

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneprogram för Nacka Strand på Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplaneprogram för Nacka strand har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden mm. Programmet för Nacka strand ska tillsammans med angränsande utvecklingsområden ses som ett viktigt steg mot att förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stad.

För den tillkommande bebyggelsen redovisas ett antal utvecklingsområden. Huvudinriktningen är att den befintliga infrastrukturen, och därmed redan gjorda investeringar, ska kunna tillvaratas på ett bra sätt. I programmet föreslås en utveckling där ca. 1500 bostäder kan tillkomma samt vissa ytor för verksamheter, vilket innebär att stadsdelen kommer att få en mer blandad och balanserad sammansättning och ett ökat underlag för service och kollektivtrafik.

Programarbetet startades i december 2012 och ett förslag var utskickat för samråd under november och december 2013. Under samrådet har två ”öppet hus” arrangerats på plats i Nacka strand. I samband med dessa har också samrådspromenader genomförts.

Från remissinstanserna har de viktigaste synpunkterna under samrådet handlat om påverkan på den gröna spridningskorridoren och riksintresset, anpassning till kulturmiljön, samordning av kollektivtrafik, trafikstruktur och buller.

Ett mycket stort antal samrådsyttranden har kommit in från boende i och i anslutning till området. Deras synpunkter har främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Föreslagen bebyggelse på kajen, söder om Fabrikörvägen samt längst ute på Jakobsdalsvägen har mött kraftig kritik från de närboende.

Programsamrådet har föranlett ett antal ändringar av programförslaget:

- Vid Augustendalsvägen-Tändkulevägen (delområde 1) har placering och utbredning av den högre volymen vid Tändkulevägen justerats för att sambandet mellan arbetarbostäderna och fabriksbyggnaden ska framträda tydligare i stadsbilden. Vid Fabrikörvägen (delområde 1) prövas ytterligare bebyggelse i branten upp mot berget.



- I kvarteret vid Tändkulevägen (delområde 3) redovisas ytterligare ett våningsplan på den högsta delen närmast det befintliga kontorshuset.
- Bebyggelsen på kajen (delområde 5) har justerats avseende höjden för att rymmas inom det utsiktsservitut som finns mellan fastighetsägaren för kajen och bostadsrättsföreningen på Fabrikörvägen.
- Förslaget för ny bebyggelse på Fabrikörvägen (delområde 6) har omarbetats för att bättre anpassas till den befintliga bebyggelsen på norra sidan om Fabrikörvägen. Byggnadsvolymernas placering och utbredning har justerats så att skuggning och insyn minskas samt att lamellerna mot söder inte tar så stor del av grönområdet i anspråk. Minskningen av exploateringen har medfört att bebyggelse även prövas längre österut på Fabrikörvägens södra sida (inom delområde 1).
- Den föreslagna bebyggelsen vid Jakobsdalsvägen (delområde 8 och 9) har justerats. Delområde 9 har omarbetats helt och en ny struktur föreslås som innebär mindre påverkan på utsikt och som tar mindre yta i anspråk, exploateringen minskar även i omfattning. Ett parkområde samt en allmän utsiktsplats har lagts till. I delområde 8 har en påbyggnad på ett befintligt kontorshus lagts till.
- Etappindelningen har reviderats så att föreslagen bebyggelse på kajen läggs i etapp 2 istället för etapp 1. De centrala delarna med bebyggelse längs Augustendalsvägen, viktig infrastruktur, vissa allmänna platser samt området vid mässan har tidigare lagts från etapp 2 till etapp 1. Etapp 3 är oförändrad.
- Utemiljön för Engelska skolan har bearbetats, i programmet illustreras och beskrivs hur skolans utemiljö ansluter till närliggande park- och bebyggelseområden.
- Antalet tillkommande förskoleavdelningar har setts över och ytterligare en förskola (4 avdelningar) har tillkommit i delområde 11, i programmets sista etapp.
- Till följd av samrådsyttrandet från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har förutsättningarna för busstrafik ned till kajen och vidare mot det framtida utvecklingsområdet vid Bergs oljehamn utretts inom ramen för detta programarbete. Utredningen i form av ett PM biläggs som underlag till programmet. Till följd av detta har ändringar gjorts i avsnittet om kollektivtrafik.
- De två stora kontorshusen i norra Nacka strand som föreslås konverteras till bostäder har redan idag viss byggrätt för påbyggnad i gällande detaljplaner. Dessa byggrätter redovisades inte i samrådsförslaget men nu finns de med i kartor och illustrationsmaterial. Justeringar har dock gjorts så att byggnaderna illustreras på ett likartat sätt, med påbyggnad på lamellerna, inte i bakkant.
- I övrigt har programmet uppdaterats där förutsättningarna ändrats samt att redaktionella ändringar av mindre betydelse har gjorts.

Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och gränsar mot Saltsjön, Bergs oljehamn, Jarlaberg, Vikdalen samt Centrala Nacka och Värmdöleden. Området har idag blandade funktioner som bostäder, service och besöksmål, tyngdpunkten ligger dock vid olika typer av verksamheter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2012 § 351 att tillstyrka startpromemoria för detaljplaneprogram. Kommunstyrelsen beslutade den 17 december



2012 § 319 att anta startpromemoria för programmet samt att delegera tecknandet av ett programavtal med fastighetsägaren till planchefen. Programavtalet tecknades i oktober 2013.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 november 2013 § 315 att sända förslag till detaljplaneprogram på remiss och samråd.

Samråd har pågått under tiden 22 november 2013 – 23 december 2013. Två ”öppet hus” har hållits den 3 och den 7 december 2013 där de som berörs av programförslaget bjudits in. Berörda har fått träffa representanter för Nacka kommun, exploitören samt arkitekterna. I anslutning till de öppna husen anordnades samrådspromenader i området. Vid promenaderna berättade kommunens tjänstemän om programförslaget samt Nacka strands bakgrund och historia.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Ärendet	2
Innehållsförteckning	3
Samrådsförslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter på programmet	5
Synpunkter på programmet från remissinstanser, intresseorganisationer och föreningar	8
Synpunkter på programmet från fastighetsägare enligt fastighetsförteckning	39
Synpunkter på programmet från boende inom och i anslutning till programområdet .	42
Bilagor	73

Samrådsförslaget

Programmet för Nacka strand har tagits fram med syfte att det ska vara vägledande för områdets framtida utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden. Visionen för Nacka strand tar avstamp i kommunens översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012) och dess stadsbyggnadsstrategier. Programmet för Nacka strand ska tillsammans med angränsande utvecklingsområden ses som ett viktigt steg mot att förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stad.

Programområdet ligger på västra Sicklaön och gränsar mot Saltsjön, Bergs oljehamn, Jarlaberg, Vikdalen samt Centrala Nacka och Värmdöleden. Området har idag blandade funktioner som bostäder, service och besöksmål, tyngdpunkten ligger dock vid olika typer av verksamheter.



För att hantera befintliga förutsättningar och framtida utvecklingsidéer har ett antal målområden tagits fram:

- En tät, blandad och levande stad
- Ett sammankopplat och integrerat stadsrum
- Attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer
- En stadsdel med stark identitet och en egen attraktionskraft
-

Dagens Nacka strand präglas av en mångfald och det finns en variation i bebyggelse, miljöer och gatustrukturer. Området har tydliga spår av flera historiska epoker där Nacka strand har förändrats. Stadsdelen har länge fungerat som en enhet med en tydlig entré och med få kopplingar till angränsande områden. Strukturen kan spåras till den tidigare användningen som fabrik, men också till den senare storskaliga kontorsbebyggelsen. Delar av programområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö samt angränsar till riksintressen för kommunikationer.

I programförslaget har stort fokus legat på det offentliga rummet, dvs. gator, torg, parker, strandpromenad mm och hur det framtida Nacka strand kan komma att upplevas.

För den tillkommande bebyggelsen redovisas ett antal utvecklingsområden. Huvudinriktningen är att den befintliga infrastrukturen, och därmed redan gjorda investeringar, ska kunna tillvaratas på ett bra sätt. För de föreslagna utvecklingsområdena skisseras schematiska volymer och resonemang om förhållningsätt till bland annat stadsbild och naturmiljö presenteras. I programmet föreslås en utveckling där ca 1500 bostäder kan tillkomma samt vissa ytor för verksamheter, vilket innebär att stadsdelen får en mer blandad och balanserad sammansättning och ett ökat underlag för service och kollektivtrafik.

I ett tidigt skede, i samband med att projektet startade, genomfördes en enkätundersökning för att få inspel och åsikter om Nacka strands kvalitéer och utvecklingsmöjligheter. En utveckling av det offentliga rummet och den tillkommande bebyggelsen är till stora delar en förutsättning för varandra. En huvudpunkt i programmet är fokuset på det centrala stråket från tunneln och ner längs Augustendalsvägen och vidare ner till kajen. Här blir tätheten som störst och underlaget väntas ge möjligheter för utvecklad service. Kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen behöver få en utökad kapacitet för att möjliggöra en snabbare förbindelse och därmed ett attraktivare kollektivresande.

När programmet genomförs är det viktigt att avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark görs på ett medvetet sätt för att säkerställa den långsiktiga funktionen av det som ska vara till för allmänheten. Inriktningen är att kommunen ska ta över gator och parker mm samt att kommande exploateringar ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats. Programmet föreslår även en etappindelning som anger vad som görs i vilken ordning.

Samrådet

Samrådet genomfördes den 22 november - 23 december 2013. Under perioden var förslaget utställt på Nacka stadshus, biblioteket i Nacka Forum och på Augustendalsvägen 7 i Nacka strand. Förslaget fanns även på Nacka kommuns hemsida och information skickades ut till boende och fastighetsägare inom och i anslutning till programområdet. Två ”öppet hus” har

hållits den 3 och 7 november 2013 på Augustendalsvägen i Nacka strand. Till de två mötena kom totalt ca 200 personer. Vid mötet presenterades förslaget i en utställning och i en stor fysisk modell över hela programområdet. Vid de öppna husen fanns kommunens tjänstemän från olika sakområden representerade samt exploatören och deras arkitekter tillgängliga för frågor.

I anslutning till de öppna husen anordnades två samrådspromenader i området. På promenaderna deltog totalt ca 50 personer. Promenaderna utgick från tunneln och ner via Augustendalsvägen till kajen. Tre representanter från projektgruppen ledde promenaderna. Johan Aspfors, kommunantikvarie, berättade om Nacka strands industrihistoriska arv och om byggnadernas historia och sammanhang. Planarkitekt Sofia Thuresson Rudenschöld och trafikplanerare Katarina Kjellberg berättade parallellt om programförslaget.



De öppna husen och promenaderna besöktes i huvudsak av boende i och i anslutning till programområdet. Diskussionerna och frågorna handlade mycket om placering av ny bebyggelse, trafik, tidplan och förtätningsgrad.

Samrådsenkäten

Under samrådet fanns möjligheten att svara på en webbaserad samrådsenkät. I samrådsenkäten gavs möjlighet att svara på vad man tyckte var positivt med programförslaget respektive vad som var mindre bra samt en öppen fråga i slutet där man fick framföra övriga kommentarer. Efter vissa tekniska problem med enkäten beslutades att hålla den öppen ytterligare tre veckor efter samrådstiden gått ut, för att alla som ville skulle få chans att besvara den. 160 synpunkter om förslaget lämnades via webbformuläret. Av dem som skickat in synpunkter via webbformuläret är 68 procent boende i Nacka strand och 20 procent boende i angränsande område. Övriga har sin arbetsplats i Nacka strand eller företräder en organisation eller företag. De som har tyckt till om förslaget har både positiva och negativa synpunkter. En sammanfattning av de synpunkter som inkom i samrådsenkäten redovisas på sid 7 längre ner i denna samrådsredogörelse. En fullständig rapport över alla inkomna svar se bilaga 1.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på programmet

Under samrådet inkom remissvar med synpunkter från 14 myndigheter och företag samt från 7 föreningar och bostadsrättsföreningar. Ca 40 skrivelser har inkommit via mail eller post från boende inom eller i anslutning till området samt ca 300 namn insamlade på olika



listor. 160 synpunkter om förslaget lämnades via webbformuläret. Många har lämnat synpunkter både via webbformuläret och separata skrivelser.

Många remissinstanser är generellt positiva till både programmets innehåll och att kommunen arbetar med planprogram inför detaljplaneringen, så att viktiga övergripande frågor kan belysas i ett tidigt skede.

När det gäller riksintresset har länsstyrelsen inga invändningar mot programförslaget i sin helhet utan anser att ny bebyggelse kan tillkomma på de platser och i den omfattning som programmet redovisar, men att extra omsorg krävs på vissa punkter i det fortsatta arbetet.

Trafikförvaltningen lyfter fram vikten av en helhetssyn för kollektivtrafiken i området och att både båt, buss och tunnelbana behöver samordnas för att utgöra ett effektivt och attraktivt alternativ till bilen. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i sitt yttrande under samrådet att programmet bör möjliggöra omstigning mellan buss och båt direkt nere på kajen för att få en mer effektiv bytespunkt. En möjlig bussväg, både via Augustendalsvägen och via Ellensviksvägen-Skönviksvägen har utretts efter samrådet. Möjlighet finns att angöra kajen via Nacka strand utan allt för stora ingrepp även om det innebär viss påverkan på strandmiljön och stora investeringar, men att koppla bussväg från Bergs oljehamn visade sig innebära så stora negativa konsekvenser att det inte bedömdes rimligt att föreslå.

Tekniska nämnden lyfter fram att programmets fokus på det offentliga rummet är mycket positivt, men poängterar samtidigt vikten av att vissa frågor utreds i ett tidigt skede bl a övertagande och driften av allmänna anläggningar, dagvattenhanteringen, VA-anslutning och parkering. Ett samordningsprojekt kommer att startas upp efter programmet har antagits för att på ett effektivt och samordnat sätt vidare utreda övergripande frågor som berör hela programområdet.

Påverkan som den föreslagna nya exploateringen har på de lokala naturvärdena och den redan svaga länken mellan Ryssbergen och Nyckelviken lyfts fram av flera natur- och miljöorganisationer. Även Länsstyrelsen betonar vikten av att det i den "gröna foten" mot norr i princip inte ryms ny exploatering. Den föreslagna byggnadsvolymen, som länsstyrelsen syftar på har reviderats efter samrådet för att minimera påverkan på den gröna spridningskorridoren.

Trafikverket påtalar vikten av en helhetssyn och att utformningen av det lokala vägnätet utformas så att den regionala trafiken på Värmdöleden och bussar i linjetrafik prioriteras. Etappindelningen har sedan samrådet justerats så att de föreslagna större infrastrukturella åtgärderna kommer i den första etappen, vilket gör det möjligt att förebygga och begränsa påverkan av den ökade trafik som en utbyggnad av området medför.

Trafikbuller, både lokalt från bl a buss och från trafiken från Värmdöleden, är en fråga som lyfts av många remissinstanser. Det utgör också ett av de områden som behöver utredas vidare under planprocessen för att en så god ljudmiljö som möjligt ska kunna uppnås, både för befintlig och ny bebyggelse.

Från de boende har synpunkterna främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Programmets förslag för



bebyggelse i delområde 1 har bland annat mött kritik för att den påverkar arbetarbostäderna och kulturmiljön i övrigt, efter samrådet har justeringar gjorts av den södra delen så att den tillkommande bebyggelsens läge justeras. Föreslagen bebyggelse på kajen (delområde 5) har kritiserats främst på grund av befarad påverkan på utsikt, att ny bebyggelse skulle ge ökad insyn och att det servitut som finns mellan bostadsrättsföreningen på Fabrikörvägen och fastighetsägaren på kajen inte följs. Efter samrådet har bebyggelsen på kajen setts över och redovisas i antagandehandlingarna en våning lägre än tidigare förslag. Föreslagen bebyggelse söder om Fabrikörvägen (delområde 6) har mötts av stort motstånd främst eftersom påverkan på utsikt, solljus, ekonomiska värden och närmiljön anses vara orimlig. Efter samrådet har bebyggelsen justerats så att avståndet till befintlig bebyggelse ökat, placeringen i öst-västlig riktning justerats samt att lamellerna mot berget har minskat i antal från 4 till 2. Den föreslagna bebyggelsen i dagvattenparken (delområde 7) har kritiserats eftersom flera boende anser att den påverkar utsikt och närmiljö på ett negativt sätt. Efter samrådet har den illustrerade volymen och dess placering justerats för att uppnå en bättre anpassning till befintlig bebyggelse och parkmiljö. Även den föreslagna bebyggelsen vid Jakobsdalsvägen (delområde 8 och 9) har kritiserats med hänvisning till påverkan på befintlig bebyggelse och omgivningen i övrigt, påverkad utsikt, solljus och fastighetsvärden mm har lyfts fram. Efter samrådet har delområde 9 omarbetats helt och en ny struktur föreslås som innebär mindre påverkan på utsikt och som tar mindre yta i anspråk, exploateringen minskar även i omfattning. En större park samt en allmän utsiktsplats har lagts till. I delområde 8 har en påbyggnad på ett befintligt kontorshus lagts till.

Även att förtätningen av Nacka strand inte finns med i Nacka kommuns översiktsplan från 2012 har uppmärksamats och ifrågasatts av boende och föreningar i området.

I övrigt har synpunkter från de boende kommit in angående trafikfrågor, offentliga platser, konst, byggstök och buller, naturområden/parker, skolor och förskolor och anpassning till Vikdalens bebyggelse mm. Dessa synpunkter bemöts tematiskt och vissa har föranlett mindre justeringar i programmet.

Vidare har programsamrådet tydligt visat att ett antal frågor är viktiga att utreda och studera vidare i det kommande planarbetet, till exempel;

- Påverkan på regionala ekologiska spridningssamband och ekosystemtjänster
- Buller, både från busstrafik och från Värmdöleden
- Parkeringen, möjliga gemensamma lösningar
- Fördjupade studier för entrékorsningen, busstorget, kopplingen ner till kajen
- Markundersökningar för att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen bebyggelse
- Utformning av bussväg till kajen

Sammanfattning av synpunkter från samrådsenkäten

Här följer en sammanfattning av de vanligaste synpunkterna under samrådsenkäten, dessa kommenteras inte separat, men eftersom liknande frågor har kommit upp i de skrivelser som lämnats in kan kommentarer hittas längre ned i samrådsredogörelsen, under kapitlet "Synpunkter på programmet från boende inom och i anslutning till programområdet" på sid. 43 där skivelserna från boende bemöts.



Vad är bra med förslaget?

Många av de som bor, arbetar och vistas i Nacka strand gillar Augustendalsvägens nya utformning med nya gång- och cykelbanor samt att trafiksäkerheten höjs när korsningen Lokomobilvägen görs om till cirkulationsplats. Vidare är man positiv till åtgärderna att skapa ökad båttrafik till och från Nacka strand. Att kopplingen mellan kaj och torg stärks är positivt och många önskar en driftsäkrare transportlösning än bergbanan som finns idag.

Vad gäller den nya bebyggelsen tycker många att det är bra att bygga bostäder närmast tunneln och att tomma kontorslokaler görs om till bostäder. Dock är det viktigt att hänsyn tas till den kulturhistoriska bebyggelsen och naturen i området. Torgets nya utformning, utvecklingen av kajområdet samt satsningarna på parker och mötesplatser är också något som flera uppskattar. Dagvattenparken är ett plus. Att Nacka strand kan utvecklas till en mer levande stadsdel med fler människor som ger underlag till livsmedelsbutik, kaféer och service ser många som mycket positivt.

Vad är mindre bra med förslaget?

Många av de som har lämnat synpunkter på förslaget är kritiska till den nya bebyggelsen på Jakobsdalsvägen och Augustendalsvägen (delområde 7, 8, 9). Man anser att den planerade bebyggelsen kommer skymma utsikten för de som bor i området och orsaka att lägenheterna faller i värde. Flera av de boende vill också att kommunen låter förskolan Pyslingen ligga kvar i stället för att flytta den till nya lokaler som föreslås.

Även bebyggelsen på södra sidan om Fabrikörvägen (område 6) är ifrågasatt eftersom naturmarken exploateras. Många är oroliga för att skärgårdsmiljön närmast vattnet ska försvinna i och med den planerade bebyggelsen på västra kajen. Många har uttryckt att kommunen bör följa det utsiktsservitut som finns för västra kajområdet.

Trafikfrågorna engagerar många boende och det finns oro för ökad trafik och att parkeringsplatserna inte kommer att räcka till. Buller och byggstök under genomförandetiden är också olägenheter som bekymrar många.

Synpunkter på programmet från remissinstanser, intresseorganisationer och föreningar

1. Länsstyrelsen

Allmänt

Länsstyrelsen ser mycket positivt på kommunens ambitioner att utveckla Nacka strand och att detaljplaneringen föregås av ett planprogram som belyser viktiga övergripande frågor. Trots osäkerhetsfaktorer rörande avvecklingen av Bergs oljehamn, tunnelbanans sträckning, eventuell överdäckning av Värmdöleden mm bedömer Länsstyrelsen att programmet belyser viktiga planeringsförutsättningar i planområdet och att det utgör en bra grund för fortsatt detaljplanering.

Riksintressen för kulturmiljövården

Länsstyrelsen har inga invändningar mot programförslaget i sin helhet utifrån riksintresset utan anser att ny bebyggelse kan tillkomma på de platser och i den omfattning som



programmet redovisar. Länsstyrelsen vill ändå lyfta fram ett antal punkter där påverkan på riksintresset kräver extra omsorg i det fortsatta arbetet.

- Konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljövården behöver studeras noggrant när det gäller påverkan på vyer från farleden. Detta gäller särskilt det höga huset i delområde 10.
- Industrimiljön är identitetsskapande och unikt för Nacka strand och bör tas tillvara och utvecklas. Målsättningen i det fortsatta arbetet bör vara att öka förståelsen för områdets historia genom en omsorgsfull placering och gestaltning av nya byggnader, gator och platser.
- Den byggnad som föreslås i delområde 4 riskerar att på ett olyckligt sätt ytterligare stycka upp det tidigare fabriksområdet i två skilda delar. Det är angeläget att detta förhållande beaktas och hanteras när det gäller placering och utformning av tillkommande byggnad.
- I delområde 1 och 3 isoleras arbetarbostäderna ytterligare från resten av miljön genom att nya betydligt större byggnader uppförs runt omkring. Länsstyrelsen anser att situationen kan förbättras genom att den höga byggnaden vid foten av Tändkulevägen dras tillbaka något så att den inte skymmer raden med små arbetarbostäder.
- I planprogrammet sägs att det historiska arvet och det maritima inslaget är viktiga för områdets identitet och ska stärkas. Länsstyrelsen saknar dock kopplingar till industri- och kulturarvet, t ex omnämns inte hur man vill förhålla sig till industrimiljön eller sommarvillorna i de gestaltningsprinciper som presenteras.

Farligt gods

Den södra delen av programområdet ligger i anslutning till Skönviksvägen som är rekommenderad sekundärled för farligt gods. Så länge Bergs oljehamn finns kvar måste riskfrågorna därmed beaktas i planeringen. Detta berör i huvudsak delområde 11 och 12.

Buller

Kommunen avser att tillämpa avsteg från de nationella riktvärdena för buller. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det centrala och kollektivtrafiknära läget kan utgöra motiv för avsteg. Kommunen bör dock alltid sträva efter att så långt som möjligt planera för en god ljudmiljö där avstegsfall tillämpas restriktivt. Länsstyrelsen vill även framhålla vikten av att säkerställa en god ljudmiljö i skolor, på skolgårdar och lekplatser samt i områdets parker.

Förorenade områden

Inom eller i anslutning till området finns tre objekt i Länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden. Aktuella objekt tillhör branscherna verkstadsindustri med klorerade lösningsmedel och ytbehandling av metaller fritidsbåtshamn och förorenade sediment, oljedepå och hamnar - handelstrafik med miljöfarliga varor och drivmedelshantering. J. V. Svenssons Automobilfabrik m.fl. hanterade kemikalier med mycket hög farlighet som t.ex. klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel påträffades vid provtagning av



jordmassor innan byggnation 1998 och risken för att de och dess nedbrytningsprodukter har spridits till omgivande miljö är stor. J. V. Svenssons gamla industriområde är riskklassat till en riskklass 1, mycket stor risk för människors hälsa och för miljön. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att utreda och undersöka vidare de områden som har riskklassats till 1 för att kunna verifiera förekomst av eventuella föroreningar. Länsstyrelsen anser att undersökningar bör utföras i ett tidigt skede i processen för att identifiera riskområden och på så sätt minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar vid markingrepp och förändrad markanvändning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) och dagvatten

Recipienten Lilla Värtan är kraftigt förorenad beroende på både gamla och pågående utsläpp. I det fortsatta planarbetet bör status i berörd vattenförekomst samt kommunens bedömning av möjligheterna att uppnå MKN för vatten redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att bifogat dagvatten-PM utgör ett bra grunddokument i det fortsatta arbetet med att planera för dagvattenhantering. Eftersom det är kraftigt påverkade recipienter som berörs är det önskvärt att kommunen i det fortsatta planarbetet utvecklar och detaljerar dagvattenhanteringen så att den verkligen klarar att rena dagvattnet i enlighet med kommunens ambitioner. Anläggningarna för dagvatten kan behöva prövas enligt miljöbalken. Det är positivt att dagvattenanläggningar föreslås dimensioneras för att klara ett förändrat klimat med ökade nederbörds mängder. I dagvatten-PM används förslag till riktvärden för dagvatten som underlag för beräknat reningskrav för dagvattnet. Riktvärde 1S föreslås, vilket representerar förslag till halter om dagvattenutsläppet sker till större sjöar eller hav. Länsstyrelsen anser dock att de något strängare riktvärdesförslagen 1M bör användas, eftersom Lilla Värtan är en kraftigt överbelastad och känslig recipient som är i stort behov av avlastning. Av dagvattenutredningens redovisning synes flertalet parametrar kunna klara riktvärde 1M om föreslagna reningsåtgärder genomförs.

Strandskydd

Inom kvartersmark är strandskyddet upphävt genom tidigare planläggning. Vid en framtida planläggning återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Strandskydd gäller även i vattenområdet. Den nya kajen som föreslås för kollektivtrafik på vatten kommer även att fordra anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. MB.

Gröna kilar

Programmet beskriver risken för negativ påverkan på den gröna Nacka-Värmdökilen i den södra delen av Nacka strand. Kommunen anser dock att genom att stärka den gröna kilen i norra delen av Nacka strand - i närheten av strandzonen, kan konsekvenserna av intrånget i kilen mildras och det gröna sambandet säkerställas. Enligt Länsstyrelsens bedömning är det gröna sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken redan idag så pass svagt att ytterligare exploatering i princip inte ryms här om kilens funktioner och värden ska bevaras. Den föreslagna exploateringen i delområde 7 riskerar exempelvis att helt stänga av en möjlig spridningsväg mellan Ryssbergen och Nyckelvikens naturreservat. Länsstyrelsen anser att om man ska bygga i södra delen av Nacka strand så bör det gröna sambandet i norr säkerställas och utvecklas i den kommande planprocessen .

Trädinventering

Trädinventeringen visar på höga naturvärden knutna till enskilda träd och skogspartier inom i stort sett alla planerade bebyggelseområden. Genomförande av programmet kommer att

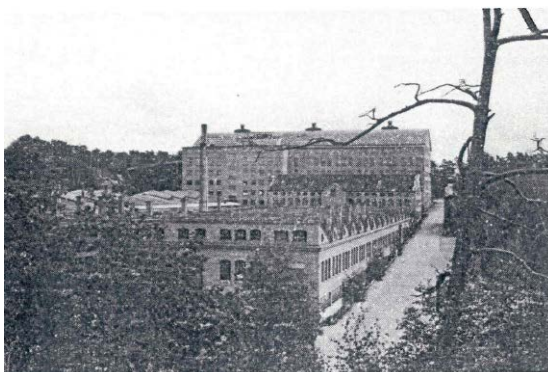
medföra att flera värdefulla miljöer för biologisk mångfald mer eller mindre förloras. Vid detaljplanering bör dessa konsekvenser studeras närmare och minimeras.

Formalia

Flera detaljplaner i Nacka strand har genomförandetid som löper ut först år 2018-2019. Enligt kap. 4, § 39 PBL (2010:900) får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.

Planenhetens kommentarer:

Konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljövården kommer fortsätta att studeras under detaljplaneprocessen när det gäller påverkan på vyer från farleden. Nacka kommun har intentionen att se över skyddet av den industrihistoriska miljön/byggnaderna vid ny planläggning och delar Länsstyrelsens syn på dess roll för stadsdelens identitet och karaktär. Byggnaden i delområde 4 är placerad i ungefär samma läge där det historiskt funnits en byggnad i ca 3 våningar, se bild till höger. Exakt höjd och relation till den omgivande industrihistoriska bebyggelsen ska studeras vidare i planarbetet.



För att arbetarbostäderna ska synliggöras från Augustendalsvägen har den högre byggnadsvolymen i hörnan Tändkulevägen- Augustendalsvägen getts en mer tillbakadragen placering i programförslaget sett från Tändkulevägen.

Exakt placering och höjd kommer utredas vidare i planprocessen. Gestaltungsprinciperna har kompletterats med ”Kulturvärdena och de olika historiska skikten i den fysiska miljön ska bevaras, förvaltas och utvecklas.”

Placering av bebyggelse och planlösningar för bostadshus kommer att beakta bullersituationen och riskavstånd för farligt gods. Ev. avstegsfall kommer motiveras. Målsättningen är att befintlig och kommande bostadsbebyggelse ska få en så god ljudmiljö som möjligt.

Kommunen kommer tidigt under detaljplaneskedet utföra nödvändiga markundersökningar för att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen bebyggelse. Om saneringar blir nödvändiga att utföra kommer detta att ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

I detaljplaneskedet kommer dagvattenfrågan utredas ytterligare. Utgångspunkten för kraven på dagvattenrening kommer då att utgå från att dagvattenutsläppen till recipienten ska klara nivån 1M.

Byggnaden i dagvattenparken (del av delområde 7) behålls i programmet, men har reviderats bl a för att få ett mindre ”fotavtryck” i dagvattenparken. Kommunen är medveten om det känsliga läget och att byggnadens placering och utformning behöver prövas i framtida detaljplan för att minimera påverkan på den gröna spridningskorridoren utmed vattnet.



Trädinventeringen kommer att användas i det kommande detaljplanearbetet. Befintlig vegetation kommer, i de bebyggda delarna, att till viss del säkerställas med särskilda planbestämmelser. Värdefulla sammanhängande naturområden som ej bebyggs kommer att säkerställas och utvecklas som allmän plats – natur. Kompletterande naturinventeringar kommer att genomföras i detaljplaneskedet.

2. Trafikverket

Buller

Av programhandlingarna framgår att delar av programområdet är utsatt för buller från Värmdöleden. Enligt den översiktliga bullerutredning som programmet hänvisar till överskrids riktvärdena för buller inom delar av programområdet.

Kommunen skriver att en utgångspunkt för kommande planarbeten är att avstegsfall A och även avstegsfall B enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska tillämpas. Trafikverket anser att den av riksdagen beslutade propositionen 1997/97:53 ska följas för bostäder vilket innebär:

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikverket anser att avsteg från riksdagens riktvärden för buller enbart får förekomma i undantagsfall och då i vissa definierade områden och endast under förutsättning att en god boendemiljö kan åstadkommas trots att riktvärdet för buller utomhus vid fasad inte uppnås vid alla fasader i den planerade bebyggelsen.

I de fall då kommunen motiverat att avsteg från riktvärden kan vara rimligt anser Trafikverket att bebyggelsen ska uppfylla nedanstående ljudnivåer för att det ska finnas förutsättningar för en god boendemiljö. Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 55 dBA och 60 dBA ska byggnaden även ha tillgång till en tyst eller luddämpad sida. Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 60 och 65 dBA ska bostaden ha tillgång till en tyst sida. Det ska särskilt utredas och redovisas att den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (L_{max}). Inomhusnivån bör minst uppfylla ljudklass B13 enligt Svensk standard SS 25267:2004 för bostäder. Vid ljudnivåer över 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus bör överhuvudtaget inga nya bostäder eller skolor få planeras.

Trafikverket vill även påtala vikten av att en mer djupgående bullerutredning görs inför kommande detaljplanering.

Luftkvalitet

Trafikverket strävar efter att kriterier och riktvärden i miljökvalitetsmålet Frisk luft uppnås. I fortsatt planarbete måste frågan hanteras med detaljerade spridningsberäkningar för partiklar och kvävedioxid. Oavsett användningsområde ska det säkerställas att tillgången till godtagbar luftkvalitet kan erhållas inom planområdet så att överskridanden eller risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer inte sker. Utredningarna ska även inkludera prognoser för framtida trafikflöden.



Trafik

I överenskommelsen om finansiering av utbyggnad av tunnelbanan till Nacka åtar sig kommunen att år 2014-2030 färdigställa 13 500 bostäder på Västra Sicklaön, vars detaljplaner antas från och med 2014. För att trafiksystemet ska fungera med den byggnadstakt som planeras är det oerhört viktigt att lyfta fram helheten och inte enbart diskutera varje programområde eller detaljplaneområde för sig. Det är därför positivt att kommunen och Trafikverket för en dialog kring möjligheterna att göra en åtgärdsvalsstudie för centrala Nacka.

Rubricerat programområde trafikförsörjs via Nacka strandstunneln med anslutning från Vikdalsvägen och Värmdöleden (väg 222). Väg 222 nås via Nacka trafikplats vilken är hårt belastad under rusningstrafik. I den förstudie som Trafikverket färdigställde juni 2012 för Trafikplats Kvarnholmen konstateras att cirkulationsplatsen på södra sidan i Nacka trafikplats är hårt belastad och att det under rusningstrafik uppstår köbildning på avfartsrampen i Nacka trafikplats. Trafikverket vill påtala vikten av att utformningen av det lokala vägnätet inom och utom rubricerat programområde utformas så att den regionala trafiken på väg 222 och bussar i linjetrafik prioriteras.

Bebyggelsefritt avstånd

Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet. Avståndet varierar beroende på vilken typ av väg det är och vilken hastighet som råder på sträckan. En byggnadsfri zon är nödvändig, inte bara för att skapa goda vägmiljöer, utan också för att bevara en viss handlingsfrihet, för att nå normer och riktvärden för miljöstörningar samt av trafiksäkerhetsskäl. Trafikverket presenterar i sitt remissyttrande en tabell med avstånd som ska användas vid upprättande av detaljplan och förutsätter att kommunen kommer följa dessa.

Risk och farligt gods

Väg 222 är transportled för farligt gods vilket måste beaktas i planarbetet.

Byggnadshöjd

Trafikverket vill påminna kommunen om att uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) kan komma att påverka luftfarten varför en lokaliseringsbedömning i så fall ska göras. Trafikverket anser att kommunen ska kontakta Swedavia i frågan och klargöra hur denna flyghinderanalys ska genomföras.

Sjöfartsfrågor

Kommunen har gjort bedömningen att programmet inte medför några negativa effekter för farleden av riksintresse. Trafikverket anser dock att det är viktigt att denna aspekt beaktas i kommande planarbete.

Planenhetens kommentarer:

Kommunen strävar alltid efter att så långt som möjligt planera för en god ljudmiljö där avstegsfall tillämpas restriktivt. Inom programområdet är det dock svårt att klara de nivåer som anges i riksdagen beslutade propositionen 1997/97:53. Avsteg från riktvärden för buller kommer därför behöva tillämpas i undantagsfall. Placering av bebyggelse och planlösningar för bostadshus kommer att beakta bullersituationen. Ev. avstegsfall kommer att motiveras. Målsättningen är att befintlig och kommande bostadsbebyggelse ska få en så



god ljudmiljö som möjligt. Mer djupgående bullerutredningar kommer att genomföras i kommande detaljplaner som berörs av buller.

I det forstsatta planarbetet kommer luftutredningar att tas fram. Kommunen delar Trafikverkets uppfattning om att strävan efter att kriterier och riktvärden i miljökvalitetsmålet Frisk luft uppnås

Behov av ytterligare trafikutredningar har belysts i programmet och det lokala vägnätets påverkan på väg 222 och möjligheterna att prioritera kollektivtrafiken kommer att vara viktiga aspekter att beakta i det utredningsarbetet. Genom en fullständig trafikplats vid Nacka forum i enlighet med utredningen för Kvarnholmsförbindelsen så bör tillkommande trafik från Nacka strands påverkan på närområdet bli avsevärt mindre än om dagens trafiksystem består vid ett fullt utbyggt Nacka strand. Nacka kommun emotser möjligheten att tillsammans med Trafikverket inom en snar framtid påbörja en åtgärdsvalsstudie för centrala Nacka.

Kommunen har efter samrådet ändrat etappindelningen. Den nya utformningen av entrékorsningen ligger nu i den första etappen, vilket gör det möjligt att minska belastningsgraden i korsningen och begränsa utvecklingens negativa påverkan på trafikflödet i korsningen i ett tidigt skede.

Planenheten kommer i kommande detaljplanering att ta hänsyn till Trafikverkets rekommenderade bebyggelsefria avstånd samt riskavstånd för farligt gods.

I de detaljplaner där hus över 20 meter planeras kommer kommunen kontakta Svedavia och en flyghinderanalys genomföras vid behov.

3. Trafikförvaltningen (SL)

Övergripande synpunkter

Trafikförvaltningen anser att det är positivt att Nacka planerar för förtätning och utveckling av västra Sicklaön. Det är väsentligt att åtgärder görs för att stärka den centrala regionkärnan med tillkommande bostäder och verksamheter. Programmet följer intentionerna i Nackas översiktsplan samt i RUFSS 2010.

Det är positivt för kollektivtrafiken att det skapas fler bostäder vilket medför en bättre balans i resandet som idag till stora delar består av arbetsresor till och från området. Nacka bör i kommande planering verka för att fördelningen inte slår över till en majoritet bostäder, vilket skapar en ny obalans.

Det är mycket positivt att gång- och cykelnätet byggs ut och att tillgängligheten ska förbättras inom Nacka strand. Det är också utmärkt att kopplingar till närliggande stadsbebyggelse stärks. Allt detta medverkar till att stärka kollektivtrafikens förutsättningar samt mer livaktiga stadsrum. I det sammanhanget är det viktigt att verka för att tillgängligheten för samtliga medborgare är utgångspunkten i den fortsatta planeringen av Nacka strand.



Det är positivt att det offentliga rummet ska planeras för att underlätta resande och byte med kollektiva färdmedel. Trafikförvaltningen emotser konkreta förslag för detta i kommande detaljplaner. Trafikförvaltningen anser att fortsatt bussförsörjning är viktig för programområdet, oaktat en tunnelbaneutbyggnad. Nacka bör överväga att ändra hotbilden som anges i områdesanalysen på sida 22 i programmet.

Busstrafik

Trafikförvaltningen konstaterar, liksom även programmet gör, att busstrafiken är en bärande del för Nacka strands kollektivtrafikförsörjning, oaktat en tunnelbaneutbyggnad.

Det är positivt att ett finmaskigt nät av gång- och cykelbanor föreslås eftersom detta ökar tillgängligheten till kollektivtrafiken. Det är dock viktigt att kollektivtrafiken kan trafikera tydliga och starka stråk som är beständiga över tid. Detta gynnar kollektivtrafikens attraktion och konkurrenskraft.

Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen trafikeras idag av buss. Åtgärder på dessa vägar ska utformas enligt Ribuss.

J V Svenssons torg används idag för vändning av bussar vilket påverkar omgivningen och också den föreslagna utformningen. Det är av största vikt att busstrafikens förutsättningar inte försämras utan snarare förbättras. Närliggande verksamheter och aktiviteter på torget behöver ta hänsyn till busstrafiken. Vidare behöver bussar tidsreglera inför nästa körning någonstans i direkt anslutning till hållplatsläget.

Omybyggnationen av korsningen Augustendalsvägen/Lokomobilvägen till en cirkulationsplats är det förslag i korsningsanalysen som uppfyller kapacitetskraven vid ett fullt utbyggt framtida Nacka Strand, dock med låg standard i den mest kritiska relationen. Ytterligare åtgärder bör därmed utredas som medverkar till en långsiktigt hållbar kapacitet för trafiklösningen. Om inte riskerar busstrafikens framkomlighet att försämras. Övriga lösningar av korsningen som har analyserats är inte tillräckliga för den framtida buss- och biltrafiken. Omybyggnaden av korsningen planeras att genomföras i etapp 2. Eftersom korsningen är överbelastad redan idag bör etapp 1 innehålla åtgärder som underlättar för busstrafikens framkomlighet.

Sjötrafik/ bytespunkt

Nacka strand är en intressant strategisk bytespunkt mellan buss och båt. Tidsanpassade byten mellan trafikslagen är svåra att anordna som följd av avståndet mellan hållplatser och kaj. Hisslösningen motverkar i delar det fysiska avståndet. Det är positivt att Nacka planerar för en samlad plats för sjötrafiken samt att denna ges en god kapacitet. Det är viktigt att möjlighet för expansion av kajlägen reserveras. Kajen ska vara tillgänglig för alla medborgare och resenärer.

Tunnelbana till Nacka

Förstudien för tunnelbana till Nacka leds av trafikförvaltningen med deltagande från berörda kommuner samt Trafikverket. Tunnelbanestationen i Nacka Forum och dess uppgångars läge är inte bestämda varför det i dagsläget är svårt att bedöma Nacka strands framtida avstånd till tunnelbanan. Det är troligen ingen omöjlighet att delar av Nacka strand får ett acceptabelt gångavstånd till en entré till tunnelbanestationen i Nacka Forum.



Tunnelbanan till Nacka Forum innebär att busstrafiken till och från Slussen sannolikt kommer att förändras.

Trafikbuller

På sida 66 i programmet anges att kommunens riktvärde för buller överskrids i delar av programområdet. Detta riktvärde bör skrivas ut i programhandlingen och relateras till nationella riktvärden eftersom dessa ska vara utgångspunkt för hantering av trafikbuller. Vid planering av bostäder utmed bussgata bör utformning av byggnad ske för att säkerställa innehållande av allmänna råd avseende lågfrekvent buller i sovrum (SOSFS 2005:6).

Trafikbuller från busstrafiken inom Nacka strand behöver tas hänsyn till. Detta gäller både vid körning, vid start och stopp samt vid tomgångskörning vid hållplats. Programmet anger vilka delområden där särskild hänsyn behöver tas vad gäller trafikbuller från busstrafiken. Detta är en bra ansats inför kommande detaljplanering. Delområde 10 bör kompletteras med en sådan skrivelse.

Övrigt

Det är positivt att Nacka ska arbeta för att stärka tillgängligheten i det kuperade Nacka strand. God tillgänglighet till kollektivtrafikens bytespunkter är väsentligt för en attraktiv kollektivtrafik. Eftersom Nacka strand är kuperat kan inte tillgängligheten anses vara helt tillfredsställande. Detta behöver beaktas i den fortsatta planeringen och åtgärder som gynnar samtliga medborgares möjligheter till kollektiva resor bör genomföras så långt det går.

Det är väsentligt att den hisslösning som planeras ersätta bergbanan, samt gångbanor som kopplar hisslösningen med kollektivtrafikens infrastruktur, är fullt tillgänglig för att denna ska kunna fungera som en del i hela resan. Hisslösningen måste också vara trygg för alla medborgare och resenärer.

På sida 26 bör endast kollektivtrafik anges snarare än kollektivtrafik, buss och båt. Om kollektivtrafikens olika fordonsslag ska särredovisas bör det göras fullt ut.

Stockholms stads arbete med Slussen behöver redovisas under parallella projekt.

Planenhetens kommentarer:

Programmets utgångspunkt har varit att området ska förtätas med fler bostäder för att nå en balans mellan boende och verksamma och programmet har utformats därefter.

Planenheten har noterat synpunkten om en delvis reviderad hotbild i områdesanalysen tillhörande detaljplaneprogrammet. Tunnelbanan är dock en mycket viktig förutsättning för att tillkomst av bostäder och även stadsutvecklingen i hela Nacka ska kunna fortskrida enligt både vad som pekats ut i RUF2010 och i Nackas översiktsplan. Stora delar av programområdet ligger inom rimligt gångavstånd till en möjlig tunnelbanestation i Nacka Forum och tunnelbanan anses därför kunna medföra stora förändringar inom området. Nacka kommun anser dock att den fortsatta trafikeringen med buss och båt till och från området är likafullt viktiga för ett mer hållbart resande.



Bussarna har idag möjlighet att tidsreglera vid en för ändamålet särskilt avsedd plats på Jarlabergsvägen. Det vore önskvärt med en avsatt plats för tidsreglering även nere i Nacka strand men med hänsyn till intilliggande planerad bostadsbebyggelse är det inte lämpligt. Möjlighet till korttidsreglering på hållplats kvarstår dock.

Ombyggnationerna av Augustendalsvägen inklusive entrékorsningen och bussgatan kommer att behöva ske samordnat och relativt tidigt i processen. Programmet har reviderats avseende etappindelningen och dessa åtgärder ligger nu i den första etappen.

Detaljplaneringen kommer att föregås av en kapacitetsutredning för bussgatan och en fördjupad trafikanalys för entrékorsningen.

Avsikten med att skriva ut kollektivtrafik, buss och båt på sid 26 i programmet var en ansats att lyfta fram att Nacka kommun ser båttrafiken som kollektivtrafik likvärdig buss och inte enbart för nöjes-/fritidsresor.

Nacka kommun har sedan samrådet utrett möjligheten att angöra kajen med buss för en snabb och effektiv omstigning mellan buss och båt. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss om man godtar en mindre god standard. Om man istället ska utgå från en bättre standard innebär detta omfattande ingrepp i gatu- natur- och kulturmiljön som inte har bedömts försvarbara. Utredningen visar att vändningsmöjlighet för buss skulle kunna ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma angöringsplatsen för båttrafik, men det är förenat med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar. Se ”PM Bussgata till kaj” WSP daterad 2014-03-14.

Kommunen strävar alltid efter att så långt som möjligt planera för en god ljudmiljö där avstegsfall tillämpas restriktivt. Inom programområdet är det dock svårt att klara de nivåer som anges i riksdagen beslutade propositionen 1997/97:53. Avsteg från riktvärden för buller kommer därför behöva tillämpas i undantagsfall. Placering av bebyggelse och planlösningar för bostadshus kommer att beakta bullersituationen. Ev. avstegsfall kommer att motiveras. Mer djupgående bullerutredningar kommer att genomföras i kommande detaljplaner som berörs av buller. Vid planering av bostäder utmed bussgata kommer utformning av byggnad ske för att säkerställa innehållande av allmänna råd avseende lågfrekvent buller i sovrum (SOSFS 2005:6).

Delområde 10 har kompletterats med ”Bebyggelsen behöver utformas med hänsyn till bullersituationen, både från Värmdöleden och lokal busstrafik, om bostäder ska vara lämpliga.”

Programmet har kompletterats med Slussen som ett av de projekten som presenteras under rubriken parallella projekt.

4. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket tycker att programmet är överskådligt med tydliga kartor och ger en bra bild över hur området är tänkt att utvecklas under kommande år. Den allmänna farleden 540 är utpekad av Trafikverket som riksintressen för trafikslagets anläggningar, beslutat i november 2010. Farleden är en klass 1 farled, avsedd för den tunga yrkestrafiken. För att undvika negativa konsekvenser på riksintressena är det viktigt att kommande exploatering sker så att buller, svall, påseglingsrisk, skyddsavstånd till farligt gods, för sjöfarten störande belysning m.m. hanteras av kommande planer och genom teknisk utformning av byggnader



och verksamheter. Anpassning av planerna måste ske på ett sådant sätt att verksamheterna inte kommer att störas av fartygstrafiken i farleden, vilket på sikt skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.

Sjöfartsveket delar programförslagets positiva syn på vattenburen kollektivtrafik och dess möjligheter att bidra till ett hållbarare transportsystem och attraktiv kollektivtrafik. Attraktiva väntmiljöer, smidiga bytesmöjligheter och ett ”hela resan” perspektiv är av stor vikt för att skapa ett större mervärde för resenären. Därför är det glädjande att programmet tar upp fler åtgärder som syftar till att förbättra bland annat kopplingen till busstrafiken. Ytterligare större och mindre åtgärder för att förbättra för sjöfarten kan finnas i projekt Sjövägens slutrapport.

Planenhetens kommentarer:

Frågor som buller, svall, påseglingsrisk, skyddsavstånd till farligt gods, för sjöfarten störande belysning m.m. kommer att hanteras i kommande detaljplaneprocesser och i dialog med Sjöfartsverket.

Nacka kommun har sedan samrådet utrett möjligheten att angöra kajen med buss för en snabb och effektiv omstigning mellan buss och båt. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss om man godtar en mindre god standard. Utredningen visar att vändningsmöjlighet för buss kan ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma angöringsplatsen för båttrafik, men det är förenat med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar. Se ”PM Bussgata till kaj” WSP daterad 2014-03-14.

5. Fortum Värme

Fortum Värme stöder generellt riktlinjerna i det framtagna förslaget, men vill dock lämna nedstående kommentarer.

Detaljplaneprogrammet beskriver den tänkta kommande utvecklingen uppdelat på olika områden. Fortum Värme föreslår ett utökat stycke om värmeförsörjningen i området med en tydligare beskrivning av den spetsanläggning som finns. En spetsanläggning körs inte i normal drift utan endast när temperaturen är låg och värmen från de större anläggningarna inte räcker till. Vidare fungerar en spetsanläggning också som en reservanläggning, vid problem eller revision av någon av de andra pannorna. Körtiden för pannan är därför i normalfallet låg, men behovet av den är fortfarande mycket stort och hänsyn till detta måste tas i den kommande planeringen.

Fortum Värme efterfrågar vidare att programmet lyfter fram vilken framtida inriktning som ska gälla rörande värmeförsörjning av den nya bebyggelsen. Vi kan erbjuda fjärrvärme men hänsyn måste tas till befintligt system i området.

Planenhetens kommentarer:

Programmet har kompletterats med en tydligare beskrivning av Fortums spetsanläggning i Nacka strand. Intentionerna för värmeförsörjningen för den nya bebyggelsen på kajen beskrivs under delområde 5.



6. Skanova (TeliaSonera)

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Planenhetens kommentarer:

Planenheten noterar informationen till kommande planprocess och genomförande.

7. Nacka Energi

Nybyggnation

Elförsörjningen till ny utökad bebyggelse inom Nacka Strand kräver att Nacka Energi får tillgång till mark inom området för uppförande av flera transformatorstationer. Vill exploitören/kommunen ha ett avvikande utseende så bekostas detta av exploitören. Nacka Energi ser gärna att kommunen bokar en träff när det blir aktuellt att mer specifikt placera ut E-områden.

Schakt för elkablar inom området bekostas av exploitören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar.

Elkablar för matande elnät skall förläggas i mark, rör förläggs endast vid vägenomgång. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploitören innan byggstart sker.

Tillfälliga anläggningar, ändring av befintliga anläggningar

Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploitören. Beställning skall ske skriftligt i god tid.

Planenhetens kommentarer:

Planenheten noterar informationen till kommande planprocess och genomförande.

8. Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott (KSSU)

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplaneprogram för Nacka strand på västra Sicklaön, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen: bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark, ekonomi samt genomförandefrågor.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade också att planprogrammet bör möjliggöra att bussar kan angöra bryggorna nere vid Saltsjön, så att resenärer enkelt kan stiga om enkelt till båttrafik, t.ex. Sjövägen.

Planenhetens kommentarer:

Nacka kommun har sedan samrådet utrett möjligheten att angöra kajen med buss för en snabb och effektiv omstigning mellan buss och båt. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss, men det förutsätter att SL frångår sina krav i Ribuss08 och godtar en mindre god standard (alternativ 1a enligt "PM Bussgata till kaj" från WSP, 2014-03-14). Fysiska åtgärder behöver dock oavsett vidtas; breddning av vägen i kurvan ned till kajen, borttagning av farthinder mm. Utredningen visar att användningsmöjlighet kan ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma



angöringsplatsen för båttrafik, men det är förenat med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar.

Om man istället ska utgå från en högre standard (alt 1b) och en eventuell möjlig koppling med buss mellan Nacka strand och Bergs oljehamn (alt 1c och alt 2) innebär detta en mycket stor ombyggnad av Augustendalsvägen med omfattande ingrepp i gatu-, natur- och kulturmiljön som följt samt kräver inlösen av en befintlig byggrätt med pågående genomförandetid. Dessa alternativ har inte bedömts som försvarbara på grund av de negativa konsekvenser de medför.

Utredningen visar således att en direkt omstigning mellan buss och båt är möjlig, men behöver utredas vidare i det kommande planarbetet. Den faktiska tidsvinsten för resenärerna behöver analyseras, funktionaliteten utredas, den framtida tunnelbanans påverkan på bussnätet (t ex busslinjer, sträckningar och små matarbussar) studeras samt vilka ingrepp i parkmiljön som en breddning av kurvan innebär.

9. Tekniska nämnden (TN)

Tekniska nämnden inleder med att konstatera att Nacka strand främst är planerat för verksamheter. Programförslaget genomfört innebär att Nacka strand även ska bli en hållbar bostadsmiljö. De tycker att programmet är väl genomarbetat och frågor som rör det offentliga rummet har fått stor uppmärksamhet vilket de framhåller som positivt.

Parkanläggningar

De konstaterar att det i dagsläget finns få allmänna anläggningar i området som sköts av kommunen. Det är i stort sett bara parken nere vid hamnen samt strandpromenad med en liten park i väster. Enligt programmet utökas kommunens ansvar med ansenliga ytor och funktioner.

Tekniska nämnden slår fast att det gemensamma utrymmet mellan husen bör vara sådant som kommunen ansvarar för. Kommunens åtagande ökar därmed markant varför det är av största vikt att krav ställs på anläggningarnas skick vid övertagande och att en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna görs innan exploateringsavtal tecknas och detaljplan antas.

Höga naturvärden

Tekniska nämnden tycker att det är positivt att programmet föreslår förbättrade kopplingar mellan olika delområden i Nacka strand - särskilt för gående. Även att utsiktsplatser görs tillgängliga och nya parkavsnitt samt att lekmöjligheter finns med. De tycker dock det är negativt att den föreslagna bebyggelsen planeras på områden som har höga naturvärden eller andra värden som ekosystemtjänst. Om det är möjligt ur tidssynpunkt anser de att en utvärdering bör göras innan detaljplan fastställs enligt den modell för analys av ekosystemtjänster som är under framtagande.

Drift av allmänna anläggningar

Tekniska nämnden konstaterar att topografin är mycket brant i Nacka strand och tillgängligheten för rörelsehindrade är ett problem. För att få en driftsäker och tillgänglig kommunikation mellan busstorg och kaj med bl.a. båttrafik föreslås att bergbanan byggs om eller ersätts av t ex en hiss med hög kapacitet. Eftersom förslaget bygger på att kommunen



kommer att vara huvudman för all allmän plats i framtiden kommer detta att ställa stora krav på teknisk genomgång och ev. upprustning av de anläggningar som ska tas över. Det kommer också att ställas stora krav på organisationen för drift och underhåll.

Dagvattenhantering

Tekniska nämnden konstaterar att programmets dagvattenhantering bygger på fördröjning och rening genom bl.a. småskalig grön lokalt omhändertagande, LOD samt att dagvattenlösningarna ska samordnas med övrig planering och utnyttjas som resurs för planteringar och övrig grönstruktur.

Tekniska nämnden vill även framhålla att vattenavrinningen och stående vatten är vanliga skadeorsaker för betong- och stålaneläggningar och att åtgärder bör vidtas för att optimera vattenavrinningen och skydda konstruktionselement mot fukt och stående vatten. Om inte ett medvetet val görs utifrån långsiktigt funktionellt och ekonomiskt tänkande vid planering och utbyggnad kommer överraskningar att belasta framtida boende i området och skattebetalare generellt.

VA-ansvaret utökas

Tekniska nämnden konstaterar att befintliga VA-ledningar som idag ligger på kvartersmark och inte är allmänna delvis kommer att tas över till allmänt underhåll och ägande. Tekniska statusen på dessa ledningar är inte känd och en översyn av övergripande VA-struktur bör göras innan varje specifik detaljplan påbörjas. I detta ska ingå en bedömning av vilken kapacitet det samlade systemet ska ha i framtiden. Omfattningen på behovet av utbyggnad respektive omläggning av ledningar samt anläggningar ska klargöras tidigt. Utökat ansvar för allmänna ledningar medför ökade kostnader för drift och underhåll. Om inte ett medvetet val görs utifrån långsiktigt funktionellt och ekonomiskt tänkande vid övertagande kommer överraskningar att belasta VA-kollektivet. Principer för fördelning av kostnader för omläggning och kapacitetsförstärkningar bör klargöras tidigt.

Avfallshantering i förändring

Tekniska nämnden anser att områdets potentiellt starka attraktionskraft förtjänar en samordnad syn på systemval för avfallshantering. Idag utgår hanteringen från de behov som verksamheter och kontor har. En utveckling mot kraftigt ökat antal bostadslägenheter ställer helt andra krav på avfallshantering. T ex bör hanteringen inom området av källsorterade fraktioner och kvartersnära insamlingspunkter för grovavfall studeras i tidiga skeden. Om inte en tidig översyn av avfallshantering görs riskerar man att i ett sent skede i byggprocessen vara låst och enbart hänvisad till hanteringssystem som inte kommer att uppfattas som hemmahörande i ett attraktivt nyutvecklat område som Nacka strand.

Trafik kring utevistelser

Tekniska nämnden noterar att det i programförslaget inte finns någon bollplan redovisad (däremot finns förslag på en idrottshall), vilket kan bli ett problem i ett område med flera tusen boende. I "Västra hållmarksparken" föreslås funktioner såsom yta för spontanidrott, äventyrsbana, utegym, grillplats etc., vilket de tror kommer kunna utvecklas till ett uppskattad lek- och rekreationsområde.



Konsekvenserna av ökade trafik

I programmet föreslås att korsningen vid Augustendalsvägen – Lokomobilvägen byggs om till en cirkulationsplats för att klara av den ökade trafiken. Programmets trafikanalys visar att inkommande trafik i cirkulationsplatsen är ojämna. Även om kapacitetsberäkningarna visar att cirkulationsplatsen klarar av kapaciteten teoretiskt så har ofta i praktiken trafiken på de tillfarter som har mindre trafikmängder, svårt att komma ut. I kommande detaljplanearbete för både entrékorsningen och bussgatan bör ytterligare fördjupade trafikstudier göras.

Cykelutrymmen

Tekniska nämnden konstaterar att avsaknaden av separata cykelutrymmen på Augustendalsvägen, mellan Tändkulevägen och Fabrikörvägen, innebär låg standard och sämre trafiksäkerhet för cykeltrafiken på den aktuella sträckan.

Lågt parkeringstal framtida parkeringsproblem

Programmet föreslår 0,8 parkeringstal för de befintliga bostäderna och 0,7 för ombyggda respektive nybyggda bostäder. Det är positivt att parkeringsutredningen föreslår ett samutnyttjande med platser för arbetsplatser men Tekniska nämnden bedömer att utredningen räknar med en alldeles för stor grad av samutnyttjande. Redan i programmet bör det redovisas hur tillgången till parkeringsplatser i garageanläggningarna kan säkerställas juridiskt. Tekniska nämnden anser att även de nybyggda lägenheterna ska ha ett parkeringstal på 0,8 eller att byggherren i särskild parkeringsutredning visar på att alternativa åtgärder sätts in för att motverka behovet av egna bilar i området. Parkeringstal på 0,7 istället för 0,8 motsvarar ca 150 bilplatser vilket innebär hög risk för att det uppstår brist på parkeringsplatser för de nya boende och därmed ett parkeringsproblem som riskerar att spilla över på allmän platsmark.

Övergripande synpunkt

För att kunna utvärdera möjligheten till övertagande av allmänna anläggningar så behöver flertalet tekniska utredningar utföras innan detaljplanering av vissa delområden börjar. Tekniska nämnden behöver få klarhet i vilka utredningar som behövs och ekonomi att utföra dessa i tid. Hjälp bör kunna hämtas från motsvarande arbete som pågår för andra liknande områden på Sickalön där kommunen undersöker möjligheterna att ta över anläggningar med enskilt huvudmannaskap.

Ekonomiska konsekvenser för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna anläggningar som programmet förutsätter behöver tydliggöras och möjlighet till kostnadsfördelning utredas. Respektive lokalgatas utbyggnad förutsätts dock ingå i utbyggnad av aktuellt delområde. De konstaterar att sådant som berör hela området är: kompletteringar i tunneln, ny cirkulationsplats, ny utformning av gatusektionen Augustendalsvägen, kopplingen till garaget samt ny utformning av bussgatan, vertikala förbindelsen och hela kajen.

Planens kommentarer:

Besiktningar, tillståndsprovningar och andra nödvändiga utredningar ska genomföras på anläggningar som ska övertas av kommunen och de anläggningar som är sammanbyggda med framtida allmänna anläggningar. Utredningarna ska ligga till grund för exploateringsavtal, där även krav ska ställas på ovan nämnda anläggningar inför övertagande. Drift- och underhållskostnader ska tas fram innan exploateringsavtal och detaljplaner antas. Ett samordningsprojekt kommer att startas upp efter att programmet har



antagits för att på ett effektivt och samordnat sätt vidare utreda övergripande frågor som berör hela programområdet.

En modell för analys av ekosystemtjänster i Nacka kommer att vara klar att använda, innan kommande detaljplaner som innebär nyexploatering, är klara för samråd.

En genomgång av enskilda VA-ledningar är påbörjad för att avgöra vilka delar av det enskilda VA-nätet som ska övertas av kommunen. VA-ledningarnas status och områdets framtida behov ska utredas i ett samordningsprojekt. Arbetet ska vara färdigställt innan någon berörd detaljplan i området skickas ut på samråd. Ramavtalet för Nacka strand ska innehålla principer för fördelning av kostnader för omläggning och kapacitetsförstärkning, för att sedan specificeras närmare i respektive exploateringsavtal.

Planenheten har tagit till sig synpunkten om parkeringstal 0,8 för hela området i utredningen och har kompletterat parkerings-PM med nya siffror för jämförelse. Utredningar för hur ett samutnyttjande av parkeringsplatserna i området ska kunna organiseras och säkerställas juridiskt ska vidtas i ett samordningsprojekt. Arbetet med detta ska vara klart innan någon detaljplan som berör samutnyttjandet skickas ut på samråd. Vidare ska besiktningar och tillståndsprövningar på allmänna anläggningar såsom bergbana, kajer, strandskoningar, torggaraget med mera genomföras i samordningsprojektet, såväl som filmning, besiktning och andra nödvändiga utredningar för enskilda VA-ledningar och dagvattenledningar. Vidare ska även utredningar genomföras för att utredning hur nya byggnader ska anslutas till kommunalt VA och det framtida kapacitetsbehovet. De ombyggnationer eller nyanläggningar som krävs för de anläggningar kommunen ska ta över eller är sammanbyggda med framtida allmänna anläggningar, ska respektive exploatör bekosta i förhållande till erhållen byggrätt. Kostnadsfördelningsprinciper ska fastställas i kommande ramavtal.

Augustendalsvägens sektion mellan Tändkulevägen och Fabrikörvägen är trång med mycket innehåll. Programmet har gjort avvägningen att inte vidga sektionen så mycket som skulle behövas för att inrymma cykelbanor i det här snittet. Cykelbanorna skulle i så fall också behöva dras mellan busshållplatserna och gångbanorna på båda sidor av bussgatan vilket inte är bra ur en trafiksäkerhetssynpunkt för busstrafikanterna och gående på gångbanan. I det fortsatta arbetet och i trafikutredningen för bussgatan ska ändå plats för cykelbanor fortsatt ses över och möjligheten till målade cykelfält i gatan i den här sektionen kan utredas som ett alternativ.

Om man utgår i från detaljplaneprogrammets intentioner behövs följande utredningar med avseende på trafik:

- Kapacitetsutredning för bussgatan inklusive nedfart till garaget och korsningen med Tändkulevägen
- Fördjupad korsningsanalys för Entrékorsningen
- Utredning av förbindelsen mellan kajplan och torgnivå, hiss i kombination med bergbana, rulltrappa etc.



10. Utbildningsnämnden (UBN)

Utbildningsnämnden beslutade att tillstyrka detaljplaneprogram för Nacka strand, under förutsättning att utbildningsnämndens synpunkter beaktas. Det inbegriper att detaljplanen ger goda möjligheter till bra utemiljöer vid förskolor och skolor.

För att möta kommande behov av förskoleplatser krävs ca.15 nya förskoleavdelningar. Det är dock oklart om det för Nacka strands förskola beräknas en utbyggnad om fyra avdelningar. Om så inte är fallet saknas det fyra avdelningar för att tillgodose behovet av antalet förskoleplatser.

Behovet av skolplatser kommer att öka i området. I programmet står det att Nacka strands skola har 200 elever i förskoleklass till årskurs tre. Det stämmer inte då Nacka strands förskola och skola har sammantaget 200 barn och elever. Pyslingen förskolor och skolor AB har uttryckt en önskan om att utöka skolverksamheten vilket vore positivt för utbudet av skolplatser i området.

Planenhetens kommentarer:

Programmet har utgått från att både skolor och förskolor inom Nacka strand ska kunna erbjuda möjligheter till utevistelse. De föreslagna lägena för nya förskolor har utgått från platser där det är nära och enkelt att ta sig till de lite större gröna och rekreationsområdena i Nacka strand, Västra hällmarken och Östra skogen. Detta gäller särskilt de förskolor som föreslås inrymmas i flerbostadshus. Där programmet föreslår fristående förskolor ska dessa uppföras i två våningar för att frigöra så mycket yta som möjligt för utevistelse och lek. Programmet har även kompletterats med skisser som redovisar hur utemiljön för Engelska skolan kan utformas.

Programmet har kompletterats med en ny föreslagen lokalisering av förskola i delområde 11. Sammantaget föreslås 15 nya avdelningar exklusive de befintliga avdelningarna i Nacka strands förskola som föreslås få nya lokaler i bottenvåningen i delområde 9. Texten som redovisar antalet elever i Nacka strands skola har ändrats till ca 100.

11. Fritidsnämnden (FRN)

Fritidsnämnden konstaterar att det i stort sett inte finns några kommunala anläggningar inom programområdet förutom vägen för bussen samt strandparken. Nacka strand är från början planerat för enbart verksamheter och bostäderna har tillkommit senare. På grund av detta är Nacka strand inte planerat som en bostadsmiljö.

Fritidsnämnden anser att programmet är väl genomarbetat och frågor som rör det offentliga rummet och rekreationsmöjligheter har fått stor uppmärksamhet vilket är positivt.

Nacka strand är bitvis starkt kuperat och det är svårt att hitta områden för ytkrävande anläggningar. I programförslaget finns ingen bollplan redovisad, vilket kan bli ett problem i ett område med flera tusen boende. I väster - i "Västra hällmarksparken" föreslås funktioner såsom yta för spontanidrott, äventyrsbana, utegym, grillplats etc. Detta område kommer att kunna utvecklas till ett uppskattad lek- och rekreationsområde.

För att kompensera för att det inte finns någon allmän bollplan i området samt för att erbjuda skolorna i området goda idrottsmöjligheter, behöver kommunen utreda möjligheterna att bygga en sporthall. Det är av stor vikt att någon sportlokal kommer till



stånd, om kommunen ska kunna erbjuda Nacka strandborna möjligheter till inomhusidrott under den kalla årstiden. Hallen bör byggas i ett tidigt skede av utbyggnaden och om den föreslagna placeringen visar sig vara mindre lämplig, måste annan placering inom Nacka strand tas fram. Vidare bör man undersöka om det finns tillgång i området på tomma och lämpliga lokaler, för eventuell anpassning till en enklare sporthall. Huvudmannaskap, finansiering och parkering är frågor som bör klarläggas i ett tidigt skede.

Planenhetens kommentarer:

Under kommande detaljplanearbete, kommer Fritidsnämnden genom den nya Kultur- och fritidsförvaltningen, att erbjudas möjlighet att aktivt delta i arbetet – för att i ett tidigt skede kunna säkerställa möjligheterna till framförallt en eller flera sporthallar.

12. Värmdö kommun

Värmdö kommun är positiv till att Nacka kommun utvecklar ett väl beläget, men stagnerat arbetsplatsområde genom komplettering med ytterligare bostäder. Läget mellan Nacka Forum och Saltsjön ger förutsättningar att skapa mycket attraktiva boendemiljöer samtidigt som arbetsplatsområdet ges mera liv.

Nacka strands läge längs en vattenväg in mot Stockholm och ut mot skärgården bör uppmärksammas i planarbetet för att öka förutsättningarna att nå området med attraktiva kollektiva transporter i form av snabba pendelbåtar. I detta arbete bör möjligheterna till byte till andra kollektiva färdmedel stärkas så att attraktiva kombinationer mellan land och vattenvägar kan utvecklas. Här bör en satsning ske relativt omgående för att skapa alternativa färdvägar när Slussen byggs om.

På sikt kommer områdets attraktivitet att öka ytterligare när det finns tunnelbana till Nacka Forum och ny bebyggelse överbrygger barriärer som Värmdöleden.

Värmdö kommun anser det värdefullt att Nacka i planarbetet fokuserar på effektivare resursanvändning samtidigt som man satsar på områdets miljökvaliteter med målsättningen att realisera en mera hållbar stadsmiljö.

Planenhetens kommentarer:

Nacka kommun har sedan samrådet utrett möjligheten att angöra kajen med buss för en snabb och effektiv omstigning mellan buss och båt. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss om man godtar en mindre god standard.

Utredningen visar att vändningsmöjlighet för buss skulle kunna ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma angöringsplatsen för båttrafik, men det är förenat med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar. Se ”PM Bussgata till kaj” från WSP daterad 2014-03-14.

Trafikenheten för en dialog med fastighetsägaren och Trafikförvaltningen om möjligheten att erbjuda tillfällig infartsparkering för båtpendling i garaget närmast kajen under en övergångstid medan detaljplanering pågår.

13. Stockholm Stad

Stockholms stad välkomnar programmet och ser positivt på att Nacka kommun utvecklar Nacka strand med fokus på att skapa en tät, blandad och levande stad med fler bostäder



som kan bidra till regionens bostadsförsörjning. Programmet visar på höga ambitioner för den komplettering och utveckling av Nacka strand som planeras. Inför det fortsatta arbetet vill Stockholms stad framföra följande synpunkter:

Fokus på kollektivtrafik, gång och cykel

En huvudpunkt i programmet är att förbättra kollektivtrafiken bland annat genom att stärka busstrafiken och kopplingen till den planerade tunnelbanan. Planer finns också att förbättra förutsättningarna för båttrafiken med bra bytespunkter. Stockholm vill betona vikten av att bra kollektivtrafik och väl fungerande cykelstråk till Stockholm kan ordnas i det nya området.

Regionala ekologiska spridningssamband

Nacka strand ligger inom en av de utpekade regionala grönkilarna: Nacka-Värmdökilen. Förslaget visar på ambitioner att stärka kilen nära stranden, vilket kan mildra effekterna av de intrång som görs. Det är viktigt att påverkan på de regionala spridningssambanden fortsatt analyseras, då de kan ha betydelse för bland annat Stockholms biologiska mångfald. Enligt Nacka kommuns grönstrukturprogram finns också en koppling till norra Djurgården av betydelse för ädellövträdsbestånden.

Strandpromenad

Långa sammanhängande strandpromenader är mycket uppskattat och knyter samman regionens parker och grönområden till större rekreationslandskap. Det är positivt att strandpromenaden i Nacka strand kopplas ihop med Svindersvik, så som skisseras i programmet.

Stockholms farled och inlopp

Nacka strand är en del av riksintresseområdet Stockholms farled och inlopp, som delas med Stockholms stad. Det är viktigt att den nya bebyggelsens påverkan på landskapsbilden fortsatt analyseras.

Planenshetens kommentarer:

Områdets roll i Nacka-Värmdökilen kommer fortsätta att bevakas och analyseras i det samordningsprojekt som kommer att startas samt inom respektive detaljplaneprocess. Påverkan på riksintresset kommer fortsätta analyseras under kommande detaljplaneprocess och dialog föras med länsstyrelsen.

14. Stockholms läns museum

Stockholms läns museum anser att detaljplaneprogrammet för Nacka strand på ett övergripande plan tar god hänsyn till platsens förutsättningar och kulturhistoriska värden. Dock finns det två delar i programmet som läns museet ser som problematiska. Den första delen berör punkthuset som är tänkt att placeras invid "De gröna villorna", det vill säga de gamla arbetarbostäderna utmed Tändkulevägen. Läns museet anser att den föreslagna höjden på punkthuset kommer att ha allt för stor negativ inverkan på den viktiga lokala miljön och dess värden. Den andra delen gäller den föreslagna byggrätten inom parkmiljön som omger bland annat Ellensvik, tornvillan från 1890-tal. Trots den förhållandevis låga exploateringsgraden som den föreslagna byggrätten ger kommer den att ha en stor menlig inverkan på området då ett redan litet utpekat grönområde minskar i storlek samt att den allmänt tillgängliga miljön kan komma att upplevas som privatiserad och ianspråktagen.



Planenhetens kommentarer:

För att arbetarbostäderna ska synliggöras från Augustendalsvägen har den högre byggnadskroppen i hörnan Tändkulevägen-Augustendalsvägen dragits tillbaka i förhållande till Tändkulevägen. Exakt placering och höjd kommer utredas vidare i planprocessen.

Volymskisserna över byggnaden i dagvattenparken har reviderats för att bli ett mindre "fotavtryck" i dagvattenparken. Kommunen är medveten om det känsliga läget och att byggnadens placering och utformning behöver prövas i framtida detaljplan för att minimera påverkan på den gröna spridningskorridoren utmed vattnet.

15. Naturskyddsföreningen i Nacka

Naturskyddsföreningen i Nacka anser att en viss förtätning i Nacka strand är möjlig samtidigt som ekologiska och rekreativa värden värnas.

Val av planeringsinstrument – Fördjupad översiktsplan bättre än planprogram

Naturskyddsföreningen i Nacka skulle gärna se att Nacka kommun istället för ett detaljplaneprogram gjorde en fördjupad översiktsplan (FÖP) för västra och centrala Sicklaön. De menar att det vore ett bättre sätt att hantera de mycket komplexa frågorna som måste hanteras om Nacka ska bygga stad på Sicklaön. En FÖP ställer andra krav på samråd med kommunmedborgarna då den ska sändas både på samråd och sedan utställning. En FÖP ska också miljöbedömas, alltså måste en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram vilket de menar är nödvändigt om Nacka stad ska kunna bli en hållbar stad. Miljökonsekvenserna behandlas visserligen i de program som tas fram men inte på samma sätt som om en MKB enligt miljöbalkens krav hade upprättats.

De anser också att avgränsningen av programområdena inte är optimala. Om Nacka kommun istället tog fram en FÖP, eller en för västra Sicklaön och en för centrala Sicklaön, skulle man lättare få en övergripande bild av hur Nacka stad ska byggas. Det skulle göra det lättare att planera för t.ex. hur grönstrukturen ska se ut och vilka områden som är särskilt viktiga att bevara för att området ska ha en fungerande grönstruktur. De ser flera fördelar med FÖP som planeringsinstrument istället för planprogram.

Planeringsförutsättningar – Landskap och naturmiljö

De anser att det är mycket bra att en trädinventering gjorts inför programarbetet. De anser att det är ett problem att inventeringen är gjord vintertid och att det vore önskvärt att beställningar av framtida inventeringar i Nacka kommun görs så att de kan utföras under vår, sommar eller tidig höst. De rekommenderar om kompletterande inventeringar som görs i trädinventeringen bör följas.

Inför all planering anser de att ekosystemtjänstanalyser bör utföras för att kartlägga vilka ekosystemtjänster som finns inom området så att planeringen sedan kan utgå från dessa. Detta för att man inte ska bygga bort viktiga ekosystemtjänster som reglering av vattenflöden, pollinering, klimaturjämnning, rening av luft m.m. Med ekosystemtjänstanalyser kan planeringen istället bidra med att förstärka ekosystemtjänsterna. De anser att en beskrivning av ett områdes naturvärden inte ger en heltäckande bild över ett grönområdes betydelse. Ett grönområde kan ha stor betydelse för t.ex. vattenreglering eller klimaturjämnning utan att för den skull hysa några rödlistade arter.



De vill även framhålla landskapsanalysen som de finner välgjord och vars rekommendationer bör tas på allvar.

Delområde 1 - Naturskyddsföreningen är tveksamma till exploatering enligt förslaget. Som påtalas i Landskapsanalysen är berghällarna och skogen ”av värde i gatubilden”. Exploatering enligt förslaget skulle innebära stora sprängningar samt att värdefulla ekar skulle försvinna.

Delområde 2-5 anser de kan bebyggas utan att stora värden försvinner.

Delområde 6 - De avstyrker bebyggelse i skogsområdet som kallas Västra hällmarken och hänvisar till landskapsanalysen och trädinventeringen som beskriver områdets natur- och rekreationsvärden.

Helhetsbedömningen från deras sida är att Västra hällmarken bör bevaras i sin helhet. Om exploatering ändå sker förordar de i så fall att man bara bebygger området närmast Augustendalsvägen så att ingreppet i skogen minimeras. Att bygga husen med ”*litet fotavtryck*” som nämns i programmet är något som de starkt förordar i så fall.

Delområde 7 - Även detta område anser de bör utgå då påverkan på natur- och kulturvärden blir stora för mycket få antal bostäder.

Delområde 8-9 har de inga invändningar mot.

Delområde 10 och **delområde 11** och **12** anser de berör ett viktigt grönt stråk och hänvisar till landskapsanalysens beskrivning av områdets värde som ekodukt för både djur och människor. De hänvisar även till trädinventeringens beskrivning av att området kan jämföras med nyckelbiotopklass.

Naturskyddsföreningen i Nacka anser att om ekologiska samband ska värnas och ekosystemtjänster stärkas och utvecklas blir det svårt att bebygga Södra höjdryggen enligt programförslaget.

Planens kommentarer:

Nackas övergripande grönstruktur finns dokumenterad i Grönstrukturprogrammet från 2011. Nacka kommun arbetar förutom med olika detaljplaneprogram på västra Sicklaön även med en strukturplan, som är ett levande dokument som hela tiden uppdateras, där mer övergripande frågor som berör hela västra Sicklaön bevakas och utreds. Inom ramen för strukturplanen utreds grönstruktursambanden på västra Sicklaön. Parallellt med detta genomförs även ett arbete med att kartlägga och analysera ekosystemtjänster inom västra Sicklaön. Projektet leds av Nackas kommunekolog. Ekosystemanalysen, den mer övergripande analysen av grönstrukturen och detaljplaneprogrammet kommer tillsammans utgöra underlag i kommande detaljplaneprocesser.

Inför kommande detaljplanearbeten kommer fördjupade naturinventeringar att genomföras. Detta bl.a. då utförd inventering gjorts under icke vegetationsperiod. En modell för analys av ekosystemtjänster i Nacka kommer att vara klar att användas, innan kommande detaljplaner som innebär nyexploatering, är klara för samråd. I det kommande



detaljplanarbetet kommer möjligheterna att förena en utbyggnad med bevarande eller ersättning av biologiska värden att studeras mer ingående.

Landskapsanalysen och dess rekommendationer har vägt tungt när kommunen under programarbetet analyserat vilka områden i Nacka strand som är lämpliga att förtäta. Bl a överensstämmer förslaget att bebygga bergsslutningen mot bussvändplatsen med landskapsanalysens rekommendationer (delområde 1). Bebyggelsen ramar in torget och skapar stadskvaliteter. För att kontakten mot berget inte ska gå förlorad föreslår programmet att bebyggelsekvarteret ska delas i två med ett generöst glapp mellan husen. I det glappet föreslås även en ny trappkoppling för att öka tillgängligheten till utsiktsplatsen på höjdplatån.

Bebyggelse längs södra sidan av Fabrikörvägen (delområde 6) har också stöd i landskapsanalysens slutsatser och rekommendationer. Bebyggelsen har dock justerats avseende utbredning och placering sedan samrådet bl a för att minska intrånget i grönområdet bakom och för att viktiga promenadstråk ska kunna bevaras.

Byggnaden i dagvattenparken (del av delområde 7) behålls i programmet, men har reviderats bl a för att få ett mindre "fotavtryck" i dagvattenparken. Kommunen är medveten om det känsliga läget och att byggnadens placering och utformning behöver prövas i framtida detaljplan för att minimera påverkan på den gröna spridningskorridoren utmed vattnet.

Den föreslagna bebyggelsen på Södra höjdryggen behöver ses tillsammans med den utveckling som sker i Centrala Nacka. Där planeras för en mycket tät stadsbebyggelse, bitvis överdäckning av Värmdöleden och en tunnelbanestation. Området kommer att utgöra en stor knutpunkt med en hög täthet. Den föreslagna bebyggelsen i anslutning till tunnelområdet kommer att fungera sammanlänkande mellan stadsdelarna. Dagens gröna samband över tunneln är mycket smalt och mycket av det gröna som utgör spridningssambandet är redan detaljplanerad för bebyggelse. Att istället satsa på den gröna spridningskorridoren utmed kusten har varit en utgångspunkt i programmet. Landskapsanalysen ger även stöd för detta ställningstagande.

En utgångspunkt i programmet har varit att föreslå ny bebyggelse på redan i anspråkstagna hårdgjorda ytor och utmed befintliga vägar. På så sätt blir markanvändningen resurseffektiv och mer sammanhängande grönområden för rekreation har kunna sparas.

16. Nacka Miljövårdsråd

Nacka Miljövårdsråd har tagit del av samtliga handlingar i ärendet och är försiktigt positiv till miljöambitionerna i programförslaget, men ser en rad tänkbara problem inför verkställandet av detaljplaneprogrammet vid för hög exploatering.

De vill uppmana till stor varsamhet vad gäller utbyggnaden, då området har stort riksintresse pga sitt läge intill vattnet och inloppet till Stockholm. Detta ställer höga krav på utformningen, särskilt vad gäller framträdande byggnader och bebyggelse på bergsplatåerna, där husen inte bör göras alltför höga.

Att bibehålla tunneln med infarten till Nacka strand ser de som väsentligt, för att bevara den gröna bergkanten ovanför, ingen bebyggelse bör heller placeras rakt över tunneln. Vidare



bör den kulturhistoriska bebyggelsen i Vikdalen inte störas med för framträdande och hög bebyggelse på berget ovanför.

Läget är också utsatt för väder och vind och på många ställen finns störande buller från motorvägen. Bullerskydd blir därför extra viktigt, men även placeringen och utformningen av byggnaderna så att störningarna minimeras. Akustiska åtgärder för att undvika buller rekommenderas och byggnaderna bör även av detta skäl bli lägre.

Området uppvisar stora höjdskillnader och topografin skapar svårigheter att bebygga platsen på det stadsmässiga sätt som eftersträvas, samt för snöröjning och omhändertagande av dagvattenströmmar. De förordar en högre grad av anpassning till terrängen, samt iakttagande av försiktighet för att inte inkräkta alltför hårt på de naturvärden som finns i området. Trafiken utgör också ett svårlöst problem, extra omsorg bör ägnas åt att förebygga stockningar, olyckor, halka och flaskhalsar.

En tidsplan som är samordnad med utvecklingen av kollektivtrafiken är väsentlig, eftersom bilberoendet måste minska och vägnätet är hårt belastat under rusningstid. Det finns ringa utrymme för ökade parkeringsytor, parkering bör företrädesvis förläggas i garage, och tillräcklig parkering i garage i anslutning till kajen skapas.

Vid en framtida utbyggnad av båttrafiken med pendelbåtar kan Nacka strand komma att bli en väsentlig nyckelpunkt. Här kan det vara viktigt att skapa ökad tillgänglighet för övergång till och från kollektivtrafik samt kompletterande garageutrymme för biltrafik kombinerat med båtpendling.

Nacka Miljövårdsråd ser positivt på möjligheten till en dubbel vertikal förbindelse mellan torget och kajen i form av en hiss parallellt med en förbättrad bergbana, vilka illustrerats som alternativ till varandra. De ser dem som kompletterande. De skulle kunna skapa en ny utsiktspunkt från hissbron, samtidigt som många som lider av höjdskräck kunde bruka alternativet bergbana. Vid störningar i den ena av dessa skulle den andra kunna fungera som alternativ.

Den trappfria gångbanan längs Augustendalsvägen ner till kajen är också viktig, särskilt om båda de nämnda alternativen är ur funktion! Gångbanan bör hållas snö och isfri med hög prioritet och kompletteras med cykelfil eller separat cykelbana. I samband med avvecklingen av oljehamnen kommer området att knytas ihop med framtida bebyggelse där länken mot Nyckelviken bör förstärkas. Det är viktigt att ta vara på detta samband och inte bygga igen stråk i denna riktning, då områdets rekreativvärden får ökad betydelse vid en utbyggnad.

Det är väsentligt att bevara ekosystemets spridningskorridorer, liksom att noga övervaka att värdefulla träd och framträdande naturvärden skyddas. Stadsmässig bebyggelse innebär inte att all natur i området skall omvandlas till park, eller att tillgänglighet till alla delar av naturen bör förstärkas så slitaget ökar alltför kraftigt. De vill ytterligare trycka på den höga förekomsten av naturvärdesträd och områdets stora betydelse som en viktig grön länk mellan Nyckelviken och Ryssbergen.

De ser att programmet utgör ett ambitiöst försök till utbyggnad, men undrar om det inte är dags för Nacka att skapa sin första egentliga miljöstadsdel, med en mer utpräglad



miljöprofil. Inom området bör möjligheter till återvinning och kretslopp förstärkas, liksom att effektiva skonsamma energialternativ för byggnaderna utvecklas. Gröna tak är en utmärkt åtgärd som de förordar.

Planenhetens kommentarer:

Påverkan på riksintresset har styrt föreslagna volymers placering och höjder i programmet. Hur området upplevs från vattnet kommer studeras vidare i de kommande planprocesserna.

Tunneln in i Nacka strand behålls i förslaget. Den föreslagna bebyggelsen på Södra höjdryggen behöver ses tillsammans med den utveckling som sker i Centrala Nacka. Där planeras för en mycket tät stadsbebyggelse, bitvis överdäckning av Värmdöleden och en tunnelbanestation. Området kommer att utgöra en stor knutpunkt med en hög täthet. Den föreslagna bebyggelsen i anslutning till tunnelområdet kommer att fungera sammanlänkande mellan stadsdelarna. Dagens gröna samband över tunneln är mycket smalt och mycket av det gröna som utgör en del av spridningssambanden är redan detaljplanerad för bebyggelse. Att istället satsa på det gröna sambandet utmed kusten har varit en utgångspunkt i programmet. Landskapsanalysen ger även stöd för detta ställningstagande. Utformning och placering behöver studeras vidare i kommande detaljplaneprocesser.

Bullerproblematiken både från Värmdöleden och från lokala bussgator kommer att hanteras i kommande detaljplaneprocesser.

Lokalklimatet har studerats av SMHI i en vindmiljöbedömning som kommer utgöra underlag i den kommande processen.

De föreslagna byggnaderna i programmet är endast volymsskisser. Anpassning till terräng, placering etc. kommer att prövas i detalj i kommande planprocesser.

Detaljplaneprogrammet uttrycker intentionen att all tillkommande parkering från bostäder och verksamheter ska förläggas i garage. Det innebär att gatumarksparkering frigörs för besökare till området.

Genom förbättrade förutsättningar för att resa med kollektivtrafik och för att gå och cykla så kan behovet av bilen som färdmedel minska. Detta är en avvägning också i bedömningen av vilket antal parkeringsplatser som bör tillskapas. Nacka strands gatustruktur bedöms inte i någon större utsträckning kunna bära tillkommande bilpendlare till båttrafiken. Parkeringsplatser i garage är dyra att anlägga och av plats- och stadsbildsmässiga skäl anses det inte försvarbart att förlägga parkering i marknivå i anslutning till kajen. Det kommer därför inte vara möjligt att anordna en traditionell infartsparkering i Nacka strand. Däremot tittar trafiknheten på kommunen tillsammans med fastighetsägaren och Trafikförvaltningen på tillfälliga lösningar för infartsparkering för båtpendling medan planläggning av området pågår.

Förbindelsen mellan kaj- och torgnivå ska utredas ytterligare i kommande arbete och Nacka kommun tar med sig synpunkten om en kompletterad förbindelse med både en hiss och en förbättrad bergbana. Om bebyggelsen närmast bergbanan rivs för att ersättas av en helt ny byggnad anger programmet att en integrerad koppling, t ex rulltrappor, mellan kaj och torg bör ingå.



Augustendalsvägens sektion, särskilt i sin sträckning ned mot kajen, är begränsad av befintlig bebyggelse. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h och trafikflödet är relativt sett litet, cyklisterna bedöms därför kunna färdas i blandtrafik.

Med 1500 nya bostäder i Nacka strand kommer de grönytor som sparats inom området behöva göras tillgängliga och iordningställas för rekreation. Att skapa nya gångvägar/stråk och lekplatser etc i det gröna ser kommunen snarare kan göra att grönområdena inte förstörs genom att man styr var och hur människor rör sig. Närheten till orörda naturområden i Nyckelviken och Ryssbergen finns på gångavstånd och får ses som ett komplement till de mer stadsnära parkmiljöerna i området.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Fastighetsägare och kommunen kommer tidigt i processen överens om ett antal målområden med ambition att nå ett mer långsiktigt hållbart projekt. Läs mer om Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande på kommunens hemsida och om vilka målområden man valt att fokusera på i Nacka strand i programhandlingen på sida 9. När kommunen tar fram ett program för Centrala Nacka, där kommunen är stor markägare, har kommunen ännu större möjligheter att jobba med hållbarhetsfrågorna än i projekt där kommunens markinnehav är begränsat.

17. Vikdalens Villaförening

Vikdalens Villaförening önskar att följande kommentarer tas i beaktande inför den fortsatta exploateringen av Nacka Strand.

De vädjar till planenheter att bevara de naturvärden som finns i Vikdalens närmiljö. Speciellt det skogsområde/hällmarksområde som ligger mellan Vikdalen och Nacka Strand. De kilar av hus som planeras i område 6 anser de helt bör utgå då det i princip eliminerar 1/3 av hela den lilla orörda naturyta som idag frekventeras av både Vikdalsbor och Nacka strandsbor. Kommunen har redan klassat naturområdet som nyckelbiotop i "Pro Natura" och det vore olyckligt att ersätta denna med en artificiell miljö i form av picknickområde med lek, "spontanidrott och äventyrsskog" Det skulle dessutom dra en hel del skattepengar för anläggning och löpande underhåll som kan komma bättre till pass på andra håll. Ett alternativ till byggnation anser de vore att bygga 3-4 punkthus längs Fabrikörsvägen närmast torget för att få en mer "stadslik gata" och en pendang till de 5 punkthusen på Augustendalsvägen.

Vikdalens Villaförening anser att den huskropp som ligger närmast Tändkulevägen i delområde 1 är alldeles för hög och okänsligt nära placerad i förhållande till det första röda huset i början av gatan. Denna "bruksgata" med säkert en av Nackas längsta syrenhäckar och charmiga små trähus, kommer helt att skymmas av denna byggnad. Deras förslag är att denna huskropp max ska anta 4 våningar och byggas i en arkitektur som tar upp de element av gammal industribyggnation som kännetecknar Nacka strand samt att avståndet till det första röda huset ökas. För att kompensera antalet planerade lägenheter som då utgår kan däremot huskroppen i hörnet av torget närmast Fabrikörsvägen byggas högre vilket möjliggör en fri utsikt över Värtan/Djurgården. De anser dock att stor hänsyn bör tas till de arkitektoniska uttrycken och att de gröna taken till del blir tillgängliga för allmänheten.



Det föreslagna kvarteret på södra sidan av Tändkulevägen anser de bör delas upp i mindre enheter och ges en låg profil mot Tändkulevägen. Anpassning i stil och dimension bör ske så att bruksgatan förstärks och känslan av gammal industrimiljö bibehålls. Deras förslag är att istället planera för 2-plans radhus "a la" engelska industribostäder och dimensioner i stil med de hus som byggts i Järla Sjö eller t.ex Haga i Göteborg. Huskropparna kan flytta närmare Tändkulevägen alternativt ha små trädgårdar framför husen för att skapa en intim småstadskänsla och en harmonisk övergång till bebyggelsen i Vikdalen. På Tändkulevägens övre del bör huset/husen fortsätta i samma stil, och bör inte i markplan från Tändkulevägen sett vara högre än 2-3 våningar. Den massiva innegården bör utgå och ersättas av ytterligare radhus/lägre bostadshus med en småskalighet och intim känsla. De anser även att förskolan, som föreslås i Tändkulevägens förlängning, bör placeras så att barnen leker i "skuggan" av den bullermatta som trafiken från Värmdöleden åstadkommer.

De föreslår att delområde 12 och framför allt de 3 västliga huskropparna helt utgår ur detaljplaneförslaget. Ska bebyggelse planeras i detta område, bör de utgöras av en småskalig bebyggelse med träfasader som på ett harmoniskt sätt ansluter och bidrar till att behålla karaktären mot Vikdalen.

De påtalar också att ett övergripande grepp bör tas för att begränsa bullret från Värmdöleden längs hela dess sträckning från Vikdalsvägen/bron över Värmdöleden fram till tunneln genom Ryssberget då dagens bullerskydd är helt verkningslöst.

Vikdalens Villaförening hänvisar till att det i översiktsplanen för 2012 finns en ambition till att förtäta Nacka Strand med 100 nya bostäder. I det nuvarande detaljplaneförslaget planeras istället 1500 nya bostäder. Om denna förtätning verkligen är önskvärd anser de att kommunen bör utreda andra områden istället för de som idag föreslås. Exempelvis borde Augustendalsvägen upp mot Skönviksvägen kunna bebyggas med bostadshus i 4-6 våningar för att ytterligare förtäta Nacka strand och skapa en mer stadslig bebyggelse som ansluter mot Jarlaberg och den framtida Bergs Oljehamn.

Deras förhoppning är att dessa kommentarer tas i beaktande inför den fortsatta planeringen av förtätandet av Nacka strand och att de kan bidra till att göra Nacka strand ännu attraktivare som bostadsområde i framtiden.

Planenhetens kommentarer:

Bullerproblematiken både från Värmdöleden och från lokala bussgator kommer hanteras i kommande detaljplaneprocesser. Bullerfrågan kommer även att utredas och samordnas med detaljplaneprogram och kommande detaljplaner för Centrala Nacka.

Efter samrådet har delområde 6 justerats och minskats. För att kompensera detta har bebyggelsen i den branta sluttningen i början på Fabrikörvägen utökats.

Med 1500 nya bostäder i Nacka strand kommer de grönytor som sparats inom området behöva göras tillgängliga och iordningställas för rekreation. Närheten till orörda naturområden i Nyckelviken och Ryssbergen finns på gångavstånd och får ses som ett komplement till de mer stadsnära parkmiljöerna i området.



För att arbetarbostäderna ska synliggöras från Augustendalsvägen har den högre byggnadskroppen i hörnan Tändkulevägen-Augustendalsvägen dragits tillbaka i programförslaget. Exakt placering och höjd kommer utredas vidare i planprocessen. Förslaget att ytterligare höja bebyggelsen vid torget är inte lämpligt på grund av det exponerade läget mot farleden och inverkan det skulle få på torgmiljön.

Den föreslagna bebyggelsen mitt emot arbetarbostäderna utgår från den skala som finns i gällande detaljplan, som ursprungligen är en fortsättning på det stora angränsande kontorshuset. Att gå ner mycket i skala på skulle göra det svårt att ta upp de stora höjdskillnaderna och läka den stora bergsskärning som finns där idag. Förslaget kvarter tar upp bruksgatans vinkel och trappar sig uppåt och anpassar sig på så sätt till bruksgatan. Exakt utformning och typologi på bebyggelsen behöver studeras mer i kommande detaljplanprocess.

Den föreslagna förskolan söder om delområde 3 kommer att studeras vidare i kommande detaljplanprocess och utformas med hänsyn till bullersituationen på platsen.

Delområde 12 har reviderats marginellt sedan samrådet, den mindre triangulära volymen längst i väster har tagits bort. Utformning, fasadmateriell, och placering kommer att studeras vidare i kommande detaljplanprocesser.

Översiktsplanen anger "tät stadsbebyggelse" för Nacka strand. Ett antal strategier lyfts fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att "skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön". En utveckling och förtätning i Nacka strand ligger således i linje med översiktsplanens intentioner, även om översiktsplanen inte uttryckligen pekar ut Nacka strand som ett utrednings- eller förtättningsområde.

Programmet beskriver en möjlig framtida bilförbindelse mellan Nacka strand och Bergs oljehamn, men en utbyggnad av Bergs oljehamn ligger så pass långt fram i tiden att ev. bebyggelse utefter en framtida bilväg först kan bli lämplig att pröva när man kommit längre i processen med Bergs oljehamns utveckling.

18. Nacka Värmdö Hyresgästförening

Nacka Värmdö Hyresgästförening ser positivt på ökad bostadsbebyggelse i det aktuella området, men beklagar att det inte tydligt stipuleras att upplåtelseformerna bör ha en hög andel hyresrätter, då bostadsrätter och villor dominerar i Nacka. Här anser de att det krävs en tydlig politisk styrning som ser till samhällets totala behov, inte enbart accepterar marknadens finansieringsformer.

De anser att det bör skapas en bostadsförsörjningsplan för Nacka där hyresrätter bör vara ett väsentligt inslag för att skapa en blandad stad med låg grad av ekonomisk och social segregation. De betonar att kommunen har skyldighet att motverka och förebygga segregation. Fler hyresrätter är en rimlig åtgärd för detta.

Nacka Värmdö Hyresgästförening är positiv till miljöambitionerna i förslaget, men ser en rad problem vid för hög exploatering. Området utgör en viktig del av grönstrukturen som i rimlig utsträckning bör bevaras. De anser att miljön bör skyddas så långt som möjligt, för att skapa en god boendemiljö.



De ser att programmet utgör ett ambitiöst försök till utbyggnad, men undrar också om det inte är dags för Nacka att skapa sin första egentliga miljöstadsdel, med en mer utpräglad miljöprofil. I området bör möjligheter till återvinning och kretslopp förstärkas, liksom att effektiva energialternativ för byggnaderna utvecklas. Gröna tak är en åtgärd som de förordar för att minska miljöbelastningen.

De oroar sig för den kommande trafiksituationen, trängselproblem och okända ingrepp i grönstrukturen, miljöbelastning i form av buller och avgaser, samt kraftiga miljöstörningar och trafikproblem under byggtiden. Trafiken är ett svårlöst problem, mycket stor omsorg bör ägnas åt att förebygga stockningar, trängsel, olyckor, halka och flaskhalsar. De lyfter fram Nacka strandstunneln som ett problem, då nästan all trafik måste passera där. De efterfrågar en klok och genomtänkt lösning.

De vill uppmana till stor varsamhet vid utbyggnaden, området har stort riksintresse med sitt läge intill vattnet och inloppet till Stockholm. Detta ställer höga krav på utformningen, särskilt vad gäller framträdande byggnader och på bergsplataerna, där husen inte bör göras för höga. Läget är också utsatt för väder och vind och på många ställen finns störande buller från motorvägen. Bullerskydd blir därför extra viktigt, men även placeringen och utformningen av byggnaderna så att störningarna minimeras. Akustiska åtgärder för att undvika buller rekommenderas och byggnaderna bör även av detta skäl bli lägre.

Området har stora höjdskillnader, topografin skapar svårigheter att bygga på ett stadsmässigt sätt, samt problem för snöröjning och omhändertagande av dagvattenströmmar. De förordar hög grad av anpassning till terrängen, samt försiktighet för att inte inkräkta för hårt på de naturvärden som finns i området.

Att exploatera hela berget i anslutning till tunneln anser de som klart olämpligt. Bebyggelse av bergplatån bör begränsas, både i höjd och utbredning, p.g.a. både bullerstörningar från motorvägen, de avsevärda höjdskillnaderna samt närheten till Vikdalens villabebyggelse. Berget utgör också en naturmiljö som inte har oväsentliga värden trots närheten till motorvägen. De anser att den gröna bergskanten ska bevaras och förbli obebyggd. De anser att berget i första hand bör bebyggas med hyresrätter, som det råder stor brist på i Nacka.

Den gång- och cykelväg som förbinder området med Bergs oljehamn och Nyckelviken bör kvarstå som cykelväg för att inte uppmuntra genomfartstrafik och skona obebyggda ytor.

Dagvattenflöden, hårdgjorda ytor och snöröjning skapar fler problem som bör beaktas och förebyggas. En detaljplan med minskade hårdgjorda ytor till förmån för lämplig vegetation kan reducera dagvattenmängden. De ser med tillfredsställelse på de föreslagna åtgärderna för omhändertagande av dagvatten. De stöder åtgärder som minskar och renar dagvattenutsläppen.

Nacka strand har inte idag en rent stadsmässig karaktär, och är svår att omvandla till tät stad, men utgör ett slags övergångsområde, en ö intill motorvägen, liksom många andra bebyggda områden i kommunen. De tipsar Nacka att studera stadsplaner från Göteborg, som har likartad kupering med bergknallar längs en stor vattenled.



De är tveksamma till om en utbyggd tunnelbana helt kommer att kunna lösa de uppkommande trafikproblemen i och med att en kraftig ökning av antalet bostäder aviserats.

De konstaterar att utbyggnaden kommer att skapa ökade lokala problem i form av ökad trafik och behov av parkeringsytor. Parkering anser de företrädesvis bör ske i parkeringshus eller i parkeringsgarage. Viss parkering i samband med båtpendling bör vara avgiftsfri och i första hand ske i garage under jord, i parkeringshus eller under bostäder/affärer.

Motorvägstrafiken förväntas öka genom högre exploatering i Nacka/Värmdö. Detta accentuerar behovet av en god kollektivtrafik, men också behovet av en god lokal infrastruktur. Stora brister finns i försörjning med kollektivtrafik som resultat ses ett stort bilberoende. En kraftig utbyggnad av kollektivtrafiken, inte bara i form av tunnelbana, utan även ett mer varierat utbud av andra färdmedel är central. Hållplatslägen för kollektivtrafiken bör utredas och förbättras. Scenarier för framtida trafikflöde är oklara beträffande trafikvolym. Fler busslinjer och framtida tunnelbana skapar förhoppningsvis avlastning från biltrafik, som ändå kan förväntas öka. Avgifter och färre parkeringsplatser i bostadsområdet kan minska trafikproblem som uppstår om kollektivtrafiken inte förbättras. En tidsplan som är samordnad med utvecklingen av kollektivtrafiken är väsentlig.

Vid en framtida utbyggnad av båttrafiken med pendelbåtar kan Nacka strand komma att bli en viktig nyckelpunkt. Här kan det vara viktigt att skapa ökad tillgänglighet för övergång till och från kollektivtrafik samt kompletterande garageutrymme för biltrafik kombinerat med båtpendling.

Nacka Värmdö Hyresgästförening ser positivt på möjligheten till en hiss mellan torget och kajen parallellt med en förbättrad bergbana, som kan komplettera varandra. De skulle kunna skapa en ny utsiktspunkt från hissbron, samtidigt som många som lider av höjdskräck kunde bruka alternativet bergbana. Vid störningar i den ena av dessa skulle den andra kunna fungera som alternativ. En gångbana längs Augustendalsvägen ner till kajen är också viktig, särskilt om båda de nämnda alternativen är ur funktion! Gångbanan bör hållas snö och isfri med hög prioritet och kompletteras med cykelbil eller separat cykelbana.

De konstaterar vidare att en blandad stad innebär förutom bebyggelse och trafikleder att tillräckliga bostadsnära grönområden bevaras och förstärks. Området kring Nacka Strand, Vikdalen och Nyckelviken innefattar viktiga rekreationsområden, som är uppskattade och flitigt utnyttjade för fiske, motion och promenader, populärt hos dagisgrupper, utnyttjat av skolbarn, pensionärer och cyklister. De ser mycket positivt på de långa strandpromenader som anlagts, som genom att de undviker de starkt kuperade områden som finns ökar tillgängligheten, både för gående, cyklister, äldre och handikappade.

I samband med avvecklingen av Bergs oljehamn kommer området att knytas ihop med framtida bebyggelse där länken mot Nyckelviken bör förstärkas. Det är viktigt att ta vara på detta samband och inte bygga igen stråk i denna riktning, då områdets rekreationsvärden får ökad betydelse vid en utbyggnad.

Det är väsentligt att bevara ekosystemets spridningskorridorer, liksom att noga övervaka att värdefulla träd och framträdande naturvärden skyddas. Stadsmässig bebyggelse innebär ej



att all natur i området ska omvandlas till park, eller att tillgänglighet till alla delar av naturen bör förstärkas så slitaget ökar alltför kraftigt. De vill ytterligare trycka på den höga förekomsten av naturvärdesträd och områdets stora betydelse som en viktig grön länk mellan Nyckelviken och Ryssbergen.

Planenhetens kommentarer:

Kommunen kan inte styra upplåtelseformen av bostäder i ett program eller en detaljplan. I Nacka strand är majoriteten av de befintliga bostäderna hyresrätter. Ytterligare ca 130 hyresrätter är under uppförande på Lokomobilvägen, i direkt anslutning till Nacka strand. Kommunen kommer arbeta aktivt för att ytterligare hyresrätter kommer till i den planerade nyproduktionen i Nacka strand, så att en bra blandning av upplåtelseformer nås.

Nacka kommun har ingen separat bostadsförsörjningsplan, däremot finns riktlinjer för bostadsförsörjningen integrerade i Nacka kommuns översiktsplan från 2012.

Nacka kommun jobbar med hållbarhet, både ekonomisk, ekologisk och social i alla stadsbyggnadsprojekt. Nacka kommun har t ex tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning och prioriterade hållbarhetsområden. Läs mer om Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande på kommunens hemsida och om vilka målområden man valt att fokusera på i Nacka strand i programhandlingen på sida 9. Kommunen har inte möjlighet att ställa krav utöver de lagstadgade avseende t ex energianvändningen. Där kommunen själva äger marken finns det andra möjligheter att ställa krav.

Trafiksituationen har utretts i programarbetet och åtgärder för att förhindra just stockningar och flaskhalsar har föreslagits. Ett exempel på det är den cirkulationsplats som föreslås anläggas innanför tunneln, i entrékorsningen. Trafiksituationen ska också utredas vidare i kommande arbete.

Under byggskedet kommer åtgärder vidtas för att minimera påverkan på omgivningen och så att arbetet följer de lagar och regler som finns kring säkerhet och buller.

Den nya bebyggelsen kommer att utformas med hänsyn till trafikbuller, terräng och lokalklimat. Prövningen kommer ske i kommande detaljplaneprocesser. Programmet har särskilt fokuserat på en effektiv och väl gestaltad dagvattenhantering. I den ingår gröna tak och gröna lösningar i park- och gaturummet.

Påverkan på riksintresset har styrt föreslagna volymers placering och höjder i programmet. Hur området upplevs från vattnet kommer studeras vidare i de kommande planprocesserna.

Den föreslagna bebyggelsen i anslutning till tunneln behöver ses tillsammans med den utveckling som sker i Centrala Nacka. Där planeras för en mycket tät stadsbebyggelse, bitvis överdäckning av Värmdöleden och en tunnelbanestation. Området kommer att utgöra en stor knutpunkt med en hög täthet. Den föreslagna bebyggelsen i anslutning till tunnelområdet kommer att fungera sammanlänkande mellan stadsdelarna. Dagens gröna samband över tunneln är mycket smalt och mycket av det gröna som utgör en del av spridningssambanden är redan detaljplanerad för bebyggelse. Att istället satsa på det gröna sambandet utmed kusten har varit en utgångspunkt i programmet. Landskapsanalysen ger



även stöd för detta ställningstagande. Bullerproblematiken från Värmdöleden kommer att hanteras i kommande detaljplaneprocesser. Bullersituationen kan dessutom komma att förändras om förslaget att däcka över Värmdöleden blir verklighet. Höjdskillnaderna på platsen avses överbyggas genom ny bebyggelse. Utformning och placering av bebyggelsen behöver studeras vidare i kommande detaljplaneprocesser.

Programmet beskriver att det i framtiden kan finnas skäl till att öppna upp den befintliga gång- och cykelvägen mellan Nacka strand och Bergs oljehamn för motorfordonstrafik. Vilka konsekvenser det skulle kunna få behöver utredas vidare i samband med en framtida planering av Bergs oljehamn.

Kommunen förutsätter inte att tunnelbanan ska lösa alla framtida trafikproblem till området, utan planerar för en kollektivtrafik med flera alternativa resvägar där buss och båt ses som ett viktigt komplement till tunnelbanan. Genom förbättrade förutsättningar för att resa kollektivt och för att gå och cykla så kan behovet av bilen som färdmedel minska. Detta är en avvägning också i bedömningen av vilket antal parkeringsplatser som bör tillskapas. Programförslaget bygger på att all bilparkering för befintlig och tillkommande bebyggelse sker i garage. Parkering utefter gatan ska tillgängliggöras för besökande till området.

Trafikenheten tittar tillsammans med fastighetsägaren och Trafikförvaltningen på tillfälliga lösningar för infartsparkering för båtpendling medan planläggning av området pågår.

Många av de åtgärder som föreslås för att förbättra infrastruktur och kollektivtrafik har sedan samrådet flyttats till den föreslagna första etappen för utbyggnaden av Nacka strand. På så sätt kan ev. trafikproblem till följd av många nyinflyttade Nacka strandsbor förebyggas och förhindras.

Förbindelsen mellan kaj- och torgnivå ska utredas ytterligare i kommande arbete och Nacka kommun tar med sig synpunkten om en kompletterad förbindelse med både en hiss och en förbättrad bergbana. Om bebyggelsen närmast bergbanan rivs för att ersättas av en helt ny byggnad anger programmet att en integrerad koppling, t ex rulltrappor, mellan kaj och torg bör ingå.

Nacka kommun har sedan samrådet utrett möjligheten att angöra kajen med buss för en snabb och effektiv omstigning mellan buss och båt. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss om man godtar en mindre god standard. Utredningen visar att vändningsmöjlighet för buss kan ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma ankoringsplatsen för båttrafik, men det är förenat med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar. Se ”PM Bussgata till kaj” från WSP daterad 2014-03-14.

Augustendalsvägens sektion, särskilt i sin sträckning ned mot kajen, är begränsad av befintlig bebyggelse. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h och trafikflödet är relativt sett litet, cyklisterna bedöms därför kunna färdas i blandtrafik. En avsikt med hisslösning som en del av en kapacitetsstark förbindelse mellan torget och kajnivån är också att cykel ska kunna tas med i hissen.



Med 1500 nya bostäder i Nacka strand kommer de grönytor som sparats inom området behöva göras tillgängliga och iordningställas för rekreation. Att skapa nya gångvägar/stråk och lekplatser etc i det gröna ser kommunen snarare kan göra att grönområdena inte förstörs genom att man styr var och hur människor rör sig. Närheten till orörda naturområden i Nyckelviken och Ryssbergen finns på gångavstånd och får ses som ett komplement till de mer stadsnära parkmiljöerna i området. I den kommande planeringen kommer hänsyn tas till de identifierade naturvärdesträden.

Följande remissinstanser har inget att erinra/avstår från att yttra sig:

19. Försvarsmakten
20. Södertörns brandförsvärsförbund
21. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
22. Naturvårdsverket
23. Vattenfall

Synpunkter på programmet från fastighetsägare enligt fastighetsförteckning

24. Brf Gustafshög (Fabrikörvägen)

Brf Gustafshög har inkommit med ett yttrande där förhållandena för deras fastighet i och med detaljplaneprogrammet beskrivs. Brf Gustafshög är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 369:38 och kommer att påverkas av såväl delområde 5 som delområde 6 vilka kommunen enligt programmet planerar att genomföra som etapp I respektive etapp II. I skrivelsen menar de att förslaget kraftigt avviker från den nyligen antagna översiktsplanen samt att den inskränkning av grönytor och den höga exploatering av marken som föreslås inte är acceptabel i den aktuella miljön. De menar att förslaget inte har tagit hänsyn varken till de allmänna eller enskilda intressen som krävs vid en ny planläggning.

När det gäller delområde 5, bebyggelsen på kajen, lyfter de fram det utsiktsservitut som finns skrivet samt att gällande detaljplaner har pågående genomförandetid. De menar att den föreslagna bebyggelsen är oacceptabel. Även utan det gällande servitutet skulle en exploatering som tar bort del av utsikt från befintlig bebyggelse vara oacceptabel och något som de boende inte kunnat räkna med.

Föreningen är mycket kritisk till den föreslagna bebyggelsen inom delområde 6, södra sidan av Fabrikörvägen. De befarar att bebyggelsen kommer mörklägga befintlig bebyggelse, ta bort utblicken mot grönområdet samt medföra betydande insyn till de boende. De menar att de boende har haft anledning att räkna med att dagens utblick mot grönområdet ska bestå samt att den föreslagna bebyggelsen får mycket stor inverkan på bostadsrättsföreningens fastighet vilket inte är acceptabelt. Vidare beskriver de hur den föreslagna bebyggelsen skulle påverka grönområdet negativt och att det är i direkt strid mot de värden som ska prioriteras enligt översiktsplanen, programförslaget och landskapsanalysen. De menar att intrång i naturen inte kan ersättas genom att stärka andra gröna samband i norra delen av Nacka strand.



Bostadsrättsföreningen förutsätter att ingen exploatering av befintliga grönytor kommer att ske, detta med hänvisning till tidigare ställningstaganden i översiktsplanen och gällande detaljplaner.

Planenhetens kommentarer:

Efter de ändringar som har gjorts i detaljplaneprogrammet har nu även delområde 5 senarelagts och föreslås vara en del av etapp II.

Det är korrekt att gällande översiktsplan inte specifikt anger en förtätning av Nacka strand i den omfattning som redovisas i programmet. Stadsdelen pekades dock ut som en del av västra Sicklaön och som en del av området som ska utvecklas till en tätare och mer blandad stad. Sedan översiktsplanen togs fram har flera förutsättningar ändrats i grunden. Exempelvis har en ny ägare kommit in i Nacka strand som har andra utvecklingsidéer än tidigare ägare. Ägarbytet sammanföll i tid med att planerna för en utbyggnad av tunnelbana till Nacka blev allt mer konkreta vilket i sin tur ställer krav på kraftigt ökat bostadsbyggande. Dessa faktorer har gjort att ett helhetsgrepp har kunnat tas för Nacka strand, något som annars inte varit möjligt. När man tog detta helhetsgrepp framkom det att ny bebyggelse var möjligt i en större omfattning än vad tidigare bedömningar visat. Att det finns skillnader i jämförelse med översiktsplanen är en av anledningarna till att detta program har tagits fram.

Programmet innehåller en hög exploatering vilket har varit ett av syftena. De flesta platser där grönytor föreslås tas i anspråk för bebyggelse är, förutom närmast tunneln (delområde 11 och 12), privatägd mark som till övervägande del redan är planlagd som kvartermark och som redan idag angränsar till utbyggd infrastruktur. Det är rimligt att anta att sådan mark, i så pass centralt läge i regionen, blir aktuellt för kompletteringsbebyggelse. När det gäller naturvärden har detaljplaneprogrammet tagit hänsyn till de slutsatser som finns i den genomförda landskapsanalysen.

Planenheten är medveten om att flera av de gällande detaljplanerna i Nacka strand har pågående genomförandetid och att det innebär begränsningar för hur planerna kan ändras eller ersättas.

När det gäller delområde 5, har bebyggelsen sänkts en våning sedan samrådsförslaget. För ytterligare kommentarer om delområde 5, se nedan under generella synpunkter på sid. 45.

Placering av bebyggelse i delområde 6 har stöd i landskapsanalysens slutsatser. Programmet anger även att de delar som går upp mot höjden ska vara anpassade till naturen och ha en "lätt" utformning. Bebyggelsen inom delområdet har justerats efter samrådet, bland annat har bebyggelsen dragits tillbaka längre söderut samt att placeringen i öst-västlig riktning har ändrats något. Lamellerna som går upp mot höjden har kortats och minskats från 4 till 2 st. Skuggning under vissa tider och insyn kommer att innebära skillnader mot dagsläget, men inte så stora negativa konsekvenser att bebyggelse är olämplig. Den exakta placeringen, utformningen och höjden kommer att prövas i kommande detaljplaner, där kommer allmänna och enskilda intressen att vägas mot varandra och möjlighet kommer finnas att inkomma med synpunkter och möjlighet att överklaga finns för den sakägare som är berörd. Sammantaget är bedömningen att ett redan väl avvägt förslag har anpassats ytterligare för att minska påverkan på närmiljön och den befintliga bebyggelsen. Den negativa påverkan



som kan upplevas bedöms vara inom gränsen för det som får tålas. I övrigt när det gäller delområde 6, se nedan under generella synpunkter på sida 45.

25. Brf Illern (Jarlaberg)

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Illern, Fyrspannsvägen 6-48 och 7-51, har inkommit med ett yttrande. De har även uppmanat sina medlemmar att komma in med egna synpunkter.

Styrelsen menar att programmets förslag för område 8, mellan Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen, har en för hög bebyggelse då den kommer att ta sol, ljus och rymd för de boende på andra sidan Fyrspannsvägen. De föreslår att bebyggelsen blir i samma höjd som de befintliga husen mitt emot. Då minskas de negativa konsekvenserna med insyn och skuggning, känslan skulle bli mer av ett småhusområde, vilket är ett av Jarlabergs kännetecken. Styrelsen ser även en risk med att föreslagen bebyggelse innebär en ökad trafik på Fyrspannsvägen och dess vändplats, exempelvis i samband med hämtning och lämning till den närliggande förskolan. Det kommer att upplevas som mycket störande för de boende i området.

Styrelsen är även mycket kritisk till utformningen av bebyggelsen i område 9. De vänder sig starkt emot exploateringen om den ska ske på bekostnad av de utblickar, den utsikt och den frihet från insyn som föreningens medlemmar har i dagsläget. För de befintliga lägenheterna mot norr är det redan idag begränsat solljus. Därför är det av största vikt att ny bebyggelse inte skymmer befintlig. De lyfter fram att många har betalat höga priser för sina bostadsrätter med anledning av just utsikten och det fria läget. Värdet kan alltså komma att påverkas negativt.

Utöver dessa delområden lyfter styrelsen fram några brister på kommunikationsvägar mellan Jarlaberg och Nacka strand. Att ta sig från torget till Jarlaberg är, varken idag eller i planen, handikapp- eller åldringsvänligt. Många skulle ha stor glädje av en ökad tillgång till Nacka strand, gärna med tydliga promenadstråk och med en välfungerande och snabb bergbana som betjänar hela Jarlaberg.

Planenhetens kommentarer:

Föreslagen bebyggelse i delområde 8 ligger till stor del inom Sicklaön 368:3 som ägs av Jarlabergs samfällighetsförening. Förslaget kommer att påverka sin omgivning. Programmet har som utgångspunkt att förändringen ska vara till det positiva för stadsmiljön som helhet och att bebyggelsen, tillsammans med trappor, ska fungera som en länk mellan Nacka strand och Jarlaberg. Trots eventuell negativ påverkan på befintliga bostäder bedöms delområde 8 vara lämpligt att pröva för i huvudsak bostadsbebyggelse. I programmet anges endast en grov volym, den slutliga utformningen och höjden kommer att prövas i kommande detaljplaner, då kommer synpunkter kunna lämnas och påverkan kommer att kunna vägas mot andra intressen. Till antagandeverSIONEN av programmet läggs en formulering till om att utformningen mot Fyrspannsvägen med fördel kan utformas mer småskaligt, som radhus eller liknande. Bebyggelsen föreslås angöras både från Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen. Trafikökningen som de nya bostäderna genererar bedöms inte bli större än att den föreslagna uppgraderingen av Jakobsdalsvägen till kommunal standard kompenserar för det och att trafiksituationen även i framtiden blir välfungerande.



När det gäller delområde 9 har bebyggelsen arbetats om sedan samrådsversionen. Istället för 4 punkthus i en mer utspridd form föreslås nu två lameller på en mer koncentrerad yta. För ytterligare kommentarer om utsikt, solljus och ekonomiska konsekvenser, se nedan under generella synpunkter sid 48.

I programmet ses gångstråk och kommunikationer över i hela Nacka strand. Kraven på tillgänglighet kommer att uppfyllas på det allmänna gatunätet samt på de gångstråk och trappor där det är möjligt. De viktigaste stråken inklusive dagens bergbana behandlas i programmet och åtgärder föreslås för att förbättra situationen. Flera av dagens kopplingar är dock privata anläggningar, möjlighet till säkerställande av dessa kommer att prövas i kommande detaljplaner.

26. Jarlabergs Samfällighetsförening

Jarlabergs samfällighetsförening konstaterar med viss förvåning att kommunen planerar att bygga på samfällighetsföreningens mark och att föreningen dessutom inte har inbjudits att delta i samrådet. De menar att det inte känns helt genomtänkt.

Planenhetens kommentarer:

Kommunen har skickat information om samråd till Jarlabergs samfällighet enligt den adress som finns i fastighetsregistret. Nacka kommun har efter samrådstiden löpt ut träffat Jarlabergs Samfällighet där bl a deras markinnehav i programområdet har diskuterats.

Synpunkter på programmet från boende inom och i anslutning till programområdet

Nedanstående generella synpunkter berör sådant som flera skickat in, både i samrådsenkäten och som separata skrivelser. Längre ned i samrådsredogörelsen på sid. 53 kommenteras specifika synpunkter som endast ett fåtal har berört.

Generella synpunkter

Allmänt

Processen

Några av de boende i Jarlaberg har synpunkter på processen och undrar varför de inte bjudits in att delta i den tidiga enkäten som genomfördes i januari 2013. Även att samrådstidens sista dag var 23 december ifrågasätts samt att inte alla som berörs i Jarlaberg fått information om programmet.

Förändrad stadsdel

Ett stort antal skrivelser inleds med att man ser positivt på utvecklingen av Nacka strand som helhet, även om samma skrivelser också innehåller mycket kritik. Många lyfter fram att Nacka strand redan idag är attraktivt på många sätt men att det är önskvärt med en mer levande stadsdel. Men av samrådsyttrandena framkommer även att en del flyttat till Nacka strand just för att komma bort från staden och till ett mer naturnära och lugnare boende. Ett fåtal har berört framtiden för Bergs oljehamn och menar att det området bör bebyggas med bostäder och att kollektivtrafik mm bör dimensioneras efter detta.

Kulturmiljö



Vissa har även fört fram den mer allmänna synpunkten att Nacka strands uttryck mot vattnet och stadsbilden behöver beaktas, att huskroppar inte ska förstöra kulturmiljön som är av riksintresse.

Helhetsperspektiv

Det har också kommit in frågor om det finns planer där man ser helheten av den kommunala utvecklingen, bland annat saknas en helhetsanalys där även exploateringarna på Kvarnholmen tas med.

Planenhetens kommentarer:

Processen

När det gäller processen och de tidiga dialogerna har det varit nödvändigt att göra vissa avgränsningar. Den tidiga enkäten genomfördes så tidigt att arbetet med programmet inte hade kommit igång på allvar. Därför var det också svårt att i det skedet veta inom vilka områden där förändring var möjlig och därför var det också svårt att avgöra vilka som kunde anses bli berörda. Att samrådstidens sista dag var 23 december är kanske inte optimalt. Men i realiteten saknar det betydelse vilket datum som är sista samrådsdagen eftersom samrådstiden på en månad borde ge utrymme att planera sitt yttrande så att det inte behöver skrivas just den sista dagen. Att information om samrådet inte nått fram till alla berörda är beklagligt. Men som brukligt har information skickats till de fastighetsägare som berörs, det är olyckligt om informationen sedan inte har spridits vidare till bostadsrättsinnehavarna. Utöver utskick har informationen varit extra omfattande med annonsering i Nacka Värmdö Posten, information på kommunens hemsida och förslaget utställt på tre platser.

Förändrad stadsdel

Planenheten är medveten om att all förändring av befintlig miljö innebär reaktioner, både positiva och negativa. De synpunkter som är kritiska till förslaget bemöts specifikt längre ner i denna samrådsredogörelse uppdelat på varje delområde. Tanken på en framtida utveckling av Bergs oljehamn har bred förankring i kommunen, detta program behandlar dock inte Bergs som ligger längre fram i tiden. Det som har gjorts är en utredning om hur en framtida vägkoppling, främst för att möjliggöra sammanhängande busstrafik, mellan Nacka strand och Bergs oljehamn skulle kunna fungera. Utredningen utgör underlag för antagandet av programmet.

Kulturmiljö

Den påverkan som en förtätning i Nacka strand har på riksintresset har beaktats under programarbetet och kommer att fortsätta bevakas i de kommande detaljplanerna i samråd med Länsstyrelsen.

Helhetsperspektiv

Ett sätt för kommunen att se till helheten på västra Sicklaön, där bland annat Nacka strand och Kvarnholmen ingår, har varit arbetet med en strukturplan där övergripande samband, stråk och bebyggelseområden pekats ut. Kommunstyrelsen har beslutat att strukturplanen ska vara utgångspunkten för stadsutvecklingen på västra Sicklaön.



Ny bebyggelse i anslutning till Tändkulevägen (delområde 1 och 3)

Många boende har positiva kommentarer kring bebyggelsen närmast torget som de menar bidrar till ett mer levande Nacka strand. Någon menar att bebyggelsen kan vara högre än i förslaget så att bättre utsikt möjliggörs.

Ett antal boende har haft negativa synpunkter kring delområde 1 och 3. För delområde 1 nämns att volymen närmast Tändkulevägen är för storskalig i sitt läge vid arbetarbostäderna, flera menar att volymen bör utgå eller minskas till tre våningar. Det nämns också att de delar som går upp mot berget är olämpliga, istället bör berget och vegetationen på hörnet sparas. Någon vill även att höjden på bebyggelsen vid busshållplatserna hålls nere så att berget kan ses bakom. Bevarandet av kulturmiljön är ett vanligt skäl hos de som föreslår förändringar i delområde 1.

För delområde 3 föreslår vissa att bebyggelsen omarbetas så att den blir mer måttlig mot Tändkulevägen, exempelvis nämns att programförslaget tar bort solljus men att fristående parhus eller radhus är att föredra som en naturlig övergång till Vikdalen. Även förskolan i delområde 3 ifrågasätts utifrån trafiksynpunkt.

Planenhetens kommentarer:

Delområde 1 har setts över och byggnadsvolymen har justerats något närmast korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen genom att den höga volymen dragits tillbaka sett från Tändkulevägen så att sambandet mellan arbetarbostäderna och den gamla fabriken ska bli tydligare att avläsa. När kvarteret ska detaljplanläggas kommer volymerna bearbetas ytterligare så att det blir en byggnad värdig den framträdande platsen i stadsdelen. Det aktuella kvarteret är det mest centrala i Nacka strand och bland annat de goda kommunikationerna, gestaltningen av stadsmiljön samt ambitionen att ha lokaler mot gatan motiverar en hög exploatering. Den befintliga kulturmiljön kommer att påverkas, samtidigt måste en kulturmiljö även kunna förändras och få nya element från olika tider. Kontraster är ett sätt att skapa en spännande och händelserik stadsmiljö, det kan även göra att historiska lager framträder tydligare.

Delområde 3 har i princip kvar samma utformning som i samrådsversionen. Den trappande volymen gör att våningshöjden anpassas efter Tändkulevägens lutning och det halvslutna kvarteret ger bullerskydd åt bostäderna och gården. När volymen bearbetas vidare till byggnader kan detaljer utformas så att den stora volymen bryts upp i mindre, det är dock i detaljplaneskedet sådan noggrannhet blir aktuellt. Förskolan mot Vikdalen avses tillgodose behovet av förskoleplatser i närområdet varför trafikflödet inte bedöms bli större än att det är hanterbart på en normal lokalgata.

Ny bebyggelse på kajen (delområde 5)

Ett stort antal boende på Fabrikörvägen har riktat kritik mot höjden på bebyggelsen i delområde 5 i programmet. De flesta har lyft fram det avtalsservitut om utsikt som bostadsrättsföreningen på Fabrikörvägen och ägaren till kajen har tecknat. Det framförs att programförslaget måste ta hänsyn till detta servitut och att ny bebyggelse på kajen inte får påverka utsikten negativt för de boende på Fabrikörvägen. Även insyn från ny bebyggelse inom delområde 5 lyfts fram som ett problem. I många skrivelser lyfts även en eventuell värdeminskning fram som en konsekvens av negativt påverkad utsikt.



Planenhetens kommentarer:

Det avtalsservitut som de flesta av de boende hänvisar till är en överenskommelse mellan två privata fastighetsägare, ett sådant avtal kan omförhandlas mellan de som berörs. Kommunens fysiska planering styrs därmed inte av avtalet, trots det kommer hänsyn att tas till avtalet. Hänsyn tas till de befintliga bostäderna genom att deras enskilda intresse vägs mot andra intressen.

Bland annat till följd av de många synpunkterna kring utsiktsfrågan har den föreslagna bebyggelsen på kajen, närmast Fabrikörvägen, setts över och i stora delar har höjden minskats med en våning. Med den gjorda justeringen minskar den visuella påverkan och förslaget går mer i linje med utsiktsservitutet. När de kommande detaljplanerna tas fram kommer utsikten att ägnas särskild uppmärksamhet och det är då, när bebyggelsens slutliga volym avgörs, som mer noggranna studier av den visuella påverkan kan göras.

Ny bebyggelse på södra sidan om Fabrikörvägen (delområde 6)

Den föreslagna bebyggelsen i delområde 6 har mött hård kritik från de flesta boende på Fabrikörvägen. Många lyfter fram att bebyggelsen kommer försämra boendemiljön eftersom volymerna är för höga, kommer för nära de befintliga husen och därmed ger skugga, tar bort utsikt mot grönområdet samt ger ökad insyn genom de stora fönstren. Enligt många kommer de negativa förändringarna innebära att priset vid en lägenhetsförsäljning påverkas negativt.

Flertalet påpekar också att den befintliga gatan är smal och att en ökad trafikbelastning skulle innebära stora trafikproblem och en försämrad boendemiljö, framförallt för de som bor i de lägre våningsplanen. Det framkommer också oro för störningar och skador på byggnader under byggtiden, bland annat till följd av sprängningar och transporter. Vad får en stor exploatering, så nära befintliga hus, för konsekvenser? Hur ska detta lösas?

I ett antal skrivelser framgår att det tidigare inte funnits några planer på bebyggelse inom delområdet, att förslaget strider mot den framtagna landskapsanalysen samt att spridningssamband och rekreativvärden riskerar att försvinna.

Några boende framför att förslaget med bebyggelse inom delområde 6 har en oönskad inverkan på den ”gröna foten” och riksintresset för kulturmiljö då den gröna vyn i inloppet till Stockholm förändras. Generellt framförs att området bör lämnas obebyggt för att istället bibehållas som naturområde för dagis, skolor och för boende.

Alternativ lokalisering

I flera synpunkter har det presenterats alternativa förslag för bebyggelsen i område 6. I förslagen nämns bland annat att:

- lamellerna upp mot berget bör utgå
- punkthusen utformas så att de inte står emot de befintliga husen, kanske kan de nya vara ännu högre eller rent av sammanbyggda på de översta våningarna?
- bebyggelsen skulle kunna placeras uppe på höjden mellan Nacka strand och Vikdalen istället och angöras via Tändkulevägen. Där skulle attraktiva bostäder med storslagen utsikt kunna byggas.
- flytta bebyggelsen till området nedanför Jarlaberg, vid hotellet.



- ersätta område 6 med att öka exploateringen i andra delområden, exempelvis vid torget.
- istället bygga längre österut på Fabrikörvägen där gatan är av bättre standard.
- det någonstans i Nacka strand borde byggas en hög märkesbyggnad för att på så vis kunna bevara och aktivera Västra hällmarken.
- bebyggelsen vid torget och Lokomobilvägen kan ökas med 5-10 våningar, där största boende. Även kontorshusen som föreslås konverteras kan byggas på med 5 våningar, dock inte framför befintlig bebyggelse. Då kan delområde 6 bevaras obebyggt.

Planenhetens kommentarer:

Efter den massiva kritiken har bebyggelsen inom delområde 6 setts över igen och till antagandeförslaget har antalet lägenheter minskat, placeringen justerats så att byggnaderna vid Fabrikörvägen visas mer tillbakadragna och så att de inte hamnar mitt framför de befintliga bostadshusen. I ett så pass centralt läge som Nacka strand är det naturligt att bebyggelse prövas på privatägd mark som angränsar till utbyggd infrastruktur. Särskilt när det även finns en rådande politisk inriktning om kraftig förtätning på västra Sicklaön. En långsiktigt oförändrad närmiljö kan i princip bara säkerställas av den som äger marken i omgivningen. Bostadspriser är inte något som styr kommunal planläggning, men avvägningen mellan allmänna och olika enskilda intressen måste vara rimlig. Vissa av de planerade förändringarna i Nacka strand kan antas påverka värden negativt, samtidigt bedöms bland annat den upprustade stadsmiljön, den utbyggda kollektivtrafiken och den övergripande stadsutvecklingen bidra till ökade värden.

Trafikflödena på Fabrikörvägen är idag mycket små, detta eftersom det är en återvändsgata samt att utfarten från kontorshusets garage och torggaraget ligger längst österut, även en fördubbling av den nuvarande trafiken är att betrakta som låga trafikflöden för en lokalgata. Med den planerade bebyggelsen avses också Fabrikörvägens utformning anpassas till kommunal standard med bl.a. breddökning till följd. Exakt hur angöring till den föreslagna bebyggelsen ska fungera kommer prövas i detaljplaneprocessen.

För kommentar om byggstök under genomförandet, se nedan under separat rubrik.

I de nu gällande detaljplanerna tillåts ingen bebyggelse söder om Fabrikörvägen. Detta omprövas dock i och med detta detaljplaneprogram och de efterföljande detaljplanerna som kommer tas fram. Bebyggelsen kommer att påverka grönområdet "Västra hällmarken". Sedan samrådet har bebyggelsens utbredning och placering justerats för att minska påverkan på grönområdet och för de boende. Landskapsanalysen har varit ett underlag för programmet och landskaps- och naturfrågorna har varit med från början i arbetet. Dessa värden har dock vägts mot andra viktiga intressen. Bebyggelse längs södra sidan av Fabrikörvägen har stöd i landskapsanalysens slutsatser och rekommendationer (s. 39-41 i dokumentet).

Den gröna foten påverkas inte av bebyggelsen söder om Fabrikörvägen, påverkan på riksintresset bedöms vara begränsad eftersom den föreslagna bebyggelsen ligger bakom befintliga hus sett från vattnet. Enligt programmet kommer den största delen av Västra hällmarken vara fortsatt obebyggt, "västra hällmarksparken" föreslås utvecklas för att bli ännu bättre för just förskola, skola och allmänheten.



Alternativ lokalisering

De föreslagna alternativen är intressanta inspel. Till viss del har synpunkterna även inneburit förändringar i förslaget. Lamellerna mot berget har inte utgått, men antalet lameller har minskats och placeringen ändrats för att uppnå en bättre anpassning. Placeringen för de högre volymerna mot Fabrikörvägen har ändrats så att de inte står mitt emot de befintliga punkthusen och så att de får ett större avstånd då de dras upp mer mot berget. Antalet bostäder har minskats och istället har bebyggelse tillkommit längre österut längs Fabrikörvägen, mitt emot det stora kontorshuset. Lösningen att bygga på de två stora kontorshusen i norra Nacka strand med ytterligare våningar är möjligt, dock inte i 5 våningar. Programmet har justerats så en tillkommande våning illustreras ovanpå delar av de aktuella kontorsbyggnaderna.

Tidigt i programarbetet undersöktes möjligheterna att bebygga höjden mellan Fabrikörvägen och Vikdalen. En sådan lösning utgick eftersom trafiklösningarna och övrig infrastruktur skulle bli kostsamma och innebära omotiverade ingrepp i naturen, att blivande "västra hållmarksparken" skulle begränsas kraftigt samt att påverkan på landskapsbilden och riksintresset skulle bli stor med bebyggelse på den högsta punkten. Att helt ersätta delområde 6 med bebyggelse i andra delar har inte varit aktuellt. Eftersom delområde 6 redan har utbyggd infrastruktur är det ett sätt att använda redan gjorda investeringar på ett effektivt sätt. Mer bebyggelse vid torget och vid hotellet har inte bedömts vara lämpligt. Ett antal högre byggnader finns med i programmet, dels vid tunneln i delområde 10 och dels i delområde 1. Utöver dessa finns redan befintliga högre landmärkena som vattentornet och tornet vid Cylindervägen. Ytterligare högre solitärer av landmärkeskaraktär har varken bedömts tillföra stadsbilden något eller varit aktuellt ur andra aspekter.

Ny bebyggelse på Augustendalsvägen (delområde 7)

Ett antal boende på Augustendalsvägen menar att bebyggelsen i dagvattenparken, inom delområde 7, bör utgå. Det framförs att en sådan exploatering skulle ta bort utsikt för ett stort antal befintliga lägenheter samt innebära ökad insyn i bostäderna samt att parken riskerar att privatiseras. Flera skriver också att en byggnad så som förslaget visar även skulle innebära att en stor del av parkytan försvinner, en park som både är kulturhistoriskt intressant och innehåller rödlistade arter.

Det lyfts också fram att både boendekvaliteten samt framtida ekonomiska värden skulle påverkas negativt, främst är det påverkan på befintlig utsikt mot vattnet som nämns. Även att ytterligare bebyggelse ger ökade trafikstörningar är något som flera boende framför.

Planenhetens kommentarer:

Byggnaden i dagvattenparken (del av delområde 7) behålls i programmet. Kommunen är medveten om det känsliga läget och att lämpligheten i placering och utformning behöver prövas i framtida detaljplan. Även om placeringen föreslås i anslutning till kulturmiljön runt Ellensvik bedöms inte en byggnad i det hörnet av parken innebära betydande negativ påverkan på kulturmiljön eller riksintresset. Kulturmiljön och stadsmiljön kommer visserligen att förändras i närheten av den föreslagna byggnaden men förändringarna bedöms vara både positiva och negativa. De negativa konsekvenserna hindrar inte att bebyggelsen föreslås ligga kvar i detaljplaneprogrammet.



I kommande detaljplan behöver frågor som anpassning till topografi, vegetation, kulturmiljö mm beaktas. Även enskilda intressen i form av påverkan på befintliga bostäder kommer att vägas mot andra intressen. För att möta den kritik som framkommit från boende under programsamrådet redovisas ett justerat förslag där placering och utformning ändrats så att negativ påverkan på utsikten minskar. Tillkommande bebyggelse och upprustning av de allmänna platserna hänger ihop. I programmet ersätts dagens relativt vildvuxna park med branta partier och en parkeringsplats i mitten av en upprustad park där parkeringsplatsen ersätts av en dagvattendamm och vistelsezoner. Utformningen av parken hänger ihop med den föreslagna byggnaden och avgränsningen mellan privat och offentligt är en viktig fråga för att undvika privatisering av parken.

Ny bebyggelse på Jakobsdalsvägen (delområde 8-9)

Ett mycket stort antal boende på Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen har yttrat sig om delområde 8 och 9, både genom egna skrivelser och genom namninsamlingar. När det gäller område 8 finns det blandade åsikter, för område 9 är det företrädesvis negativa synpunkter.

Många boende beskriver att de är bestörta och mycket förvånade över programförslaget och att dagens miljö redan är väl gestaltad och med en blandning av användningar. De flesta menar att förslaget är synnerligen okänsligt då det påverkar berget och innebär försämrat ljusinsläpp och försämrade utsikt mot vatten och grönska. Flera betonar att förslaget inte tagit hänsyn till befintlig bebyggelse utan medför en oacceptabel försämring och minskade värden på bostäderna.

Några boende för fram att det finns en utsiktsplats inom område 9 och önskar att platsen utvecklas och tillgängliggörs för allmänheten. Flera yttranden har även berört förskolan och dess gårdsmiljöer.

Många vill att delområde 9 ska utgå helt. De är främst är kritiska till den högsta byggnaden i område 9 som de menar förvanskar gaturummet och skapar en ny gräns mot Jarlaberg. Bland annat föreslås att bebyggelsen skulle kunna ersättas genom att bygga mer i delområdena 3, 5, 6 och 10.

Ett fåtal har föreslagit förändringar av bebyggelsen, exempelvis att den läggs närmast Jakobsdalsvägen så att naturområdet vid Östra skogen bevaras så mycket som möjligt, eller att bebyggelsen utformas terrasserad.

Flera menar att förslaget inte kopplar ihop Nacka strand och Jarlaberg, tvärt om. I en del yttranden framkommer även en oro kring störningar under byggtiden, transporter och sprängningar mm.

Planenhetens kommentarer:

Det mycket stora antalet kritiska synpunkter har medfört att delområde 9 arbetats om, att helt ersätta området med bebyggelse i andra delområden har inte bedömts vara möjligt. Förändringarna i delområde 9 innebär att exploateringens täthet minskar och att bebyggelsen ges en annan karaktär. Bland annat har punkthuset närmast Jarlaberg utgått, förskolan fått ett mer fritt läge, en park lämnats närmast Jarlaberg samt att en utsiktsplats planerats in på berget längst västerut i delområdet. Även efter dessa förändringar kommer närmiljön påverkas och utsikten från många lägenheter kommer att förändras, dock inte i



samma utsträckning som i samrådsförslaget. I och med den bearbetade strukturen bedöms påverkan på omgivningen begränsas till ett koncentrerat område och andra delar bevaras eller utvecklas som park. Med utkragande byggnader mot Östra skogen kan målen med hög täthet uppnås samtidigt som naturen nedanför berget hanteras mer varsamt än i samrådsförslaget.

Bostadspriser är inte något som styr kommunal planläggning, men avvägningen mellan allmänna och olika enskilda intressen måste vara rimlig. Vissa av de planerade förändringarna i Nacka strand kan antas påverka värden negativt, samtidigt bedöms bland annat den upprustade stadsmiljön, den utbyggda kollektivtrafiken och den övergripande stadsutvecklingen bidra till ökade värden.

På programkartan för offentliga rum och på kartan i trafik och teknikkapitlet visas kopplingar mellan Nacka strand och Jarlaberg. Utformningen av dessa behöver utredas i samband med att den tillkommande bebyggelsen planeras mer i detalj. I sammankopplingen av områdena ingår gator, trappor, parker, platser och bebyggelse.

För kommentar om förskola samt byggstök under genomförandet, se nedan under separata rubriker.

Ny bebyggelse i anslutning till tunneln (delområde 11 och 12)

Några boende i Vikdalen har yttrat sig över bebyggelsen i område 11 och 12. De menar att kommunen inte tillräckligt beaktar de som redan bor i närområdet och att programförslaget skulle orsaka direkt skada för många fastighetsägare och också innebära minskat marknadsvärde för fastigheterna. Utifrån detta kritiserar bebyggelsen i skogspartierna mellan Vikdalen och Nacka strand och vid "Montanahuset". Flera vill att hela område 12 ska utgå medan andra helst vill att de västra delarna av bebyggelsen i område 12 utgår. Bland annat framförs att programförslaget inte är i linje med tidigare planer och kommunens grönstrukturprogram.

Andra nämner att området bör ses i ett större sammanhang där marken fram till Värmdöleden tas med. Det efterfrågas även att bebyggelsen i delområde 12 bör anpassas bättre till topografin och att hänsyn tas till det naturliga krönet.

Planenhetens kommentarer:

Någon förändring av Vikdalens villabebyggelse föreslås inte i detta program. Planenheten bedömer dock att förtätning kan ske i närheten av Vikdalen utan att områdets karaktär försvinner. Ny bebyggelse enligt programmet kommer att påverka Vikdalen, i vissa delar en relativt kraftig påverkan jämfört med dagsläget. Exakt placering, höjd och utformning kommer att prövas i den kommande detaljplaneprocessen, där ges möjlighet att lämna in synpunkter samt rätt för berörda sakägare att överklaga. Planenheten anser att en relativt kraftig förändring får talas, det är inte möjligt att ha stora obebyggda zoner fredade från förändring några minuter från Stockholms innerstad och ett stenkast från kommande tunnelbana. I vissa delar avviker programförslaget något från översiktsplanen, det är bland annat därför som ett program tas fram. I och med programmet ges tillfälle till samråd och politiska beslut om innehållet.



Ett sätt för kommunen att se till helheten på västra Sicklaön har varit arbetet med en strukturplan där övergripande samband, stråk och bebyggelseområden pekas ut. Kommunstyrelsen har beslutat att strukturplanen ska vara utgångspunkten för stadsutvecklingen på västra Sicklaön. I denna anges att delområde 11 och 12, samt området närmare Värmdöleden, ska utgöra nya bebyggelseområden med tät stadsbebyggelse.

Västra hållmarksparken

Det har framkommit blandade synpunkter om Västra hållmarksparken. Flera är positiva till mer tillgängliga parker, medan andra vill att området bevaras i sin helhet. En del vill att området ska bebyggas istället för området vid Fabrikörvägen.

Flera påpekar att de inte vill att området ska vara en iordninggjord park utan ha mer av naturkaraktär. Som stöd för ett bevarande av dagens karaktär nämns inventeringen av naturvärdesträd där värden identifierats i området, eventuellt i klass som nyckelbiotop.

Planenhetens kommentarer:

Parkens utformning styrs inte i detalj. Programmet visar dock på att en utvecklad park kan innehålla olika karaktärer, med både ordninggjorda och mer naturliga delar. En mer anlagd park är en förutsättning för den ökade användningen och kraven på tillgänglighet som blir en följd av kommunalt huvudmannaskap och fler boende i stadsdelen.

Dagvattenparken

Flera av de boende är positiva till idén med en dagvattenpark men att den föreslagna bebyggelsen i parken riskerar att ta bort det mesta av ytan. Idéer lyfts fram kring parkens innehåll, exempelvis nämns restaurang och fler grillplatser.

Planenhetens kommentarer:

Se kommentaren ovan om delområde 7.

Förskola/skola

Placeringen av förskolan i område 3 ifrågasätts från bullersynpunkt, byggnaden borde utformas så att en bullerskyddad sida skapas.

Den befintliga förskolan i område 9 beskrivs i stort som välfungerande, men att lekytorna begränsas i förslaget och att förskolan skulle förlora på att bli kringbyggd med bostäder. Någon menar att programmet bör omarbetas så att det finns minst 25 kvm gård/barn både för förskolan och för den angränsande grundskolan. Det föreslås bland annat att förskolan bör kunna få ta hela område 9 i anspråk, då kan den även integreras med naturen.

Planenhetens kommentarer:

Förskolevolymen i delområde 3 ska betraktas som en skiss, den slutliga utformningen kommer styras i den kommande detaljplanen, i den processen påverkar frågor som buller och lekmiljö den slutliga utformningen.

Utformningen av delområde 9, som är en sen utbyggnadsetapp, har setts över efter de många samrådsyttrandena. Detta har även påverkat förskolans utformning. Slutlig utformning av byggnad och gård avgörs dock inte i detta detaljplaneprogram utan det är när



en ny detaljplan tas fram som detta prövas närmare. Även fortsättningsvis föreslås bostadsbebyggelse i delområde 9.

Trafik

När det gäller trafik har det inkommit några positiva synpunkter, bland annat att den ökade tillgängligheten samt utbyggda trottoarer och gc-vägar är bra. Men flertalet av synpunkterna har dock varit kritiska.

Flera frågar vad en så pass storskalig utveckling som programmet föreslår innebär för den befintliga infrastrukturen. Vissa framför att ingen ny bebyggelse är lämplig innan infrastrukturfrågorna har lösts.

Många boende på Fabrikörvägen, Jakobsdalsvägen, Fyrspannsvägen samt Augustendalsvägen har uttryckt en oro kring trafikflödena och flera menar att situationen kommer att försämrans radikalt.

Flera boende i Vikdalen lyfter fram att trafikvolymen i Vikdalen och Nacka strand redan nu är maximerad och att programmet inte visar hur trafiken ska regleras. De menar att det redan nu inträffar tillbud och att försämringar är på gång i och med den planerade gång- och cykelbanan i Vikdalen.

Planenhetens kommentarer:

Vikdalen ligger utanför programområdet och inom ramen för programmet tas kopplingen till intilliggande områden för gående och cyklister upp som något som ska förbättras men programmet föreslår inga åtgärder i Vikdalen i övrigt. Trafiksituationen i Nacka strand skiljer sig mycket åt mellan de olika gatorna i området. Entrékorsningen är som programmet redovisar i PM korsningsanalys relativt högt belastad, och korsningen kan upplevas som stökig och otrygg men med anledning av de förhållandevis låga hastigheterna är den inte trafikfarlig. Beträffande lokalgatorna Fabrikörvägen och Jakobsdalsvägen så har de förhållandevis låga flöden för lokalgator i tätbebyggda områden även med tillkommande bostäders trafik. Medtaget den standardhöjning som planeras göras i samband med en eventuell förtätning så kommer inte trafiksituationen på dessa gator att väsentligt förändras eller försämrans. Fyrspannsvägen ligger utanför programområdet och ingår inte i planeringen i dagsläget, med annat än att en eventuell tillkommande bebyggelse skulle kunna angöra även därifrån. Det är dock något som får utredas vidare i samband med aktuellt detaljplanearbete.

Parkering

Flera boende belyser parkeringsfrågan och undrar hur det är tänkt att lösas och menar att det redan idag råder en brist på parkeringsplatser.

Planenhetens kommentarer:

I det parkerings-PM som utgör underlag till programförslaget redogörs för principerna om hur parkeringsfrågan kan lösas. Idag finns ett stort antal parkeringsplatser i garage, någon form av samutnyttjande föreslås. Vissa av delområdena bedöms kunna inrymma parkering för sitt eget behov medan andra saknar den möjligheten. Det är inte möjligt att i programmet helt styra hur en kommande parkeringssituation ska lösas, det behöver konkretiseras i det fortsatta arbetet med respektive delområde och i de kommande



detaljplanerna. Programmet har dock räknat på ett fullt utbyggt område och med de parkeringstal som gäller idag. Det är rimligt att anta att det kan förändras över tid och fram till dess att Nacka strand är utbyggt i enlighet med programförslaget, även om det i dagsläget inte kan uppskattas i siffror och därför inte är medtaget i parkeringsutredningen. Med hänsyn till kommande tunnelbana och en trolig ökad andel resande med kollektivtrafik samt en generell trend om ett vikande bilinnehav och en viljeriktning om ett mer hållbart resande anses att parkeringssituationen i Nacka strand kommer att gå att lösa på ett tillfredsställande sätt.

Byggstök och buller

Många boende framför att de är oroliga för de störningar i form av transporter och markarbeten som en utbyggnad enligt programmet skulle innebära. Hur är det tänkt att allt ska kunna samordnas?

Ett antal boende i Vikdalen menar att bullret från Värmdöleden behöver behandlas på en övergripande nivå och att dagens bullerskydd har dålig verkan. Vissa menar också att reflektion av buller kommer att öka i och med den bebyggelse som programmet föreslår.

Planenhetens kommentarer:

Störningar under byggtiden är svåra att undvika, men det är inte ovanligt att byggnader uppförs mycket nära befintliga hus, även då kan störningarna hanteras. I byggskedet kommer åtgärder vidtas för att minimera påverkan på omgivningen och så att arbetet följer de lagar och regler som finns kring säkerhet och buller.

Specifika synpunkter

27. Boende på Augustendalsvägen 30

Den boende är positiv till utvecklingen vid J V Svenssons torg samt till bebyggelsen vid Fabrikörvägen, som enligt skrivelsen inte förstör någon sjöutsikt. Stark kritik riktas dock mot den föreslagna bebyggelsen i den så kallade dagvattenparken, vid Augustendalsvägen, i delområde 7. Även bebyggelsen i delområde 5 kritiserar.

Den boende menar att planerna på att bygga ett bostadshus framför husen på Augustendalsvägen i område 7 samt flera nya byggnader på kajen i område 5 känns som kortsiktiga lösningar för att delvis dra in pengar till tunnelbanebygget. Åtgärderna känns absolut inte som en långsiktig lösning som det heter i programmet. "Dagvattenparken" som planeras är ett mycket litet grönområde som kommer att upplevas som det nya bostadshusets innergård – inte en gemensam, tillgänglig park för alla i området. Den boende pekar även ut fyra befintliga bostadshus och menar att de boende i dessa kommer få sin sjöutsikt minimerad eller helt bortbyggd av byggnaden i dagvattenparken. Är detta verkligen att främja livskvaliteten för de boende?

I skrivelsen betonas att förslaget leder till att grönområden försvinner, att rörelseytorna begränsas, att föreslagen byggnad vid dagvattenparken ianspråktar är lika kulturhistoriskt intressant som den vid Tornvillan, att rödlistade arter försvinner, att biltrafiken ökar på en redan överbelastad gata med ökat buller som följd, att det blir en mer instängd känsla, att sjöutsikt försvinner, att livskvaliteten försämras samt att det innebär en ekonomisk katastrof för de som redan äger sina bostäder eller planerar att köpa dem.



Planenhetens kommentarer:

Den planerade förtätningen i Nacka strand påverkar, och påverkas av, den framtida tunnelbaneutbyggnaden. Programförslaget innebär att ny bebyggelse kan tillkomma vilket är i linje med Nacka kommuns åtaganden i samband med tunnelbaneprojektet. Bedömningen att delområde 5 och 6 är lämpliga för bebyggelse står fast. Tanken med programmet är att förtätningen ska vara långsiktig och till stor del nyttja redan gjorda investeringar.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 5 och 7 samt om byggstök och buller.

28. Boende på Augustendalsvägen 30

Den boende tycker att dagvattenparken är en strålande idé. Men med ett stort hus i parken i område 7 blir det inte mycket till park kvar. Istället borde en familjevänlig krog samt fler grillplatser placeras på platsen. Det är de sjönära grönområdena som gör Nacka strand! I skrivelsen anges även att det är av yttersta vikt att den utsikt som finns bevaras. Som alternativ kanske en byggnad skulle kunna placeras på motsatta sidan om Augustendalsvägen, och på så vis fortsätta den befintliga raden av punkthus? Alternativt utöka byggrätten vid hotell J?

Planenhetens kommentarer:

Sedan samrådsförslaget har byggnaden i dagvattenparken justerats så att påverkan på befintliga bostäder minskar, men vid ett genomförande kommer utsikten att påverkas till viss del. Utsikt är ett enskilt intresse som planeringen tar hänsyn till, även om utsikt inte är någon absolut rättighet. Intresset ska dock vägas mot andra enskilda och allmänna intressen som ibland väger tyngre. Exakt placering och utformning kommer att prövas i en detaljplaneprocess där det finns möjligheter att lämna synpunkter under samråd och granskning.

Att fortsätta den befintliga raden med punkthus längs Augustendalsvägen eller utöka byggrätten vid hotellet har inte bedömts som lämpligt med tanke på kulturmiljön och kopplingen till den framtida bebyggelsen vid Bergs oljehamn.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 7.

29. Boende på Augustendalsvägen 32

Den boende undrar hur trafiken på Augustendalsvägen ska kunna bli bättre och inte sämre i och med programförslaget eftersom fler bostäder på kajen och uppgradering av gatan medför fler bilar. Ett förslag om att bygga en tunnel från torggaraget ned till kajnivån beskrivs. I skrivelsen föreslås också att Augustendalsvägen kan utformas med snedparkering mot norra sidan medan parkering mot hyreshusen tas bort. Det skulle ge fler platser och plats för mer grönska vid hyreshusen. Behåll den lilla grönskan som finns nedanför Augustendalsvägen 30-32, där det planerade bostadshuset föreslås i område 7, det kommer att förstöra för alla boende. Vattenkontakten kommer att minska snarare än att öka bland annat eftersom parkeringsplatser för besökare försvinner samt att den möblerade grillplatsen försvinner. Utan grönskan tappar området helt sin charm.

Planenhetens kommentarer:

En tunnel från torggaraget ned till kajnivån har inte utretts inom ramen för programmet men skulle troligen bli en mycket dyr konstruktion. Den planerade utvecklingen med



bostäder och verksamheter på kajen är inte så omfattande att en tunnel skulle vara motiverad på grund av den genererade trafiken. Snedparkering tar relativt stor plats jämfört med traditionell kantstensparkering och bidrar inte heller till stadsmässighet. Då Augustendalsvägen och övriga gator i området i sin helhet övergår i kommunalt huvudmannaskap kommer parkeringsregleringen utmed gatorna att ses över. Vilka kantstensparkeringar som kan kvarstå med hänsyn till kommunal standard samt hur dessa lämpligen bör regleras med avseende på tid och i framtiden även kostnad kommer att utredas då.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 7 samt trafik.

30. Boende på Fabrikörvägen 12, 14 och 18

I skrivelsen från en boende, som även 16 andra boende på Fabrikörvägen har skrivit under, kritiserar den föreslagna bebyggelsen i område 6 i programmet. De boende menar att om bebyggelse uppförs på södra sidan av Fabrikörvägen kommer lägenheterna bli exponerade för insyn ibland annat vardagsrum vilket är mycket obehagligt. Skogen/friluftsområdet har varit en bidragande orsak till att lägenheterna köpts. De menar vidare att Fabrikörvägen redan idag är trång och inte kommer att klara angöring för föreslagen bebyggelse. Trafiksituationen kommer att bli ohållbar. Vidare tycker de boende att den föreslagna bebyggelsen ligger alldeles för tätt inpå de redan existerande bostadsrätterna.

De föreslår att bebyggelsen inom område 6 placeras uppe på berget, vilket ger en fantastisk utsikt över inloppet, att Tändkulevägen används för angöring till bebyggelsen så att det blir mer praktiskt och inte ställer till problem för de boende på Fabrikörvägen samt att garage byggs under bebyggelsen för lättare parkering och ökad attraktivitet.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 6 samt trafik.

31. Boende på Fabrikörvägen 12, 14 och 18

I skrivelsen, som 26 boende på Fabrikörvägen skrivit under, framkommer att de är starkt kritiska till bebyggelsen i område 6 i programförslaget. Enligt de boende innebär bebyggelsen en stor miljöförsämring eftersom angöringen föreslås lösas från samma gata som för befintlig bebyggelse. Bebyggelsen skulle innebära en enormt ökad trafikbelastning och fara då det redan idag är så smal väg att trappstegen leder direkt ned på gatan, trottoar saknas. Olägenheterna skulle bli extra stora, framförallt för de som bor långt ned i huset, eftersom befintliga balkonger ligger mycket nära gatan.

Det framhålls även att de befintliga husen har stora fönster mot den föreslagna bebyggelsen och att utsikt mot skogen skulle bytas mot en icke trivsamt insyn. Den föreslagna bebyggelsen skulle även skymma solen och därmed försämma boendekvaliteten. De boende påtalar att det inte ens i Stockholms city finns byggnader med så lite utrymme mellan eftersom gator där oftast har två trottoarer och två körfält. Om förtätning ska kunna ske behöver stora delar av berget sprängas.

De boende frågar till vilket pris som denna förtätning ska ske och känner sig bedrövade över att förslaget kan komma att godkännas av Nacka kommun. Förslaget skulle påverka miljön mycket negativt. Varför inte flytta bebyggelsen till höger om hotell J nedanför



Jarlalberg? Då skulle husen få sjöutsikt och inte vara lika störande eftersom hotellgäster är kortvariga besökare. De boende önskar att den gröna lungan vid Fabrikörvägen ska bibehållas för dagis, skolor och boende som hittills.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 6.

32. Boende på Fabrikörvägen 12

De boende är kritiska till bebyggelsen vid Fabrikörvägen, inom område 6 i programmet. Då deras bostad köptes fanns inga planer på exploatering på den aktuella platsen, har detta tydligen ändrats. De menar att bebyggelseområdet strider mot den landskapsanalys som tagits fram samt att spridningssamband och rekreativvärden riskerar försvinna. Utöver detta påverkas omgivande grönska och solförhållanden samt att det blir insyn från den nya bebyggelsen. Det bör vara möjligt att ta bort den aktuella bebyggelsen, med ca 100 lägenheter, och kompensera med lite mer i andra delar av Nacka strand. Då kan område 6 sparas som ett attraktivt och tillgängligt grönområde. Sammantaget menar de boende att bebyggelsen inom område 6 strider mot tre viktiga intressen.

- Förslaget har en oönskad inverkan på riksintresset för kulturmiljö då den gröna vyn i inloppet mot Stockholm förändras. Det strider alltså mot en bredare allmänhets intresse.
- Förslaget har en oönskad inverkan på nuvarande och blivande boende i närområdet, dvs. Nacka strand i sin helhet.
- Förslaget har en påtaglig negativ inverkan för de boende på Fabrikörvägen, dvs. på enskildas intressen.

När det gäller område 5 i programförslaget vill de boende påminna om det utsiktsservitut som föreningen har med berörd fastighetsägare. Begränsningen i höjd på eventuella nya byggnader måste följas i sin helhet, dvs utsikten får inte minska från någon enskild lägenhet.

Avslutningsvis menar de boende att förslaget för område 5 och 6 innebär väsentliga olägenheter såväl under byggtiden som efter färdigställande. Det är också uppenbart att priset vid en eventuell lägenhetsförsäljning påverkas. De hänvisar till mark- och miljödomstolens dom om detaljplanen för nya Slussen i Stockholm där utsiktsfrågan prövades.

Planenhetens kommentarer:

Det finns flera rättsfall där påverkan på utsikt prövats, varje fall har sina speciella förutsättningar. Det går inte att dra några direkta paralleller till prövningen av Slussenplanen eftersom förutsättningarna är olika. Kommunens inriktning är att ett stort antal bostäder ska tillkomma på västra Sicklaön, detta utgör ett stort allmänt intresse. Bedömningen är att bebyggelse bör kunna tillkomma i delområde 5 och 6. Att en byggnad är först på plats innebär inte någon rättighet till oförändrad omgivning. Förändrad markanvändning kommer dock att föregås av planläggning och i den processen görs den slutliga avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. I nuläget är det ett detaljplaneprogram som är aktuellt, där anges kommunens inriktning för kommande detaljplanering i Nacka strand.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 5 och 6.



33. Boende på Fabrikörvägen 12

De boende instämmer i en insändare i NVP tisdagen den 10 december. Huvudinnehållet i insändaren är att bebyggelsen vid Fabrikörvägen inte passar in utan bara förstör och att de boende mister all natur utanför sina fönster. Istället föreslås att bebyggelsen i område 6 flyttas mer söderut upp till bergets högre nivå där milsvid utsikt kan fås. Där kan bebyggelsen lätt nås med en väg från Tändkulevägen.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 6.

34. Boende på Fabrikörvägen 12

En skrivelse som undertecknats av fyra boende på Fabrikörvägen innehåller främst synpunkter och frågor om den planerade bebyggelsen i område 6 i programmet. De ser hellre att delområdet tas bort och bebyggelse istället placeras inom andra delområden exempelvis närmare torget eller etapp 3. Ett annat alternativ vore att bygga längre österut på Fabrikörvägen, där vägen är av bättre standard. De undrar även hur stor inverkan den nuvarande fastighetsägaren haft på förslaget.

De boende uttrycker en oro kring de sprängningar, markarbeten och byggtransporter en exploatering i område 6 skulle innebära. De menar att det skulle innebära stora störningar för de boende under en relativt lång period och undrar hur transportererna ska samordnas. Kommer utbyggnaden också innebära att hela gatan grävs upp för ledningsarbeten? Vad händer om marken byter ägare och byggprocess drar ut på tiden och samordningsproblemen blir större?

De boende lyfter också fram att dagens kantstensparkeringar längs Fabrikörvägen tas bort utan någon närmare kommentar i programmet. Behovet av dessa platser borde öka i och med en ytterligare exploatering. De menar också att Fabrikörvägen kommer få fler regelbundna tunga transporter även efter ett eventuellt bygge. De boende tycker inte att hänsyn tagits till alla olägenheter för de redan boende och de välkomnar politiker och andra beslutsfattare i detta ärende att på plats bilda sig en uppfattning om vad det rör sig om.

De utvecklar vidare att programmets förslag innebär att en ansenlig del av skogen försvinner och att gamla träd tas bort. Det lilla djurliv som finns kommer att försvinna. Riskerna som landskapsanalysen visar för spridningssambanden borde kunna undvikas. De ifrågasätter även bostadskvaliteten i den föreslagna bebyggelsen. Avslutningsvis vill de boende påminna om utsiktsservitutet som är tecknat med berörd fastighetsägare. Den menar att ett hus på samma höjd som "Gant-huset", men som ligger närmare Fabrikörvägen, kommer upplevas som högre.

Planenhetens kommentarer:

Den i nuläget dominerande fastighetsägaren i Nacka strand är intresserad av en förtätning i stadsdelen. Dessa ambitioner är i linje med kommunens inriktning för västra Sicklaön. Förslaget är framtaget i samarbete med fastighetsägaren för att på så vis säkra att det finns en vilja att genomföra det som föreslås. Samtidigt är det viktigt att poängtera att programmet är kommunens förslag och att arbetet hanteras på vanligt sätt med politiska uppdrag och beslut.



Det finns alltid risker för förseningar och samordningsproblem i en plan- och byggprocess. Oavsett framtida ägandeförändringar kommer kommunen ha kvar rollen som samordnare av utvecklingen i Nacka strand och kommer att verka för att påverkan under genomförandet blir så bra liten som möjligt samt följer de lagar och regler som finns.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 5 och 6.

35. Boende på Fabrikörvägen 12

Den boende protesterar mot planerna att bygga fler hus på Fabrikörvägen och menar att byggnaderna kommer alldeles för nära de fyra befintliga bostadshusen. De flesta har valt sitt boende just för närheten till naturen. Insyn, trafikstörningar och sprängningar kommer att påverka befintlig bebyggelse. Den boende menar att skulle bli lummigare och vackrare om en ”fil” av grönska sparades mot Fabrikörvägen och att bebyggelsen istället placeras högre upp på berget, exempelvis som radhus. Angöring kan då lösas från Tändkulevägen.

Den boende frågar sig vem som ska kompensera för miljöförstöringen och om bebyggelsen överhuvudtaget är möjlig.

Planenhetens kommentarer:

I Stockholmsområdet är bristen på bostäder ett problem och det allmänna intresset för att bostäder tillkommer är därmed stort. Vid detaljpanelläggning ska en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen göras. Skador till följd av en detaljplan ersätts inte förutom de fall som finns uttryckligen reglerade i 14 kapitel PBL.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 6 samt byggstök och buller.

36. Boende på Fabrikörvägen 14

De boende ger en kort beskrivning av ägandehistorik och vilka intressenter som finns i Nacka strand. Deras huvudsakliga synpunkter handlar om att föreslagna bebyggelse inom område 1 och område 6 i programmet är olämplig då den innebär dramatiska intrång i det som idag är obebyggt mark. De lyfter fram ett antal citat ur programmet som talar om värdet av natur- och rekreativmiljöer i Nacka strand. De menar att förslaget inte överensstämmer med de utvalda citaten.

Utöver detta menar de boende att den föreslagna bebyggelsen på Fabrikörvägen samt vid Tändkulevägen är för hög och därmed kommer att skymma solen för befintlig bebyggelse samt att transporter och ökad trafik kommer innebära ytterligare trafikproblem på Fabrikörvägen.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 1 och 6, trafik samt byggstök och buller.

37. Boende på Fabrikörvägen 14

Den boende beskriver att ”Västra hällmarken” och angränsande skogsområden utgör en väsentlig del av den ”gröna foten” i Nacka strand. Bebyggelsen inom område 6 i programmet ifrågasätts främst eftersom den ianspråkta naturmark och för att de sannolikt innebär avsevärda sprängningar med risk för skador på befintlig bebyggelse. Hur stämmer det med kommunens mål om kvalitativa rekreativmiljöer, långsiktigt hållbar stadsmiljö,



effektiv mark- och resursanvändning, spridningssamband och gröna stråk? Den boende menar att delområde 6 stämmer dåligt överens med dessa. När kommunen nu planerar för ca 5000 fler boende i Nacka strand då börjar man med att bygga bort en stor del av den enda stora gröna lungan i området.

Istället tycker den boende att man bör bygga högre i områdena 3,4,10, 11 och 12 och föreslår att en märkesbyggnad planeras, liknande Alviks Torn eller höghuset i Dalénum på Lidिंगö med 18-21 våningar. Tala om utsikt! Nacka bör inte vara sämre. Då kan Västra Hällmarken bevaras och aktiveras.

Den boende poängterar också att restauranger och caféer vid strandpromenaden bör kontrolleras fortlöpande så att de inte medför störande ljud med musik utomhus mm. Slutligen föreslås även att konstverket med den svävande kvinnan på J V Svenssons torg borde återställas med en vattendamm som fanns tidigare, att de två rostande ljuskulisserna tas bort samt att den ursprungliga stensättningen återskapas.

Planenhetens kommentarer:

När det gäller grönområden och gröna samband har planenheten gjort en bedömning där de föreslagna inträngen vägts mot nyttan. Just delområde 6 har delvis justerats efter samrådet, men naturmark tas i anspråk även efter dessa ändringar. I programmet framgår tydligt att bebyggelse i delområde 6 förutsätter att byggnaderna utformas "lätt" och ges en utformning som samspelar med naturen. På så sätt möjliggör programmet bebyggelse som ger en begränsad påverkan på naturen.

Tillstånd och regler kring restaurangverksamhet regleras inte i ett detaljplaneprogram. I arbetet med de kommande detaljplanerna finns dock möjligheter att påverka den fysiska utformningen. Synpunkten angående utformningen av J V Svenssons torg noteras.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 6 och Västra Hällmarksparken.

38. Boende på Fabrikörvägen 14

Den boende menar att förtätning inte passar vid Fabrikörvägen. Nyinflyttade kommer att få skymta vattnet men mest se in i de befintliga husens vardagsrum. Det lyfts fram att alla har köpt sina lägenheter utifrån det utsiktsservitut som Brf. Gustafshög har med kommunen där utsikten mot skogen är lika viktig som den mot vattnet.

Den boende menar att den planerade bebyggelsen på Fabrikörvägen kommer att förstöra naturen och miljön med biltrafik som innebär en hänsynslös förändring. Istället föreslås bebyggelse längre upp på berget där en attraktiv utsikt kan möjliggöras. På berget kan det byggas dubbelt så många hus, kanske som radhus. Trafiken kan lösas från Tändkulevägen.

Planenhetens kommentarer:

Påpekandet om servitutet är delvis felaktigt. Det avtalservitut som finns inskrivet är en civilrättslig överenskommelse mellan två privata fastighetsägare. Kommunen har inte något med det att göra.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 6.



39. Boende på Fabrikörvägen 14

Den boende vill behålla det enda stora skogs- och bergområdet på södra sidan av Fabrikörvägen orört för rekreation för dagisbarn, boende och nya boende. En bredare väg med två filer skulle orsaka trafikproblem och kaos. Istället bör bebyggelsen vid torget och vid Lokomobilvägen ökas med 5-10 våningar, där störs inga befintliga boende. Även kontorshusen som föreslås konverteras borde kunna byggas på med 5 våningar, dock inte framför befintlig bebyggelse.

Den boende tycker att alla nybyggda hus bör förses med planteringar på balkongerna, agtak (tak av vass) eller förses med bikupor. Det framkommer även att torget och trappan ned till kajen bör utvecklas med grönska samt att den gamla arkitekturen och de vackra konstverken bör bevaras.

Vad händer med källsorteringshuset som hör till Brf. Gustafshög? Det syns inte i planerna.

Planenhetens kommentarer:

Det är viktigt att stadsmiljöerna fortsätter att vara attraktiva och utvecklas ännu mer med väl gestaltade offentliga platser. I huvudstråket längs Augustendalsvägen och ned till kajen ska grönskan vara ett påtagligt element. Programmet uppmuntrar även gröna tak mm, detaljer kring utformningen kommer dock att prövas i de kommande detaljplanerna.

Vad som händer med källsorteringshuset vid Augustendalsvägen är inte något som tas upp i programmet utan det är en fråga som kommer att behöva lösas när arbetet kommer längre och det är klarlagt vilket område som kommer att beröras.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 6 och trafik.

40. Boende på Fabrikörvägen 18

De boende beskriver hur de i samband med köp av lägenhet förvissade sig om att utsiktsservitutet var inskrivet hos Lantmäteriet samt att kommunen kände till det. De har nu sett att kommunen vill ge bygglov för ett hus om fyra våningar istället för godkända tre likt avtalat. För de boende blir det inte bara en känslomässig fråga utan även en ekonomisk.

I skrivelsen hoppas de boende att kommunen ska respektera det gällande servitutet och inte tvingar fram en rättsprocess i frågan. I övrigt är de mycket positiva till utbyggnaden, även byggnader framför dem, bara utsiktsservitutet respekteras.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 5.

41. Boende på Fabrikörvägen 18

I skrivelsen framgår att de boende generellt värnar om grönområdena mellan Fabrikörvägen och kajen. I förslaget är de dock mest missnöjda med bebyggelsen söder om Fabrikörvägen, i delområde 6. De menar att föreslagen bebyggelse skulle få mycket negativa konsekvenser då den hamnar utomordentligt nära de befintliga bostäderna, och att detta innebär skuggning, störande insyn och att de mister sin utsikt mot skogen. Till detta kommer även att trafikbelastningen blir mycket stor. De föreslår att byggnaderna närmast Fabrikörvägen tas bort så att ett grönt stråk sparas. De boende betonar att när de flyttade till Nacka strand



för några år sedan var det inte till en ”stad” de flyttade utan till ett grönområde med viss sjöutsikt och räknade aldrig med att det kunde komma bebyggelse så som programmet föreslår.

Planenhetens kommentarer:

Synpunkten om att de inte flyttade till en ”stad” noteras. I ett område bara några minuter från de centrala delarna i en kraftigt växande storstad kan all mark förväntas bli aktuell för bebyggelse, särskilt om den är privatägd och redan har utbyggd infrastruktur. Planenheten menar att utvecklingen är naturlig och välkommen från kommunens perspektiv där bostadsbyggande är en viktig uppgift.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 6, trafik samt allmänt.

42. Boende på Fabrikörvägen 18

De boende skriver att en förtätning till en mer stadsliknande miljö bör ske på platser där det harmoniserar med omgivningen och där trafikflödena kan lösas. De betonar att det är viktigt att behålla dagens skärgårdskänsla. För de boende skulle område 5 i programmet, bebyggelsen på kajen närmast berget, få förödande konsekvenser pga närheten (insyn) och höjden (påverkad utsikt).

Planenhetens kommentarer:

Skärgårdskänslan är en viktig del av Nacka strand, programförslaget med bland annat strandpromenad mm kommer att långsiktigt säkerställa tillgängligheten till vattnet. Programförslaget innebär att miljön i Nacka strand delvis förändras, det är en del av syftet. Planenheten bedömer att tillräcklig hänsyn tagits till omgivningspåverkan och trafikmängder.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 5 och trafik.

43. Boende på Fabrikörvägen 20

Den boende menar att bebyggelsen inom område 5, bebyggelsen på kajen, skulle begränsa utsikten mot vattnet och Djurgården för ett stort antal boende i husen på Fabrikörvägen 18 och 20. Bebyggelsens hösta höjd bör regleras enligt det gällande servitutet.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 5.

44. Boende på Fabrikörvägen 20

I skrivelsen från den boende framgår att det är positivt med en förtätning och att inrymma bostäder i tomma kontorsbyggnader. Område 1 är positivt och bra för ett mer levande Nacka strand. Den boende är dock kritisk till bebyggelsen i område 6. Bebyggelsen kommer mycket nära de befintliga husen och sprängningar skulle vara mycket störande. De har valt att bo i Nacka strand just för att inte bo på en byggarbetsplats. Område 6 behöver bevaras som rekreationsplats. Det är viktigast att utsiktsservitutet respekteras, inga nya våningar på gamla ”Gant-husen”. I övrigt stödjer den boende de synpunkter som Brf. Gustafshög lämnat in och som undertecknats av advokatfirman Fylgia. (Se sid. 40)



Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om område 1, 5 och 6 samt om byggstök och buller samt separat svar till Brf. Gustafshög.

45. Boende på Fabrikörvägen 20

Den boende ser det som positivt att befintliga ytor som står tomma kan användas mer effektivt och inrymma bostäder. Byggnaderna vid torget får gärna vara höga så de får utsikt ovanför övrig bebyggelse. I skrivelsen lyfts område 6 fram som negativt, en bebyggelse där skulle minimera den gröna lungan och ta bort lekmöjligheter för barn i Nacka strand. Den boende lyfter också fram att boendemiljön skulle bli besvärlig under flera år av sprängningar, byggarbete och ökad trafik. Det framgår även att det inte bör byggas för högt på kajen då utsiktsservitutet gäller, annars riskerar många boende att påverkas negativt.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 1, 5 och 6 samt om trafik och byggstök och buller.

46. Boende på Fabrikörvägen 20

Den boende tycker att det låter trevligt med ett mer levande Nacka strand och skriver att den fantastiska utsikten, enastående miljön med lugn och tystnad samt den vackra arkitekturen gör att Nacka strand är attraktivt. Det framgår att område 5 i programmet ses som negativt. Den boende påpekar att ingen byggnad på kajsidan, bakom "Gant-huset", får bli högre än tre våningar, dvs inte högre än de befintliga husen. Arkitekturen och fasader på kommande bebyggelse får inte förstöra den kvalité och harmoni som finns idag.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 5.

47. Boende på Fabrikörvägen 20

Den boende uttrycker att det inte är roligt att kommunen föreslår ett höghus framför fönstret och en mur framför utsikten. Bebyggelsen på kajen behöver minskas med en våning så det blir 3 våningar som befintliga byggnader på kajen.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 5.

48. Boende på Jakobsdalsvägen (namnlista 110 namn)

Ett stort antal boende på Jakobsdalsvägen i Nacka strand har skrivit under en namnlista med tillhörande synpunkter. Totalt 110 personer har skrivit under. De inleder med:

"Vi som bor och lever på Jakobsdalsvägen är bestörta och mycket förvånade över de byggplaner för Jakobsdalsvägen som presenteras i programförslaget, då vår gata redan idag uppvisar just de kvaliteter och egenskaper som programmet eftersträvar för Nacka strand. Vår boendemiljö- Platån - uppvisar idag en för ca tjugo år sedan väl gestaltad plats med harmonisk gatubild där en blandning av bostäder, verksamheter som bl.a. förskola och skola, arbetsplatser och offentliga platser inryms med nära kontakt med grönska och vatten."



De boende för fram att det finns ett utsiktsberg i område 9, en plats som spontant utvecklats till en omtyckt plats med vacker utsikt. De vill att utsiktsberget tillgängliggörs och utvecklas med soldäck mm och att platsen länkas samman med torget, strandpromenaden och Östra skogen mm, med promenadstråk. På så vis kan platsen besökas av fler än bara de boende.

De uttrycker att förslaget är synnerligen okänsligt då berget har ett stort värde samt att det skulle innebära avsevärt försämrat ljusinsläpp och påtagligt försämma utsikt mot grönska och vatten. Redan idag är bebyggelsen omgiven av hög bebyggelse. Förslaget får även konsekvenser för de som inte har direkt sjöutsikt från sina bostäder.

De boende är positiva till delområde 8 mellan Jarlaberg och Nacka strand samt konvertering från kontor till bostäder, däremot är de mycket negativa till det högsta av de fyra punkthusen i område 9. Man menar att byggnaden försämrar för utsikt och solljus mm, samt förvanskar gaturummet och skapar en ny gräns mot Jarlaberg.

Sammanfattningsvis vill de boende att utsiktsberget tillgängliggörs samt att bebyggelsen framför/öster om Jakobsdalsvägen, område 9, utgår helt. Motsvarande antal lägenheter skulle kunna ersättas i områdena 3, 5, 6 och 10.

De skriver avslutningsvis: ”Att ”skapa möjligheter till bostäder i bästa utsiktsläge” genom att beröva redan befintliga lägenheter ”bästa utsiktsläge”- när annan mark/andra lösningar finns att bygga nya lägenheter - är inte rimligt”.

Planenhetens kommentarer:

Utsikt från bostaden är ett enskilt intresse som kommer att vägas mot andra enskilda och allmänna intressen när de kommande detaljplanerna tas fram. Att en byggnad var först på plats är ingen automatisk garanti för att utsikten kommer att vara oförändrad för all framtid. All mark i Nacka strand har utretts för bebyggelse. Planenheten håller inte med om att det finns alternativ mark tillgänglig som ger en bättre lösning.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.

49. Boende på Fyrspannsvägen i Jarlaberg (namnlista 153 namn)

Ett stort antal boende på Fyrspannsvägen i Jarlaberg har gjort ett upprop i form av en namninsamling för att protestera mot programmets förslag för område 9. Totalt 153 personer har skrivit under. De skriver att:

”Vi protesterar mot förtätningen av ett redan tätt område i Nacka Strand

Jarlaberg är ett 30 år gammalt bostadsområde som trots sin ålder är ett populärt och attraktivt bostadsområde. Mycket av den positiva boendemiljön motiveras av den luftighet, ljusa höga placering och utsikt som området har. Enligt de planer som vi tagit del av angående delområde 8 & 9, så kommer närmiljön avsevärt försämrars för stora delar av brf Illern, med både försämrade boendemiljö och värdering som följd.”

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.



50. Boende på Fyrspannsvägen 33

I skrivelsen från den boende nämns att kommunen bör vara rädda om de bostäder och den bostadskvalitet som finns idag, att man inte ska bygga höga hus framför eller för nära befintlig bebyggelse, att förändringarna bör börja med omvandling av tomma kontorsytor samt att de större etapperna behöver invänta utbyggnad av infrastrukturen.

Kritik riktas främst mot område 8 och 9 i programmet. Den boende menar att utformningen inte tagit hänsyn till befintlig bebyggelse i Jarlaberg, utsikt och kvällssol kommer att påverkas negativt. Om Nacka strand och Jarlaberg ska integreras, bygg då en ordentlig trappa istället för en mur av hus. Det framförs även att bostadsutbyggnaden kopplat till kollektivtrafiken är viktig. Men att den inte bör ske på bekostnad av befintliga värden i området, inklusive Vikdalen och Jarlaberg. Det finns gott om annan oanvänd mark.

Den boende menar att de höga punkthusen i område 9 kommer att kraftigt försämra boendemiljön för boende på Fyrspannsvägen samt Jakobsdalsvägen. Även område 8 har motsvarande påverkan för radhusen på Fyrspannsvägen. Dessa försämringar kommer även att påverka värdet på bostäderna negativt. Kritik riktas också mot att genomförda enkäter endast riktats till boende och verksamma i Nacka strand och inte till berörda i Jarlaberg.

Planenhetens kommentarer:

På programkartan för offentliga rum och på kartan i trafik och teknikkapitlet visas kopplingar mellan Nacka strand och Jarlaberg. Utformningen av dessa behöver utredas i samband med att den tillkommande bebyggelsen planeras mer i detalj. I sammankopplingen av områdena ingår gator, trappor, parker, platser och bebyggelse.

Markanvändningen i Nacka strand och i anslutning till Vikdalen och Jarlaberg kommer till stora delar att omprövas, detaljplaneprogrammet är en del i den processen. Befintliga värden i området kommer att vägas mot andra intressen då detaljplanerna upprättas, då kommer även möjlighet finnas att lämna in synpunkter och de sakägare som berörs kan även överklaga.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.

51. Boende på Fyrspannsvägen 33

Se föregående, men med tilläggen att:

Den boende skriver att befintlig förskola i område 9 inte bör rivas till förmån för en ogästvänlig, mörk och trång storstadsförskola i två våningar med lek på taket och omgärdad av höghus. Bygg istället ut förskolan på hela område 9 så att det blir en lekvänlig, miljöanpassad förskola som integreras med en äventyrspark i Östra skogen.

Den boende menar att de 1500 nya bostäderna kommer att skapa stora påfrestningar i trafiksystemet samt buller. Utöver detta är det redan idag svårt att hitta parkeringsplats i området. Ska hela Nacka strand sprängas ut för att kunna bygga underjordsgarage?

Planenhetens kommentarer:

Konsekvenserna för trafiksystemet har utretts under programarbetet. På vissa delar föreslås större ombyggnader, tex på Augustendalsvägen, och på andra sträckor är det breddningar



och trottoarer som föreslås. Med de åtgärderna ska trafikflödena inte innebära några problem. Vid en ökad andel bostäder i området förväntas inte bara flödena förändras utan också jämnas ut över dagen. Även de relativt stora åtgärderna som föreslås kopplat till kollektivtrafiken bedöms ha effekt på trafikflödena i stadsdelen.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 8 och 9, samt om förskola/skola, trafik och parkering.

52. Boende på Fyrspannvägen 35

De boende ställer sig positiva till utvecklingen av Nacka strand till en mer levande stadsdel, men har synpunkter på processen och utformningen.

Först och främst frågar de boende varför inte de i Jarlaberg fick svara på enkäten som gick ut i Nacka strand i januari 2013. Om de hade fått svara hade de kunnat vara med och påverka förslaget utformning. En stor förändring av Nacka strand påverkar även Jarlaberg. Även samrådstiden med sista dag den 23 december ifrågasätts.

Bebyggelsen i område 9 i programmet kritiserar eftersom de ger negativ påverkan på befintliga hus. Den nya bebyggelsen får bästa utsikt på befintlig bebyggels bekostnad. Många har köpt dyra bostadsrätter och betalat för läget och utsikten. De anser att förslaget är kränkande och undrar om kommunen driver med dem. Den föreslagna bebyggelsen i område 9 kritiserar även för att skärma av Nacka strand från Jarlaberg snarare än att koppla samman stadsdelarna.

De boende kritiserar att förskolan i område 9 kringbyggs med bostäder och de anser det vara befängt att använda taket som gård.

Planenhetens kommentarer:

Idén om att använda taket som förskolegård bör ses som en möjlig lösning för att åstadkomma ett effektivt markutnyttjande. Med terränganpassningar skulle en förskolegård på ett tak även kunna vara tillgänglig från marken. Om en sådan lösning är lämplig eller ej kommer att prövas i den framtida detaljplanen.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 8 och 9 samt allmänt.

53. Boende på Fyrspannvägen 36

De boende har synpunkter främst kring utformning av förskolegårdar. Till yttrandet bifogas tidningsartiklar i ämnet. I skrivelsen menar de boende att förskolegårdar av rimlig storlek, 25-60 kvm per barn, blir svårt att leva upp till om programmet för Nacka strand genomförs enligt förslaget. De boende har gjort egna beräkningar och menar att gårdsstorleken för förskolan i område 9 är godtagbar, medan gården på andra sidan Jakobsdalsvägen är för liten, bara ca 17 kvm per barn, gården är också ofta blåsig till följd av det närliggande höghuset.

De boende vill att förslaget omarbetas och att skolans behov av gårdsytor analyseras och att de förbättras så att minst 25 kvm per barn i gårdsstorlek finns, att nytillkommande bebyggelse får separata bostadsgårdar, att kopplingarna mot centrala Nacka strand,



Augustendalsvägen, Nyckelviken förstärks, samt att eventuella nya hus bör placeras utmed Jakobsdalsvägen för att bevara så mycket som möjligt av naturområdet.

Planenhetens kommentarer:

Utformningen av delområde 9 har omarbetats vilket även påverkar förskolegården, exakta lägen och utbredningar kommer avgöras i kommande detaljplaner. Skolgården för skolan söder om delområde 9 är liten sett till antal barn. Skolan har dock stöd i gällande detaljplan och har permanent lov för sin verksamhet. Åtgärder för att göra den befintliga gården så bra som möjligt är en fråga mellan fastighetsägaren och skolan. Vid ändringar av skolans detaljplan kommer skolgårdens utformning att bevakas.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 8 och 9 samt förskola/skola.

54. Boende på Fyrspannsvägen 37

Den boende är positiv till mycket av programmets innehåll och allmänt intresserad av utvecklingen i Nacka strand. En byggnad i område 9, den högsta byggnaden, har dock stor negativ inverkan på boendemiljön. Man menar att om det byggs så högt som det anges förstörs utsikten, solljuset påverkas och det ger en ökad insyn. Sammantaget innebär det en väsentlig och oacceptabel försämring av boendekvaliteten.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.

55. Boende på Fyrspannsvägen 37

Se föregående, men med tillägget att:

Den boende menar att programförslaget påverkar priset på deras bostadsrätter, priser som i nuläget ligger en bra bit högre än motsvarande lägenhet med sämre läge. Detta värde försvinner helt nu. De menar att kommunen behöver tänka om och ta hänsyn till de boende! De skriver även att de nu överväger att flytta från Jarlaberg.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.

56. Boende på Fyrspannsvägen 39

De boende beskriver en förtvivlan över den föreslagna bebyggelsen inom område 9, främst höghuset närmast Jarlaberg, som de menar skulle förstöra utsikten och känslan av ljus och luft helt. De påpekar att värdet på bostaden skulle påverkas högst negativt. Har kommunen verkligen tagit hänsyn till omgivande bebyggelse? De avslutar med att de utgår från att kommunen beaktar deras synpunkter och att den planerade bebyggelsen inte genomförs.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.

57. Boende på Fyrspannsvägen 39

Den boende tycker att det är underbart att något händer i Nacka strand men är mycket kritisk mot bebyggelsen inom område 9 i programmet. Den boende skriver att det blir



bostäder med bästa utsikt, men inte för de som redan bor där och har betalat för dyra bostäder och undrar om de ska flytta.

Den boende menar att kommunen ska erbjuda en lägenhet med motsvarande utsikt till samma pris och att hon verkligen inte vill ha ett höghus 10 meter från fönstret. Det är upprörande som ensamstående som satsat alla pengar i ett boende med nära till naturen. Den boende menar att utsikten skulle bli en kvalitet på gamla dagar och påpekar att all utsikt och sol förloras och därmed även förlust av enorma pengar.

Planenhetens kommentarer:

I Stockholmsområdet är bristen på bostäder ett problem och det allmänna intresset för att bostäder tillkommer är därmed stort. Vid detaljplaneläggning ska en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen göras. Skador till följd av en detaljplan ersätts inte förutom de fall som finns uttryckligen reglerade i 14 kapitel PBL. Försämrade utsikt nämns inte som en ersättningsgrund i PBL.

Programförslaget har setts över för delområde 9. Den slutliga utformningen kommer att prövas i kommande detaljplaneprocess, där kommer allmänna och enskildas intressen att vägas. I samband med detaljplanen kommer det även ges två tillfällen att lämna synpunkter samt att berörda sakägare har möjlighet att överklaga.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.

58. Boende på Fyrspannsvägen 39

I sin skrivelse menar de boende att förtätning inte alltid passar in. De syftar då på område 9 i programmet och menar att den föreslagna bebyggelsen är gigantisk både till höjd och till volym. Har kommunen verkligen tagit hänsyn till den omgivande bebyggelsen i enlighet med PBL? De boende menar att alla byggnader inom område 9 gör att angränsande befintliga bostäder förlorar i ljus, utsikt och värde. Därmed kommer många bostadsrättsinnehavare lida stor ekonomisk skada. Delområde 9 borde tas bort helt ur programmet.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9.

59. Boende på Fyrspannsvägen 39

Den boende har kommit in med synpunkter kring kommunikationen kring programmet. Information borde ha gått ut till alla hushåll i Jarlaberg som berörs av område 9 i programmet.

Kritik riktas även mot den föreslagna bebyggelsen i delområde 9. Den boende motsätter sig både placering, volym och skala på bebyggelsen då förslaget inkräktar på ljus, rymd och den naturliga frihetskänslan som präglar området. Ett förslag förs fram om terrasserad bebyggelse alternativt att området tas bort helt där nuvarande förskola ligger.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9 samt under allmänt.



60. Boende på Fyrspannsvägen 39

I skrivelsen lyfter de boende fram att de ser positivt på att Nacka strand blir mer levande, att kontorskomplexen blir bostäder och att nytt byggs där det är lämpligt. Dock har de invändningar mot bebyggelsen inom område 9 och vill att bebyggelsen där omprövas.

De boende menar att den föreslagna bebyggelsen inom område 9 är för hög och för stor, högre än befintlig bebyggelse. Framförallt gäller detta det ena av punkthusen. Som helhet menar de boende att förslaget innebär en kompakt instängdhet och förlust av sjökontakt samt att karaktären av rymd, ljus och öppenhet försvinner. De ifrågasätter också om trafiken till området går att lösa på ett säkert sätt med alla nya boende och trafik till förskolan på en så liten gata. I skrivelsen lyfts även frågan om påverkan under byggtiden fram, sprängning, byggetrafik mm.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9 samt byggstök och buller.

61. Boende på Fyrspannsvägen 39

De boende vill att bebyggelsen inom område 9 i programmet omprövas eftersom nuvarande förslag innebär att utsikt och dagsljus påverkas/försvinner, insynen ökar samt att bostädernas marknadsvärde minskar. De anser att hänsyn behöver tas till den befintliga bebyggelsen så att påverkan för de boende begränsas.

De ställer också frågor kring hur trafiksituationen ska lösas med tillkommande bostäder samt förskola på en smal gata, var de boende ska parkera samt hur befintlig bebyggelse kommer att påverkas av sprängningar och transporter under byggtiden.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 8 och 9, trafik, parkering samt byggstök och buller.

62. Boende på Fyrspannsvägen 41

Den boende är betonar den nuvarande fantastiska utsikten som de har och menar att den föreslagna bebyggelsen i delområde 9 kommer att påverka deras och många andras boendemiljö negativt. Förslaget tar inte hänsyn till de befintliga husen som det står i programmet. De boende vill att de tomma kontorslokalerna i Nacka strand ska byggas om till studentbostäder, det skulle vara ett lyft för stadsdelen.

De menar också de befintliga grönområdena bör bevaras och att det är överdrivet att förskolan vid Jakobsdalsvägen skulle hindra tillgängligheten till "östra skogen" nedanför berget, utan att det med mindre åtgärder går att säkerställa kopplingen till grönområdet.

Planenhetens kommentar:

Programmet innehåller ombyggnader av kontorslokaler till bostäder, sannolikt blir det varierade lägenhetsstorlekar bland annat som kan vara lämpliga för yngre eller studenter. I programmet har det dock inte en detaljerad reglering av boendeformer diskuterats tex. renodlade studentboenden. När det gäller frågan om gångförbindelse mellan Jakobsdalsvägen och "Östra skogen" ska den frågan studeras ytterligare i kommande



detaljplanering, inriktningen är dock att befintlig förskola ska ersättas med en ny som integreras med övriga funktioner, där inkluderas parkmiljö och gångförbindelse.

I övrigt, se generella synpunkter under allmänt samt delområde 9.

63. Boende på Danielsvägen

I skrivelsen nämns att kommunens ambition att förtäta Nacka strand är en god idé men det befaras att kommunen i processen inte beaktar de som redan bor i närområdet. Kvarnholmsförbindelsen lyfts fram som ett exempel på ett projekt utan eftertanke. Programförslaget skulle orsaka direkt skada för många fastighetsägare i och med minskat marknadsvärde.

I programförslaget redogörs inte för hur den ökade trafikvolymen ska regleras. Redan nu är det försämringar på gång i Vikdalen pga. den planerade gång- och cykelbanan. Trafikvolymen i Vikdalen och Nacka strand är redan maximerad, dagliga tillbud och obehagliga trafiksituationer är vardagsmat för bilister och fotgängare.

Delar av programmet utgår från befintliga byggrätter i gällande detaljplaner. Men byggnader t.ex. i skogspartierna ovanför Tändkulevägen och vid "allmanningen" bakom Montanahuset kan inte accepteras. Den boende motsätter sig dessa delar av byggplanerna samt all annan bebyggelse som inte först löser problemen med ökade trafikflöden.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om trafik och allmänt.

64. Boende på Järlastigen

Den boende lyfter fram det bevarandevärda i Vikdalens karaktär med skogsklädda bergssluttningar och byggnader i högst två våningar samt att detta bekräftas i den gällande detaljplan för Vikdalen och i översiktsplanen. Den boende skriver att programförslaget inte stämmer överens med dessa intentioner. I skrivelsen framgår att Nacka behöver växa vidare efter sina egna förutsättningar, dvs. anpassning till natur, topografi och kulturhistoria. Den boende lyfter fram kvaliteten i det varierande och motsätter sig tanken att Centrala Nacka ska kunna upplevas som en helhet.

Den boende tycker att det finns många bra delar i avsnitten om det offentliga rummet, dock med tillägget att det är viktigt att naturkaraktären får dominera så att inte allt blir för iordninggjort. Utsiktsplatsen behöver exempelvis inte någon större anläggning, om ens någon.

I skrivelsen berörs flera specifika delområden för ny och omvandlad bebyggelse i programmet, följande anges. Delområde 1: Huskroppen närmast Tändkulevägen är alldeles för storskalig och slår sönder de fina arbetarbostäderna. Volymen bör utgå eller sänkas till max tre våningar. Delområde 3: En mer måttlig bebyggelse mot Tändkulevägen bör vara möjlig, fristående parhus, radhus är att föredra som en naturlig övergång till Vikdalen. Förskolans placering är tveksam med tanke på trafiken. Delområde 4: Den höga fondbyggnaden bryter mot områdets karaktär, en byggnad här bör underordna sig industribyggnaderna. Delområde 6: Förslaget innebär ett stort ingrepp i ett av de naturområden som är en kvalitet även för Vikdalen, lamellerna in i skogen bör utgå.



Delområde 9: Att ta bort utsikt för de befintliga bostäderna till förmån för nya byggnaderna är tveksamt, förskolan har stora kvaliteter. Delområde 12: Området bör ses i ett sammanhang med området vid Statoil och McDonalds mm. Byggnaderna ovanpå tunneln bör utgå, den gröna ryggen som inramar Vikdalen bör behållas. Avslutningsvis menar den boende att bullersituationen i Vikdalen behöver förbättras.

Planenhetens kommentarer:

Någon förändring av bebyggelsen i Vikdalen föreslås inte i detta program. Planenheten bedömer dock att förtätning kan ske i närheten av Vikdalen utan att områdets karaktär försvinner. Kritiken mot att Centrala Nacka ska upplevas som en helhet noteras.

Kritiken mot delområde 4 noteras. Kommunen bedömer att det finns många fördelar med att bebygga platsen och ersätta dagens slutna fasader med något med ett mer utåtriktat innehåll. Även historiskt så har en byggnad funnits där Cylindervägen möter Augustendalsvägen. Huruvida byggnaden bryter mot områdets karaktär eller inte beror till stor del på hur den gestaltas. På programnivån visas dock bara en volym. Skalan i omgivningen talar för att programmets riktlinje om ca 6 våningar är väl avvägd. Den slutliga utformningen och höjden kommer att prövas i kommande detaljplan.

Synpunkten att bullersituationen i Vikdalen behöver förbättras noteras.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 1 och 3, 6, 9, 11 och 12 samt om trafik, Västra hällmarksparken och allmänt.

65. Boende på Järlastigen

De boende för fram frågan om vad en utbyggnad i linje med programmet kan innebära för kommunen. Finns det en tillräckligt utvecklad infrastruktur för ett så omfattande tillskott av människor? Finns det planer där man ser till helheten av den kommunala utvecklingen? När det gäller programmets innehåll menar de boende att utformningen med bebyggelse på höjdryggen mot Vikdalen inte är förenlig med Nacka kommuns grönstrukturprogram. De håller inte heller med om planenhetens bedömning om att programmet har en begränsad påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. De menar att det inte går att trycka ihop alltför många människor inom ett begränsat område, det borde räcka med att konvertera de tomma kontorslokalerna till bostäder.

Planenhetens kommentarer:

Synpunkten att de boende inte håller med om kommunens bedömning om eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården noteras. Kulturmiljöfrågan får stort utrymme i programmet och under kommande detaljplanearbeten kommer avstämningar göras med Länsstyrelsen i dessa frågor.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 11 och 12, trafik samt under allmänt.

66. Boende på Tändkulevägen

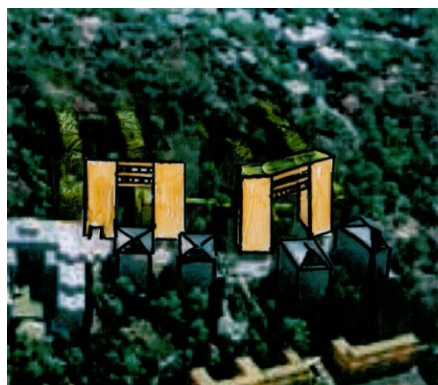
Den boende är kritisk mot bebyggelse som programmet föreslår i område 1, vid korsningen Augustendalsvägen/Tändkulevägen samt de delar som sträcker sig upp mot berget. Den boende menar att det vore absurt att placera ett stort höghus i direkt anslutning till arbetarbostäderna. Bebyggelsen inom område 1 borde istället ses över så att hörnet med

berg och vegetation kan sparas, på så sätt bevaras kulturmiljön och det blir en naturligare övergång. Exempelvis kan exploateringen ökas i riktning mot Fabrikörvägen istället. Mot Augustendalsvägen bör byggnaderna hållas nere så att berget kan skymtas bakom när man kör ner längs mässan.

Den boende har även synpunkter på område 6 i programmet och menar att bebyggelsen borde placeras så att de inte hamnar mitt emot de befintliga bostadshusen vid Fabrikörvägen samt att lamellerna mot berget tas bort. Då undviks insyn och grönska bevaras. Kanske kan kvarvarande ny bebyggelse vid Fabrikörvägen byggas ännu högre, och vara sammanbyggda längst upp?



Förslag till område 1



Förslag till område 6

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 1 och 3 samt 6.

67. Boende på Vikdalsvägen

De boende anser att en förtätning mot Centrala Nacka är förståelig, men motsätter sig ny bebyggelse på naturmark mellan Nacka strand och Vikdalen. De menar också att område 6 i programmet bör utgå (alternativt flyttas längre österut), att hållmarksområdet bör vara orört och att området för naturlek och spontanidrott bör flyttas. De boende hänvisar till inventeringen av naturvärdesträd (ProNatura) och att områdena 1, 2, 4 och 5 i inventeringen klassas som nyckelbiotop, om mer tas i anspråk kan naturområdena förlora sin roll. De menar att Västra hållmarken, med den naturliga orörda karaktären bör bevaras istället för fabricerade ”naturytor”.

Planenhetens kommentarer:

Se under generella synpunkter om delområde 6, 11 och 12 samt om Västra hållmarksparken.

68. Boende på Vikdalsvägen

De boende lyfter fram att de saknar en helhetsanalys för Nacka strand där även Kvarnholmsexploateringen tas med. Vikdalen befinner sig mellan dessa områden och de ser det därför som självklart med en sådan helhetsbeskrivning. De framför även att det saknas en fördjupad studie av luftsituationen och vill att en sådan genomförs. De boende föreslår också att kommunen tecknar avtal om utökad skydd med de fastighetsägare som kan drabbas av skador kopplade till framtida byggarbeten samt inhämtar erfarenheter från Kvarnholmsexploateringen.



I skrivelsen anges att de vädjar till planenheten att naturvärden som finns nära Vikdalen bevaras. Speciellt området mellan Vikdalen och Nacka strand. Kilarna av hus i område 6 bör utgå då de i princip eliminerar 1/3 av den lilla orörda naturyta som används av de boende. De är även kritiska till byggnadsvolymen närmast Tändkulevägen i område 1 som de anser vara alldeles för hög och okänsligt placerad i förhållande till det första av de röda trähusen. Den lilla bruksgatan som ger en känsla av svunna tider kommer helt att skymmas. Byggnaden borde ha max fyra våningar och byggas i en arkitektur som tar upp element från gammal industribyggnation.

Utöver detta anser de att ett övergripande grepp behöver tas för att begränsa bullret från Värmdöleden, att kollektivtrafiken inkl. båtar dimensioneras efter behov samt att Bergs oljehamn avvecklas och bebyggs med bostäder.

Planenhetens kommentarer:

En fördjupad studie av luftsituationen har inte bedömts behövas för framtagandet av detaljplaneprogrammet. Vid kommande detaljplaner får behovet av ytterligare utredningar ses över. Vid bebyggelse närmast Bergs oljehamn kan fördjupade studier av luftkvalitet aktualiseras.

Eventuella avtal för att reglera eventuella skador vid byggarbeten ska tecknas med ansvarig byggherre. Sådana avtal tecknas dock sällan och det finns heller ingen skyldighet för en byggherre att teckna avtal angående detta. Skador som uppkommer under byggtiden regleras i 32 kapitlet Miljöbalken.

Erfarenheter från kommunens andra stadsbyggnadsprojekt förs systematiskt in i den ordinarie verksamheten. Lärdomar från tex. Kvarnholmen är således redan inarbetade.

I övrigt, se under generella synpunkter under delområde 1 och 3, 6, 11 och 12, samt under allmänt och byggstök och buller.

69. Boende på Vikdalsvägen

I sin skrivelse uttrycker de boende att Vikdalen blir alltmer inklämt mellan olika vägar och hus och att rekreativmöjligheter som Nacka IP och naturområden blir mer svårtillgängliga och utsatta för mer buller. De menar att det inte går att nog att understryka hur viktig naturen är för människans rekreation och för mycket bostäder med för lite grönområden skapar stora hälsoproblem hos dagens människor.

De boende påpekar att Vikdalen är ett vackert villaområde i en lummig dalgång med en unik karaktär och att gällande detaljplan för Vikdalen och gällande översiktsplan har intentionen att bevara områdets karaktär. De menar också att de skogsklädda branterna som inramar bebyggelsen hör till områdets karaktär, därför bör de tre huskropparna i den västra delen av område 12 i programmet utgå. För att bevara grönområdena, strövområden för boende och lek område för förskolebarn, vill de även att område 6 och 12 förblir oexploaterade.

Planenhetens kommentarer:

Bebyggelsestrycket är mycket stort i hela stockholmområdet, inte minst i Nacka. I och med den framtida tunnelbaneutbyggnaden och kommunens vilja att bygga bostäder och



arbetsplatser kommer markanvändningen omprövas i många områden. En viktig uppgift när staden förändras är att säkerställa en god tillgänglighet till rekreationsområden för allmänheten, detta bevakas i programmet och i kommande detaljplaner.

Planenheten anser att markanvändningen i anslutning till Vikdalen kan omprövas i framtiden. I nuläget finns dock ingen planerad förändring av själva Vikdalen.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 6, 11 och 12 samt Västra hållmarksparken och allmänt.

70. Boende på Vikdalsvägen

De boende anser att tillkommande bebyggelse i Nacka strand ska anpassas till miljön och landskapet på liknande sätt som bebyggelsen från Nacka strands tidigare epoker. En sådan anpassning tycker de saknas för flera av programmets föreslagna huskroppar. De vädjar till planenheten att bevara de naturvärden som finns i Vikdalens närmiljö, speciellt området mellan Vikdalen och Nacka strand. Att anlägga en konstgjord park är ingen bra idé, barn och vuxna behöver orörd skog i sin närmiljö. De boende vill att bebyggelsen i område 6 utgår med hänsyn till detta samt till spridningskorridoren.

De menar vidare att den södra volymen i område 1 ska vara max 4 våningar då den i förslaget är okänsligt placerad och utformad. Avståndet till den första röda stugan behöver ökas. Bebyggelsen i område 3, mot Tändkulevägen och mot söder, bör delas upp i mindre delar och inte heller vara så hög som programmet visar. Istället föreslås 2-plans radhus eller bebyggelse likt Järta sjö. De föreslår även att förskolan i område 3 placeras så att den får en bullerskyddad gård. För område 12 anger de boende att de två kvarteren närmast Vikdalsvägen ligger på prickmark enligt stadsplanen för Vikdalen, marken får alltså inte bebyggas enligt planen. Övrig bebyggelse inom område 12 anser de ska anpassas bättre till topografin så att det naturliga krönet inte förstörs.

De skriver också att en insats bör göras för att begränsa bullret från Värmdöleden. Vid ett genomförande av programmet kommer trafikbuller från Värmdöleden reflekteras mot bebyggelsen ned till Vikdalen. De boende värnar också Nackas uttryck mot vattnet och menar att stadsbilden sett från sjösidan måste beaktas. Huskroppar får inte förstöra den naturliga linje som skog och berg skapar i skärgårdsmiljön, en miljö som är av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp.

Planenhetens kommentarer:

Detaljplaneprogrammet har utformats på ett medvetet sätt där topografi och natur tagits med i bedömningen. Landskapet är en av flera grundförutsättningar. Förslaget är dock på programnivå, anpassning till närmiljön kommer att utredas ytterligare i de kommande detaljplaneprocesserna. Programmets byggnadsvolymer ska ses just som volymer, inte som färdigt gestaltade byggnader.

Den gällande detaljplanen för området 12 är mycket restriktiv och i princip allt mark förutom den befintliga kontorsbyggnaden är punktprickad. Denna detaljplan gäller tills att den ändras, upphävs eller ersätts. Mycket har förändrats sedan mitten av 1980-talet då gällande planer upprättades, bland annat utbyggnaden av Nacka strand samt Nacka Forum.



Innan delområde 12 kan bebyggas krävs alltså att en ny detaljplan tas fram, då görs en ny bedömning och den exakta placeringen och omfattningen av bebyggelsen avgörs.

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 1 och 3, 6, samt västra hållmarksparken, förskola, byggstök och buller och allmänt.

Bilagor

- **Samrådsenkät, fullständig rapport**

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld
Planarkitekt