

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2016-06-09, rev. 2016-08-18 i enlighet med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 §159)

Dnr KFKS 2014/1016-214
Projekt 9239
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4,

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse.

Totalt bedöms planområdet rymma ca 400 nya bostäder. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning från mitten av augusti till mitten av september 2016. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedrivs i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) i sin lydelse efter 1 januari 2015. Processen hanteras enligt reglerna för så kallat utökat förfarande.

Den 29 juni 2016 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 159§) att skicka ut detaljplanen för Södra Nacka strand på granskning med ändringen att föreslagen byggrätt inom delområde 4 endast planläggs för centrumändamål, ej bostadsändamål som i samrådsförslaget. Detta innebär att planområdet bedöms rymma ca 365 nya bostäder istället för 400 nya bostäder som var bedömningen i samrådskedet.

Under samrådet har remissinstanserna framfört synpunkter, frågor och rekommendationer. Länsstyrelsen tar bland annat upp hur de ser på konsekvenser för riksintressen, kulturmiljö, hälsa, säkerhet och miljö kvalitetsnormer. Lantmäterimyndigheten har framfört ett antal synpunkter rörande planförslagets redovisning och tydlighet. Natur- och trafiknämnden lyfter bland annat fram trafikfrågor samt förtydligar vissa konsekvenser rörande befintliga naturvärden, idrott, avfall, tillgänglighet och säkerhet. Polisen har lämnat in synpunkter gällande trafik- och parkeringsfrågor. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) har inte haft någon erinran men kommenterar bland annat processen kring övertagande av allmänna anläggningar samt betonar det positiva i att byggrätten för en idrottshall som föreslogs i detaljplaneprogrammet har tagits bort. KSSU framför att det i dagsläget inte finns någon finansiering för den lösningen och att behovet som konstaterades under programarbetet behöver lösas någon annanstans. KSSU framhåller även att Nacka strandmässan är viktig för näringslivet i kommunen och att kommunen bör säkra goda utvecklingsmöjligheter för mässverksamheten. I denna samrådsredogörelse finns utförligare sammanfattningar och kommentarer.

Synpunkter från en privat fastighetsägare inom planområdet som berörs innebär bl.a. kritik mot att detaljplanen gör intrång på befintlig fastighet för småindustri öster om delområde 10. Synpunkter från hyresgästen till Nacka strandmässan innebär kritik mot att planförslaget möjliggör en förtätning med bostäder i anslutning till mässan vilket befaras innebära begränsningar för mässverksamheten. I inkomna skrivelser från boende inom och i anslutning till planområdet handlar det i huvudsak om negativa konsekvenser för befintlig bostadsbebyggelse i form av påverkad utsikt och ljusförhållanden m.m. I övrigt finns exempelvis synpunkter på Tändkulevägens föreslagna sträckning och förslagets påverkan på stadsbild samt natur- och kulturvärden. Synpunkter från föreningar handlar bl.a. om planförslagets ökade exploateringsgrad i en jämförelse med planprogrammet och konsekvenser av detta. Kulturmiljö, miljöfrågor, naturvärden och bevarande av grönytor lyfts fram bl.a. I denna samrådsredogörelse finns utförligare sammanfattningar och kommentarer.

Sedan samrådsskedet har detaljplanen kompletterats med en geoteknisk bedömning samt tillkommande underlag i form av flyghinderanalys, vindstudie och kompletterande bildmaterial avseende planförslagets påverkan på befintlig kulturmiljö. Detaljplanen har även kompletterats med ett uppdaterat underlag i form av bullerutredningar, dagvattenutredning, parkeringsutredning, miljöredovisning och illustrationsplan. Efter samrådet har planeringsarbetet och projektering fortsatt vilket har resulterat i ett antal justeringar av plankarta och planbeskrivning, detta inkluderar bl.a. justeringar av områden för allmän platsmark, höjdsättning m.m.

Plankartan har kompletterats med en underbyggnadsrätt för garage under föreslagen trappförbindelse mellan delområde 3 och hus 9. Plankartan har även justerats för att möjliggöra en ny entré till hus 9 mot föreslagen skolgårdsyta söder om byggnaden. Fasaden till föreslaget tillägg/utökad byggrätt vid den västra delen av hus 9 har även justerats något i läge av konstruktionsmässiga skäl. Trappförbindelsen öster om delområde 10 har justerats avseende läge och utformning för att minimera påverkan på den fastighet av vilken mark tas i anspråk. Justeringar har gjorts av bestämmelser avseende balkonger inom delområde 10 för att göra det möjligt att bygga balkonger mot Tändkulevägen i viss omfattning och in mot gård på de lägre partierna av föreslagen höghusdel.

På plankartan har användningsgränser mellan allmän plats och kvartersmark justerats för att möjliggöra en rationell fastighetsindelning och för att uppdatera användningsområden utifrån nya fastighetsförhållanden inom planområdet, dessa ändringar är dock inte av större omfattning och berör främst kommunen och exploatören. Planområdesgränsen har justerats något, bl.a. vid Cylindervägen, Västra Hällmarksparken samt vid Tändkulevägens föreslagna sträckning. Plankartan har förtydligats vid de f.d. arbetarbostäderna i enlighet med synpunkter från länsstyrelsen. Ett område för transformatorstation har lagts in längs Tändkulevägen. Nu till granskningen har detaljplanens användningsbestämmelser omformulerats för att tydliggöra uppdelningen mellan kvartersmark och allmän plats. Den administrativa bestämmelsen om lov med villkor kopplat till sanering av förorenad mark har justerats så att formuleringen bättre motsvarar aktuell situation. Illustrationslinjerna inom den så kallade Västra Hällmarksparken har justerats utifrån det senaste projekteringsunderlaget. I övrigt har mindre omskrivningar eller redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Bakgrund

Planchefen fattade beslut om samråd den 7 oktober 2015 varefter detaljplanen skickades ut till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Informationslappar sattes upp i och kring planområdet för att nå ut till de boende, informationen kungjordes även i dagstidningar samt publicerades på kommunens hemsida. Samrådstiden pågick mellan den 16 oktober till och med den 13 november, totalt ca 4 veckor. På kvällen den 3 november anordnades ett öppet hus för närboende och för en större allmänhet. Öppet hus ordnades på plats i Nacka strand för att förenkla för de närboende, uppskattningsvis 60-70 personer närvarande under kvällen.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen, Stockholms län
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), Nacka kommun
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Polismyndigheten
- Luftfartsverket
- Hyresgästföreningen
- Nacka miljövårdsråd
- Nacka hembygdsförening
- Nacka Energi

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planen men framför ett antal kommentarer

- Trafikverket
- Utbildningsnämnden
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Utöver remissinstanserna har 15 separata skrivelser inkommit från boende inom och i anslutning till planområdet, privata fastighetsägare och hyresgäster/näringsidkare. Två befintliga bostadsrättsföreningar inom Nacka strand, brf Gustafshög samt brf Jakobsdal, har bland annat inkommit med ett yttrande vardera. En boende har inkommit med fem separata skrivelser. I denna samrådsredogörelse är inkomna skrivelser sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planenhetens kommentarer. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet via kommunens planenhet.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)** anser att planförslaget ligger i linje med detaljplaneprogrammets mål. Utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv anser KSSU att det är mycket positivt att antalet bostäder som möjliggörs i planförslaget har ökat i förhållande till detaljplaneprogrammet. KSSU framhåller att detta dessutom ökar möjligheten att nå ambitionen om en balans mellan andelen bostäder och arbetsplatser i området, vilket KSSU menar ligger i linje med kommunens näringslivsstrategi. KSSU betonar vikten av att kommunen, genom att granska och godkänna samtliga tekniska handlingar, säkerställer att allmänna anläggningar utförs med hög kvalitet i linje med Teknisk handbok. KSSU framhåller det positiva i att byggrätten för en idrottshall som föreslogs i detaljplaneprogrammet har tagits bort. KSSU framför att det i dagsläget inte finns någon finansiering för den lösningen. Behovet, som konstaterades under programarbetet, behöver lösas någon annanstans, t.ex. i Jarlaberg.

KSSU skriver att det finns en risk att nya bostäder nära Nacka Strandsmässan medför konflikter när det gäller transporter till och från mässan och störande uteliv runt mässlokalerna. KSSU framhåller att mässan är viktig för näringslivet i kommunen och att planen bör säkra goda utvecklingsmöjligheter för mässverksamheten. KSSU ser också positivt på att planen medger etablering av hotell.

Planenhetens kommentar. Noteras. När det gäller antalet bostäder/lägenheter som planförslaget möjliggör så vill planenheten betona att exakt antal färdigställda bostäder kan variera mycket beroende på vilka lägenhetsstorlekar som byggs. Exakta lägenhetsstorlekar styrs normalt sett inte i detaljplaner utan är något som kan ändras sent i processen beroende på efterfrågan.

Bullersituationen vid delområde 4 har utretts vidare efter samrådet och en detaljerad trafikbullerutredning har utförts. I den tar man hänsyn till all trafik som rör sig i och kring området, inklusive trafik till och från mässan. Byggrätten inom delområde 4 möjliggör både bostäder och centrumfunktioner. Det bostadshus som har prövats i bullerutredningen är utformat så att gällande riktlinjer för trafikbuller utomhus klaras, vilket regleras i planförslagets bestämmelser om störningsskydd. Ljudnivåer inomhus regleras normalt inte i

detaljplan, utan i Boverkets byggregler (BBR), vilket följs upp i bygglovsskedet. Mässans verksamhet bedöms idag inte alstra några ljudnivåer som bör regleras i planen. Möjliga ljudnivåer vid mässans ingångar samt ljudnivåer från lastning/lossning bedöms inte påverka de planerade bostäderna inom delområde 4.

Tillsynsmyndigheten har tillsyn enligt miljöbalken. Om förändringar sker kring mässan i framtiden som innebär störning för boende är det enligt miljöbalken möjligt att göra en ny bedömning om det innebär en olägenhet för människors hälsa. Med den verksamhet som finns idag är risken för störningar som skulle leda till begränsningar i mässans verksamhet väldigt liten. Bedömningen är att en god ljudmiljö kan uppnås för bostäderna.

Planbeskrivningen har reviderats utifrån den uppdaterade bullerutredningen.

Den 29 juni 2016 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 159§) att skicka ut detaljplanen för Södra Nacka strand på granskning med ändringen att föreslagen bygg rätt inom delområde 4 endast planläggs för centrumändamål, ej bostadsändamål som i samrådsförslaget.

2. **Natur- och trafiknämnden (NTN)** framför synpunkter på utformningen av planerat gångfartsområde vid Cylindervägen, att det är viktigt att utformningen bidrar till att biltrafiken passerar på de gåendes villkor.

NTN anser att det vore fördelaktigt om delområde 10 endast ges en in/utfart mot Lokomobilvägen eftersom det skulle innebära färre platser där fordon behöver passera den gång- och cykelbana som planeras söder om Lokomobilvägen samt att mer utrymme för angöring skapas vilket är viktigt då det planeras för verksamheter i bottenvåningen.

När det gäller planerad förskola så anser NTN att parkeringsbehovet och hanteringen av detta bör utredas och beskrivas i planbeskrivningen.

NTN tar upp att det i planbeskrivningen samt i trafik-PM står beskrivet att hela Tändkulevägen ska få dubbelsidig gångbana, men att det på illustrationsplanen endast är illustrerat gångbana på ena sidan utanför arbetarbostäderna. NTN anser att det är viktigt att det tillskapas gångbana på båda sidorna om hela Tändkulevägen, bl.a. ur trafiksäkerhetssynpunkt, eftersom det är en viktig anslutning för gående som ska mot Västra Hällmarksparkens entré samt den planerade förskolan.

När det gäller utformningen av torget ovanpå Nacka strandtunneln anser NTN att det är viktigt att utformningen av torgytan studeras noga i vidare planarbete för att få till en trafiksäker och tillgänglig lösning.

NTN anser att det är positivt att planförslaget säkerställer stora delar av befintlig vegetation, som delvis tidigare utgjorts av kvartersmark, genom att den planläggs som allmän plats. NTN menar att de största negativa konsekvenserna för naturmiljön utgörs av utbyggnaden av delområde 10 samt anläggandet av en ny väg över Nacka strandtunneln. Dessa ingrepp påverkar de biologiska

spridningsmöjligheterna negativt. Ett antal så kallade naturvärdesträd måste tas ner och en del av dessa är värdväxter för hotade arter. NTN anser att vägområdet bör planeras så att vegetation ryms inom den planerade vägsektionen för att kompensera bortfallet av naturlig vegetation. NTN framhåller att planerad förskola endast påverkar naturmiljön i begränsad omfattning.

NTN anser att tillgången till lek, rekreation och friluftsliv är god. NTN anser dock att tillgången till spontanidrotts- respektive idrottsytor är bristfällig då den i programmet föreslagna sporthallen har utgått.

NTN lyfter frågor och problematik kopplat till tillgänglighet och säkerhet, och menar bl.a. att barnsäkra fallskydd måste sättas upp på kritiska platser såväl i terräng som i anslutning till byggnader. NTN framhåller även att krav på allmän eller allmäntillgänglig hiss kan komma att ställas i framtiden.

NTN anser att dragväg för sopkärl på Entrétorget ska vara hårdgjord, jämn och utan nivåskillnader. NTN anser även att vegetationsklädda ytor m.m. som fyller en viktig funktion för rening, fördröjning och infiltration av vägdagvatten längs med Augustendalsvägen ska förses med bestämmelse samt användningsgräns. NTN vill även att bestämmelsen ”Dagvatten ska fördröjas, renas och om möjligt infiltreras inom kvartermark” ska föras in på plankartan tillsammans med en beskrivning av denna i planbeskrivningen.

NTN anser att höjdsättning av entréer och sockelvåningar behöver utföras på planerade byggnader för att säkerställa att ytligt rinnande dagvatten i samband med extrema regn inte riskerar att orsaka skador på byggnaderna. Detta behöver utföras samordnat med projektering/höjdsättning av allmän platsmark menar NTN.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Parallellt med arbetet med aktuell detaljplan pågår projektering av föreslagna allmänna ytor inom planområdet. Framförda synpunkter på detaljutformning/gestaltning av allmänna ytor, exempelvis torget ovanpå Nacka strandtunneln, har efter samrådet hanterats inom ramen för den processen där kommunens berörda förvaltningar och enheter har varit aktiva parter. Illustrationsplanen och plankartan har uppdaterats utifrån aktuella underlag från projekteringen.

Plankartan har justerats så att hela Cylindervägen planläggs som allmän platsmark, TORG. Utformningen bidrar till att biltrafiken passerar på de gåendes villkor, bl.a. genom vald markbeläggning. Synpunkten avseende in- och utfarter från delområde 10 vidarebefordras till exploatören. Planförslaget säkerställer att ingen in- och utfart får anordnas mot Augustendalsvägen samt mot del av Lokomobilvägen genom en planbestämmelse om utfartsförbud.

När det gäller Tändkulevägens utformning vid de f.d. arbetarbostäderna så vill planenheten betona att detaljplanen inte låser en exakt utformning av trottoarer och liknande, utan ger ett utrymme för avsedda funktioner. I den projektering av gatan som har gjorts har avvägningen varit att inte ha en dubbelsidig gångbana på sträckan förbi de f.d. arbetarbostäderna, bl.a. för att kunna behålla befintlig avfallshantering. Sektionen är här

relativt smal varför en bredare trottoar på ena sidan har prioriterats. Planbeskrivningen har justerats avseende beskrivningen av Tändkulevägen.

Parkeringsbehovet för planerad förskola och hanteringen av detta har utretts vidare efter samrådet och redovisas i planbeskrivningen och i ett separat underlag till detaljplanen (parkeringsutredningen).

Synpunkterna om grönstrukturen noteras. Bebyggelsen inom delområde 10 och Tändkulevägens föreslagna förlängning över Nacka strandtunneln tar naturmark i anspråk. Detta är i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand, antaget av kommunstyrelsen, och de avvägningar mellan naturmark och bebyggelse som gjordes där. Planförslaget har efter samrådet bearbetats för att stärka de biologiska spridningsmöjligheterna genom sammanhållen vegetation och grönytor. Plankartan har bl.a. kompletterats med ett stråk med allmän platsmark, "NATUR", söder om föreslagen skolgårdsyta vid hus 9. Inom ramen för pågående projektering av allmänna ytor inom området har även Tändkulevägen från Nacka strandtunneln och vidare mot öster givits en bredare sektion för att inrymma fler träd och vegetation. Illustrationsplanen har uppdaterats och redovisar föreslagna kompletteringar.

Synpunkterna om tillgänglighet och säkerhet noteras. Det bedöms inte möjligt att överallt klara lutningar som ger full tillgänglighet eftersom det handlar om en redan utbyggd stadsdel. I fortsatt projektering av allmänna anläggningar uppmärksammas tillgänglighetsfrågan samt säkerhet särskilt.

När det gäller den i programskedet föreslagna idrottshallen inom delområde 3 så pågår för närvarande en utredning av annan möjlig plats för att tillgodose det behov av idrottshall/anläggning som konstaterades under programarbetet.

Plankartan har förtydligats med illustrationslinjer och illustrationstext vid de vegetationsklädda ytor m.m. som fyller en viktig funktion för rening, fördröjning och infiltration av vägdagvatten längs med Augustendalsvägen. I planbeskrivningen redovisas dagvattenfrågan, både i förslagsavsnittet och i genomförandedelen. I genomförandedelen visas de specifika åtgärderna samt att detta ska regleras i avtal. Någon bestämmelse i detaljplanen om fördröjning av dagvatten på kvartersmark bedöms inte behövas då detta säkras på annat sätt.

3. **Utbildningsnämnden** anser att det är nödvändigt att det planläggs för en förskola inom området eftersom efterfrågan på förskoleplatser kommer att öka. Utbildningsnämnden framhåller att Internationella Engelska Skolan är en mycket attraktiv skolanordnare, och anser att det är positivt att de kan utöka sin verksamhet. Utbildningsnämnden konstaterar att förslaget till detaljplan gör att skollagens krav uppfylls.

Planens kommentar: Noteras.

4. **Länsstyrelsen, Stockholms län** bedömer att detaljplanen, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt

11 kap. 10 § PBL, under förutsättning att deras påpekanden om riksintresse för kulturmiljövården, hälsa och säkerhet (farligt gods, geotekniska förhållanden och buller), miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvatten beaktas.

Riksintressen och kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att påverkan på riksintresset för kulturmiljövården avseende siluetten är acceptabel i och med att den bebyggelse som föreslås ligger inom ett område som är bebyggt med storskaliga och höga byggnader sedan tidigare. Länsstyrelsen framhåller samtidigt den utomordentligt stora betydelsen av att den föreslagna bebyggelsen utformas och gestaltas med hänsyn till riksintresset samt att orörd skärgårdsnatur inte tas i anspråk för byggnation.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att den så kallade Västra Hällmarksparken planläggs som natur- och parkmark, och att bland annat den äldre bebyggelsen från industriepoken förses med rivningsförbud och skyddsföreskrifter. När det gäller de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen anser länsstyrelsen dock att dessa bestämmelser behöver framgå tydligare på plankartan på samma sätt som inom kvartersmarken vid mässområdet.

Länsstyrelsen önskar se en tydligare redovisning av hur planerad bebyggelse kommer att möta och förhålla sig till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom området, särskilt föreslagen bebyggelse inom delområde 3 längs Tändkulevägen mitt emot de f.d. arbetarbostäderna samt hur arbetarbostäderna kommer att te sig mellan den planerade bebyggelsen inom delområde 3 och inom delområde 1 som planläggs inom ramen för angränsande detaljplan för norra Nacka strand. Länsstyrelsen befarar även att den föreslagna byggnaden inom delområde 4 invid mässan kommer att innebära en negativ påverkan på kulturmiljön då det blir svårare att uppfatta vilka delar som hör till den tidigare industriepoken.

Hälsa och säkerhet

När det gäller farligt gods anser länsstyrelsen att kommunen bör säkerställa att eventuella transporter till befintlig fjärrvärmeanläggning nära delområde 4 inte innebär några risker för planerad bostadsbyggnad. Länsstyrelsen framhåller även att transporter till och från bensinstationen på Jarlabergsvägen inte bör passera nära planerad bostadsbyggnad inom delområde 4.

Länsstyrelsen anser att kommunen inom planprocessen behöver göra en bedömning av markstabilitet samt risk för ras och skred. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med ett klargörande av hur kommunen avser att beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och högre temperaturer.

Länsstyrelsen instämmer med de rekommendationer som redovisas i framtagna trafikbullerutredning avseende fortsatt fokus på hantering av bullerfrågan i den fortsatta planprocessen och i projekteringen i syfte att uppnå en god ljudkvalitet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten

När det gäller miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvatten anser länsstyrelsen att recipientens nuvarande status och problem samt miljö kvalitetsnormer behöver förtydligas i planbeskrivningen. Kommunen behöver även klargöra om föreslagna reningmetoder för dagvattnet medför tillräcklig rening för att föroreningshalterna av eventuella problemämnen ska minska jämfört med idag. När det gäller växtbäddar framför länsstyrelsen att man bör vara medveten om att växtbäddar som är i behov av gödsling för att fungera optimalt kan bli ytterligare en källa till näringsämnen vilket skulle kunna kräva ännu mer rening. Länsstyrelsen anser även att det vore bra om kommunen specificerade varaktighet för det dimensionerande regnet.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen upplyser om att flera detaljplaner i Nacka strand har en genomförandetid som löper ut först 2018, och att en detaljplan inte förändras eller upphävs före genomförandetiden om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.

Behovsbedömning

Avslutningsvis skriver länsstyrelsen att de håller med om kommunens bedömning att detaljplanen inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar:

Riksintressen och kulturmiljö

Kommunen delar i stort Länsstyrelsens uppfattning och menar att detaljplanen inte innebär påtaglig skada för aktuellt riksintresse för kulturmiljövården. Att den tillkommande bebyggelsens gestaltning är av utomordentligt stor betydelse avspeglas i detaljplanens gestaltungsbestämmelser samt betonas tydligt i planbeskrivningen.

Konsekvensbedömningen i miljöredovisningen har utvecklats avseende siluetten, planförslagets påverkan på de kulturhistoriskt intressanta f.d. arbetarbostäderna vid Tändkulevägen samt planförslagets påverkan på den äldre industribebyggelsen vid mässområdet. Förtydliganden är även gjorda i planbeskrivningen och handlingarna har kompletterats med ytterligare illustrationsmaterial. Planenheten vill betona att de illustrationer av föreslagen bebyggelse inom delområde 3, 4 och 10 som redovisas i planbeskrivningen endast är en möjlig utformning inom ramen för föreslagna planbestämmelser. Exakta kulörer och materialval m.m. prövas i bygglovsprocessen, detaljplanen styr inte detta närmare.

När det gäller planbestämmelser avseende rivningsförbud och skyddsföreskrifter för de f.d. arbetarbostäderna så har plankartan förtydligats i enlighet med länsstyrelsens synpunkt.

Hälsa och säkerhet

Planenheten har samrått med Brandskyddsmyndigheten avseende transporter till befintlig fjärrvärmeanläggning nära delområde 4. Dessa bedöms inte innebära någon begränsning för planerad bebyggelse inom delområde 4. När det gäller befintlig bensinstation på

Jarlabergsvägen så sker inga transporter av farligt gods till bensinstationen genom Nacka strand.

Efter samrådet har de geotekniska frågorna fördjupats och redovisas i planbeskrivningen samt i en separat geoteknisk bedömning (Sweco, 2016-02-16).

Trafikbuller har utretts vidare efter samrådet för att säkerställa en god ljudmiljö för planerad bebyggelse. Resultatet redovisas i planbeskrivningen samt i ett uppdaterat underlag till detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med information om rådande miljö kvalitetsnormer samt recipientens problem och status. Utöver detta har det gjorts en tydligare hänvisning till den dagvattenutredning där dagvattenfrågorna redovisas mer detaljerat. Avsnittet om föreslagna reningsåtgärder för dagvatten har utvecklats och konsekvenserna av gödsling har belysts särskilt.

Övriga synpunkter

Kommunen känner till de gällande detaljplanernas genomförandetid.

Behovsbedömning

Synpunkten noteras.

5. **Luftfartsverket (LFV)** ger en kort beskrivning av generella beroenden och begränsningar, de har dock inget att erinra mot detaljplanen så länge tillkommande bebyggelse (inklusive hisschakt, ventilation och antenner mm) inte överskrider 104 meter över havets medelvattennivå.

LFV upplyser dock om att de i sitt remissvar inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. De skriver att berörda flygplatser, inom ca 60 km från planområdet, därför alltid ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer eller om flygplatserna av annan anledning kan misstänkas kunna bli påverkade.

Planenshetens kommentar. Efter samrådet har en så kallad flyghinderanalys av området tagits fram av LFV, som även har skickat rapporten till berörda flygplatser (Arlanda samt Bromma flygplats). Flyghinderanalysen omfattar en analys avseende CNS-utrustning som ägs av LFV tillsammans med en analys av berörda flygplatser med dess luftrum, in- och utflygningsprocedurer, CNS-utrustning samt hinderbegränsande områden. Av flyghinderanalysen framgår att LFV inte har något att invända mot planförslaget. Inga anmärkningar noteras heller avseende frågor kopplade till berörda flygplatser. Arlanda och Bromma flygplats har inkommit med remissvar på flyghinderanalysen och har inget att erinra. Under granskningsskedet kommer respektive flygplats att få planhandlingarna skickade till sig för eventuellt yttrande.

6. **Trafikverket** lyfter fram den mellan Nacka kommun, Trafikverket och Trafikförvaltningen partsgemensamma åtgärdsvalsstudie för samordnad trafikplanering i Nacka centrum som pågår, och poängterar även att Värmdöleden är en viktig beståndsdel i regionens transportsystem. Trafikverket framhåller att det regionala vägnätet i detta snitt redan idag är mycket hårt belastat och störningskänsligt, vilket gör att god kollektivtrafik är nödvändig.

Trafikverket anser att riksdagens riktvärden för trafikbuller ska följas, men tar samtidigt upp att kommunen under vissa förutsättningar kan göra avsteg från riktlinjerna och på så sätt ta ansvar för bullerstörningen genom en medveten avvägning. Trafikverket förutsätter att krav inte kommer att ställas på Trafikverket att bekosta eventuella bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande.

Trafikverket anser att Swedavia, Luftfartsverket (LFV) och Försvarsmakten bör ges tillfälle att yttra sig i och med att höga byggnader och objekt kan påverka flygplatser och tekniska system kopplat till flygverksamhet.

Planenhetens kommentar:

Noteras. Försvarsmakten har yttrat sig i samrådet och har inget att erinra. Även LFV har getts tillfälle att komma in med synpunkter under samrådet, se LFV:s yttrande ovan samt planenhetens kommentar till yttrandet.

7. **Polismyndigheten** anser att parkeringsmöjligheter för bilar behöver ses över och dimensioneras efter faktiska behov. En underdimensionering menar polismyndigheten kommer att innebära olaglig parkering, påverkan på framkomligheten, onödig miljöpåverkan i form av buller och miljöpåverkan från bilar som letar parkeringsplatser m.m. Polismyndigheten menar att området redan idag har underdimensionerade parkeringsmöjligheter.

Planenhetens kommentar: Parkeringslösningen för detaljplanens bebyggelse, med framtida behov och antal platser, redovisas i parkeringsutredningen. Kommunen har, som framtida huvudman för allmän plats, godkänt inriktningen för bilparkering. Planeringen utgår från att det även fortsättningsvis kommer finnas behov av parkering, men även att kommunens långsiktiga arbete med en attraktiv kollektivtrafik med bussar och tunnelbana kommer medföra ett delvis ändrat resandemönster. Från mässbyggnaden till framtida tunnelbancentré är det ca 400 meter. I Nacka strand som helhet kommer det tillkomma ett stort antal parkeringsplatser, dels inom detaljplanen för Norra branten delplan 1, samt inom delområde 3 och 10 inom aktuell detaljplan. Befintliga parkeringshus ska vara till för vissa bostäder samt för verksamheter och sektioner i Torggaraget som regleras inom angränsande detaljplan för norra Nacka strand som idag är avstängda kommer att öppnas.

8. **Trafikförvaltningen (SLL)** ser positivt på Nacka kommuns ambitioner att fortsatt planera i linje med programmet för Nacka strand. Avseende busstrafik framhåller Trafikförvaltningen att kontakt behöver tas med dem i god tid inför det att Augustendalsvägen och busshållplatserna byggs om för koordinering och planering av busstrafiken under byggtiden. Trafikförvaltningen framhåller även att ombyggnaden behöver följa Ribuss för att möjliggöra en attraktiv kollektivtrafik.

Trafikförvaltningen informerar om att den planerade arbetstunneln för station Nacka Centrum är lokaliserad i nära anslutning till planområdet, och att dess sträckning inte är beslutad och kan komma att ändras. Arbetstunneln kommer att bli permanent och användas som service- och räddningstunnel då tunnelbanan är i drift. Som följd av detaljplanens närhet till arbetstunneln, osäkerhet kring den slutliga sträckningen av arbetstunneln samt det faktum att arbetstunneln planeras bli permanent anser Trafikförvaltningen att det är av största vikt att detaljplanens utbredning och innehåll inte omöjliggör eller påverkar arbetstunneln. Trafikförvaltningen efterlyser samordning och informationsutbyte mellan projekten. Trafikförvaltningen framhåller även att själva utbyggnaden av tunnelbanan kommer att innebära störningar i form av buller och vibrationer från borrning och sprängning av tunnlar.

Planenhetens kommentar. Noteras. Kommunens bedömning är att arbetstunneln inte kommer att påverkas av aktuellt planförslag. Samordning sker mellan projekten.

9. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (KLM)** framhåller att grundkartan behöver ses över avseende fastighetsbeteckningar, teckenförklaring, orienterande koordinater m.m. När det gäller plankartan skriver KLM att vissa beteckningar, bl.a. BCP, saknar förklaring. KLM tar även upp att det bör förtydligas att de beteckningar som står inom parentes och räknas upp under rubriken ”allmänna platser” faktiskt är kvartersmark.

Lantmäteriet anser att avskiljning mellan allmän plats och kvartersmark bör vara entydig och klar både när det gäller avskiljning i vertikalled och i horisontalled. Som exempel tar lantmäteriet bland annat upp användningsbestämmelsen GATA (CKS), ”Gata. Centrumändamål, kontorsändamål och skoländamål ovan mark.”, som innebär att avskiljningen mellan allmän plats och kvartersmark blir flytande. För att tydliggöra avskiljning mellan allmän plats och kvartersmark menar lantmäteriet att det är det lämpligt att i detaljplan ange mellan vilka höjder (i RH2000) som det ska vara kvartersmark, då gäller allmän platsmark under och över kvartersmarken.

Lantmäteriet noterar att symbolförklaringen för ”Marken får inte förses med byggnad” är vit, och undrar om det ska vara prickmark? Lantmäteriet undrar även om det finns någon anledning till att planförslaget har en urholkning inom Sicklaön 14:1 och menar att det kan bli otydligt/svårare att tolka inför kommande fastighetsbildning om en del av en gammal plan ska gälla i ett område ”innanför” den nya detaljplanen.

Lantmäteriet framhåller att vid genomförandet av de fastighetsbildningsåtgärder som planförslaget förutsätter, berörande Sicklaön 362:1, kommer återstoden av 362:1 (som är belägen utanför aktuellt planförslag) bli uppdelad i två skiften, ett större och en mindre kil.

När det gäller föreslagna fastighetsindelingsbestämmelser (fib) så framför lantmäteriet två synpunkter avseende inflikskartan/Bild 1 på plankartan. Lantmäteriet anser att fastighetsbeteckningar för befintliga fastigheter som berörs av fastighetsindelingsbestämmelsen bör finnas på inflikskartan/Bild 1 samt att

beskrivning av nya gränser i och med fastighetsindelningsbestämmelsen bör förtydligas genom att markera ut blivande nya gränspunkter (med koordinatlista) på Bild 1 samt fasadmått på nya gränser. Lantmäteriet framhåller även vikten av att befintliga fastighetsgränser har ett säkert läge i grundkartan när man lägger ut en fastighetsindelningsbestämmelse. Detta eftersom mått och arealer som anges i fib ska bli rätt eftersom kommande lantmäteriförrättning sedan helt ska följa detaljplanens fib.

När det gäller planbeskrivningen informerar lantmäteriet om att beslut har fattats om avstyckning av två fastigheter från Sicklaön 13:24. När den lantmäteriförrättningen vinner laga kraft kommer de två nybildade fastigheterna delvis omfattas av detaljplanen. Lantmäteriet framför även frågor och information kring enskilda VA- fjärrvärme- och fjärrkylaledningar inom planområdet kopplat till behov av planstöd för bildandet av eventuella servitut och ledningsrätter i och med de förändringar i fastighetsindelningen som planförslaget föranleder.

Lantmäteriet informerar om att Tändkulevägen, som i planförslaget utgörs av allmän plats, idag belastas av två officialservitut för utfartsväg. Lantmäteriet framhåller att dessa två servitut blir planstridiga och onyttiga i och med aktuellt planförslag och bör därför upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Lantmäteriet framför synpunkter på avsnittet ”Fastighetsindelningsbestämmelse” på sid. 45, bland annat att lämpligheten enligt FBL 3:1 bör prövas även för övriga fastigheter som berörs av fastighetsindelningsbestämmelsen, d.v.s. ej endast för fgh A.

Planenhetens kommentar. Grundkartans redovisning har setts över och uppdaterats med avseende på fastighetsbeteckningar och befintliga rättigheter samt aktuella fastighetsförhållanden. Teckenförklaring har lagts till och planbeskrivningen har kompletterats med nyligen bildade fastigheter.

Plankartan har justerats så att användningsbestämmelsen P står tillsammans med övriga föreslagna användningsbestämmelser inom de områden med kvartersmark där parkering föreslås. I övrigt har formuleringarna för användningsbestämmelserna setts över för att förtydliga vad som planläggs som allmän plats och vad som är kvartersmark.

Urholkningen inom fastigheten Sicklaön 14:1 söder om hus 9 har gjorts av tidsmässiga skäl. Nacka kommun är markägare för fastigheten Sicklaön 14:1 och i och med att kommunen äger marken ska denna markanvisas. Kommunens ambition är att området ska börja detaljplaneläggas i slutet av 2016.

De i samrådet föreslagna fastighetsindelningsbestämmelserna vid delområde 10 har utgått inför granskningen.

Planbeskrivningens kapitel 5, ”Så genomförs planen”, har kompletterats med beskrivningar av hanteringen av gällande servitut m.m.

Symbolförklaringen för ”Marken får inte förses med byggnad” ska vara försedd med prickmark vilket den även är i samrådshandlingen, det handlar troligen om ett tekniskt problem vid uppläsning/utskrift.

10. **Försvarsmakten** har inget att erinra.

Planenhetens kommentar: Noteras.

11. **Skanova** informerar om att de har flera markförlagda teleanläggningar samt en luftledning inom planområdet, en karta över anläggningarna bifogas yttrandet. Skanova vill att det i planhandlingarna noteras att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova tvingas till undanflyttningsåtgärder eller skydda kablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova upplyser om att ledningsinfo kan tillhandahållas.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna och informationen noteras. Stora delar av teleledningarna i Nacka strand är integrerade i privata anläggningar och byggnader. Viss flytt och i vissa fall nyanläggning av teleledningar kommer att behövas inom planområdet. Efter samrådet om detaljplanen har Skanova medverkat i en övergripande ledningssamordning tillsammans med övriga ledningsägare i Nacka strand. Även fortsättningsvis i vidare projektering kommer Skanova bjudas in för att ges möjligheter till att bevaka ledningar samt för att undvika olägenheter och onödiga kostnader.

12. **Nacka Energi** framför i sitt yttrande att elförsörjningen till området kräver att Nacka Energi får tillgång till mark för uppförande av 2-3 transformatorstationer. I en bilaga till yttrandet redovisas ett förslag till placering. Nacka Energi informerar även om olika genomförandefrågor kopplat till ansvarsfördelning, fördelning av kostnader, tekniska frågor m.m.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras och har förts vidare till exploitören. Behov av nya transformatorstationer och placeringar av dessa hanteras inom ramen för den projektering som sker parallellt med framtagandet av aktuell detaljplan, där Nacka Energi har medverkat. Planhandlingarna har justerats utifrån detta underlag.

13. **Fortum Värme** framhåller att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar. Fortum Värme menar att det är bra med tidig information och samrådsmöte för att kunna planera nya och ledningsomläggningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt. Fortum Värme informerar om att åtgärder i deras distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. Fortum Värme framhåller även vikten av att ett genomförandeavtal tecknas så snart som möjligt.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna och informationen noteras. Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom planområdet kommer att påverkas av planförslaget och i del behöva läggas om. Efter samrådet om detaljplanen har Fortum Värme medverkat i en övergripande ledningssamordning tillsammans med övriga ledningsägare i Nacka strand.

Även fortsättningsvis i vidare projektering kommer Fortum Värme bjudas in för att ges möjligheter till att bevaka ledningar samt för att undvika olägenheter och onödiga kostnader.

Inkomna synpunkter från föreningar

14. **Nacka Miljövårdsråd** ställer sig i stort positiva till planens syfte men reserverar sig mot en alltför hög exploatering i förhållande till omgivningarna. Rådet anser att högre byggnader bör begränsas med hänsyn till blåst och synintryck från sjösidan. Rådet konstaterar att planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad inom föreslagna delområden i en jämförelse med detaljplaneprogrammet, något de reserverar sig mot med hänsyn till den ökning av trafik, buller, trängsel och övriga miljöstörningar som de menar att ökningen innebär. Nacka miljövårdsråd uppfattar ökningen som betingad av planerad tunnelbaneutbyggnad, och menar att det borde vara lämpligare att placera ökade byggnadsvolymer närmare den framtida tunnelbanan. Rådet tar även upp att Tändkulevägens nya sträckning går över Nacka strandtunneln som blev till bland annat för att naturmark skulle kunna sparas ovanför. Rådet framför synpunkter på föreslagen förskola, och menar att placeringen inte är bra med hänsyn till tillgänglighet, väder och vind.

Nacka miljövårdsråd lyfter fram vikten av hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården samt för kustområde och skärgård, samt att miljöfrågorna ges högsta prioritet, att krav ställs på ett ekologiskt byggande och att energieffektivitet, grönytefaktor, klimatpåverkan m.m. beaktas. Rådet anser att grönområden ska bevaras så långt som möjligt, särskilt större träd samt jordfickor för växtlighet. Nacka miljövårdsråd anser även att hårdgjorda ytor bör minimeras, att alternativ till privatbilism bör understödjas samt att stor vikt läggs vid dagvattenflöden med hänsyn till ökade flöden. När det gäller redovisade målområden för hållbart byggande menar rådet att kraven måste lämna utrymme för ökad hänsyn till climateffekter.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Avvägningen mellan bebyggelse, gator, torg m.m. och den naturmark som tas i anspråk är i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand, antaget av kommunstyrelsen. Planförslaget säkerställer stora delar av befintlig vegetation, som delvis tidigare utgjorts av kvartersmark, genom att den planläggs som allmän natur- och parkmark. Befintlig hållmarksskog i planområdets västra del, de s.k. Västra hållmarksparken, planläggs i förslaget som allmän parkmark. Planenheten vill dock betona att kommunens ambition inte är att skapa en stor anlagd parkyta på platsen. Den största delen av området kommer även fortsättningsvis i praktiken att vara naturmark, på några platser föreslås dock till naturmarken väl anpassade lekytor m.m. samt gångstråk. Efter samrådet har planförslaget anpassats för att mildra den negativa påverkan på spridningssambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken, se planenhetens kommentar till Natur- och trafiknämndens yttrande ovan.

Ingående delområden har studerats/prövats vidare efter programarbetet i förhållande till stadsbild, kulturmiljö, buller etc. Planförslaget medger en ökad höjdskala i vissa delar i en jämförelse med planprogrammet. Kommunen bedömning är att planförslaget innebär en

lämplig avvägning mellan berörda intressen. I avvägningen har även fastighetsägarens intresse av att utveckla sin befintliga kvartermark samt det allmänna intresset av att tillskapa bostäder vägts in. De riksintresseområden som berörs har tagits i beaktande och har påverkat planens innehåll.

Den 29 juni 2016 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 159§) att skicka ut detaljplanen för Södra Nacka strand på granskning med ändringen att föreslagen bygg rätt inom delområde 4 endast planläggs för centrumändamål, ej bostadsändamål som i samrådsförslaget. Detta innebär att planområdet bedöms rymma ca 365 nya bostäder istället för 400 nya bostäder som var bedömningen i samrådskedet.

Kommunen anser att placeringen av förskolan för med sig många fördelar, bland annat närheten till den så kallade Västra Hällmarksparken som kan nås av barnen utan att korsa någon väg med biltrafik. Planerad förskola påverkar endast naturmiljön i begränsad omfattning. Utöver Tändkulevägen som har vissa branta avsnitt kan förskolan även nås ifrån öster via en tillgänglig gata.

Efter samrådet har en vind- och klimatstudie tagits fram. Studien analyserar/bedömer vindmiljön på ett antal platser inom planområdet vid genomfört planförslag, bl.a. vid föreslagen förskola, vid det så kallade Entrétorget samt vid delområde 10. Utredningen kommer ligga med som underlag för detaljprojektering där eventuella vinddämpande åtgärder får prövas. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån resultaten av vindstudien.

Vad gäller nederbörd och dagvattenförhållandena redovisas detta i planhandlingarna och fördjupas i den tillhörande dagvattenutredningen.

Kommunen kan inte reglera tillåtna energislag för uppvärmning i detaljplan, dock är området redan idag anslutet till fjärrvärme och goda möjligheter finns för att åstadkomma en energieffektiv stadsdel.

15. **Nacka hembygdsförening** tar upp skrivningar från detaljplaneprogrammet för Nacka strand avseende att Nacka strand utgör en svag länk i den ekologiska korridor som löper mellan Ryssbergens och Nyckelvikens naturreservat. Nacka hembygdsförening anser inte att planförslaget har tagit hänsyn till detta och anpassat placeringen av bland annat föreslagen förskola, bebyggelse inom delområde 10, Tändkulevägens nya vägdragning samt torgplats ovanför Nacka strandtunneln till grönskan. Nacka hembygdsförening menar dessa områden idag utgör en viktig grön förbindelse. Nacka hembygdsförening anser även att stor vikt måste läggas på utformningen av föreslagen bebyggelse och utemiljöer inom delområde 3 för att minska påverkan på de f.d. arbetarbostäderna.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. När det gäller planförslagets påverkan på den ekologiska korridoren mellan Ryssbergen och Nyckelvikens naturreservat, se Natur- och trafiknämndens yttrande ovan och planenhetens kommentar till yttrandet. Se länsstyrelsens yttrande samt planenhetens kommentar till yttrandet avseende utformningen av bebyggelsen samt utemiljöer inom delområde 3.

16. **Hyresgästföreningen i Nacka-Värmdö (HNV)** ser positivt på ambitionen att förtäta Södra Nacka strand, men instämmer i de reservationer som framförts av Nacka Miljövårdsråd avseende den ökade exploateringen och de konsekvenser som detta antas medföra i form av en mer otrivsam miljö, trafikproblem, buller, avgaser, försämrade ljus-/solförhållanden, problem med vind m.m. HNV bifogar Nacka Miljövårdsråds remissvar till sitt yttrande. HNV anser att vindförhållanden på platsen bör utredas vidare, och lyfter särskilt fram förskolans föreslagna placering i detta sammanhang tillsammans med tillgänglighetsaspekten.

HNV framför sin grundläggande målsättning vilken är en god bostad i en god miljö, och för hyresbostäder en rimlig hyra. HNV framhåller vikten av tillgängliga miljöer och att gångvägar och underlättande åtgärder är väsentliga inslag. HNV menar att det är tänkbart att fler hissbanor borde anläggas inom området bl.a.

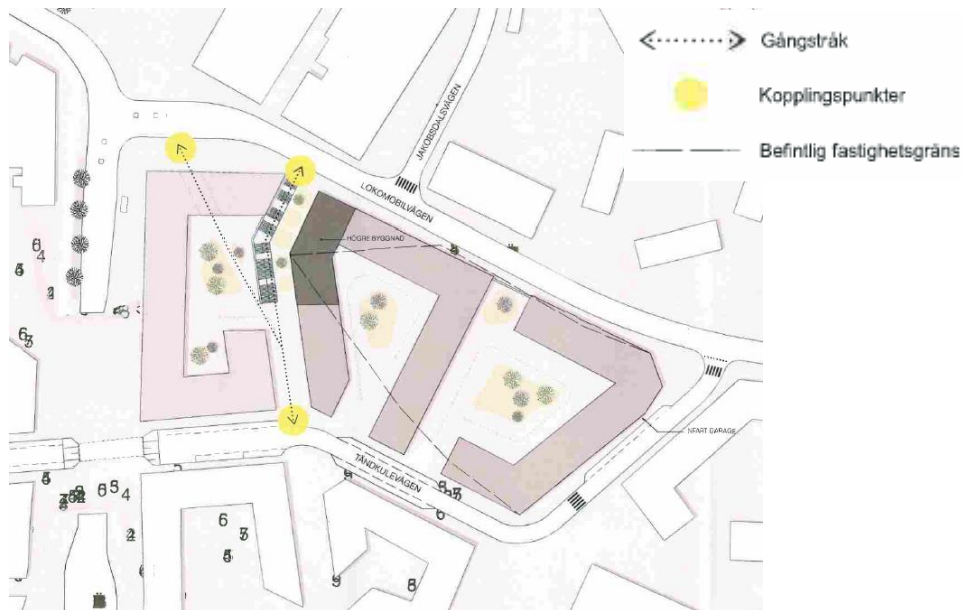
HNV lyfter även fram förorenad mark inom området och risker för ökade byggkostnader i och med krav på saneringsåtgärder, och att andelen hyresrätter kan bli relativt låg som en konsekvens av detta. HNV anser att plats för hyresrätter bör reserveras där byggkostnaderna kan hållas nere, inom området eller på annan plats i kommunen. HNV framhåller att området enligt kommunen för tillfället har en hög andel hyresrätter, och menar att de därför sannolikt inte kommer att prioriteras. HNV vill inte motverka rimligt byggande om proportionen hyresrätter inom kommunen bibehålles eller ökas.

HNV framhåller även vikten av en goda kommunikationer för att kunna nå miljömålen. HNV anser att planerad tunnelbana utgör en viktig del, men att även andra åtgärder är väsentliga såsom matarbussar, tvärförbindelser, samt utökad pendelbåtstrafik.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Se planenhetens kommentar ovan i de frågor där det hänvisas till Nacka Miljövårdsråd. I detaljplaneprocesser prövas lämpligheten för angivna användningar, det finns ingen möjlighet att med planbestämmelser reglera att en viss byggnad ska upplåtas med hyresrätter. På privat mark är det upp till fastighetsägaren att bestämma bostädernas upplåtelseform. I andra projekt, i områden med kommunalt markinnehav, kan kommunen säkerställa att en viss andel bostäder upplåts med hyresrätt. Kommunen noterar synpunkterna kring kollektivtrafik och konstaterar att aktuellt planförslag tillsammans med angränsande detaljplaneförslag för norra Nacka strand, detaljplan 3, innebär förbättrade möjligheter för såväl buss- som båttrafik.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare, boende samt hyresgäster inom och i anslutning till planområdet

17. **Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4, Lundagrossisten Bo Johansson AB (LG)** motsätter sig planförslaget då det föreslås intrång på Sicklaön 41:4. LG anser dock att det finns goda förutsättningar för att i framtiden bygga bostäder på Sicklaön 41:4, och bifogar en illustrationsplan som visar hur det skulle kunna se ut (se bild nedan) tillsammans med en beskrivning av sitt förslag.



LG menar att dess förslag innebär ett större antal bostäder samt en bättre trafiksituation i området. I sitt förslag har LG delat upp fastigheten Sicklaön 41:4 i två kvarter innehållandes bostäder och verksamheter. LG anser att det på detta vis blir en bättre stad med inte alltför stora bostadsgårdar. Förslaget innehåller en högre byggnadsvolym invid Lokomobilvägen som LG dock menar ska vara mindre och lägre än den som föreslås inom delområde 10 i planförslaget, detta på grund av att LG anser att en alltför hög och stor byggnad skapar en mörk och otrugg miljö kvällstid och sämre trivsel och boendemiljö m.m.

Vidare förlägger LG i sitt förslag garage under mark med infart i nära anknäpning till korsningen Lokomobilvägen/Tändkulevägen med syfte att öka trivselen och säkerheten genom att minska trafikflödet i området. LG framhåller att detta är önskvärt med tanke på den förskola som planeras inom delområde 11. LG beskriver även att en trappförbindelse föreslås mellan fastigheterna Sicklaön 41:4 och 362:3 som kopplar ihop Lokomobilvägen med den nya bebyggelsen och den planerade förskolan inom delområde 11. I förslaget föreslås även en gångväg över fastigheten Sicklaön 362:3 för att koppla ihop kommunikationer, skolor m.m. med den övre nivån.

LG bifogar två tidigare inskickade skrivelser till sitt samrådsyttrande, daterade den 16 och 31 mars 2015.

Planenhetens kommentar. Kommunen instämmer i fastighetsägarens synpunkt att det finns goda förutsättningar för att i framtiden utveckla fastigheten Sicklaön 41:4 med bostäder. Fastigheten Sicklaön 41:4 omfattas av ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015. I det programmet föreslås bebyggelse för huvudsakligen bostäder på fastigheten Sicklaön 41:4. Kommunens nuvarande inriktning är alltså att pröva fastighetens utformning och lämplighet för huvudsakligen bostäder i en detaljplaneprocess inom ramen för angränsande stadsbyggnadsprojekt.

Aktuellt planförslag ligger i linje med det av kommunstyrelsen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand och de avvägningar mellan olika intressen som gjordes i programarbetet. Kommunen vidhåller att en korrekt avvägning gjorts mellan berörda intressen.

Den i samrådet föreslagna trappförbindelsen öster om delområde 10 har efter samrådet justerats i läge och utformning för att minska påverkan på fastigheten Sicklaön 41:4. Illustrationsplanen redovisar aktuellt förslag och plankartan har justerats utifrån detta. Planbeskrivningen har även reviderats avseende beskrivningen av storleken på de delar av fastigheten Sicklaön 41:4 som berörs av planförslaget. De i samrådet föreslagna fastighetsindelingsbestämmelserna vid delområde 10 har utgått. Fastighetsreglering avseende berörda delar av fastigheten Sicklaön 41:1 bedöms möjlig att genomföra i enlighet med planförslaget utan stöd av överenskommelse mellan fastighetsägarna. Den formella prövningen sker dock först efter det att detaljplanen har vunnit lagakraft i kommande lantmäteriförrättning och utifrån reglerna i fastighetsbildningslagen.

Planbeskrivningens avsnitt om buller har reviderats i enlighet med framtagen bullerutredning som har uppdaterats efter samrådet. En separat utredning avseende externt industribuller har även tagits fram. I bullerutredningarna och i planbeskrivningen redovisas även de trafikprognoser och övriga antaganden som ligger till grund för framtagna bullerutredningar.

18. **Brf Gustafshög** anser att det är svårt att ta ställning till detaljplanen för södra Nacka strand när helheten inte är klar. Brf Gustafshög motsätter sig avgränsningen av parkmarken mot fabrikörvägen, och menar att föreslagen avgränsning kraftigt begränsar möjligheten till alternativa placeringar av föreslagen bebyggelse inom delområde 6 inom ramen för detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Brf Gustafshög anser i första hand att hela marken söder om Fabrikörvägen ska planläggas som parkmark, och i andra hand att parkmarken lyfts bort från detaljplanen för södra Nacka strand för att kunna tas in i reviderad form i kommande detaljplan för delområde 6.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Planenhetens uppdrag är att pröva ny bebyggelse inom Nacka strand i enlighet med den inriktning som redovisas i det av kommunstyrelsen beslutade detaljplaneprogrammet för stadsdelen. Aktuellt planområdes norra avgränsning mot Fabrikörvägen har gjorts för att med marginal kunna pröva ny bebyggelse mot Fabrikörvägen i enlighet med programmet inom ramen för angränsande detaljplan 5. Detaljplan 5 är i ett startskede, inför samråd. Planenheten vill betona att detaljplanernas gränser inte är slutgiltiga förens det att detaljplanen vinner laga kraft. Samordning sker mellan detaljplan 4 och 5 kontinuerligt och avgränsningen av parkmarken kan komma att justeras när föreslagen bebyggelse mot Fabrikörvägen som hanteras inom detaljplan 5 studeras/prövas vidare.

19. **Brf Jakobsdal** ser övergripande positivt på utvecklingen av Nacka strand, men anser inte att kommunen har tagit tillräcklig hänsyn till kringliggande miljöer, den äldre fabriksbebyggelsen m.m. Föreningen framhåller att den bebyggelse som föreslås inom ramen för detaljplanerna för norra och södra Nacka strand, detaljplan 3 och 4, i ett flertal fall är betydligt tätare och högre än den som föreslogs i

detaljplaneprogrammet, och i lägen som påverkar utblickar och stadsbilden på ett påtagligt negativt sätt. Brf Jakobsdal tar bland annat upp föreslagen bebyggelse inom delområde 4 öster om mässan, vilken föreningen menar kommer att dominera intrycken och ”förminska” hallbyggnaden. Föreningen framför även synpunkter på bebyggelse vid det så kallade busstorget m.m. som planläggs inom ramen för angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3.

Planenhetens kommentar. När det gäller framförda synpunkter avseende anpassning av föreslagen bebyggelse till befintliga kulturmiljöer, bl.a. delområde 4, se länsstyrelsens yttrande ovan och planenhetens kommentar till yttrandet. Efter programskedet har bebyggelsen inom föreslagna delområden studerats vidare, bl.a. i samråd med kommunantikvarien, och skiljer sig på vissa platser i höjdskala i en jämförelse med planprogrammet. Kommunen anser att en lämplig avvägning har gjorts mellan olika intressen, och att planförslaget har anpassats väl till befintliga kulturmiljöer såsom den äldre industribyggnaden vid mässområdet och till de f.d. arbetarbostäderna.

20. **Nacka Strandsmässan AB (NSM)** har inga synpunkter på själva syftet och grunddragen i planförslaget, men anser att befintliga verksamheter måste kunna fortsätta att fungera och utvecklas. NSM anser att tillkommande bostäder inte får utgöra ett hinder för fortsatt publik verksamhet, som måste få verka sena kvällar, nätter och helger. NSM motsätter sig exempelvis kraftigt att den föreslagna byggnaden inom delområde 4 sydost om mässan får innehålla bostäder, och menar att den användningen kan begränsa och utgöra ett hot mot verksamheten i och med gällande normer för buller m.m. NSM föreslår istället att byggnaden inom delområde 4 får innehålla hotell som NSM menar att det finns ett behov av i Nacka strand. NSM ser fördelar med ett hotell även avseende avfallshantering och att en bättre entré till mässan kan anordnas om ett eventuellt hotell och mässan kopplas ihop.

NSM anser att planen bör möjliggöra väderskydd i form av exempelvis ett enklare glastak mellan entréerna till de båda mässbyggnaderna vid Automobilgatan. NSM lyfter även fram behovet av att det i närheten, exempelvis i anslutning till motorvägen, anvisas ytor för tillfälliga parkeringar för mässans behov. I yttrandet tas behovet av att planbestämmelserna inte omöjliggör transporter över det föreslagna så kallade Entrétorget upp. NSM förutsätter att Automobilgatan fortsatt kan få stängas av för passage när det behövs för mässans aktiviteter.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. När det gäller planerad bebyggelse inom delområde 4 och föreslagen användning, bostäder och centrumfunktioner, se yttrandet från KSSU ovan och planenhetens kommentar till yttrandet. Aktuellt planförslag möjliggör hotell inom delområde 4 genom användningsbestämmelsen ”C” (centrum).

Ett möjliggörande av väderskydd i form av exempelvis ett enklare glastak mellan entréerna till de båda mässbyggnaderna vid Automobilgatan bedömer kommunen inte vara lämpligt ur kulturmiljösynpunkt då det kan leda till negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden. Idag utgör Automobilgatan en av de få platser i Nacka strand där kulturarvet ännu ger miljöskapande upplevelsevärden. De äldsta industrihallarna ligger i väst- östlig riktning med den däremellan liggande Automobilgatan. I fonden ligger det f.d. gjuteriet.

Det idag välbevarade stråket kan tydligt avläsas, och erbjuder historiska siktlinjer mellan den äldre industribebyggelsen. Tvärsöver gränden löper en travers. Traversen har ett industrihistoriskt värde, men ger även ett upplevelsevärde eftersom den förstärker upplevelsen av den tidigare industrimiljön. Den öppna gränden möjliggör upplevandet av industribebyggelsens särdrag såsom takutformning, fasadmaterial- och inte minst det karaktäristiska och repetitiva fasaduttrycket liksom regelbundenheten i arkitekturen. En förbindelsegång över gränden skulle innebära av siktlinjen bryts vilket leder till att kulturmiljön inte kan avläsas i samma utsträckning. Industribebyggelsens karaktäristiska utformning; dess längd, dess väst- östliga utsträckning med det repetitiva fasaduttrycket kommer inte kunna avläsas i samma utsträckning. Traversens historiska status och värde förtas då den kan komma att läsas ihop med förbindelsegången.

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

21. **Boende på Danielsvägen 11 (5 separata yttranden)** framför kritik mot Tändkulevägens föreslagna sträckning. Den boende anser att vägen går alldeles för nära dennes småhusfastighet söder om den föreslagna gatan. Den boende är även kritisk till att kommunen inte har informerat om detta och menar att kommunen inte tar hänsyn till boende inom området. Den boende är kritisk till att kommunen har gått ut med information om att angränsande fastighet i öster ska bebyggas när de inte äger marken. Den boende anser sig inte ha fått svar på frågor om hur säkerhet, buller, sprängning m.m. ska hanteras och vad konsekvenserna blir för fastigheten.

Den boende tar upp att denne har haft dialog med tjänstemän på kommunen där diskussioner har förts kring hantering av vägens sträckning samt uppförande av plank. Den boende ställer sig frågande till varför plankartan inte har uppdaterats i enlighet med diskussionerna bl.a.

Den boende framhåller att denne är inne i en försäljningsprocess av sin fastighet, och skriver att planförslaget och kommunens redovisning av, och information om bebyggelse på angränsande fastigheter har gjort att den boendes fastighet inte går att sälja.

Den boende redovisar fyra olika förslag på annan dragning av Tändkulevägen samt ny disposition av tomter. Två av förslagen innebär att Tändkulevägen på olika sätt ges en ny sträckning längre mot norr och att grönytor på så sätt kan bevaras mot den boendes fastighet. Den boende föreslår även så kallad prickmark, mark som inte får förses med byggnad, mot angränsande fastighet i öster i dessa två förslag. I två ytterligare förslag föreslår den boende att Tändkulevägen avslutas i vändplaner öster och väster om den boendes fastighet och att angränsande grönytor mot norr och väster sparas i olika omfattning. I ett förslag föreslås en ersättning för uteblivna byggrätter vid föreslagen entré till den så kallade Västra Hällmarksparken.

Förslagen redovisas i bild nedan.



Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Tändkulevägen pekats ut som en genomgående lokalgata i detaljplaneprogrammet för Nacka strand och gatan planeras bli en lokalgata med låg hastighet, trädplantering och trottoarer som primärt ska fungera för angöring till bostäder och förskola. Parallellt med arbetet med aktuell detaljplan pågår arbetet med projektering av de föreslagna allmänna ytorna inom området. Inom ramen för det arbetet har Tändkulevägens läge förbi aktuell fastighet justerats så att vägen nu går längre norrut i enlighet med framförd synpunkt. Området närmast fastigheten föreslås planläggas som allmän plats, "NATUR", istället för "GATA". Plantering av ett antal träd föreslås även direkt norr om fastigheten i den slänt som bildas på Tändkulevägens södra sida, vilket bidrar till att mildra vägens påverkan på fastigheten.

När det gäller angränsande fastighet så omfattas denna av detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Ett planprogram är vägledande för områdets framtida utveckling och visar

kommunens intention, lösningarna är dock inte detaljstuderade i programskedet och planprogram är heller inte juridiskt bindande till skillnad från en detaljplan.

När det gäller uppdateringar av planhandlingar så följer planeringen av aktuell detaljplan den lagstadgade processen i plan- och bygglagen (PBL). Arbete med handlingarna sker kontinuerligt, men formellt skickas planhandlingarna ut för allmänhet/berörda och olika remissinstanser att ta del av vid två tillfällen vid ett så kallat utökat förfarande (samråd och granskning) innan ett eventuellt antagande av detaljplanen.

Planbeskrivningens kapitel 6, ”Så påverkas enskilda fastighetsägare” har kompletterats med en beskrivning av påverkan från Tändkulevägen avseende buller, trafiksäkerhet m.m. När det gäller störningar under byggtiden så hanteras inte det inom ramen för detaljplan, utan regleras på annat sätt.

22. **Boende på Tändkulevägen** har inkommit med ett omfattande material där innovativa och nyskapande idéer för stadsdelen presenteras. Den boende menar att idéerna kan bidra till att göra miljön bättre för boende och verksamma. Synpunkterna handlar bland annat om trafikfrågor där det föreslås att busstrafiken får en terminal öster om Nacka strandstunneln under bebyggelsen inom delområde 10, och att de som ska vidare inom Nacka strand istället får promenera längs Automobilgatan bland annat som kan förses med glastak. Det föreslås även en intern busslinje för avgiftsfria elbussar som går mellan vattentornet och kajen, på så vis kan de negativa effekterna av dagens busstrafik i form av buller och avgaser undvikas.

Den boende föreslår att Tändkulevägen inte ska förlängas till vattentornet utan att det räcker med att ha två vändplaner för att hindra genomfartstrafik m.m., samt att Tändkulevägen ges en ny sträckning och en bredare sektion ner mot Augustendalsvägen. I yttrandet presenteras även idéer på ett utvecklat nät med cykelleder i hela Nacka strand vilket kan kompletteras med uthyrning av elcyklar. Det presenteras idéer kring hur man på Augustendalstorget kan ha ytor för skate/parkourpark.

Den boende framhåller den befintliga hållmarkens naturvärden och vill att hållmarken undantas från byggnationer och anlagda platser.



Den boende framför synpunkter/förslag på delområde 3 mitt emot de f.d. arbetarbostäderna. Det föreslås att bebyggelsen anpassas i etage uppför Tändkulevägen samt att byggnadernas höjd i söder begränsas så att de inte överstiger det befintliga bergets nivå, bland annat för att minimera påverkan på solljusförhållanden för arbetarbostäderna. Som kompensation för utebliven byggnadsvolym föreslås en utökning av kvarteret mot väster bl.a. Taken föreslås användas till planteringar, trädgårdar, uteplatser, m.m.

Den boende vill att kulturmiljön på den norra sidan av Tändkulevägen bevaras i sin helhet, och föreslår en bred trottoar utanför staketen till arbetarbostäderna tillsammans med körsbärsträd på den södra sidan av vägen och på takterrasserna som kan bidra till en mjukare övergång mot den nya bebyggelsen. Den boende föreslår även att bergväggen inom delområde 3 kan användas som klättervägg.



Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras och har gått igenom noggrant, de berör i princip hela Nacka strand, både denna detaljplan och angränsande detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3. De presenterade trafiklösningarna har bidragit med värdefulla inspel, kommunen prioriterar dock att behålla den nära kopplingen mellan bussar, snedbanehiss och båttrafik och därmed även att behålla busshållplatserna vid J V Svenssons torg inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand. En flytt av busshållplatser till området vid tunneln, delområde 10 enligt aktuellt planförslag, skulle förlänga avstånden till båttrafiken samt medföra ett byte av buss väldigt nära den centrala målpunkten vid J V Svenssons torg. Att flytta busshållplatserna till tunneln har inte varit genomförbart eller önskvärt med tanke på kostnader och effektivitet i befintligt trafiksystem. Förändringar som avgiftsfri kollektivtrafik eller eldrivna bussar är inte planfrågor utan sådant som avgörs av huvudmannen för kollektivtrafiken, Trafikförvaltningen (SL). I Nacka strand föreslås cykelbana byggas ut längs huvudgatan Augustendalsvägen, något som inte finns idag. På de mindre lokalgatorna planeras cykling ske i blandtrafik.

När det gäller förslaget avseende glastak längs Automobilgatan så bedöms detta inte vara lämpligt ur kulturmiljösynpunkt, för vidare beskrivning så hänvisas den boende till planenhetens kommentar till yttrandet från Nacka Strandsmässan AB.

Tändkulevägen pekas ut som en genomgående lokalgata i detaljplaneprogrammet för Nacka strand och gatan planeras bli en lokalgata med låg hastighet, trädplantering och trottoarer som primärt ska fungera för angöring till bostäder och förskola. När det gäller Tändkulevägens utformning vid de f.d. arbetarbostäderna så vill planenheten betona att detaljplanen inte läser en exakt utformning av trottoarer och liknande, utan ger ett utrymme för avsedda funktioner. I den projektering av gatan som har gjorts har avvägningen dock varit att inte ha en dubbelsidig gångbana på sträckan förbi de f.d. arbetarbostäderna, bl.a. för att kunna behålla befintlig avfallshantering.

När det gäller delområde 3 så föreslås en zon med förgårdsmark i planförslaget framför bebyggelsen inom delområde 3 söder om Tändkulevägen som möjliggör en grönskande förgårdsmark i enlighet med framförd synpunkt. Bebyggelsen inom delområde 3 har på olika sätt anpassats till befintlig bebyggelse, kulturmiljövärden m.m., genom att på olika sätt bryta ner skalan på föreslagen bebyggelse. Beskrivning av gjorda avvägningar finns i planbeskrivningen. Föreslagen bebyggelse kommer att påverka solförhållanden, utsikt m.m. I sammanhanget vill dock planenheten framhålla att gällande detaljplan för delområde 3 möjliggör en fortsatt utbyggnad av hus 9 med två ytterligare flyglar mot Tändkulevägen, bedömningen är att aktuellt planförslag innebär en bättre anpassning till befintliga värden.

Detaljplanen har en generell planbestämmelse för hela planområdet som innebär att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak i enlighet med framförd synpunkt. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av denna bestämmelse.

När det gäller den befintliga hållmarken så planläggs denna i planförslaget huvudsakligen som allmän parkmark. Detta säkerställer att området till största del även fortsättningsvis att utgöras av naturmark, endast mindre ytor kommer att tas i anspråk för gångstråk och lekplatser m.m. Utrustning m.m. kommer att anpassas till terräng och natur.

Hällmarksskogen norr om de f.d. arbetarbostäderna är i gällande detaljplan planlagt som ett område för upplag och bergrum.

När det gäller de synpunkter/skisser som berör en eventuell idrottshall inom området så hänvisas till yttrandet från KSSU ovan.

23. **Boende på Jakobsdalsvägen 25** framför frågor och funderingar avseende påverkan på utsikten från dennes bostad på Jakobsdalsvägen, och bifogar ett antal illustrationer från föreslagen bebyggelse inom delområde 1 och 2 inom ramen för detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Planenhetens kommentar. Föreslagen bebyggelse inom delområde 1 och 2 planläggs inte inom ramen för aktuell detaljplan för södra Nacka strand, utan inom ramen för angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3. Synpunkterna vidarebefordras till berörd planarkitekt samt projektledare.

24. **Boende på Augustendalsvägen 30** är kritisk till föreslagen bebyggelse inom delområde 7, bland annat för dess påverkan på utsikten för bakomliggande hus på Augustendalsvägen.

Planenhetens kommentar. Föreslagen bebyggelse inom delområde 7 planläggs inte inom ramen för aktuell detaljplan för södra Nacka strand, utan inom ramen för angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3. Synpunkterna vidarebefordras till berörd planarkitekt samt projektledare.

25. **Boende på Augustendalsvägen 30** är kritisk till föreslagen bebyggelse inom delområde 7 för dess påverkan på utsikten för bakomliggande hus på Augustendalsvägen.

Planenhetens kommentar. Föreslagen bebyggelse inom delområde 7 planläggs inte inom ramen för aktuell detaljplan för södra Nacka strand, utan inom ramen för angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3. Synpunkterna vidarebefordras till berörd planarkitekt samt projektledare.

26. **Boende på Augustendalsvägen 30** har kommit med kritik mot planen. Av yttrandet framgår dock inte vilken del av planen som avses och kritiken preciseras inte närmare.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras men går inte att bemöta.

27. **Boende på Fabrikörvägen 18** menar att parkområdets gränser söder om Fabrikörvägen är flyttade i detaljplaneförslaget så att parkmarken i direkt anslutning till Fabrikörvägen försvinner. Detta motsätter sig de boende. De boende menar att detta görs på ett sådant sätt att detaljplan för delområde 6 inom ramen för detaljplaneprogrammet för Nacka strand i princip är påbörjad, vilket de motsätter sig. De boende framhåller att marken är planlagd som parkmark idag samt att faktorer som var avgörande för deras val av bostad var att boendet gränsar till parkmark med utsikt, södersol och avsaknad av insyn från grannar.

Planenhetens kommentar: Se yttrandet från brf Gustavshög ovan och planenhetens kommentar till det yttrandet.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt