

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-06-09

Dnr KFKS 2014/1015-214

Projekt 9240

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand. I detta ingår att pröva ny och befintlig bebyggelse samt allmänna anläggningar och dess utformning med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Bland den befintliga bebyggelsen finns exempelvis äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader, som Ellensviks tornvilla från sommarnöjeepoken och den f.d. oljekällaren vid kajen från industriepoken. Uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet.

Under granskningstiden har det kommit in relativt få synpunkter varav 8 stycken yttranden från närboende eller allmänheten. Länsstyrelsen har efterfrågat förtydliganden kring miljö kvalitetsnormer för vatten och Trafikverket har synpunkter kring trafikbuller. Lantmäterimyndigheten har ett antal synpunkter där de kommenterar enskilda ledningar inom allmän plats, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och planhandlingarnas redovisning. Nacka miljövårdsråd har lämnat in ett långt yttrande där de bevakar ett antal natur- och miljöfrågor. Ett antal företag inom området har yttrat sig och fokuserar då främst på rådande parkeringssituation vid småbåtshamnen. Synpunkterna från närboende och allmänhet handlar främst som den föreslagna bygggrätten inom delområde 7, vid dagvattenparken, men även andra frågor om genomförande och planprocessen har lyfts fram. Sedan granskningen har mindre justeringar gjorts exempelvis med avseende på markreservat för ledningar, justerad bestämmelse om störningsskydd samt redaktionella justeringar och mindre uppdateringar av planbeskrivning och underlag.

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska 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 riksintresse för kulturmiljövården, 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 bebyggelse samt ett stort antal anläggningar. Bland den befintliga bebyggelsen finns exempelvis äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader, som Ellensviks tornvilla från sommarnöjsepoken och den f.d. oljekällaren vid kajen från industriepoken. Uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet.

## Bakgrund

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och den 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 150. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning mellan den 19 augusti till och med den 14 september 2016, cirka 4 veckor. En samrådsredogörelse har upprättats den 9 juni 2016 där samrådsyttrandena sammanfattats och kommunen har bemött och kommenterat yttrandena.

## Inkomna synpunkter under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Sjöfartsverket
- Luftfartsverket
- Bromma Stockholm Airport (Swedavia AB)
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Södertörns brandförsvärsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövärdsråd

Synpunkter har även inkommit från några verksamhetsutövare inom planområdet, från boende har det inkommit 8 skrivelser samt ett yttrande från Brf. Gustafshög 1 som äger fastigheten Sicklaön 369:38 på Fabrikörvägen.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att

bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

*Planenhetens kommentar.* Synpunkterna noteras

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

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

*Planenhetens kommentar.* Synpunkterna noteras

3. **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting** har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen, men vidhåller att kontakt och samordning behöver ske avseende ombyggnad av busshållplatser och cirkulationsplats.

*Planenhetens kommentar.* Synpunkterna noteras. Viss dialog har förts när utformning av gator studerats, samordningen kommer fördjupas i kommande detaljprojektering.

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

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

5. **Länsstyrelsen** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Länsstyrelsen rekommenderar dock att planbeskrivningens text kring miljökvalitetsnormer för vatten uppdateras, men anser att det är en formaliafråga.

*Planenhetens kommentar.* Rekommendationen noteras. Aktuellt avsnitt i planbeskrivningen har utvecklats för att möta Länsstyrelsens synpunkt om redovisning av miljökvalitetsnormer för vatten.

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

*Planenhetens kommentar.* Synpunkterna noteras. Kommunen menar att en beräkning för år 2030 är tillräcklig i aktuell detaljplan. Fram till 2040 kommer området mellan Nacka strand och Värmdöleden vara helt förändrat med överdäckning och ny skärmande

bebyggelse. Den prognos för 2030 som använts bedöms således vara ett tillräckligt beräkningsunderlag.

7. **Lantmäterimyndigheten** påpekar att det finns enskilda ledningar, exempelvis för fjärrkyla, som kommer att vara belägna inom allmän plats. De anger även att det finns befintliga ledningsrätter, i anslutning till Sicklaön 13:136, som med förslaget kommer hamna inom allmän plats och därmed bli planstridiga. Lantmäterimyndigheten anser att det vore lämpligare att i dessa områden planlägga befintliga ledningsstråk som kvartersmark, under allmän plats, för att underlätta bildande av officialrättigheter eller för skyddande av eventuella befintliga servitut.

Vidare påpekar lantmäterimyndigheten att den ledningsrätt för antenn som belastar Sicklaön 369:33 kommer att upphävas och att planbeskrivningen behöver justeras utifrån att rättigheten inte är kvar.

Lantmäterimyndigheten anser att det kan vara lämpligt att, med markreservat på plankartan, redovisa utbredningen av gemensamhetsanläggningar för parkeringsgarage och för enskilda VA-ledningar.

**Planenhetens kommentar.** Eftersom Nacka strand är en befintlig stadsdel finns det många befintliga enskilda anläggningar som på olika sätt berör allmän plats. Att ett fåtal ledningar kommer behöva ligga inom allmän plats bedöms i sammanhanget som hanterbart i relation till att planlägga underjordiska korridorer med kvartersmark med de redovisnings-, gränsdragnings- och ansvarsproblem det skulle medföra. Användningen av allmän plats påverkas inte av dessa underjordiska ledningsstråk.

Synpunkten angående ledningsrätt för antenn noteras och den aktuella texten i planbeskrivningen utgår.

Markreservat för Torggaraget är redovisat i planbestämmelserna genom den generella bestämmelsen om att alla områden med användningen parkering (P) ska vara tillgänglig för bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Föreslagen reglering är att jämställa med att ha g-beteckningar för varje egenskapsområde i detaljplanen, men kartans läsbarhet blir större med planförslagets lösning.

Den VA-ledning som betjänar Sicklaön 369:32 samt ”Villa Grönkulla” på Sicklaön 369:33 som föreslås bli en gemensamhetsanläggning är redan befintlig, en gemensamhetsanläggning kan skapas för denna utan planstöd.

8. **Nacka Energi AB** skriver att eventuella kärl för förpacknings- och tidningsinsamling vid teknikbyggnaden mitt emot Fabrikörvägen 6 inte får placeras framför dörrar eller över kabelstråk som hör till planerad elnätstation i teknikbyggnaden. Vidare beskrivs att justeringar av gatunivåer i angränsning till f.d. oljekällaren, där befintlig elnätstation finns, ska samordnas med Nacka Energi.

Nacka Energi framför att de måste ha tillträde dygnet runt till befintliga elnätstationer i Torggaraget. Vid anläggande av ny infart till Torggaraget måste transportvägen för byte av transformatorer säkerställas samt samordnas med Nacka

Energi. De förtydligar att alla inbyggda stationer ska säkerställas genom nyttjanderättsavtal och att utrymmet ska tillhandahållas kostnadsfritt och utföras enligt Nacka Energis Allmänna beskrivning.

Nacka Energi skriver att grävningsarbeten och justering av mark kan innebära behov av ledningsflytt. Elkablar ska förläggas enligt svensk standard och Nacka kommuns tekniska beskrivning. 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. I fortsatt projektering kommer påbörjad ledningssamordning att fortgå där ledningsägare kan bevaka sina intressen. Behållare för återvinning kommer att placeras vid Fabrikörvägen, där ska samordning ske så att behållarna inte begränsar funktionen för planerad elnätsstation.

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

9. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som berör en mängd frågor i detaljplanen, de önskar bland annat att miljöfrågorna ges högsta prioritet. De anser att det är mycket viktigt att riksintressen för kulturmiljövården samt kustområde och skärgård inte åsidosätts samt att den gröna foten bevaras intakt och vårdas. Nacka Miljövårdsråd är positiva till att en ny detaljplan upprättas, att gator, parker och strandpromenad med mera tas över av kommunen, att utsiktsplattform, ny båtbygga samt servicebyggnad på kajen anläggs samt instämmer i stort i planens syfte. Miljövårdsrådet skriver att de i princip är positiva till föreslagna nyexploateringar av byggnader, gator och torg samt till att taken får vegetationstak, solpaneler och uteplatser. Vidare anges att de är positiva till tillämpningen av ”riktlinjer för hållbart byggande” men vill att ökad hänsyn lämnas till klimateffekter.

De invändningar som Nacka Miljövårdsråd har handlar till stor del om delområde 1 där de anser att exploateringsgraden kan minskas till förmån för solljus och bevarande av utblickar, främst vid Fabrikörvägen och närmast arbetarbostäderna på Tändkulevägen. De ser inte heller hur förslaget kan understödja de biologiska spridningsvägarna.

Nacka Miljövårdsråd har även invändningar mot delområde 2 vid J V Svenssons torg där de menar att utsikten mot vattnet skulle kunna göras generösare genom minskning av byggnadsvolymen och på så vis skapa vattenkontakt till stadsdelens centrala torgbildning. De föreslår bland annat att bebyggelsen sänks så att taket kommer i samma nivå som J V Svenssons torg och att taket då kan fungera som en utsiktsplats över farleden.

Miljövårdsrådet anser att bebyggelsen i delområde 7, vid dagvattenparken, inte får komma till stånd då sådan bebyggelse skulle förstöra mycket av den fina parken med

utblickar samt spolia utskikten för många av de bakomliggande bostäderna. Vidare skriver miljövrårdrådet att det lilla grönområdet kommer behövas med tanke på planerad utveckling av Nacka strand samt att den gröna foten ska fredas från bebyggelse bland annat så att skärgårdsnaturen framträder samt att det biologiska sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken inte skadas. Nacka Miljövrårdråd uppskattar att en avvägning görs mellan olika aspekter och intressen, men menar att det för tillkommande byggrätt i delområde 7 tagits för stor hänsyn till exploateringsintressena istället för hänsyn till natur, närboende och allmänhet. De menar att de alternativ till lokalisering som framkommit under samrådet är bättre än det liggande förslaget i detaljplanen.

Avslutningsvis skriver Nacka Miljövrårdråd att de uppskattar att dagvattenfrågorna tagits om hand samt att en vind- och klimatstudie har gjorts, de hoppas att hänsyn tas till dessa utredningar vid kommande utbyggnad. De skriver även att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande och att energieffektivitet, klimatpåverkan och transportbehov med mera bör beaktas samt att möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövattnvärme undersöks.

**Planenhetens kommentar:** Syftet med detaljplanen är i linje med många av de frågor som Nacka Miljövrårdråd tar upp i sitt yttrande. Bland annat genom att detaljplanen möjliggör dagvattendammar för rening samt att stora delar av ”gröna foten”, som idag är privat kvartersmark och saknar skydd i gällande detaljplaner, säkerställs som natur/parkmark. Kommunen noterar miljövrårdrådets positiva syn på att gator och allmänna platser tas över av kommunen.

Förslaget om att minska exploateringen inom delområde 1, 2 och att helt ta bort den tillkommande byggrätten inom delområde 7 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, parker, bryggor, strandpromenad 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.

Bebyggelsen inom delområde 1 har utformats som lameller på en upphöjd sockel vilket gör att gårdar med vegetation kommer så nära Augustendalsvägen som möjligt och på så vis länkas vegetationen vidare, via Augustendalstorget, och vidare mot ”östra skogen” mellan Nacka strand och Jarlaberg. På så vis understödjer bebyggelsens form den möjliga spridningsvägen även om naturlig vegetation försvinner där bebyggelsen uppförs. Detta bedöms vara en bättre lösning än den mer avskärande utformningen som redovisas i detaljplaneprogrammet.

I granskningsversionen av detaljplanen, som föreslås kvarstå, möjliggörs nya utblickar mot vattnet, dock inte lika generöst som Nacka miljövrårdråd efterfrågar i sin idé för delområde 2. I planarbetet har det gjorts en avvägning mellan att skapa nya utblickar mot vattnet och att skapa ett kringbyggt torg som även kan ge skydd mot vinden.



När det gäller tillkommande byggrätt i delområde 7, vid dagvattenparken, kvarstår kommunens förslag från samråds- och granskningskedena. Det innebär att den största delen av grönområdet, som idag är privatägd kvarterismark, planläggs som allmän parkmark och överförs till kommunen. I sydvästra delen av befintligt grönområde föreslås dock den nya byggrätten kvarstå i den del där marken är som brantast och är svårnyttjad, där det finns minst naturvärden samt ligger nära befintlig bebyggelse. Sammantaget väger intresset att bebygga platsen tyngre än att den fortsätter vara obebyggd. För utförligare svar angående delområde 7, se det generella svaret under punkt 12 nedan.

### **Inkomna synpunkter från verksamhetsutövare inom planområdet**

10. **Företrädare för Vått AB och Marinmäklarna**, som har verksamhet i området vid de så kallade sjöbodarna och småbåtshamnen i planområdets norra del, tar i sin gemensamma skrivelse upp parkeringsfrågan. De har uppmärksammat att närliggande parkeringsplatser kommer att försvinna i och med den planerade ombyggnaden av Augustendalsvägen och att det kommer drabba verksamheterna eftersom deras kunder kommer med bil. De ser även en risk att verksamheterna tappar spontanbesök om det inte går att hitta parkeringsplatser närmare än en eller flera kilometer bort. Det lyfts även fram en risk kring att besöksparkering för de många nya bostäderna kommer uppta platserna på gatan vilket kan komma att påverka alla företag i området.

I skrivelsen anges även ett behov av en breddning av Augustendalsvägens tvära kurva vid Ellensvik där det redan idag är svårt att mötas, speciellt med båttransporter ned till hamnen men även för bussar, lastbilar och utryckningsfordon.

**Planenhetens kommentar:** Då gatorna i Nacka strand tas över av kommunen kommer en stor upprustning att ske där bland annat trafiksäkerhet och utformning ses över. Vid de så kallade sjöbodarna vid småbåtshamnen planeras en ny trottoar vilket förtydligar gatans trafiksituationer. I samband med ombyggnaden planeras parkeringsplatserna flyttas så att parkering och angöring sker längs med trottoaren, på samma sida vägen som sjöbodarna. Konsekvenserna blir dels positiva genom att platserna kommer i direkt anslutning till verksamheterna och dels negativa till följd av att det inte får plats lika många parkeringsplatser som idag. Parkeringsplatser på allmän plats kommer att regleras vilket kan antas ge bättre möjlighet för de som faktiskt behöver ta bilen till verksamheterna på kajen. Avsikten är att de som parkerar under längre tid, exempelvis under hela dagen, ska stå i Torggaraget.

Den tvära kurvan vid Ellensvik kommer att breddas något samt förses med trottoar i ytterkurvan där det idag saknas en säker gångväg. Den begränsade bredden och sikten medför dock att det även i framtiden kommer krävas extra uppmärksamhet av trafikanterna.

11. **Företrädare för Symbioteq Kvalitet AB**, verksamma i området vid de så kallade sjöbodarna vid småbåtshamnen, uttrycker en oro för parkeringsfrågan och hur det är tänkt att lösas långsiktigt. De skriver att parkeringsplatser för kunder och anställda kommer att försvinna permanent i och med ombyggnaderna vilket kommer påverka verksamheterna vid småbåtshamnen. Det framförs att de

parkeringsplatser som finns väster om Restaurang J och på vägen upp mot J V Svenssons torg inte kommer räcka till, de önskar högre parkeringskapacitet och inte lägre. Symbiotek Kvalitet AB lyfter även fram frågan om leveranser till exempelvis Restaurang J och framkomlighet för utryckningsfordon och att utformningen av Augustendalsvägen måste ta hänsyn till detta.

*Planenhetens kommentar:* Se svar ovan under punkt 10.

### **Inkomna synpunkter från boende inom planområdet**

#### **12. Boende i flerbostadshus på Augustendalsvägen 30 och 32**

Under granskningstiden har, precis som under samrådstitiden, de flesta synpunkterna från privatpersoner handlat om den föreslagna tillkommande byggrätten inom delområde 7, vid Augustendalsvägen 27 och den så kallade dagvattenparken. 6 av 8 skrivelser från privatpersoner handlar om just denna fråga. De som framfört protester och kritik mot den tillkommande byggrätten i delområde 7 är boende i angränsande flerbostadshus på Augustendalsvägen 30 och 32.

Eftersom huvuddelen dessa skrivelser berör samma fråga och med liknande argument hanteras synpunkterna samlat i detta utlåtande. De separata yttrandena är diarieförda och finns tillgängliga i sin helhet hos kommunen. Synpunkterna kan kategoriserats i allmänna intressen och enskilda intressen vilket ligger till grund för redovisningen nedan.

#### Allmänna intressen

Bland yttrandena framförs en mängd skäl till att tillkommande byggrätt i delområde 7, vid dagvattenparken, är olämplig. Flera av de framförda skälen handlar exempelvis om negativa konsekvenser för stadsdelen som helhet och för ett större sammanhang och kan därför i huvudsak kategoriseras som allmänna intressen.

#### *Övergripande*

I yttrandena framförs det bland annat att ett bostadshus med endast 10 lägenheter inte kan anses gagna allmänintresset samt att det inte är god sed att låta kortsiktiga kommersiella intressena styra utvecklingen. Vidare anges att eftersom planområdets totala antal lägenheter är fler än i detaljplaneprogrammet skulle den tillkommande byggrätten vid dagvattenparken kunna strykas helt ur förslaget. Frågan ställs även om hur stor del av ytan som kommer att vara privatägd.

#### *Natur och rekreation*

De vanligast förekommande argumenten mot bebyggelse på den föreslagna platsen är de negativa konsekvenserna som det får för natur- och rekreationsvärden. I flera skrivelser framhålls att befintlig grönyta är mycket värdefull för rekreation samt att det är den enda parken i området, istället för att bebyggas måste hela dagvattenparken bevaras. Bland annat framgår att hänsyn bör tas till att ytan klassats av Nacka Miljövrådsråd. Konsekvenserna för miljön beskrivs som betydande och att grönområden är en förutsättning för en attraktiv kommun så att det inte blir en trång och ogästvänlig stadsdel. Det anges bland annat att de gröna ytorna behöver värnas så att försämringar kan undvikas för närboende, boende i Jarlaberg med flera samt för passerande sjöfart. Det beskrivs att området är till för alla, oavsett vem



som äger marken, samt att kvarvarande grönområde kommer upplevas som bostadshusets innergård.

När det gäller biologiska värden beskrivs att rödlistade arter försvinner. I en skrivelse tas den genomförda naturvärdesinventeringen (ProNatura 2013) upp och det framhålls att det finns ett 80 år gammalt bokträd på platsen, att trädet är klassat som naturvärdesträd och att området anges ha nyckelbiotopskvalitet. I samma skrivelse ställs även frågan om de kompletterande utredningar som föreslås i ProNaturas inventering har genomförts.

#### *Strandskydd*

I en av skrivelserna anges att strandskyddet bör ligga kvar inom PARK<sub>1</sub> samt där bostadsbebyggelse föreslås vid delområde 7 så att området bevaras som idag.

#### *Kulturmiljö*

Det anges att området är en kulturhistoriskt intressant miljö bland annat med hänvisning till en formulering från länsstyrelsen om att oexploaterad skärgårdsnatur fortsätter vara oexploaterad och att gröna foten fredas från bebyggelse så att skärgårdsmiljön framträder. Det framhålls även att området är klassat som en kulturmiljö enligt detaljplaneprogrammet sid. 16 och att tillkommande byggrätt inom delområde 7 därför inte bör tillåtas.

#### *Alternativ placering*

I flera av yttrandena föreslås att den tillkommande bebyggelsen inom delområde 7 kan placeras i andra delar av området exempelvis i närheten av J V Svenssons torg. Även den befintliga, men outnyttjade, byggrätten vid Hotell J nämns som en alternativ placering och att exploateringen där skulle kunna ökas (även denna inom delområde 7). Det anges att detaljplaneprogrammet ger stöd åt att justera byggrätten vid hotellområdet.

#### Enskilda intressen

Bland yttrandena framförs, utöver skälen kopplade till allmänna intressen, även ett antal skäl som till stor del berör boendemiljö och liknande, dessa kan i huvudsak betraktas som enskilda intressen.

#### *Boendemiljö*

I de flesta skrivelser som är kritiska mot den föreslagna tillkommande byggrätten inom delområde 7 anges att föreslagen bebyggelse medför att befintliga bostadshus förlorar utsikt och ljusinsläpp till förmån för den relativt begränsade bebyggelsen som föreslås, endast cirka 10 lägenheter. Flera av de närboende beskriver att de värdesätter utsikt och solljus högt och att det med förslaget blir instängt och mörkt och att förslaget sammantaget ger en försämrad livskvalitet.

Det framhålls även att lägenhetsspekulaterna i det angränsande kontorshuset (som omvandlas till bostäder, ”The View”) inte känner till planerna på den föreslagna bebyggelsen då ingen sådan information redovisas i marknadsföringsmaterialet. I yttrandena nämns även att föreslagen bebyggelse medför ökat buller.

### *Ekonomi*

I ett av yttrandena anges ekonomiska skäl för att bebyggelsen skulle vara olämplig, det beskrivs att värdet minskar på befintliga bostäder och ökar för de 10 tillkommande.

### *Övrigt*

I ett av yttrandena framförs att kommunens avvisande av kritik mot förslaget visar på ett upprörande förakt för när demokratin och närboende.

## ***Planens kommentar:***

### Allmänna intressen

Med kommunens inriktning att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön samt den stora efterfrågan på bostäder är det naturligt att mark i attraktiva lägen prövas för ytterligare bebyggelse, särskilt privatägd kvartersmark. Även om den föreslagna byggrätten möjliggör ett mindre antal lägenheter är det ett bidrag till det större sammanhanget och en del i uppgiften att tillgodose det utpekade allmänna intresset om bostadsbyggande. Att området omkring J V Svenssons torg bedöms inrymma fler lägenheter än vad som uppskattades i detaljplaneprogrammet gör inte att den tillkommande byggrätten inom delområde 7, vid dagvattenparken, blir olämplig. Kortsiktiga kommersiella intressen styr inte kommunens planeringsinriktning, styrningen sker genom politiska beslut där olika enskilda och allmänna intressen vägs. Grönområdet vid den så kallade dagvattenparken kommer bli betydligt mer kommunalt ägt jämfört med dagsläget, det som även fortsättningsvis föreslås vara privatägt är föreslagen byggnad och närmaste zonen runt byggnaden. Detaljplanen ger inget stöd för någon att göra parken till sin egen innergård, som allmän plats blir den till för alla.

Kommunen håller med om att grönområdet har stora rekreativa och biologiska värden och att grönskan är en viktig del av Nacka strand och den riksintressanta kulturmiljön. De mest värdefulla träden enligt den genomförda inventeringen bevaras och ligger inom föreslagen parkmark, även de utpekade träd som kan vara värddräd för rödlistade arter finns inom föreslagen parkmark. Den genomförda inventeringen av naturvärdesträd har varit fullt tillräcklig för att bedöma naturvärdena på platsen. Bland annat just på grund av dessa värden planläggs huvuddelen av området, som idag är privat mark, som allmän plats och tas över av kommunen så att området blir tillgängligt för alla. Då säkras tillgängligheten för både närboende och besökare utan att en privat fastighetsägare bestämmer över nyttjandet.

Där den tillkommande byggrätten föreslås är terrängen brant och svårtillgänglig, det finns viss vegetation och, enligt genomförd inventering, ett ca 80 år gammalt bokträd. Konsekvenserna av att vegetationen i denna del försvinner bedöms inte väga så tungt att det hindrar att området bebyggs. Speciellt eftersom angränsande och mer tillgängliga områden säkerställs som allmän plats samt att parkmiljöerna som helhet rustas upp, bland annat med anläggande av dagvattendamm istället för en parkeringsplats. Det har alltså gjorts en avvägning mellan olika allmänna och olika enskilda intressen. Kommunens förslag från granskningsskedet föreslås ligga kvar oförändrat i denna del. Detta innebär att befintlig bebyggelse föreslås kompletteras i den del som ligger längst från vattnet och längst från Ellensvik samt utgör det brantaste och mest svårutnyttjade partiet av grönområdet och där naturvärdena är lägre än i övriga grönområdet.

Skillnaderna mellan gällande planförhållanden och planförslaget tydliggörs i bilderna nedan, där gröna ytor är allmän plats (park/natur) där allmänhetens tillgång är säkerställd. Jämförelsen tydliggör att det blir mer säkerställd parkmark med förslaget vilket även innebär ett säkrare skydd för biologiska värden och den så kallade ”gröna foten” än om det är kvartersmark utan vegetationsskydd i detaljplan som idag. Planförslaget bedöms således innebära stora förbättringar för allmänhetens tillgång till park, även om en del av befintligt grönområde föreslås bebyggas.

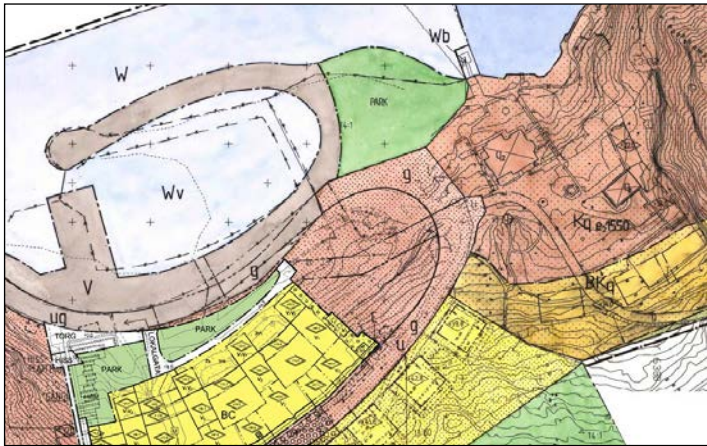


Illustration över vad som är allmän plats park (grön färg) och vad som är privatägd kvartersmark (gul, rosa och grå färg) i gällande detaljplaner. Redovisade planer är DP 75 från 1992, DP 187 från 1999 samt DP 591 från 2016. Utöver dessa finns även planändringar som dock inte ändrar indelningen mellan kvartersmark och allmän plats.



Illustration över vad som föreslås bli allmän plats park (grön färg) respektive kvartersmark (gul, brun och grå färg) med den nu föreslagna detaljplanen. Redovisade planer är DP 591 från 2016 samt det nu liggande förslaget för Norra Nacka strand detaljplan 3.

Angående strandskydd så omfattas inte dagvattenparken eller den föreslagna bebyggelsen av strandskydd i dagsläget. Nu vid upprättande av ny detaljplan prövas strandskyddet igen. I planbeskrivningen redovisas övervägandena kring strandskyddet utförligt, och där framgår att strandskydd föreslås upphävas för PARK1-området för att säkerställa reningsanläggning för dagvatten samt inom föreslagna kvartersmark. Planförslaget bedöms vara förenligt med

strandskyddsreglerna och innebär att betydligt större områden strandskyddas än idag samt att allmänhetens tillgång till strandlinjen säkras i större utsträckning än idag.

Nacka strand som helhet, och framförallt de äldre delarna från sommarnöje- och fabriksepoken med tillhörande vegetation och landskap, är av stort kulturhistoriskt intresse. Som en del i ett större sammanhang ingår även Nacka strand i riksintresse för kulturmiljövården. Detta utesluter inte förändringar och förtätning av bebyggelsen, men kulturmiljön kräver noggrann bedömning, ett hänsynstagande i gestaltning och skala samt varsamhet under genomförandet. I detaljplaneprogrammet för Nacka strand gjordes en sammanvägd bedömning där kulturmiljöaspekten var en viktig del, där föreslogs tillkommande bebyggelse vid grönområdet i delområde 7. Denna avvägning är fortfarande aktuell och den påverkan detaljplanen medför på kulturhistoriska intressen, siktlinjer och landskapet bedöms som godtagbara. Tillkommande byggnad placeras i angränsning till befintlig bebyggelse vilket begränsar den visuella påverkan på ”gröna foten”, bebyggelsesiluetten samt landskaps- och stadsbilden.

Även om vegetationen vid dagvattenparken utgör en del av ”gröna foten” så är inte Länsstyrelsens skrivning i sitt samrådsyttrande, om oexploaterad skärgårdsmiljö, tillämpbar på området vid den planerade dagvattenparken. Området vid dagvattenparken utgör inte en ursprunglig och oexploaterad skärgårdsmiljö, marken är anlagd och påverkad i flera omgångar, exempelvis utgör befintliga murar och träd rester från numera rivna byggnader och deras trädgårdar och den nuvarande grusparkeringen en rest från en tidigare vägdragnings, som hänger ihop med bergsskärningen.



Utsnitt från fotomontage som visar en vy från norr. Volymen för tillkommande byggrätt inom delområde 7 ses mitt i bilden.

Sedan detaljplaneprogrammet antagits har området vid J V Svenssons torg studerats vidare vilket har lett fram till att ett högre antal bostäder bedöms inrymmas än vad som uppskattades i detaljplaneprogrammet. Den bebyggelse som planförslaget visar vid J V Svenssons torg är tät och bedöms inte kunna utökas jämfört med detaljplanens granskningsversion. Den outnyttjade byggrätten vid Hotell J är befintlig och den volym som prövades när gällande detaljplan togs fram bedöms vara fortsatt lämplig och det saknas förutsättningar att utöka byggrätten. Även om något annat delområde, teoretiskt sett, skulle kunna utökas för att rymma fler lägenheter blir inte den tillkommande byggrätten inom delområde 7 olämplig.



### Enskilda intressen

Synpunkter om negativt påverkad boendemiljö har inkommit till kommunen under programskedet såväl som vid detaljplanesamråd samt nu vid granskningen. Förändringar i den fysiska miljön i form av förtätning påverkar alltid vissa utblickar och siktlinjer. I Nacka strand, där omfattande förtätning planeras i en kuperad miljö, kommer många boende att få ändrad närmiljö och påverkade utsikter. Utblickar från befintliga bostäder kommer att påverkas i och med förslaget, inte bara vid delområde 7 utan även till följd av föreslagen bebyggelse vid J V Svenssons torg. Den tillkommande byggrätten inom delområde 7, vid dagvattenparken, har dock getts en specifik avgränsning som innebär att delen närmast gatan är en låg byggnadsdel för exempelvis entréfunktioner så att ett större avstånd skapas mellan befintlig och den högre delen av den nya bebyggelsen. Den specifika utformningen av byggrätten är ett resultat av att vissa siktlinjer från gata och befintliga hus beaktats. Den specifika avgränsningen av byggrätten läses i detaljplanen, bland annat för att konsekvenserna för närboende tydligt ska framgå och så att skillnaderna mellan detaljplan och bygglovskede ska vara små. När det gäller solljus medför förslaget viss påverkan beroende på årstid, påverkan bedöms dock vara så pass begränsad att den får tålas. Den tillkommande byggrätten ligger norr och nordväst om närliggande befintliga bostadshus, och i nära anslutning till det stora kontorshus där konvertering till bostäder pågår. Trafikmässigt innebär den tillkommande byggrätten mycket begränsad trafikökning, avsikten är att de boende ska parkera i Torggaraget och normalt sett inte behöver köra ned mot Ellensvik. Enligt den bullerutredning som hör till planen påverkas inte befintlig bebyggelse av reflekterande buller annat än i begränsad omfattning, mindre än 1 dBA (decibel ekvivalent nivå) och de maximala bullernivåerna bedöms inte påverkas. De negativa konsekvenser som förslaget har för boendemiljön bedöms som godtagbara och i den sammantagna avvägningen mellan de olika intressena bedöms intresset att platsen bebyggs väga tyngre än att den lämnas obebyggd.

Förändringar i omgivningen, men också många andra faktorer, kan påverka marknadsvärdet både uppåt och nedåt för enskilda fastigheter eller lägenheter. Detaljplanens konsekvenser för enskilda ekonomiska intressen bedöms som rimliga i förhållande till de allmänna och enskilda intressena av att platsen bebyggs med bostäder. Till följd av den bedömningen kvarstår förslaget från samråds- och granskningsskedet. När de närliggande bostadshusen under hösten 2016 omvandlades till bostadsrätter hade det nu aktuella planförslaget varit på granskning och hanterats politiskt vid flera tillfällen och var alltså en känd förutsättning.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

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

Bostadsrättsföreningen motsätter sig att området omedelbart väster om, den i detaljplanen tilltänkta, bebyggelsen på Fabrikörvägens södra sida ingår i detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3. De vill att det E-område som omfattar befintlig teknikbyggnad ska utgå, se illustration nedan, Brf. Gustafshög 1 anser att detta område istället bör ingå i den kommande detaljplanen för detaljplanprogrammets delområde 6 (södra sidan av Fabrikörvägens västra del). Anledningen till detta är att Brf. Gustafshög 1 menar att området där

teknikbyggnaden står kan utgöra ett alternativ för den bebyggelse som i detaljplaneprogrammet för Nacka strand visas söder om Brf. Gustafshögs byggnader. Avslutningsvis noterar föreningen att den bebyggelse som föreslås inom detaljplan 3 och 4 är betydligt tätare än den som föreslogs i detaljplaneprogrammet.



Skiss i yttrande från Brf. Gustafshög 1

**Planenhetens kommentar.** Kommunen har inte mottagit något samrådsyttrande från Brf. Gustafshög 1 för denna detaljplan, däremot finns ett samrådsyttrande med angivet datum inlämnat avseende detaljplanen för södra Nacka strand, detaljplan 4. Nu under granskningen har dock ett yttrande lämnats in om denna detaljplan, Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Kommunen noterar Brf. Gustafshögs inställning och förslaget till förändring av detaljplanens utbredning vid Fabrikörvägen, men bedömer inte att det finns tillräckliga skäl att förändra plangränsen. Den aktuella teknikbyggnaden fyller viktiga funktioner för det övriga genomförandet av detaljplanen, bland annat är avsikten att anläggningar för elnätet även fortsättningsvis ska inrymmas och även funktioner kopplade till Torggaraget samt plats för återvinning. Delar av teknikbyggnadens hörn föreslås dock rivas så att gatan kan breddas och få trottoarer på båda sidor för bättre framkomlighet och trafiksäkerhet.

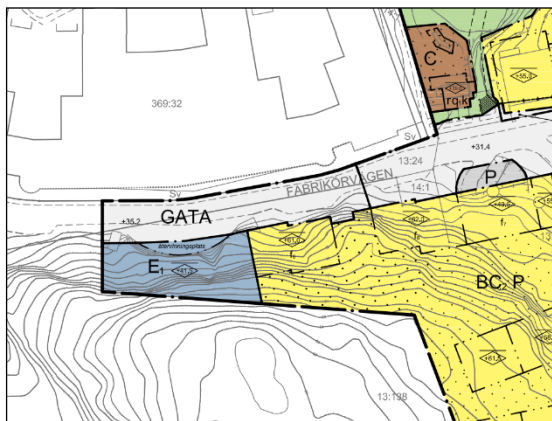
Alla platser i Nacka strand studerades för bebyggelse under arbetet med detaljplaneprogrammet, även platsen för teknikbyggnaden på Fabrikörvägen. Platsen avfärdades dock för ny bebyggelse av flera skäl. Dels på grund av att teknikbyggnadens funktioner behövde vara kvar och att befintlig teknikbyggnad är varsamt utformad med sin rundning och sin känsliga inpassning i terrängen, se bild nedan, och dels eftersom den mäktiga bergväggen bidrar positivt till gaturummet och ger en förståelse för Nackas topografi. Topografin gör det även svårt att klara de krav som ställs på ljusförhållanden i bostäder eftersom det skulle bli många våningar i suterräng med enkelsidighet mot norr.





Flygfoto som visar Fabrikörvägen och aktuell teknikbyggnad i tegel och med vegetationstak. Söder är till vänster i bild och norr till höger.

Den framtida bebyggelsen längre västerut på Fabrikörvägen kommer prövas i en egen planprocess och därför har det varit viktigt att inte detaljplanen för Norra Nacka strand, DP 3, sträcker sig längre västerut än nödvändigt. Detaljplanens gräns, som är ritad precis där befintlig teknikbyggnad slutar, föreslås ligga fast. Området som tar vid väster om planområdet kan sedan utredas i egen ordning för tillkommande bebyggelse.



### Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet och övriga

14. **En boende på Fabrikörvägen 20** har skickat in en omfattande skrivelse som delvis handlar om detaljplanen och dess innehåll och avvägningar men till stora delar även om frågor om process, genomförande, infrastruktur, störningar under byggtiden med mera. (Alla yttranden finns registrerade i sin helhet i kommunens diarium och kan därmed begäras ut från kommunen.)

Den boende menar att det är mycket svårt för den enskilde medborgaren att bedöma konsekvenserna av detaljplanen för boende och verksamma och deras möjligheter att fungera och verka i ett socialt sammanhang. Den boende påpekar att hänvisningar till antaget detaljplaneprogram saknar substans eftersom det är i detaljplanen som stadsdelens funktioner och möjlighet till socialt liv regleras. Den boende menar bland annat att det blir svårt för den enskilde att få insyn i

planarbetet då det styckats upp i flera mindre detaljplaner, och menar att detta är oprofessionellt samt strider mot demokratiska grundläggande principer.

I skrivelsen framhålls det att planhandlingarna saknar information om vilka medborgare som avses bo och verka i Nacka strand, och det frågas om området bara planeras för friska och välbeställda eller även för barn, gamla, sjuka och handikappade? Det efterfrågas även information om planering av förskolor, grundskolor, samlingslokaler och idrottslokaler mm. Den boende menar att kommunen inte bevakar de boendes intressen då innehållet i de verksamhetslokaler som planeras inte detaljstyrts utan lämnas till marknaden. Vidare framhålls att detaljplanen bör åtföljas av prognoser över de kostnader som åsamkas de boende, företagen, kommunen och samhället i övrigt, och att utan sådana prognoser kan inte alternativ användningen av marken beräknas. Den boende menar att det inte är färdigutrett om den kuperade marken i Nacka strand är lämplig för bostadsbyggande eller ej och att ett svar på det borde resultera i en beskrivning av hur det sociala livet i Nacka strand förväntas att fungera i framtiden.

Den boende håller inte med om kommunens behovsbedömning utan menar att en miljöbedömning bör tas fram för detaljplanen för att belysa miljökonsekvenserna. Negativa konsekvenser som lyfts fram, som enligt skrivelsen motiverar en miljöbedömning, är bland annat den planerade breddningen av Fabrikörvägen och de ingrepp i naturmark som det innebär, ökade trafikmängder på Fabrikörvägen med mer buller och avgaser, påverkan under byggtiden till följd av sprängningar som skadar hörsel, hälsa, liv och byggnader samt begränsar tillgängligheten under vissa perioder. Den boende tar upp ombyggnaden av det f.d. kontorshuset på Fabrikörvägen som ett exempel där tillgänglighet, avstängningar, transporter mm inte fungerat.

Den boende yrkar avslutningsvis på att följande görs innan detaljplanen kan fastställas. 1) miljökonsekvensbedömning för hela Nacka strand-området, 2) sammanfattning av detaljplaneprogram och översiktsplan tas fram och biläggs handlingarna, 3) kommunens intressen ska preciseras i detaljplanen, 4) kommunens olika organ ska delta och bistå med sakkunskap i planarbetet, 5) det bör vara obligatoriskt att redovisa alternativa planer och kalkyler för de åtgärder som planen medför, 6) tydligare redovisning av hur stadsdelen planerats för att fungera socialt för olika åldersgrupper, exempelvis med särredovisning av offentlig service för olika åldrar och med stöd av utvärderingar från andra områden, 7) redovisning av hur kommunikationerna i området ska fungera under genomförandeskedet och i framtiden, 8) strikt kontroll av planarbetet för att undvika att ovidkommande intressen kan påverka, särskilt när exploatören äger marken som planarbetet avser.

**Planenhetens kommentar:** En detaljplan reglerar hur olika områden får och inte får användas, även om detta har påverkan på det sociala livet så styr inte detaljplanen vad människor gör i sin vardag. Om ett område ska planläggas eller inte och i vilka etapper avgörs av kommunen och genom demokratiskt fattade beslut beroende på hur arbetet kan bedrivas rationellt. Detaljplaneringen i Nacka strand omfattar troligen totalt 7 stycken detaljplaner som var och en är relativt stora, det totala sammanhanget ges i detaljplaneprogrammet. En detaljplan kan inte reglera vilka slags människor som ska bo i ett

visst område, detaljplanen bygger på en flexibilitet så att stadsdelen ska kunna fungera i olika tider och med olika behov.

I sitt samrådsyttrande håller länsstyrelsen med om kommunens behovsbedömning som visar att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen vidhåller att behovsbedömningen är korrekt. Att en miljö förändras kraftigt, att närboende störs under utbyggnaden eller att trafikmängder förändras motsvarar inte per automatik kriterierna för betydande miljöpåverkan. Oavsett ska byggnadsarbeten utföras så att störningar begränsas.

I planhandlingarna framgår en kort sammanfattning av översiktsplanen, det redovisas även ett utdrag ur detaljplaneprogrammets karta och det framgår tydligt att dokumentet finns och är politiskt beslutat. Själva programmet i sin helhet ligger sedan med som ett underlag till detaljplanen. Synpunkterna kring detta bedöms därmed vara tillgodosedda.

Kommunens planarbete bedrivs med representanter från olika enheter för att belysa så många faktorer som möjligt, förslaget har även remitterats till kommuns olika nämnder. Framtagandet av detaljplaneprogrammet är ett sätt att testa olika alternativ för möjlig bebyggelse, men det tillhör inte rådande arbetssätt att ta fram två eller flera fullständiga detaljplaneförslag för varje planområde. Det är heller inget krav att ta fram samhällsekonomiska kalkyler för detaljplaner. En viktig princip i planläggning är att avgöra lämplig användning för olika områden, inte att på ett detaljerat sätt peka ut exakt var och hur vilka specifika funktioner ska finnas. En detaljplan måste innehålla en flexibilitet i markanvändningen så att inte hela planen behöver göras om när förutsättningarna förändras.

15. **En boende i Jarlaberg** har hört av sig och önskar en barnvagnsramp i den långa trappan från J V Svenssons torg ned till kajen eftersom det skulle underlätta vid de tillfällen då bergbanan är ur funktion.

**Planenhetens kommentar:** Snedbanehissen kommer att byggas om och få tak och väggar vilket kommer förbättra driftsäkerheten. Det bedöms inte lämpligt och tillräckligt säkert att genom en barnvagnsramp uppmuntra till att dra en barnvagn i en så lång trappa med hög fallhöjd. Om snedbanehissen är ur funktion hänvisas istället till att gå ned längs Augustendalsvägens trottoar, som även kommer byggas ut i kurvan vid Tornvillan för förbättrad trafiksäkerhet. Frågan om exakt utförande av trappor och liknande är inte en fråga för detaljplanen utan något som hanteras i projekteringen av allmänna anläggningar.

## Justeringar efter granskning

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

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) har lagts till i delområde 7, vid den befintliga byggrätten vid Hotell J.
- En obetydlig justering i mötet med fastigheten Sicklaön 13:79s östra gräns så att plangränsen överensstämmer med fastställd fastighetsgräns.

- 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.
- Planbeskrivningens avsnitt om parkering har justerats som en anpassning till att kommunen har antagit ett nytt styrdokument om parkeringstal för bostäder. Detta har fått till följd att parkeringsutredningen som hör till planens underlag har uppdaterats.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats med avseende på uppdaterade uträkningar och konsekvensbeskrivning av dagvattenhanteringen för delområde 2.
- I övrigt har mindre justeringar och ändringar av redaktionell art gjorts i planbeskrivningen, bland annat till följd av ändrade markägförhållanden.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt