granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni 2017 § 118. Detaljplanen skickades sedan ut på en ny granskning (granskning 2). Granskningstiden för

granskning 2 varade mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017, sammanlagt cirka 8 veckor.

## Inkomna synpunkter under granskning 2

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Sjöfartsverket
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Länsstyrelsen
- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från några verksamhetsutövare inom planområdet. Från boende har det inkommit 1 skrivelse samt 1 yttrande från Brf. Gustafshög 1 som äger fastigheten Sicklaön 369:38 på Fabrikörvägen.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Natur- och trafiknämnden** i Nacka kommun har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan.

*Planenhetens kommentar.* Synpunkten noteras

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

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

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

3. **Länsstyrelsen** har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL. Länsstyrelsen vill dock understryka betydelsen av att de ambitioner som uttrycks i planbeskrivningen gällande gestaltning och förhållningssätt till den närliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen fullföljs i bygglovsskedet, och anser att det är angeläget att antikvarisk expertis medverkar i bygglovsgivningen. Länsstyrelsen skriver även att det sedan december 2016 finns nya statusklassningar och beslutade

miljökvalitetsnormer för svenska vattenförekomster, och anser att planhandlingarna bör uppdateras med de nu gällande uppgifterna före antagandet.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Aktuella avsnitt i planbeskrivningen samt miljöredovisningen har uppdaterats för att möta Länsstyrelsens synpunkt om redovisning av miljökvalitetsnormer för vatten.

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

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Kommunen vidhåller att en beräkning för år 2030 är tillräcklig i aktuell detaljplan med den motivering som tidigare framförts i samrådsskedet och i tidigare granskning. Fram till 2040 kommer området mellan Nacka strand och Värmdöleden vara helt förändrat med överdäckning och ny skärmande bebyggelse. Kommunen har även räknat med fler bostäder (som borde generera mer trafik) för kommunens prognoser för 2030 än vad Trafikverket har gjort i sin traditionella basprognos för 2040. Den prognos för 2030 som använts bedöms således vara ett tillräckligt beräkningsunderlag.

5. **Sjöfartsverket** har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras.

6. **Lantmäterimyndigheten** undrar vilken typ av anläggning som avses vara gemensam vid de områden som har försetts med egenskapsbestämmelsen ”g”, och vill att planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

**Planenhetens kommentar.** Planhandlingarna har kompletterats med information avseende områden i plankartan med egenskapsbestämmelsen ”g” i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.

7. **Försvarsmakten** har inget att erinra mot planförslaget.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras.

8. **Nacka Energi AB** skriver att elförsörjningen till området kräver att Nacka Energi får tillgång till mark inom området för uppförande av transformatorstationer. Nacka Energi beskriver områdets specifika nätstationer och områden för tekniska anläggningar (E-områden) i sitt yttrande.

#### Lokomobilvägen

Nacka Energi skriver att befintlig, fristående nätstation invid Lokomobilvägen och tillhörande kablar måste flyttas innan byggnation av delområde 10. Nacka Energi skriver att bygglov är beviljat för en ny station på Jakobsdalsvägen och att de inväntar beställning på flytt av station och kablar.

#### Augustendalsvägen (Teliahuset, hus 9)

Nacka Energi informerar om att förslaget är att fastigheten tillhandahåller befintligt stationsutrymme för en ny station i markplan. Nacka Energi menar att den nya stationen måste säkerställas med ett E-område i plankartan, alternativt att ett E-område skapas för en ny nätstation centralt placerad utanför byggnaden.

#### Tändkulevägen sydväst om hus 9

Nacka Energi noterar att en markstation är planerad sydväst om hus 9 vid Tändkulevägen (E-område enligt plankartan).

#### Tändkulevägen närmare tunneln

Nacka Energi föreslår att planområdet utökas med ytterligare ett E-område vid Tändkulevägen för en ny markstation för att säkerställa förläggning av matande nät enligt ledingssamordningen i Tändkulevägen.

Nacka Energi tar även upp och informerar om ett antal genomförandefrågor. Bland annat skriver Nacka Energi att grävningsarbeten och justering av mark kan innebära behov av ledningsflytt, de tar bland annat upp befintliga kablar vid delområde 4 som kan behöva flyttas. Schakt för elkablar inom området, tillfälliga anläggningar eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören, beställning ska ske i god tid. Nacka Energi bekostar dock kabeldragning och montering av nya eldistributionsanläggningar.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Efter granskningen har kommunen haft en vidare dialog med Nacka Energi avseende de frågor som tas upp i yttrandet, dialog och samverkan kommer att fortsätta under fortsatt plan- och genomförandeprocess. Kommunen avser inte att utöka planområdet med ytterligare ett E-område invid Tändkulevägen inför antagandet, kommunens bedömning är att detta kan hanteras utanför ramen för aktuell detaljplan. När det gäller planerad ny station inom hus 9 så är kommunens bedömning att denna inte kräver egna användningsbestämmelser i detaljplanen utan kan ingå i exempelvis användningen CKSP (centrum, kontor, skola och parkering).

9. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som till stor del innehåller synpunkter som tidigare framförts under samrådet och den första granskningen, miljövårdsrådet hänvisar även till dessa i sitt yttrande.

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

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

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

Gällande den trappkoppling som har utgått från detaljplanen öster om delområde 10 så skriver Nacka miljövrådsråd att det står i strid med de tillgänglighetsprinciper som ett stadsmässigt byggande i Nacka stad sägs utgå ifrån.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Förslaget om att minska exploateringen inom delområde 3, 4 och 10 noteras. Att bebyggelsen kommer till stånd i den omfattning som redovisades i granskningshandlingarna är en del i den sammanvägda planmässiga bedömningen som innefattar att tillföra många nya bostäder och på så sätt möjliggöra ett stort befolkningsunderlag och en levande stadsmiljö. Bebyggelsen är även ett sätt att möjliggöra övertagande och upprustning av gator, torg, parker med mera. Att tät bebyggelse medges där det bedöms som lämpligt är en förutsättning för att uppnå planens syfte samt för att kunna genomföra intentionerna i det antagna detaljplaneprogrammet.

Parkeringsnormen har efter den första granskningen justerats för aktuellt planförslag. Antalet parkeringsplatser för bostäder ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen den 28 november 2016. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetstjänster, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

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

När det gäller synpunkterna avseende den trappkoppling öster om delområde 10 som har utgått från detaljplanen, se planenhetens kommentar till yttrandet från ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4 nedan.



## Inkomna synpunkter från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet

10. **Hotel J** framför kritik mot föreslagna användningsbestämmelser inom delområde 4 öster om Nacka strandmässan, och anser inte att ett hotell ska möjliggöras på platsen. Hotel J skriver att de vill överklaga beslutet om funktionen ”Hotell” inom delområde 4. Hotel J skriver att det redan finns ett hotell inom Nacka strand och de anser inte att den befintliga marknaden ger förutsättningar för ytterligare ett. Hotel J skriver att antalet företag i området har minskat kraftigt under de senaste åren och genererar en väldigt liten del av deras verksamhet. Hotel J bedömer att ett nytt hotell med rum och möteslokaler inte behövs och att det dessutom skulle försämra en redan tuff situation.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. Planenheten vill framhålla att funktionen hotell möjliggörs inom befintlig bebyggelse i stora delar av planområdet redan idag enligt gällande detaljplaner. I aktuell detaljplan föreslås användningsbestämmelsen C (centrumändamål), som möjliggör funktionen hotell, för all befintlig och tillkommande bebyggelse med undantag för föreslagen friliggande förskola, de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen samt område för tekniska anläggningar. Planenheten anser inte att tillräckligt starka skäl finns för att begränsa användningsbestämmelsen C inom just delområde 4. Planenheten anser att det är viktigt att detaljplanen bygger på en flexibilitet så att stadsdelen ska kunna fungera långsiktigt i olika tider och med olika behov. Planenheten vidhåller att planförslagets användningsbestämmelse C (centrumändamål) för delområde 4 ska kvarstå i enlighet med tidigare beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Planenheten vill betona att delområde 4 föreslås planläggas för centrumändamål och kontor vilket innebär att fler användningar än hotell möjliggörs. För närvarande utgör delområde 4 del av en privatägd fastighet, varför kommunen inte slutligen bestämmer vilka funktioner en eventuell byggnad i enlighet med detaljplanen får på platsen. Planenheten vill informera om att det är kommunfullmäktiges eventuella beslut om att anta aktuell detaljplan som går att överklaga.

11. **Nacka Strandmässan AB** som driver mässanläggningen inom planområdet hänvisar till sitt samrådsyttrande och framhåller att de synpunkterna de framförde då gällande verksamhetens behov gäller även fortsatt.

Nacka Strandmässan AB ser väldigt positivt på att den föreslagna byggnaden inom delområde 4 kan inrymma hotell, och ser ett hotell i direkt anslutning till Mässan som positivt för Mässans fortsatta verksamhet och utveckling. Nacka Strandmässan AB är väldigt positiva till att bostadsanvändningen (B) har tagits bort från delområde 4. Nacka Strandmässan AB skriver att ett eventuellt hotell inom delområde 4 förslagsvis kan kopplas ihop med Mässan så att en bättre entré till Mässan kan skapas.

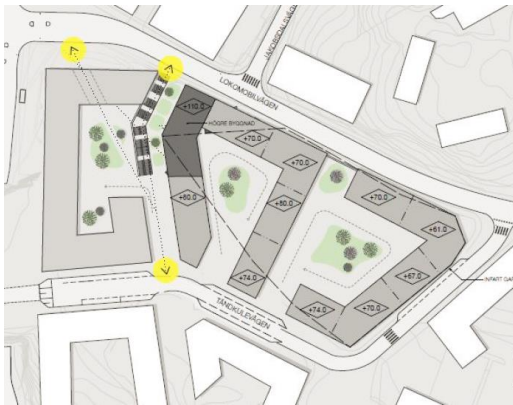
Nacka Strandmässan AB skriver vidare att det i samband med mässor finns behov av i- och urlastningar och parkering på rimligt avstånd för bilar och släp. Nacka Strandmässan AB framhåller behovet av att det i närområdet anvisas ytor för tillfälliga parkeringar för Mässans behov.

Nacka Strandsmässan AB förutsätter att Automobilgatan fortsatt kan få stängas av tillfälligt för passage när Mässans aktiviteter ställer krav på att så kan ske.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkterna noteras. I planförslaget är Automobilgatan planlagd som kvartersmark. Det kommer alltså vara möjligt för fastighetsägaren att även fortsättningsvis kunna stänga av gatan för passage när det behövs för verksamheternas aktiviteter.

### Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

12. **Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4, Lundagrossisten Bo Johansson AB (LG)** anser att det finns goda förutsättningar för att i framtiden bygga bostäder på Sicklaön 41:4. Bifogat till yttrandet finns en illustrationsplan som redovisar en alternativ lösning till kvartersstruktur för delområde 10, Sicklaön 41:4 och angränsande område, se bild nedan. LG skriver att kommunen inte har visat något intresse för förslaget och inte heller initierat någon dialog, LG vill därför framföra det igen. I yttrandet beskrivs LG:s alternativa förslag. LG lyfter bland annat fram att deras förslag innebär fler bostäder, förbättrade gårdsmiljöer, en lägre ikonbyggnad än den som föreslås i aktuellt planförslag för DP4 för att mildra påverkan med avseende på skuggor/solljusförhållanden bland annat, samt att en trappkoppling skapas som kan överbrygga nivåskillnaderna mellan Lokomobilvägen och Tändkulevägen. En mer utförlig beskrivning av LG:s förslag finns att ta del av i yttrandet som finns diariefört hos kommunen.



LG tar upp den trappkoppling som finns väster om Sicklaön 41:4 idag och framhåller att den fyller en viktig funktion genom att den överbryggar nivåskillnaderna i området. De noterar att trappkopplingen försvinner i och med aktuellt planförslag och efterfrågar en förklaring till det. LG anser att om trappkopplingen planeras att tas bort från nuvarande placering så måste frågan om vart den ska förflyttas behandlas samtidigt och i samma detaljplanearbete, inte skjutas på framtiden. LG befarar att kommunen i ett senare skede annars kommer att inse att trappan fyller en vital funktion och att kommunen då återigen vill bygga den. LG betonar att de inte anser att detta ska ske på deras fastighet utan inom det område där den finns idag.



I yttrandet skriver LG att de saknar en förklaring i planhandlingarna till den torgplats som planeras direkt väster om Sicklaön 41:4 avseende syfte, placering och funktion.

LG noterar att höghusdelen inom delområde 10 (16 våningar) har placerats 2 meter från deras fastighet. LG ställer sig frågande till varför höghusdelen har placerats mot deras fastighet och anser att den lika gärna skulle kunna placeras i den sydvästra delen av delområde 10. LG anser att den nu föreslagna placeringen innebär en begränsning för LG:s framtida planläggning då det pressar dem längre bort från tomtgränsen.

LG förespråkar därför att:

- 1) Detaljplanen görs om med ett nytt förslag, där den höga byggnaden i 16 våningar tas bort helt, så att det skapas en mer homogen bebyggelse med högst 6-8 våningar inom kvarteret.
- 2) Detaljplanen görs om med ett nytt förslag på placering av det 16 våningar höga tornhuset på en annan del av fastigheten, t ex i det sydvästra hörnet.
- 3) Detaljplanen görs om med en placering av tornhuset, som ligger minst 12 meter ifrån LG:s tomtgräns.

LG bifogar mailkorrespondens med kommunens planarkitekt där LG har framfört ett antal frågor om aktuellt planförslag avseende hanteringen av trappförbindelsen, höghusdelen inom delområde 10, utfartsförbud med mera.

**Planenhetens kommentar.** Föreslagen planläggning av delområde 10 ligger i linje med det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand. I detaljplaneprogrammet föreslogs en hög byggnadsvolym i en mer utdragen skivform, nu i detaljplanen föreslås en smalare volym som innebär mindre visuell påverkan jämfört med detaljplaneprogrammet.

Planenhetens bedömning är fortsatt att föreslagen utformning av delområde 10 är lämplig med avseende på stadsbild, kulturmiljö, funktioner som möjliggörs, trafiksäkerhet med mera. Planenheten vidhåller att en lämplig avvägning gjorts mellan intresset av ny stadsbebyggelse med många bostäder med mera och förslaget konsekvenser i form av negativ och positiv omgivningspåverkan, vilket framgår av planbeskrivningen. Att höghusdelen har placerats indraget från gatan i den östra delen av kvarteret är resultatet av en sammanvägd bedömning där hänsyn har tagits till en mängd aspekter såsom utformningen av det omgivande gaturummet, hänsyn till närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader, bullersituationen, solförhållanden på gården med mera. Planenhetens bedömning har även bekräftats av beslutsfattande politiker i och med beslutet i miljö- och stadsbyggnadsnämnden att skicka ut aktuellt planförslag på granskning.

När det gäller befintlig trappa väster om Sicklaön 41:4 så har planenheten gjort den planmässiga avvägningen att det allmänna intresset av bostadsbyggande väger tyngre än att den befintliga trappkopplingen ska vara kvar i det läget. Trappan är inte kommunal och ligger inte på kommunal mark.

I samrådsskedet och under den första granskningen föreslogs en allmän trappkoppling mellan Lokomobilvägen och Tändkulevägen öster om delområde 10. Inför den andra granskningen togs denna bort från planförslaget för att tillmötesgå LG:s synpunkter, och anpassa detaljplanen till Sicklaön 41:4 så att den fastigheten inte längre omfattas av förslaget i någon del. I och med detta prövas inte längre en allmän trappkoppling i anslutning till delområde 10 inom ramen för aktuell detaljplan. Möjlighet att ta sig på ett trafiksäkert och tillgängligt sätt från Augustendalsvägen och Lokomobilvägen upp till den högre nivån vid Tändkulevägen kommer dock fortsatt att finnas i och med att Enspännarvägen föreslås kopplas ihop med Tändkulevägen. Inom ramen för arbetet med projekteringen av områdets allmänna platsmark föreslås trafikseparerade gångzoner/trottoarer längs Lokomobilvägen och Tändkulevägen, se illustrationsplanen. En eventuell framtida trappkoppling på platsen får prövas i framtida planläggning.

När det gäller det förslag till alternativ utformning som har bifogats yttrandet så vill planenheten informera om att den som vill utföra något som kan innebära att en detaljplan eller områdesbestämmelse behöver antas, upphävas eller förändras har möjlighet att begära ett planbesked av kommunen. LG har informerats om detta utan att någon begäran om planbesked inkommit. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska ge beskedet om ifall ett planarbete kommer att påbörjas eller inte inom fyra månader från det att en fullständig begäran kom in. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Om ett planarbete inte kommer att påbörjas ska skälen anges i planbeskedet. Mer information om planbesked, blankett för begäran om planbesked med mera finns på kommunens hemsida.

Planenheten instämmer i fastighetsägarens synpunkt att det finns goda förutsättningar för att i framtiden utveckla fastigheten Sicklaön 41:4 med bostäder. Fastigheten Sicklaön 41:4 omfattas av ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015. I det programmet föreslås bebyggelse för huvudsakligen bostäder på fastigheten Sicklaön 41:4. Kommunens nuvarande inriktning är alltså att, när det finns förutsättningar för ett planarbete, pröva ny bebyggelse och lämplighet för huvudsakligen bostäder i en detaljplaneprocess. Detta avses dock ske inom ramen för ett eget stadsbyggnadsprojekt.

Den föreslagna torgytan direkt öster om delområde 10 ansluter till lokalgata och till föreslagen bebyggelse. Användningen torg säkerställer att området är tillgängligt för allmänheten samt för exempelvis räddningstjänsten. En planläggning som torg innebär även att den aktuella ytan blir flexibel över tid. I framtiden, vid en möjlig planläggning av Sicklaön 41:4, utreds lämpligheten hur ny bebyggelse kan ansluta till torgets östra sida.

13. **Brf. Gustafshög 1, ägare till fastigheten Sicklaön 369:38**, skriver att deras synpunkter som lämnats in i yttranden under samrådet och den första granskningen (daterade 2015-11-11 respektive 2016-09-14) kvarstår i sin helhet då de inte har beaktats. Brf. Gustafshög 1 anser att planenhetens kommentar till deras yttrande i den första granskningen är obegripligt/vilsledande, och citerar planenhetens kommentar enligt nedan.

”Planenheten vill betona att detaljplanernas gränser inte är slutgiltiga förens det att detaljplanen vinner laga kraft. Samordning sker mellan detaljplan 4 och 5

kontinuerligt och avgränsningen av parkmarken kan komma att justeras när föreslagen bebyggelse mot Fabrikörvägen som hanteras inom detaljplan 5 studeras/prövas vidare.”

Brf. Gustafshög 1 skriver att det är högst troligt att detaljplan 3 och 4 vinner laga kraft innan detaljplan 5 och framhåller att det då inte längre finns några möjliga alternativa placeringar av den bebyggelse som i nuläget är tänkt att ingå i delområde 6. Genom att stå fast vid detta anser Brf. Gustafshög 1 att kommunen visar stor nonchalans mot synpunkter från nuvarande kommuninvånare och Brf Gustafshög 1. Brf. Gustafshög 1 skriver vidare att kommunen genom att vara mer lyhörd för olika synpunkter skulle kunna påskynda byggandet av de olika detaljplanerna genom att överklaganden inte behöver göras i samma utsträckning som med nuvarande angreppssätt.

Brf. Gustafshög 1 motsätter sig att gränsen för parkmark fastställs i detaljplan 4, de vill istället att hela Västra Hällmarken med det planerade parkmarksområdet lyfts ur detaljplan 4 för att i reviderad form tas in i kommande detaljplan 5 för delområde 6 och att hela området söder om Fabrikörvägen 12-20 då görs till parkmark.

**Planenhetens kommentar:** Brf. Gustafshögs synpunkter noteras. Planenheten bedömer inte att det finns tillräckligt starka skäl till att förändra plangränsen och att lyfta bort Västra Hällmarksparken från aktuell detaljplan, och hänvisar till planenhetens kommentarer i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtande 1.

Planenhetens uppdrag är att pröva bebyggelse i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Som Brf. Gustafshög 1 skriver i sitt yttrande så ingår delområde 6, föreslagen bebyggelse söder om Fabrikörvägen i detaljplaneprogrammet (se bild nedan), i den angränsande detaljplanen för Västra Nacka strand, detaljplan 5. Inom ramen för detaljplan 5 kommer markens lämplighet för bebyggelse i enlighet med programmets intentioner att prövas i kommande detaljplaneprocess. Planenhetens bedömning är att avgränsningen av parkmarken inom aktuell detaljplan (se bild nedan) ger god marginal för detta. Detaljplan 5 är i ett startskede och har inte varit på samråd ännu. Samordning har skett mellan aktuell detaljplan och detaljplan 5 avseende gränsdragningar.



Utsnitt från detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Delområde 6 är markerat med röd streckad linje.



Utsnitt från aktuellt planförslag som redovisar planförslagets avgränsning mot Fabrikörvägen och delområde 6.

## Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet och övriga

14. **Boende på Jakobsdalsvägen 25** motsätter sig detaljplanen i den del den skulle innebära begränsning av befintliga boendes havsutsikt, de boende skriver att detta innebär negativ påverkan på marknadsvärdet.

*Planenhetens kommentar.* Aktuell detaljplan omfattar de södra delarna av Nacka strand och påverkar inte havsutsikt för befintliga bostäder. De norra delarna av Nacka strand planläggs inom angränsande detaljplan (detaljplan för Norra Nacka strand – detaljplan 3).

## Justeringar efter granskning

Efter granskningen har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen under granskning 2 bedöms fortsatt vara aktuella. Nedanstående justeringar av detaljplanen har dock gjorts inför antagandet.

- Kvartersmarken vid mässbyggnaden har utökats något mot Augustendalsvägen för att säkerställa en god ventilationslösning för byggnaden.
- Planområdesgränsen har anpassats till gällande fastighetsgräns vid Enspännarvägen.
- Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd har justerats i enlighet med de av regeringen beslutade förändringarna i förordningen om trafikbuller vid bostäder (2015:216) som träder i kraft den 1 juli 2017. Justeringen innebär en lättnad jämfört med tidigare formulering och bedöms inte påverka någon sakägare negativt. De tidigare framtagna bullerutredningarna är fortfarande aktuella i sina beräkningar men slutsatserna i planbeskrivningen och miljöredovisningen har formulerats om.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende nya statusklassningar och beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten.
- I övrigt har mindre justeringar och ändringar av redaktionell art gjorts i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Torbjörn  
Planarkitekt