

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 13 maj 2014
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
5.	Exploateringsredovisning T1 2014 KFKS 2014/339-040	
6.	Ramavtal med Nacka strand Fastighets AB om förutsättningar inför fortsatt detaljplanering i Nacka strand <i>Antagande</i> KFKS 2014/158-251	
7.	Detaljplaneprogram för Nacka strand på Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2012/495-214, MSN § 82	
8.	Detaljplan för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen inom fastigheten Sicklaön 202:9 <i>Yttrande under granskning</i> KFKS 2012/491-214	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl fastigheter på Västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 1996/82-214, MSN § 170	
10.	Exploateringsavtal för detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön <i>Antagande</i>	
11.	Information om regeringens proposition 2013/14:126 - En enklare planprocess	
	Mark- och fastighetsärenden	
12.	Investeringssammanställning nya projekt tertial 1år 2014 för fastighetsområdet KFKS 2012/525-293	
13.	Generell krishanteringsplan för fastighetsområdet KFKS 2014/344-513	
14.	Information om hyresmodell Nacka Seniorcenter KFKS 2012/525-293	
	Övriga ärenden	
15.	Sammanträdesdagar 2015 KFKS 2014/359-012	
16.	Ev. övriga frågor	

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2014 - beslut om ny budget för åtta stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 12 miljoner kronor enligt redovisade revideringar.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar 164 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. I år väntas ca 17 projekt avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 3 för år 2013. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 12 miljoner kronor. Den största budgetförändringen berör Älgö med en nettoförändring på minus 30 miljoner kronor. Försäljning av del av fastigheten Tattby 2:2 vid Ljuskärrsberget ger förändrat netto för projektet med plus 13,7 miljoner kronor. Budgeten för projektet kontor Uddvägen visar en nettoförändring om plus 4,2 miljoner kronor jämfört med tidigare budget. En första budget begärs för programmet för Saltsjöbadens centrum för vilket arbetet nu inleds. Budgeten ger preliminärt ett netto om minus 2,5 miljoner kronor.

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som mark- och exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 164 stycken. Av dessa har eller planeras 17 avslutas under 2014. Nya projekt tillkommer när positivt planbesked har lämnats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller när kommunen initierar stadsbyggnadsprojekt på egen mark.



Fördelningen av projekt

Projekttyp	Aktiva	Ej startade	Till avslut 2014	Totalt
Förnyelseområde	25	3	7	35
Övriga projekt	76	43	10	129
Summa	101	46	17	164

Syfte och mål

Syftet med verksamheten är att ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och lokaler genom bl.a. planläggning, utbyggnad av ny infrastruktur och nya fastighetsrättsliga förhållanden.

Organisation

Ansvaret för att bedriva verksamheten fördelar enligt en projektmodell som är gemensam för enheterna som verkar inom processerna miljö- och stadsbyggnad och teknik.

Allmänt om redovisningen

En mer detaljerad sammanställning för projekt med förslag till ny budget framgår av tabell i bilaga 2 och i projektbeskrivningarna för dessa projekt återfinns i bilaga 3.

Prognos för verksamheten

För projektportföljen vid utgången av tertial 1 är prognosen för inkomster/intäkter 2 013 miljoner krona, utgifter om 2 864 miljoner kronor vilket ger att netto om minus 851 miljoner kronor. Avvikelsen från tidigare budget är minus 12 miljoner kronor.

Projekt med störst kostnadsprognos

TVå projekt har kostnader överstigande en kvarts miljard. Dessa har även de största nettokostnaderna.

Kvarnholmsförbindelsen

Målet för projektet är en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Förbindelsen ska knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Projektet innehåller ingen ny bebyggelse. Brons gestaltning är viktig för kustens riksintressen. Byggnationen av bron och tunneln pågår och de beräknas vara klara hösten 2015.

Den totala kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen beräknas till 353 mkr. Explotören bidrar med 165 mkr till bron. Nettokostnaden för kommunen blir därmed -188 mkr.



Älgö

Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Kommunen har ett statligt förordnande att höja standarden på vatten och avlopp inom området. Detaljplanen föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna. Sjövattenledning är dragen från Saltsjöbaden. Utbyggnad pågår. Etapp ett och två är slutbesiktigade och gatukostnadsersättningen och VA-anläggningsavgiften inom etapperna debiteras fastighetsägarna. Etapp tre förväntas bli klar i slutet av 2014. Nettoprognos är minus 229 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

Älgö [9528]

Etapp två är slutbesiktigad, men de ekonomiska regleringarna mellan kommunen som beställare och entreprenören pågår fortfarande och då framför allt vad gäller mängdregleringar. Mängden bortsprängda och bortforslade massor av olika slag ska regleras med a' priser i entreprenadkontraktet i förhållande till mängderna i förfrågningsunderlaget. Skillnaderna mellan uppskattade mängder och verkliga mängder är betydligt större än vad som kunnat förutses och beror på bristfällig projektering 2007-2008. Projekteringen granskades då av externa resurser men inte internt till följd av då rådande brist på kompetens och resurser inom den tekniska processen. Mängdregleringarna inom etapp två medför i tertialbokslut 1 ökade kostnader om 13 miljoner kronor. Mängdregleringar inom etapp tre medför säkra kostnadsökningar om fem miljoner kronor och förväntade kostnadsökningar om lika mycket. Ökade resurskostnader till följd av IT-problem vid projektbyte medför ökade kostnader om 4,6 miljoner kronor. Totalt ökar kostnader inom projektet Älgö med 29,6 miljoner kronor. Projektets netto blir därmed minus 229 miljoner kronor

Älta centrum Stensö – övergripande programfrågor [9627]

Projektets kostnader ökar med 900 000 kronor till följd av ökat behov av utredningar och kostnader för projektledning och kommunikationsinsatser.

Projekt med behov av ny budget, intäktsökning

Riset - Sångfågelvägen [9300]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus två miljoner kronor.

Rörsundsviken 2 [9416]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus 480 000 kronor.

Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]



Nettot ökar med plus 13,7 miljoner kronor i projektet tillföld av större markintäkter än väntat efter avslutad fastighetsförsäljning.

Kontor Uddvägen Sicklaön 346:I [9218]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus 4,2 miljoner kronor.

Orminge 42:I [9422]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus 540 000 kronor.

Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare

Saltsjöbadens centrum - program [9541]

Projektet begär budget för första gången. Centrumägaren föreslås bekosta 50% av programmet som totalt beräknas kosta fem miljoner kronor. Kommunens netto blir därmed minus 2,5 miljoner kronor.

Bilagor

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Projektlista

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)			Summa netto	VA anläggning avgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2013 och tidigare beslut netto)	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut års	Not						
					Varav														
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning exkl.markink												
	Summa total projektalkyler tkr	2 012 873	-2 863 628	-850 755	-797 953	-704 445	-109 780	-53 529	-1 665 708	433 168	-838 680	-12 075							
	Summa projekt under genomförande	1 194 499	-1 935 174	-740 675	-658 211	-464 275	-56 497	-40 564	-1 219 548	278 636	-727 281	-13 395							
	Summa projekt under planläggning	818 374	-928 454	-110 080	-139 742	-240 170	-53 283	-12 965	-446 160	154 533	-111 400	1 320							
	Projekt under genomförande																		
9145	Sickla köpkvarter och industriområde [9145]	8 447	-28 883	-20 436	-16 341	-2 266	-1 829	0	-20 436	0	-20 436	0	2017						
9151	Kvarnholmen [9151]	8 459	-18 839	-10 380	-6 045	-2 098	-2 237	0	-10 380	0	-10 380	0	2027						
9164	Saltsjögåvorn [9164]	4 669	-6 308	-1 639	-638	396	-890	-507	-1 639	0	-1 639	0	2015						
9171	Finnboda Varv [9171]	11 031	-8 415	2 616	-6 436	-569	144	-318	-7 179	8 384	2 616	0	2019						
9183	Barnhemsvägen [9183]	3 884	-6 930	-3 046	-3 909	-207	-126	0	-4 241	456	-3 046	0	2014						
9184	Marinstaden [9184]	18 778	-20 592	-1 814	-521	-3 565	-248	0	-4 334	2 520	-1 814	0	2017						
9192	Forum Nacka [9192]	33 508	-35 089	-1 580	-4 335	-864	-775	-18	-5 993	4 381	-1 580	0	2015						
9196	Norra Sickla gemensamma anläggningar, beslutade anläggningar [9196]	30 062	-52 011	-21 949	-29 675	0	7 725	0	-21 949	0	-21 949	0	2018						
9208	Sofieberg [9208]	278	-1 945	-1 668	-1 242	-220	-190	-16	-1 668	0	-1 668	0	2014						
9211	Sicklaön 83:32, Uddvägen [9211]	3 696	-2 003	1 693	88	-617	-78	0	-607	2 300	1 693	0	2014						
9212	Uddvägens upprustning [9212]	1 437	-2 454	-1 017	-873	-11	-133	0	-1 017	0	-1 017	0	2016						
9214	Kvarnholmsförbindelsen [9214]	164 999	-353 292	-188 293	-182 877	0	-5 416	0	-188 293	0	-188 293	0	2017						
9217	Lokomobilvägen hyresräatter [9217]	5 110	-4 941	169	-1 888	-506	-1 632	-506	-4 531	4 700	169	0	2015						
9300	Riset-Sångfågelvägen [9300]	19 000	-33 269	-14 269	-5	-26 269	-1 995	-5 000	-33 269	14 000	-16 269	2 000	2017						
9301	Kummelnäs område F [9301]	25 579	-50 507	-24 928	-3 503	-36 496	-4 752	-77	-44 828	16 900	-24 928	0	2016						
9306	Område E, Björnberget [9306]	37 076	-40 955	-3 879	2 217	-18 455	-1 257	0	-17 495	13 616	-3 879	0	2015						
9309	Tollare 1:16 m.fl [9309]	40 837	-43 619	-2 782	-2 088	-25 910	612	-46	-27 432	24 650	-2 782	0	2022						
9310	Boo Hembygddspark [9310]	22	-1 429	-1 407	-594	0	-663	-150	-1 407	0	-1 407	0	2016						
9312	Område X, Djurgårdsvägen [9312]	12 105	-14 067	-1 962	-1 087	-3 733	-777	-10	-5 606	3 587	-1 962	0	2014						
9316	Område H Munkkärrsvägen [9316]	3 550	-5 501	-1 951	-2	-4 210	-756	-8	-4 976	525	-1 951	0	2016						
9320	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	18 510	-31 119	-12 609	-8 873	-9 370	-1 736	-190	-20 169	5 060	-12 609	0	2018						
9321	Boo kommunalhus [9321]	2 045	-12 892	-10 847	-9 239	-2 553	-930	-76	-12 797	1 950	-10 847	0	2016						
9323	Långvägen-Skymningsvägen [9323]	5 244	-7 945	-2 700	-1 340	-1 958	-438	-14	-3 750	1 050	-2 700	0	2015						
9324	Porfyrvägen [9324]	17 803	-17 959	-156	-690	-415	-25	-1 440	-2 571	695	-156	0	2014						
9327	SV Lännersta 1A [9327]	29 605	-34 614	-5 009	-7 801	-8 422	-1 225	-419	-17 867	6 344	-5 009	0	2015						
9328	SV Lännersta 1B [9328]	47 285	-53 772	-6 486	-11 467	-14 264	-1 352	-382	-27 465	8 252	-6 486	0	2015						
9346	Lillebo [9346]	814	-5 957	-5 143	-4 074	-858	-54	-558	-5 545	402	-5 143	0	2014						
9367	Kil 1:1, norr om Värmdövägen [9367]	3 437	-3 566	-129	-817	-699	-109	0	-1 625	1 496	-129	0	2014						
9368	Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	3 732	-3 706	26	-635	-1 784	-91	-160	-2 670	2 695	26	0	2015						
9374	Dalkarlsvägen Ripvägen [9374]	37 457	-39 648	-2 191	-3 243	-10 927	-1 139	-132	-15 440	5 689	-2 191	0	2015						
9384	Lövberga [9384]	12 806	-18 328	-5 523	-4 820	-4 653	-659	-23	-10 154	4 504	-5 523	0	2015						
9390	Lilla Björknäs 2 [9390]	40 100	-81 221	-41 121	-24 096	-29 253	-2 283	0	-55 631	14 152	-41 121	0	2014						
9397	SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	0	-14 424	-14 424	-14 361	0	-63	0	-14 424	0	-14 424	0	2016						
9398	Blånesvägen [9398]	12 195	-23 842	-11 647	-8 495	-5 897	-627	-23	-15 042	3 395	-11 647	0	2014						
9399	Skola i Södra Boo (Johannes Petri skola) [9399]	34 302	-36 524	-2 222	4 423	-3 552	-3 094	0	-2 222	0	-2 222	0	2014						
9401	Område I, Enbacken och Gösta Ekmans väg [9401]	17 246	-22 577	-5 331	-2 888	-6 244	-1 683	-16	-10 831	5 500	-5 331	0	2015						
9402	Kummelnäsvägen [9402]	9 983	-51 243	-41 260	-34 321	-4 633	-2 307	0	-41 260	0	-41 260	0	2015						
9409	Vikinghillsvägen [9409]	16 990	-62 487	-45 497	-27 633	-21 573	-2 490	0	-51 697	6 200	-45 497	0	2017						
9411	Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]	12 000	-29 603	-17 603	-10 400	-5 396	-1 807	0	-17 603	0	-17 603	0	2017						
9416	Rörsundsviken 2 [9416]	3 000	-9 268	-6 268	0	-9 095	-173	0	-9 268	3 000	-6 748	480	2017						
9418	Rörsundsviken 1 [9418]	2 500	-9 212	-6 712	0	-9 134	-78	0	-9 212	2 500	-6 712	0	2019						
9511	Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	32 581	-4 299	28 282	-1 267	-477	-1 465	-341	-3 549	1 000	14 591	13 691	2017						
9515	Sune Carlssons varv [9515]	3 553	-961	2 593	-44	-37	6	-31	-107	200	2 593	0	2014						
9527	Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	1 700	-5 930	-4 230	-2 199	-160	-1 493	-504	-4 355	0	-4 230	0	2015						
9528	Älgö [9528]	182 670	-411 590	-228 920	-148 359	-141 718	-7 121	-5 987	-303 184	73 274	-199 354	-29 566	2016						
9537	Svärdö [9537]	0	-623	-623	0	0	-623	0	-623	0	-623	0	2014						
9609	Södra Hedvigslund, Älta [9609]	81 572	-92 980	-11 408	-56 247	-33 184	-878	-98	-90 408	26 000	-11 408	0	2015						
9620	Stensö Udde [9620]	26 465	-10 875	15 590	-3 230	-2 221	-884	-230	-6 565	1 560	15 590	0	2014						
9621	Stensövägen, Älta [9621]	33 553	-21 173	12 380	-2 947	-2 742	-519	-112	-6 320	3 700	12 380	0	2014						

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningavgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not						
					Varav															
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink												
9622	Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältabergsvägen) [9622]	14 400	-8 123	6 277	13 167	-337	-6 217	-336	6 277	0	6 277	0	2015							
9624	Ältabergs verksamhetsområde [9624]	52 457	-67 635	-15 178	-18 190	-7 045	-54	-22 837	-48 125	0	-15 178	0	2015							
9625	Oxelvägen, panncentralen [9625]	5 967	-10 027	-4 060	-8 370	-75	385	0	-8 060	4 000	-4 060	0	2016							
Projekt under planläggning																				
9103	Ektorps centrum [9103]	19 031	-3 297	15 734	287	-268	-227	-58	-266	3 000	15 734	0	2021							
9104	Norra Skuru [9104]	76 897	-64 997	11 900	-15 045	-21 875	-4 394	-286	-41 600	12 000	11 900	0	2018							
9107	Danvikshem II [9107]	5 123	-5 118	5	1 482	-1 833	-395	0	-745	750	5	0	2023							
9135	Sickla Ny förbindelse [9135]	4 068	-6 553	-2 485	-76	-1 337	-1 530	-15	-2 958	33	-2 485	0	2015							
9195	Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	25 895	-42 495	-16 600	-16 526	0	-74	0	-16 600	0	-16 600	0	2021							
9203	Program för Finnrtor [9203]	0	-1 779	-1 779	-695	-160	-881	-43	-1 779	0	-1 779	0	2014							
9210	Blomstervägen/Birkavägen [9210]	0	-3 882	-3 882	-3 775	-75	-15	-17	-3 882	0	-3 882	0	2016							
9215	Program Centrala Nacka [9215]	0	-18 529	-18 529	0	0	-18 529	0	-18 529	0	-18 529	0	2016							
9216	Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	51 210	-51 186	24	173	-11 157	641	0	-10 342	11 350	24	0	2022							
9218	Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]	17 157	-7 796	9 361	66	2 965	715	0	3 745	5 616	5 200	4 161	2018							
9219	Planprogram Henrikesdal [9219]	0	-2 517	-2 517	0	0	-2 432	-85	-2 517	0	-2 517	0	2015							
9220	Nacka Strand - program [9220]	2 898	-2 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015							
9221	Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorp C [9221]	1 430	-601	830	-31	-21	164	-113	-1	430	830	0	2018							
9223	Program för Planiaområdet [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	0	-1 514	0	-1 514	0	-1 514	0	2015							
9227	Tvärbanan [9227]	0	-49 991	-49 991	-20 000	-20 000	-2 491	-7 500	-49 991	0	-49 991	0	2017							
9228	Studentbostäder Alphyddan [9228]	0	-6 755	-6 755	-3 337	-996	-2 113	-308	-6 755	0	-6 755	0	2018							
9229	Studentbostäder Ektorp [9229]	2 000	-6 484	-4 484	-5 584	0	-900	0	-6 484	2 000	-4 484	0	2017							
9302	Område G, del av Kummelnäs [9302]	13 000	-29 841	-16 841	-32	-28 017	-1 792	0	-29 841	13 000	-16 841	0	2018							
9319	Område W (Lännersta 2) [9319]	58 093	-95 466	-37 374	-21 661	-28 147	-4 061	-5	-53 874	12 000	-37 374	0	2019							
9343	Hasseludden [9343]	0	-336	-336	-119	-22	-193	-2	-336	0	-336	0	2015							
9371	Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	31 485	-37 291	-5 806	-1 669	-11 927	-1 230	0	-14 826	9 020	-5 806	0	2019							
9382	Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	8 099	-4 844	3 255	-2 465	-1 215	-525	-234	-4 440	295	3 255	0	2016							
9387	Orminge Centrum [9387]	25 144	-20 292	4 852	-3 708	-120	17 280	-574	12 877	0	4 852	0	2020							
9395	Telegrafberget [9395]	120 400	-129 909	-9 509	-22 262	-299	-1 890	-58	-24 509	0	-9 509	0	2019							
9403	Lännerstavägen, cirkulationsplats [9403]	1 900	-2 865	-965	-906	0	-59	0	-965	0	-965	0	2014							
9406	Tollareången [9406]	9 793	-4 723	5 071	-946	-466	-940	-1 077	-3 429	2 500	5 071	0	2016							
9410	Ny Skurubro [9410]	0	-24 437	-24 437	-9 808	-9 059	-1 571	0	-20 437	0	-24 437	0	2022							
9415	Område C, Vikingshill [9415]	13 450	-26 445	-12 995	0	-25 655	-140	0	-25 795	12 800	-12 995	0	2019							
9417	Norra Boo samordning [9417]	0	-2 006	-2 006	0	0	-2 006	0	-2 006	0	-2 006	0	2015							
9419	SÖ BOO Samordning [9419]	6 480	-6 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021							
9420	Dalvägen Gustavsvägen [9420]	98 590	-116 225	-17 635	-8 894	-43 023	-38	0	-51 955	34 320	-17 635	0	2021							
9422	Orminge 42:1 [9422]	1 685	-684	1 001	0	0	1	0	1	1 000	460	541	2016							
9425	Verksamhetsområde Kil [9425]	0	-1 401	-1 401	0	0	-1 401	0	-1 401	0	-1 401	0	2015							
9428	Fågelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	115	-7 422	-1 011	0	-8 318	2 200	-6 118	0	2020							
9530	Båthall Neglinge 2:1 [9530]	3 585	-433	3 152	-64	0	31	-14	-48	0	3 152	0	2017							
9531	Lännböhöjden [9531]	26 494	-3 595	22 899	-138	-68	348	-343	-201	2 200	22 899	0	2016							
9535	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	3 989	-4 984	-995	-1 356	-2 047	2 008	0	-1 395	400	-995	0	2017							
9536	Detaljplan Fisksätra marina [9536]	1 178	-1 178	0	-163	0	244	-81	0	0	0	0	2016							
9538	Detaljplaneprogram Fisksätra [9538]	0	-2 284	-2 284	0	0	-2 284	0	-2 284	0	-2 284	0	2014							
9539	Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	2 218	-3 777	-1 559	30	-1 778	-129	0	-1 877	318	-1 559	0	2017							
9612	Ältadalen [9612]	110 115	-80 849	29 267	1 850	-23 416	-1 168	-999	-23 733	23 000	29 267	0	2021							
9627	Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]	2 740	-5 484	-2 744	-149	0	-2 595	0	-2 744	0	-1 866	-878	2016							
9628	Del av Ältabergsvägen [9628]	0	-1 194	-1 194	-874	0	-297	-24	-1 194	0	-1 194	0	2017							
9130	Österleden Ringlederna [9130]	1 276	-420	855	147	0	-87	0	60	0	855	0	2020							
9148	Kvarnholmsvägen [9148]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015							
9197	Danviks Center [9197]	2 300	-688	1 612	92	-2	-78	0	12	1 600	1 612	0	2020							
9198	Fredrik Jahns gränd [9198]	0	-115	-115	-17	-23	-57	-17	-115	0	-115	0	2015							
9202	Henriksdalsberget, punkthus [9202]	6 500	-564	5 936	-6	-55	-504	0	-564	1 500	5 936	0	2020							
9206	Henriksdalsbacken [9206]	48 200	-7 621	40 579	-3 064	-3 000	-1 557	0	-7 621	3 200	40 579	0	2020							

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)			Summa netto	VA anläggningavgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not					
					Varav													
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink										
9222	Tunnelbana till Nacka [9222]	0	-3 183	-3 183	0	0	-3 183	0	-3 183	0	-3 183	0	2025					
9224	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-1 448	-1 448	-748	0	-700	0	-1 448	0	-1 448	0	2016					
9225	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-1 036	-1 036	-387	0	-649	0	-1 036	0	-1 036	0	2016					
9226	Allmänna anläggningar Finnbona [9226]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015					
9230	Nacka stad [9230]	0	-6 559	-6 559	0	0	-6 559	0	-6 559	0	-6 559	0	2018					
9231	Sicklön 386:6 Skvaltan [9231]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018					
9232	Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2026					
9233	Konvertering NÖ Nacka Strand [9233]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017					
9234	Gemensamma anläggningar med Stockholm [9234]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016					
9235	Klinter Uddvägen 11 [9235]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015					
9330	Liljekonvaljen IV [9330]	2 883	-1 075	1 809	524	348	-14	-440	418	1	1 809	0	2020					
9421	Dalkarlsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019					
9423	Omräde A, Eols udde [9423]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016					
9424	Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016					
9426	Lilla Björknäs 3 [9426]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9427	Studentbostäder Björknäs [9427]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015					
9429	Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015					
9430	Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022					
9431	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018					
9432	Graninge stiftsgård [9432]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019					
9534	Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	0	-640	-640	0	0	0	-671	-671	0	-640	0	2017					
9540	Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015					
9541	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	2 450	-4 955	-2 505	0	0	-2 505	0	-2 505	0	0	-2 505	2016					
9542	Vårgårdssjön [9542]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015					
9543	Gröna dalen [9543]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016					
9544	Norra centrum, Fisksätra [9544]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9545	Hammuddsvägen, Fisksätra [9545]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9546	Södra centrum Fisksätra [9546]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9547	Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9548	Västra Fiskarhöden, Fisksätra [9548]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9552	Fidraplatån, Fisksätra [9552]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9553	Fisksätra entrée [9553]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020					
9629	Byggmax Älta [9629]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2015					
Projekt som ska avslutas med andra projekt																		
9313	Se 9374, Detaljpl Bo1:502, Dalkarlsv o Ripv m fl											Se 9374						
9617	Ältadalens utvecklingsplan											Se 9612 och 9624						

ProjektkalkylInk/int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar och VA anläggningsavgifter).Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.**Nettutgifter**Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.Mark = Totala utgifter för inlösen av mark och utgifter för förädlning av försälda mark i projektet.Summa netto utgifter = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.VA anläggningsavgifter = Avgifter vilken betalas av fastighetsägare för anslutning till kommunala VA.Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutförvisas i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Netto utgifter exkl.VA anläggningsavgifter(dift int)				Summa netto	VA anläggningsavgifter(dift intäkter)	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2013 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	Not			
					Varav												
		Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink									
	Summa total projektkalkyler tkr	261 283	-477 345	-216 062	-149 714	-174 594	-15 137	-11 328	-350 773	97 890	-203 986	-12 075					
	Summa projekt under genomförande	237 251	-458 427	-221 176	-149 631	-177 559	-10 753	-11 328	-349 271	91 274	-207 780	-13 395					
	Summa projekt under planläggning	24 032	-18 918	5 114	-83	2 965	-4 383	0	-1 502	6 616	3 794	1 320					
	Projekt under genomförande																
	9300 Riset-Sångfågelvägen [9300]	19 000	-33 269	-14 269	-5	-26 269	-1 995	-5 000	-33 269	14 000	-16 269	2 000	2017				
	9416 Rörsundsviken 2 [9416]	3 000	-9 268	-6 268	0	-9 095	-173	0	-9 268	3 000	-6 748	480	2017				
	9511 Ljusskärberget Del av Tattby 2:2 [9511]	32 581	-4 299	28 282	-1 267	-477	-1 465	-341	-3 549	1 000	14 591	13 691	2017				
	9528 Älgö [9528]	182 670	-411 590	-228 920	-148 359	-141 718	-7 121	-5 987	-303 184	73 274	-199 354	-29 566	2016				
	Projekt under planläggning																
	9218 Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]	17 157	-7 796	9 361	66	2 965	715	0	3 745	5 616	5 200	4 161	2018				
	9422 Orminge 42:1 [9422]	1 685	-684	1 001	0	0	1	0	1	1 000	460	541	2016				
	9541 Saltsjöbadens centrum - program [9541]	2 450	-4 955	-2 505	0	0	-2 505	0	-2 505	0	0	-2 505	2016				
	9627 Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]	2 740	-5 484	-2 744	-149	0	-2 595	0	-2 744	0	-1 866	-878	2016				

Projektkalkyl

Ink/Int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar och VA anläggningsavgifter).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

Nettutgifter

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgifter för inlösen av mark och utgifter för förädlning av försålda mark i projektet.

Summa netto utgifter = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

VA anläggningsavgifter = Avgifter vilken betalas av fastighetsägare för anslutning till kommunala VA.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutföras i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

9242930000 Riset-Sångfågelvägen [9300]

Pågående fas	Överprövning	
Projekttyp	Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap	
Byggherre	Enskilda fastighetsägare	
Beslut startPM	2002-08-26	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2008-08-01	50
Detaljplan antagen	2012-06-29	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-05-01	2014:5
Beslut utbyggnadsPM	2014-12-15	2015:10
Driftöverlämning	2016-11-01	2016:10
Beslut projektavslut	2017-04-01	2017:5
Beskrivning	Förnyelseområde i norra Boo med ca 115 småhusfastigheter där huvudmannaskapet för allmänna platser blir enskilt. Kommunalt VS byggs ut i vägföreningens ombyggda vägar. Detaljplanen vann laga kraft den 9 april 2013.	
Lägesrapport	2014-04-03	
Tid	Status	Åtgärd
	 Ingen förändring i tidplanen.	Ingen förändring i tidplanen.
Kostnad	 Anläggningsavgifterna för anslutning till kommunalt VS har räknats upp till 2014 års nivå.	Detta påverkar nettobudgeten med + 2000 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt	 Ingen förändring av produkten.	Ingen förändring av produkten.
Lägesbeskrivning	Projektet inväntar beslut från Lantmäterimyndigheten angående inlösen av allmän plats och bildande av sektion för uttag av kostnader för gata. Lantmäterimyndigheten förväntas ta beslut efter sommaren.	
	Detaljprojekteringen färdigställs där förfrågningsunderlag uppdateras när beslut från Lantmäterimyndigheten inkommer. Upphandlingen av en entreprenör för utbyggnaden kan påbörjas när förfrågningsunderlaget är klart. Upphandlingen planeras starta under 3 kvartalet 2014 med en byggstart under 1 kvartalet 2015.	

9242941600 Rörsundsviken 2 [9416]

Pågående fas	Projektering	
Projekttyp	Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap	
Byggherre	Nacka kommun	
Beslut startPM	2009-12-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2010-06-01	5
Detaljplan antagen	2010-07-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2011-08-01	2015:5
Beslut utbyggnadsPM	2014-12-15	
Driftöverlämning	2016-11-01	
Beslut projektavslut	2017-04-01	
Beskrivning	Förnyelseområde i norra Boo med ca 24 småhusfastigheter där huvudmannaskapet för allmänna platser blir enskilt. Kommunalt VS byggs ut i vägföreningens ombyggda vägar. Befintlig detaljplan har ändrats genom enkelt planförfarande och gäller. Projektet måste genomföras samtidigt som projekt Riset Sångfågelvägen, område B.	

Lägesrapport	2014-04-03
---------------------	------------

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Ingen förändring av tidplanen.	Ingen förändring av tidplanen.
Kostnad		Anläggningsavgifterna för anslutning till kommunalt VS har räknats upp till 2014 års nivå	Detta påverkar nettobudgeten med + 480 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt		Ingen förändring av produkten.	Ingen förändring av produkten.

Lägesbeskrivning	Projektet måste genomföras samtidigt med projekt område B, Riset Sångfågelvägen.
-------------------------	--

Projektet inväntar beslut från Lantmäterimyndigheten angående inlösen av allmän plats och bildande av sektion för uttag av kostnader för gata för område B. Lantmäterimyndigheten förväntas ta beslut efter sommaren.

Detaljprojekteringen färdigställs där förfrågningsunderlag uppdateras när beslut från Lantmäterimyndigheten inkommer. Upphandlingen av en entreprenör för utbyggnaden kan påbörjas när förfrågningsunderlaget är klart. Upphandlingen planeras starta under 3 kvartalet 2014 med en byggstart under 1 kvartalet 2015.

9242951100 Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]

Pågående fas	Projektering	
Projekttyp	Markanvisning	
Byggherre	Fastighetskontoret	
Beslut startPM	2004-11-29	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2010-06-03	20
Detaljplan antagen	2012-05-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2013-02-02	2013:6
Beslut utbyggnadsPM	2013-02-28	2014:14
Driftöverlämning	2016-02-29	
Beslut projektavslut	2017-01-17	
Beskrivning	Syftet med projektet är att uppföra ett gruppboende för personer med funktionsnedsättning. Ny bebyggelse ska anpassas till befintliga naturförutsättningar. I projektet ingår att uppföra gångvägar mot Saltsjöbadens Centrum i norr och Tippens station vid Saltsjöbanan i öster. Planområdet är beläget på en tidigare obebyggd höjd mellan Saltsjöbadens centrum i norr och Solsidevägen i söder. Det ca 4000 m ² stora området ägs i sin helhet av Nacka kommun.	
Bakgrund: Planarbete för ett antal bostadshus pågick mellan år 2004 och 2006, då det lades ner p.g.a. kritik från näroboende angående de nya byggnadernas påverkan på närområdet. Projektet återupptogs våren 2009. I februari 2010 antog kommunstyrelsen ett reviderat start-PM.		
Lägesrapport	2014-04-18	
Tid	 Status	Åtgärd
	På grund av försenad lantmäteriförrättning och sen upphandling av byggandet av LSS-boendet har försäljningen av bostadsmarken och utbyggnaden av gc-vägen försenats.	Tidplanen har uppdaterats.
Kostnad	 Status	Åtgärd
	Kostnader: Utbyggnaden av gc-vägen ökar med 760 tkr p.g.a. låg budgetering. Leverantörskostnader ökar med 250 tkr på grund av låg budgetering liksom ökade resurskostnader om 1 milj. kr. Kostnad för lantmäteriförrättningar ökar med 100 tkr på grund av låg budgetering.	Detta påverkar nettobudgeten med + 13 700 tkr gentemot tidigare beslutad budget.
Intäkter: Intäkterna för VA har uppdaterats, vilket innebär en intäktsminskning om 200 tkr. Statligt stöd för utbyggnaden av gc-vägen innebär en ökning om 750 tkr. Avstyckad fastighet Tattby 2:23 är såld till ett pris som överstiger budgeterat pris med 15 250 tkr.		
Produkt		
Lägesbeskrivning	Bostadsmarken inom planområdet är avstyckad och såld. LSS-boendet är under utbyggnad. Gc-vägen från Ljuskärsberget till Saltsjöbadens centrum kommer att byggas ut under sommaren/hösten 2014.	

9242952800 Älgö [9528]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap	
Byggherre	Enskilda fastighetsägare	
Beslut startPM	1996-02-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	1996-02-02	400
Detaljplan antagen	2006-12-12	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2006-12-13	2011:5
Beslut utbyggnadsPM	2009-11-30	
Driftöverlämning	2014-12-18	2012:5
Beslut projektavslut	2016-12-31	2013:30
		2014:30
		2015:25
		2016:25
		2017:25

Beskrivning

Förnyelseområde med ca 560 fastigheter. Detaljplanen som antogs 2006 och vann laga kraft 2009 föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna samt att byggrätterna och karaktären i området ändras till permanentstandard. Rensning i naturmark samt upprustning av parkanläggningar såsom lekplatser, bad och bryggor ska ske. Sjövattenledning dras från Saltsjöbaden (Pålnäsviken) för att försörja området med vatten och avlopp. Utbyggnaden sker etappvis med 3st väg/VA etapper, varav 2 är avslutade. En parkentreprenad är avslutad sedan tidigare. VA-etappen avseende sjöledning är avslutad. Gatukostnadsuttag sker etappvis liksom fakturering avseende anslutning till kommunalt VA. Markinlösen sker längs med ett stort antal fastigheter. Även detta sker etappvis med slutgiltiga beslut om ersättning till fastighetsägarna efter att respektive deletapp är slutbesiktigad och klar.

Lägesrapport 2014-04-22

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Utbyggnaden är indelad i 3 etapper på land, en parkentreprenad och en sjöledningsentreprenad till Pålnäsviken för vatten/spillvatten (totalt 5 etapper). Etapperna på land är: E1 (Älgövägen med lokalgator), E2 och E3 (lokalgator) samt parkentreprenaden.	Någon justering av tidsplanen har ej skett.
		Tidsplan Etapp 1, 2, park och sjöledning: Utbyggnaden är genomförd, slutbesiktigad och överlämnad till huvudmännen Väg och VA.	
		Etapp 3: Pågår. Oförändrat datum för slutbesiktning (höst 2014).	
Kostnad	●	Reglerbara mängder för etapp 2 medför en merkostnad om ca 13 mkr inför slutfakturering. Reglerbara mängder för etapp 3 medför en merkostnad om ca 5 mkr plus ytterligare 5 mkr för kommande osäkra mängdregleringar. ATA uppgår till ca 1 mkr ytterligare (ändrings- och tilläggsarbeten). Nyligen startat planändringsarbete avseende parkeringssituationen på Älgö samt planstridiga byggrätter innebär en merkostnad på ca 400tkr. Merkostnader för ansvarsbesiktningar inför sprängning uppgår till ca 600tkr (samliga etapper sammanlagt). Merkostnader för resurser i projektet uppgår till ca 4,6 mkr. (Denna förändring är till stor del orsakad av att de båda projektledarnas tid nollställts vid projektledarbyte. En kontroll har gjorts av utfallet för att sammanställa dessa kostnader på nytt. Kostnaden i projektet inkluderar nu hittills upparbetat och beräknade kommande kostnader) Summa av förändringarna är ca 29,6 mkr.	Utgifterna ökas med 29,6 mkr. Intäkterna är oförändrade. Totalt förändras nettobudgeten med -29,6 mkr,
Produkt	●		
Lägesbeskrivning		Utbyggnaden av etapp 1 och 2 (vägar och VA-ledningar) samt parkentreprenad och sjöledningsentreprenad är slutbesiktigade och överlämnade till huvudmannen. En del kostnader återstår i etapp 2 avseende slutjusteringar av entreprenadkostnadernas rörliga mängder. Utbyggnad pågår inom etapp 3. Etapp 3 som beräknas färdigställd hösten 2014. Fakturering har skett avseende gatukostnadsersättningar och VA-anläggningsavgifter för etapp 1 (vår 2013) och 2 (vår 2014). Några få inbetalningar kvarstår för etapp 1. För etapp 2 är sluttid för inbetalning i april 2014. Fakturering av VA-anläggningsavgifter för etapp 1 och 2 har också skett. Fakturering av gatukostnadsersättningar och VA-anläggningsavgifter för etapp 3 väntas ske i slutet av 2014/början av 2015 efter godkänd slutbesiktning. Lantmäteriförrättningsbeslut avseende ersättning för inlöst mark pga bredare gata inom etapp 2 väntas ske inför sommaren 2014. Beslut avseende etapp 3 väntas ske vår 2015. Utbetalningarna väntas uppgå till ca 1 resp. 1,5 mkr. Projektavslut väntas ske under 2016.	

9242962700 Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]

Pågående fas	Projekt-planering		
Projekttyp	Byggherremedverkan		
Byggherre	Wallenstam		
Beslut startPM	2013-02-11	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2013-02-11		
Detaljplan antagen	2013-08-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2013-08-31		
Beslut utbyggnadsPM	2013-08-31		
Driftöverlämning	2013-08-31		
Beslut projektavslut	2016-01-01		
Beskrivning	Syftet med projektet är att ta fram ett nytt planprogram för Älta Centrum/Stensö, vilket sedan ska ligga som underlag för ett antal detaljplaner. Programområdet omfattar huvudsakligen samma område som det befintliga programmet för Älta centrum med närområde från 2005. Programmet ska ligga till grund för utveckling av nya bostäder, centrumfunktioner, rekreativt område, infrastruktur m m i området.		
Lägesrapport	2014-04-15		
	Status	Åtgärd	
Tid	●	Programarbete vår 2014. Programsamråd höst 2014.	
Kostnad	●	Kostnaderna har ökat på grund av ett större behov av utredningar, projektledning och kommunikationsinsatser än vad som förutsågs vid tidigare beslut. Ökningen är ca 900 tKr.	Detta påverkar nettobudgeten med ca 900 tKr gentemot tidigare beslutad budget,
Produkt	●		
Lägesbeskrivning	Programarbetet har fortskrivet under våren 2014 en har tagit något längre tid än tidigare beräknat.		

99921800 Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]

Pågående fas	Projekt- planering	
Projekttyp	Byggherremedverkan	
Byggherre	Atrium LjungbergGruppen	
Beslut startPM	2012-01-23	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2013-03-01	0
Detaljplan antagen	2014-10-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2015-01-01	0
Beslut utbyggnadsPM	2015-05-01	
Driftöverlämning	2017-04-15	
Beslut projektavslut	2018-03-31	
Beskrivning	På begäran om planbesked från ägaren till fastigheten Sicklaön 346:1, Atrium Ljungberg AB, beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-02-15, § 51, att lämna positivt besked för en planläggning för kontor och handel på fastigheten. Det huvudsakliga syftet med stadsbyggnadsprojektet är att uppföra nya byggnader inom fastigheten Sicklaön 346:1 för kontor och viss handel (totalt ca 26 000 kvm) i ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. De nya byggnaderna ska förändra området kring Fanny Udde och skapa en värdig entré till Nacka.	
Lägesrapport	2014-04-04	
Tid	Status	Åtgärd
	● Start-PM är beslutat 13 juni 2012. Fram till våren 2013 har fastighetsägaren Atrium Ljungberg arbetat med projektet på egen hand för att hittat ett bra koncept för området. Samrådshandlingar är framtagna och detaljplanen har varit på samråd 2013-12-12 t o m 2014-01-31. Detaljplanen bearbetas nu utifrån inkomna synpunkter under samrådet. Antagen detaljplan planeras till hösten 2014. Pågående planarbete synkroniseras med pågående planarbete för Tvärbanan. Tidplanen för utbyggnad är fortfarande osäker eftersom den sammanfaller med utbyggnad av Tvärbanan.	Det pågår en dialog mellan Trafikförvaltningen, Atrium Ljungberg och kommunen om och hur utbyggnad av Tvärbanan och Kontor Uddvägen kan synkroniseras.
Kostnad	Nettot har förändrats med ca + 4 200 tkr.	

Stadsbyggnadsprojektet Kontor Uddvägen, Sicklaön 346:1 är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Projektet medför kostnad för att anlägga en mindre lokalgata uppskattat till ca 1 500 tkr och omläggningsarbeten om ca 3 000 tkr. I västra delen av planområdet behöver mark från Trafikverket köpas in. Kostnad för markköpet är ännu inte framtaget. Kostnader för kommunens nedlagda resurser under planarbetet och senare under genomförandet ingår i budgeten om ca 3 300 tkr. Dessa kostnader ska finansieras av exploateringen via planavtalet och exploateringsavtalet. Kommunen har för avsikt att ta ut exploateringsbidrag av exploateringen i området för övergripande infrastrukturåtgärder och gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiksplanen. VA-taxa för år 2014 har lagts in i budgeten. Projektbudgeten visar därmed ett överskott med 9 360 tkr, vilket är den uppskattade VA-taxan som ska betalas av exploateringen.

Produkt

Det huvudsakliga syftet med projektet är att uppföra ny bebyggelse inom fastigheten Sicklaön 346:1 för kontor och handel. Projektet berörs av flera andra pågående projekt och planprocesser, t ex Tvärbanan, Nobelberget, Sickla Front (Kinnarpsplanen) och Danvikslösen, som måste beaktas i det nya stadsbyggnadsprojektet för att uppnå en sammanhängande och fungerande stadsdel. Vidare måste hänsyn tas till planerad utbyggnad av Hammarby sjöstad inom Stockholms kommun. Start-PM är beslutat, samråd av detaljplanen har skett och arbete pågår nu inför granskning. Tillfartsgatan (Uddvägen) till planområdet ligger inom planområdet för Tvärbanan (projekt 9227).

Lägesbeskrivning

Det huvudsakliga syftet med stadsbyggnadsprojektet är att uppföra nya byggnader inom fastigheten Sicklaön 346:1 för kontor och viss handel i ett läge med goda kommunikationer och närhet till service, bostäder och andra arbetsplatser. De nya byggnaderna ska förädla området kring Fanny Udde och skapa en värdig entré till Nacka. Samrådshandlingar är framtagna och detaljplanen har varit på samråd 2013-12-12 t o m 2014-01-31. Detaljplanen bearbetas nu utifrån inkomna synpunkter under samrådet.

Området berörs av flera pågående projekt och planprocesser, t ex Tvärbanan, Nobelberget, Sickla Front (Kinnarpsplanen) och Danvikslösen, som måste beaktas i det nya stadsbyggnadsprojektet för att uppnå en sammanhängande och fungerande stadsdel. Vidare måste hänsyn tas till planerad utbyggnad av Hammarby sjöstad inom Stockholms kommun.

Stadsbyggnadsprojektet Kontor Uddvägen, Sicklaön 346:1 är ett byggherreprojekt som inte ska belasta den kommunala ekonomin. Kommunen har för avsikt att ta ut exploateringsbidrag av exploateringen i området för övergripande infrastrukturåtgärder och gemensamma anläggningar som behövs för att utveckla västra Sicklaön i enlighet med översiksplanen.

99942200 Orminge 42:1 [9422]

Pågående fas	Överprövning	
Projekttyp	Byggherremedverkan	
Byggherre	Bostads AB Ormingeringen 62	
Beslut startPM	2011-06-07	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2011-06-09	50
Detaljplan antagen	2013-10-20	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-09-23	
Beslut utbyggnadsPM	2014-11-21	2016:50
Driftöverlämning	2015-10-30	
Beslut projektavslut	2016-11-30	
Beskrivning	<p>Planområdet (fastigheten Orminge 42:1, f.d förskolan Rubinan) ligger i västra Orminge i ett flerbostadsområde som uppfördes i slutet av 1960-talet. Området är planlagt för allmänt ändamål och har tidigare varit en förskola. Förskolebyggnaden står kvar och nuvarande fastighetsägare har ett tillfälligt bygglov för bostäder.</p> <p>Syftet med projektet är att ändra plan och uppföra nya attraktiva bostäder i flerbostadshus.</p> <p>Projektet omfattar enbart kvartersmark som ägs av exploateren. Kommunal mark eller anläggningar berörs ej och därför tecknas inget exploateringsavtal</p> <p>Detaljplan antogs av KF 20131216 och är överklagad till mark och miljödomstolen, LST avslog överklagan</p>	
Lägesrapport	2014-04-16	
Produkt		
Lägesbeskrivning	<p>Detaljplan antogs av KF 20131216</p> <p>Detaljplanen är överklagad. Länsstyrelsen avslog överklagan i februari och nu ligger planen hos mark och miljödomstolen</p>	

99954100 Saltsjöbadens centrum - program [9541]

Pågående fas		
Projekttyp	Byggherremedverkan	
Byggherre		
Beslut startPM	2014-03-18	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-06-01	
Detaljplan antagen	2014-06-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-06-01	
Beslut utbyggnadsPM	2014-06-01	
Driftöverlämning	2014-06-01	
Beslut projektavslut	2016-12-31	
Beskrivning	<p>Den 4 april 2012, § 112, uppdrog Miljö- och stadsbyggnadsnämnden åt planenheten att utreda förutsättningarna för en fortsatt exploatering av Saltsjöbadens centrum. Utredningen ska bland annat bedöma behovet av omvandling och förtäring samt angelägenhetsgrad i förhållande till andra stadsbyggnadsprojekt.</p>	
Lägesrapport	2014-04-22	
Produkt		
Lägesbeskrivning	<p>Budget begärs för programarbetet. Denna kommer att delas mellan centrumägaren (50%) och kommunen (50%) men planavtalet är inte påskrivet ännu.</p>	



STADSBYGGNADSPROJEKT

Maj 2014

Projektnamn	Område	Projektfas	Innehåll	Projektledare	Kommentar
Översiktsplaner och program					
Program Nacka Strand [9220]	Centrala Nacka	Antagande	Bostäder/kontor	Sofia Rudenschöld Thuresson	
Planprogram Henriksdal [9219]	V Sicklaön, Henriksdal	Samråd	Bostäder, Verksamheter	Terese Karlqvist	
Program Centrala Nacka [9215]	Centrala Nacka	Samråd	Bostäder, infrastruktur	Sven Andersson	Tidigare FÖP. Görs klart som program
Saltsjöbadens centrum program [9541]	Saltsjöbaden	Startfas	Verksamhet, bostäder, infrastr.	Lena Nordenlöw	
Orminge Centrum [9387]	Orminge	Samråd	Bostäder, Infrastruktur	Johan Berggren	
Älta centrum Stensö, programöversyn [9627]	Älta	Samråd	Bostäder, centrum, förskola, idrott	Per Wilhelmsson	
Program för Planiaområdet [9223]	Sickla	Antagande	Handel, kontor, bostäder	Jenny Nagenius	
Verksamhetsområde Kil 1:1 [9425]	Insjön/Kil	Startfas	Verksamhetsområde	Fredrik Bengtsson	Samarbete med Värmdö, program först innan dp

Samordningsprojekt och övergripande projekt					
Norra Boo samordning [9417]	Norra Boo	-	Förnyelseplanering	Fredrik Bengtsson	Samordningsprojekt
SÖ Boo Samordning [9419]	SÖ Boo	-	Förnyelseplanering	Sara Bolander	Samordningsprojekt
Tunnelbana till Nacka [9222]	Sicklaön	-	Infrastruktur	Yussuf Hassen	SL huvudman
Ny Skurubro [9410]	Sicklaön- Saltsjö Boo	Byggnation 2016-2019	Infrastruktur	Yussuf Hassen	Trafikverket huvudman
Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	N Boo	-	Infrastruktur, nedläggning av ledning	Andreas Totschnig	Samordningsprojekt för kraftledningen
Norra Sickla gemensamma anläggningar [9196]	NV Sicklaön	-	Infrastruktur	Sara Bolander	Samordningsprojekt
Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	SV Sicklaön	-	Infrastruktur	Hannah Linngård	Samordningsprojekt
Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	Sicklaön	-	Bostäder	David Arvidsson	Utredning finns, inväntar SL, kan bli flera projekt
Nacka Strand samordning [9232]	Sicklaön	Startfas	Bostäder mm	Sara Bolander	Samordning mellan ingående proj i Nacka Str.
Samordning Nacka Stad [9230]	Sicklaön	Startfas	Samordningsprojekt	Bastian Vreede	Övergripande utredningar, samordning
Samordning renovering Saltsjöbanan [9554]	Sicklaön – Saltsjöbaden	Startfas	Samordningsprojekt	Emil Hagman	Samordnar kommunens insatser

Byggherreprojekt m m Planeringsfas					
Klinten Uddvägen 11	Sickla	Startfas	Kontor, handel, bostäder	Caroline Cederholm	Klinten
Gemensamma anl med Stockholm [9234]	Västra Sicklaön	Startfas	Infrastruktur, samordning	Marianne Möller	Samordning med Stockholm
Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	Fisksätra	Startfas	Bostäder/verksamhet	Therese Rosberg	Del av programområdet Fisksätra
Norra centrum, Fisksätra [9544]	Fisksätra	Startfas	Bostäder	David Arvidsson	Del av programområdet Fisksätra
Sicklaön 386:6 Skvaltan [9231]	C Sicklaön	Samråd	Bostäder	Helena Fältén	Flera byggherrar
Graninge stiftsgård [9432]	Kil	Samråd	Bostäder	Helena Fältén	
Byggmax Älta [9629]	Älta	Startfas	Verksamheter	Nils-Olof Persson	
Bostäder Norra Nacka Strand [9233]	Nacka Strand	Samråd	Bostäder	Sara Bolander	
Verksamhetsomr Orminge trafikplats [9429]	Saltsjö-Boo	Samråd	Verksamhetsområde	Johan Berggren	
Tvärbanan [9227]	Sickla	Antagande	Infrastruktur	Caroline Cederholm	SL huvudman
Allmänna anläggningar Finnbona [9226]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Allmänna anläggningar Danviksstrand [9225]	V Sicklaön	Startfas	Huvudmannaskap	Erik Wiktorsson	Övertagande av allmänna anläggningar
Sicklaön 202:9, Ektorpsrondellen [9221]	Ö Sicklaön, Ektorp	Granskning	Bostäder	Björn Bandmann	Flerbostadshus, Sickla Förvaltning AB
Studentbostäder Ektorp [9229]	Ö Sicklaön, Ektorp	Granskning	Markanvisning, studentbostäder	David Arvidsson	
Studentbostäder Alphyddan [9228]	V Sicklaön	Granskning	Markanvisning, studentbostäder	Sara Bolander	
Dalkarlsängen [9421]	SÖ Boo	Startfas	Trafikplats, skola, verksamhetsomr.	Per Wilhelmsson	Program antaget
Sicklaön 346:1, kontorshus [9218]	Sickla	Granskning	Kontor, handel	Caroline Cederholm	Atrium Ljungberg. Sam- ordning med Uddvägen
Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	Saltsjöbaden	Startfas	Bostäder	Erik Wiktorsson	Mindre projekt. Väg till bef bost
Orminge 42:1 [9422]	Orminge	Överklagad	Bostäder, 30 lgh	David Arvidsson	Ombyggnad förskola till bostäder
Kvarnholmen, [9151]	Kvarnholmen	Planering och utbyggnad	Bostäder, 2500, verk- samheter, skola mm	Bastian Vreede	Stort projekt. Planering och utbyggnad i etapper
Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	Fisksätra	Samråd	Bostäder, 30 lgh	Nils-Olof Persson	
Ältadalen [9612]	Älta	Antagande	Bostäder, 250 lgh	Fredrik Bengtsson	

Danvikshem II [9107]	V Sicklaön	Antagande	Bostäder, 140 lgh	Hannah Linngård	
Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	V Sicklaön	Granskning	Bostäder, 500 lgh, kontor, förskola	Caroline Cederholm	Ny byggherre, omtag troligt
Fisksätra Marina [9536]	Fisksätra	Samråd	Museum, restaurang mm	David Arvidsson	Del av programmet för Fisksätra
Del av Ältabergsvägen inkl handelsetablering [9628]	Älta	Granskning	Handel, gc-väg	David Arvidsson	Inväntar programmet för Älta
Tollare 4, Tollare Port [9309]	SV Boo	Överklagad	Bostäder, 60 lgh	Hannah Linngård	Delvis gruppstädare
Tollareängen [9406]	SV Boo	Antagande	Bostäder, förskola	Christina Gerremo	Ev avbryts projektet eller flyttas/förändras
Telegrafberget [9395]	NV Boo	Antagande	Bostäder, 300 lgh	Helena Fältén	Förhandlingar avtal, Delvis kommunal mark
Ektorps centrum [9103]	Ö Sicklaön, Ektorp	Antagande	Bostäder, 225 lgh, förskola	Richard Hallman	Troligt omtag
Förnyelseområden Planeringsfas					
Gustavsviks Gård – Mjölkudden [9430]	Sö Boo	Startfas	Förnyelseområde, villor och flerbost.	David Arvidsson	Kommunalt huvudmannaskap,
Boo Gårds skola – Galärvägen [9431]	SÖ Boo	Startfas	Förnyelseområde, skola, idrott	Sara Bolander	Kommunalt huvudmannaskap
Fågelstigen [9428]	C Boo	Samråd	Förnyelseområde, villor	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap

Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	SÖ Boo	Samråd	Villor, flerbost., 130-180 nya bost.	Johan Berggren	Program antaget Kommunalt huvudm.
Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	Norra Boo	Samråd	Villor, 80 fastigheter	Erik Wiktorsson	Kommunalt huvudmannaskap
Område W, Lännersta 2 [9319]	Södra Boo	Antagande	Villor, 120 fastigheter	Björn Bandmann	Kommunal huvudmannaskap
Område C, Vikingshill [9415]	Norra Boo	Antagande	Villor, 120 fastigheter	Nabiha Shahzad	Förenklande modellen, Inväntar genomf. avtal
Område G, Sydöstra Kummelnäs [9302]	Norra Boo	Överklagad	Villor, 132 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Förenklande modellen,
Norra Skuru [9104]	NÖ Sicklaön	Överklagad	Bostäder, 85 bef., 40 tillkommande	Therese Rosberg	Kommunen huvudman, delvis kommunal mark
Byggherreprojekt mm Genomförandefas					
Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	C Boo	Utbyggnad	Verksamhetsområde	David Arvidsson	Kommunal mark, försäljning
Älta centrum Stensö, Oxelvägen [9625]	Älta	Utbyggnad	Bostäder, 130 lgh, hyresrätter	David Arvidsson	
Länndbohöjden [9531]	Fisksätra	Utbyggnad	Bostäder, 80 lgh	Björn Bandmann	
Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]	V Boo	Utbyggnad	Infrastruktur	Yussuf Hassen	
Lokomobilvägen hyresrätter [9217]	Centrala Sicklaön, Nacka Strand	Utbyggnad	Bostäder, 120 lgh, hyresrätter	Susanne Skoglund	

Kvarnholmsförbindelsen [9214]	Kvarnholmen – Sicklaön	Utbyggnad	Bro	Yussuf Hassen	
Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	Saltsjöbaden	Projektering, utbyggnad	Bostäder, 20 lgh	Erik Wiktorsson	Gruppboende 6 lgh.
Lännerstavägen, cirkulationsplats [9403]	C Boo	Utredning	Infrastruktur, verksamheter	David Arvidsson	Verksamheter intill kräver översyn av korsning
Tollare 3, Tollarehöjden [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 180 lgh, äldreboende, 50 lgh	Hannah Linngård	
Tollare 2, Tollare Strand [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 510 lgh, kontor, handel	Hannah Linngård	
Tollare 1A, Tollare Träskväg [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 5 bef, 19 tillkommande	Hannah Linngård	
Tollare 1B, Mellanbergsvägen [9309]	SV Boo	Utbyggnad	Bostäder, 43 lgh	Hannah Linngård	
Boo Hembygdspark [9310]	Orminge	Utbyggnad	Hembygdsgård	Nabiha Shahzad	
Sune Carlssons varv [9515]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Båtverksamhet	Susanne Skoglund	
Uddvägens upprustning [9212]	V Sicklaön	Utbyggnad	Infrastruktur	Björn Bandmann	Ska samordnas med tvärbanans utbyggnad
Sickla köpkvarter och industriområde [9145]	V Sicklaön	Utbyggnad	Infrastruktur	Hannah Linngård	Övergripande projekt med delprojekt i Sickla
Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder	Fredrik Bengtsson	Förhandling om exploateringsavtal

Södra Hedvigslund, Älta [9609]	Älta	Utbyggnad	Bostäder, 430 lgh	Helena Fältén	1/2 färdigt, delvis kommunal mark
Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	Insjön	Utbyggnad	Bostäder, 18 lgh	Johan Berggren	
Boo kommunalhus [9321]	Orminge	Utbyggnad	Bostäder	Nils-Olof Persson	Inväntar nedläggning av kraftledning
Finnboda Varv [9171]	NV Sicklaön	Utbyggnad	Bostäder, 850 lgh	Erik Wiktorsson	Ca 350 lgh återstår
Forum Nacka [9192]	Centrala Sicklaön	-	Bostäder 230 lgh, handel	Christina Gerremo	Fastighetsrättsliga frågor och viss utbyggnad
Ältadalens verksamhetsområde [9624]	Älta	Utbyggnad	Verksamheter, kommunal mark	Kristina Källqvist	Slutbesiktning gjord. Försäljning pågår
Förnyelseområden Genomförandefas					
Område Y och Z, Kaptensvägen [9320]	Södra Boo	Projektering	Villor, 37 fastigh., +8 avstyckningar	Björn Bandmann	Kommunalt huvudmannaskap
Område H, Munkkärrsvägen [9316]	Östra Boo	Upphandling	Villor, 10 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap
Vikingshillsvägen [9409]	Norra Boo	Upphandling	Villor, 35 fastigh., genomfartsgata	Fredrik Bengtsson	Kommunalt huvudmannaskap
Område B, Riset-Sångfågelvägen [9300]	Norra Boo	Upphandling	Villor, 125 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Förenklade planeringsmodellen
Område I, Enbacken-Gösta Ekmans väg [9401]	Östra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 46 fastigheter	Johan Berggren	Kommunalt huvudmannaskap

Område E, Björnbergsområdet [9306]	Norra Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 80 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
Område F, Solviksområdet [9301]	Norra Boo	Utbyggnad	Villor, 167 fastigheter	Björn Bandmann	Enskilt huvudmannaskap
Rörsundsviken 1, Snödroppsvägen [9418]	Norra Boo	Projektering	Villor, 23 fastigheter	Richard Hallman	Enskilt huvudmannaskap Inväntar område C
Rörsundsviken 2 [9416]	Norra Boo	Projektering	Villor, 24 fastigheter	Fredrik Bengtsson	Enskilt huvudmannaskap, Inväntar område B
Kummelnäsvägen [9402]	Norra Boo	Utbyggnad, etapp 4, sista etappen	Genomfartsgata	Johan Berggren	Kommunalt huvudmannaskap
Långvägen-Skymningsvägen [9323]	Västra Boo, Eknäs	Debitering gatukostnader	Villor, 20 fastigheter	Anna Jansson	Kommunalt huvudmannaskap
Älgö [9528]	Älgö	Utbyggnad och deb gatukostnader	Villor, 540 fastigheter	Susanne Skoglund	Kommunalt huvudmannaskap
Dalkarlvägen Ripvägen [9374]	SÖ Boo	Debitering gatukostnader	Villor, 118 bef, 19 tillkommande	Ingrid Johansson	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta 1A [9327]	S Boo	Slutfas	Villor, 100 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta 1B [9328]	S Boo	Slutfas	Villor, 150 fastigheter	Hannah Linngård	Kommunalt huvudmannaskap
SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	S Boo	Utbyggnad	Strandpromenad	Hannah Linngård	

Projekt inför avslut					
Saltsjöqvarn [9164]	NV Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 227 lgh, verksamheter	Susanne Moberg	Några detaljer återstår
Båthall Neglinge 2:1 [9530]	Saltsjöbaden		Handel	David Arvidsson	Förgävesprojekt, ingår i programområde
Område D, Lövberga [9384]	Norra Boo	Slutfas	Villor, 35 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap
Område S, Blåmesvägen [9398]	Södra Boo	Slutfas	Villor, 44 fastigheter	Susanne Moberg	Kommunalt huvudmannaskap
Stensö Udde [9620]	Älta	Slutfas	Villor, 7 fastigheter, 8 tillkommande	Susanne Skoglund	Kommunal huvudmannaskap
Barnhemsvägen [9183]	Ö Sicklaön	Slutfas	Bostäder, 75 lgh	Fredrik Bengtsson	Ett mindre avtal återstår
Lillebo [9346]	Insjön	-	Bostäder, förfyelseområde	Hannah Linngård	Klar att avsluta
Marinstaden [9184]	V Sicklaön	-	Bostäder, 60 lgh	David Arvidsson	Slutfasen
Sofieberg [9208]	V Sicklaön, Finntorp	-	Verksamheter	Susanne Moberg	Debitering återstår
Porfyrvägen [9324]	Centrala Boo	-	Förfyelseomr, 135 lgh, markanvisning	Nabiha Shahzad	Klar att avsluta
Område X, Djurgårdsvägen [9312]	S Boo	-	Förfyelseomr., 40 fastigheter	Björn Habenicht	Klar att avsluta

Stensövägen, Älta [9621]	Älta	-	Bostäder, 190 lgh	Christer Hallberg	Klar att avsluta
Sicklaön 83:32, Uddvägen (Kinnarphuset) [9211]	V Sicklaön	-	Verksamheter	Björn Bandmann	Samordning med Uddvägens upprustning
Lilla Björknäs 2 [9390]	NV Boo	Vissa åtgärder återstår	Villor, 143 bef och 11 tillkommande	Nils-Olof Persson	Egen regijobb. Kan snart avslutas
Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	Saltsjöbaden	Utbyggnad	Bostäder, 116 lgh	David Arvidsson	Slutfasen
Trafikplats Skrubba-Lindalen [9622]	Älta	Utbyggd	Trafikplats	David Arvidsson	Klar. Dagvattenfråga återstår
Kil 1:1, norr om Värmdövägen [9367]	Insjön	-	Bostäder, 14 lgh	Johan Berggren	Slutfasen
Fisksätra program [9538]	Fisksätra	Antaget	Infrastruktur, bostäder	Emma Färje Gustafsson	500-650 lgh
Svärdsö [9537]	Svärdsö	Antaget	Naturreservat	Lina Malm	Kan avslutas
Skola i S Boo (Johannes Petri skola) [9399]	SV Boo	-	Skola, gc-väg	Christina Gerremo	Kan avslutas
Projekt på väntelista, vilande					Prioritering
Vårgärdssjön [9542]	Saltsjöbaden	-	Huvudmannaskap	-	4
Område A, Eols Udde [9423]	Norra Boo	-	Förnyelseområde, Villor	-	Enligt förenklade modellen. Avtal krävs

Dubbelspår Tattby	Saltsjöbaden	-	Infrastruktur	-	Del av renoveringen av Saltsjöbanan
Gröna dalen, Fisksätra [9543]	Fisksätra	-	Utredningsområde	-	
Norra Utskogsvägen	Skuru	-	Markanvisning bostäder	-	Kommunal mark
Duvnäs utskog, förrådet	Skuru	-	Markanvisning bostäder	-	Kommunal mark
Solbrinken - Grundet	Sö Boo	-	Förnyelseområde, villor	-	2, Kommunalt huvudmannaskap, start 2013
Ekallén- Mellanvägen och Moravägen- Tunvägen	Sö Boo	-	Förnyelseområde, villor	-	2, Kommunalt huvudmannaskap, start 2014
Blomstervägen/ Birkavägen [9210]	C Sicklaön	-	Bostäder	-	2
Finntorp allmänna anläggningar [9203]	V Sicklaön, Finntorp	-	Bostäder, verksamheter	-	2
Österleden Ringlederna [9130]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	2, Inväntar Trafikverket och finansiering,
Erstavik 25:1 Ridskola	Erstavik	-	Ridskola	-	2
Studentbostäder Björknäs [9427]	Björknäs	-	Markanvisning, studentbostäder	-	2, Inväntar arbetsplan för Skurubron
Sickla ny förbindelse [9135]	V Sicklaön	-	Infrastruktur	-	1, Vilande

Henriksdalsberget, punkthus [9202]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Henriksdalsbacken [9206]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Gillevägen – Atlasvägen	SV Sicklaön, Sickla	-	Bostäder	-	1, Vilande
Henriksborg Sickalön 37:29	V Sicklaön, Henriksdal	-	Bostäder	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Sicklaön 276:1	SV Sicklaön, Sickla	-	Bostäder	-	1, Tillbyggnad, Onzo AB
Kummelberget Independent Studios	N Boo	-	Verksamheter	-	1, Vilande
Sicklaön 143:1 Ekudden	C Sicklaön, Ekudden	-	Bostäder	-	1, Flerbostadshus Vasakronan
Danviks Center [9197]	V Sicklaön, Henriksdal	-	Verksamheter	-	1, Vilande, inväntar program Henriksdal
Dp för Hasseludden 1:78 [9343]	N Boo	-	Verksamheter, bostäder	-	1
Liljekonvaljen IV [9330]	C Boo	-	Infrastruktur, bostäder	-	1, Upprustning av Prästkragens väg återstår
Baggensudden 2:1 o 2:9 Bryggor	Saltsjöbaden	-	Båtverksamhet	-	1
Sicklaön 238:1 Fasanvägen	Ektorp	-	Flerbostadshus	-	1

Erstavik 25:1 Båthall	Fisksätra	-	Båtverksamhet	-	1
Sicklaön 367:5 Jarlbergsvägen	Jarlberg	-	Bostäder, handel	-	1, Vasaparken Fastighets AB
Sicklaön 172:1, Shurgard	C Sicklaön, Skvaltan	-	Verksamheter	-	Berg Arkitektkontor AB
Sicklaön 125:3, Furuvägen	Finntorp	-	Bostäder	-	1, Diligentia
Björknäs 1:52 m fl, Talluddsvägen	Björknäs	-	Bostäder	.	1, Diligentia
Sicklaön 362:2, Enspännergången	Nacka Strand	-	Bostäder	-	1, JM
Fisksätra entré [9553]	Fisksätra	-	Infrastruktur	-	Del av programområdet Fisksätra
Fidaplatån, Fisksätra [9552]	Fisksätra	.	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Södra centrum, Fisksätra [9546]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra
Gröna Dalen, Fisksätra [9543]	Fisksätra	-	Bostäder	-	Del av programområdet Fisksätra

Fredrik Jahns gränd [9198]	V Sicklaön, Finntorp	-	Bostäder	-	Vilande
Björknäs 3	Ö Boo	-	Villor	-	Under kraftledningen. Gatukostnader
Björknäs 1:1 och 1:277	Björknäs	-	Bostäder, verksamheter	-	Vilande
Eknäs 1:225, Trädgårdsvägen	Eknäs	-	Bostäder	-	Diligentia
Hasseludden 1:78, Norges hus	Kummelnäs	-	Verksamhet	-	
Björknäs 1:871, Kvarnvägen	Björknäs	-	Bostäder	-	
Sicklaön 46:33 Bullar- höjden (MSN 2013/9-214)	Skuru	-	Bostäder	-	
Sicklaön 151:1 Vikdalsv. Forumv. (MSN13/121-214)	C Sicklaön	-	Bostäder	-	Rodamco

Kommunstyrelsen

Ramavtal med Nacka strand Fastighets AB om fortsatt detaljplanering i Nacka strand

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Nacka Strand Fastighets AB.

Sammanfattning

Ett förslag till ramavtal för Nacka strand har upprättats mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering av området såsom etapp- och detaljplaneindelning med tillhörande starttidplan, ange principiella förutsättningar för genomförandet av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet innehåller bland annat att exploateren överläter blivande allmän platsmark utan ersättning till kommunen, erlägger den faktiska kostnaden till kommunen för åtgärder på den allmänna platsen och erlägger medfinansiering till tunnelbanan. Parternas intention är att skapa en levande stadsdel med blandad bebyggelse och att cirka 1500 nya bostäder ska tillkomma inom programområdet. Ramavtalet upphör att gälla när exploateringsavtal har träffats för samtliga detaljplaneområden inom Nacka strand.

Ärendet

Ett förslag till detaljplaneprogram för Nacka strand har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling. Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB, i egenskap av ägare till de fastighetsbolag som äger merparten av Nacka strand.

Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal

Ramavtalet har samma avgränsning som detaljplaneprogrammet för Nacka strand och avgränsas i norr av Saltsjön, i öster av Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder av Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst av Vikdalens bostadsområde.



Avtalet innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- att exploatören överläter de markområden och anläggningar som utgör allmän platsmark i kommande detaljplaner. Ingen ersättning utgår för överlåtelserna. Försäljning av kommunal kvartersmark ska ske enligt kommunens riktlinjer för markanvisning,
- att etapp 1 kommer att startas upp under 2014, etapp 2 under 2015 och etapp 3 under 2016,
- att ett samordningsprojekt ska startas upp för att ta fram systemhandlingar för allmänna anläggningar och upprätta budget, ta fram en fördjupad, parkeringsutredning, dagvattenutredning och VA-utredning, genomföra tillståndsbedömningar på anläggningar som ska tas över av kommunen eller som är sammanbyggda med framtida allmänna anläggningar, samordna entreprenader, arbetsområden, detaljplanegränser och dylikt, utreda markföroreningar samt att ta fram fördelningsnycklar mellan berörda fastighetsägare för kostnader för åtgärder på allmän platsmark. Vidare ska samordningsprojektet hantera frågor som rör organisationen av det framtida genomförandet och övriga frågor som kan uppkomma under arbetets gång,
- att exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats eller allmänna anläggningar,
- att exploatören medfinansierar till tunnelbaneutbyggnaden med 800 kr/kvm BTA för bostadsrätter/ägarlägenheter, 400 kr/kvm BTA för hyresrätter, 150 kr/kvm BTA för handel, 1000 kr/kvm BTA för kontor och 150 kr/kvm BTA för konvertering av kontor till bostäder. Om detaljplanerna antas mellan 2014-2019 erlägger exploatören ett reducerat belopp enligt följande: 2014 - 70 %, 2015 - 75 %, 2016 - 80 %, 2017 - 85 %, 2018 - 90 % och 2019 - 95 %. Om detaljplanen vinner laga kraft innan 2016 erläggs dock medfinansieringen den 31 januari 2016 eller när kommunen erlägger den första betalningen till tunnelbaneprojektet. Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning skulle avbrytas kommer kommunen att fatta ett beslut om återbetalning till de exploater som har medfinansierat till utbyggnaden, under förutsättning att Staten återbetalar medfinansiering till kommunen,
- att kommunen ska projektera och utföra merparten av de allmänna anläggningarna. Exploatören ska projektera och utföra de allmänna anläggningar som är sammanbyggda med anläggningar som förblir enskilda,
- att kommunen ska projektera och utföra såväl nyanläggning som erforderlig omläggning av VA-ledningar. Exploatören erlägger VA-anläggningsavgift för nyttillkommande exploatering enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Exploatören bekostar även sådana omläggningar av befintliga kommunala VA-ledningar som krävs på grund av att ny bebyggelse tillkommer, exempelvis när ny bebyggelse placeras ovanpå ett befintligt kommunalt ledningsstråk,
- att 15 nya förskoleavdelningar ska tillkomma inom Nacka strand och



exploateren ska upplåta utrymme för förskoleavdelningar med tillhörande utomhusgårdar inom utpekade delområden,
att en busslinga från JV Svenssons torg ner till kajen ska utredas.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att tilldelas en fördelningsnyckel såsom fastighetsägare för delområde 12, Sicklaön 14:1, avseende fördelning av kostnader för åtgärder på allmän plats.

Kommunen kommer att sälja den kommunala marken i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Enligt ramavtalet kommer kommunen att få in tillfredsställande säkerheter i exploateringsavtalet från exploateren. Vid den kommande detaljplanläggningen av Nacka strand ska detaljplaneavtal upprättas för att reglera kostnaderna för framtagande av planhandlingar samt för samordningsprojektet. Exploateringsavtal ska, med detta ramavtal till grund, träffas mellan kommunen och exploateren för att bland annat reglera marköverlåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar.

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Sara Bolander

Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor:

1. Kartbilaga Programområdets utredning
2. Befintliga avtal och rättigheter
3. Kartbilaga etapp- och detaljplaneindelning
4. Objekt enligt MIFO-databasen
5. Allmänna anläggningar
6. Sammanbyggda anläggningar
7. Infrastrukturåtgärder på västra Sicklaön

RAMAVTAL FÖR NACKA STRAND

§ 1 PARTER

Nacka Strand Fastighets AB, c/o Carlyle Group, Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm (org.nr 556793-1273), nedan kallat ”Exploatören”, i egenskap av ensam ägare till nedanstående fastighetsbolag (samtliga med samma adress som angivits för Exploatören), nedan var för sig och gemensamt kallade ”Dotterbolag”:

1. Fastighetsbolaget Augustendal KB, org.nr. 916635-9084, ägare till Sicklaön 369:37
2. Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org.nr. 916626-5711, ägare till Sicklaön 13:87
3. Fastighetsbolaget Disponenten KB, org.nr. 916626-5646, ägare till Sicklaön 369:32
4. Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org.nr. 916625-6991, ägare till Sicklaön 13:82
5. Fastighetsbolaget Fabrikören KB, org.nr. 916626-5620, ägare till Sicklaön 369:33
6. Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org.nr. 916625-6983, ägare till Sicklaön 13:24
7. Fastighetsbolaget Jakobsdal KB, org.nr. 916625-6967, ägare till Sicklaön 13:81
8. Fastighetsbolaget Klaraberg KB, org.nr. 916625-6975, ägare till Sicklaön 13:78
9. Fastighetsbolaget Kusken KB, org.nr. 916626-5612, ägare till Sicklaön 13:79
10. Fastighetsbolaget Mässan KB, org.nr. 916626-5653, ägare till Sicklaön 369:35
11. Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org.nr. 916626-5638, ägare till Sicklaön 13:77
12. Fastighetsbolaget Philipin KB, org.nr. 916626-5679, ägare till Sicklaön 369:34
13. Fastighetsbolaget Ravinen KB, org.nr. 916626-5661, ägare till Sicklaön 362:1 och 362:3
14. Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org.nr. 916626-5695, ägare till Sicklaön 369:36
15. Fastighetsbolaget Skönvik KB, org.nr. 916625-7015, ägare till Sicklaön 13:80

och

Nacka kommun (org. nr. 212000-0167) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad ”Kommunen”, har denna dag träffat följande ramavtal avseende Nacka strand i Nacka kommun, nedan kallat ”Avtalet”.

Exploatören och Kommunen benämns nedan gemensamt för ”Parterna” och var för sig ”Part”.

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Arbetet med detaljplaneprogrammet, nedan kallat ”Programmet”, påbörjades formellt i och med att kommunstyrelsen antog ett start-PM den 17 december 2012, efter att en ansökan om att påbörja planläggning inkommit från Exploatören. Programområdet innehåller stora delar av Nacka strand, se omfattning i bilaga 1, nedan kallat ”Programområdet”.

En stor del av Programområdet ägs indirekt av Exploatören genom Dotterbolag. Övriga fastighetsägare inom Programområdet är Nacka kommun, Brf Gustafshög 1 och Jarlabergs Samfällighetsförening.

Kommunen och Exploatören har gemensamt tagit fram Programmet för att pröva möjligheten att utveckla Nacka strand till en tät och levande stadsdel genom en ökad andel bostäder, mer flexibla arbetsplatser och ökad tillgång till attraktiva mötesplatser, närservice och rekreation.

2.1 Befintliga rättigheter och avtal

Inom Programområdet finns idag många servitut och andra rättigheter, se en sammanställning i bilaga 2.

§ 3 OMRÅDE

Detta Avtal gäller för Programområdet. Programområdets översiktliga avgränsning utgörs i norr av Saltsjön, i öster av Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder av Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst av Vikdalens bostadsområde.

§ 4 SYFTE

Detta Avtal syftar till att:

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka strand.
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar.

Till Avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Kartbilaga Programområdets utbredning

Bilaga 2 Befintliga avtal och rättigheter

Bilaga 3 *Kartbilaga Etapp- och detaljplaneindelning*

Bilaga 4 *Objekt enligt MIFO-databasen*

Bilaga 5 *Allmänna anläggningar*

Bilaga 6 *Sammanbyggda anläggningar*

Bilaga 7 *Infrastrukturåtgärder på västra Sicklaön*

§ 5 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta Avtal träder i kraft först när det undertecknats av båda Parter.

§ 6 TIDPLAN, ETAPPINDELNING OCH DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar angivna i det antagna Programmet. Programområdet är indelat i tre etapper, som därefter är indelade i föreslagna detaljplaneområden och etapper, vilka framgår av Bilaga 3. Huvuddraget är att bostäder byggs med handel i bottenvägen på bostadshusen främst utmed Augustendalsvägen. Allmänhetens tillträde till grönområden, parker och kajer ska säkerställas och förbättras, bland annat genom att anlägga en strandpromenad och anlägga nya säkra gångvägar, utegym, väderskydd med mera.

Intentionerna från båda Parter är att skapa en levande stadsdel med blandad bebyggelse och att cirka 1 500 bostäder ska tillkomma inom Programområdet.

Parterna är medvetna om att planläggning och successiv fastighetsbildning kommer att behöva ske i flera områden.

6.1 Preliminär starttidplan

Parternas intention är att planläggningen av Programområdets olika etapper ska inledas enligt nedanstående tidplan.

Ettapp 1

Detaljplan 1 – Nacka strand, norra branten Sicklaön 13:79	2014
Detaljplan 2 - Nacka strand, norra branten Sicklaön 369:32	2014
Detaljplan 3 – Delområde 1, 2, 7, torggarage, kaj mm	2014
Detaljplan 4 - Delområde 3, 4, 10, aktivitetspark	2014

Ettapp 2

Detaljplan 1 – Delområde 5, 6	2015
-------------------------------	------

Ettapp 3

Detaljplan 1 – Delområde 8, 9	2016
Detaljplan 2 – Delområde 11 och 12	2016

6.2 Samordning av allmänna anläggningar inom Nacka strand

Parterna ska omgående inleda ett samordningsprojekt inom vilket en särskilt tillsatt styrgrupp, nedan ”Styrgruppen”, ska hantera frågor om samordning inom stadsbyggnadsprojekt i, och i anslutning till, Programområdet. Styrgruppen ska dessutom upprätta budget för vissa kostnader som beräknas uppkomma med anledning av kommande detaljplaners genomförande samt besluta om hur de faktiska kostnaderna ska fördelas mellan berörda fastighetsägare.

Styrgruppen ska bestå av två (2) tjänstemän från Kommunen och två (2) representanter från Explotören. Kommunen är sammankallande i Styrgruppen. Explotören sköter, genom egen försorg eller med hjälp av externa konsulter, det praktiska arbetet med att ta fram de utredningar och underlag som ska tas fram inom samordningsprojektet. Styrgruppen ska ta fram en tidplan över arbetet i samordningsprojektet omgående efter ingång av detta Avtal.

Samordningsprojektet ska utreda och bestämma status på vissa befintliga anläggningar genom så kallade ”Tillståndsbedömningar” samt ta fram systemhandlingar som beskriver framtida standard och kvaliteter för de allmänna anläggningarna som avses utföras inom Programområdet, se § 11 Allmänna anläggningar. Med allmänna anläggningar avses i detta sammanhang infrastruktur och åtgärder inom allmän platsmark. Åtgärder enligt upprättade systemhandlingar ska därefter prissättas varefter budget avseende allmänna anläggningars kostnad ska upprättas. Det är Parternas intention att upprättad budget ska hållas. Faktiska kostnader kommer senare att fördelas på framtida byggrätter inom respektive detaljplan i enlighet med i Styrgruppen överenskomna fördelningsnycklar.

Utöver ovan nämnda systemhandlingar och budget ska Styrgruppen tillse att följande utredningar genomförs:

a. Parkeringsutredning

Utredningen syftar till att utreda hur samutnyttjande av parkeringsplatser ska anordnas. Antal parkeringsplatser, metod för att säkra boendes och verksammas rätt till parkeringsplatser med mera ska redovisas i utredningen.

b. Tillståndsbedömningar

Tillståndsbedömningar ska genomföras på västra kajen, strandskoningar, kaj för tilläggning av pendelbåtar, torggaraget, VA-anläggningar och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen eller som är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner.

Tillståndsbedömningen syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd.

c. Dagvattenutredning och samordning

Utredningen syftar till att studera befintliga dagvattenanläggningar för befintlig bebyggelse och studera hur dessa lösningar påverkas av kommande exploatering i Programområdet avseende flöden och föroreningar. Dagvattenanläggningarna för den allmänna platsen kommer att planeras och genomföras i olika stadsbyggnadsprojekt, vilket kräver samordning.

d. Samordning av entreprenader, arbetsområden mm

Syftet är att samordna entreprenader, arbetsområden, arbetsvägar och övriga frågor

som behöver samordnas när flera entreprenörer kommer att arbeta i Nacka strand samtidigt.

e. Samordning av detaljplanegränser

Programområdet innehåller flertalet sammanbyggda anläggningar där fastighetsbildning och planläggningar kan komma att behöva ske i tre dimensioner. Gränserna behöver samordnas mellan stadsbyggnadsprojekten.

f. Utredning av markförroreningar

En första utredning som syftar till att studera de områden som har klassificerats till riskklass 1.

g. VA-utredning

Kapacitetsutredning för hela vatten- och spillvattenledningsnätet inom Programområdet med hänsyn till kommande exploatering. Enskilda ledningar som övertas av Kommunen ska bland annat TV-inspekteras och profilmätas. Information om dimensioner, material och utförande på det enskilda ledningsnätet ska tas fram för de ledningar som eventuellt ska tas över. Brunnar och ventiler mm ska inmätas och avvägas. Samordningsprojektet ska ta fram ett förslag till vilka ledningar som ska övertas av Kommunen, vilka sträckor som behöver dimensioneras upp samt vilka ledningar som förblir enskilda. VA-avgift för befintlig bebyggelse som ändrar användning ska utredas i samordningsprojektet.

h. Fördelningsnyckel

En nyckel för hur kostnader för åtgärder inom allmän platsmark i Programområdet ska fördelas mellan berörda fastigheter ska upprättas i samordningsprojektet. Ett avtal gällande fördelningen ska därefter tecknas.

Utöver ovanstående är Parterna överens om att Styrgruppen ska hantera frågor som rör organisation av det framtida genomförandet och övriga frågor som kan uppkomma under arbetets gång.

Ett avtal som reglerar kostnaderna för samordningsprojektet ska tecknas mellan Parterna. Kommunen upprättar förslag till sådant avtal.

§ 7 MARKÖVERLÅTELSER OCH SERVITUT

Områden inom Exploatörens fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska Exploatören överläta till Kommunen utan ersättning. Exploatören ska även upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar av olika slag utan ersättning. Mark som överläts eller upplåts ska inte innehålla otillåtet höga halter av förroreningar med hänsyn till planerad användning.

Försäljning av kommunal kvartersmark ska ske enligt kommunens Riktlinjer för markanvisning.

§ 8 MARKFÖRORENINGAR

Inom eller i anslutning till Programområdet finns tre objekt i Länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden, se Bilaga 4. 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. Spill, läckage och eventuella dumpningar i omgivningarna kan inte uteslutas. Provtagningsar har konstaterat förekomst av PAH, klorerade kolväten, cyanid och tungmetaller. 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. En utredning över de områden som har riskklass 1 ska genomföras inom ramen för samordningsprojektet. Vidare ska en utredning av markföroreningar genomföras i respektive detaljplan där så erfordras. Syftet med undersökningarna är att visa vilka åtgärder som, med avseende på markföroreningar, krävs för att detaljplanerna ska gå att genomföra.

§ 9 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrätsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansöker om ledningsrätt för samtliga kommunala, allmänna ledningar som krävs för exploateringens genomförande. Exploatören bekostar samtliga fastighetsrätsliga åtgärder rörande allmän plats eller allmänna anläggningar.

§ 10 MEDFINANSIERING AV INFRASTRUKTURÅTGÄRDER PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddraget i avtalet presenteras i bilaga 7 och innebär att Exploatören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan.

10.1 Medfinansiering från exploater för tunnelbanan i Nacka

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 1.

Tabell 1 – Medfinansiering från exploater på västra Sicklaön

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 Kr/kvm BTA
Hyresrätter	400 Kr/kvm BTA
Handel	150 Kr/kvm BTA
Kontor	1 000 Kr/kvm BTA

Konvertering av kontor till bostäder	150 Kr/kvm BTA
--------------------------------------	----------------

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumtentprisindex (KPI) från januari 2013.

Medfinansieringen är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år: Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1:

2014	70 %
2015	75 %
2016	80 %
2017	85 %
2018	90 %
2019	95 %

Belopp beräknat enligt Tabell 1 ovan ska erläggas till Kommunen efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft. Betalning ska erläggas mot faktura med minst 30 dagars förfallotid. Explotatören ska dock inte erlägga betalning till Kommunen innan Kommunen i sin tur erlagt betalning till tunnelbanaprojektet, preliminärt den 31 januari 2016.

Under förutsättning att tunnelbanaprojektet (Staten) återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploitörer som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

11.1 Allmänna anläggningar

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler inom Nacka strand enligt Programmet innebär att den gemensamma infrastrukturen i Programområdet, såsom gator, parker, gc-vägar, VA-anläggningar mm måste åtgärdas genom om- och nybyggnad. I Programmet föreslås Kommunen vara huvudman för allmän platsmark, dvs. mark som i kommande detaljplaner är betecknade som gata, park, natur etc. De idag aktuella anläggningarna redovisas i bilaga 5, dock kommer förändringar att ske vid detaljplanläggning. Parterna är medvetna om att förändringar i gränsdragning kan ske vid detaljplanläggning på grund av genomförda utredningar, samråd eller granskningstillfällen.

Tillståndsbedömningar ska genomföras på västra kajen, strandskoningar, kaj för tilläggning av pendelbåtar, torggaraget, bergbanan, VA-anläggningar och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen eller som är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner. Tillståndsbedömningarna syftar till att klargöra anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd. Kommunen avser att i

kommande exploateringsavtal ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status och funktionella tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnan för att säkerställa att samtliga tekniska krav och dokumentationskrav är uppfyllda.

11.2 Allmänna anläggningar - genomförande

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplaner, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor ska utredas inom ramen för samordningsprojektet. Det arbete som i dessa frågor utförs inom ramen för samordningsprojektet ska läggas till grund för kommande exploateringsavtal.

Kommunen, som också ska äga och förvalta de allmänna anläggningarna inom Programområdet ska, med undantag för de anläggningar som redovisas under punkt 11.3, projektera och utföra dessa. De allmänna anläggningarna ska uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard ska framgå av de systemhandlingar som ska upprättas inom ramen för samordningsprojektet. Fastighetsägarna inom programområdet för Nacka strand, vilka erhåller byggrätter i nya detaljplaner, ska bekosta dessa åtgärder genom att erlägga den faktiska kostnaden till Kommunen. Fördelning av kostnaderna mellan delområdena för den allmänna platsen ska utredas och avtalas om i samordningsprojektet.

11.3 Sammanbyggda anläggningar - genomförande

Exploatören förbinder sig att projektera och utföra de allmänna anläggningarna som är sammanbyggda med anläggningar som förutsätts förbli enskilda och som redovisas översiktligt i bilaga 6. Bilagan grundar sig på Programmets föreslagna bebyggelse. Vid förändring av bebyggelsens utformning kan förändringar även ske i bilaga 6. Sådana förändringar ska hanteras i kommande exploateringsavtal.

De allmänna anläggningarna ska uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard ska framgå av de systemhandlingar som ska upprättas inom ramen för samordningsprojektet.

11.4 Vatten- och avloppsanläggningar och övriga ledningar

Kommunen föreslås vara huvudman för den övergripande försörjningen av vatten och avlopp. Idag går ett huvudledningsstråk genom Nacka strand som Kommunen innehåller med ledningsrätt. Gemensamhetsanläggningar för VA-ledningar ska undvikas för ny bebyggelse.

En översyn av det kommunala och enskilda ledningsnätet för vatten och avlopp ska göras som VA-utredning inom ramen för samordningsprojektet, se vidare under punkt 6.2 g. Därvid ska även läge, kapacitet och status hos befintliga dagvattenanläggningar, media- och teleledningar utredas. Vad gäller dagvattenhantering ska även det som stadgas i § 14 beaktas.

Kommunen projekterar och utför såväl nyanläggning som erforderlig omläggning av VA-ledningar inom Programområdet. Eventuellt erforderlig omläggning av dagvattenledningar och andra ledningar inom Programområdet ska utredas inom samordningsprojektet.

Exploatören ska till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift för ny tillkommande exploatering enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-avgift på grund av ändrad användning av befintliga byggnader ska utredas i samordningsprojektet. Exploatören bekostar även sådana omläggningar av befintliga kommunala VA-ledningar som krävs på grund av att ny bebyggelse tillkommer, exempelvis när ny bebyggelse placeras ovanpå ett befintligt kommunalt ledningsstråk. Tillkommande ledningar som erfordras till följd av ändrad användning av befintlig bebyggelse ska bekostas av Exploatören. Erforderlig omläggning av kommunala dagvattenledningar i Programområdet bekostas av Exploatören.

11.5 Förskolor och idrottshall

15 nya förskoleavdelningar krävs när Nacka strand förtäts. De nya förskolorna ska tillkomma inom respektive detaljplaneområde som föreslås i Programmet. Programmet föreslår att en förskola i två plan med cirka 6 avdelningar anläggs på kommunal mark intill föreslagen förlängning av Tändkulevägen, vilken utförs och bekostas av Kommunen. Vidare ska en förskola med cirka 4 avdelningar anläggas i ett av de befintliga konverteringshusen som omvandlas till bostäder, där Exploatören ska upplåta utrymme för förskoleavdelningarna inom den ena kontorsbyggnaden samt utrymme för tillhörande utomhusgård i direkt anslutning till förskoleavdelningarna. Vidare ska en förskola med cirka 4 avdelningar inrymmas i delområde 11. I område 9, Öster om Jakobsdalsvägen, finns en befintlig förskola, Nacka strands förskola, som föreslås ersättas med ny bostadsbebyggelse. Nacka strands förskola ska ersättas och utökas med cirka en avdelning i den nya bebyggelsen i delområde 9. Exploatören ska upplåta utrymme för förskoleavdelningarna inom den nya bebyggelsen i delområde 9 och 11 samt utrymme för tillhörande utomhusgård i direkt anslutning till förskoleavdelningarna. Samtliga utomhusgårdar ska ha en storlek om cirka 15 kvadratmeter per barn.

Exploatören kan upplåta ytorna till en privat aktör, alternativt hyra ut lokalen till Kommunen. I det fall Kommunen blir hyresgäst ska högsta internhyra i Nacka kommun för förskolelokaler tillämpas. Lokalens beskaffenhet ska följa Nacka kommuns rekommendationer för förskola.

En idrottshall föreslås i delområde 3 i Programmet. Idrottshallen ska kunna användas av skolorna i Nacka strand. Alternativa placeringar i delområde 3 eller i anslutande befintlig bebyggelse ska utredas under detaljplanearbetet.

Dessa frågor ska regleras närmare i exploateringsavtal för respektive detaljplan.

§ 12 SAMUTNYTTJANDE AV PARKERING

I detaljplanering av Programområdet måste säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodosser sitt eget parkeringsbehov för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage genom gemensamhetsanläggning. Parkering i garage är nödvändigt för Nacka strands tillkommande bebyggelse, dels för att markparkering i större omfattning inte är effektivt ur markutnyttjandesynpunkt och dels på grund av Programområdets terräng.

En parkeringsutredning har tagits fram i samband med Programmet, PM Parkering 2013-06-24, rev 2013-07-04. Det framtida parkeringsbehovet i Nacka strand kommer enligt

utredningen att vara cirka 2 700 platser, samtidigt som parkeringsutbudet i Nacka strand kommer att vara cirka 2 250 platser, vilket innebär ett underskott på drygt 450 platser. I syfte att uppnå ett högre nyttjande av parkeringsplatserna kan olika verksamheter samutnyttja dessa, vilket främst bör kunna ske mellan kontor och bostäder. En parkeringsutredning ska tas fram inom ramen för samordningsprojektet alternativt i det första planarbetet som startas. De första projekten som tillkommer i Nacka strand får inte förhindra att ett samutnyttjande kan ske när Programområdet är färdigexploaterat.

I detaljplan för Brf Gustafshög förutsattes att en gemensamhetsanläggning för parkering skulle bildas. Detta genomfördes dock aldrig, varför bostadsrättsföreningen inte har en säkrad rätt till parkeringsplatser. Föreningens rätt till parkering ska säkras genom gemensamhetsanläggning eller annan likvärdig lösning i detaljplanen över hus 15 och/eller torggaraget.

§ 13 BUSSLINGA

En utredning har tagits fram för att studera möjligheten att anordna en busslinga dels från torget till kajen, dels från Bergs oljehamn till Nacka strand. Utredningen visar att det krävs mycket stora ingrepp för att få till en lutning på 7 % på Augustendalsvägen, ny anslutning till Ellensviksvägen och en anslutning för busstrafik till Bergs oljehamn, varför dessa alternativ är avfärdade. I planarbetet ska det vidare utredas om en busslinga mellan torget och kajen ska anordnas med en lutning på 10 %. Ansvars- och kostnadsfördelning för detta ska framgå av kommande exploateringsavtal om det blir aktuellt att genomföra. Frågan ska utredas vidare i samordningsprojektet.

§ 14 DAGVATTEN

Recipienten Lilla Värtan är kraftigt förurenad beroende på både gamla och pågående utsläpp. I det fortsatta planarbetet ska stadsbyggnadsprojekten utveckla och detaljera dagvattenhanteringen så att den klarar att rena dagvattnet i enlighet med Kommunens ambitioner enligt Programmets dagvattenutredning. Förureningsbelastningen från Programområdet ska totalt sett minska efter exploatering. Nya områden med flerfamiljshus utförs med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på kvartersmark, helst utnyttjas småskaliga gröna lösningar. Separering av rent och förurenat dagvatten ska ske så långt det går. Dagvattenhanteringen för befintlig bebyggelse som konverteras till bostäder ska studeras vidare inom ramen för samordningsprojektet.

§ 15 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta Avtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt för Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna enligt § 11.

Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser.

Ersättning ska erläggas efter att Kommunen utfört ersättningsgillt arbete och mot faktura med förfallotid om minst 30 dagar, till vilken ska fogas erforderliga verifikationer och övrigt underlag.

§ 16 UTSEENDE AV BYGGHERRAR

Exploatören avser att överläta såväl mark som byggnader inom kommande etapper till andra företag. Sådana överlätelser ska vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal. Om fastighetsöverlätelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta Avtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Exploatören.

§ 17 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om Exploatören vill avbryta planarbetet före antagandeprövning ska Kommunen ha ersättning för hittills nedlagt arbete och kostnader. Om planarbetet avbryts på initiativ av Kommunen ska vardera Part stå för sina nedlagda kostnader. Om någon av Parterna vill avbryta planarbetet, ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra Parten.

§ 18 SÄKERHET

Tillfredsställande säkerhet ska lämnas i exploateringsavtal.

§ 19 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal ska upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive Part och vilken timkostnad som utgår för Kommunens arbete.

Ett avtal för kostnaderna som uppstår i samordningsprojektet ska tecknas mellan Parterna. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive Part och vilken timkostnad som utgår för Kommunens arbete.

Ett avtal gällande fördelning av kostnader mellan delområden för den allmänna platsen ska tecknas i samordningsprojektet.

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av Kommunen. I exploateringsavtalet ska regleras bland annat marköverlätelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat. Härvid noteras att kostnadsansvar enligt Avtalet, genom exploateringsavtalet ska fördelas på fastighetsägare inom Programområdet i enlighet med den fördelningsnyckel som ska upprättas inom ramen för samordningsprojektet. När Exploatören överläter del av etapper till andra byggherrar enligt § 16 och § 22 övergår ansvaret för Avtalet på den nya byggherren som därmed övertar Exploatörens samtliga rättigheter och skyldigheter för överläten etapp enligt Avtalet. När ett exploateringsavtal träffas upphör Avtalet att gälla inom det område som exploateringsavtalet avser.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå ramavtal.

§ 20 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 21 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

§ 22 ÖVERLÅTELSE

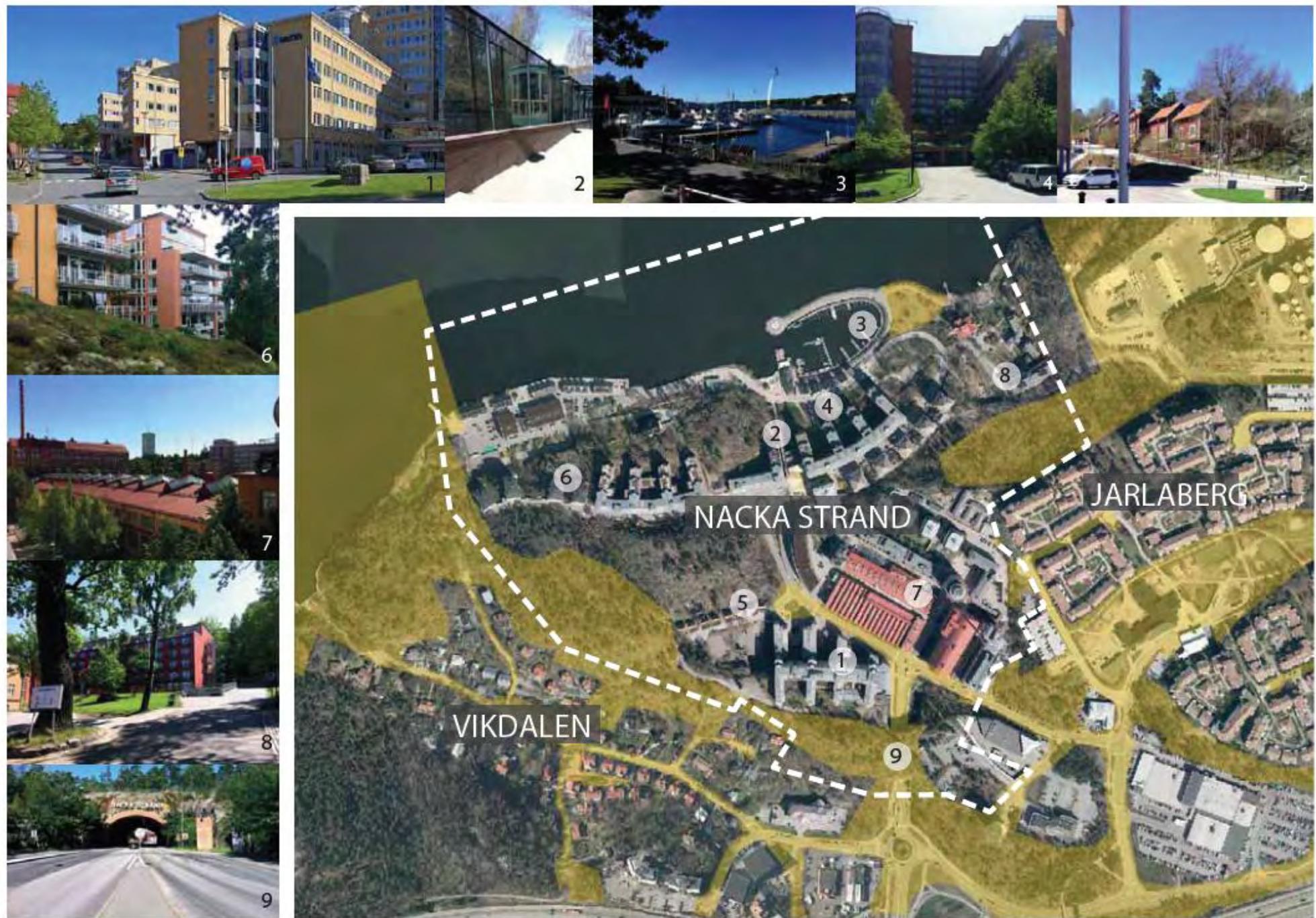
Detta Avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.

Detta Avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Nacka den den den

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef



Befintliga avtal och rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inte några gemensamhetsanläggningar inom programområdet.

Sicklaön 13:24

01-IM8-64/2059

Ett avtalsservitut gällande huvudavloppsledning belastar Sicklaön 13:24. Enligt en utredning som genomfördes av Nacka kommun, stadsingenjörskontoret 1991-05-16 ingår servitutsrätten i område för ledningsrätt akt 0182K-90/131. Servitutet 01-IM8-64/2059 torde med kommunens medgivande kunna dödas i Sicklaön 13:24.

0182IM-01/38836

Ett utsiktsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 belastar Sicklaön 13:87. Avtalsservitutet innebär att ägarna till Sicklaön 13:87 inte äger rätt att uppföra högre byggnader eller andra anläggningar framför Brf Gustafshög än idag befintliga byggnader.

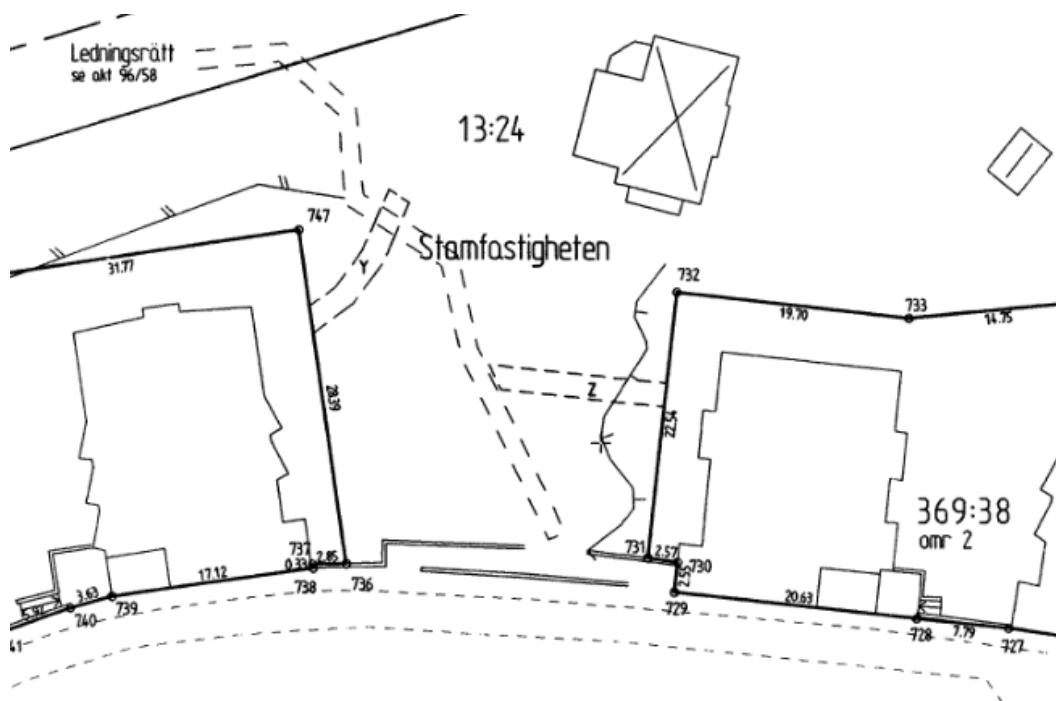
0182IM-02/28774

Tre avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande gata belastar Sicklaön 13:24, 369:32 och 13:77. Servituten kommer att vara onyttiga och kan upphävas när kommunen tar över huvudmannaskapet för berörda gator.

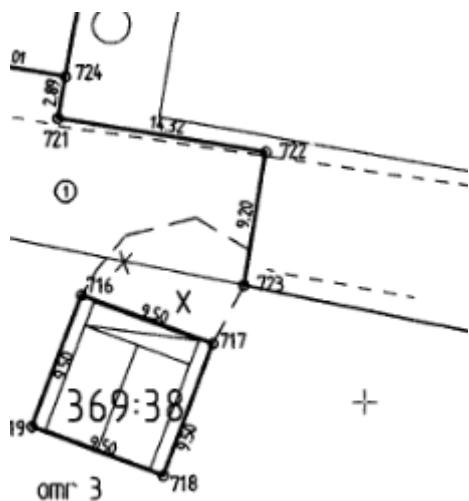
0182K-1999/62

Sicklaön 369:38 har rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för spillvatten inom område y
på Sicklaön 13:24.

¹ Sicklaön 369:38 har rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för vatten och avlopp inom område z på Sicklaön 13:24.



Sicklaön 369:38 har rätt att ta utfart över område x Sicklaön 13:24.



0182K-96/58

Sicklaön 13:24 belastas av en ledningsrätt rörande vatten- och avloppsledningar.

0182K-1999/62

Sicklaön 13:24 belastas av en ledningsrätt rörande vatten- och avloppsledningar.

Sicklaön 13:77

01-IM8-93/33014

01-IM8-93/33015

Fastigheterna 13:80 och 13:77 äger ömsesidig rätt att uppföra och för all framtid bibehålla, underhålla, reparera och förbättra det betongdäck mellan hus 27 och hus 83 som överbrygger frischakten mellan fastigheterna. Däcket är grundlagt på hus 83, garage 130 samt på fristående grundläggningsplintar. Kostnader för underhåll, reparationer och förbättringar av betongdäcket med tillhörande grundläggning och tätskikt bekostas med 1/3 av Sicklaön 13:77 och med 2/3 av Sicklaön 13:80.

01-IM8-93/33018

01-IM8-93/33019

Sicklaön 13:79 äger rätt att på Sicklaön 13:77 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra grundläggningsplintar.

Sicklaön 13:77 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra grundläggningsplintar. Sicklaön 13:77 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra upplag för del av betongdäcket mellan hus 83, 130 och 27. Respektive fastighet äger rätt att ansluta byggnads tätskikt mot byggnad på angränsande fastighet, ävenom rätt till erforderligt utrymme på angränsande fastighet för nödvändiga reparations-, underhålls- och förbättringsarbeten på byggnad eller anläggning på respektive härskande fastighet.

01-IM8-93/33020

Ett avtalsservitut rörande grundläggning till förmån för Sicklaön 369:33 belastar Sicklaön 13:77.

01-IM8-93/33021

Sicklaön 369:33 belastas av ett avtalsservitut rörande grundläggning till förmån för 13:77.

0182IM-02/28775

Ett avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande gata belastar Sicklaön 13:77. Servitutet kommer att vara onyttigt och kan upphävas när kommunen tar över huvudmannaskapet för berörda gator.

0182IM-02/57223

Ett avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande antenn mm belastar Sicklaön 13:77.

0182K-96/58

Sicklaön 13:79 belastas av en ledningsrätt rörande vatten- och avloppsledningar.

Sicklaön 13:78

01-IM8-93/33016

Sicklaön 13:81 äger rätt att uppföra och för all framtid bibehålla grundläggningssplintar inom fastigheten 13:78 samt underhålla, reparera ävensom förbättra desamma.

01-IM8-93/33017

Sicklaön 13:78 äger rätt att uppföra och för all framtid bibehålla grundläggningssplintar inom fastigheten 13:81 samt underhålla, reparera ävensom förbättra desamma.

0182IM-02/57224

Ett avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande antenn mm belastar Sicklaön 13:78.

FAKO 1994 1930

Ett avtal angående Nacka strands förskola löper ut 2014-12-31. Kommunen har byggt en förskola som hyrs ut till Nacka Strand Fastighets AB. Förskolan är belägen på fastigheten Sicklaön 13:78, vilken ägs av Fastighetsbolaget Klaraberg KB. Parterna är överens om att avtalet ska förlängas och gälla till dess att ny detaljplan vinner laga kraft över området. Ett separat avtal tecknas för att reglera förlängningen. Frågor kring förskolan ska därefter regleras i det exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågorna i ny detaljplan.

TN 2011/352-332

Ett nyttjanderättsavtal avseende äventyrslekplats är upprättat mellan Nacka Strand Förvaltnings AB och Nacka kommun. Kommunen har upplåtit ett område om cirka 2 200 kvm av Sicklaön 14:1 för äventyrslek till förmån för Nacka Strand Förvaltnings AB. Området är beläget direkt norr om Nacka Strands förskola på Sicklaön 13:78. Nyttjanderätten ska hanteras i samband med planläggning av området.

Sicklaön 13:79

01-IM8-93/33027

01-IM8-93/33032

Sicklaön 13:80 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra grundläggningssplintar och förbindelsegång till undercentral. Sicklaön 13:80 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra upplad för del av betongdäcket mellan hus 83, 130 och 27.

Sicklaön 13:79 äger rätt att inom Sicklaön 13:80 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra luftintag med tillhörande kulvertar samt rökluckor och rökschakt. Sicklaön 13:79 äger rätt att i händelse av krigstillstånd eller annat liknande tillstånd som kräver användning av skyddsrum utbytta planerade skyddsrum inom Sicklaön 13:80.

Respektive fastighet äger rätt att ansluta byggnads tätskikt mot byggnad på angränsande fastighet, ävensom rätt till erforderligt utrymme på angränsande fastighet för nödvändiga reparations-,

underhålls- och förbättringarbeten på byggnad eller anläggning på respektive härskande fastighet.

01-IM8-93/33018

01-IM8-93/33019

Sicklaön 13:79 äger rätt att på Sicklaön 13:77 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra grundläggningssplintar.

Sicklaön 13:77 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra grundläggningssplintar. Sicklaön 13:77 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra upplag för del av betongdäcket mellan hus 83, 130 och 27.

Respektive fastighet äger rätt att ansluta byggnads tätskikt mot byggnad på angränsande fastighet, även som rätt till erforderligt utrymme på angränsande fastighet för nödvändiga reparations-, underhålls- och förbättringarbeten på byggnad eller anläggning på respektive härskande fastighet.

01-IM8-93/33022

Sicklaön 369:33 har rätt att uppföra anläggning i fastighetsgräns, vilket belastar Sicklaön 13:79.

01-IM8-93/33023

Sicklaön 13:79 har rätt att uppföra anläggning i fastighetsgräns, vilket belastar Sicklaön 369:33.

0182K-96/58

Sicklaön 13:79 belastas av en ledningsrätt rörande vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätten berörs av planläggning av etapp 1 (strandparken).

Sicklaön 13:80

01-IM8-93/33014

01-IM8-93/33015

Fastigheterna 13:80 och 13:77 äger ömsesidig rätt att uppföra och för all framtid bibehålla, underhålla, reparera och förbättra det betongdäck mellan hus 27 och hus 83 som överbryggar frischakten mellan fastigheterna. Däcket är grundlagt på hus 83, garage 130 samt på fristående grundläggningssplintar. Kostnader för underhåll, reparationer och förbättringar av betongdäcket med tillhörande grundläggning och tätskikt bekostas med 1/3 av Sicklaön 13:77 och med 2/3 av Sicklaön 13:80.

01-IM8-93/33027

01-IM8-93/33032

Sicklaön 13:80 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra grundläggningssplintar och förbindelsegång till undercentral. Sicklaön 13:80 äger rätt att på Sicklaön 13:79 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra upplag för del av betongdäcket mellan hus 83, 130 och 27.

Sicklaön 13:79 äger rätt att inom Sicklaön 13:80 uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra luftintag med tillhörande kulvertar samt rökluckor och rökschakt. Sicklaön 13:79 äger rätt att i händelse av krigstillstånd eller annat liknande tillstånd som kräver användning av skyddsrum utbytta planerade skyddsrum inom Sicklaön 13:80.

Respektive fastighet äger rätt att ansluta byggnads tätskikt mot byggnad på angränsande fastighet, även som rätt till erforderligt utrymme på angränsande fastighet för nödvändiga reparations-, underhålls- och förbättringarbeten på byggnad eller anläggning på respektive härskande fastighet.

Sicklaön 13:81

01-IM8-93/33016

Sicklaön 13:81 äger rätt att uppföra och för all framtid bibehålla grundläggningssplintar inom fastigheten 13:78 samt underhålla, reparera ävensom förbättra desamma.

01-IM8-93/33017

Sicklaön 13:78 äger rätt att uppföra och för all framtid bibehålla grundläggningssplintar inom fastigheten 13:81 samt underhålla, reparera ävensom förbättra desamma.

Sicklaön 13:82

01-IM8-60/7010

Sicklaön 13:82 belastas av en nyttjanderätt för teleledningar.

0182K-96/58

Sicklaön 13:82 belastas av en ledningsrätt rörande vatten- och avloppsledningar.

Sicklaön 13:87

0182IM-01/38838

Ett utsiktsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 belastar Sicklaön 13:87. Avtalsservitutet innebär att ägarna till Sicklaön 13:87 inte äger rätt att uppföra högre byggnader eller andra anläggningar framför Brf Gustafshög än idag befinnliga byggnader.

01-IM8-64/2059

Ett avtalsservitut gällande ledningar belastar Sicklaön 13:87. Enligt en utredning som genomfördes av Nacka kommun, stadsingenjörskontoret 1991-05-16 ingår servitutsrätten i område för ledningsrätt akt 0182K-90/131. Servitutet 01-IM8-64/2059 torde med kommunens medgivande kunna dödas i Sicklaön 13:87.

Övrigt

Enligt en utredning som genomfördes av Nacka kommun, stadsingenjörskontoret 1991-05-16 innefattar Sicklaön 13:87 del av område som omfattas av nyttjanderätt Tele 01-IM8-61/2465. Om ledningen ska ligga kvar inom 13:87 bör nyttjanderättsavtal upprättas och inskrivning ske i 13:87. En utredning kan företas under planläggning.

0182K-96/58

Sicklaön 13:87 belastas av en ledningsrätt rörande vatten- och avloppsledningar.

0162-01/15

Sicklaön 13:87 belastas av en ledningsrätt rörande teleledningar.

0182K-2012/78

Sicklaön 13:87 belastas av en ledningsrätt rörande avloppsledningar.

Sicklaön 14:1

0162-01/15

Sicklaön 13:24 belastas av en ledningsrätt rörande teleledningar.

0182K-2012/78

Sicklaön 13:87 belastas av en ledningsrätt rörande avloppsledningar.

TN 2011/352-332

Ett nyttjanderättsavtal avseende äventyrslekplats är upprättat mellan Nacka Strand Förvaltnings AB och Nacka kommun. Kommunen har upplåtit ett område om cirka 2 200 kvm av Sicklaön 14:1 för äventyrslek till förmån för Nacka Strand Förvaltnings AB. Området

är beläget direkt norr om Nacka Strands förskola på Sicklaön 13:78. Nyttjanderätten ska hanteras i samband med planläggning av området.

Sicklaön 362:3

01-IM8-43/5827.1

Sicklaön 362:3 belastas av ett villaservitut.

01-IM8-40/1068

Enligt anteckning i fastighetsregistret belastas Sicklaön 362:3 av en officialnyttjanderätt gällande teleledningar. Enligt en utredning som genomfördes av Nacka kommun, stadsingenjörskontoret 1991-05-16 berör nyttjanderätten enligt kartan ej Sicklaön 362:3.

Anteckningen kan om fastighetsägaren yrkar det och nyttjanderättshavaren medger det avföras från Sicklaön 362:3.

01-IM8-61/2465

Enligt anteckning i fastighetsregistret belastas Sicklaön 362:3 av en officialnyttjanderätt gällande teleledningar. Enligt en utredning som genomfördes av Nacka kommun, stadsingenjörskontoret 1991-05-16 berör nyttjanderätten enligt kartan ej Sicklaön 362:3.

Anteckningen kan om fastighetsägaren yrkar det och nyttjanderättshavaren medger det avföras från Sicklaön 362:3.

Fastigheten belastas även av två ledningsrätter.

Sicklaön 369:32

01-IM8-43/5827

Sicklaön 369:32 belastas av ett villaservitut. Servitutet

0182IM-02/28771

Ett avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande gata belastar 369:32. Servituten kommer att vara onyttiga och kan upphävas när kommunen tar över huvudmannaskapet för berörda gator.

0182IM-02/57225

Ett avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande antenn mm belastar Sicklaön 369:32.

0182K_96/58

Sicklaön 369:32 belastas av en ledningsrätt gällande vatten- och avloppsledningar.

Sicklaön 369:33

01-IM8-93/33020

Ett avtalsservitut rörande grundläggning till förmån för Sicklaön 369:33 belastar Sicklaön 13:77. *Saknar kartor i färg.*

01-IM8-93/33021

Sicklaön 369:33 belastas av ett avtalsservitut rörande grundläggning till förmån för 13:77. *Saknar kartor i färg.*

01-IM8-93/33022

Sicklaön 369:33 har rätt att uppföra anläggning i fastighetsgräns, vilket belastar Sicklaön 13:79. *Saknar kartor i färg.*

01-IM8-93/33023

Sicklaön 13:79 har rätt att uppföra anläggning i fastighetsgräns, vilket belastar Sicklaön 369:33.
Saknar kartor i färg.

01-IM8-43/5827.1

Sicklaön 369:33 belastas av ett villaservitut.

0182K-96/58

Sicklaön 369:33 belastas av en ledningsrätt gällande vatten- och avloppsledningar.

0182K-2008/121

Sicklaön 369:33 belastas av en ledningsrätt gällande teleledningar.

Sicklaön 369:34

01-IM8-43/5827.1

Sicklaön 369:34 belastas av ett villaservitut.

0182K-96/58

Sicklaön 369:34 belastas av en ledningsrätt i Jakobsdalsvägen till förmån för Nacka kommun.

Sicklaön 369:35

01-IM8-43/5827.1

Sicklaön 369:35 belastas av ett villaservitut.

Sicklaön 369:36

01-IM8-43/5827.1

Sicklaön 369:36 belastas av ett villaservitut.

Sicklaön 369:37

01-IM8-40/1068

Enligt anteckning i fastighetsregistret belastas Sicklaön 369:37 av en officialnyttjanderätt gällande teleledningar. Enligt en utredning som genomfördes av Nacka kommun, stadsingenjörskontoret 1991-05-16 innefattar Sicklaön 369:37 inte område för nyttjanderätt Tele 01-IM8-40/1068.

Anteckningen kan om fastighetsägaren yrkar det och nyttjanderättshavaren medger det avföras från Sicklaön 369:37.

01-IM8-61/2465

Sicklaön 369:37 belastas av en officialnyttjanderätt gällande teleledningar.

01-IM8-43/5827.1

Sicklaön 369:37 belastas av ett villaservitut.

Sicklaön 369:38

01-IM8-64/2059

Ett avtalsservitut gällande huvudavloppstunnel belastar Sicklaön 369:38.

0182IM-01/38836

0182IM-01/38838

Två utsiktsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 belastar Sicklaön 13:24 och 13:87.

Avtalsservituten innebär att ägarna till Sicklaön 13:24 och 13:87 inte äger rätt att uppföra högre byggnader eller andra anläggningar framför Brf Gustafshög än idag befintliga byggnader.

0182IM-02/28771

0182IM-02/28774

0182IM-02/28775

Tre avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande gata belastar Sicklaön 13:24, 369:32 och 13:77. Servituten kommer att vara onyttiga och kan upphävas när kommunen tar över huvudmannaskapet för berörda gator.

0182IM-02/57223

0182IM-02/57224

0182IM-02/57225

Tre avtalsservitut till förmån för Sicklaön 369:38 gällande antenn mm belastar Sicklaön 369:32, 13:77 och 13:78.

0182IM-05/7580

Ett avtalsservitut avseende ledningar belastar Sicklaön 369:38.

0182K-1999/62

Se Sicklaön 13:24.





Objekt enligt MIFO-databasen.

Allmänna anläggningar Nacka Strand med kommunalt huvudmannaskap

Allmänna anläggningar som idag är kommunala

	Planerad som:
1. Augustendalsvägen (Lokomobilvägen till Tändkulevägen)	Huvudgata med busstrafik
2. Lokomobilvägen	Huvudgata med busstrafik
3. Tunneln	Huvudgata med busstrafik
4. Korsning Augustendalsvägen, Cylindervägen, Lokomobilvägen	Huvudgata med busstrafik
5. Gångväg mellan Fabrikörvägen och Klarabergsvägen	
6. Del av järlastigen	
7. Enspännarvägen	
8. Strandparken	
9. Västra hällmarksparken	
10. Östra skogen	

Allmänna anläggningar som idag är enskilda

Vägar, torg och trappa

11a. Del av Fabrikörvägen del 1	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
11b. Del av Fabrikörvägen del 2	Huvudgata med busstrafik
12a. Augustendalsvägen mellan Tändkulevägen och Fabrikörvägen	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
12b. Augustendalsvägen JV Svenssons torg och Ellenviksvägen	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
12c. Augustendalsvägen längs med kajen inom etapp 1 till Ellenviksvägen	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
12d. Augustendalsvägen inom etapp 2	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
13. Bussvändplats	
14. Tändkulevägen del 1	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
15. Jakobsdalsvägen	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
16. Cylindervägen (från korsning till vändplats)	Lokalgata (cykel i blandtrafik)
17. JV Svenssons torg	

Parker

18. Gröna foton
19. Terrassparken

20. Dagvattenpark**Gång- och cykelbanor, trappa**

21. Stig mellan Fabrikörvägen och kajområdet
 22. Trappa mellan JV Svenssons torg och kajområdet
 23. Gångväg i blivande dagvattenparken
 24. Trappa mellan kajen och Fabrikörvägen.

Kaj

25. Östra kajen
 26. Västra kajen

Övriga anläggningar

27. Bergbana/hiss/rulltrappa eller annan lösning

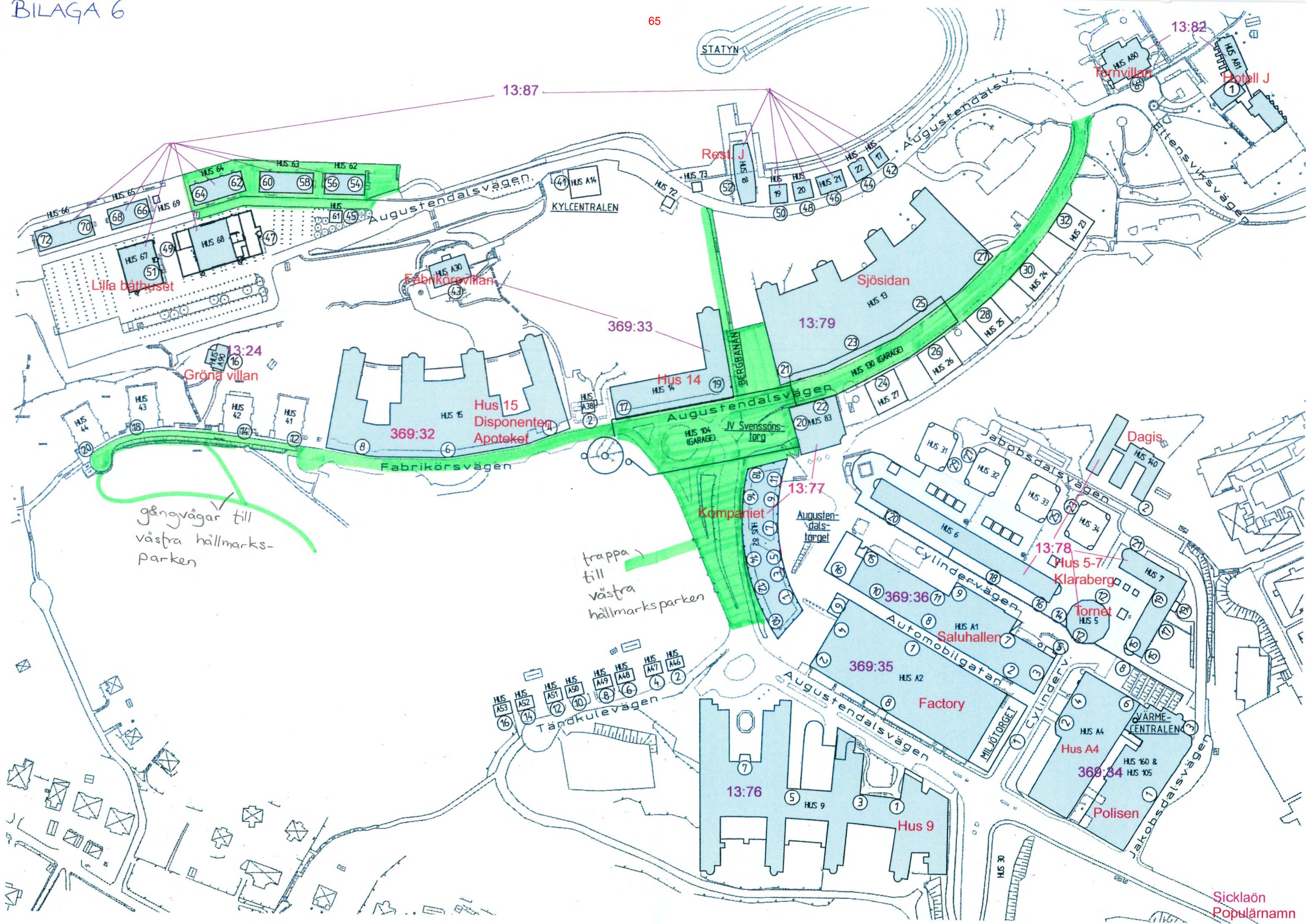
Nya planerade allmänna anläggningar

28. Tändkulevägen del 2
 29. Ellensviksvägen/Skönviksvägen
 30. Gång- och cykelväg längs Tändkulevägen
 31. Trappa från busstorget till Västra Hällmarksparken
 32. Trappa mellan Teliahuset och delområde 3
 33. Trappa öster om delområde 10
 34. Gångväg från Fabrikörvägen till Västra Hällmarksparken
 35. Gångväg från Tändkulevägen till Västra Hällmarksparken
 36. Gångväg från Jakobsdalsvägen till Östra skogen
 37. Cykelparkeringsplats vid kaj för båtpendling
 38. Cykelparkeringsplats på Augustendalstorget
 39. Serviceplats för cykel med verktyg och luftpump - Augustendalstorget
 40. Lånecykelstationer - Augustendalstorget
 41. Ny kaj för båtpendling
 42. Strandpromenad del 1
 43. Strandpromenad del 2
 44. Gångväg Augustendalstorget
 45. Vatten-, spill- och dagvattenledningar, dammar mm
- Lokalgata (cykel
i blandtrafik)

<u>Anläggning</u>	<u>Byggs ut av</u>	<u>Bebyggnelse</u>
<u>Etapp 1</u>		
1. Augustendalsvägen (Lokomobilvägen till Tändkulevägen)	Kommunen	1. Västra sidan av torget (Sicklaön)
2. Lokomobilvägen	Kommunen	2. Korsningen Augustendalsvägen-Fabrikörsvägen (Sicklaön)
3. Tunneln	Kommunen	3. Södra sidan av Augustendalsvägen och Tändkulevägen
4. Korsning Augustendalsvägen, Cylindervägen, Lokomobilvägen	Kommunen	4. Komplettering vid fabriksbyggnaden (mässan)
6. Del av järlastigen	Kommunen	7. Komplettering vid Augustendalsvägen
7. Enspännergången	Kommunen	10. I anslutning till tunneln
8. Strandparken	Kommunen	Hus 13 - Ombyggnation kontorshus Augustendalsvägen (Sicklaön 13:79)
9. Västra hällmarksparken	Kommunen	Hus 15 - Ombyggnation kontorshus Fabrikörsvägen (Sicklaön 369:32)
11a. Del av Fabrikörsvägen del 1	Exploatören	
12a. Augustendalsvägen mellan Tändkulevägen och Fabrikörsvägen	Exploatören	
12b. Augustendalsvägen mellan JV Svenssons torg och Ellensviksvägen	Exploatören	
12c. Augustendalsvägen längs med kajen inom etapp 1 till Ellensviksvägen	Kommunen	
13. Bussvändplats	Kommunen	
14. Tändkulevägen del 1	Kommunen	
16. Cylindervägen (från korsning till vändplats)	Kommunen	
17. JV Svenssons torg	Exploatören	
18. Gröna foten	Kommunen	
19. Terrassparken	Kommunen	
20. Dagvattenpark	Kommunen	
21. Stig mellan Fabrikörsvägen och kajområdet	Kommunen	
22. Trappa mellan JV Svenssons torg och kajområdet	Exploatören	
23. Gångväg i blivande dagvattenparken	Kommunen	
24. Trappa mellan kajen och Fabrikörsvägen.	Kommunen	
25. Östra kajen	Kommunen	
27. Bergbana/hiss/rulltrappa eller annan lösning	Exploatören	
30. Gång- och cykelväg längs Tändkulevägen	Kommunen	
31. Trappa från busstorget till Västra hällmarksparken	Exploatören	
32. Trappa mellan Teliahuset och delområde 3	Kommunen	
35. Gångväg från Tändkulevägen till Västra Hällmarksparken	Kommunen	
37. Cykelparkeringsplats vid kaj för båtpendling	Kommunen	
38. Cykelparkeringsplats på Augustendalstorget	Kommunen	

39. Serviceplats för cykel med verktyg och luftpump - Augustendalstorget	Kommunen		
40. Lånecykelstationer - Augustendalstorget	Kommunen		
41. Ny kaj för båtpendling	Kommunen		
42. Strandpromenad del 1	Kommunen		
44. Gångväg Augustendalstorget	Kommunen		
45. Vatten-, spill- och dagvattenledningar, dammar mm	Kommunen		
<u>Etapp 2</u>			
5. Gångväg mellan Fabrikörvägen och Klarabergsvägen	Kommunen		
11b. Del av Fabrikörvägen del 2	Exploatören		
12d. Augustendalsv inom etapp 2	Kommunen		
26. Västra kajen	Exploatören		
34. Gångväg från Fabrikörvägen till Västra Hällmarksparken	Exploatören		
43. Strandpromenad del 2	Kommunen/ Exploatören		
45. Vatten-, spill- och dagvattenledningar, dammar mm	Kommunen		
<u>Etapp 3</u>			
10. Östra skogen	Kommunen	8. Mellan Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen	
15. Jakobsdalsvägen	Kommunen	9. Öster om Jakobsdalsvägen	
28. Tändkulevägen del 2	Kommunen	11. Öster om tunneln	
29. Ellensviksvägen/Skönviksvägen	Kommunen	12. Väster om tunneln	
33. Trappa öster om delområde 10	Kommunen		
36. Gångväg från Jakobsdalsvägen till Östra skogen	Kommunen		
45. Vatten-, spill- och dagvattenledningar, dammar mm	Kommunen		





INFRASTRUKTURÅTGÄRDER PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

I Stockholmsregionen finns nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad och länet har en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av Sveriges yta. Befolkningsväxten med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,5 miljoner år 2022. Den höga befolkningstätheten möjliggör resurseffektiva lösningar och en effektiv arbetsmarknadsregion. Det regionala transportsystemets snabbhet och tillförlitlighet är av central betydelse för näringslivets möjlighet att utveckla sin internationella konkurrenskraft och därmed motivera sin verksamhet i landet. Tillväxten i regionen ställer således krav på utbyggnad av transportinfrastrukturen och effektiva kollektivtrafiktransporter.

Spårkapaciteten i tunnelbanan utnyttjas under högtrafik i stort sett maximalt redan idag. Tunnelbanan är det mest utnyttjade färdmedlet i Stockholm och är hårt belastad i de centrala delarna. Vid störningar uppstår lätt överbelastningar. Effekterna av att Stockholm växer syns också på bostadsmarknaden. I länet finns en brist på bostäder.

Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet är sålunda en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta utvecklas på ett positivt sätt.

En tunnelbaneutbyggnad i denna omfattning möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka sker med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Centrum. Slutlig sträckning avgörs inom ramen för planläggningsarbetet.

Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari) i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Kommunen ska betala ut de 850 miljoner kronorna som ett årligt bidrag till tunnelbanan mellan åren 2016 och 2025. Kommunen ska själv eller genom annan markägare/bostadsexploater uppföra cirka 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030. Av dessa bostäder ska 8 200 bostäder ha tillkommit på västra Sicklaön senast år 2025. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014.

Kommunen ska verka för att nya detaljplaner, som möjliggör utbyggnad av tunnelbanan, antas och vinner laga kraft i enlighet med tidplan. Kommunen ska göra en tidig inbetalning/förskottering av medel för tunnelbaneutbyggnaden, genom att erlägga 200 miljoner kronor år 2020 och 133 miljoner kronor år 2021. Under förutsättning att Kommunen uppfyller sina åtaganden återbetalar Staten 166,5 miljoner kronor år 2025 och 166,5 miljoner kronor år 2030. Förskotterade medel betalas dock under alla omständigheter ut av Staten till berörd part senast 2035. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av Kommunen.

Utöver detta har Kommunen en målsättning att skapa minst 10 000 nya arbetsplatser till 2030.

10.1 Tidplan

Tabell 1: Kungsträdgården – Gullmarsplan/Söderort och Kungsträdgården - Nacka

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Planering *						Start senast 2014						
Detaljplaner/Järnvägsplan												
Tillståndsprövn vattenverksamhet												
Upphandling/utbyggnad						Start senast 2018						
Trafikstart												Cirka 2025

* Avser t.ex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling

Bild från Bilaga 3, Tidplan för projekten, vilken utgör bilaga till Delprojektavtal – tunnelbana till Nacka och Gullmarksplan/Söderort, vilken utgör bilaga till Huvudavtal, Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

Justering av tidplanen kan komma att ske till följd av processer i anslutning till besvär/överklagande i samband med plan- och tillståndsprocesser samt övriga rättsprocesser.

Kommunstyrelsen

Detaljplaneprogram för Nacka strand på Sicklaön

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.
- Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att, var för sig inom sina respektive ansvarsområden, starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand.

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 med mera.

I programmet föreslås en utveckling där cirka 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.

Samtliga infrastrukturåtgärder liksom övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, ska bäras av tillkommande bebyggelse.

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

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



Från de boende har synpunkterna främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Föreslagen bebyggelse på kajen, söder om Fabrikörvägen, längst ute på Jakobsdalsvägen har mött kraftig kritik från de närboende. De ändringar som gjorts i förslaget består främst av en omarbetning av dessa områden och i vissa fall en lägre exploateringsgrad. För att kompensera har exploateringsgraden i andra delområden, där påverkan på befintlig bebyggelse inte bedömts lika stor, ökats.

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 ned till kajen med buss om man godtar en mindre god standard, vändmöjlighet vid kajen är dock förenade med ingrepp i strandmiljön och med stora infrastruktura investeringar.

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.

Samrådet pågick under tiden 22 november 2013 – 23 december 2013. Två ”öppet hus” har hållits den 3 och den 7 december 2013 där de som berörts av programförslaget bjudits in. Berörda fick träffa representanter för Nacka kommun, exploateren samt arkitekterna. I anslutning till de öppna husen anordnades samrådsspromenader i området. Vid promenaderna berättade kommunens tjänstemän om programförslaget samt områdets bakgrund och historia. Till de öppna husen kom sammanlagt cirka 200 besökare.

Den föreslagna delegationen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet syftar till att förkorta startprocessen i synnerhet och därmed stadsbyggnadsprocessen i allmänhet. Det är ett led i arbetet med att få en effektivare stadsbyggnadsprocess med kortare handläggningstider. Delegationen gäller endast förutsatt att innehållet överensstämmer med det av kommunstyrelsen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand. I praktiken betyder det att mark- och exploateringschefen tillsammans med planchefen tar fram en mycket kortfattad start-PM som anmäls till KSSU respektive



MSN när ett nytt projekt ska startas. På det viset kan startfasen kortas med ett antal månader.

Programförslaget

Ett förslag till detaljplaneprogram för Nacka strand har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtid utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden med mera. 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 cirka 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.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet

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. 160 synpunkter om förslaget lämnades via webbformuläret. Majoriteten, knappt 90 procent, utgjordes av boende inom eller i anslutning till programområdet.

Under samrådet inkom remissvar med synpunkter från 14 myndigheter och företag samt från 7 föreningar och bostadsrättsföreningar. Cirka 40 skrivelser har inkommit via mail eller post från boende inom eller i anslutning till området samt cirka 300 namn insamlade på olika listor. Många har lämnat synpunkter både via webbenkäten och via separata skrivelser.

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

Från de boende har synpunktarna främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Föreslagen bebyggelse på kajen, söder om Fabrikörvägen, längst ute på Jakobsdalsvägen har mött kraftig kritik från de närboende.

Bussväg ner till kajen för en effektiv omstigning mellan buss och båt

Kommunsstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattade i sitt remissyttrande beslut om att detaljplaneprogrammet för Nacka strand bör möjliggöra att bussar kan angöra bryggorna nere vid Saltsjön, så att resenärer enkelt kan stiga om till båttrafik, till exempel Sjövägen.

Olika alternativ att angöra kajen med buss har studerats i en separat utredning. Den visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss, men förutsätter att SL frångår sina

krav i Ribuss08 och godtar en mindre god standard (alternativ 1a enligt WSP:s ”PM Bussgata till kaj” daterad 2014-03-14). Fysiska åtgärder behöver dock vidtas; breddning av vägen i kurvan ned till kajen, borttagning av farthinder med mera. Utredningen visar att vändningsmöjlighet för buss kan ordnas i anslutning till den föreslagna gemensamma angöringsplatsen för båttrafik, men är förenad med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturella investeringar.

Om man istället ska utgå från en högre standard och en eventuell möjlig koppling med buss mellan Nacka strand och Bergs oljehamn innehåller detta en mycket stor ombyggnad av Augustendalsvägen med omfattande ingrepp i gatu-, natur- och kulturmiljön som följd samt att en befintlig byggrätt med pågående genomförandetid måste lösas in. Dessa alternativ har inte bedömts som försvarbara på grund av de negativa konsekvenserna 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 (till exempel busslinjer, sträckningar och små matarbussar) studeras samt vilka ingrepp i parkmiljön som en breddning av kurvan innehåller.

Ändringar inför antagande

Efter samrådet och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts.

- 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 hösta 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.
- Den föreslagna bebyggelsen vid Jakobsdalsvägen (delområde 8 och 9) har justerats. Delområde 9 har omarbetats helt och en ny struktur föreslås som innehåller mindre påverkan på utsikt och som tar mindre yta i anspråk, exploateringen minskar även i omfattning. En park 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 tidigarelagts från etapp 2 till etapp 1. Etapp 3 är oförändrad.
- Utomiljön 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 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.

Ekonomiska konsekvenser

Inför framtagandet av programförslaget för Nacka strand tecknades ett programavtal mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun. Samtliga kostnader förknippade med programarbetet bekostas av Nacka Strand Fastighets AB. Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Ramavtalet ska enligt tidplan inlämnas till KSSU den 29 april 2014 för att därefter behandlas av KS och KF, under förutsättning att förhandlingarna mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB kan avslutas innan dess. Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploateren, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Ett samordningsprojekt ska påbörjas för att utreda de övergripande frågorna som påverkar två eller flera kommande detaljplaner i området. Kostnaden för arbetet som vidtas i samordningsprojektet ska fördelas på berörda detaljplaner i relation till nytta och exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploater och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateren. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-



anläggningsavgifter, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Explotörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga explotörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Kommunen äger några områden som enligt programförslaget kan bebyggas, vilket medför ett visst positivt netto till kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningstävling eller en värdering av mindre områden. Kommande områden för allmän platsmark ska överlätas till kommunen utan ersättning. Programförslaget innebär att kommunen övertar flertalet anläggningar, exempelvis torgtytor, parker och kajer, vilket innebär att kommunen i framtiden kommer att få drift- och underhållskostnader för dessa anläggningar. Inom programområdet finns även flertalet enskilda ledningar som kan komma att behöva bytas ut innan delar av det enskilda nätet övertas av kommunen. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet. Avgifter för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Bilagor

Ärendeöversikt

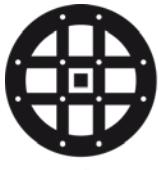
Samrådsredogörelse för program

Programhandlingar

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld
Planarkitekt



NACKA
KOMMUN

74

Översikt
2014-04-29

I (I)

Dnr KFKS 2012/495-214

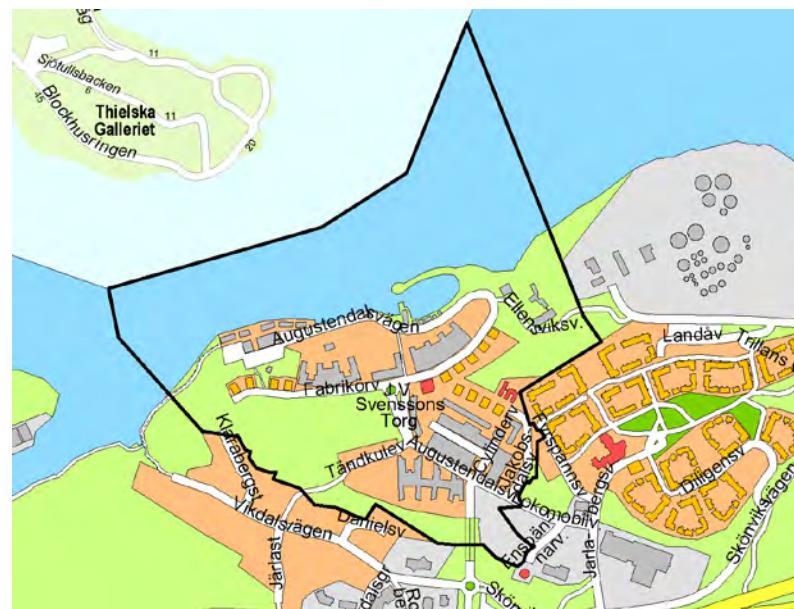
Detaljplaneprogram för Nacka strand på Sicklaön

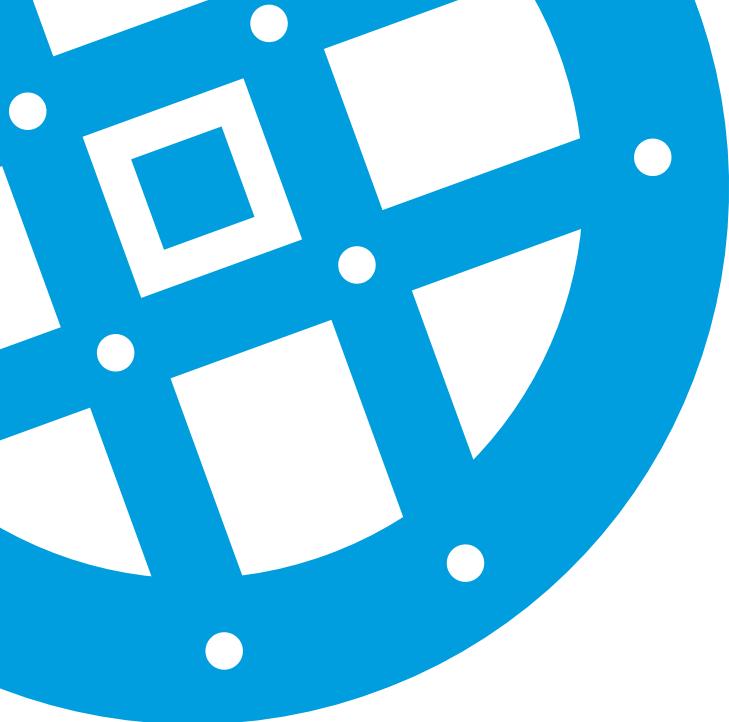
Projektledare: Sofia Thuresson Rudenschöld

Delprojektledare, mark- och exploateringsenheten: Sara Bolander

Översikt kommunala beslut och programområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, program, tillstyrkan	2012-12-12	MSN	§ 351
✓	Start-PM, program, antagande	2012-12-17	KS	§ 319
✓	Beslut om programsamråd	2013-11-13	MSN	§ 315
✓	Yttrande under programsamråd	2014-01-21	KSSU	§ 11
✓	Program, tillstyrkan inför antagande	2014-04-02	MSN	§ 82
✓	Program, antagande	2014-06-02	KS	





75

DETALJPLANEPROGRAM FÖR
NACKA STRAND

ANTAGANDEANDLING 2014



NACKA
BYGGER
STAD

NACKA
KOMMUN

NACKA BYGGER STAD

Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 20-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka.

Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser - till förtäning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att vara, verka och bo. Självklart vill vi att du som bor eller verkar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.



Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4
INLEDNING OCH BAKGRUND.....	6
VISION OCH MÅL FÖR NACKA STRAND.....	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
PROGRAMFÖRSLAGET.....	23
NACKA STRAND OCH KULTURMILJÖVÅRDENS INTRESSEN.....	58
PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER	63
GENOMFÖRANDE.....	69

SAMMANFATTNING

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för Nacka strand. Dokumentet är vägledande för områdets framtidiga utveckling. Programmet ligger i linje med översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka (2012) och dess stadsbyggnadsstrategier och framtidens Nacka strand är en del i utvecklingen av västra Sicklaön.

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 befolksmål. Tyngdpunkten ligger dock vid olika typer av verksamheter. För att hantera befintliga förutsättningar och framtidiga utvecklingsidéer har ett antal målområden tagits fram. Dessa handlar om ”en tät, blandad och levande stad”, ”ett sammankopplat och integrerat

stadsrum”, ”attraktiva och kvalitativa rekreationsmiljöer” samt att Nacka strand ska vara ”en stadsdel med stark identitet och en egen attraktionskraft”.

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

Programförslaget inleds med ett avsnitt där det

offentliga rummet står i fokus. Där presenteras hur det framtidiga Nacka strand kan komma att upplevas. Fokus ligger på gator, torg, parker, strandpromenad mm. Sedan följer ett avsnitt där den tillkommande, och förslag till omvandlad, bebyggelse redovisas.

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 förhållningssätt till bland annat stadsbild och naturmiljö presenteras. I programmet föreslås en utveckling där ca 1500 bostäder kan tillkomma samt vissa ytor för verksamheter.

I ett tidigt skede genomfördes en enkätundersökning



Nacka Strand sett från Djurgården

för att få inspel och åsikter om Nacka strands kvaliteter och utvecklingsmöjligheter. De inkomna svaren har utgjort underlag i framtagandet av programförslaget.

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 tättheten 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. I det tillkommande kvartret vid Tändkulevägen föreslås en idrottshall inrymmas i mörka ytor som är svåra att använda för andra verksamheter.

I Nacka strand finns många inslag av konst av hög kvalitet. Vissa av de befintliga konstverken kan ges en mer framträdande roll i stadsrummet samt att de kan kompletteras med nya inslag.

I avsnittet om miljökonsekvenser beskrivs programförslagets påverkan och vilka frågor som behöver ytterligare analyser och eventuella åtgärder. Exempel på sådana frågor är dagvatten, buller, markföroreningar och naturvård.

Vid det framtida genomförandet av programmet och efterföljande detaljplaner 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.



Volymskiss över programförslaget

INLEDNING OCH BAKGRUND

Nacka strand är en stadsdel som vuxit fram under lång tid. Flera epoker gör sig påminda, från 1800-talets sommarvillor, till 1900-talets industripok och 1980- och 90-talens kontorsetableringar. Det finns nu ett intresse för att Nacka strand ska fortsätta utvecklas och att innehållet i stadsdelen ska bli bredare och ännu bättre. Bland annat det fina vattenläget gör att stadsdelen lämpar sig för ett större antal boende än idag. Den planerade utvecklingen i Nacka strand, och även i angränsande områden, gör också att viktiga funktioner som kollektivtrafik, skolor, service och de offentliga rummen behöver upprgraderas för en ökad användning och för att möta morgondagens behov och krav.

VAD ÄR ETT DETALJPLANE-PROGRAM?

Ett detaljplaneprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter för området. Tanken är att övergripande frågor om strukturen av bebyggelse, gator, torg, parker med mera ska belysas i ett tidigt skede. När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanarbeten som kommer att sättas igång inom det aktuella området

under de närmsta åren och på sikt. I varje detaljplaneprocess kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges, då på ett mer detaljerat planförslag.

STADSBYGGNADSPROCESSEN FÖR NACKA STRAND

Arbetet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand påbörjades formellt i och med att kommunstyrelsen antog ett start-PM den 17 december 2012. Därmed fick planenheten uppdraget att påbörja arbetet med ett program för området. I uppdraget ingår att ta fram utgångs-

punkter för kommande detaljplanarbeten. Programmet ska visa hur en attraktiv och hållbar stadsdel kan skapas utifrån översiktsplanens övergripande mål och strategier för kommunen och det aktuella programområdet, samt i ett tidigt skede hämta in synpunkter och kunskaper hos fastighetsägare, remissinstanser, boende och andra berörda. Efter det att programmet är antaget i kommunstyrelsen kan arbetet med att ta fram detaljplaner inom området påbörjas.

Programområdet delas då upp i mindre områden för att detaljplaneras i lämpliga etapper. Detaljplanernas syfte är att reglera hur marken får användas och bebyggas.



Pilen visar stadsbyggnadsprocessen och i vilket skede vi befinner oss nu.



Dialog och samråd

Under januari 2013 genomfördes en webbaserad enkät om Nacka strand. Syftet var att få in kunskap från de som bor, arbetar, studerar eller vistas i Nacka strand och i förlängningen få ett bredare underlag till programförslaget redan innan samrådet. Svaren och synpunkterna har varit till stor hjälp för att tidigt få in kunskap från de som känner till stadsdelen bäst, dvs. de som bor och verkar i Nacka strand varje dag.

Under programsamrådet, som pågick mellan 22 november och 23 december 2013, fanns det möjlighet att tycka till om själva programförslaget och dess innehåll bl a genom en webbaserad enkät. Information om programsamrådet skickades ut till berörda inom och i anslutning till programområdet samt annonserades i lokaltidningar. Samrådsmöten hölls i form av promenader med efterföljande öppet hus, då är alla som var intresserade var välkomna att komma och ställa frågor. Efter programsamrådet reviderades förslaget utifrån de synpunkter som inkommit. De inkomna synpunkterna har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsen antar programmet och det fungerar sedan som riktlinjer inför kommande detaljplanearbeten. Då är det åter möjligt att bidra med kunskaper, åsikter och på olika sätt yttra sig om respektive detaljplaneförslag.

Genom dialogarbetet får boende och verksamma möjlighet att vara delaktiga i planeringen. Tanken är att det ska leda till ett växande och konstruktivt engagemang för närmiljön samt en förståelse och öppenhet kring de frågor som kommunen arbetar med vad gäller den fysiska planeringen.

VISION OCH MÅL FÖR NACKA STRAND

VISION

Nacka strand ska bli en stadsdel utöver det vanliga. När stadsens täthet och livfullhet kombineras med Nacka strands maritima karaktär, företagaranda, vackra grönområde och industriella arv skapas något unikt. Den välbalanserade blandningen av boende, service och arbetsplatser skapar en attraktiv, levande och långsiktigt hållbar stadsmiljö där människor vill leva, verka och bo.

Hur ska Nacka strand se ut och fungera i framtiden? Kommer det vara ungefär som idag eller har förändringar inom och utanför området förändrat förutsättningarna helt? Detta är några av de frågor som detta detaljprogram brottas med. En stad är per definition komplex och oförutsägbar. Vissa saker är väldigt statiska och förändras långsamt medan andra är flexibla och förändras snabbt. Arbetar, bor och reser vi annorlunda i framtiden? Vilka krav har vi på stadsmiljöer om 50 eller 100 år? Hur kommer klimatförändringar påverka oss? Många frågor och få svar. Idag är det en tydlig trend att Stockholmsregionen växer stadigt. Fler människor vill komma till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. Närhet till Stockholm, vatten, kommunikationer och service är faktorer som är efterfrågade. Nacka strand kan erbjuda allt detta och mycket mer.

Visionen för Nacka strand tar avstamp i översiksplanens strategier. Detta program är ett steg på vägen i föränd-

ringen av västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en mer sammanhållen och tätare stad. En stad innehållande en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer, arbetsplatser, verksamheter, service och offentliga platser. I Nacka strand finns redan den här blandningen, även om kontor och arbetsplatser dominar. I en blandad stad behöver också innehållet vara flexibelt för att kunna möta den framtid vi vet så lite om. I framtidens Nacka strand är bostadsinslaget större än idag. En balans mellan bostäder och arbetsplatser eftersträvas, utan att dagens antal arbetsplatser ska minska.

Blandning och täthet ger staden variation, rumsliga kvalitéer och bättre underlag för lokal service och kollektivtrafik. Möjligheterna att röra sig till fots och med cykel eller kollektivtrafik är större. En förtäringning av Nacka strand ger också förutsättningar för effektivare användning av stadsdelens gemensamma resurser; gator, grönytor, annan infrastruktur och service som till största delen redan finns på plats. En del i resursutnyttjandet är även

att konvertera befintliga hus till andra användningar, på så vis kan unika och spännande bostäder och lokaler skapas.

Den nu förestående utvecklingen är en epok som läggs till de tidigare i Nacka strand. Med tanke på det behöver vi ständigt påminna oss om att vara ödmjuka inför stadsens komplexitet och förmåga att förändras. En stad blir aldrig färdig.

MÅL

Nacka strand har förbindelser med omgivande stadsdelar, men i förslaget ges dessa en högre standard och tydligare riktningar. Med tanke på den kuperade terrängen behöver gång- och cykelnätet möjliggöra många alternativa vägar. Kollektivtrafik är en viktig del för att öka Nacka strands integration med andra områden. En effektiv och väl fungerande bytespunkt mellan båt- och busstrafik ska anordnas. Kopplingarna mot Jarlaberg, Bergs oljehamn och området vid Nacka forum behöver stärkas och områdena mellan ska inte ses som buffertzoner. I mötet med övriga stadsdelar behöver dagens huvudgator, Vikdalsvägen/Augustendalsvägen och Lokomobilvägen ges en ökad betydelse och på sikt kantas de av bebyggelsekvarter som ansluter till gaturummet istället för av anläggningar som lever sina egna liv.

De kvalitéer som finns i dagens rekreationsmiljöer ska förstärkas och platser som idag är svåra att nå ska tillgängliggöras. Det är viktigt att olika typer av rekreationsmiljöer kan erbjudas, allt från torg och parker till en bergknalle med utsikt eller en brygga med vattenstänk. Vattnet ska vara ett fortsatt påtagligt inslag, dels genom den befintliga havskontakten men även genom en kreativ dagvattenhantering där vattenrännor i gatan och dammar utgör positiva resurser i stadsbilden. Att parker och naturområden bevaras som stråk är viktigt för människor, växter och djur. Där bebyggelse föreslås i naturmark ska byggnaderna förses med vegetationstak. Till följd av en ökad användning kommer parkmiljöer behöva ordnas på

ett mer genomtänkt sätt med funktioner för olika typer av användning och för olika åldrar.

Redan idag har Nacka strand en stark identitet och en egen attraktionskraft. Detta är något som ständigt behöver bevakas och även utvecklas. I Nacka strand ska den fysiska miljön i sig vara en faktor som främjar vistelse i det offentliga rummet och som därmed underlättar möten och entreprenörskap. Det historiska arvet och den maritima känslan är centrala inslag i Nacka strands identitet, dessa kvalitéer ska förstärkas. Ändrad markanvändning och förtätning ska vara en del i att tillgängliggöra parkmiljöer och kustområden.



Målområden

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

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun och den dominerande fastighetsägaren har gemensamt beslutat att under processen fokusera på följande fyra målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka strand:

- Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nåra till grön- och vattenområden av god kvalitet

Dessa hållbarhetsmål har arbetats in och ska genomsyra målen och visionen för programmet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PROGRAMOMRÅDET

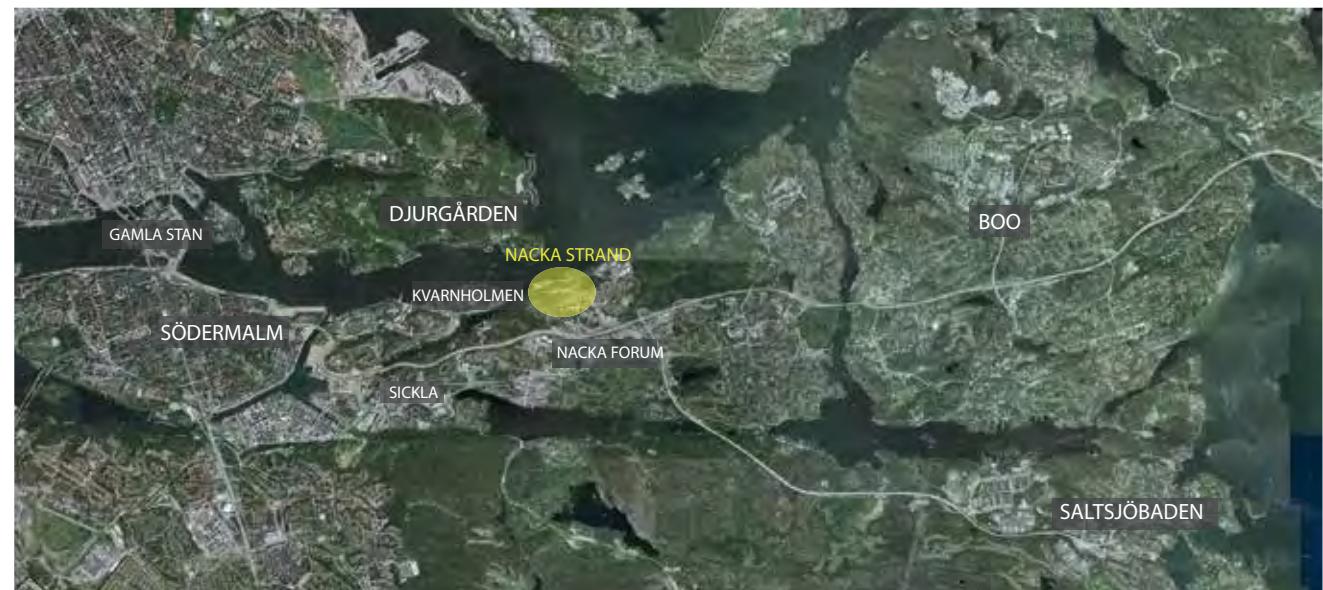
Programområdet är beläget på västra Sicklaön. I Nacka strand tydliggörs mötet mellan storstad och skärgård samt mellan den dramatiska topografin och den byggda miljön. I norr gränsar området mot Saltsjön, i öster mot Bergs oljehamn och Jarlaberg, i söder mot Värmdöleden (väg 222) samt i sydväst mot Vikdalens bostadsområde. Mellan Nacka strand och omgivande områden finns idag en buffertzon med relativt orörd naturmark.

Nacka strand utgör ett av Nackas största arbetsplatsområden. Inom området finns stor variation i bebyggelsestruktur, täthet och karaktär. Nacka strand präglas av den centralt belägna industrihistoriska bebyggelsen. Här finner vi mässan, flera restauranger, gymnasier och andra verksamheter. De storskaliga kontorskomplexen från 80- och 90-talet domineras intrycket mot vattnet. Bostäderna är idag i minoritet och är grupperade som punkthus utefter några av gatorna. Utmed kajen finner man en mer småskalig bebyggelse med olika verksamheter, särskilt med marin anknytning. I den gröna lummiga sluttningen mot farleden ligger några imponerande villor som vittnar om svunna tider. Augustendalsvägen utgör Nacka strands ryggrad och löper genom hela området och fungerar som huvudgata.

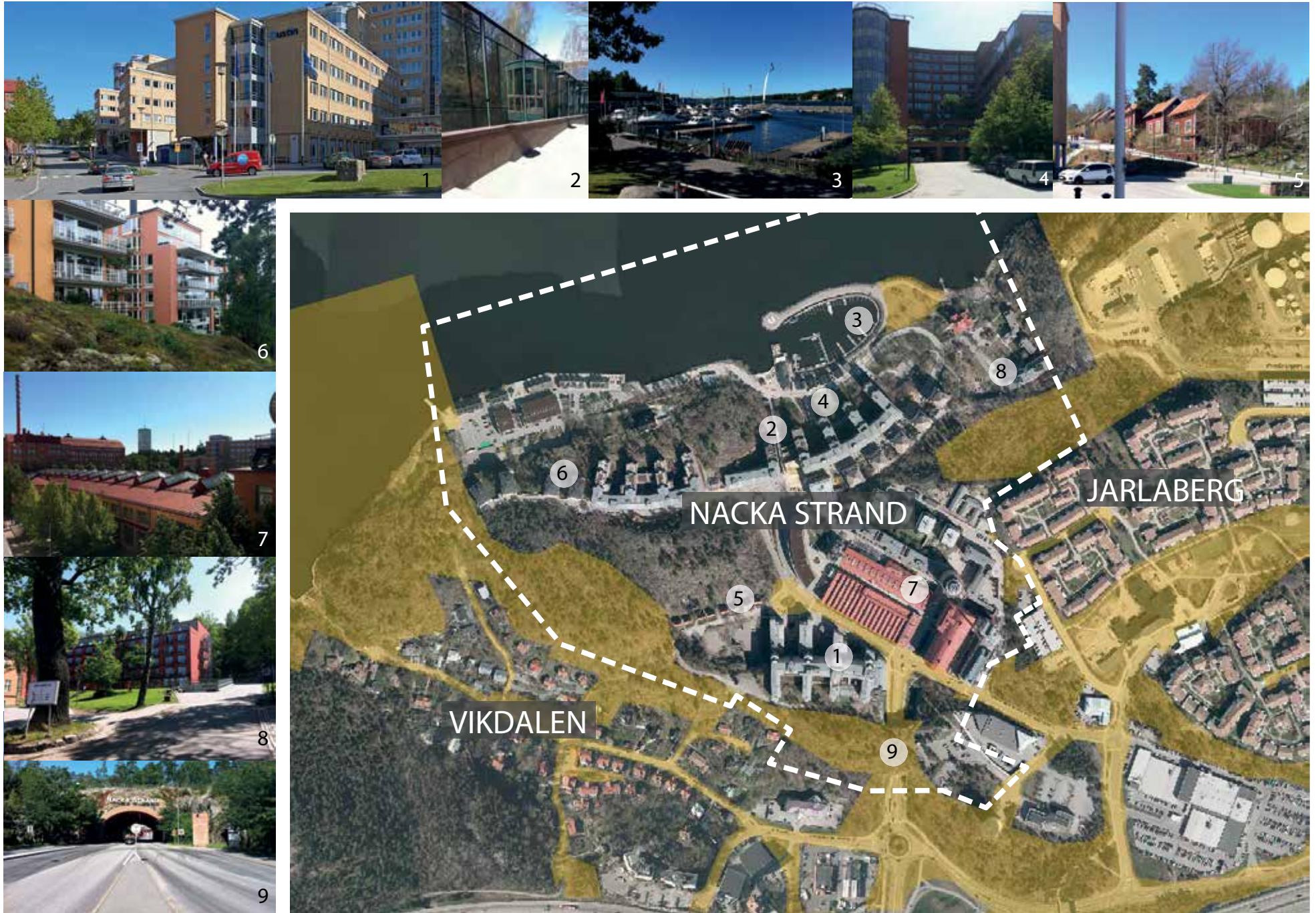
Programområdet omfattar ca 32 hektar (vattenareal ej inräknat) varav det privata bolaget The Carlyle Group äger ca 24 hektar. Den kommunägda marken utgörs främst av grönområden samt viss gatemark. Mindre delar av programområdet ägs av andra privata fastighetsägare samt bostadsrättsföreningar.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs mark som i gällande detaljplaner är betecknade som gata,

park, natur etc. I Nacka strand är dock den mesta marken privatägd kvartersmark, även om den idag är allmänt tillgänglig. Frågor kring huvudmannaskap och allmänna anläggningar fördjupas i genomförande kapitlet i slutet av programmet.



Programområdets läge.



REGIONALT PERSPEKTIV

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) har som vision att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. Enligt RUFS ligger Nacka strand i utkanten av den centrala regionkärnan.

I RUFS 2010 anges ett antal planeringsprinciper för den rumsliga planeringen:

- En sammanhållen och vidgad region
- En resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik



Utsnitt ur regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010..

- En tät och upplevelserik stadsmiljö med parker och grönområden
- En sammanhängande grönstruktur och tvärförbindelser i transportsystemet
- En robust vattenmiljö i en växande region

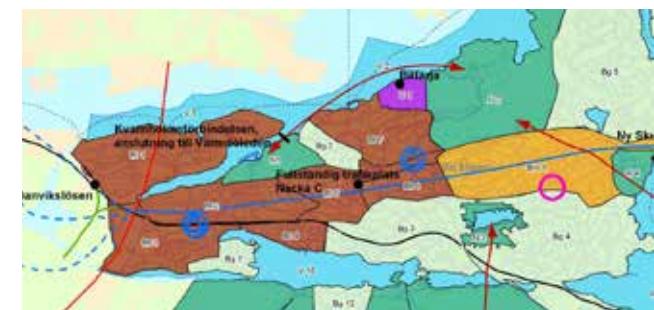
För den regionala kärnan anges att:

Många vill bo och arbeta här, och trots den höga tätheten finns det möjligheter att bygga nytt i dessa stadsdelar. Även den yttre delen av kärnan har en stor potential att förtätas med bostäder och verksamheter samt erbjuda service. Det gäller särskilt områden i anslutning till spårutbyggnader norrut mot Sundbyberg och Solna samt österut mot Nacka.
RUFS 2010

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, antagen 2012, pekas västra Sicklaön ut som lämpligt att förtätas.

Området benämns tät stadsbebyggelse och markeras med brun färg på kartan nedan. I begreppet tät stadsbebyggelse inkluderas alla funktioner som är typiska för en blandad stad – bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kultur och vård och anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning.



Utsnitt ur Hållbar framtid i Nacka – översiktsplan 2012.

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

I den tätta staden finns goda förutsättningar för ”Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem”, då tät bebyggelse skapar förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Där finns även möjlighet

att skapa ”En attraktiv och hållbar byggd miljö” med resurs-
snålt byggande och en blandning av funktioner. Genom att
förtäta redan bebyggd miljö kan vi ”Värna natur och vatten
för rekreation och biologisk mångfald” trots ökad befolkning.

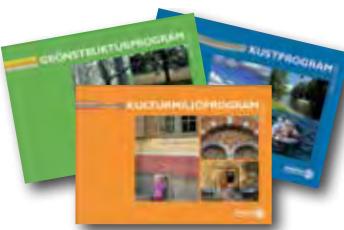
Hållbar framtid i Nacka – översiktsplan 2012

En utveckling och förtätning av Nacka strand ligger såle-
des i linje med översiktsplanens intentioner.

KULTURMILJÖ-, GRÖNSTRUKTUR- OCH KUSTPROGRAM

Under 2011 antogs kulturmiljöprogrammet, grönstrukturprogrammet och kustprogrammet. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Nacka strand behandlas särskilt i kulturmiljöprogrammet. Tre delar pekas ut speci-
fikt som lokalt intressanta
för kulturmiljövården:
De gamla fabriksbyggna-
derna i tegel med närlig-
gande arbetsbostäder
samt miljöerna i anslut-
ning till Fabrikörvillan
respektive Ellensvik. Huvudinriktningen är att de olika
historiska skikten samt tidstypiska drag i bebyggelse och
miljöer ska bevaras och ändringar ska utföras varsamt.
Riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms farled tas
upp och möjliga förhållningssätt redovisas.



I Nacka strand finns olika typer av grönområden, grönstrukturprogrammet anger; promenadområden, närratur och närskog, grannskapspark och allmänning samt övriga grönytor. Grönområdena inom Nacka strand bedöms utgöra en värdeärna, men inte av högsta klass. Bland de upplevelsevärden som förekommer anges skogskänsla, utblickar över öppna landskap, kulturhistoria, service och samvaro, röfylldhet och rörelse/aktivitet, strandpromenad och vattenkontakt. Det som bör förstärkas enligt grönstrukturplanen är strandpromenaden och de gröna kopplingarna mellan Ryssbergen/Svindersviken och Nyckelviken.

Kustprogrammet är omfattande och tar upp många generella mål och rekommendationer. Bland annat anges inriktningen att allmänhetens tillgänglighet till stränderna ska garanteras, att strandzonen ska utgöra allmän plats och att kommunen bör förbättra tillgängligheten till och inom grön- och vattenområden för alla, inklusive för barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Även vissa mer specifika rekommendationer förekommer, exempelvis föreslås att en gång- och cykelförbindelse anläggs mellan Nacka strand och Nyckelviken. Som ett uttalat mål nämns också att kommunen aktivt ska verka för att kollektivtrafik på vattnet utvecklas och samordnas regionalt och mellankommunalt.

STRANDSKYDD

Inom kvartersmark är strandskyddet upphävt genom tidigare planläggning. Allmän platsmark, dvs. vattenområdet, Strandparken och delar av de omgivande

kommunägda grönområdena omfattas dock idag av strandskydd. Vid en framtida detaljplanläggning återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas.

RIKSINTRESSEN

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar farledsmiljön som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning, rekreativt och levnadsbetingelser för innerskärgårdens befolkning sedan medeltiden. För en mer utförlig analys och resonemang kring Nacka strand och programförslagets påverkan på riksintresset se under kapitlet Nacka strand och kulturmiljövårdens intressen.

Programområdet gränsar till vattenområdet mellan Fjäderholmarna och Stadsgårdskajen som är av riksintresse för farled, farledsklass 1. I programområdets närhet går även Värmdöleden, väg 222, som är av riksintresse för kommunikationer.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Hela programområdet är planlagt sedan tidigare. I dag är situationen relativt komplex med ett lapptäcke av planer och ändringar som måste läsas tillsammans. De äldre stads- och detaljplanerna från sent 80-tal och tidigt 90-tal möjliggjorde en upprustning och återanvändande av gamla industribyggnader samt en omfattande nybyggnation av arbetsplatser med ett visst inslag av bostäder. Längs med kusten placerades byggnadskroppar mot norr för att få ljusa kontorslokaler med maximal utsikt mot vattnet. Bostäder placerades i punkthus. Under tidigt 90-tal handlade det mycket om att underlätta kontakten mellan hamn- och torgområdet, utveckla en centrumdel och upprätta en nord-sydlig axel mellan Saltsjön och Nacka Forum. Det är främst för naturområden och för vissa kulturhistoriskt intressanta byggnader som dessa äldre planer fortfarande är oförändrade.

1998 och 1999 tillkom två detaljplaner som reglerade centrumbebyggelsen kring J V Svensons torg samt möjliggjorde hotelländamål i anslutning till Ellensvik. Under 2008 och 2009 gjordes åtta ändringar genom tillägg till detaljplaner med nya bestämmelser för delar av Nacka strand. Syftet var att ”medge en mer flexibel användning av befintliga lokaler”. Fler användningsområden lades till i områdena som ändringarna gällde. Byggnader tidigare ämnade för kontor (K) fick beteckningen K1 vilket kom att tillåta – förutom kontor - hotell, restaurang eller annan serviceverksamhet. Även vård- (D) och skoländamål (S1) lades till i vissa planområden. Genomförandetiden för de åtta tilläggen sattes till 10 år och pågår således fram till 2018/2019.



Kartan visar en översikt över gällande detaljplaner inom programområdet. Årtalet inom parentes visar att det finns genomförandetid kvar och när den går ut.

PARALLELLA PROJEKT

Samtidigt som arbetet med detta program pågår tas även liknande program fram för Planiaområdet vid Sickla köpkvarter och för Henriksdalsområdet som också ligger på västra Sicklaön. Det program som är mest kopplat till Nacka strand är dock programarbetet för Centrala Nacka. Det sistnämnda programområdet tangerar och överlappar i viss mån programområdet för Nacka strand. Området kring tunneln och vattentornet kommer att beröras i båda programmen. Visionen är att centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel som kan uppfattas som kommunens centrum. En viktig målsättning är att förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att området ska kunna upplevas som en helhet.

Dessa projekt är ett sätt att från kommunens sida följa upp de högt uppsatta utbyggnads- och kvalitetsmålen i översiktsplanen. Andra projekt i närheten som påverkar Nacka strand är den kommande bostadsbebyggelsen vid Lokomobilvägen, byggandet av Kvarnholmsförbindelsen samt den framtida planläggningen av Sicklaön 362:2 i korsningen Jarlabergsvägen-Lokomobilvägen. Även den planerade ombyggnaden av Slussen kommer påverka hela Nacka under lång tid och alternativa vägar in i och förbi Stockholm kommer behöva studeras.

Tunnelbana till Nacka

I en överenskommelse mellan staten, landstinget och befolkade kommuner byggs tunnelbanan ut i fyra delar. Den största utbyggnaden är den till Nacka. Förslaget innebär

en förlängning av Blå linjen från Kungsträdgården till Nacka C, med nya stationer i Sofia, Hammarby Sjöstad, Sickla, Järla och Nacka C. En station i Nacka C innebär att stora delar av Nacka strand kommer ligga på gångavstånd till en tunnelbanestation.



Utbyggnad av tunnelbanan - förelagda nya linjesträckningar

LANDSKAP OCH NATURMILJÖ

I ett inledande skede togs en landskapsanalys fram för programområdet (WSP 2013). Analysen har sedan varit vägledande när områden för kompletteringsbebyggelse undersöks.

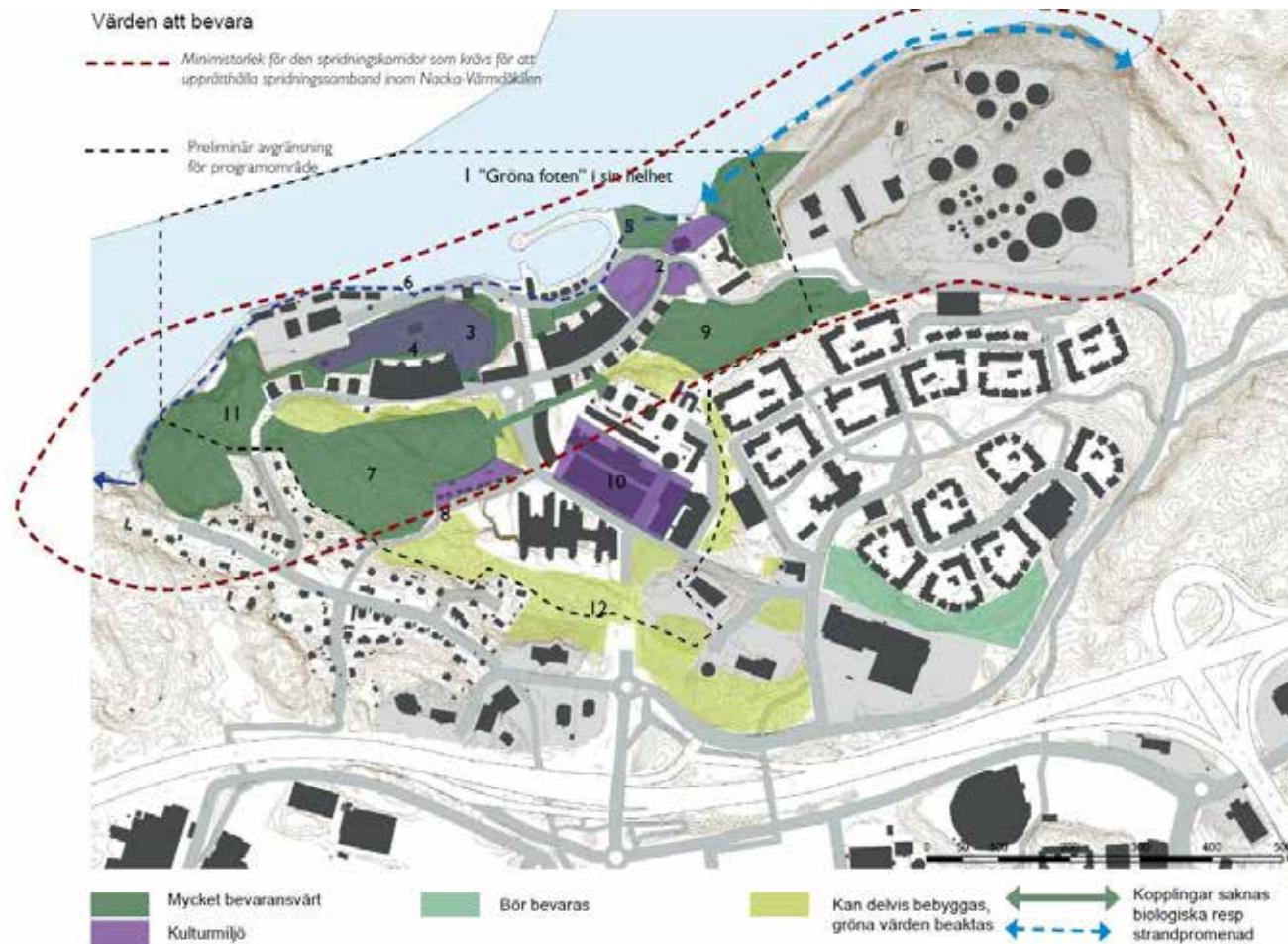
Nacka strand präglas av den dramatiska topografin längs förkastningsbranten mot Saltsjön. Nivåskillnaderna är stora. Det är ca 60 meter från strandplanet till högsta berget och Jarlabergsplatåen. Topografin kännetecknas av platåer med branter mellan. Det finns en stor brist på större plana ytor, möjligheter till bollplaner behöver särskilt beaktas i planarbetet. Programområdet ligger mellan naturområdena Ryssbergen och Nyckelviken

som ingår i den regionala grönkilen Nacka-Värmdö. Inom Nacka strand finns hällmarksskog på höjderna och lövskog i sluttningarna samt vissa ekbestånd. Dessa inslag fyller en viktig funktion som spridningskorridorer längs Nackas norra kust. Det gröna sambandet är dock svagt och tål därför inte en allt för kraftig förtätning.

För att långsiktigt kunna upprätthålla spridningssambandet genom Nacka strand krävs att sammanhängande skogspartier och grönstråk bevaras. Träd inne bland bebyggelsen sparas i möjligaste mån och kompletteras med nyplantering av tall och ädellövträd. Även möjligheten att integrera grönska i ny bebyggelse bör prövas för att om möjligt förbättra samband och skapa nya kopplingar. De högsta kvaliteterna vad gäller grönstruktur finns samlade längs vattnet med parkmiljöer kring Tornvillan



Förskolebarn leker på bergsplatåen mellan Nacka strand och Vikdalen



Värden att bevara enligt landskapsanalysen från WSP

och Fabrikörsvillan, utsikt och vattenkontakt, men också utmed skogshöjderna och då främst den centrala Västra hällmarken. Landskapsanalysen anger ett antal rekommendationer, bland annat att bevara större natur- och parkområden, förbättra och utveckla spridningssamband genom biotopinriktad arkitektur och landskapsarkitektur, utveckla ”gröna foten” till en stadsdelspark samt upprätta en trädplan för området eftersom vissa träd mår dåligt och kan behöva skötas bättre eller ersättas.

Utöver landskapsanalysen har även en inventering av naturvärdesträd genomförts i området mellan Ryssbergen och Nyckelviken (Naturvärdesträd i Nacka strand, Pro Natura Tomas Fasth 2013). Inte enbart naturmarken har inventerats utan även solitära träd i parker och vid vägar närmast bebyggelsen. Enligt inventeringen finns stora naturvärden inom delar av programområdet. Då värdena till stor del är knutna till äldre träd, har dessa träd lokaliseras och bedömts individ för individ. Av de naturområden som lokaliseras har flera bedömts innehålla så höga naturvärden, att de motsvarar ”klass 1 - nyckelbiotop” enligt Skogsstyrelsens klassningssystem. Övriga områden har klassats som ”klass 2 - naturvärde” enligt Skogsstyrelsens klassningssystem eller ”klass 3 utvecklingsmark till eller buffertzon mot klass 1 respektive klass 2” enligt Pro Natura.

Inventeringen gjordes under vinterhalvåret och alla aspekter har därför inte kunnat beaktas, trädskicket och eventuell död ved är vad som har kunnat inventeras. Klassningarna i inventeringen får därför betraktas som preliminära. Exempel på områden som har fått högst klassning är området i anslutning till Ellenvik, området

vid den södra tunnelmynningen, söder om vattentornet samt mellan Vikdalen och Fabrikörsvägen. Totalt har Pro Natura bedömt att det finns ca 375 naturvärdesträd varav ca 90 träd bedöms utgöra så kallat värdräd för rödlistade arter.

REKREATION

Inom programområdet finns i dagsläget bara ett fåtal allmäntillgängliga anläggningar för lek och rekreation. På berget strax väster om Fabrikörsvägens vändplan finns områdets enda allmänna lekplats. Övriga allmänna parkanläggningar är en mindre strandpark med tillhörande strandpromenad mot Vikdalen i väster samt en större strandpark mellan båthamnen och Ellenvik.



En mindre lekbollplan finns på kajplanet i väster, men den är inte allmän.

Det finns ett flertal stråk i området som uppfattas som allmänna och som även nyttjas på detta sätt.

Topografin i Nacka strand är delvis mycket brant, vilket inneburit att flera stråk har inslag av trappor. Tillgängligheten för funktionshindrade är alltså begränsad idag. Om bergbanan hade haft högre driftsäkerhet hade förutsättningarna varit bättre.

Att det inte finns fler allmänna parkanläggningar och utbyggda parkstråk är en konsekvens av att Nacka strand från början planerades endast för verksamheter. Lekplatsen i väster tillkom när bostadsrätterna utmed Fabrikörsvägen byggdes.

Särskilt skolor och förskolor använder de lite flackare delarna av naturmarken mellan Nacka strand och Vikdalen.

Inga kommunala idrottsanläggningar finns inom programområdet.

KOMMUNIKATION OCH VÄGNÄT

Dagens vägnät präglas av Nacka strands historia och topografi. Att stadsdelen varit en fabrik och sedan ett sammanhållet arbetsplatsområde avspeglas i de få kopplingarna till omgivningen. Även återvändsgatorna är ett spår av detta, men också en naturlig följd av den branta terrängen.

Gång- och cykelvägar

Nacka strand är kuperat men genom trappor mellan olika nivåer och en bergbana respektive en trappa som leder ned från J V Svenssons torg till kajplanet finns ändå relativt goda förutsättningar att röra sig som fotgängare. Delar av området är dock svåra att nå och Nacka strand är inte heller tillgänglighetsanpassat i sin helhet. Gångbanor finns utmed åtminstone ena sidan av de flesta gator inom Nacka strand, men del av Augustendalsvägen och hela Tändkulevägen saknar gångbana. Det finns inga cykelbanor i området, utan cyklister får färdas i blandtrafik. Inom Nacka strand finns flera gångsträck och promenadstigar, från Tändkulevägen finns en gångväg kallad Järlastigen som via trappor leder ned till villaområdet i Vikdalen. I änden av Fabrikörvägen finns gång- och cykelväg, Klarabergsvägen, som leder till Vikdalen. Bakom Hotell J leder Ellensviksvägen, som tidigare var öppen för fordonstrafik, upp till Skönviksvägen vid infarten till Bergs Oljehamn med fortsatt anslutning till Jarlaberg och vidare till Nyckelviken.

Det finns fyra anslutningar för gång och cykel till/från Nacka strand. Via Vikdalsvägen och vidare genom

tunneln till Nacka strand går en gång- och cykelbana utmed västra sidan och en smalare gångbana utmed östra sidan. En andra anslutning går under väg 222, genom gång- och cykeltunnel, från Vikdalsvägen i höjd med Nacka Forum, till Vikdalsvägen vid cirkulationsplatsen före Nacka strandtunneln. Den tredje är via bro från Skvaltans väg över väg 222 till Jarlaberg. Den fjärde anslutningen, en gångtunnel från Griffelvägen genom Ryssbergen till Vikdalens och därifrån till Nacka strand antingen genom gång- och cykelväg till Fabrikörvägen eller via trappor upp till Tändkulevägen.

Kollektivtrafik

Buss

Nacka strand trafikeras idag av flera busslinjer, både genomgående och med ändhållplats i Nacka strand. Bussar går till Slussen, Handenterminalen, Fisksätra, Jarlaberg och Kungsträdgården. Vid J V Svenssons torg finns en separat bussgata med kanthållplatser på rad utmed östra sidan, närmast torget och bebyggelsen.

Båt

Från kajen nedanför bergbanan går SjöVägen, en båtbuss som drivs i SL:s regi och som trafikerar Nybroplan, Allmänna gränd, SaltsjöQvarn, Finnbona, Nacka strand, Dalénum och Frihamnen (Blockhusudden på helgerna). Båtarna går året runt och turen mellan Nacka strand-Nybroplan tar drygt 25 min och mellan Nacka strand-Frihamnen drygt 10 min. Under år 2012 totalt gjordes så många som 240 000 resor med SjöVägen.

Nacka strand trafikeras också av Waxholmsbolagets linjer till och från mellersta skärgården samt av

Cinderellabåtarna. Helgtrafiken domineras och båtarna går från mitten av april- december. Idag angör dessa båtar Nacka strand i ett läge längre västerut på kajen.

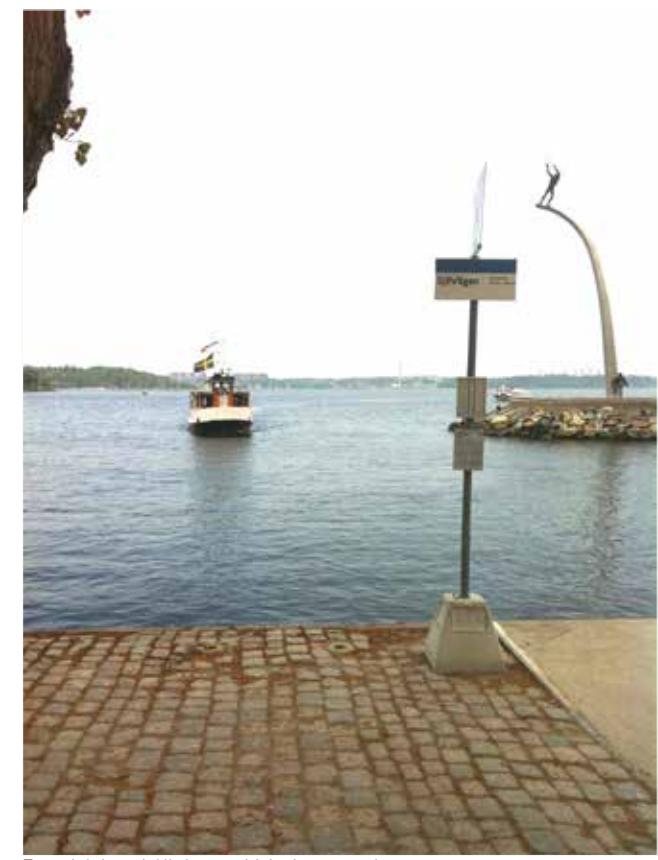


Foto båtbusshållplatsen i Nacka strand.

Gator

Genom sitt läge i anslutning till Värmdöleden har Nacka strand goda vägförbindelser med övriga regionen.

Augustendalsvägen är huvudgatan som leder i stort sett all trafik in till Nacka strand via Nacka strandtunneln med anslutning från Vikdalsvägen och Värmdöleden (väg 222). Nacka strand kan också nås via Lokomobilvägen. Övriga lokala vägar inom Nacka strand är Jakobsdalsvägen, Cylindervägen, Tändkulevägen och Fabrikörvägen, de skiljer sig en del i utformning och trafikmängder. I korsningen strax norr om Nacka strandtunneln möts Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Cylindervägen. Korsningen är högt belastad, här passerar all trafik in till och ut ur Nacka strand. När i korsningen ligger också en busshållplats, Engelska skolans hämtnings- och avlämningsplats samt angöring till flera verksamheter.

Augustendalsvägen fram till J V Svenssons torg, Enspännsvägen och Lokomobilvägen är de enda vägarna i Nacka strand som är under kommunalt huvudmannaskap.

Kartläggning av trafikflöden i Nacka strand är baserat på mätningar i samband med programarbetet.

Parkeringsplatser

Totalt finns drygt 2500 parkeringsplatser för bil i Nacka strand varav runt 2000 platser ligger i garage och drygt 500 platser utomhus. Parkeringsplatserna utomhus ligger utmed gatan eller på öppna parkeringsytor och större delen av garageplatserna är samlade i ett stort gemensamt garage. Parkeringsregleringen i Nacka strand skiljer sig en del från Nacka kommun i övrigt på grund av att avgifts- och tidsreglering bestäms av fastighetsägaren.

Antalet cykelparkeringsplatser i Nacka strand är betydligt färre, det finns drygt 200 platser utomhus, vid torget och i anslutning till vissa verksamheter. Motsvarande antal platser finns belägna inomhus i vissa kontorsfastigheter och flerbostadshus.

Någon infartsparkering finns inte i Nacka strand.



Foto från Augustendalsvägen, efter torget

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Teknisk försörjning

VA-ledningsnät är utbyggt i området och är dimensionerat för befintlig bebyggelse. Huvudledningarna i Augustendalsvägen tillhör Nacka kommun medan merparten av resterande VA-ledningsnät är i privat ägo. På kajen har Nacka kommun en pumpstation som avbördar spillvattnet från hela Nacka strandområdet.

De flesta byggnaderna värms upp med hjälp av fjärrvärme från Fortums fjärrvärmennät. I en av byggnaderna mitt emot entrétunneln äger Fortum en värmepanna som lokalt kan spetsa fjärrvärmens vid behov. Den används dock sällan. De mindre byggnaderna nere på kajen värms upp via direktverkande el. De flesta byggnader har dessutom en värmeåtervinning av frånluften.

Nacka strand har en egen produktion av komfortkyla, med ett lokalt slutet kylnät som växlas i en kylcentral i hamnen med hjälp av sjövatten från 40 meters djup. Distributionen sker från pumpstationen i hamnen vidare ut till byggnaderna via ett lokalt ledningssystem. De allra flesta kommersiella byggnaderna är anslutet till detta kylnät.

Området ligger inom Nacka energis distributionsnät. STOKABs fibernät finns i vissa byggnader.

Avfallet från kontorsbyggnaderna hanteras i respektive källsorteringsrum. Källsorterat avfall transporteras däriifrån över till Miljötorget (i korsningen Cylindervägen-



Augustendalsvägen) för att där sorteras och lagras innan transport sker till kommunens återvinningscentral. Vätsopor hämtas direkt av kommunens transportör i respektive källsorteringsrum. Restaurangerna har egna avfallsrum och egen hämtning i dessa.

Tekniska anläggningar

Tunnlar/bergrum

Kommunens huvudledningar för vatten och spillvatten går in i en bergtunnel vid västra änden av kajen.

Bakom den bågformade tegelfasaden på Fabrikörvägen finns ett ställverk, soprum samt några mindre förråd.



Foto från Fabrikörvägen

Kajer/grundläggning

Hamnbodarna nere på kajen, närmast Kvarnholmen, byggdes i slutet av 90 talet som lättare träkonstruktioner på en platsgjuten betongkonstruktion som står dels på en grundmur vid den gamla stranden, dels på stålspalar ner till berg. De två hamnbodarna närmast Kvarnholmen står dock på en betongplatta på mark ovan uppfyllnadsmassor av berg.



Foto från kajen

Bergbanan

Dagens bergbana är från 90-talet, men även historiskt har området haft en bergbana mellan kajen och fabriksbyggnaden uppe på platåen. Bergbanan rymmer ca 30 personer.

Bergbanan uppskattas av många enligt den enkäten som gjordes i januari 2013 som ett karaktärs- skapande element i Nacka strand, men driftsäkerhet ifrågasätts, då bergbanan ofta är trasig och alternativ saknas idag.



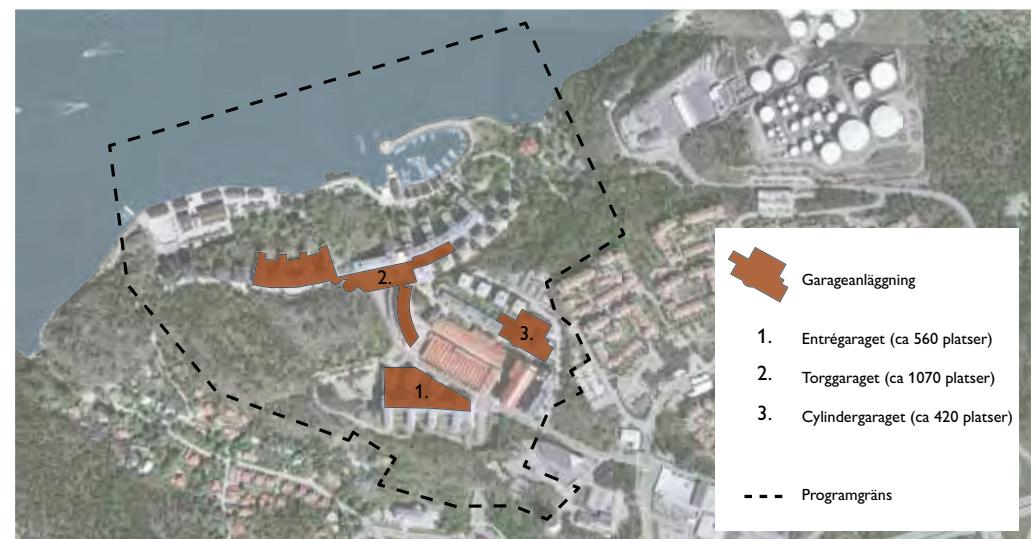
Foto på bergbanan

Garagen

Garagen är i huvudsak av betong, med pelare och betongelement. Det finns ett antal större garage som nyttjas gemensamt av de olika hyresgästerna i Nacka strand. Cylindergaraget byggdes i slutet av 80-talet, Entrégaraget i början av 90-talet och Torggaraget i mitten av 90-talet.



Foto på parkeringsutfarten på Fabrikörvägen



Större parkeringsgarage i Nacka strand.

OMRÅDESANALYS

Områdets förutsättningar sammanfattas här i några korta punkter.

Styrkor

- Läget vid vattnet ger goda förutsättningar för en attraktiv rekreations- och boendemiljö, utveckling av maritima verksamheter och utbyggd båtpendlings.
- Befintliga kulturmiljöer och omsorgsfullt utformade offentliga rum utgör en god grund att bygga vidare på.
- Närhet till stora sammanhängande grönområden ger goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv.
- Det centrala läget nära Nacka Forum ger goda förutsättningarna för kollektivtrafikförbindelser, handel och kommunal service.

Svagheter

- Skärgårdslandskaps berg och höjdskillnader, som på många sätt ses som en kvalitet, bidrar tyvärr också till barriärer inom programområdet och gör det svårt att röra sig fritt både inom området och mellan Nacka strand och omgivande områden
- Trafikbuller från Värmdöleden och tung trafik (bl a buss) påverkar placering och utformning av ny bebyggelse.
- Nacka strands läge i den gröna kil som löper mellan Ryssbergens och Nyckelvikens naturreservat och vidare ut mot Värmdö utgör en svag länk i en ekologisk korridor, vilket gör att ny bebyggelse i detta område måste placeras och utformas med stor hänsyn till de ekologiska sambanden.

Möjligheter

- Nacka strand är idag ett uttalat arbetsplatsområde, men genom att tillföra fler bostäder i området kan en bättre balans mellan dag- och kvällsbefolning skapas, vilket i sin tur skapar en mer levande och blandad stadsmiljö.
- Augustendalsvägen, som utgör Nacka strands ryggrad, har stora möjligheter att utvecklas till en attraktiv och levande stadsgata genom nya platsbildningar, fler gröna inslag och nya ytor för verksamheter och service.
- Terrängförhållandena ger goda förutsättningar för en spännande arkitektur, många utblickar och möjligheter att tillgängliggöra taken.
- Den relativt glesa strukturen ger stora möjligheter att genom den fysiska planeringen komplettera bebyggelsen och skapa inbjudande mötesplatser i form av nya platsbildningar, parker och promenader.

Hot

- Utan bättre kollektivtrafik(tunnelbana) är inte våra transportsätt hållbara. Risken om tunnelbanan inte tillkommer är att biltrafiken ytterligare ökar och förhållandena för gång- och cykeltrafikanter försämras.
- Att Nacka strand förvandlas från arbetsplatsområde till sovstad. Om området ska bli en levande och attraktiv stadsdel krävs en bra balans mellan boende och verksamma och en flexibilitet i användningen, som gör att området kan förändras och utvecklas över tid och beroende på behov.

PROGRAMFÖRSLAGET



PROJEKTETS MÅL OCH STRATEGIER

De fyra målområden som presenterats på sidan 9 tar utgångspunkt från visionen samt från översiktsplanen. Målområdena, som presenteras mer utförligt nedan, har definierats under programarbetet och är tänkta att fungera som underlag, inspiration och stöd vid avvägningar i kommande stadsbyggnadsprojekt.

De riklinjer för hållbart byggande som nämns under planeringsförutsättningar genomsyrar och ligger till grund för alla nedan nämnda målområden.

En tät, blandad och levande stad

Ett av översiktsplanens mål är att bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Nacka strand omfattas av detta och framtida planläggning behöver möta det uppsatta målet. En ökad tätthet med fler bostäder möjliggör en resurseffektiv markanvändning, det ger också ett ökat underlag för service som i sin tur ger möjligheter för en levande stadsdel med mötesplatser av olika slag. Blandningen av bostäder och arbetsplatser är viktig för att stadsdelen ska vara aktiv under dygnets alla timmar. Nacka strand ska vara en stadsdel för alla, och då behöver även bostadsutbudet vara varierat med både bostadsrätter och hyresrätter. I en tät stad blir det ännu viktigare att parker och naturområden ges en utformning som tillgodosser många funktioner, biologisk mångfald, sociala kvaliteter, dagvattenhantering mm.

Ett sammankopplat och integrerat stadsrum

I Nacka strand ska gator, torg och parker hänga ihop i en struktur där det är möjligt att välja olika vägar när man rör sig genom stadsdelen. Istället för separerade stadsdelar ska stråk integreras med omgivande bebyggelse i Jarlaberg, Vikdalens och Centrala Nacka.

En stad som möjliggör en mångfald av transportslag blir tillgänglig för fler. Kapacitetsstark kollektivtrafik, tydliga gång- och cykelstråk och ett finmaskigt gatunät stödjer detta. Ökad kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik är även positivt sett till klimatpåverkan och folkhälsa. Kopplingen mellan båt- och busstrafik är extra viktigt i Nacka strand. När den framtida tunnelbanan är utbyggd väntas det innebära stora möjligheter för hållbart resande och en tätare bebyggelse.

Attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer

I Nacka strand, liksom i stora delar av Stockholmsregionen, är vattnet och grönskan påtagliga inslag. Dessa delar är viktiga för rekreation och lek men också med tanke på ekosystemtjänster och biologisk mångfald. I Nacka strand ska de gröna inslagens tillgänglighet förbättras och innehållet ska utvecklas med flera funktioner. Öppna system för dagvattenhantering bidrar till trevnad, naturlig renning och pedagogiska värden. I och med västra Sicklaöns förtäring kommer Nacka strands betydelse som lokalt besöksmål öka, de offentliga platserna erbjuder andra miljöer än vad som finns i Centrala Nacka. Strandpromenaden är ett viktigt inslag för att möjliggöra utflykter mellan Nackas stadsdelar.

En stadsdel med stark identitet med egen attraktionskraft

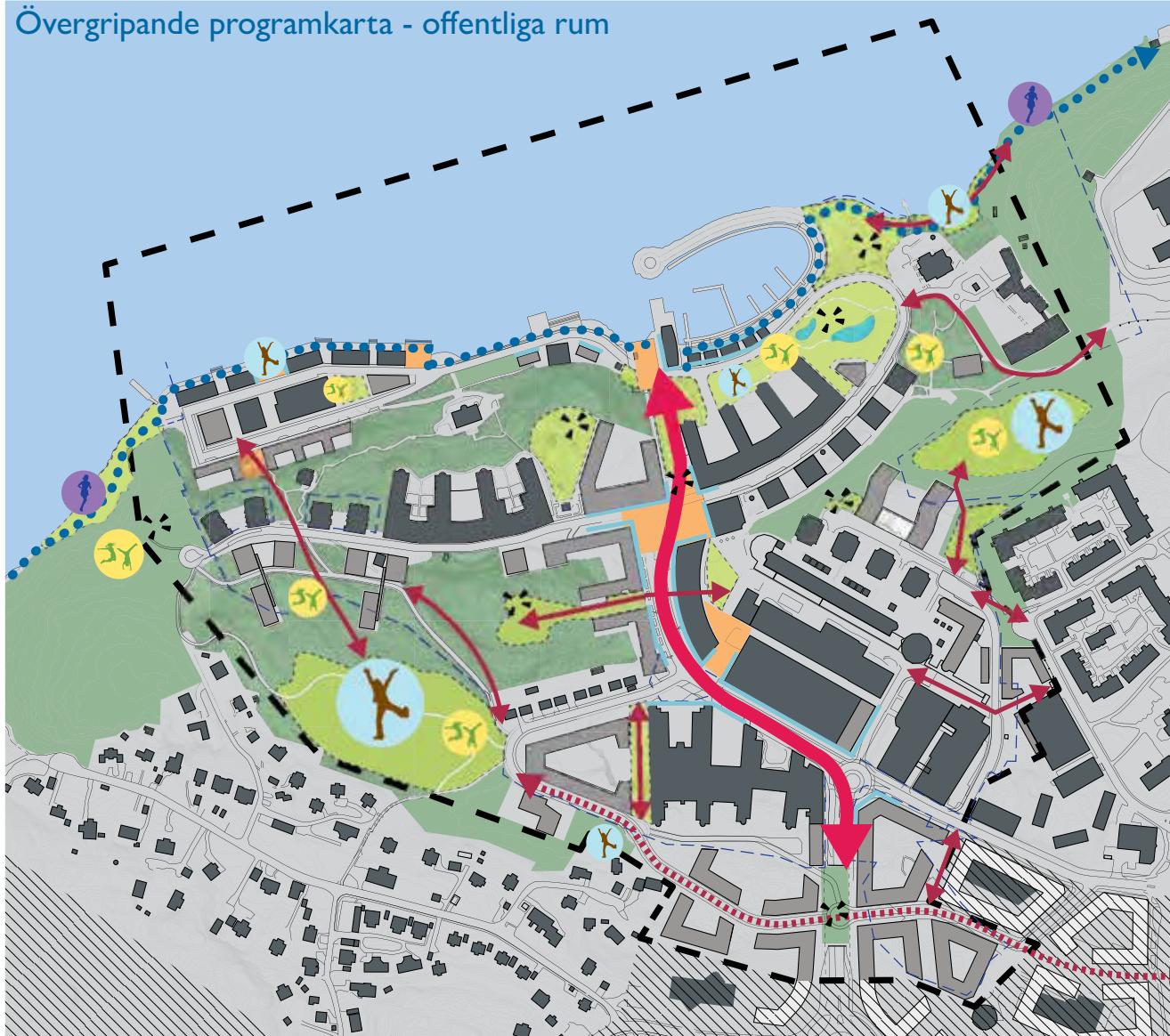
Dagens Nacka strand har en tydlig identitet i och med att området är så pass avgränsat från omgivningen. Områdets entréer förstärker också känslan av att man kommer in i en annan stadsdel. Även om stadsrummen föreslås integreras mer med omgivande stadsdelar ska Nacka strands identitet finnas kvar och utvecklas. Genom att förstärka kvaliteter som vattenkontakt, utblickar, goda offentliga rum, tillgänglighet, bebyggelseuttryck, kulturhistoria med mm kan områdets identitet och attraktionskraft stärkas. På så sätt kan fler människor attraheras att bo, arbeta och besöka Nacka strand.

DET OFFENTLIGA RUMMET

Med offentliga rum menas gator, torg, parker och grönområden. Dessa platser, som utgör allmän plats, är tillgängliga för alla på lika villkor och fungerar ofta som formella eller informella mötesplatser. I Nacka strand eftersträvas en hög kvalitet och stor omsorg när det gäller materialval och gestaltning. Mötet mellan gammalt och nytt ger en extra dimension. I Nacka strand finns förutsättningar för en mångfald av offentliga rum. De offentliga rummens golv kan utgöras av asfalt, stenläggning, vatten, växtlighet, berghällar mm. Väggarna kan vara byggnader, träd eller landskapsformationer, taket kan utgöras av trädkronor, installationer eller bara himlen. I Nacka strand ska mötet mellan allmänt tillgängliga platser och privata gårdar tydliggöras.

- Aktiverat huvudstråk och viktiga kopplingar
 - Koppling på längre sikt
 - Strandpromenad
 - Utsiktsplatser
 - Defineerade parkrum
 - Aktivitet/spontanidrott utegym
 - Lek
 - Motion
 - Torg/mötesplatser
 - Lokaler i bottenvåningarna
 - Befintlig bebyggelse
 - Ny bebyggelse
 - — — Programgräns

Övergripande programkarta - offentliga rum



Stråk, kopplingar och mötesplatser – en vandring genom Nacka strand

Stråk, kopplingar och mötesplatser används för att beskriva hur man kan röra sig inom ett område, hur olika områden eller delar av ett område länkar samman med varandra. I programförslaget för Nacka strand har därför förbättrade förutsättningar för alla trafikslag varit en utgångspunkt, samtidigt har oskyddade trafikanter, gående och cyklister samt åtgärder för att stärka och potentiellt öka resandet med kollektivtrafik, buss och båt, prioriterats i planeringen. För att förbättra förutsättningarna att röra sig i området och öka tillgängligheten för gående och cyklister så föreslås gång- och cykelkopplingarna förstärkas. Möjligheten till alternativa resvägar är också en viktig del i ett mer robust trafiksystem. Genom olika kompletterningar och förbättringar mellan Nacka strand och närliggande områden så länkas stadsdelen i förlängningen också mot Stockholm och övriga regionen. Från det perspektivet är det viktigt att förlänga strandpromenaden utmed Svindersviken samt att möta planerad ny gång- och cykelväg över den kommande Kvarnholmsförbindelsen, över Svindersviken .

Entrén

De flesta som kommer till Nacka strand möts av den välkända tunneln. Denna sträcka behöver ses i sitt sammanhang då den är Vikdalsvägens förlängning sett från Centrala Nacka. Just vid tunneln möts de två stadsdelarna. Programmet föreslår att området vid vatentornet bebyggs och att Vikdalsvägen och tunnelns mynnningar kan ges ett större inslag av bebyggelse, så att

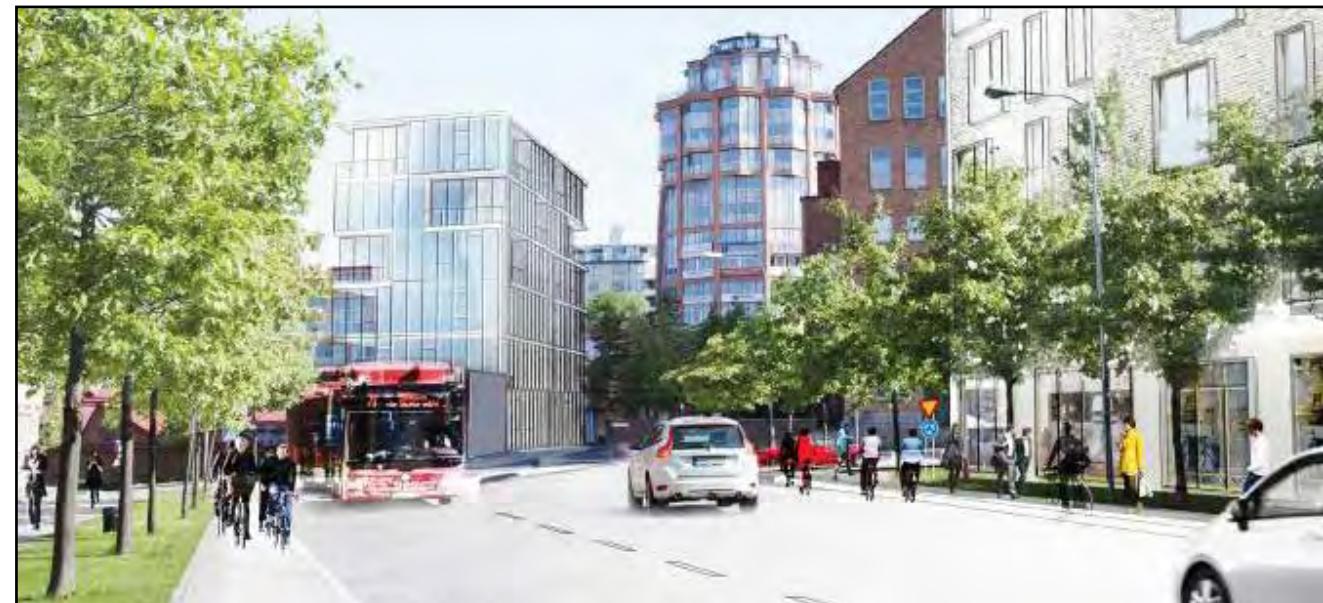


100

den nuvarande vägen får karaktär av en stadsgata. Bebyggelsen föreslås ta upp nivåskillnaderna och kunna angöras både från tunnelnivån och från höjden. I samband med detta föreslås att en förbindelse byggs ut på den övre nivån mellan Enspännarvägens och Tändkulevägens vändplatser, i ett första skede kan den byggas som en gång- och cykelväg för att senare uppgraderas till lokalgata. Detta möte med Centrala Nacka ligger i det något längre tidsperspektivet eftersom det är beroende av utvecklingen på andra sidan tunneln.

För en förbättrad upplevelse för framförallt gående och cyklister föreslås att tunneln rustas upp och levandegörs med konst- och utsmyckning. Programmet föreslår också att någon form av bullerskydd, t ex bullerbabsorbenter, används i tunneln för att bidra till en förbättrad tunnelmiljö för framförallt gående och cyklister.

Efter tunneln föreslås ny bebyggelse på den östra sidan av gatan samt i fonden. Detta är en av de platser i Nacka strand där det finns stora möjligheter att uppnå en riktigt tät och händelserik stadsmiljö. Den här platsen kommer även fortsatt vara präglad av rörelser och kommunikationer. Korsningen föreslås byggas om, stora flöden kräver god funktion tillsammans med en tydlig gestaltning som i sig förklarar hur platsen fungerar.



Perspektiv entrén med ny bebyggelse till höger och i fonden.

Augustendalsvägen – Nacka strands ryggrad

Augustendalsvägen är Nacka strands huvudgata och programmet föreslår att den genom ny gemensam utformning sammanlänkas med Lökombilvägen och att de blir huvudstråk i och till området. På så vis knyts Nacka strand

och Jarlaberg ihop inte bara fysiskt utan också visuellt. I stadsgatan ges plats till gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan och grönska med dagvattenhantering.

Det är utmed Augustendalsvägen som stadsdelen kommer vara mest aktiv med arbetsplatser, bostäder, butiker, restauranger, skolor, strandpromenad, buss- och båttrafik mm. Längs detta stråk ska särskild omsorg läggas på gestaltning av såväl gator, torg och parker som av den tillkommande bebyggelsen. Kvarteren som kantar gatorna ska ha bottenvåningar som innehåller lokaler eller andra funktioner som är utåtriktade.

I och med en medveten hantering av nivåskillnaderna kan mässans tegelbyggnad lyftas fram och tillgängliggöras så att entréer kan öppnas mot gatan.

Kontorsbyggnaden på Augustendalsvägens södra sida, mitt emot mässan, kompletteras med tillbyggnader i 1-2 plan för att skapa ett mer slutet och definierat gaturum.

Närmare torget utformas Augustendalsvägen med fokus på fotgängare och för en ökad busstrafik genom nya gångbanor, väntkurer och inslag av grönska.



Den gamla fabriksbyggnaden (mässan) lyfts fram i stadsbilden genom markbehandling och nya entréer.





Illustrerat perspektiv på Augustendalsvägen och den föreslagna nya utformningen av bussvändplatsen. Nya föreslagna byggnader till vänster och en påbyggnad på byggnaden i fonden.

J V Svenssons Torg

J V Svenssons torg är redan idag en populär plats med många besökare. Programmet har som ambition att leva degöra torget under större delar av dygnet samt att göra torgytan mer generös så att gående kan röra sig över hela den övre torgnivån. Det föreslås även att byggnaden som ligger mellan busshållplatserna och kajen ska brytas upp i någon del så att utblickar mot vattnet, Nacka strands signum, möjliggörs.



En idé från programarbetet är att de gående ska kunna promenera genom cirkulationsplatsen på övergangsställen över anslutande vägar. Förutsättningar och möjligheter för att lösa detta på ett trafiksäkert sätt behöver detaljstuderas i fortsatt detaljplanearbete.



Torget får nytt liv.

Programmet föreslår bebyggelse väster om torget, på så sätt omsluts torget av bebyggelse och platsen får en tydligare avgränsning. Träd planteras i upphöjda växtbäddar, som även fungerar som sittmöbler och på torget föreslås en vatteninstallation, som om möjligt tar emot takdagvatten från omgivande bebyggelse. Placeringen av dessa inslag ska hjälpa till att förstärka platsens naturliga flöden och skapa rumsligheter på torget. J V Svenssons torg utgör Nacka strands mittpunkt och anpassas för vistelse. Även platsens betydelse som passage kommer öka i och med kopplingen mot kajen.

Gestaltningen av busstorget syftar till att platsen ska ses som en enhet, en samlad plats. Torget och bussangöringen med rondellen ska upplevas som en och samma yta genom omsorgsfull gestaltning.

"Torget upplevs mest som en busshållplats med vändplan. Tråkig rondell. Torget borde ha stor potential, det är ju en fantastisk utsikt mot vattnet som utnyttjas dåligt."



Exempel på hur olika markbeläggningar kan styra funktionen



Exempel på upphöjda växtbäddar i torgmiljö



Möjlig utformning av J V Svenssons torg, gränserna mellan torgyta och gata görs mindre tydliga.

Kopplingen mellan torg och kaj

För att förbättra kopplingen mellan torget och kajen, och därmed även förutsättningarna för ett effektivt byte mellan buss och båt, så behövs en kapacitetsstark förbindelse.

Dagens bergbana räcker inte till och är relativt långsam.

Den behöver därför kompletteras eller bytas ut, troligen till en hisslösning. Hissen behöver vara tillräckligt stor för att tillgodose en ökande mängd användare samt effektivt inrymma fotgängare, cyklister, barnvagnar, rullstolar etc. Att cyklar får tas med på resan kan innehålla förändrade resemönster och goda möjligheter att locka nya och fler resenärer till att resa kollektivt.

Området utformas som en terrasserad parkmiljö, som binder samman torg och kaj, både fysiskt och visuellt.

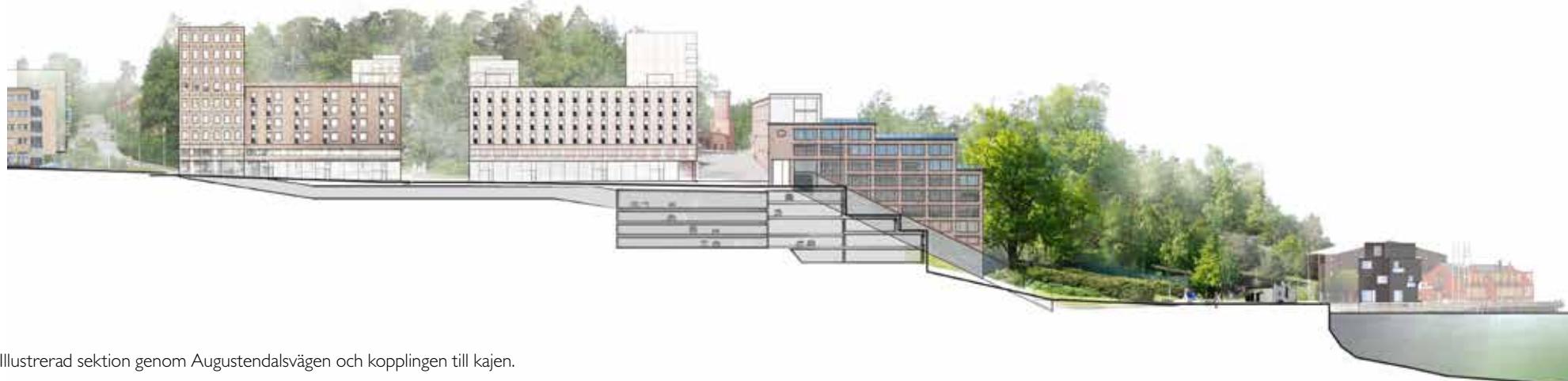


104



"Det enda negativa med kajen är att man undviker att gå ner eftersom det är jobbigt att komma upp igen, framförallt kan man inte lita på att bergbanan fungerar."

Illustration av en utvecklad platsbildning i anslutning till trappa, hiss och angöring för båttrafiken.



Illustrerad sektion genom Augustendalsvägen och kopplingen till kajen.

Aktiverad kaj med strandpromenad

Vid strandparken och småbåtshamnen, nedanför Hotell J, börjar en strandpromenad som programmet föreslår ska byggas ut och kopplas ihop med strandpromenaden till Svindersvik som går från västra änden av kajområdet.

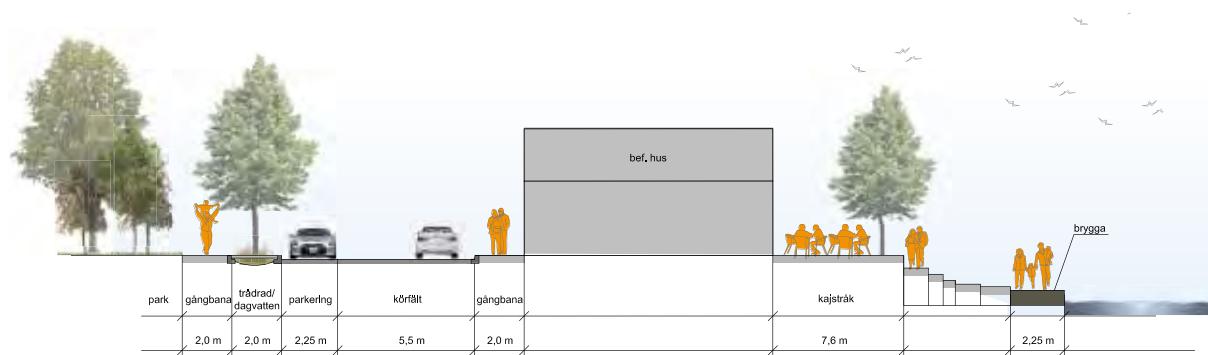
Strandpromenaden kan kompletteras med små soldäck där man kan sitta en stund och beundra utsikten, fiska eller sola.

I anslutning till kajområdet finns självklara förutsättningar för caféer, restauranger och maritima anknutna verksamheter. Kajen är en stor tillgång för Nacka strand, den är redan en magnet för besökare från andra stadsdelar.



Illustration på hur strandpromenaden kan utformas i anslutning till befintlig bebyggelse på kajen.

Exempel på en kajmiljö utformad för vistelse



Illustrerad sektion genom kajplanet med ny bebyggelse och utvidgad strandpromenad.

Tillgänglighet

Plan- och bygglagen ställer krav på tillgänglighet, den byggda miljön ska kunna användas av alla, både personer som har full rörlighet och personer med nedsatt rörlighet, syn, hörsel etc. Vid nyanläggning av allmänna platser som gator, torg och parker ska dessa göras tillgängliga och användbara. Nacka strand är kuperat och på sina ställen otillgängligt, samtidigt finns flera passager, trappleder och stigsystem utöver de vanliga gatorna och gång- och cykelvägarna som tillgodosör en annan form av tillgänglighet, en nåbarhet. Vid kommunens övertagande av huvudmannaskap för allmän platsmark inom Nacka strand behöver gångvägar och allmänna vistelseytor ses över. Det innebär att flera övergångsställen, trappleder och gångbaneanslutningar kan behöva byggas om eller kompletteras så att kommunal standard för tillgänglighet uppnås.

Nacka strand är en befintlig boendemiljö och det kommer inte att gå att tillgänglighetsanpassa överallt, men där så är möjligt ska det rymmas inom respektive detaljplan. För att förbättra tillgängligheten till kajnivån föreslås att Augustendalsvägen breddas från Hotell J och vidare mot kajen med gångbana på ena eller båda sidor till västra änden av kajen. Även Tändkulevägen, som saknar gångbanor idag, föreslås kompletteras med gångbana i samband med planerad bebyggelse. Topografin i området innebär att vissa stråk har sträckor med endast trappor. Trapporna bör i största möjliga mån utrustas med vilplan och ramper för god tillgänglighet och vissa trappor skulle även kunna utrustas med skenor som gör det möjligt att dra cykeln upp och ner för trapporna.

En barnvänlig stadsdel

Nacka strand erbjuder idag olika typer av miljöer för lek och utevistelse. Stora sammanhängande grönområden i anslutning till Nacka strand erbjuder barn en både fri naturlek och mer ordnad lek på olika lekplatser. Även mindre fickparker finns insprängda i anslutning till bostäderna i området. På kajen finns idag en bollplan, men är i övrigt inte ordnad för lek eller vistelse för barn.



Befintliga sälskulpturer flyttas ner till kajen och fungerar som lekskulpturer i anslutning till angöringsplatsen för båttrafiken

Augustendalsvägen är idag utformad som en bilväg med genomfartstrafik och fungerar i viss mån som barriär genom de centrala delarna av Nacka strand. Programmet syftar till att minska denna barriär genom att Augustendalsvägen utformas mer som en stadsgata där trafikmiljön är bättre anpassad för gående och cyklister, något som barn och unga har stor glädje av.



Exempel på hur lek kan integreras i en torgmiljö

Konst och utformning av offentliga miljön

I Nacka strand finns det en tradition av offentlig konst. Ett antal konstverk av olika slag finns främst i anslutning till det centrala stråket. Vissa av de befintliga konstverken skulle kunna få en mer framträdande placering och även nya samtida inslag skulle kunna komplettera den befintliga konsten.



Gud fader på himmelsbågen, en symbol både för Nacka Strand men även för hela kommunen. (Foto: Bertil Nordahl)



Trappa framför Mässan, granittrappa och blomsterlådor möblerar upp torget.



Fabrikörvägen, omsorgsfull övergång mellan gata och berg.



Illustrationskarta över programförslagets grönstruktur och parker.

Grönstruktur och rekreation

Närheten till grönska och rekreativ miljö är enligt enkäten det som både boende och verksamma tycker är det mest positiva med Nacka strand. Ett viktig del i programarbetet har varit att utveckla de områden som uppskattas mest genom att göra dem mer tillgängliga och fylla dem med fler funktioner och aktiviteter för att på så sätt kunna fylla de krav på ytor för utevistelse, lek, rekreation och spontanidrott som krävs när området byggs ut med fler bostäder.

Västra hällmarksparken

I programförslaget aktiveras området genom nya funktioner och kopplingar. Området ska fungera som en tillgång i den mer tät stadsmiljön och erbjuda både barn och vuxna en grön oas aldeles inpå de mest centrala delarna av Nacka strand. Den nya bebyggelse som föreslås i anslutning till torget och Fabrikörvägen kommer ansluta upp i det gröna. Gröna glapp mellan bebyggelsen med nya



Så här skulle Västra Hällmarksparken kunna utformas för att kunna erbjuda boende i området en mer aktiv fritid.

stigar och gångvägar säkerställer tillgängligheten till området. Detta område är idag välbesökt av många förskolor och skolor i området och detta uppmuntrar programförslaget genom nya säkra gångvägar till och från området, väderskydd, grillplatser, utegym etc. I området finns några stora klippblock som med fördel kan integreras i den framtida lekmiljö.



Foto från platsen, barn på utflykt.



Exempel på hur man kan utforma gångstråk i naturen



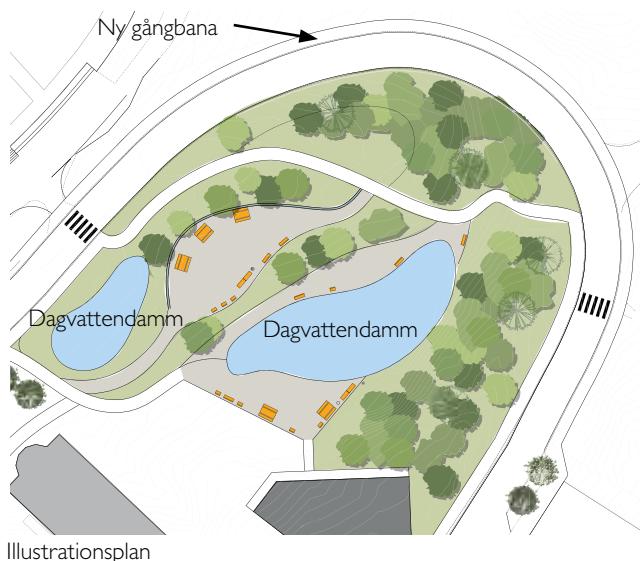
Exempel på naturlek.

Dagvattenparken

I kurvan ner mot kajen gömmer sig idag en park som domineras av en stor parkeringsplats. I områdets norra delar finns fina äldre terrasseringar bevarade och stora äldre lövträd. Denna del av Nacka strand används inte så mycket idag för rekreation och lek.

I programförslaget föreslås parkmiljön rustas upp och två dammar anläggs på den yta som idag är parkering. Dagvattendammarna delar upp parken i två olika delar och integreras i parkens gestaltning.

De föreslagna dagvattendammarna kommer att ta emot dagvatten från en stor del av Nacka strands såväl befintliga som tillkommande infrastruktur, vilket kommer att innebära att mindre föroreningar sprids till Saltsjön jämfört med idag. Dammar med en permanent vattenyta



utgör en effektiv metod för avskiljning av föroreningar som transporteras med dagvattnet.

Värden som tillförs parken är bl a sitt- och grillplatser och möjlighet till lek för barn. Gestaltningen är naturlik och gångvägarna beläggs med grus. Nya planteringar förstärker parkens ekologiska värden. Parkens nedre del kompletteras med nya möbler och utsiktsplatsen förstärks. Kopplingarna mot Strandparken och Terrassparken förstärks genom nya gångstråk.



Befintlig stenmur och träd bevaras och används i parkens nya utformning



Strandparken

Denna öppna parkyta i anslutning till vattnet används och uppskattas enligt enkäten mycket av både boende och verksamma i området. Här äter man medhavd lunch, leker med hunden, solar och tittar på båtarna. Några tar ett dopp nedanför Tornvillan. Kvällstid grillar man gärna här, då det är kvällssol. Programmet ger förutsättningar för en bättre tillgänglighet genom en ny föreslagen gångbana mot parken.

Östra skogen

Det här skogspartiet används mycket, av boende både i Nacka strand och Jarlaberg. På våren njuter mäniskor av att promenera bland vitsippor bort mot Nyckelviken. Barnen leker i "Äventyrsparken". Den upplevs "vild" och "hemlig" i positiv bemärkelse. Även förskolor besöker området mycket. Det framkom i enkäten att grönområdet är lite svårt att nå. Från Jakobsdalsvägen finns det t ex ingen offentlig koppling ner förbi Pysslingens förskola, vilket programförslaget nu föreslår. Området kan behöva ses över om Bergs Oljehamn i framtiden byggs ut med bostäder.

Park- och kulturmiljöer i "gröna foten"

Den "gröna foten" mellan kajen och bebyggelsen från 1990-talet utgör ett grönstråk/parkstråk som binder ihop sommarvillemiljöerna. Även om kontorsbebyggelsen bildar fond utmed höjden präglas förkastningsbranten av berg, tallar och kulturmiljö. Särskilt framträdande byggnader i grönstråket är Fabrikörsvillan och Tornvillan. De är omgivna av parker med terrassmurar, kulturpåverkad växtlighet, trädgårdsanläggningar och trappor som tillsammans skapar en varierad och upplevelserik strand-

"Här njuter vi på sommaren, picknickar, leker, solar och drömmar om ett dopp i vattnet. Underbar oas med fantastisk utsikt över inloppet och Stockholm"

miljö. Inom den "gröna foten" återfinns huvuddelen av områdets bestånd av ädellövträd. I programmet föreslås denna miljö i stor utsträckning sparas och utvecklas genom nya funktioner.

Parken med dagvattendammarna förlängs som ett stråk längs Augustendalsvägen. Den knyts också samman med befintlig kommunal park (Strandparken) på andra sidan vägen. Parken blir en del av "gröna foten" och förstärker områdets ekologiska värden. Den har en klassisk karaktär med olika trädslag och planteringar samt en gräsyta för spontanidrott. Den terrasserade parkmiljön i anslutning till den vertikala förbindelsen mellan torg och kaj ingår också i den gröna foten och utgör ett aktiverat parkrum.

På det branta berget bredvid bergbanan finns en utsiktsplats med svindlande vacker utsikt över Stockholms inlopp och här känns skärgården mycket närvarande. I enkäten som genomfördes tillfrågades alla hur de upplevde denna plats och det var förvånansvärt många som aldrig varit där, trots att den sommartid används som uteservering. I programmet lyfts denna plats fram genom en tydligare koppling till torget med bl a ny gångväg. Här kan man med fördel även pröva en mindre paviljong som anpassas till den kuperade terrängen



Exempel på utsiktsplattform i Norge.



Exempel byggnad som passas in i sluttningen (Naturrum, Skulebergets nationalpark)



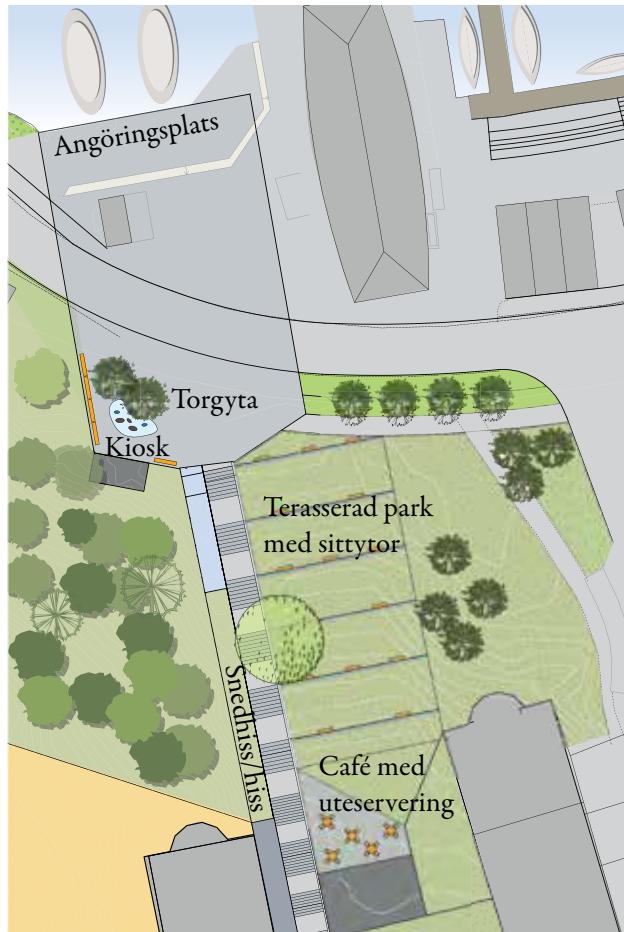
Exempel på naturlek.

Terrassparken

En omgestaltning av trappan ner mot kajen ökar den visuella kopplingen med vattnet och lockar på så sätt ned fotgängare till kajen. Nya terrasser för exempelvis uteservering tillskapas enligt förslaget längs den vertikala kopplingen och hjälper till att aktivera trappan och parken. I den sluttande parken tillkommer gradänger med gräsytor och sittplatser emellan i bästa utsiktsläge. Gestaltningen öppnar upp och tillgängliggör den idag slutna slutningen för allmänheten. Dagsvatten i rörelse kan med fördel integreras på denna plats. Ytan i anslutning till den nya gemensamma angöringsplatsen för båttrafiken utformas som en platsbildning genom en gestaltad och genomtänkt markbehandling.



Exempel på terminalbyggnad med väntyta och information där gestaltningen har legat i fokus (Marge Arkitekter, ur tidningen Arkitektur, foto Johan Fowelin).



Exempel på terminalbyggnad med väntyta och information där gestaltningen har legat i fokus (ur tidningen Arkitektur, foto Johan Fowelin).



Exempel på en terrasserad platsbildning.



Exempel på ett terrasserat parkrum.



Volymskiss på en terrasserad park mellan torg och kaj

Gestaltningsprinciper och riktlinjer för utformning av det offentliga rummet

Det finns en mångfald av offentliga rum i Nacka strand där olika epoker gör sig påminda genom gestaltning och funktion. Programmet gör ett antal nedslag på viktiga platser där idéarbetet kommit en bit på väg. Alla offentliga platser ska dock präglas av de gestaltningsprinciper som anges nedan.

- Omsorg, hög kvalité och naturliga material ska känneteckna utformningen av de offentliga rummen i Nacka strand
- Tillgänglighet – offentliga rummet är till för alla.
- Valfrihet, mångfald och variationsriedom ska bidra till en dynamisk och attraktiv plats.
- Trygghetstänk genom ökad medvetenhet, god överblickbarhet och genombliktnat belysning.
- Gator och torg ska utformas på de gåendes villkor och god orienterbarhet ska eftersträvas.
- Vatten och grönska ska utgöra en positiv resurs samt integreras i gestaltningen i gatumiljöer och de offentliga rummen.
- Utformningen av det offentliga rummet ska underlätta för resande och byte med kollektiva färdmedel.
- Kulturvärdena och de olika historiska skikten i den fysiska miljön ska bevaras, förvaltas och utvecklas.

NY OCH OMVANLAD BEBYGGELSE

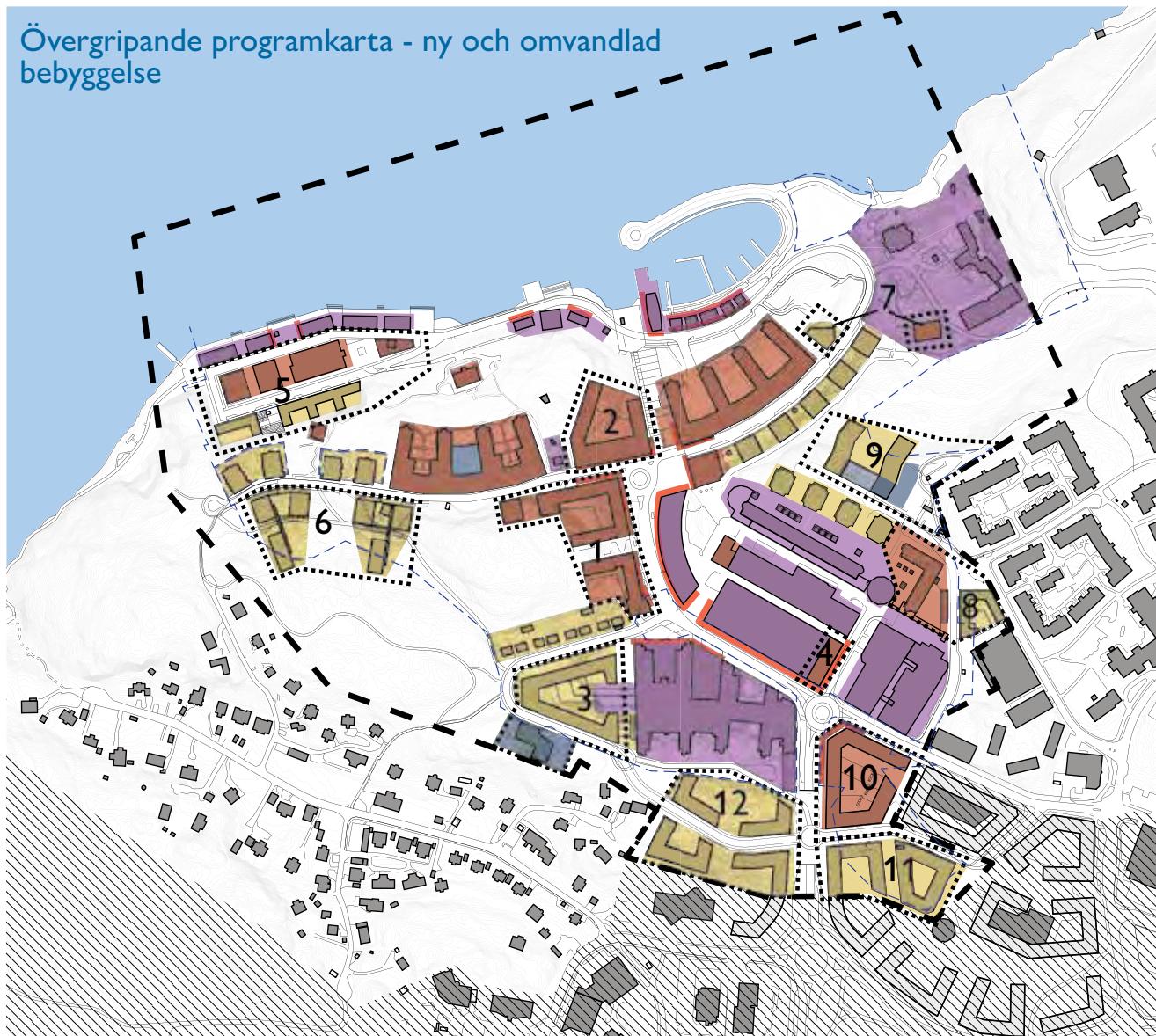
Den övergripande programkartan till höger visar föreslagen framtida markanvändning samt områden som utretts för ny bebyggelse.

Kommande detaljplanering i Nacka strand ska i huvudsak utgå från dessa platser. I de olika detaljplaneprocesserna för respektive del, ska sedan lämplig placering av byggnadsvolymer, omfattning, höjd, funktion, innehåll och utformning studeras i detalj.

Sammantaget bedöms förslaget rymma ca 1500 nya bostäder både genom nybyggnation, tillbyggnad och konvertering av befintlig bebyggelse.

- Huvudsakligen bostäder
- Blandat innehåll
- Huvudsakligen verksamheter
- Förskola
- 1 Tillkommande bebyggelse, delområden
- Lokaler i bottenvåningarna
- Programgräns
- Programområde Centrala Nacka
- Fastighetsgränser

Övergripande programkarta - ny och omvandlad bebyggelse



Delområde 1 – Västra sidan av torget



Denna del av Augustendalsvägen har idag bebyggelse på ena sidan och en skogsbacke på den andra. Delområdet ligger vid busshållplatserna och är en del av stadsdelens centrala område och är en av de platser där en riktigt tät och händelserik stadsmiljö kan skapas.

Här finns möjligheter att utnyttja befintlig infrastruktur, även om ett genomförande förutsätter vissa ombyggnader. I kommande planläggning behöver hänsyn tas till buller från busstrafiken. Det ska även säkerställas att en gångväg/trappa anläggs från berget och mellan kvarteren ner till Augustendalsvägen, och vidare genom det böjda kontorshuset till mässområdet. Eftersom naturmark tas i anspråk är det en förutsättning att byggnaderna får vegetationsklädda tak och bostadsgårdar.

De stora höjdskillnaderna ska tas upp med hjälp av souterrängvåningar mot torget. Bebyggelsen i kvarteren ska ha två karaktärer. Mot gatan föreslås en tyngre, mer stadsliknande, bebyggelse med direkt koppling till gatan med 1-3 våningar verksamhetslokaler. Husen är utformade som ”stenhus” med fasad i exempelvis tegel. Mot berget föreslås en lättare bebyggelse som genom lösningar med t ex etagelägenheter och loftgångar skapar bostäder med goda boendekvalitéer.

114



Kvarterets södra del placeras indraget i förhållande till arbetarbostäderna på Tändkulevägen.

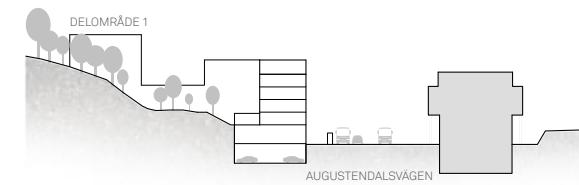
Vid kvarterets höga del i söder föreslås en ny infart till det befintliga garaget under torget. Härifrån kan man även ansluta med nya garagedelar. Den nya bebyggelsen kommer påverka det redan befintliga garagets konstruktion.

Kvarteret fortsätter runt hörnet in på Fabrikörvägen och klättrar upp på berget för att sedan avslutas med ett punkthus i 3-7 våningar. Den mycket branta bergsslutningen ställer stora krav på anpassning till terrängen och hänsyn behöver tas till vyerna från farleden och utsiktsplatsen när det gäller placering och höjd. Den stora ek som ligger utefter vägen styr placering av ny bebyggelse och gatans dimensioner.

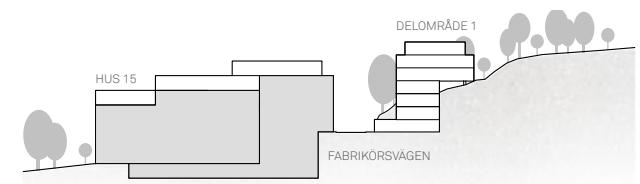
Delområdet bedöms lämpligt för ca 6 våningar sett från Augustendalsvägen. Upp till 10 våningar kan prövas i södra delen, i fonden av Augustendalsvägen. För de högre delarna behöver utformningen ägnas särskild omsorg.



Volymskiss över område 1



Principsektion genom delområdet vid Augustendalsvägen



Principsektion genom delområdet vid Fabrikörvägen

Delområde 1 bedöms kunna rymma ca 110 nya lägenheter och ca 4500 kvm för verksamheter.

Delområde 2 – Korsningen Augustendalsvägen-Fabrikörvägen



med Villa Grönkulla på den andra. Terrängförhållandena är svåra och de befintliga konstruktionerna är komplexa.

Goda möjligheter finns att konvertera och bygga om befintlig byggnad så att bostäder och nya värden tillförs. Buller från busstrafiken behöver dock beaktas. Lokaler med service kan lämpa sig i anslutning till utsiktsplatsen, det är dock viktigt att den lilla parken inte privatiseras. Närheten till parken och anslutningen till den gröna foton gör att gröna tak är en förutsättning för utökad byggnadsarea. Åtgärder i delområdet ska inte försvara utveckling av den vertikala kopplingen mellan torget och kajen. Programmet tar inte ställning till vilket vägval som görs för delområdet, men det finns två huvudspår som kommande planprocess får utvärdera: ombyggnad eller nybyggnad.

Om den befintliga byggnaden blir kvar behöver den bearbetas till exempel genom att riva delar av bottenvåningen för att skapa utsiktsmöjligheter och en bättre koppling till utsiktsberget. Kvarterets bottenvåning ska också utveck-

las med mer utåtriktade verksamheter mot torget. En påbyggnad i två våningar samt en väl avvägd tillbyggnad mot parken som formar en privat gård kan prövas. Tillbyggnaden bedöms rymma ca 40 nya bostäder.



Befintlig byggnad från sjösidan

I ett tidigt skede har det konstaterats att stora kvaliteter kan tillföras om byggnaden rivas och ersätts med en annan som i sin utformning kan ha en öppnare bottenvåning med service och en integrerad koppling (t ex rulltrappor) till kajnivån och som kan skapa bättre tillgång till utsiktsplatsen. Detta skulle vara ett stort ingrepp och innebära en kvalificerad arkitekturuppgift, vars fördelar behöver utvärderas i detalj i den fortsatta processen, kanske genom en arkitekttävling eller i parallella arkitektuppdrag. En ny profilbyggnad i det här läget skulle kunna manifestera Nacka strands förändring från kontorsområde till en blandad stadsdel. Vid en nybyggnad går det att koppla vissa av husets lägre våningar till parkeringsgaraget under torget.



Volymskiss - påbyggnad av befintlig byggnad



Volymskiss - ny byggnad

Delområde 2 bedöms kunna rymma ca 40 nya lägenheter utöver de som kan tillkomma vid konvertering av befintlig byggnad.

Delområde 3 – Södra sidan av Augustendalsvägen och Tändkulevägen



Idag består området till stora delar av utsprängda plana ytor i ett par nivåer med höga sprängkanter. Öster om delområdet ligger det gamla Teliahuset som överbrygger nivåerna mellan gatan och berget bakom. Befintlig detaljplan tillåter en bebyggelse som bygger vidare på det angränsande storskaliga kontorshuset med tvärgående flyglar mot gatan. Utgångspunkten under programmet har istället varit att skapa ett mer slutet bostadskvarter som både skapar en generös grön gård, skapar ett definierat gaturum och ansluter till de olika nivåerna.

I programmet förutsätts det att det inom kvarteret skapas en idrottshall under gården, den ska bland annat kunna användas av skolorna i Nacka strand och kan integreras med mörka ytor i det angränsande kvarteret. Sporthallens

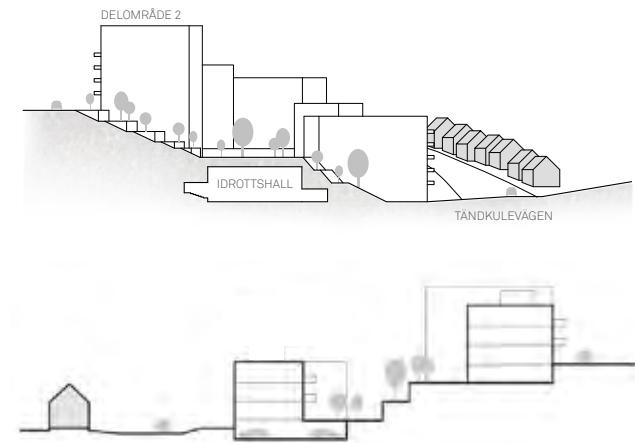
entré föreslås ligga i det norra hörnet, nära Augustendalsvägen. Från den platsen behöver också hela kvarteret kunna angöras för att klara tillgängligheten via garage. Vid kommande detaljplanering ska ett gångstråk, mellan kvarteren och vidare mot Vikdalens, säkerställas. De begränsade gröna värden som trots allt försvisser ersätts på taken och på gården. Taken lämpar sig för uteplatser. Den slutna kvartersformen skärmar mot det buller som förekommer främst från Värmdöleden.

Den föreslagna nya bebyggelsen är i 4-5 våningar mot Tändkulevägen och trappar sig uppför den branta backen. Den skapar en tydlig, men inte överväldigande, kontrast till de befintliga arbetarbostäderna på Tändkulevägens norra sida. Södra sidan av kvarteret klättrar vidare i en spiral och där kan något högre hus prövas, dock flera i souterräng.

Exempel på ett halvslutet bebyggelsekvarter:



Volymskiss över delområde 3



Principsektioner genom delområdet

Delområde 3 bedöms kunna rymma ca 105 nya lägenheter och ca 1000 kvm verksamheter och idrottshall.

Delområde 4 – Komplettering vid fabriksbyggnaden (mässan)



Den här platsen är mycket viktig för Nacka strand då det är det första man möter efter tunneln. Idag finns där en miljöstation.

Programmet föreslår att delområdet bebyggs. Vid kommande planläggning är det viktigt att analysera de befintliga kulturmiljövärdena för att hitta ett lämpligt förhållningssätt när det gäller volym och gestaltning.

Den närliggande korsningen är en av de mest trafikintensiva i Nacka strand, bullerfrågan samt hur bostadsgårdar ska kunna tillgodose behöver därför ägnas särskild uppmärksamhet. Takterasser kan vara en möjlighet. Både



Volymskiss över delområde 4.



Vy från tunnelmynningen.

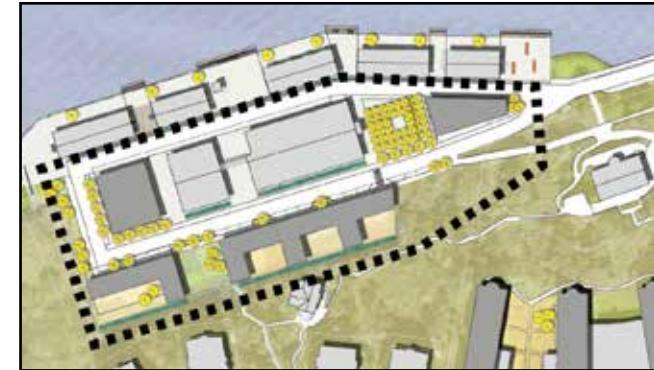
bostäder och verksamheter är tänkbart i delområdet. Funktioner kopplade till mässan kan uppta de nedre våningsplanen. Befintliga funktioner som inlastning till mässan föreslås finnas kvar.

Programmet föreslår att en byggnad med ca 6 våningar kan prövas. Bottenvåningen ska präglas av öppenhet med entréer mot Augustendalsvägen och Cylindervägen och gärna ha verksamhet även kvällstid. Våningarna ovanpå föreslås utföras indragna mot entrékorsningen.

Endast parkering för rörelsehindrade kan ordnas i anslutning till huset, övrig parkering måste anordnas i omkringliggande garaje.

Delområde 4 bedöms kunna rymma ca 20 nya lägenheter med verksamheter i bottenvåningen/våningarna.

Delområde 5 – Bebyggelse på västra kajen



Västra kajen i Nacka strand utgörs idag till stor del av hårdgjorda ytor. Mot vattnet finns en relativt småskalig bebyggelse från 90-talet, vars utformning för tankarna till gamla fiskebodar. Bakom finns en något nyare lite högre bebyggelse. De obebyggda ytorna utgörs av markparkering och en fotbollsplan. En dramatisk bergskärning avslutar kajen i söder.

Huvudtanke i programförslaget har varit att utgå från befintlig bebyggelsestruktur och komplettera den nuvarande småskaliga strukturen, att dölja sprängkanten med ny bebyggelse samt skapa ett antal mindre platser för aktivitet på kajen.

Dagens olika marknivåer jämns ut. Husens bottenvåningar placeras så att bostäder och lokaler får en lägsta nivå på golvet på ca +3 (räknat från havsnivån) för att minska risken för framtida översvämningar.



Volymskiss över delområde 5.

De friliggande husen föreslås få lokaler i bottenvåningen och 3-4 våningar bostäder. Husen mot bergssidan får sannolikt parkering och biutrymmen efter behov i entréplanet, men även bostäder kan vara tänkbart. Alla nya hus får grönt tak för att bidra till att bredda spridningskorridoren längs stranden.

Det finns ett utsiktsservitut avtalat mellan brf Gustafshög och fastighetsägaren till kajen som begränsar de framtida husens höjder. Programförslaget följer i princip begränsningarna i servitutet. I ett fortsatt detaljplanearbete behöver byggnadernas exakta placering och höjd studeras närmare.

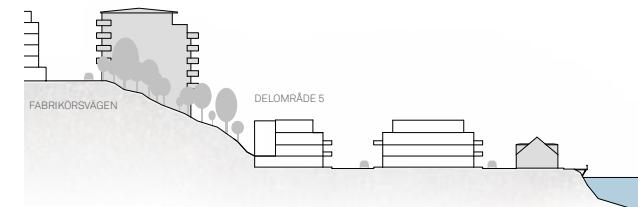
Husen har entréer från gatan. Gatan mellan befintliga hus är smal och dess funktion behöver ses över. För att komplettera strukturen byggs en ny lokalgata, mot den nya bebyggelsen, med gångbana på två sidor och kantstensparkering utmed vissa delar. En utbyggnad av fjärrvärmennätet förutsätts för anslutning av den föreslagna nya bebyggelsen.

Små gårdar skapas ovanpå en upphöjd första våning mot söder och bergkanten. De friliggande husen har inte plats för någon privat gård men kan ha uteplatser på takterrasser och god tillgänglighet till angränsande parker.

Parkering kan ordnas i bottenvåningen i den södra delen.



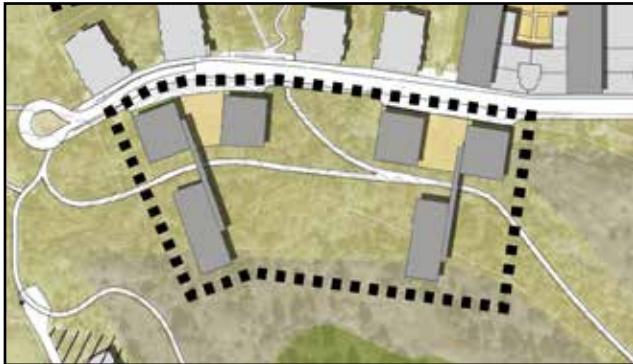
Exempel på sjönära bebyggelse (Järla Sjö).



Principsektion genom delområdet

Delområde 5 bedöms kunna rymma ca 85 nya lägenheter och ca 500 kvm verksamheter.

Delområde 6 – Södra sidan om Fabrikörvägen



Den norra sidan av Fabrikörvägens västra del kantas idag av punkthusbebyggelse i 5 våningar (med två plan i soutteräng). På den södra sidan finns en kraftig sluttning upp mot västra hällmarken.

Programmet föreslår att även den södra sidan bebyggs med flerbostadshus i två grupper. En bärande idé har varit att fyra punkthus placeras närmast gatan med ett par tillhörande lameller upp på berget. Punkthusen ska möta gatan på ett ”tyngre” sätt, likt de befintliga husen mitt emot. Sockelvåningarna i soutteräng kan vara lämpliga för lokaler och entréfunktioner. Genom att länka samman volymerna parvis kan även en privat bostadsgård skapas ovanpå sockelvåningarna. Lamellerna ska ha en ”lätt” gestaltning med stor anpassning till de naturliga förutsättningarna. Tillgängligheten kan lösas från punkthusen. För punkthusen föreslås 7 våningar prövas mot gatan, inklusive soutterängplan, och för lamellerna 2-5 våningar. Eftersom programmet föreslår en exploatering av

naturmark är det en förutsättning att bebyggelsen ger ett ”litet fotavtryck” dvs. att träd bevaras nära byggnaderna, att markarbeten görs varsamt och att byggnaderna, särskilt lamellerna, förses med vegetationstak. Flera viktiga gångstråk planeras i sluttningen vid Fabrikörvägen som ska kopplas till västra hällmarken och dess parkmiljöer samt till Vikdalens, Tändkulevägen och ned mot kajen. Hur gångförbindelserna anpassas till bebyggelsen och tvärt om ska utredas i kommande detaljplaner. Det är dock viktigt att delområdet går att genomkorsa i mitten, då kan befintlig trappförbindelse från kajen förlängas upp till västra hällmarken.

Vid den föreslagna bebyggelsen behöver Fabrikörvägen uppgraderas med trottoar även på södra sidan. Parkering ska lösas i garage, antingen i Nacka strandgaraget eller inom aktuellt delområde. Endast angörings- och gästparkering kan ske utmed gatan.



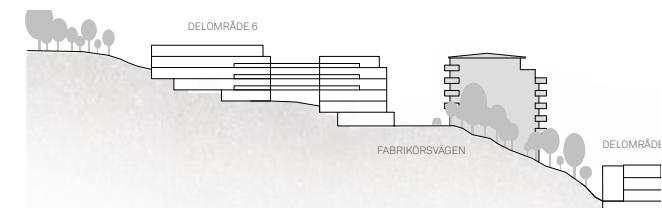
Referensbild på hus som tillåter naturen att fortsätta under husen, HSB Hassmycket i Lerum.



Foto från Fabrikörvägen.



Volymskiss över delområde 6.



Delområde 6 bedöms kunna rymma drygt 90 nya lägenheter och ca 800 kvm verksamheter

Delområde 7 – Komplettering vid Augustendalsvägen



Delområde 7 omfattar dels en befintlig byggrätt i anslutning till Hotel J, men också en del av parken i anslutning till den stora kontorsbyggnaden vid Augustendalsvägen.

Programmet föreslår att den befintliga byggrätten får ligga kvar eller eventuellt justeras något samt att en del av parken närmast det befintliga kontorshuset bebyggs med



Volymskiss över delområde 7.

bostäder. Idén är att en ny byggnad angörs från Augustendalsvägen genom 1-2 våningar hög sockel. Byggnadskroppen ovanpå anpassas efter vyerna från husen bakom och ansluter till parken med souterrängplan. Lokaler eller annan utåtriktad verksamhet kan vara lämplig i anslutning till parken. Det är dock viktigt att säkerställa att parken inte privatiseras.

I detaljplaneskedet behöver påverkan på kulturmiljön och naturvärden utredas så att en väl avvägd volym och gestaltning uppnås i förhållande till de olika historiska skikten. Eftersom befintligt grönområde föreslås bebyggas är det en förutsättning att den tillkommande bebyggelsen ger ett begränsat fotavtryck och att grönytan kompenseras genom tak och eller fasader med vegetation.

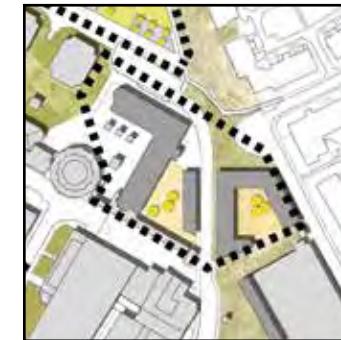


Exempel på grön fasad.

Den nya byggnaden i parken angörs från Augustendalsvägen och parkering anordnas företrädesvis under den outnyttjade byggrätten, där garage redan finns anlagt, alternativt i något av de gemensamma garagen i Nacka strand.

Delområde 7 bedöms kunna rymma ca 35 nya lägenheter och ca 500 kvm verksamheter.

Område 8 – Mellan Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen



Området består idag av en byggnad som används för kontor och skola med tillhörande lastkaj, lite kommunägd parkmark i anslutning till vändplatsen på Fyrspannsvägen, en markparkering och en outnyttjad grön slänt i anslutning till Jarlabergs samfällighets garage.

Kompletteringen med bebyggelse mot Jakobsdalsvägen syftar till att få en mer definierat gaturum. Bebyggelsen ansluter också till Fyrspannsvägen på den övre nivån och löser på så sätt upp gränsen mellan Nacka strand och Jarlaberg.



Volymskiss över delområde 8.

Bebyggnelsen ska ha ett tydligt förhållande till både Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen. Det finns möjlighet att skapa ett litet kvarter med privat gård. Mot Fyrspannsvägen föreslås bebyggelse med karaktär av stadsradhus i ca 3 våningar, för att anknyta till den befintliga bebyggelsen på andra sidan gatan.



Exempel på stadsradhus i IJburg, Amsterdam

För byggnaden som innehåller skola och kontor föreslås en påbyggnad med två våningar bostäder. Den övre utförs in dragen.

En trappa till Fyrspannsvägen anordnas på södra sidan, som en förlängning av trappan från Cylindervägen.

Parkering kan skapas under gården, med angöring från gatorna. Jakobsdalsvägen behöver likt de andra bostadsgatorna i Nacka strand kompletteras med gångbana mot den tillkommande bebyggelsen.

Delområde 8 bedöms kunna rymma ca 40 nya lägenheter och ca 500 kvm verksamheter.

Område 9 – Öster om Jakobsdalsvägen



Idag används området främst som förskola i en våning med tillhörande gård. Förskolan upplevs förhållandevis småskalig för området och är strategiskt placerad i anslutning till ett stort sammanhängande grönområde i gränsen mellan Nacka strand och Jarlaberg. Dess placering omöjliggör en koppling från Jakobsdalsvägen ner mot naturområdet.

Ett bättre resursutnyttjande eftersträvas med hänsyn till det centrala läget. Ny bebyggelse kan i området skapa ett tydligare och mer definierat gaturum med utblickar samt skapa möjligheter till nya bostäder.

Förslaget redovisar två byggnadskroppar som angör Jakobsdalsvägen i två våningar för att sedan växa, både uppåt och nedåt grönområdet. Höjdskillnader tas upp genom souterrängvåningar mot norr. Taket kan med fördel utföras med olika vinklar och vegetation, för att skapa ett spännande taklandskap. Mot Jakobsdalsvägen länkas volymerna samman med en låg sockelvåning. En privat gård som ansluter mot berget kan skapas ovanpå.

Den nya bebyggelsens placering, volym och skala ska anpassas till omgivande bebyggelse och den kuperade terrängens förutsättningar. Påverkan på angränsande bostäders utsikt behöver närmare under detaljplanprocessen.

Den befintliga förskolan föreslås få nya lokaler inom området, förslagsvis i sockelvåningen längs med Jakobsdalsvägen. En stor förskolegård sydost ansluter mot berget och det föreslagna utvecklade parkstråket som leder ner i Östra skogen. Kopplingen är viktig för hela området och ska säkerställas i kommande detaljplan. Längst ner på Jakobsdalsvägen sparas utsiktsplatsen.

De befintliga parkeringsplatserna i envåningsgarage som enligt förslaget försvinner kan ersättas med parkering i garage under marknivå.



Volymskiss över delområde 9.

Delområde 9 bedöms kunna rymma ca 70 nya lägenheter samt lokaler för förskola.

Delområde 10 - i anslutning till tunneln



Platsen ligger strategiskt i korsningen mellan Lokomobilvägen och Augustendalsvägen. Den dramatiska bergsskärningen precis innanför tunneln är det första man möts av när man kommer in i Nacka strand. I gällande detaljplan finns en byggrätt för kontor och service, som dock aldrig utnyttjats.

Framtida kvarter på området behöver utformas så att de dramatiska höjdskillnaderna mellan Augustendalsvägen och området ovanpå tunneln överbryggs. Kvarteret har en strategisk placering och den nya bebyggelsen bildar fond mot Nacka strands nya stadsmässiga huvudstråk. En högre byggnad kan i detta läge annonsera Nacka strand ut mot Värmdöleden. Skala, placering och hur en hög byggnad påverkar riksintresse och Nackas siluett behöver utredas vidare i ett kommande planarbete.

Kvarteret kan innehålla såväl bostäder som verksamheter och ska utformas med lokaler i bottenvåningen mot Augustendalsvägen och Lokomobilvägen. Bebyggelsen

behöver utformas med hänsyn till bullersituationen, både från Värmdöleden och lokal busstrafik, om bostäder ska vara lämpliga. Det norrvända läget gör man med fördel kan utforma gården upphöjd i olika terrasser med parkering i flera våningar under, men med verksamhetslokaler ut mot gatan. Entréerna ska orientera sig mot gatorna och angöring ska ske både från den övre och den lägre nivån.

Öster om kvarteret, i Jakosdalsvägens förlängning, ska en vertikal koppling med trappor skapas för att koppla samman Lokomobilvägen och den nya bebyggelsen på den övre nivån. Denna väg kan även användas av elever som kommer från bussen och som har sin entré på Engelska skolans gårdssida.



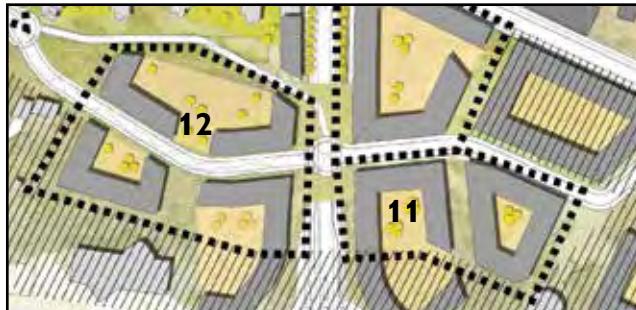
Principsektion genom delområdet.

Delområde 10 bedöms kunna rymma ca 160 nya lägenheter och ca 2000 kvm verksamheter.



Volymskiss över ny bebyggelsen i anslutning till tunneln.

Delområde 11 och 12 – öster och väster om tunneln



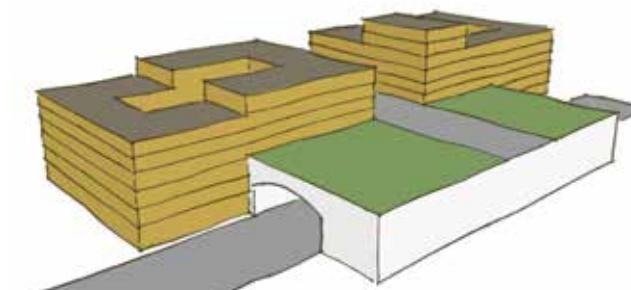
Område 11 är idag delvis beväxt med vegetation och delvis utgörs området av en hårdgjord parkeringsyta. Mindre del av området ägs av kommunen. Den norra delen av område 12 ägs av kommunen och den södra av Fastighets AB Brostaden. Området är relativt kuperat och består av berghällar och skog.

Tanken med den nya bebyggelsen, förutom sammanväandet med Centrala Nacka, är att annonsera Nacka strand mot omgivningen, idag finns bara en skogsrida sett från andra sidan Värmdöleden. Delområdena föreslås inte ligga i någon av de första etapperna, förutsättningarna kan ha ändrats när det väl blir aktuellt med detaljplanering. En inriktning är dock en bebyggelse på ca 3-6 våningar, varav flera kommer vara i souterräng. Bebyggelsen ska ha ett tydligt förhållande till den nya lokalgatan på den övre nivån, i strategiska lägen kan inslag av lokaler vara lämpligt. Närmast tunneln ska bebyggelsen möta både en lägre nivå vid tunneln och en högre nivå på höjden. En förskola med ca 4 avdelningar föreslås inrymmas i delområde 11.

Buller från Värmdöleden är en begränsande faktor, men när planeringen kring en framtid överläckning av motorvägen kommit längre kan bebyggelsen hitta sin struktur. Hänsyn behöver tas till vattentornet, både dess roll i landskapsbilden och så att dess funktion inte påverkas negativt, särskilt i byggskeendet.

En vertikal kommunikation t ex i form av en trappa bör integreras i den nya bebyggelsen som placeras närmast tunneln.

Programmet förutsätter att parkeringsbehovet löses under mark eller under innergård.



Princip för hur den nya bebyggelsen ska förhålla sig till de olika nivåerna.



Volymskiss för område 11 och 12..

Delområde 11 bedöms kunna rymma ca 130 nya lägenheter och ca 1500 kvm verksamheter.

Delområde 12 bedöms kunna rymma ca 120 nya lägenheter och ca 1000 kvm verksamheter.



Vy från Centrala Nacka.

Befintlig och omvandlad bebyggelse

I förvandlingen av Nacka strand till en mer levande och blandad stadsdel räcker det inte bara med att tillföra ny bebyggelse. Många stora kontorshus, tidigare byggda för att husera stora huvudkontor, står idag outnyttjade i Nacka strands bästa lägen med storslagen havsutsikt och närhet till grönska och kommunikationer. Tanken att dessa tomta lokaler skulle kunna omvandlas till fantastiska bostäder har säkert slagit många. Enkäten som genomfördes vittnar om att det är många som tycker att det är en bra idé. Att bygga om och återanvända, istället för att riva och bygga nytt ligger också i linje med hållbarhetsmålet att ha en så effektiv resursanvändning som möjligt.

Även andra kontorshus i Nacka strand skulle kunna kompletteras med bostäder för att på så sätt få en bättre blandning av bostäder och verksamheter i Nacka strands alla delar. Det kan vara påbyggnader, ombyggnader, tillbyggnader och nya funktioner.

Vid konvertering av kontorslokaler till bostäder krävs att bl a möjlighet till gård och uteplatser, sol- och ljusförhållanden samt buller studeras och utredas i en planprocess. Genom omvandling av befintliga kontorslokaler till bostäder skulle ca 500 nya bostäder kunna skapas.

Små och medelstora företag, som idag är Nacka strands viktigaste kunder, efterfrågar modernare och mer flexibla kontorslösningar. Nya lokaler i de mest centrala delarna av Nacka strand kan erbjuda nya kontaktytor mellan företag, entreprenörer och andra aktörer i stadsdelen.

124

Den befintliga mässverksamheten är en stor tillgång för Nacka strand då den är en magnet som drar besökare till stadsdelen. Att utveckla mässans verksamhet ännu mer är något som kan ge en större mångfald av aktiviteter och utställningar. Kanske kan inslagen av kulturarrangemang bli fler i framtiden?

Fabrikörsvillan har idag konferensverksamhet. Att ha verksamheter i byggnaden är ett sätt att behålla en offentlig prägel. Programmet utesluter dock inte att andra användningar kan vara aktuella. Stor hänsyn behöver dock tas till de kulturhistoriska värdena.

"Det bästa sättet att bygga ut bostäder är att bygga om befintliga kontor till bostäder. Samt att bygga på befintliga fastigheter en eller flera våningar, med service i gatuplanen runt torget."



Foto Bertil Nordahl

Kontorsbebyggelse i bästa läge konverteras till bostäder



Volymskisserna redovisar en möjlig påbyggnad av stora kontorshusen på Augustendalsvägen och Fabrikörvägen. Endast flyglarna föreslås byggas på, för att lämna fritt för fritt för utsikter, både från bakomliggande bebyggelse och utsiktsplatser. Påbyggnaderna rymmer delvis inom befintliga byggrätter för kontorshusen, men behöver studeras i förhållande till riksintresset i kommande planläggning. Påbyggnaderna föreslås utformas indragna, för att bryta upp de massiva volymerna.

Inom Nacka strand bedöms drygt 500 lägenheter kunna skapas genom en ändrad användning av befintlig bebyggelse.

Gestaltningsprinciper och riktlinjer för ny bebyggelse

Bebyggnelsen inom och i anslutning till Nacka strand är av varierad karaktär – uppfört under olika tidsepoker och i olika stil och volym. De råder även olika förutsättningar inom olika delar av programområdet. Nedan presenteras ett antal gestaltningsprinciper som bör gälla för all tillkommande bebyggelse inom området.

- Nya byggnader ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och spegla sin samtid. Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala. Arkitekturen ska vara varierad.
- Ett antal stråk/gator har under planeringsarbetets gång identifierats som lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats den översiktliga programkartan för ny och omvälvad bebyggelse. För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.
- Nya byggnader ska bidra till att rama in och levandegöra stadsrummet genom bl a lokaler i bottenplan.
- Byggnader ska utformas och placeras så att utblickar mot vattnet möjliggörs, både från gator/torg samt för befintlig såväl som tillkommande bebyggelse.
- Större markparkeringar ska undvikas.
- Byggnader och gator ska placeras utifrån områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- Balkonger ska vända sig mot gård eller lokalgata.

KOMMUNAL SERVICE, HANDEL

Förskola

Idag är behovet i närområdet uppfyllt vad gäller förskolor, men för att tillgodose planerad befolkningsökning krävs ca 15 nya förskoleavdelningar inom programområdet.

Ett antal platser har identifierats inom programområdet där det bedömts lämpligt med en utökning eller nybyggnation av förskolor:

- Mellan Vikdalen och Nacka strand, i slutet av Tändkulevägen föreslås en fristående förskola i två plan. Ca 6 avdelningar.
- Inom den mark som idag ägs av Carlyle föreslås en förskola i bottenvåningarna på ett av de stora kontorskomplexen som föreslås omvandlas från kontor till bostäder. Ca 4 avdelningar.
- Den befintliga privata förskolan på Jakobsdalsvägen föreslås rivas för att ge plats för ny bostadsbebyggelse. En ny förskola föreslås ersätta den befintliga i eller i anslutning till den nya bebyggelsen samt utökas med ca 1 avdelning.
- På höjdplåtan, i delområde 11, föreslås en förskola i bottenvåningen. Ca. 4 avdelningar.

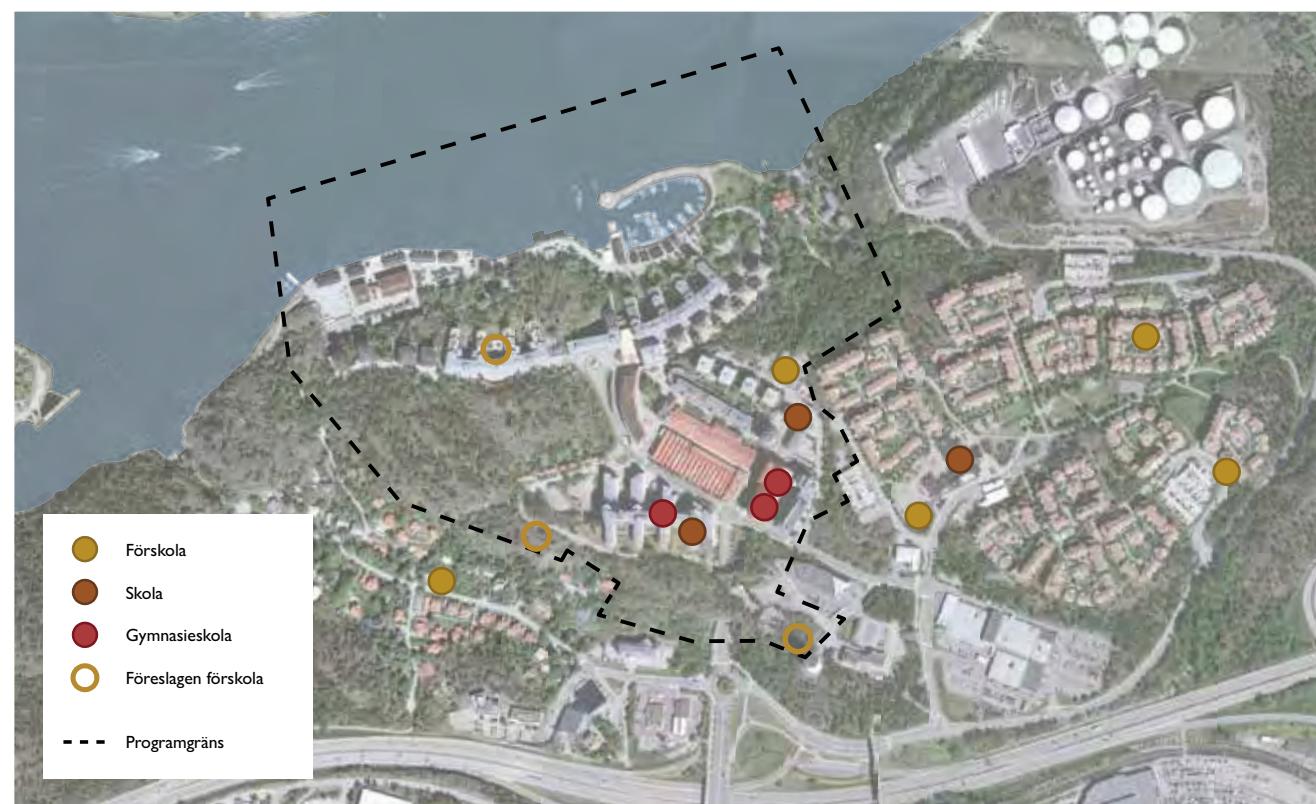
Skola

Nacka strand är med sina drygt 2000 elever en av de skoltätaste områdena i Nacka. I programförslaget har man både tittat på nya behov av platser samt försökt lösa problem och önskemål som redan finns i området idag. De nya elever som de nya bostäderna i området genererar bedöms inte föranleda något behov av en ny skola inom

området, utan kommer kunna lösas genom en ökad kapacitet i befintliga skolor i och i anslutande områden. Det finns inga kommunala skolor i Nacka strand. Den närmaste kommunala lågstadieskolan är Jarlabergsskolan. Den har i dagsläget en överkapacitet och förutsätts kunna ta emot elever från Nacka strand i takt med att området byggs ut. Gällande detaljplan tillåter dessutom en expansion. Elever i åk 4-9, som inte väljer Engelska skolan, hänvisas idag till Järla skola, på andra sidan Värmdöleden. På sikt behöver man utreda om t ex Jarlabergsskolan ska

inrymma även mellanstadium, som den tidigare gjort. Nacka Strandskolan har idag sina lokaler i ett kontorshus på Jakobsdalsvägen. Där går ca 100 elever i förskoleklass upp till åk 3. Gårdssytan är begränsad och i samband med att man planerar för en till-/ombyggnad bör man se över gårdssyftorna.

Internationella Engelska skolan har idag ca 900 elever i åk 4-9. En möjlighet att expandera verksamheten efterfrågas. För att möjliggöra ett permanent bygglov för



verksamheten samt möjlighet att växa krävs att man löser platsen för hämtning och lämning samt att mer yta för gård/utevistelse skapas. Programförslaget föreslår att man flyttar en del av angöringen till skolan till baksidan. En ny vändplats skulle kunna anläggas längst upp på Enspännarvägen, varifrån skolbarnen kan gå sista biten till skolan på en gång- och cykelväg. Genom en motsvarande flytt av skolans huvudentréer och en mer trafiksäker hämtnings- och avlämningsplats förbättras trafiksituationen för Engelska skolans elever, föräldrar och lärare men även den generella trafiksituationen i korsningen Augustendalsvägen, Lokomobilvägen, Cylindervägen bör kunna lättas och förbättras.

Möjligheten för utevistelse för Engelska skolans elever behöver ses över och utredas vidare i detaljplaneprocessen. Illustrationsskissen nedan visar att befintlig gård kan expandera åt väster. Behoven av gårdsyta är beroende av vilka åldrar man planerar skolan för. Närheten och tillgängligheten till Västra skogen bör vägas in i när behovet av utevistelse ses över.



Illustrationsskiss skolgård för Engelska skolan

Skolornas behov av idrottssal ska beaktas i det föreslagna kvarteret utmed Tändkulevägen, där en idrottshall föreslås inrymmas under gården.

I Nacka strand ligger 3 av Nackas 9 gymnasier, Media-gymnasiet, Enskilda gymnasiet och Praktiska gymnasiet. Tillsammans har de ca 1000 elever. Programmet förutsätter en fortsatt verksamhet i ungefär samma skala som idag.

Handel

Tillkommande handel föreslås i bottenplanen på bostadshusen främst utmed Augustendalsvägen. Lägen för handel i bostädernas bottenplan är markerade på programförslagets övergripande programkarta för ny och omvandlad bebyggelse.

Många boende och verksamma i området har i enkäten efterfrågat en mindre livsmedelsbutik. Den föreslagna förtätningen i området med nya bostäder och befintligt antal verksamma skulle ge underlag för en närlivsbutik. Den plats som skulle lämpa sig bäst är i anslutning till busstorget.

Även kajområdet föreslås utvecklas för mer publika verksamheter så som restauranger och caféer, särskilt kring den nya föreslagna samlade angöringsplatsen för båttrafik i anslutning till trapporna mot torget samt i anslutning till den nya bebyggelsen på den västra delen av kajen.

Nacka strandmässan föreslås få ett mer utvecklat och mer blandat innehåll genom en ny aktiverad fasad mot Augustendalsvägen med mer utåtriktade aktiviteter.

"Restaurang- och fikautbud skulle gärna få vara större, särskilt nere vid vattnet. Livsmedelsaffär saknas, men antar att det beror på att det är mest företag och inte så många boende där."

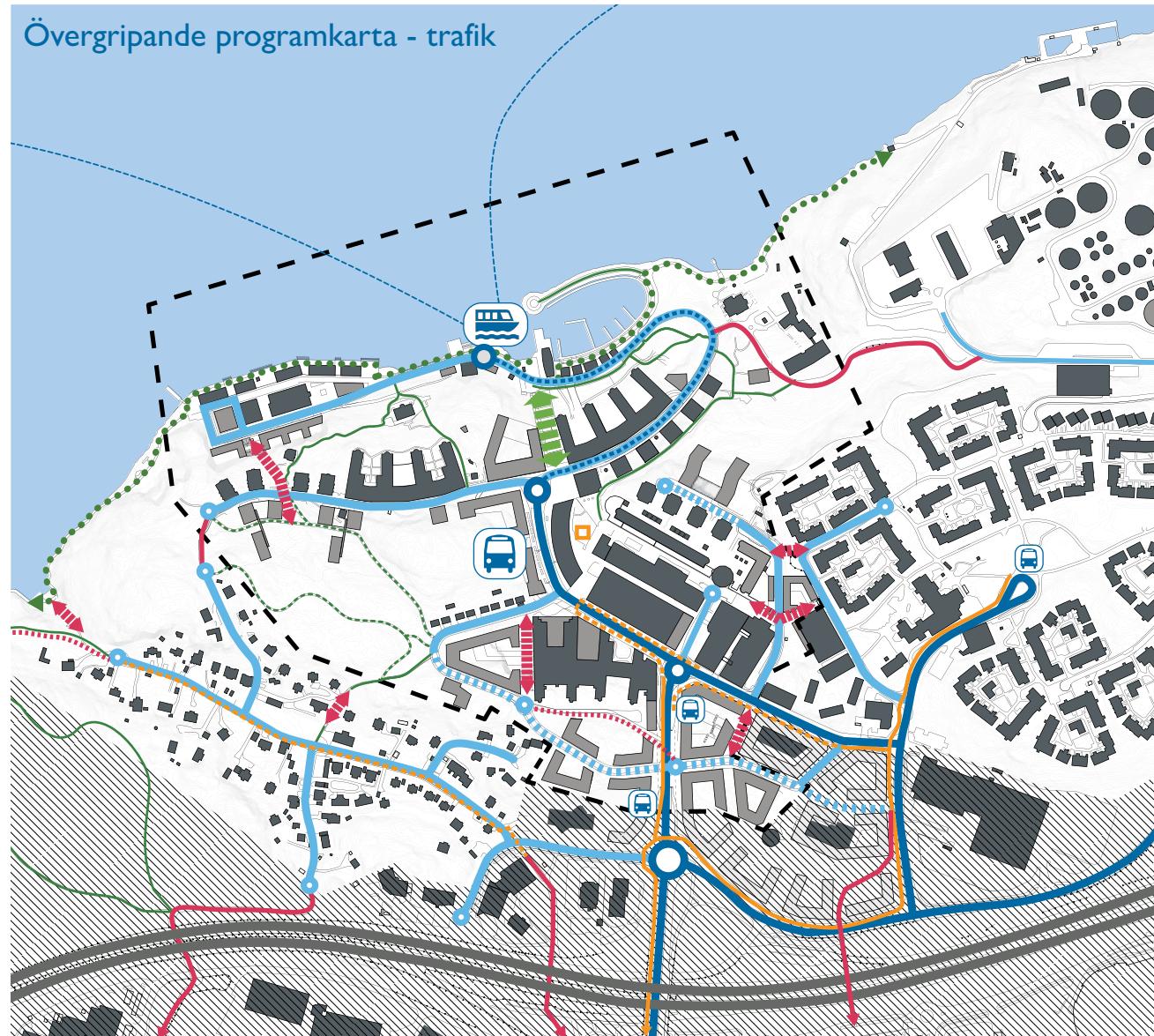


Lokaler i bottenvåningarna utmed Augustendalsvägen, här under arkaden, bidrar till ett aktiverat och levande gaturum

TRAFIK OCH TEKNIK

I samband med programmet har ett trafikunderlag sammantällts. Där kan man läsa mer om programförslaget ur ett trafikperspektiv.

- Huvudgata med busstrafik
- Gata med möjlig framtidig busstrafik
- Lokalgata (cykel i blandtrafik)
- Framtida lokalgata (cykel i blandtrafik)
- Friliggande gång- och cykelväg
- Framtida friliggande gång- och cykelväg
- Cykelbana utmed huvudgata
- Framtida cykelbana utmed huvudgata
- Föreslagen större cykelparkering
- Strandpromenad
- Gångväg
- Framtida gångväg
- ↔ Kapacitetsstark vertikal förbindelse
- ↔ Trappförbindelse
- bus Busshållplats
- boat Båthållplats
- - - Programgräns
- hatched Programområde Centrala Nacka



Gatustruktur

Huvuddelen av trafiken inom och till området rör sig i Augustendalsvägens förlängning och korsningen Augustendalsvägen, Cylindervägen, Lokomobilvägen är högt belastad redan med dagens trafikmängder.

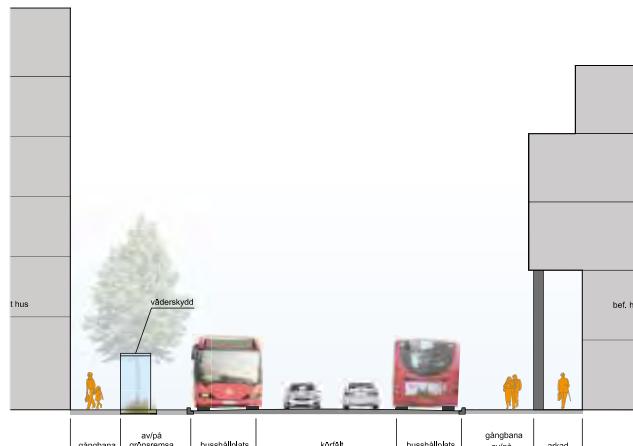
Programmet föreslår att korsningen byggs om till en cirkulationsplats med plats för grönska och planteringar i refuger och rondellmitt. En cirkulationsplats möblerar upp gaturummet och innebär generellt sänkta hastigheter då alla anslutande vägar har väjningsplikt. En viktig avvägning i val av trafiklösning är fördelningen av utrymmet i vägområdet, så att en så trafiksäker och tillgänglig lösning som möjligt väljs med hänsyn till framkomlighet och kapacitet. För att cirkulationsplatsen ska kunna trafikeras av buss och andra större fordon måste ytterdelen av rondellen vara överkörningsbar.

Programmet föreslår att lokalatorna Tändkulevägen, Enspännarvägen, Fabrikörvägen och Jakobsdalsvägen alla kompletteras med gångbana på ena eller båda sidor för att möta upp föreslagen ny bebyggelse och bättre anpassas till ökade trafikflöden. De ska också kompletteras med vändplatser av kommunal standard.

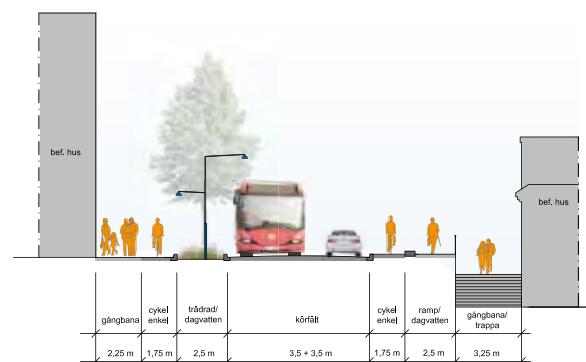
I samband med Nacka kommuns övertagande av gatorna i Nacka strand kommer befintlig ”skateboardramp” vid torget, över Augustendalsvägen i förlängningen ned mot kajen, att byggas bort. Det är inte trafiksäkert att blanda ytor så uppenbart avsedda för lek och vistelse med trafik. Biltrafiken ska dock fortfarande ske på de gåendes villkor

och även fortsättningsvis ska man som gående känna sig fri att röra sig över gatan fram till utsiktsplatsen i torgets förlängning.

Den nya utformningen av Augustendalsvägen innebär att parallelgatan för angöring utmed södra sidan, i höjd med mässan, tas bort.



Principsektion Augustendalsvägen i höjd med busshållplatserna.



Principsektion Augustendalsvägen i höjd med mässan.

Gång och cykel

I programarbetet har utgångspunkten för nya trafikförslag varit att förbättra tillgängligheten och framkomligheten för gående och cyklister. Det avses bland annat uppnås genom att anlägga separerade cykelbanor på huvudgatorna Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Jarlabergsvägen, samt gångbana på ena eller båda sidor av alla lokalgator

Programmet föreslår att Augustendalsvägen kompletteras med cykelbanor på respektive sida. Till entrékorsningen ansluter den till befintlig dubbelriktad cykelbana utmed Vikdalsvägens södra sida. Cyklister in till Nacka strand leds i entrékorsningen över Augustendalsvägen till ny cykelbana utmed norra sidan eller i blandtrafik in på Cylindervägen. På det inre torget, bakom det böjda kontorshuset, föreslår programmet en cykelparkering. Platsen kan även vara en lämplig lokalisering av en framtidig lånecykelstation. Vidare in i Nacka strand, från Augustendalsvägens korsning med Tändkulevägen, bedöms cykling kunna ske i blandtrafik med hänsyn till låga trafikflöden. Möjligheten att anlägga cykelkörfält ska studeras under detaljplaneprocessen.

I det västra kajområdet föreslår programmet att stigen mellan befintliga hus på Fabrikörvägen ned till kajen förstärks med trappor och breddas till en normal gångväg. Gång- och cykelvägen som programmet föreslår i den övre nivån ovanpå tunneln, ger en ny koppling och förstärker en befintlig stig. Den möjliggör också att hämtning- och avlämning av elever till Engelska skolan kan ske i någon av vändplatserna på Enspännarvägen eller

Tändkulevägen. Att hämtnings- och avlämningsplatsen kan flyttas är fördelaktigt av trafiksäkerhetsskäl men också nödvändigt då Augustendalsvägen utformad som en stadsgata enligt programförslaget, inte längre kan inrymma en separerad, trafiksäker avlämningsplats.

I Nacka strand behövs också cykelparkeringsplatser av god standard på flera platser, framförallt på kajen i anslutning till båttrafiken och i anslutning till torget. Den tillkommande bostadsbebyggelsen förutsätts ordna cykelparkering inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Nacka strand är välförsörjt med kollektivtrafik, både båt och flera busslinjer trafikerar området med hög turtäthet och med förbindelse till andra kommuner. Andelen kollektivtrafikresande i Nacka strand är också relativt hög.

Buss

Programmet föreslår att J V Svenssons torg byggs om till en stadsgata med integrerade hållplatser och genom plats för fler hållplatslägen ge möjlighet till ökad kapacitet för busstrafiken. Genom att flytta befintlig nedfart till garaget till under ny föreslagen bergbebyggelse, delområde 1, frigörs utrymme i vägområdet. Genom att fördela ut buss hållplatserna utmed respektive sida kan ytterligare två hållplatslägen få plats och torgmiljön levandegöras

"Jag promenerar regelbundet ner från Jarlaberg, via berget och ner mot Ellenvik sommartid, annars via trappan ner från busshållplatsen ner mot kajen. Går sedan längs strandpromenaden mot Marinastaden och sedan tillbaka upp förbi Vikdalen"

genom att båda sidor av gatan tas i anspråk och befolkas av resenärer. I mitten av vägen lämnas plats till ett körfält i respektive riktning som idag. En annan avsikt är också att det ska bli tydligare för resenärerna var bussarna kommer och går och att väderskydd ska rymmas i den nya utformningen.

För att möjliggöra en så effektiv omstigning mellan buss och båt som möjligt har en möjlig bussväg ner till kajen utretts, se PM Bussgata till kaj (WSP 2014-03-14) som utgör underlag till programmet. Även möjlighet att koppla samman Nacka strand och området vid Bergs oljehamn via Ellenviksvägen med buss har ingått i utredningen. Utredningen visar att det är möjligt att trafikera Augustendalsvägen med buss om man godtar en mindre god standard och den tvära kurvan vid Ellenvik breddas. Om man istället skulle välja en högre standard och en busskoppling mellan Bergs oljehamn och Nacka strand skulle det innebära 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 är förenade med ingrepp i strandmiljön och stora infrastrukturrella investeringar. I kommande detaljplanering för området behöver en bussväg ner till kajen studeras närmare avseende tidsvinster, kostnader och påverkan på park- och strandmiljö.

Båt

Programförslaget innehåller flera åtgärder för att förbättra trafiksituationen för båttrafiken och dess resenärer. En viktig del i att skapa attraktiv kollektivtrafik på vattnet är

att anslutningen till båtarna är lätt att lokalisera och har god tillgänglighet. Programmet föreslår ett nytt gemensamt läge för Sjövägen och övriga bolags båttrafik vid en ny kajdel. Den nya kajdelen föreslås ligga mellan dagens två bryggor. För att tillgodose behoven av att förbättra trafikeringen så bör den nya samlingskajen ha plats för 2-3 angörande båtar samtidigt.

Kollektivtrafik till sjöss kommer troligen att fortsätta utvecklas och hur väl busstrafiken passar mot båttrafiken är en viktig parameter då det innebär en möjlighet att skapa nya kopplingar och resvägar till intilliggande kommuner. I Nacka strands fall blir det särskilt relevant under tiden för Slussens ombyggnad men även senare när tunnelbanan byggs ut. Resenärsservice som cykelparkeringsplatser, väderskydd, aktuell trafikinformation i realtid etc. är andra viktiga faktorer som programmet föreslår ska anordnas i anslutning till båttrafiken. Förutsättningar för ombyggnad av kajen och kompletteringar i infrastrukturen behöver studeras vidare i kommande detaljplan för området.

"Kajen borde kompletteras med ett rejält väderskydd för båttrafikanterna"



Exempel på ny gemensam angöringskaj på Kvarnholmen.

Tunnelbanan

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka ligger, trots redan pågående planering, långt fram i tiden, troligen runt år 2018-2025. Det innebär att beräkningar om tunnelbanans kapacitet och överflyttning av trafikanter från framförallt bil till tunnelbana är för tidigt att uppskatta. Det finns i dagsläget flera osäkerheter dels i stationslägen och uppgångar och dels hur bytesmöjligheter till andra trafikslag ska tillgodoses. Med anledning av dessa osäkerheter har programmet för Nacka strand inte haft möjlighet att ta med de resandeförändringarna som tunnelbanan kan medföra i beräkningar och trafikprognosser för framtiden. Ett stationsläge i Nacka Forum är på gångavstånd från Nacka strand men det är rimligt att anta att en stor del av busstrafiken kommer att fortsätta gå till Nacka strand.

Parkering

Ett parkerings-PM har sammanställts i samband med programarbetet och där beskrivs parkeringssituationen mer utförligt.

I samband med att kommunen övertar huvudmannaskapet för gatorna övergår också ansvaret för parkeringsutbud och reglering på allmän plats. I Nacka strand behöver främst allmänna cykelparkeringsplatser av god standard tillkomma, framförallt på kajen i anslutning till båttrafiken och på den övre nivån i anslutning till torget. En del befintlig kantstensparkering för bilar kan behöva tas bort på grund av förändrade trafikflöden. Tids- och avgiftsreglering på gatorna förändras sannolikt också till förmån för korttidsparkering och besöksparkering. Överslagsberäkningar för framtida parkeringsbehov i

området visar att både parkeringsplatser för bil men framförallt cykel måste tillkomma i detaljplaneringen av området. Beroende på grad av samutnyttjande mellan parkering för bostäder och kontor kan parkeringsbehovet enligt beräkningarna justeras. I detaljplanering av området måste säkerställas att all tillkommande bebyggelse tillgodosser sitt eget parkeringsbehov, både för cyklar och bilar, antingen på den egna fastigheten eller i utbyggt gemensamt garage genom gemensamhetsanläggning. Parkering i garage är nödvändigt för Nacka strands tillkommande bebyggelse, dels för att markparkering i större omfattning inte är effektivt ur markutnyttjande-synpunkt, särskilt inte i så attraktiva lägen som Nacka strand, och dels på grund av områdets kuperade terräng.



Kantstensparkering utformas med fördel kombinerat med träd i gaturummet.

Exempel på en grön cykel-parkering.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i Nacka strand ska genomsyras av ett hållbarhetstänk och ligga i framkant avseende sorteringsav olika fraktioner som t ex matavfall. Gestaltningen av återvinningskärl, offentliga papperkorgar etc ska utformas med ett pedagogiskt inslag för att uppmuntra till ökad medvetenhet.

I arbetet med programmet har en avfallsutredning tagits fram se PM Avfallsteknik (Atkins 2013-08-16). I Nacka kommun har insamling av matavfall påbörjats under 2012 och hushållsavfall föreslås hämtas i fastigheterna likt idag. Kommunen ska ansvara för att erbjuda bostadsnära återvinning och sorteringsplatser. Förslag på lämpliga platser återfinns i utredningen.

Sophämtningsfordon ska ges förutsättningar för framkomlighet och ytor enligt krav i Handboken för avfallsutrymmen (Avfall Sverige, rapport 2009), vilket innebär att många av vändplatserna i Nacka strand kan behöva ses över i samband med att man planlägger området.

Det är kritiskt att avfallshanteringen och logistiken kring den kommer in tidigt i planeringen av ny bebyggelse.

NACKA STRAND OCH KULTURMILJÖVÄRDENS INTRESSEN

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÄRDEN

Planprogrammet tillhör ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken, Stockholms farled och inlopp. Områden av riksintressen ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Motivering till riksintresset är: *"Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur."*

Uttryck för riksintresset är bl a: *"Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliseras, och den varierade landskapsbild detta skapat."*

Nacka strand tillhör den del av riksintresset vars kärn-

värden främst utgörs av industrihistoriska uttryck från sekelskiftet 1900 i form av stora, varierande byggnadsvolymer med tillhörande bostadsdelar, samt vissa inslag av före detta sommarvillor närmare vattnet. Till riksintresset hör även det karakteristiska sprickdalslandskapet med branta bergssidor.

KOMMUNALT INTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÄRDEN

Delar av området är av lokalt intresse för kulturmiljövården, utpekat i kommunens kulturmiljöprogram (miljö nr 25, sid 172ff). Programmets förhållningssätt anger att områdets historiska perioder ska respekteras på ett sådant sätt att avläsbarheten kan kvarstå. Vidare sägs att tidstypisk utformning ska behållas på befintliga hus, ändringar utföras varsamt och anpassas samt natur- och parkmark respekteras. Arbetarbostädernas enhetliga utformning anges också som bevarandevärd. Den äldre bebyggelsen omfattas av olika typer av varsamhets- och skyddsbestämmelser i nuvarande detaljplaner.

FORNLÄMNINGAR

En fornlämningsregistrering finns inom programområdet med Raä-nummer Nacka 48:1. Det är en fyndplats för skelettdelar från mänskliga, påträffade på 1990-talet nära entrén till tornvillan Ellenvik. Fornlämningslokaler kräver kommunikation med Länsstyrelsen

inför eventuella markarbeten. Länsstyrelsen ska även kontaktas vid åtgärder som berör undervattensmiljö som inte har inventerats arkeologiskt. Det farledsnära läget har hög marinarkeologisk fyndpotential och kan därför kräva marinarkeologisk förundersökning. Länsstyrelsen fattar beslut om detta.

RESONEMANG KRING NACKA STRANDS RELATION TILL RIKSINTRESSET IDAG

Nacka strand – där Stockholms inre vattenrum möter fjärdlandskapet

Nacka strand är en del av den västra, inre delen av den riksintresseförklarade farleden, vars södra kust kännetecknas av bl a tunga bebyggelsefronter kring tidigare industriområden. Det finns även inslag av institutionsbyggnader, där Danvikshems monumentalala byggnad har varit en landmärkesbyggnad sedan 1915. Kustzonen utmärker sig genom ett dramatiskt sprickdalslandskap som fortsätter in till Stockholms innerstad. Den södra delens kuperade landskap kontrasterar mot norra strandens flacka, glest bebyggda parklandskap på Djurgården. Befintlig bebyggelse förhåller sig till sprickdalslandskapet med ofta lägen i strandnivå eller i krönlägen. I sluttningzonerna mellan bebyggelsen uppstår i vissa delar av området en "grön fot" med olika typer av vegetation. Topografins

utseende har historiskt sett haft en tydlig roll, något som har blivit mindre framträdande genom de senaste årens förtätningar.

Nacka strand möter både fjärden Lilla Värtans öppna skärgårdslandskap och det smala inloppet till Stockholm vid Blockhusudden. Nackakusten är en del av Stockholms vattenlandskap, men Nacka strand ligger i utkanten av de mest centrala vattenrummen. Ur ett Stockholmsperspektiv berör området landskapsvyer från Djurgårdens östra del och då främst Blockhusudden. Från Stockholms innerstad är Nacka strands bebyggelse mindre märkbar. Men vattentornet utgör en tydlig siluett från Slussen, och tornbyggnaden med veckad fasad syns från Södermalm. Dessa inslag utgör idag i likhet med Kvarnholmens bagerisilo solitärbyggnader vid Nackas norra kust, men har sammantaget en förhållandevis låg profil. Nacka strand berör även utblickar från Lidingös södra kust.



Nacka strandområdet sett från Kvarnholmen. Den gröna foten och höjdplatåns grönområde möter här Svindersvikens inlopp. Vattentornet med sin cylinderform utgör en av landskapsprofilerna.

Bebygelsebildsanalys

Områdets sjöfront har en annan karaktär än det närliggande Kvarnholmen som också har varit ett industriområde. Under 1800-talets sista årtionden bebyggdes Augustendal, som Nacka strand kallades då, med sommarvillor av trä och sten för välbeställda stockholmsborgare. Husen klättrar i sluttningen och där terrängen tillåter finns även parkliknande miljöer. När Augustendal, namnet härrör från ett sommarnöje från 1860-talet, omvandlades till en motorfabrik omkring 1900 placerades fabriken ovanför sommarvillorna utan vattenkontakt, i en sänka mellan höjdryggarna. Fabriken fick därmed inte samma synliga och farledsnära läge som t ex Kvarnholmens ångkvarn.

Den ”gröna foten” mellan strand och höjdrygg kan fortfarande avläsas i Nacka strand. Avsaknaden av en sjönära bebyggelsefront är möjligens resultatet av att fabrikens grundare hade planer på att dra ett stickspår från



Foto Bertil Nordahl

Den nyare bebyggelsens storskaliga huskroppar antar en böjd ”kamform” med högsmala gavlar mot farleden som bryter upp bebyggelsefronten.

Saltsjöbanan. Den gröna foten mellan kajnivå och övre nivå försvagades åren kring 1990 när industriområdet omvandlades till ett kombinerat arbetsplats- och bostadsområde. Men genom att de nya huskropparna fick en uppbruten, öppnare struktur mot sjösidan möjliggjordes gårdsbildningar med bevarade träd och terrassmurar.

Den gröna foten är som bredast och betydelsefullast som landskapslement kring Ellenvik/Tornvillan och Fabriksörsvillan. Här finns större grupper av ädellövträd som t ex ek och bok. En del av ekarna kan vara från tiden när platsen var ängs- och betesmark som är belagt i kartmaterial från 1600-talet. Fabriksörsvillan ligger i en brantare sluttning, där parken har kunnat skapas genom att terrängen terrasserats, vars murverk och trappor skapar en värdig inramning till den gamla chefsbostaden.



Foto Bertil Nordahl

Den gamla motorfabriken omges av höga byggnadsvolymer från omvandlingen omkring 1990. Vattentornet markerar Nacka strands entré mot motorleden. Den står på en skogsklädd höjdsträckning som hänger ihop med Vikdalens och höjdsträckningen i väster.



Fabrikörs villan är en del av den gröna foten ovanför kajen. Kring huset finns miljöskapande terrassmurar och trappor.



Områdets entré vid Augustendalsvägen får en stark industrihistorisk prägel genom den långa verkstadshallen från 1910-talet.



Tändkulevägen med före detta arbetarbostäder från 1908-1910 är ett viktigt industrihistoriskt uttryck. Miljön kompletterar bilden av Augustendals äldre historia. I kommande planläggning bör skyddet ses över, samt hur nya hus ska förhållas till trähusbebyggelsen.



Gröna fotens östra del får stor prägel av tornvillan Ellensvik från 1890. Kring villan finns en medvetet utformad parkmiljö med planterade träd.



Vid gröna fotens västra del står villan Gustafshög från 1878 på klippan. I bakgrunden skymtar områdets större närrrekreationsområde, en skogskladdad höjdrygg mot Vikdalen.



Före detta järngjuteribyggnad från 1916 som tillhörde J V Svensons motorfabrik. Byggnaden om- och påbyggdes 1942. Huset tillhör områdets entrémiljö vid norra tunnelmynningen.

Den nyare bebyggelsens relation till landskap och kulturvärden

Ett viktigt mål vid planeringen av Nacka strand i slutet av 1980-talet var att spara betydelsefulla landskaps element och näagrönområden.

Bebyggelsen kom att koncentreras i tre områden. En omfattande förtätning skedde närmast den äldre industrialläggningsområdet, som är kringbyggd med i huvudsak högre husvolymer vilket gör det befintliga till ett ”platt landmärke”. Bara delar av denna bebyggelse är synlig från farleden. Nästa större bebyggelseområde är de stora kontors- och bostadsvolymer som klättrar i slutningen ovanför den gröna foten. Dessa byggnader bildar den mest synliga bebyggelsefronten mot vattnet. På kajplanet, nedanför den gröna foten, ligger det tredje området med låga träbyggnader med restaurang- och kontorsverksamheter. Här finns också tilläggsplatser för turbåtar, en småbåtsmarina och på en utbyggd pir står det offentliga konstverket ”Gud fader på himmelsbågen”. Den ger en identitet åt områdets sjöentré, i likhet med vad tunneln och vattentornet gör för landsidans entré.



Småskalig träbebyggelse på kajen som för tankarna till gamla fiskebodar ger Nacka Strand en maritim karaktär.

FÖRSLAGETS KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET OCH LOKALA KULTURVÄRDEN

Planprogrammet föreslår dels konvertering av befintliga kontorsvolymer till bostäder dels att ny bostadsbebyggelse uppförs i området. Programmet möjliggör att en del av 1990-talsbebyggelsen öppnas upp/rivs/byggs om för att skapa öppningar mot farleden. Detta gäller ett parti vid bergbanan, norr om torgbildningen vid bussvändplatsen.

Konverteringen av de relativt nyttillkomna kontorshusen bör innehåra små förändringar i upplevelsen av riksintresset. Husen präglas idag av en ganska sluten tegelarkitektur med kvaliteter i utförandet. För att en konvertering ska lyckas bör den ske på ett sätt så att hänsyn tas till befintlig arkitekturs kvaliteter. De föreslagna påbyggnaderna på de tvärgående skeppen behöver studeras vidare i den kommande detaljplaneprocessen för att säkerställa att de inte inverkar negativt på vyerna från farleden.

Tillkommande bebyggelse ges en relativt sammanhållen horisontell prägel inom ramen för de höjder som finns i områdets landskap. Några volymer får en högre punkthusform, men är ur ett farledsperspektiv inte problematiska. Ett högt hus nedanför f.d. arbetarbostäderna kommer påverka upplevelsen lokalt av denna småskaliga gatumiljö, till detta kommer det storskaliga bostadskvarteret som planeras för gatans södra sida som idag är obebyggd (område 3). En volym föreslagen i anslutning till den äldre sågtandade byggnadens östra gavel får genom sin placering och höjd en direkt påverkan på den industrihistoriska kärnan (område 4).



Panorama från Blockhusudden på Djurgården.

En förtäning av J V Svenssons torgs västra del kommer skära in i områdets högsta höjdrygg (område 1). Dessa byggnader kommer att synas ovanför den främre bebyggelsefronten. Huskropparna blir dock inte högre än höjdryggens skogsridå.

Befintliga utsiktsplatser är en kvalitet som bevaras. En ny byggnad vid bergbanan, eller ombyggnad av befintlig byggnad, kan betyda en öppning i bebyggelsefronten, men även en högre och mer profilskapande arkitektur i ett centralt, farledsexponerat läge. Utsiktsklippan vid villa Grönkulla får troligen en viss påverkan men bevaras.

Längre västerut, nära utsiktsplatsen ”Emmas berg”, tillkommer byggnader bakom en befintlig rad av punkthus (område 6). Delar av naturmarken vid denna del av

höjdryggen påverkas genom långsmala volymer som skär in i höjdkurvorna. Här finns också inslag av ekar vid foten av höjdens barrskog, även en liten ravin med gångstig mot arbetarbostäderna. Kompletteringen kommer att ge ett intryck av förstärkning av befintlig bebyggelsebild. Justeringar i placeringar kan tona ner denna effekt och öka luftigheten. Kvarvarande stigar och höjdplatåer med utsiktsplatser bör säkerställas i kommande detaljplaneläggning.

Nedanför på kajplanet är det utsprängda området bakom de låga kajhusen tänkt att bebyggas (område 5). Volymerna blir inte högre än sprängkantens krön. Påverkan på riksintresset bör betraktas som begränsad.

Gröna fotens östra del kring Tornvillan har en parkkaraktär med höga kulturhistoriska värden. Här finns

ett av områdets viktigaste bestånd av ädellövträd. Rester av terrassmurar förstärker den kulturhistoriska prägeln. Föreslagna dagvattendammar kan med god gestaltning bli ett positivt tillskott. Trädbeståndet betyder mycket för upplevelsen av den gröna foten och upplevelsen av områdets sommarvillamiljö. De representerar både 1800-talets parkmiljö men minner även om att sänkan varit hag- och betesmark. Föreslagen volym (område 7) innebär en förtäning i ett redan litet område och försvagar något upplevelsen av den gröna foten.

Byggnadsvolymerna på höjdryggen ovanför Tornvillan (område 9), vid nuvarande förskolan, får ett mot farleden exponerat läge. Läget framför befintlig bebyggelse mildrar intrycket, men läget ställer höga krav på gestaltning.

PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

Grundläggande målsättning

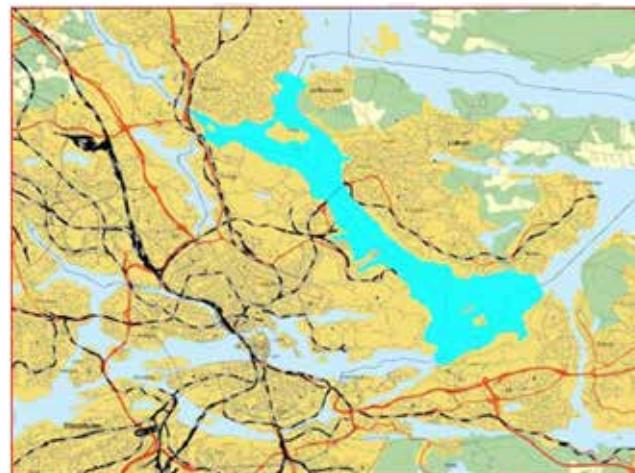
Vid planeringen av Nacka strand ska ledstjärnan vara en långsiktigt hållbar utveckling, detta gäller i alla skeden, programskedet och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning etc.

Att arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommunens övergripande mål.

Nedan beskrivs de konsekvenser på miljön som ett genomförande av programmet kan innehåra. Viktiga miljöaspekter identifieras för att beaktas i det de kommande detaljplanerna. Något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte.

Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 eller senare om vattenmyndigheten har bedömt att det inte är rimligt att uppnå målet till 2015.



Vattenförekomsten Lilla Värtan.

Lilla Värtan utgör ett övergångsvatten som gränsar mot flera kommuner (Nacka, Danderyd, Lidingö, Solna och Stockholm) och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av

hamnverksamheten. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (tennföreningar och kvicksilver).

Den ekologiska potentialen är måttlig och den kemiska statusen är satt till *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*.

Miljökvalitetsnormerna för Lilla Värtan är:

- God ekologisk potential med en tidsfrist till 2021.
- God kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltenn föreningar som har en tidsfrist till 2021.

För att uppnå god status så måste belastningen på vattenförekomsten minska. Detta kan vara en utmaning samtidigt som regionen växer och belastningen på vattenområdena ökar. Det är därför angeläget att vid nyexploatering utreda förutsättningarna noga för att minska belastningen från befintlig bebyggelse och planera så att ny bebyggelse inte innehåller en ökad belastning av föroreningar.

Stora delar av programområdet utgörs idag av berg i dagen och de bebyggda områdena utgörs av hårdgjorda ytor såsom vägar, byggnader etc. En förtäring av Nacka strand innehåller ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatför-

ändringarna innebär att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder.

En dagvattenutredning (Sweco, Hållbar Dagvattenhantering Nacka strand 2013-06-12) har tagits fram som redovisar möjligheter att rena och fördöja dagvattnet så att belastningen av föroreningar till Lilla Värtan från området kan minskas när detaljplaneprogrammet genomförs.

Principförslaget för att lösa dagvattenhanteringen innebär att dagvattnet från kvartersmark inklusive lokalgata kan omhändertas med hjälp av gröna tak, stuprörsutkastare, rännor, permeabla beläggningar, småskalig grön LOD och skelettjord (jordfyld makadambädd). Liknande lösningar kan tillämpas för gaturum och på allmän platsmark så som torg. Från kvartersmark, torg och gaturum leds överskottsvattnet vidare till kommunal dagvattenledning och sedan till dagvattendamm för renning. Efter en viss uppehållstid i dammen leds ett renat dagvatten till Saltsjön.

Dagvattenlösningarna ska samordnas med övrig planering och utnyttjas som en resurs för planteringar och övrig grönstruktur.



Exempel på en dagvattendamm i en bostadsmiljö



Exempel på infiltrationsyta i gaturummet.



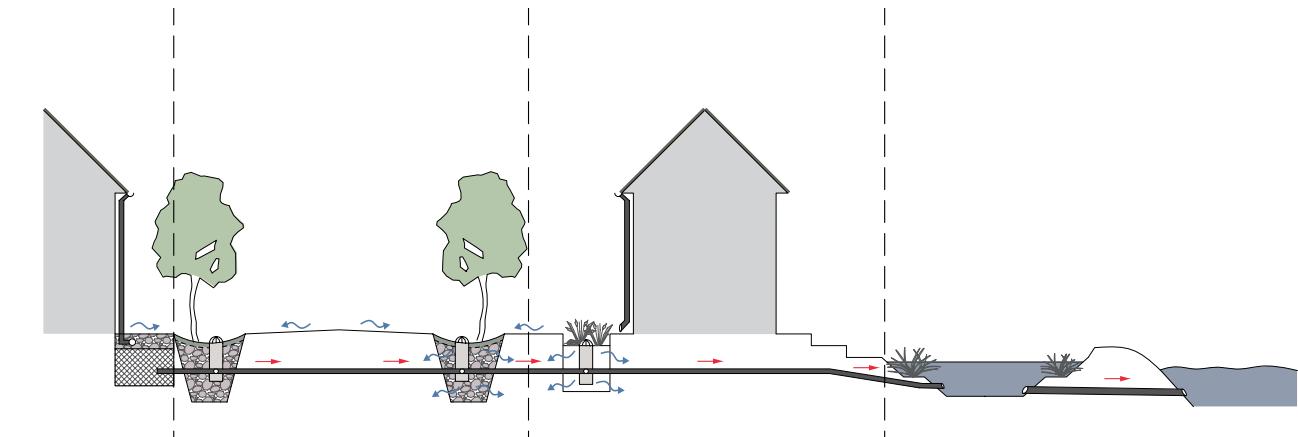
Exempel på dagvattenränna för ytlig avledning



Exempel på dagvattenränna integrerat med trappa



Exempel på grön gårdsmiljö på taken.



Principlösning för dagvattenhantering i Nacka strand.

Markföroringar

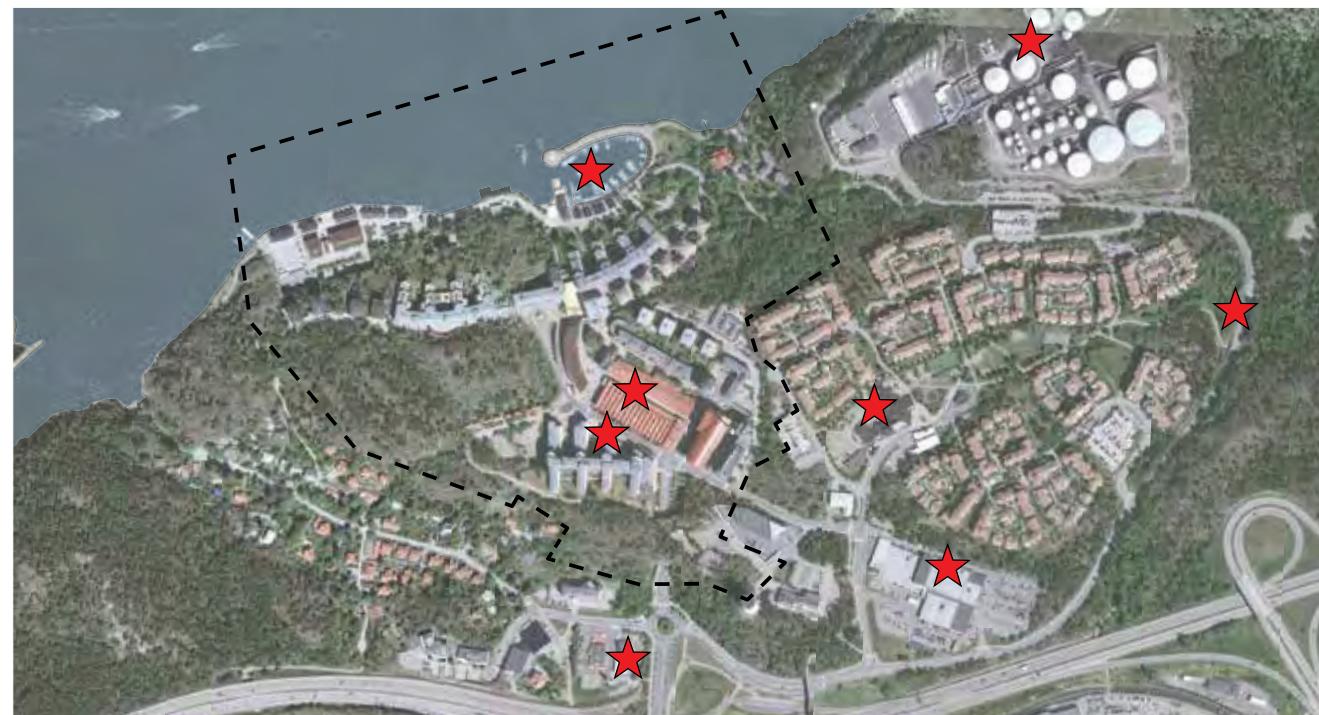
INom området fanns tidigare ytbehandlings- och verkstadsindustri. De har främst varit lokaliserade i lägen för nuvarande mässlokalen och restauranger. Spill, läckage och eventuella dumpningar i omgivningarna kan inte uteslutas. Provtagnings har konstaterat förekomst av PAH, klorerade kolväten, cyanid och tungmetaller. Avrinning från området sker norrut i dalsänkan till Lilla Värtan. Saneringar har genomförts, bland annat i anslutning till verkstadslokaler på Automobilfabriken/ Cylindervägen 1, i samband med uppförandet av hus på Augustendalstorget samt vid stängning av bensinstation på Augustendalsvägen 1-15. Åtgärderna har dock inte haft sanering av hela området som mål. Saneringen av verkstaden var begränsad till byggnadens nordöstra del och dess invändiga avloppsledningar. Byggnationen på Augustendalstorget sågs som en byggnadsåtgärd där mycket massor avlägsnades, men utan några uttalade föroreningsinriktade riskbedömningar eller åtgärdsmål. Miljökontrollen var därför inriktad på hur avfallsmassor skulle tas om hand, medan det saknades beskrivning av vad som fanns på plats. När bensinstationen lades ner så rengjordes och sandfylldes cisterner, men det är oklart om föroringar kontrollerats.

Eftersom det saknas en heltäckande undersökning av området kring Automobilfabriken, så är det svårt att säga hur det ser ut utanför de platser som har åtgärdats. I samband med bygget vid Augustendalstorget så noterades dock att det rann in lösningsmedel med grundvattnet från schakets östra kant. Det är en tydlig indikation på att det finns höga föroringshalter inom området.

Naturvårdsverket har arbetat fram en metodik för inventering och riskklassning av förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen som står för metodik för inventering av förorenade områden. Enligt EBH-stödet (tidigare MIFO-databasen, nationell databas för markföroringar) finns inom området ett riskklassat objekt (Automobilfabriken m.fl.) på platsen samt tre som fått en preliminär riskklass utifrån den verksamhet/bransch som funnits på platsen. Länsstyrelsen har nyligen gett Automobilfabriken högsta riskklassen (klass 1) och fört upp objektet på länets prioriteringslista. Främsta anledningen till riskklassen är att mycket farliga kemikalier

har hanterats under lång tid, att bara delsaneringar finns dokumenterade och att byggnaderna idag används av både yrkesverksamma och gymnasieelever.

I samband med framtagande av kommande detaljplaner bör markundersökningar genomföras. Syftet med undersökningarna är att visa att detaljplanerna går att genomföra med avseende på markföroringar. Eventuella markföroringar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.



Objekt enligt MIFO-databasen.

Buller

Området utsätts huvudsakligen för buller från Värdöleden men även från det lokala vägnätet inom Nacka strand.

I Nacka kommunens översiktplan finns generella riktlinjer för planering och byggande, och även för buller. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

Vid tät stadsbebyggelse på Sicklaön kan i undantagsfall även Länsstyrelsens avstegsfall A och B tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Skäl för att tillämpa avstegsfall B i

området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden. Nacka strand uppfyller dessa kriterier, avståndet till närmaste köpcentra är ca 500 meter och området har god tillgång till både buss och färja.

En översiktig bullerutredning visar att kommunens riktvärde för buller överskrids inom delar av programområdet. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från bl.a. bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. I det fortsatta planarbetet kommer bostädernas placering och utformning studeras med hänsyn till bullersituationen samt eventuell byggnation av bullerdämpande åtgärder såsom bullerskärmar.



Ekivalentnivåer i dB(A) ca 2 meter ovan markytan enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning:
 mörkblå > 80, ljusblå > 75, lila > 70,
 mörkrött > 65, rött > 60, orange
 > 55, brun > 50, gult > 45.

PM10dygnsmedel $\mu\text{g}/\text{m}^3$
12 - 14
14 - 16
16 - 18
18 - 20
20 - 22
22 - 25
25 - 35 undre utvärsk
35 - 50 övre utvärsk
> 50 över norm

Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Planområdet gränsar till Bergs oljedepå. Inom depån lagras, lossas och lastas en stor mängd petroleumprodukter. Verksamheten orsakar ett årligt utsläpp till luft av ca 20 ton flyktiga organiska föroreningar (VOC).

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid, partikelhalter och bensen som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljökvalitetsnormen (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att planområdet ligger relativt långt från större trafikleder, Värmdöleden. Under det fortsatta planarbetet bör en studie av luftsituationen utföras i det fall att bebyggelse planeras i näheten av Bergs oljedepå.



Klimatanpassning

Klimatfrågan behöver vägas in i planering av Nacka strand. Regionen förväntas få ökad och mer intensiv nederbörd, förhöjd havsnivå samt fler värmeböljor och längre vegetationsperiod. Området är starkt kuperat och de naturliga förutsättningarna är mycket berg i dagen. Planeringen måste ta hänsyn till att stora flöden av dagvatten kan uppkomma. Bebyggelsen på kajplanet måste ta hänsyn till höjda havsnivåer. Vegetationsytor, särskilt tillsammans med vatten, har visat sig kunna ha en klimatutjämnande förmåga genom skuggande och svalkande effekter.

SMHI har som underlag för detaljplaneprogrammet tagit fram en vindstudie (*Bedömning av vindmiljön vid Nacka Strand*). I utredningen lyfts vissa platser fram som extra utsatta för nordliga vindar och som behöver ses över ytterligare under planläggningen. Bl a nämns torgets norra del, parkområdet vid dagvattendammarna och området vid förskolan på Jakobsdalsvägen.

Då Nacka strand delvis ligger i norrläge och då såväl befintlig som planerad bebyggelse är förhållandevis storskalig, bör boendemiljöerna även studeras ur ett solljusperspektiv i det fortsatta detaljplanearbetet.

Lek och rekreation

Programförslaget visar en hög ambitionsnivå för hur Nacka strand kan utveckla möjligheterna för lek och rekreation. Med många fler boende i Nacka strand, ställs höga krav på att dessa typer av anläggningar verkligen kommer till.

Med föreslagen utbyggnad/förbättring av attraktiva gångstråk, lekmiljöer samt säkerställande av vackra utsiktsplatser, kommer Nacka strand att kunna bli en uppskattad boendemiljö.

Från Nacka strand kan man förhållandevis snabbt och enkelt ta sig till det mycket uppskattade naturreservatet Nyckelviken samt till Ryssbergen.

Idrottsanläggningar finns bl.a. i centrala Nacka vid skolområdet. Dessa anläggningar är dock redan mycket intensivt utnyttjade, så någon större ledig kapacitet är inte att räkna med i dagsläget. Det är därför betydelsefullt att just frågan om idrottsanläggningar särskilt behandlas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Naturvård och vegetation, barriäreffekter

En utveckling av Nacka strand i enligt med förslaget, innebär att den biologiska mångfalden i området minskar. Detta gäller framförallt vid eventuell exploatering av hällmarkerna i anslutning till tunneln och öster därom. Samtidigt innebär programförslaget att befintlig biologisk mångfald kan säkerställas i nya alternativt ändrade detaljplaner. Detta främst genom att tidigare kvartersmark eller gemensamhetsanläggning omvandlas till allmän plats park eller natur.

Då gällande detaljplaner till stor del togs fram för länge sedan, saknar dessa bestämmelser för skydd av vegetation. Detta kan nu införas i de nya detaljplanerna.

Som tidigare nämnts ligger Nacka strand i den innersta delen av den av Stockholmsregionen RUFS 2010 (Landsättingen) utpekade gröna kilarna Nacka – Värmdökilen. Enligt riktlinjerna för de gröna kilarna, bör varje grön kil hållas samman och dess funktioner och kvaliteter bör behållas och förbättras. Särskilda kvaliteter som bör uppmärksammas är tysta områden, vattenområden och stränder. Områden som knyter samman gröna kilar med lokal grönstruktur bör stärkas.

Delar av den gröna kilen (södra delen av Nacka strand) riskerar att påverkas negativt av en utbyggnad enligt förslaget. Genom att stärka den gröna kilen i norra delen av Nacka strand – i närheten av strandzonens, kan konsekvenserna av intrånet i kilen mildras och det gröna sambandet säkerställas.

Trygg och säker

Det ökade antalet bostäder bidrar till att levandegöra Nacka strand under större delar av dygnet. Den föreslagna placeringen av tillkommande bebyggelse ramar medvetet in gaturummet och medför att det som tidigare varit en mörk sida utan innehåll nu får liv och ljus.

Förbättrade förutsättningar i den byggda miljön för gående och cyklister genom utbyggda gång- och cykelvägar innebär också ett behov av ökad belysning av dessa. Flertalet platser och stråk behöver kompletteras med avseende på belysning.

Den bitvis branta terrängen och närheten till vatten innebär en förhöjd olycksrisk, som måste beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

Hållbarhetskvaliteter hushållning med resurser

Planerad bebyggelse föreslås huvudsakligen inom mark som till stor del redan är ianspråktagen. Programområdet är relativt centralt beläget i Stockholmsregionen vilket möjliggör jämförelsevis korta resor och god kollektivtrafikförsörjning. Från energiförsörjningssynpunkt är området anslutet till befintligt fjärrvärmennät.

Förureningar i mark kommer att omhändertas vilket innebär att diffus spridning till vatten och mark förhindras.

Belastningen av förureningar på Lilla Värtan kan minskas när planen genomförs.

Följande bör beaktas i de fortsatta planarbetena:

- Hushållningsaspekterna, t ex avseende energihushållning och materialval.
- Möjligheter att öka kollektivtrafiken och turtätheten till området.
- Förstärka den gröna kilen, Nacka-Värmdökilen, som går genom området.

GENOMFÖRANDE

Planprogrammet upprättas av planenheten i Nacka kommun med stöd av konsulter. Planprogrammet innehåller inget genomförande utan ska klargöra vilken bebyggelseutveckling som ska ske och ange riktlinjer inför kommande detaljplaneetapper.

TIDPLAN

En preliminär tidplan för programmet har tagits fram enligt nedan:

Samråd planprogram	november-december 2014
Tillstyrkan efter samråd av planprogram MSN	april 2014
Godkännande av planprogram KS	juni 2014

Efter att programmet antagits kan detaljplanearbeten påbörjas.

HUVUDMANNASKAP

Inom programområdet föreslås Nacka kommun vara huvudman för allmän platsmark. Med allmän plats avses en gata, väg, park eller ett annat område som är avsett för ett gemensamt behov och som är tillgängligt för allmänheten. Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplaneetapperna, kommer förslag till allmänna platsmarker och dess utformning att preciseras.

Kommunen föreslås även vara huvudman för vatten- och avlopsledningar. Omfattningen av dessa ledningar ska i detalj utredas inom respektive planarbete. Krav för övertagande av huvudmannaskap för va-ledningar är att nuvarande ledningsägare överlämnar relationshandlingar på befintliga ledningsnät till kommunen, utför TV-inspektioner samt säkerställer alla utbyggda ledningar över enskild mark med ledningsrädder. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats. Kommunens Tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger respektive exploater. Det är exploateren eller den exploateren sätter i sitt ställe, som svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Resonemang kring framtida huvudmannaskap

Idag är största delen av Nacka strand utlagt som kvartersmark. Enligt gällande detaljplaner ska gemensamhetsanläggningar inrättas för skötseln av vägarna. Detta har dock inte genomförts och istället har anläggningarna sköts av exploateren, som äger större delen av området. Parkområden som nyttjas av allmänheten och upplevs som allmänt tillgängliga är inte skyddade i gällande detaljplan, då de är belägna på prickmark för kvartersmark, kontor, bostad och upplag bergrum.

I och med den utveckling som programmet föreslår får området fler bostäder och färre kontor, vilket bör leda till att fastighetsindelningen och ägandestrukturen förändras genom att området styckas upp och fördelas på fler ägare. De gemensamma anläggningarna kan då förvaltas av kommunen eller av gemensamhetsanläggningar. Huvudregeln i PBL är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom områden med detaljplan. För att kunna lägga ut dessa anläggningar på enskilt huvudmannaskap krävs särskilda skäl, exempelvis att området är avsett för fritidsbebyggelse. Nacka strand utpekas som tät stadsbebyggelse i översiktsplanen från 2012 och består av flerbostadshus, kontor, skolor, anläggningar för vård, idrott och rekreation, grönområden, parker och infrastruktur. Syftet med planläggningen är att förtäta

området med ytterligare drygt 1500 permanentbostäder, offentlig och kommersiell service och att tillskapa en väl fungerande stadsdel.

Kommunen gör bedömningen att det är lämpligt att ha kommunalt huvudmannaskap i Nacka strand. Några särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap anses inte föreligga.

Allmänna anläggningar inom Nacka strand

Förslag på allmänna anläggningar som övertas av kommunen:

Vägar

Förslaget innebär att samtliga vägar inom Nacka strand förutom Automobilvägen och del av Cylindervägen övertas av kommunen. I samband med ny bebyggelse och detalj-planering av stora delar av området ska även standarden på gatorna höjas och anpassas med avseende på trafiksäkerhet och trafikflöden. Automobilvägen och del av Cylindervägen är idag lokala kvartersstråk som endast försörjer de omkringliggande verksamheterna. I programmet föreslås inga åtgärder som ändrar karaktären på detta område och det är därför lämpligt att anläggningarna även i fortsättningen är belägna inom kvartersmark och förvaltas av fastighetsägarna i området, förslagsvis genom att bilda en gemensamhetsanläggning. Gränsdragning och detalj-studie av vägarna genomförs vid detaljplaneläggning.



Bild från Automobilgatan.



Bild från Google Maps på Cylindervägen.

Parker

De parker och grönområden som planeras att finnas kvar i Nacka strand fyller ett allmänt behov, i synnerhet när området kommer få en så stor ökad mängd boende. Det är därför viktigt att dessa skyddas och att allmänhetens tillträde säkras vid framtagande av nya detaljplaner över området, vilket uppnås genom att planlägga områdena som park eller natur i detaljplan. Parker och grönområden i Nacka strand behövs även för att säkerställa att den gröna kil som går genom Ryssbergen och vidare till Nyckelviken inte försvinner.

Kajer

Allmänhetens tillträde till strandkanten ska säkerställas med en strandpromenad. Lämpliga lösningar och gränsdragningar får studeras närmare vid planläggning.

Övriga anläggningar

Allmänna dagvattenanordningar och övriga anläggningar som möjliggör naturliga gångstråk mellan olika delar av området, såsom trappor, gång- och cykelvägar, bergbanan med mera. Bergbanans driftsäkerhet bör dock utredas och alternativa lösningar studeras t ex en snedbanehiss alternativt en vanlig hiss. Även möjligheten att komplettera och förstärka de allmänna kopplingarna mellan torg och kaj genom ytterligare åtgärder som t ex rulltrappor bör studeras vidare i utformningen av eventuell ny bebyggelse i anslutning till dagens bergbana.

Förslag på nya allmänna anläggningar inom Nacka strand

Den öppna dagvattenhanteringen i gatu/torgmiljön samt nya parken med dagvattendammarna. Se en mer utförlig beskrivning under *Miljökonsekvenser, dagvatten och Programförslag, Natur och rekreation, dagvattenparken*.

Ny gemensam angöringskaj för pendelbåtarna och Waxholmsbolaget placerad mellan befintliga angöringsplatser. Se mer under *Programförslag, Trafik och Teknik, Kollektivtrafik, Båt*.

Programmet föreslår utbyggnad av en cirkulationsplats i korsningen Lokomobilvägen-Augustendalsvägen för att lösa dagens trafikproblem och förebygga framtida problem i anslutning till tunneln. Se mer under *Programförslag, Trafik och Teknik, Gatustruktur*.

Ombyggnad av Augustendalsvägen med nya cykelbanor och ny sänkt gångbana i anslutning till mässan och öppen dagvattenhantering samt komplettering i belysning. I samband med detaljplanering av ny bebyggelse mot Lokomobilvägen ses även den sektionen över och kompletteras till Augustendalsvägens nya standard med gång- och cykelbanor på båda sidor, belysning och dagvattenhantering.

Ombyggnad av tunneln, bullerdämpning, bättre belysning och konstnärlig utsmyckning för att ökad trivsel och trygghet. Se mer under *Programförslag, Offentliga rum, Entrén*.

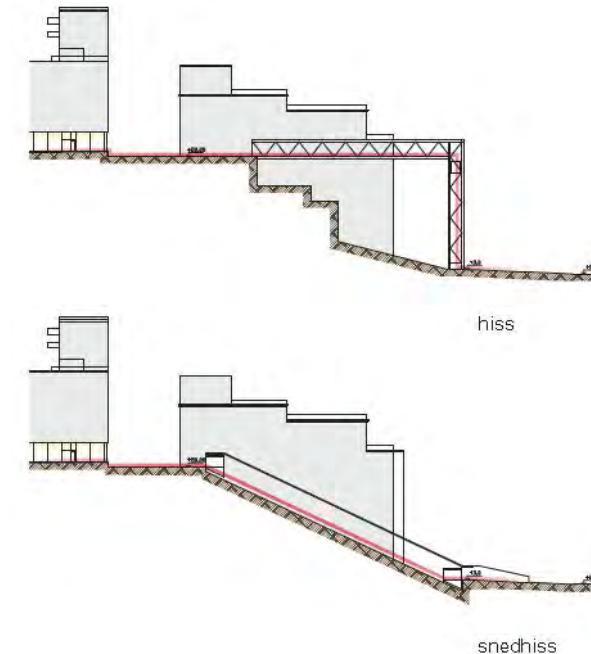
Busstorget byggs om för att ge plats för ny bebyggelse. Hela vägområdet disponeras om när garagenedfarten flyttas till Tändkulevägen och även den korsningen behöver byggas om (utreds i detaljplanering). Med anledning av underliggande garage blir busstorget en konstbyggnad med anläggningsprinciper anpassade för det. Ny gångbana byggs på västra sidan med busshållplatser och på-avstigningszon. Väderskydd anläggs på båda sidor av gatan i anslutning till hållplatser. Planteringar och synligt dagvatten, anläggs framförallt utmed västra sidan. Ombyggnaden ska ske i samband med nyexploatering i anslutning till torget.

En ny kapacitetsstark och driftsäker vertikal koppling mellan torg och kaj behövs när området byggs ut. Se mer under *Programförslag, Offentliga rum, koppling torg-kaj*.

Västra hållmarksparken, Dagvattenparken, Terrassparken och del av grönstråket utmed gröna foten föreslår programmet får en ny utformning med fler funktioner och ökad tillgänglighet. Se mer under *Programförslag, Offentliga rum, Grönstruktur och rekreation*

Lokalgator byggs om i samband med ny bebyggelse för att uppfylla nya behov och anpassas till kommunal standard, kompletteras med gångbanor på ena eller båda sidor samt vändplats av kommunal standard. Tändkulevägen behöver troligen också förlängas runt det nya kvarteret i samband med utbyggnaden av den nya bebyggelsen utmed gatan.

Under detaljplanearbetena utreds och beslutas vilka allmänna anläggningar som behövs.



Alternativ 1 ny hiss, alternativ 2 snedbanehiss.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Samtliga infrastrukturåtgärder likt övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, skall bäras av tillkommande bebyggelse.

Kostnaderna för föreslagna åtgärder ska stå i proportion till exploateringarnas storlek och fördelas likvärdigt mellan dessa exploateringar.

KOSTNADSFÖRDELNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnaderna för allmänna anläggningar ska fördelas mellan kommande exploateringar inom planområdet och ske i relation till exploateringsgrad. Programmet särskiljer inte utbyggnaden av bostäder eller kontor, lager etc. utan utgår från att respektive utbyggnad medför ett likvärdigt behov av åtgärder av allmänna anläggningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor såsom servitut, ledningsrätt och fastighetsbildning utredes under planskedet för respektive detaljplaneetapp. Behov av servitutsavtal mellan Nacka kommun och exploatör eller upplåtandet av ledningsrätt för exempelvis allmänna dagvattenledningar regleras vidare i exploateringsavtal innan en detaljplan antas. Likaså

fastställs eventuell fastighetsbildning samt reglering av förrättningskostnader i exploateringsavtalet.

Inom kvartersmark kommer det troligen inom vissa detaljplaneetapper finnas anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter. Sådana gemensamhetsanläggningar kan t.ex. vara tillfartsväg till fastigheterna, ytor för rekreation, tekniska anläggningar eller mindre markparkeringar. I enlighet med anläggningsslagen ska exploatören eller exploatörerna inom en detaljplaneetapp i förekommande fall ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsbildningsåtgärder, inrättande av gemensamhetsanläggningar och övriga fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Servitut och nyttjanderätter

Programområdet berörs av flertalet servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter. De detaljplaner som tas fram inom programområdet ska vara utformade med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vid framtagande av en detaljplan ska planhandlingarna redovisa hur varje fastighet med tillhörande rättigheter berörs.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inte några gemensamhetsanläggningar inom programområdet.

AVTAL

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska en principöverenskommelse träffas mellan exploatören och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar.

När sådan träffats och kommunstyrelsen beslutat att anta programmet kan detaljplanearbetet för den första etappen påbörjas. Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploatör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet.

För två befintliga kontorsbyggnader i området planeras användningen ändras från kontor till bostäder, vilket föreslås möjliggöras genom att detaljplaner tas fram för respektive byggnad. Arbetet beräknas kunna initieras före programmet antas, dock ska ett detaljplaneavtal och eventuellt en princip-överenskommelse ha träffats mellan exploatören och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar innan arbetet påbörjas.

Innan en detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska också ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvar- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser. Exploateringsavtal reglerar även skydd för bebyggelse, mark och vegetation samt uttag av VA-anläggningsavgifter och ställande av säkerhet.

ETAPPER

Programområdet är stort och omfattar såväl oexploaterade områden som befintliga planerade miljöer. Detta innebär många olika problemlösningar varför detaljplaneläggning och genomförande behöver ske i etapper och under en lång tidsperiod. Genomförandets tider och utbyggnadstakt påverkas även av faktorer såsom marknadssituation och konjunkturcykler, vägnätets kapacitet inom och utanför programområdet samt åtgärder som åläggs exploaterörerna via exploateringsavtal.

För samtliga föreslagna exploateringsområden ska kommunens parkeringspolicy, miljökrav etcetera samt övriga myndigheters krav och regler uppfyllas. Inom de områden som kommunen äger finns dock möjligheten att ställa hårdare krav än gällande lagar och byggnormer. Sådana krav kan t.ex. gälla upplåtelseform, energiförbrukning av tillkommande bebyggelse eller krav på parkeringsköp i samband med markförsäljning. Då kommunen innehåller mark i programområdet kommer troligtvis markförsäljningar ske via anbudsförfarande. Detta förfarande tillsammans med ovan nämnda krav kan påverka tidsaspekten för genomförandet av detaljplaneetapper där kommunal mark ingår.

I den första etappen ligger tyngdvikten på Nacka strands mest centrala delar utmed Augustendalsvägen. Omvandlingen av entrén, huvudgatan med angränsande torg, koppling ner till kajen, en gestaltad dagvattenhantering och de större nya parkmiljöerna kommer tillsammans med den nya bebyggelsen skapa en livskraftig kärna och bas för de kommande etapperna. Fokus har varit att

använda redan idag hårdgjorda ytor för att tillskapa mervärden i området. I andra etappen fortsätter planeringen i västra delen av området, både på kajplanet och utmed Fabrikörvägen. I tredje etappen ingår den nya bebyggelsen utmed Jakobsdalsvägen. Här ingår också bebyggelse på och i anslutning till tunneln, för att på så sätt länka samman Nacka strand med den stad som växer fram i Centrala Nacka och möta upp en ev överdäckning och ny tunnelbana på andra sidan tunneln.

De vitstreckade linjerna i kartan redovisar en möjlig indelning i detaljplaner.

Etappindelningen och den föreslagna avgränsningen för detaljplanerna är preliminär och kan komma att ändras om förutsättningarna förändras över tid.



Etappindelning: Grönt etapp I, blå etapp II och orange etapp III. Vit streckad linje illustrerar en möjlig indelning i detaljplaner.

Etapp I

Etapp I omfattar omvandling och påbyggnad av befintliga kontorsbyggnader på Augustendalsvägen. Vidare omfattar etapp I den centrala delen av Nacka strand, med en kraftig om- och tillbyggnad av kontorshuset närmast bergbanan (alternativt rivning och nybyggnad), nya byggnader vid J V Svenssons torg, ny nedfart till garaget under torget, nya bostäder längs Augustendalsvägen i anslutning till dagvattenparken samt nya byggnader vid korsningen Augustendalsvägen/Lokomobilvägen innanför tunneln. I denna etapp ingår ombyggnad av tunneln, ny cirkulationsplats vid entrékorsningen, ny sektion för Augustendalsvägen och omfattande ombyggnad av bussgatan och torget. Sektionen utmed del av Lokomobilvägen kompletteras och kopplas ihop med Augustendalsvägen vid detaljplanering av bebyggelsen vid entrékorsningen. Även dagvattenparken inkl dagvattenhantering i Augustendalsvägen ligger inom denna etapp liksom en ny mer driftsäker och



Etapp I.

kapacitetsstark vertikal förbindelse mellan torg och kaj samt Västra hällmarksparken. I denna etapp ingår även Engelska skolans lokaler med flyttade entréer samt anläggande av en gång och cykelväg i parkmark ovanpå tunneln mellan Enspännarvägen och Tändkulevägen samt en vändplan i förlängningen av Enspännarvägen.

Etapp 1 inkluderar även nya bostäder på Tändkulevägen samt en fristående förskola i dess förlängning. I denna etapp ingår kompletteringar av strandpromenaden, ny angöringskaj för den reguljära båttrafiken till Nacka strand, nya och ombyggda gator samt gång- och cykelvägar i anslutning till de nya bebyggelseområdena. Standarden på Ellensviksvägen behöver ses över för att kunna hantera byggtransporter och övrig framtidig trafik. Kustremsan längst i öster planläggs för att i framtiden kunna ansluta och kopplas samman med en strandpromenad mot och förbi Bergs oljehamn.



Etapp II.

Etapp II

Etapp 2 omfattar befintliga och nya byggnader på hamnplan inklusive de västra delarna av strandpromenaden. De nya bostäderna söder om Fabrikörvägen, samt grönytorna och trappkopplingen mellan dem och kajplanet ingår även i den andra etappen. Nya gator med gångbanor i anslutning till området ingår också.

Etapp III

Etapp 3 omfattar dels nya byggnader längs Jakobsdalsvägen, dels ny bebyggelse på den övre nivån på respektive sida om tunneln. Jakobsdalsvägen byggs om och kompletteras med gångbana och större vändplatser i samband med ny bebyggelse. Ny lokalgata kopplar ihop Enspännarvägen och Tändkulevägen över tunneln och ny bebyggelse utmed denna ingår också i etapp tre.



Etapp III.

Medverkande i framtagandet av programmet

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun bestående av representanter inom plan, exploatering, trafik, kulturmiljö, Natur/park, miljö, väg och VA(vatten och avlopp).

Sofia Thuresson Rudenschöld, projektledare, planenheten
 Sara Bolander, delprojektledare, exploateringsenheten
 Jerk Allvar, planarkitekt, planenheten
 Johan Aspfors, kommunantikvarie, planenheten
 Elisabet Rosell, landskapsarkitekt, parkenheten
 Birgitta Held Paulie, miljöstrateg, miljöenheten
 Rafael Mancera, entreprenadengenjör, vägenheten
 Jan-Åke Axelsson, VA-ingenjör, VA-enheten
 Anna Hedman, förrättningslantmätare, lantmäterienheten
 Katarina Kjellberg, trafikplanerare, trafikenheten
 Elisabeth Klingmark, kommunikatör, teknik- och stadsbyggnadsstaben

Programmet har tagits fram i samarbete med BSK Arkitekter (Svante Bergman, Elinor Holgersson m fl), SWECO (Agata Banach, Shira Jacobs och Emma Wiklund m fl), TAM Group, (Charlotta Rosén m fl), och representanter från The Carlyle Group (Henrik Orrbeck m fl).

Illustrationsmaterial har tagits fram av BSK Arkitekter, Sweco och Nacka kommun.

Underlag

Landskapsanalys, 2013-02-23, WSP Landskap (Marie Åslund)

Inventering av naturvärdesträd, 2013-03-10, Pro Natura (Tomas Fasth)

Trafikunderlag, 2013-10-11, rev 2014-03-14, Katarina Kjellberg

PM Korsningsanalys, 2013-08-19, SWECO (Emma Wiklund)

PM Parkerings, 2013-07-04, rev. 2013-02-14, SWECO (Emma Wiklund)

PM Dagvatten, 2013-06-12, SWECO (Agata Banach)

PM Avfallsteknik, 2013-08-16, ATKINS (Leif Lundin)

Vindmiljöbedömning, 2013-09-24, SMHI

PM Bussgata till kaj, 2014-03-14, WSP (Marie Åslund)

Produktion

Nacka kommun, planenheten och kommunikationsenheten

Korrektur: Elisabeth Klingmark och Therese Sjöberg

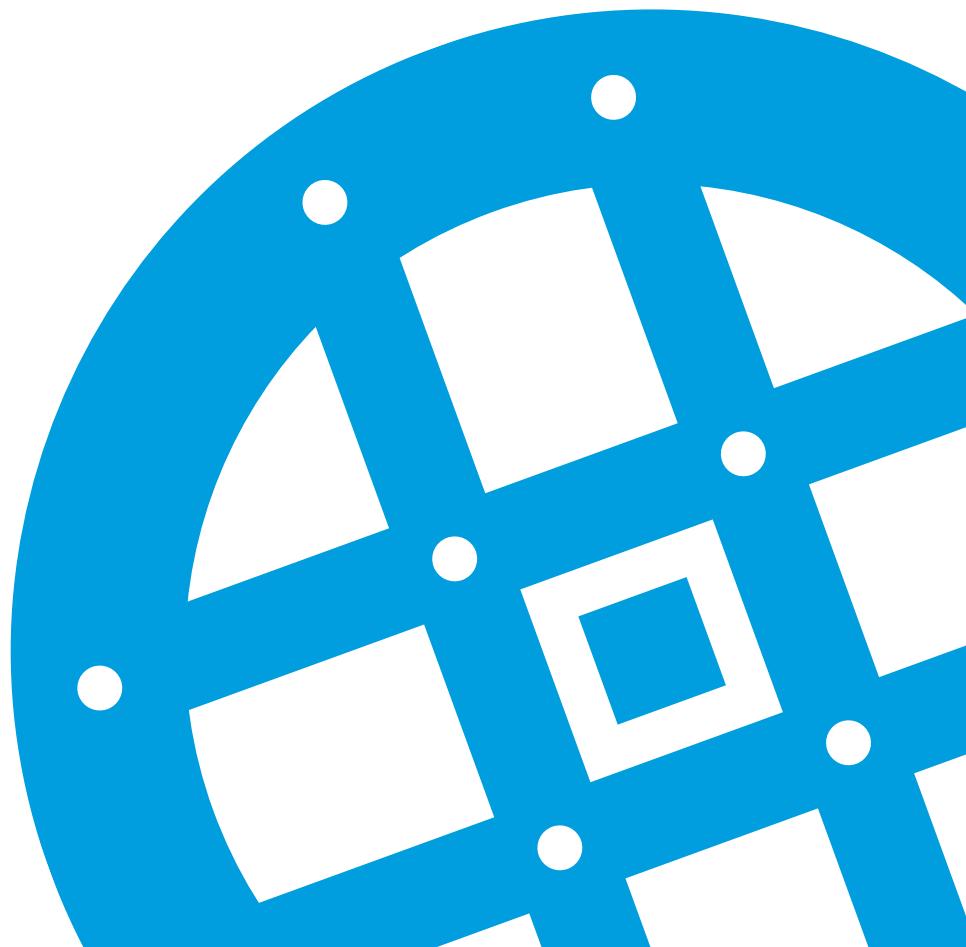
Form: Sofia Thuresson Rudenschöld, Jerk Allvar och Ricardo Abarza

Foto

Omslag: perspektiv BSK, Bertil Nordahl och Sofia T Rudenschöld

Inlaga: Om inget annat angivits är bildkällan - Sofia T Rudenschöld, Jerk Allvar, Johan Aspfors, BSK Arkitekter eller Sweco.

Detaljplaneprogram för Nacka Strand
Nacka kommun
Miljö och Stadbyggnad
KFKS 2012/495-214



S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

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 framtidens 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 tidigarelagts från etapp 2 till etapp 1. Etapp 3 är oförändrad.
- Utomiljön 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, exploateren samt arkitekterna. I anslutning till de öppna husen anordnades samrådsspromenader 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 förhållningssätt 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 kommunens 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 exploater och deras arkitekter tillgängliga för frågor.

I anslutning till de öppna husen anordnades två samrådsromenader 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 poängerar 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 rymmer 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.

Trafikbullen, 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 kommunens översiktsplan från 2012 har uppmärksammats och ifrågasatts av boende och föreningar i området.

I övrigt har synpunkter från de boende kommit in angående trafikfrågor, offentliga platser, konst, byggstöck 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 Pysslingen 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.

Förurenade områden

Inom eller i anslutning till området finns tre objekt i Länsstyrelsens databas över eventuellt förurenade områden. Aktuella objekt tillhör branscherna verkstadsindustri med klorerade lösningsmedel och ytbehandling av metaller fritidsbåtshamn och förurenade 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 föröreningar. 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 föröreningar vid markingrepp och förändrad markanvändning.

Miljökvalitetsnormer 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 recipenter 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 nederbördsmängder. 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 intråget 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 rymmer 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

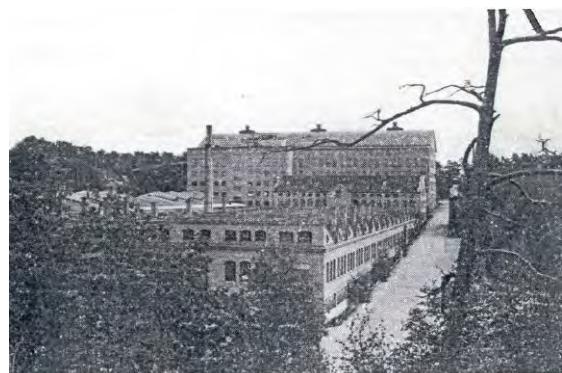
medföra att flera värdefulla miljöer för biologisk mångfald mer eller mindre förloras. Vid detaljplanering bör dessa konsekvenser studeras närmare och minimeras.

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. Gestaltningsprinciperna 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 dagvattenrenings 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 ljuddämpad 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 strandtunneln 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 sammanhållens bebyggelse) kan komma att påverka luftfarten varför en lokaliseringssbedömnning 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 riksärendet 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 förtäring 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 RUFS 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.

Ombyggnationen 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. Ombyggnaden 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 innehåller 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 förtäts med fler bostäder för att nå en balans mellan boende och verksamma och programmet har utformats därför.

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 forskrida enligt både vad som pekats ut i RUFS2010 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 attmotiveras. 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 utpekat av Trafikverket som riksintressen för trafikslagens 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.

Sjöfartsverket delar programförslagets positiva syn på vattenburen kollektivtrafik och dess möjligheter att bidra till ett hållbart 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 exploateren/kommunen ha ett avvikande utseende så bekostas detta av exploateren. 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 exploateren, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar.

Elkablar för matande elnät skall förläggas i mark, rör förläggs endast vid väggenomgång. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploateren 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 exploateren. 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 bevara 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 vändningsmöjlighet 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) innehåller 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 framtidiga tunnelbanans påverkan på bussnätet (t ex busslinjer, sträckningar och små matarbussar) studeras samt vilka ingrepp i parkmiljön som en breddning av kurvan innehåller.

9. Tekniska nämnden (TN)

Tekniska nämnden inleder med att konstatera att Nacka strand främst är planerat för verksamheter. Programförslaget genomfört innehåller 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 anseelige 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 födröjning 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 stålanläggningar 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 avfallshanteringen. Idag utgår hanteringen från de behov som verksamheter och kontor har. En utveckling mot kraftigt ökat antal bostadslägenheter ställer helt andra krav på avfallshanteringen. T ex bör hanteringen inom området av källsorterade fraktioner och kvartersnära insamlingspunkter för grovavfall studeras i tidiga skeden. Om inte en tidig översyn av avfallshanteringen 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 hällmarksparken" 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 inkommende 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 alldel 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 anläggningarna 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.

Planenhetens 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 innehåller 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 tillståndsprovningar 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 exploater 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 utedjärförskolor 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. Pysslingen 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 rekreativitetsområdena 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 utedjärförskolorna 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 rekreativitetsmöjligheter har fått stor uppmärksamhet vilket är positivt. Nacka strand är bitvis starkt kuperat och det är svårt att hitta områden för ytterligare 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 uppskattat lek- och rekreativitetsområde.

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



ständ, 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 nära 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 båtpendlar 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 kommunens grönstrukturprogram finns också en koppling till norra Djurgården av betydelse för ädellövträdens bestånden.

Strandpromenad

Långa sammanhängande strandpromenader är mycket uppskattat och knyter samman regionens parker och grönområden till större rekreativt landskap. 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.

Planenhetens 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 länmuseet 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. Länmuseet 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 Ellenvik, 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 bl a 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.

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 översiksplan bättre än planprogram

Naturskyddsföreningen i Nacka skulle gärna se att Nacka kommun istället för ett detaljplaneprogram gjorde en fördjupad översiksplan (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 rekommendationer 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, klimatutjämning, 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 klimatutjämning 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 rekreativvärden.

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.

Planenhetens 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. Parallelt 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



detaljplanearbetet 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 stadsqualiteter. 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 höjdplatan.

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 intråget 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 tätthet. 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 bergsplåerna, 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 Vikdalens 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 inkrakta alltför hårt på den 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 illustreras 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 volymskisser. 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 trafikenheten 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 riks 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, cyklister 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 anta målområden med ambition att nå ett mer långsiktigt hållbart projekt. Läs mer om Nacka kommunens 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 planenheten 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 alldelens för hög och okäntligt 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 Fabrikörvägen 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 Vikdalens. 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 trädgårdar som på ett harmoniskt sätt ansluter och bidrar till att behålla karaktären mot Vikdalens.

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 förtätnings 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 stadslik bebyggelse som ansluter mot Jarlaberg och den framtida Bergs Oljehamn.

Deras förhoppning är att dessa kommentarer tas i beaktande inför den fortsatta planeringen av förtärandet 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 slutningen 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. Föreslaget 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 detaljplaneprocess.

Den föreslagna förskolan söder om delområde 3 kommer att studeras vidare i kommande detaljplaneprocess 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, fasadmateriel, och placering kommer att studeras vidare i kommande detaljplaneprocesser.

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 Sicklön”. 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 förtätningsområde.

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 domineras 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 okänsliga 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 cykelfil 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, Vikdalens och Nyckelviken innehåller 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 rekreativsvärden 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 slitage 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, ändå finns riktlinjer för bostadsförsörjningen integrerade i Nacka kommunens 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 kommunens 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 bygget 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 trafikbullar, 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 tätthet. 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 överbryggas 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 rivas 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 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.

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, cyklister 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 naturvärdesträdänen.

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

19. Försvarsmakten
20. Södertörns brandförsvarsförbund
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 detaljprogrammet 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 befårar att bebyggelsen kommer mörkläcka 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 pekas 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. Ågarbytet 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 kvartersmark 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 sakagare 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 (Jarlberg)

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 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 kompenseras 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 sträken 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 samrådsyttranden 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 förtäning 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 pekas 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 innehålla 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 mitt 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 Vikdalens istället och angöras via Tändkulevägen. Där skulle attraktiva bostäder med storlängd 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 störs inga 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 b.la. breddökning till följd. Exakt hur angöring till den föreslagna bebyggelsen ska fungera kommer prövas i detaljplanprocessen.

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 foton 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 obebyggd, ”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 Vikdalens. En sådan lösning utgick eftersom trafiklösningarna och övrig infrastruktur skulle bli kostsamma och innehåra omotiverade ingrepp i naturen, att blivande ”västra hällmarksparken” 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 innehåra ökad insyn i bostäderna samt att parken riskerar att privatiseras. Flera skriver också att en byggnad så som förslaget visar även skulle innehåra att en stor del av parkytan försvisser, 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 innehåra 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 vistelseytor. 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 försämrad 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 färlit 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 planeras 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 Vikdalens 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 kritiseras bebyggelsen i skogspartierna mellan Vikdalens 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 Vikdalens utan att områdets karaktär försvisser. Ny bebyggelse enligt programmet kommer att påverka Vikdalens, 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 tålas, 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 översiksplanen, 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 hällmarksparken

Det har framkommit blandade synpunkter om Västra hällmarksparken. 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 naturlika 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 lektyorna 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 försämras 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 stökgig och otrygg men med anledning av de förhållandeviis låga hastigheterna är den inte trafikfarlig. Beträffande lokalgatorna Fabrikörvägen och Jakobsdalsvägen så har de förhållandeviis låga flöden för lokalgator i tätbebyggda områden även med tillkommande bostäders trafik. Medtaget den standardhöjning som planeras görs i samband med en eventuell förtätning så kommer inte trafiksituationen på dessa gator att väsentligt förändras eller försämras. 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 därfor 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 innehåra. Hur är det tänkt att allt ska kunna samordnas?

Ett antal boende i Vikdal 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 kritiseras.

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 livskvalitén för de boende?

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



Planenhetens kommentarer:

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

I övrigt, se under generella synpunkter om delområde 5 och 7 samt om byggstöd 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 familjevärlig krog samt fler grillplatser placeras på platsen. Det är de sjönära grönområdena som gör Nacka strand! I skrivenheten 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 skrivenheten 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 stadsfästighet. 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, kritiseras 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 alldelens 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 innehålla 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 trivsam insyn. Den föreslagna bebyggelsen skulle även skymma solen och därmed försämra 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



Jarlberg? 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 tydligt 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 innehåra. De menar att det skulle innehåra stora störningar för de boende under en relativt lång period och undrar hur transporterna ska samordnas. Kommer utbyggnaden också innehåra 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 innehåller 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 förtäring 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 poängtala 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 alldelens 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 detaljplanläggning 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 föreslagen bebyggelse inom område 1 och område 6 i programmet är olämplig då den innebär dramatiska intrång i det som idag är obebyggd 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 hållmarken” och angränsande skogsområden utgör en väsentlig del av den ”gröna foten” i Nacka strand. Bebyggelsen inom område 6 i programmet ifrågasätts främst eftersom den ianspråktar 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 Lidingö 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 samspelear 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 förtäning 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 avtalsservitut 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 varnar 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 innehåller 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 förtäning till en mer stadsliknande miljö bör ske på platser där det harmoniseras 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 förtäning 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 tomta kan användas mer effektivt och inrymma bostäder. Byggnaderna vid torget får gärna vara höga så de får utsikt ovanför övrig bebyggelse. I skrivenheten 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 tyntnad 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 försämra 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, ändemot är de mycket negativa till det högsta av de fyra punkthusen i område 9. Man menar att byggnaden försämrar utsikt och solljus mm, samt förvanskas 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 förtäningen 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 försämras för stora delar av brf Illern, med både försämrad 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 nämnts 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 Vikdalens och Jarlaberg. Det finns gott om annan oanvänt 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 Vikdalens 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 sakräknare 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 tillägget 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 äventyrsplats 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 parkeringsplatser 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 innehålla 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 Fyrspannsvägen 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 förslagets 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 kritiseras eftersom de ger negativ påverkan på befintliga hus. Den nya bebyggelsen får bästa utsikt på befintlig bebyggelses 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 kritiseras även för att skärma av Nacka strand från Jarlaberg snarare än att koppla samman stadsdelarna.

De boende kritisar 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 Fyrspannsvägen 36

De boende har synpunkter främst kring utformning av förskolegårdar. Till yttrandet bifogas tidningsartiklar i ämnet. I skrivelserna 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 omarbatas och att skolans behov av gårdsytor analyseras och att de förbättras så att minst 25 kvm per barn i gårdsstorlek finns, att nyttillkommande 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:

Utförningen 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. Försämrat 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 enskilda 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 förtäring 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 förlaget 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, byggtrafik 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 Vikdalens pga. den planerade gång- och cykelbanan.

Trafikvolymen i Vikdalens 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 ”allmänningen” 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 bergsslutningar och byggnader i högst två våningar samt att detta bekräftas i den gällande detaljplan för Vikdalens 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 iordning gjort. 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 aldeles 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 Vikdalens. 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 Vikdalens, 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 Vikdalens bör behållas. Avslutningsvis menar den boende att bullersituationen i Vikdalens behöver förbättras.

Planenhetens kommentarer:

Någon förändring av bebyggelsen i Vikdalens föreslås inte i detta program. Planenheten bedömer dock att förtätning kan ske i närheten av Vikdalens utan att områdets karaktär försvisser. 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 Vikdalens 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 Vikdalens inte är förenlig med Nacka kommunens 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 absurd 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 skyntas 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 hällmarksområdet 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 hällmarken, 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 hällmarksparken.

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 utökat 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 Vikdalens bevaras. Speciellt området mellan Vikdalens och Nacka strand. Kilarna av hus i område 6 bör utgå då de i princip elimineras 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 okäntligt placerad i förhållande till det första av de röda trähusen. Den lilla bruksgatan som ger en känsa 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 byggstöd och buller.

69. Boende på Vikdalsvägen

I sin skrivelse uttrycker de boende att Vikdalens blir alltmer inklämt mellan olika vägar och hus och att rekreationsmöjligheter 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 Vikdalens är ett vackert villaområde i en lummig dalgång med en unik karaktär och att gällande detaljplan för Vikdalens 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, strövområdenen för boende och lekområdena för förskolebarn, vill de även att område 6 och 12 förblir oexploaterade.

Planenhetens kommentarer:

Bebyggelsetrycket är mycket stort i hela stockholmsområdet, 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 hällmarksparken 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 okäntligt 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 Järla 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 bedömmningen. 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 hällmarksparken, förskola, byggstök och buller och allmänt.

Bilagor

- **Samrådsenkät, fullständig rapport**

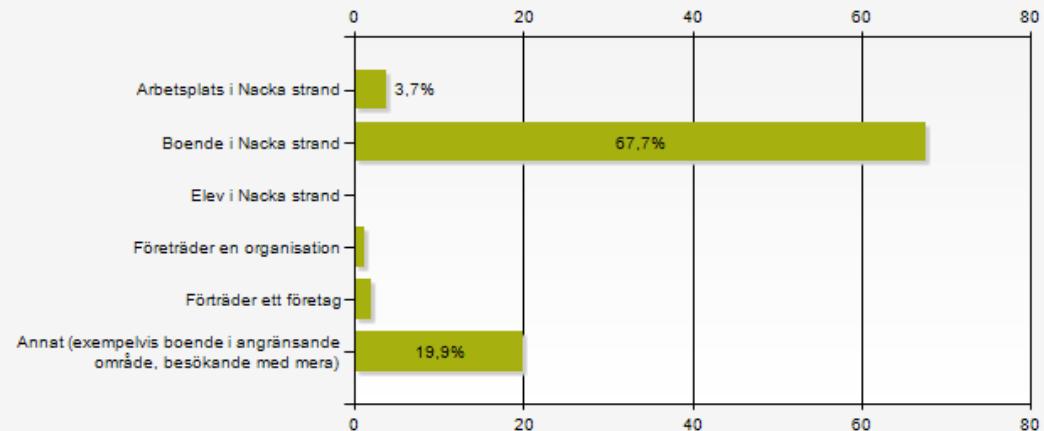
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sofia Thuresson Rudenschöld
Planarkitekt

Samrådsenkät Nacka strand

Standardrapport

1. Vad är din relation till Nacka strand?

	Procent	Antal
Arbetsplats i Nacka strand	3,7%	6
Boende i Nacka strand	67,7%	109
Elev i Nacka strand	0%	0
Företräder en organisation	1,2%	2
Förträder ett företag	1,9%	3
Annat (exempelvis boende i angränsande område, besökande med mera)	19,9%	32
Svarande		161
Inget svar		1

Annat (exempelvis boende i angränsande område, besökande med mera)

Boende Fyrspannsvägen

boende Fyrspannsvägen 39

Boende i angränsande område

boende i jarlaberg

boende i Jarlaberg med barn i förskolan i Nacka strand

Boende i Jarlaberg på Fyrspannsvägen

Boende i radhus fyrspannsvägen 10-16

Boende i Vikdalen

Boende i Vikdalen

Bor i jarlaberg i brf illern närmast n strand

bor i Jarlaberg precis intill Nacka Strand

Brf jarlaberg

F d projektledare SjöVägen

Fyrspannsvägen 39

Jarlaberg

Jarlaberg

Jarlaberg

Jarlaberg

Jarlaberg

Jarlaberg

Jarlaberg

Jarlaberg

jobbar i nacka stadshus

2. Vänligen, ange din organisations namn:

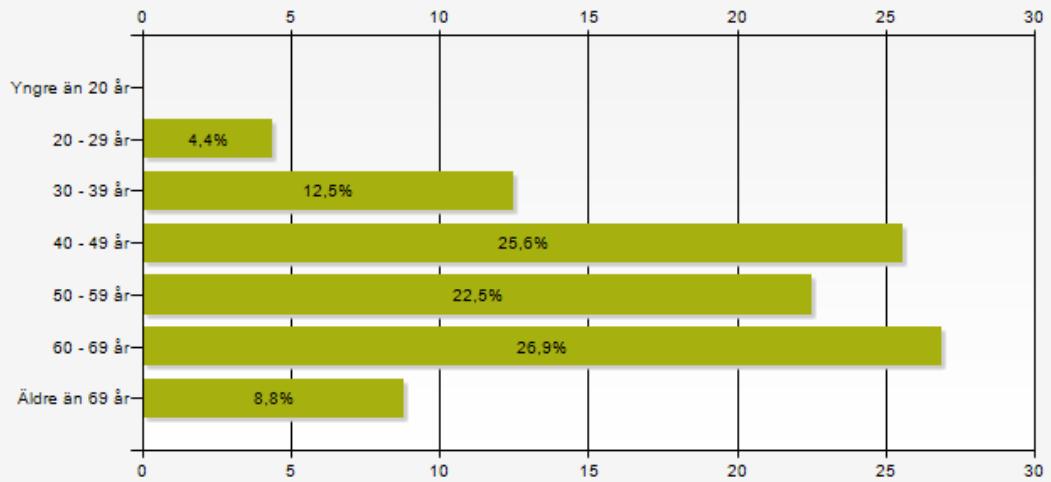
Namn:

Jarlbergs samfällighetsförening

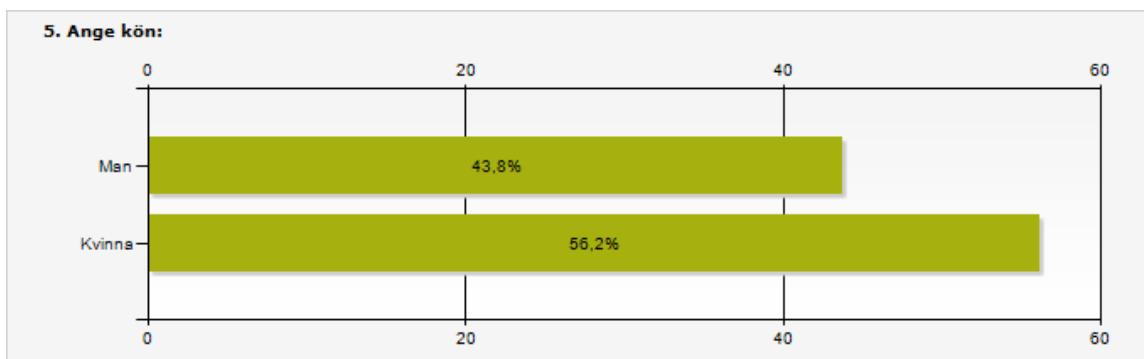
3. Vänligen, ange ditt företags namn:

Namn:
Mabtech AB
Saltsjöqvarn Förvaltnings AB

4. Hur gammal är du?



	Procent	Antal
Yngre än 20 år	0%	0
20 - 29 år	4,4%	7
30 - 39 år	12,5%	20
40 - 49 år	25,6%	41
50 - 59 år	22,5%	36
60 - 69 år	26,9%	43
Äldre än 69 år	8,8%	14
Svarande		160
Inget svar		2



	Procent	Antal
Man	43,8%	70
Kvinna	56,2%	90
Svarande		160
Inget svar		2

6. Vad tycker du är bra med förslaget?

Svar
<ul style="list-style-type: none"> • Cirkulationsplats Lokomobilvägen • Mer utrymme för bussar på JW Svenssons Torg • Bättre möjligheter att ta sig ner till Nacka Strand Kaj • Ny gemensam brygga Nacka Strand – för SjöVägen och Waxholmsbolaget
Affärer vid torget är bra.
Allt utom bebyggelse
Att befintliga kontorsbyggnader som ej nyttjas görs om till bostäder
Att man tänker på att plantera träd mm vid gator och torg. Gröna tak är också bra, men ersätter inte naturen, man bör i största möjliga mån bevara den natur som finns kvar. Bra om det blir lättare att ta sig upp från kajen, tex med hissar.
Att nacka strand området ska bli mer levande, mer parker och grönytor, att man tänker stadens organiska utveckling med levande gatuminjö med möjlighet för mindre verksamheter i gatuplan och inte att allt skall hänvisas till stora köpcentrum vilket är helt självdödande för vanligt mänskligt liv.
Att tomma kontorslokaler konverteras till bostäder.
Augustendalsvägens och torgets nya utformning är bra.
Augustendalsvägens och torgets nya utformning. Vi har ingenting emot att Fabrikörvägen anslutes till en gång- o cykelväg till det nya bostadsområdet på bergets topp.
behovet av helhetstänk- arbetsplatser, boende, service och grönområde både för mänskliga och djur
Bra
Bra att bygga om tomma kontorslokaler till boende
Bra att dagens trafiklösningar ses över och förbättras. Särskilt vägkorsningarna och nedfarten till Augustendalsvägen som idag mer är en farlig lekplats för skateåkare.
Bra att kommunen tar över ansvar för gator och parker.
Positivt och viktigt att augustendalsvägen breddas för att skapa plats för gång och cykelbanor.
Utvecklingen av kajområdet för att skapa mer yta och tillgänglighet för fotgängare. Idén med soldäck är bra, för att göra vattnet mer tillgängligt på sommaren för solning, rekreation och bad. Idag är det svårt att få vattenkontakt och det finns bara en badbrygga i området. Fler badbryggor som går ut i vattnet.
Idén att utveckla dagvattenparken närmast Tornvillan och hamnen är mycket bra och kommer göra parken mer tillgänglig jämfört med idag när den domineras av en parkeringsplats. Parken skulle dock vara ännu mer tillgänglig utan det hus som nu föreslagits byggas (se feedback på mindre bra saker)
Hela satsningen på att bevara och utveckla området närmast vattnet "Gröna foten". Med rätt åtgärder kan detta område göras större och attraktivare, genom att binda ihop olika delarna och minska biltrafiken.
Bra med satsning på parker och anläggningar för barn. Idag finns det fantastisk natur på "bakgården", men inte så tillgänglig och barnvänlig/säker. Genom rätt utveckling kan Nacka Strand bli ett bra och säkert område för barnfamiljer.
Bra att kommunen tar över ansvar för gator och parker.
Att augustendalsvägen breddas för att skapa plats för gång och cykelbanor.
Utvecklingen av kajområdet för att skapa mer yta och tillgänglighet för fotgängare. Idén med soldäck är också mycket bra, för att göra vattnet mer tillgängligt på sommaren för solning, rekreation och bad. Idag är det svårt att få vattenkontakt och det finns bara en badbrygga i området.
Idén att utveckla dagvattenparken närmast Tornvillan och hamnen är mycket bra och kommer göra parken mer tillgänglig jämfört med idag när den domineras av en

parkeringsplats. Parken skulle dock vara ännu mer tillgänglig utan det hus som nu föreslagits byggas (se feedback på mindre bra saker)

Satsningen på att bevara och utveckla området närmast vattnet "Gröna foten". Med rätt åtgärder kan detta område göras större och attraktivare, genom att binda ihop olika delar och minska biltrafiken.

Bra med satsning på parker och anläggningar för barn. Idag finns det fantastisk natur i området, men inte så tillgänglig och barnvänlig/säker.

Bra att kontorslokaler görs om till bostäder. Bra att "centrum" blir mer levande.

Bra att omdana fula kontorsbyggnader till våningar.

Bra med fler bostäder som gör Nacka strand mer levande efter kontorstid.

Förhoppningsvis kommer det också leda till bättre kommunikationer, vilka idag inte är direkt dåliga. Men de behöver förbättras speciellt under icke rusningstrafik.

Bra med förslag på park- och grönområden och trafiklösningar framför allt för båttrafik.

Bra med förtäning i Nacka Strand. I nuläget är stadsdelen lite sömnig på kvällar/helger. Man borde fokusera på att bygga om de befintliga kontorslokalerna som nu ej är uthynda till bostäder i första hand! Sedan förtäta där det inte påverkar befintlig bebyggelse!!

Bra med förtäning och att ersätta tomma kontorsbyggnader med bostäder.

Bra med den delen som skall bebyggas väster närmast befintliga Nacka Strand centrum.

Bra med fler butiker och ett mer levande i Nacka Strand centrum.

Bra med ny bergbana med större kapacitet. Bra att området förtätas, men inte på bekostnad att befintliga hus får sämre utsikt.

Bra med utveckling av grönområden och trafiklösningar särskilt för båttrafik

Bra med utveckling av Nacka strand. Bra med bättre möjligheter för båttrafik.

Bra är att byggnationen till största del är vid infarten till Nacka Strand och att det finns planer på att öppna "ett Hål" i huset vid torget så att man därifrån kan se vattnet.

Bra är förtäningen kring torget.

Bra? Jag inser att jarlaberg som upplevs som öppet och luftigt kommer förlora sin populäritet, lugn och trygghet

Busstorget, bättre flöde

Bygg gärna uppe vid torget och på Augustendalsvägen.

Bättre service och kollektivtrafik är ju alltid bra.

det mesta verkar vara bra och tillräckligt genomtänkt, och slogan Nacka mellan stad och skärgård är särskilt passande för just Nacka strand området, därför är det viktigt att manäven tittar på hur man kan utveckla sjövägarna; självklart blir det största som händer trafikmässigt att man får en t-linje, men det kommer att stå klart som tidigast om 6-7 år, medan sjötrafiken kan man redan nu utöka, och i takt med att man bygger nytt; viktigt också att detaljerna som fastställs tydligt visar hur bebyggelse kommer att se ut arkitektoniskt i form av fasadtyp, färg, material etc; allt som allt, en mycket spännande tid att se fram emot

Det som är bra är utformningen av Augustendalstorgets nya utformning och Augustendalsvägens förändring med gångbanor på sidan mot Mässan.

Det verkar bra men absolut inte att planer finns att bygga på Fabrikörvägen. (Se nästa.)

Torget är ett blåshål. Bra om uppvärmd busshållplats finns, tex inne i en Pressbyrå eller liknande där man kan fika och handla.

Det vore bra om förslaget leder till att de kontorslokaler som i många år stått tommna åter kommer till användning. Arkitekturen i förslaget är också tilltalande. Det är en väldigt bra målsättning att förslaget skall ta hänsyn till naturen i området - så som västra hällmarksskogen - samt arbetarbostäderna och de andra kulturminnena. I synnerhet historiska industribyggnader skänker en inspirerande känsla av tidens vingslag i en annars modern businessinriktad bebyggelse. Detta kan tyvärr bara återfinnas på ett fåtal platser i Sverige.

Västra hällmarsskogen och andra grönområden skänker dessutom som den är en frisk känsla av natur och skönhet, något att vila ögonen på. Allt i förslaget som handlar om att bevara de olika grönområdena är därför bra detaljer i förslaget.

det är bra att försöka få ett område som lever dygnet runt.

Bra med mer bostäder som ger underlag för livsmedelsbutik.

Detta saknas hittills.

Det är också okey att använda redan denaturerad yta för bebyggelse, men man bör bevara skärgårdsnaturen och inte bygga sönder den.

Ett attraktivt område behöver sina grönområden.

Det är bra att kommunen satsar på området och att torget blir mer liv på än idag. Statsplaneringen för vägen direkt från tunnel och in till torget tycker jag bäst om.

Det är bra att Nacka Strand blir en mer levande stadsdel.

Vattenparken blir fin!

Det är bra att området förtätas på de ytor där det inte stör omgivningen, t ex där man från början velat bygga men inte byggt. Det är också bra att torget utvecklas.

Ok med utbyggnad kring torget och vid tunneln

Det är bra med utveckling av området.

en liten livsmedelsbutik är vad som saknas i Nacka Strand, så det tycker jag är bra

En viss förtäring är säkert bara positivt för Nacka Strand. framförallt att man tar vara på redan befintliga byggnader såsom de nu alltför många tomma kontorshusen som alla har ett fint läge, dvs att de görs om till bostäder. Lämpligt att det också tillkommer nya hus i anslutning till nuvarande lilla centrum, gärna att dessa kan vara höga och kanske få utsikt ovanför nuvarande kontorshus.

Fördel om det går att få en livsmedelsbutik alla veckodagar.

FÖRNYELSE och mindre kontor samt mer boende.

ganska o.k.

Generellt sätt mycket bra, många områden som folk ändå inte använder i sin vardag, och det blir mer människor = levande

Gillar idén med att göra stadsdelen mer levande och att skapa nya servicemöjligheter för boende och företagarare i området.

Hänvisar till den skrivelse "Synpunkter från boende" från alla boende på Jakobsdalsvägen 23-29 som inkom till Nacka Kommun den 2013-12-20

I princip alla åtgärder som ingår i Etapp 1 och Etapp 2 är positiva då de förbättrar området för både boende, skolor och arbetsplatser. Nya gång och cykelvägar behövs. Föreningar och nybyggnation i dessa etapper påverkar huvudsakligen redan asfalterade områden och kommer att göra Nacka Strand mer tillgängligt både för boende och besökare. Inga för människor och djur värdefulla naturområden förstörs.

I princip alla åtgärder som ingår i Etapp 1 och Etapp 3 är positiva då de förbättrar området för både boende, skolor och arbetsplatser. Nya gång- och cykelvägar behövs. Föreningar och nybyggnation i dessa etapper påverkar huvudsakligen redan asfalterade områden och kommer att göra Nacka Strand mer tillgängligt både för boende och besökare. Inga för människor och djur värdefulla naturområden förstörs.

Det är i sig positivt att hamnplanen bebyggs med låga byggnader (Etapp 1) men det är mycket tråkigt att de gröna "korridorerna" från sjösidan och upp mot skogen bakom Fabrikörvägen byggs igen genom att de planerade nya husen på kajen blir en enda lång huskropp. Idag finns tydliga gröna "gluggar" mellan de befintliga husen på kajen. Så borde det vara även i fortsättningen med hänsyn till områdets riksintresse.

Jämfört med andra vattennära områden i kommunen är Nacka Strand unikt tack vare bevarad natur. Det finns för många bostadsområden i kommunen som är ren stenöken och ger ett väldigt "dött" intryck från sjösidan.

I sin helhet bra att man förtätar i Nacka Strand. Trevligt med fler bostäder.

MEN... - se nästa fråga

I stort känns det väldigt bra att förtäta och bygga mer bostäder. Framför allt med tanke på hur det skulle kunna skapa underlag för mer service i området, och kanske bättre kommunikationer för oss som redan bor och trivs i området. Västra hällmarksparken blev jag också glad över att se tas tillvara på ett roligt sätt.

I stort tycker jag att detta är en skam för demokratin, och jag ser detta förslag som egenmäktigt förfarand. Först igår fick jag veta vad som häller på att ske, och ni har inte alls haft samråd med de människor som berörsr!! Jag bor på Fyrspannsvägen 39, och har idag sjöutsikt som jag haft sedan detta hus byggdes. Nu tänker ni bygga höghus framför oss och ta bort sjöutsikten och utsikten mot Stockholm. Detta är skandal, och skall ej genomföras. Vi köpte denna lägenhet för utsiktens skull, och därför anser jag att delområde 9 kan eller skall genomföras som ni föreslår, och jag ber er att tänka om nu, när ni får lite information av oss som berörs av era planer. Hälningar Leif Jonsson Fyrspannsvägen 39 1tr 13148 NACKA

Inga synpunkter.

Ingen ting, hur fan tänker ni.

Ingenting är bra - jag har bosatt mig i Nacka för att det inte är sönderbyggt, att det finns grönytor som inte är överexploaterade, att det inte är överbefolkat och för att det inte är det betonggetto ex Solna blivit.

Inget !

Inget verkar vara bra eftersom vi har valt att bo "på landet" med detta kommer det bara medföra att ännu fler grönområden försvinner & det blir ännu trängre på de som blir kvar. Det är underskott redan från början med parkeringsplatser, det blir ju svårt att lösa i efterhand.

Vad är det som säger att det ska bli så bra med en mer levande stadsdel en förlängning av stan, när vi valt att bo i ett område som inte är så stort & nu försvinner den utsikt som vi har för att de byggs överallt. Detta känns inte bra!!
Inget är direkt bra

Inget.

Inte bra, är relativt nyinflyttad,skall bli förälder,ser att det ej kommer finnas några naturliga öppna ytor kvar

Jag deltog i en av samrådspromenaderna. Det kunde konstateras att mycket som planerades inom de olika delområdena var bra och genomsnittet. Att entrén till Nacka Strand görs mer välkommande genom förändringar på Augustendalsvägen mm, att torget görs mer levande, att hamnområdet utvidgas mm.

Jag och min sambo är nyinflyttade i Nacka Strand och Nacka kommun. Vi ser mycket positivt på utbyggnaden av Nacka och välkomnar fler bostäder, restauranger och caféer. Utökad båttrafik och på sikt tunnelbana skulle knyta samman Nacka med Stockholm och göra området mer attraktivt. Positivt är att ni fortfarande ser till att lämna kvar härliga grönområden likt Nyckelviken.

Jag tycker att det är bra att det utvecklas och piggas upp på kajen i Nacka strand.

Jag tycker att det är bra om man ökar gång- och cykelvägar i området. Skulle gärna se att man lyser upp vissa delar som är mörka så som slingen längs vattnet.

Jag tycker att utformningen av torget är bra och en bättre trafiklösning.

Nya park och grönytor är bra om vi behåller de gamla ytorna först och främst. Nya ytor bör rimligtvis inte skapas på bekostnad av de redan existerande

Jag tycker iden om viss förtätning är ok, om den görs med hänsyn till befintliga boenden. Det är bra om man kan lösa bostadsfrågan för nuvarande eller blivande nackabor. Man måste dock hitta lösningar som inte sker på tung bekostnad av befintliga boende.

Jag är inte för en utökmomg av bebyggelsen i Nacka Strand men om det nu absolut måste ske så ur det perspektivet verkar förslaget generellt sätt vara bra dock när de enskilda detaljerna kommer ut kanske visa hus m.m behöver ha annan form än det som har presenterats.

Däremot gällande grönområdena särskilt bakom (eller Söder om) fabrikörvägen finns en fantastisk möjlighet att skapa en PARK typ Vitabergsparken, Humlegården vilken skulle BALANSERA förtäningen av Nacka Strand. Parken skulle också förtämma stråket mot Nyckelviken.

Jag är positiv till förslaget att omvandla de stora kontorsfastigheterna (f.d Logica/CGI och det röda tegelhuset) till bostäder och att området utöver det får ny bostadsbebyggelse. Däremot är jag negativ till att skogsområdet mellan Nacka strand och Vikdalen omvandlas till park. Det är idag ett naturligt stycke

skärgårdsnatur, en bra och trygg lekmiljö för barn i alla åldrar, en grön lunga som bidrar till en bättre miljö i denna annars av motorvägen förorenad luftmiljö. Skogen utgör också en naturlig gränszon mellan områdenas olika karaktär - villabebyggelsen och urban stadsmiljö. Därför är jag också negativ till de planerade flerfamiljshusen vid Danielsstigen och Klarabergsvägens förlängning. När det gäller den planerade bebyggelsen längs Tändkulevägen och i ravinen invid Teliahuset bör man eftersträva en sammanhållen och estetisk stadsmiljö. Varför inte satsa på stadsradhus? Den typen av bebyggelse skulle också bli en harmonisk övergång från stad till villakvarter.

Det är positivt med en överdäckning av motorvägen såväl av miljöskäl som för att bygga ihop centrala Nacka till en sammanhängande stad och villastad.

Kanon, bygg på!

Mera bostäder och mera service även på helgerna.

Mycket trevligt med förtäning, bättre tillgänglighet, mer levande och framför allt att man låter staden organiskt utöka sig med mindre verksamheter i gatunivån , att man inte hänvisar alla till Forum och Sickla som är helt själisdödande för normalt mänskligt liv.

NEJ !

Ny bergbana. Bostäder i befintliga kontorlokaler. Gärna studentbostäder, med tanke på att det ska bli lite mer liv och rörelse i området. Tillfartsvägar till parker och stranden är bra, men inga nya punkthus i område 9.

Nya parker samt ny bebyggelse

Oacceptabelt med den stora volymen byggnader som kommer att ha negativ påverkan på angränsande bostäder. Fult med fyrkantiga lädor. Föredrar terrasserades byggnader anpassade efter de naturliga nivåskillnader som terrängen präglas av.

Omställningen av dagens kontorsytor till bostäder är bra.

Anläggning av nya parker kommer att behövas.

Förslaget på Augustendalsvägens utformning känns genomsnitts och kommer att bidra till en mer stadslik miljö.

Om kollektivtrafiken byggs ut i förhållande till antalet nya boende och företag kan den bli bra.

Positiv till den allmänna tanken om förtäning av området. Trevligt med fler bostäder i området, som förhoppningsvis blir mer levande även på kvällstid, med ett större utbud. Starkt kritisk till vissa delar av förslaget, se nästa fråga.

Som boende i brf illern jarlaberg ser jag att boendekvaliteten kommer försämras, mer biltrafik, trängre på bussar, vår gästparkering kommer utnyttjas av boende i nya fastigheter, det som upplevs som luftigt och öppet stängs. priset på våra bostäder sjunker när det blir trängre och det blir full insyn från ny fastighet. Vet ej varför jag egentligen kommenterar detta, inte bryr sig nacka kommun om vad vi tycker, det kommunen vill är att få in pengar, inget annat. kommunens ledning bryr sig inte om att boendet försämras för oss, de bara tänker på de pengar de kommer få in

Spontant positiv till att man ska nyttja Nacka Strand på smartare sätt. Att bygga ut befintliga byggnader känns smart.

Sporthall och parker, utegym, rekreation och behållandet av grönytor. Hiss istället för bargbanan som bara går sönder.

Svårt att se något som är bra.

Till vissa delar ett gott upplägg av hur det nya boendet kan se ut! Men förslaget på lägenhetsbyggandet uppe på Jakobsdalsvägen är rent förkastligt. Jag och min familj som bor på nummer 25 kommer att förlora all tänkbar sjöutsikt i och med detta förslag. Detta kommer tillika drabba många många fler av våra grannar förstås. Den stora anledningen till att bo på Jakobsdalsvägen är ju just utsikten- som nu kan totalraseras i och med det nya förslaget.

Torget kommer att bli trevligare och matvarubutik samt ytterligare restauranger och caféer behövs. Dagvattenparken är ett trevligt inslag, den hade gärna fått breddas ut sig mer!

Torgets nya utformning.

Torgets utformning kommer tillföra mer liv vilket är positivt.

Däremot är jag inte alls glad åt den bebyggelsen som förslaget har presenterat där nuvarande "pysslingen" ligger. Jag bor i Jarlaberg huset närmast Pysslingen och kommer att tappa all utsikt mot stan/vattnet. Jag kommer bestrida detta då de bostadshusen kommer att ligga allt för nära och vi har betalat dyra pengar för utsikten som vi nu förlorar.

Trevligt att kontor görs om till bostäder och att det byggs mer i centrala Nacka strand.

Vi tycker, att omvandlingen av befintliga kontorslokaler till bostäder är mycket positiv

Tycker det ser intressant ut, finns många bra och genomsnittliga idéer, mest positiva är utbyggnaden av kajområdet och tillgängligheten till båttrafiken.

Hoppas att det blir enklare för barn att utöva spontan idrott, utan att oroas av trafik.

Tycker torgets och Augustendalsvägens utformning ser bra ut, men undrar varför man inte utnyttjar berget mellan torget och Vikdalen bättre till bostäder. Där skulle ju ett bostadsområde få en fantastisk placering med enastående utsikt. Bra är också att förbindelsen till hamnen är tänkt att förbättras-bergbana/hiss. Att omvandla befintliga tomma kontorslokaler är ett bra grepp. Vad gäller tunneln in till Nacka Strand är den positiv. Den markerar infarten till en egen stadsdel.

Tyvärr inget !

Tänk på att inte bygga bostäder längs med vattnet. Ska alla dessa människor som det planeras för i Nacka Strand med omnejd kunna flanera längs kajerna så måste man tänka till nu innan man sätter spaden i jorden. Titta tex hur man har gjort i Oslo Acke Brygge där har man lyckas göra hamnområdet till en samlingsplats med restauranger om trevliga mötesplatser. Alla dessa tusentals människor som det planeras för måste få tillgång till det lilla vatten som vi har i Nacka Strand. Mvh Nils Lindkvist

Utbyggnad på Fabrikörvägen helt förkastlig. Det går inte att bygga för befintliga bostäder. Skogen och berget betyder lika mycket som vattnet. Om det ska byggas så kan man ej bygga rakt bakom utan de befintliga måste få fri sikt. Bygg högre hus vid torget och där det inte skymmer för någon. Alla får bättre sjöutsikt och det går att få ut bättre priser. Det går ej heller att bygga högre än befintliga hus nere vid vattnet. Bra med att göra lägenheter av befintliga lokaler.

Utbyggnad uppe vid torget

Trevligt med en vattenpark vid nedre delen av Augustendalsvägen.

ganska ok

Utvecklingen av naturområdena. Att närheten till vatten och natur kan utnyttjas på ett bättre sätt för de boende är mycket bra och en viktig förbättring för området.

Vitalisering av ett - efter kontorstid - dött område.

7. Vad tycker du är mindra bra med programförslaget, vad saknas och vad kan förbättras?

Svar

Satsade mitt privata sparande och vi tog lån i miljoner för köp av en bostadsrätt i nacka strand för vår familj, främst tack vare:

i) lugnet i området - ii) närheten till skogsområdet och djurlivet i "västra hällmarken" d.v.s. det grönområde som är mellan fabrikörvägen och vikdalen – ii) Utsikten.

Nya förslaget hur nacka strand ska omdanas och under en antagligen mycket lång tid bli en enorm byggarbetsplats med byggtransporter, sprängningar av berg och dess damm i luften som det medför..., grävmaskiner, byggarbetare, baracker – nedklottring lär väl finnas stor risk för såsom det ser ut i närområdet där bron byggs till kvarnholmen etc?? - är för oss som ett kvantsprång i motsatt riktning d.v.s., det stämmer inte alls med de kriterier vi valde att investera och bosätta oss i att nacka strand. Vi Gillar det inte alls.

Har därför enormt många frågor och funderingar kring hur nacka kommun skall hantera denna kraftiga byggnation och även säkerheten i området. Vi vill inte att vårt barn och kompisarna i Vikdalens skall växa upp i en byggarbetsplats...

Det är stor skillnad att bosätta sig i citykärnan i Sthlm, Hammarby sjöstad etc. och att där vara med om en förtäning av området jämfört med att ha köpt sitt boende i nacka strand i en lugn miljö som så totalt planeras att förtätas och bebyggas till en "stads-miljö", så generellt tycker vi verkligen inte att förslaget är bra.

Det som kan vara acceptabelt, om måste förtäta, är en bebyggelse kring torget- nacka strand, vid hotel J o upp mot Jarlaberg, kring tunneln och upp vid polishuset upp mot Jarlaberg. Genom att ni planerar för fler boende i nacka strand och omgivning – blir ju behovet att bibehålla något unikt för området än starkare= dvs grönområdet västra hällmarken med det djurliv som finns!

Att tillägga vid er visning av nacka strand så noterade inte ens de 3 nacka kommun representanterna de havsörnspar som flög ovan våra huvuden när vi hade vår rundvandring... Det var ett tecken på hur nära nacka strand är skärgårdsmiljön och den natur och det djurliv som är så nära in på oss- här i västra hällmarken. Satsa på att bibehåll i alla fall detta lilla grönområde INTAKT!!! Den binder dessutom ihop ryssviken och nyckelviken och är både bullerdämpande och kan då bibehållas som en liten grön oas för de boende, de som arbetar förskolebarnen, skolbarnen, ungdomarna, medelålders, pensionärerna och alla de skolklasser som kommer och vistas i detta område i Nacka strand. Om även detta område minimeras, som planen är med de 8 nya hus (var det inte hela 300? nya boende just här??), så försätter möjligheten att lyfta fram detta som en möjlighet och ett grönområde för Nacka kommun. Det är verkligen något unikt - ett plus för nacka kommun att bibehålla - enbart en fördel för alla de som kommer att bo i nacka.

*Utsikten försätter för de boenden i Jakobsdalsvägen samt Fyrspannsvägen. Bygg lågt.

*Varför ta bort förskolan som ligger jätte-vackert, med närhet till skolan. Utveckla den !!

*Infrastrukturen, hur har Ni tänkt? 1500 nya bostäder innebär 3000-5000 mäniskor i områden, 1500 nya parkeringsplatser.

*Bygg 500 lägenheter, det räcker !!

*Bygg i oljehamnen istället.

*Områdets känsla med närhet till hav och natur kommer att försätta. Sorligt förslag !!!!

*Skogen mellan Nacka Strand och Vikdalen: Denna plats används idag av skolbarnen. Låt den vara ! Var skall barnen få plats när man förtätar så här mycket?

•Byggnationen av de höga punkthusen enligt detaljplan Jarlaberg, Nacka Strand, delområde 9 kommer kraftigt försämra boendemiljön för boende på Fyrsprånnvägen gård 15 och 16 samt Jakobsdalsvägen genom avsevärd sämre utsikt och försämrat Ijusinsläpp. Även delområde 8 kommer att påverka boendemiljön för boende på Fyrsprånnvägen gård 15 (sämre utsikt och Ijusinsläpp) och till viss mån även radhuslängan Fyrsprånn nr 31-37, gård 16 (Ijusinsläpp)

Boende i detta område har idag sökt sig till området för det attraktiva läget, men kommer att se en klar minskning av värde och boendeform/miljö.

- Vänta med den ordentliga utbyggnaden (förtätningen) tills infrastrukturen är löst.
- Riv inte en fungerade förskola för att bygga en ogästvänlig, mörk och trång tvåvånings storstadsförskola med "lek" på ett tak.
- Bygg ut den befintlig förskolan på hela delområde 9 till en lekvänlig, miljöanpassad förskola. integrera detta med exvis en renoverad äventyrspark som fanns förr i Östra skogen!

Tycker inte alls om förslaget och hoppas verkligen det inte går igenom.

Helt fruktansvärt med ett hus till på Augustendasvägen,

Jag motsätter mig utbyggandet av Nacka Strand. Jag är boende i Jarlaberg och enligt det förslag till utbyggnad av Nacka Strand som kommunen ska ta ställning till kommer ett höghus att pläveras rätt i blickfånget från min balkong, som i dag har utsikt över hamninloppet. Då jag köpte min lägenhet fick jag betala för läget och den utsikt lägenheten har. Denna utsikt kommer helt att försvinna ifall Nacka kommun kommer att gå vidare med dessa byggplaner. Med anledning av detta motsätter jag mig utbyggnaden av Nacka strand. Det finns gott om utrymme att bygga ut Nacka utan att för den sakens skull förstöra boendemiljön för dem somr edan bor i Nacka Strand och Jarlaberg. Vi har betalat höga summor för att kunna bo som vi gör. De planer som nu föreligger kommer att förstöra boendemiljön fullständigt och jag ämnar driva denna fråga vidare.

Jag förutsätter att ni tänker noga tänker igenom konsekvenserna av det nya förslaget för oss hyresgäster som redan bor här idag. Vi tycker om vårt naturnära område. Jag ser fram emot ett mer livfullt område, men förutsätter att vi kommer att få reducerad hyra och en renovering under kommande byggperiod. Hur tänker kommunen när ni vill bevara parkområdet längst ner vid Augustensdalsvägen? Hur går det ihop med att ni vill bygga 2 nya hus? Jag fick inget svar på den frågan under det öppna huset från någon av er. Vi fick inte heller något svar ang hur ni har planerat byggtrafiken under de kommande åren. När hotell J byggde om var det en helt orimlig trafik för att inte prata om sprängning mm under en hel sommar vilket resulterade i extremt smutsig/dammig lägenhet och sprickor i tak och väggar. Jag förutsätter som sagt att eftersom kommunen nu tycker att detta är ett så fantastiskt förslag säkerställer att vi som redan bor här idag får en dräglig tillvaro med en starkt reducerad hyra. Sedan vill jag också passa på att uppmana Carlyle att ta ett steg tillbaka och återuppta dialogen kring att sälja hyreshusen till oss hyresgäster och kommer med ett seriöst bud den här gången. Det är många i styrelsen som lagt ner mycket tid och möda på planerna att omvandla hyreshusen till bostadsrätter. Att Carlyle inte ens kommit med något motbud upplever vi som nonchalant och oseriöst.

Alldeles för höga hus som kommer att avsevärt försämra boendekvaliteten för oss som bor på Fyrsprånnvägen i Jarlaberg. Speciellt det höga hus som är planerat på parkeringen vid Pysslingens dagis. Det kommer helt att ta bort både den fria utsikten och eftermiddags/kvällssolen. Det blir också störande insyn. Lägg hellre på våningar på de hus som ligger bakom jarlaberg närmare motorvägen.

Tillfartsvägen till jarlaberg och Nacka strand kommer att bli väldigt hårt belastad med trafik. Vi undrar också var alla ska parkera.

Allt

Ang Östra skogen: På er bild ser det ut att vara ett ganska stort parti med skog - det är det inte.

Önskar att ni behåller Östra skogen orörd. Uppe på gård 16, Fyrsprånnvägen finns en utsiktsplats med grön och vacker utsikt för alla boende i Nacka strand/Jarlaberg. Behåll "skogen" och låt det vara en "grön lunga" där. Tar ni bort träden där försvinner det fågelliv som finns nu.

När det blir dags att bygga bostäder där oljehamnen ligger nu kommer Östra skogen att vara den enda lilla gröna oas som blir kvar i näheten där.

Tänk också på att både barn och vuxna uppskattar "vanlig, naturlig grönska" som det allra finaste i ett bostadsområde. Konstruerade lekparker och anläggningar står ofta tomma och kan upplevas som tråkiga - tyvärr. Ni ska anlägga flera lekparker i området - kan inte det räcka.

Angående delområde 9 så är det helt ogenomtänkt med tanke på ledorden man använder för beskrivning av området, utsikt, luftighet och sol, att man planerar stora byggkomplex som tar bort allt detta för de redan boende. Om man måste bygga där måste man tillpassa höjd och storlek så att man inte dödar det befintliga området. Istället bör man utveckla förskoleverksamheten som ligger där och är otroligt uppskattad nu när behovet kommer att växa explosionsartat. Det är viktigt med mycket grönområden både kultiverade och ett bevarande av det vilda kustlandskapet som är en viktig bit av boende kvaliteten i detta område.

Att bygga för en tredjedel av befintliga bostäder i Nacka Strand när det finns mark att bygga på som inte innebär att täppa för framstår som oetiskt och ligger inte i andan att skapa ett attraktivt Nacka Strand i sin helhet.

Föreslår att den föreslagna "nya bebyggelse" på Jakobsdalsvägen utgår och att istället de ca 80 lägenheterna inryms som ökat antal våningsplan i de planerade nya delområdena 3, 5, 6, 10, 11 och 12. Då vi har tolkat programförslaget som att de gröna kilarna skall bevaras och inte bebyggas!

Att bygga ett hyreshus norr om Augustendalsvägen i höjd med nr 30 och 32 är ett dåligt förslag:

1. Att minska den redan lilla parkytan norr om ovan angivna byggnader är oetiskt med tanke på hur få grönområden som finns i området.
2. Det skärmar kraftigt av utsikten från nr 30 och 32, en även för 28 och 26.
3. Nackdelarna enligt ovan måste anses som större än fördelen av ett nytt hus med ganska få lägenheter.

Att en hög inkompetenta personer bara vill ha uträttat något bra som politiker som bara tänker på sitt eget bästa och skiter i andra. Men bor man i området nu och har bott här från börja så blir man förbannad. Är det meningen att man ska sluta sin tid här som pensionär på en jävla byggarbetsplats. kamma till er.

Att fyra stora huskroppar planeras på Fabrikörvägen. Hälften av de boende får sin utsikt mot den vackra skogen förstörd och istället får de se rakt in i nya lägenheter. Där finns den enda naturliga skogen som är en njutning för alla Nackabor som promenerar förbi och kan fortsätta upp i skogen på stigar. Särskilt viktig kommer den att vara för alla som flyttar in och behöver lite natur istället för anlagda parker. Inte minst barnen. Flytta de planerade husen istället högst upp på berget är de får en fantastisk utsikt. Dit kommer man lätt om man kör upp där nya

Arbetsförmedligen nu finns.

Trafiken blir bättre fördelad. Förtäta gärna men inte på Fabrikörvägen.

Att förtäta bebyggelsen så tror jag inte är en bra lösning. Klart man ska bygga lite mer men som det ser ut i programförslaget så är det mycket bebyggelse som ska göras och denna kommer att förstöra mycket av den fina natur vi har samt att vi borde värna mer om det fina inloppet vi har från skärgården.

Hur har ni tänkt att lösa det för befintliga boende i området om Nacka Strand ska bli en stor bygg arbetsplats flera år framöver?

Idag blir det trafikkaos bara passpolisen håller kvällsöppet och det är väl ingenting mot vad det blir om man också ska bygga i området?

Att förtäta inom delområden 8 och 9, som berör fler idag befintliga bostadsområden. Inom delområde 9 finns bl.a. en gigantisk huskropp inklämd, därutöver ytterligare tre hus, som helt förstör den känsla av öppenhet och ljus och den utsikt som de närmast boende har, framför allt de på Fyrspannsvägen i Brf Illern. De där boende bostadsrätts-innehavarna har valt detta läge just beroende på områdets, karaktär och har betalat höga insatser. Lägenheterna förlorar högst påtagligt i värde. Bort med den planerade bebyggelsen inom dessa områden!

Att ny bebyggelse till i angränsande område stör befintliga bostäder vad gäller insyn och utsikt

Att vandra längs Augustendalsvägen, mellan torget och Tornvillan, är redan idag en klastrofobisk upplevelse. Ett massivt kontorshus på ena sidan, bostadshus och bergvägg på den andra. En bit ner i backen tar kontorshuset slut och man möts av träd, buskar, vatten och himmel. Ett underbart andningshål för oss på Augustendalsvägen som kommunen och Carlyle nu vill förstöra genom att bygga ett bostadshus bredvid kontorshuset. Vi som bor på Augustendalsvägen känner att detta är en katastrof för vår boendemiljö. Det blir ännu mer instängt, värdefull utsikt går förlorad för många boende och trafiken och bullret på den redan hårt belastade Augustendalsvägen kommer att öka. Det kan inte vara rimligt att förstöra för så många bara för att få bygga ett enda hus. Detta föreslagna hus, bredvid kontorshuset, bör strykas ur planeringen NU!

Brf Gustafshög 1 har servitut inskrivna i fastigheterna Sicklaön 13:24 och 13:87 som omfattas av delområde 5, etapp 1. Servituten är inskrivna och gäller mot tredje man. Servituten ger rätt till utsikt i samma omfattning som idag. Detta innebär att även om kommunen planlägger för högre bebyggelse har byggherren inte rätt att bygga i strid med servitutet. Det verkar således onödigt att planlägga för något som inte kan genomföras.

Vi boende i Brf Gustafshög 1 har inte kunnat förvänta oss en exploatering av befintliga grönytor. I gällande detaljplan är grönytorna söder om vår fastighet "prickmärkt" och får med andra ord inte bebyggas. Kommunens inställning har genomgående varit att de gröna ytorna inte ska exploateras.

Vi boende i föreningen har med detaljplanen, kommunens tidigare ställningstagande och med översiksplanen som grund utgått från att ingen exploatering av grönområdet ska ske. Den föreslagna placeringen av de nya husen utgör en betydande olägenhet för oss boende med bl.a. ökad trafik som inte är acceptabel och som vi inte har haft anledning att förvänta oss.

Brf Gustafshög 1 har servitut inskrivna i fastigheterna Sicklaön 13:24 och 13:87 som omfattas av delområde 5, etapp 1. Servituten är inskrivna och gäller mot tredje man. Servituten ger rätt till utsikt i samma omfattning som idag. Detta innebär att även om kommunen planlägger för högre bebyggelse har byggherren inte rätt att bygga i strid med servitutet. Det verkar således onödigt att planlägga för något som inte kan genomföras.

Vi boende i Brf Gustafshög 1 har inte kunnat förvänta oss en exploatering av befintliga grönytor. I gällande detaljplan är grönytorna söder om vår fastighet "prickmärkt" och får med andra ord inte bebyggas. Kommunens inställning har genomgående varit att de gröna ytorna inte ska exploateras.

Vi boende i föreningen har med detaljplanen, kommunens tidigare ställningstagande och med översiksplanen som grund utgått från att ingen exploatering av grönområdet ska ske. Den föreslagna placeringen av de nya husen utgör en betydande olägenhet för oss boende med bl.a. ökad trafik som inte är acceptabel och som vi inte har haft anledning att förvänta oss.

Bygg inte huset norr om Augustendalsvägen i höjd med hus 30 och 32
Boende i nr 30

Delområde 5: Det är viktigt att behålla skärgårdskänslan som finns i området. Att bygga 4-5 våningshus som helt avviker från områdets övriga bebyggelse "gamla fiskebodar" är upprörande på delområde 5 (fotbollsplanen och parkeringsplatsen. Utveckla detta område med park, butiker, restauranger, caféer, hotell, vandrarhem, större gästhamn så att de blir mer levande.

Delområde 6. Skandal med planering att förstöra det finaste berget i Nacka Strand. Man bör först använda redan befintliga hus - göra om dom till bostäder- innan man ger sig på naturen!!!

Delområde 8 och 9. Vi bor på Fyrspannsvägen 8 i Jarlaberg och kommer att få ett helt nytt hus rakt framför oss. Husen i område 9 riskerar också att förstöra vår idag fina utsikt.

När vi köpte vår bostad sökte vi efter en som låg luftigt. Med denna förtätning kommer luftigheten att beskäras högst betydligt.

Det känna viktigt att kommunen inte bara satsar för att få hit nya invånare utan också tar hand om de man redan har.

Förtätningen med mindre luft och sämre utsikt kommer också leda till en värdeminskning för oss redan boende.

Vi är också oroade över den ökade trafikmängd som alla nya bostäder kommer leda

till.

Delplan 9 är katastrof, och bör ej genomföras.

Den höga byggnaden som planeras vid Jakobsdalsvägen (vid daghemmet) sticker ut, skymmer sol och utsikt för ovanförliggande radhus på Fyrspannsvägen, samt gör att det blir insyn till bakomliggande fastigheter. Försämrar boendekvaliteten för dessa boenden.

Den nya bebyggelsen verkar på sina ställen inte genomsnitts, ändå verkar det vettigt att antingen bygga om de tomma kontorsytorna till lägenheter eller rivet dom och bygger lägenheter. I synnerhet när stadsledningen inte verkar bekymrat över att alldeles nyligen 1100 arbetsplatser försvunnit.

Det borde inte byggas alls mer på naturmark som finns kvar. Kunde det vara möjligt att placera busshållplatsen vid det blivande torget under jord, med en tunnel som leder till översta planet i garaget, så slipper man busstrafiken vid torget? Man bör inte bygga nya stora hus vid kulturhusen.

Det ca tio våningar höga huset i hörnet av korsningen mellan Tändkulevägen och Augustendalsvägen är en synnerligen dålig detalj i förslaget. Det bryter av på ett smaklöst sätt mot bebyggelsen runt omkring och förstör dessutom den gröna entrén där man möts av de fina moderna/historiska byggnaderna, en levande verksamhet, och de stora hängbjörkarna samt klipphällarna och berget där bakom som ger ett intryck av skärgården.

Istället för detta höga hus skulle där kunna anläggas en plats med finare buskar, bänkar under björkarna och andra inbjudande arrangemang.

De andra byggnaderna runt västra hällmarksskogen är ytterligare en dålig detalj i förslaget, då de helt kommer förvandla intrycket från att den skogen är ett tillgängligt grönområde till att det är några bostadsbyggnader bakgård. Det kommer tolkas som att grönområdet tillhör dessa byggnader, intrycket av att det är en park går per automatik förlorat när man bygger hus i den. Faktum är att grönområdet inte kommer synas över huvud taget från torgen eller gatorna i Nacka Strand

Något jag hoppas inte kommer förändras är att Nacka Strand i nuläget är otroligt lugnt och tryggt. Det övergår på ett fantastiskt sätt från att vara en liten kontorsmetropol till att vara ett fridfullt bostadsområde lagom till klockan 18 när de boende vill koppla av och äta middag. Vi som bor i NS har aldrig behövt låsa fast eller låsa in saker så som cyklar och verktyg, tanken på inbrott är främmande. Jag hoppas som sagt att de kommande förändringarna inte påverkar detta.

Det finns ett hus som jag är mycket skeptiskt till och det är det som ligger närmast hamnen till höger om CGI. Ett hus som kommer ta bort mycket av den utsikten vi har idag.

Planeringen med en damm i direkt anslutning till detta nya hus välkomnar jag mycket, det skulle förhöja enormt att göra ett grönområde istället för hus på denna plats. När solen är framme och det är varmt fylls det lilla grönområdet som finns idag vid hamnen snabbt och med en tänkt inflyttning i området kommer denna plätt exponeras ytterligare.

Ta bort det planerade huset och ersätt det med grönområde som därmed ökar dagens grönområde.

Det gäller främst den föreslagna bebyggelsen bakom eller söder om fabrikörvägen d.v.s i skogsområdet. Här finns det en fantastisk möjlighet att skapa en park för de som kommer att flytta in och bo i Nacka Strand samt Vikdalen. Den ökning av boende i området som kommer att ske genom att kontorshusen görs om till bostäder samt ny bebyggelse kring torget så kommer de hus som planerats placeras i skogen bakom fabrikörvägen att helt enkelt ta bort möjligheten till en fantastisk park för samtliga som flyttar in i området. Jag tycker det skulle vara SYND om denna möjlighet togs bort genom att kommunen beviljar bygglov för planerade bostader i skogen. Man skulle kunna t.o.m döpa parken till Nacka Parken.

Det mest påfallande negativa är förslaget vid Jakobsdalsvägens 4 befintliga punnkthus: ett monstruöst bygge på dagisparkeringen, som kommer att skymma himmelen för Jakobsdalsväg. 23 huset, och förhindra det lilla ljuset som sipprar fram från norr och ödelägga huset till evig skugga. För att inte tala om vad det kommer

att göra för de stackars Jarlabergborna.....

De övriga 3 husen som föreslås platsa framför våra 4hus är också något som inte alls rimmar med programmets anda: att man ska ta vara och öppna mer ytorna mot vattnet och bevara och förädla grönområdena. Dessa 4 hus kommer att bygga för utsikten för samtliga hus och göra delvis åverkan på den gröna foten. Skrota denna plan helt och bygg längre ner, nedanför Jarlaberg, bakom hotellet och mer i anslutning till oljehamnen. Eller lägg till en länga till de hus som föreslås byggas på kullen vid Fabrikörsv. , en outnyttjad plats idag, och som inte skulle störa befintlig bebyggelse alls på samma sätt.

Det är inte bra att man bygger så att det förstör för de boende med nya hus där de tidigare har haft skogs eller sjöutsikt.

Det är inte bra att bara planera för lekplatser och parker istället för att bevara naturliga skogsområden som rekreation för de som bor och kommer flytta in.

Det är inte bra att det inte finns en uppvärmad busshållplats planerad. Denna kommer särskilt behövas under byggnadstiden. Det är ruskigt blåsigt vid busshållplatsen.

Det är inte bra att bygga på Fabrikörvägen då trafik och miljö kommer förstöras för de boende. Bättre att bygga husen på andra sidan berget där redan befintlig väg finns.

Det är negativt att strandpromenadens förlängning förbi Bergs Oljehamn och mot Nyckelviken inte prioriteras förrän i Etapp 3. Idag är det endast en tråkig bilväg utan gång och cykelbana som leder från Nacka Strand till Nyckelviken.

Generellt sett borde ombyggnaden av Bergs Oljehamn prioriteras i stället för att skövla de små skogsområden som fortfarande finns orörda i Nacka Strand. Hela oljehamnsområdet är redan förstört ur miljö- och naturhänsyn så om kommunens mål är att skapa så många bostäder som möjligt och med så "litet fotavtryck" som möjligt så borde man börja där. Med betydligt fler boende i området kommer de små skogsområden som ännu finns orörda att bli än mer betydelsefulla. Det framgår också tydligt av kommunens Landskapsanalys från 2013-02-23 att de stråk av orörd natur som finns, t.ex. Västra hällmarken bör bevaras i sin helhet. Enligt samma analys kan "viss kompletteringsbebyggelse i anslutning till omgivande vägar" vara möjlig. Enligt det gällande förslaget ska ny bebyggelse ske i anslutning till det trafikerade torget. Det är en otillgänglig del av skogen och utbyggnaden kan vara positiv för att skapa mer aktivitet runt torget. Dessutom sker denna utbyggnad i ett område med s.k. "Barriärer och brutna samband" och stör därmed inte djurlivet.

Därutöver planeras fyra nya sju-våningshus och fyra långa fem-vånings lamellhus i anslutning till Fabrikörvägen, Delområde 6. Detta kan knappast betraktas som "viss kompletteringsbebyggelse". Djur och fåglar trivs bra i denna del av skogen som är relativt ostört av människor. Eftersom den planare delen av området (i anslutning till Tändkulevägen) ska exploateras för lek och idrott t.ex. bollplaner kommer behovet av ett ostört naturområde i den brantare delen mot Fabrikörvägen och Vikdalens att bli än mer viktigt för djur och människor. Med den föreslagna exploateringen av Västra hällmarken kommer det i princip inte att finnas kvar något orört skogsområde. Det är min förhoppning att den kraftiga exploateringen av skogen inte verkställs.

Det är oerhört irriterande när människor utifrån kommer och talar om för mig som bor i Nacka Strand vad jag och alla i området är i "behov" av. Jag flyttade från storstan där jag bott i hela mitt liv för att få närhet till naturen, jag valde Nacka Strand för att det har en unik karaktär där det inte är trängsel och där charmen består av att det finns ett litet lokalt utbud. På gångavstånd finns Nacka Forum där det finns fler affärer än det finns behov av, varför skulle vi vilja ha affärer här runt torget? Varför ska man ta bort skateboardrampen som bara funnits i ett fåtal år? Vasakronan tillsatte en "kreativ" grupp som kostade x antal miljoner för att "spåna" fram hur "skärgård skulle möta storstan" och nu ska resultatet av det bara gå upp i rök? Varför använder man inte befintliga företagshus och bygger om dem till bostäder i ett första steg? Varför ska man exploatera och överbygga en sådan liten plats som Nacka Strand är? Jag har bott i två av husen på Augustendalsvägen, den första bytte jag mig till mot en lägenhet inne på Drottninggatan, när vi sedan behövde större använde jag mig av min kötid hos bostadsförmedlingen, 17 års tid växlade jag in, i utbyte mot en trea på Augustendalsvägen 32, det är för mig en investering jag har gjort för att bo där jag vill bo med min familj och som tack för

det ska det nu byggas ett hus framför vårt hus som kommer stjäla en stor del av vår utsikt. Jag är positiv till bra, genomtänkta förändringar, men att komma och påstå att vi behöver fler affärer, mindre grönområden, att bli av med en unik utsikt -det är banne mig inte vad jag behöver!

Detaljplan för område 8 + 9 måste omprövas. varför lägga skattepengar på ett förslag som många kommer att protestera mot, då vi i Jarlaberg inte fick delta i enkät i januari 2013.

Vi protesterar mot att det byggs runt dagis och framför våra hus. Vi har betalat dyrt för utsikt, natur och Ijusinsläpp. Allt detta försvinner för många av oss på gård 15+16 i Jarlaberg! Ompröva! Vi kommer inte att ge oss utan fortsätta att protestera.

Detaljplan i område 8 och 9 med stora byggkomplex är helt förkastligt då det avsevärt försämrar för oss boende på gård 15 och 16 i Jarlaberg. Det handlar om utsikt, Ijusinsläpp och natur som vi värderar mycket. Allt detta försvinner med förslaget. Dessutom att bygga kring förskolan är ett mycket dåligt förslag. Sämre för alla (boende gård 15+16 i Jarlaberg, boende på andra sidan vägen i Nacka strand mitt emot oss, barn, föräldrar, personal på förskola m.fl.)utom för dem som kommer att bo i den nya lägenheterna som får utsikt helt på bekostnad av oss andra. Värdet på våra lägenheter kommer att försämras om vi vill sälja. I planen kallar man det att integrera områden men man gör precis tvärtom, man avskärmar Nacka strand från Jarlaberg.

Ta hänsyn till oss och ompröva byggnationerna i dessa områden. Vi är mycket ledsna och upprörda!

Dåligt att bygga om där förskolan ligger, låt den vara kvar

Fabrikörvägen kan inte bebyggas. Det är att förstöra.

Nyinflyttade kommer få bara se en glimt av vattnet men mest rakt in i de redan boendes vardagsrumsfönster.

50% av de nu boende förlorar all utsikt ut mot den vackra grönskan på bergsslutningen och istället får de titta rakt in i de nybyggda lägenheterna.

Många Nackabor promenerar här för utsikten med små stigar ner mot kajen eller upp i den vackra skogen.

Skogspartiet här kommer i framtiden, då många flyttat hit ha en viktig betydelse som rekreation när så många kommer bo i Nacka Strand.

Flytta dessa 4 husblock istället högst upp på berget. Där får de boende en hisnande utsikt ut mot Skärgården och in mot Staden.

Kanske ett stort radhusområde. Vägen dit är bäst från torget där Arbetsförmedlingen nu ligger. Bra att fördela trafiken.

Att bygga nytt är bra men inte om man förstör för människor som redan bor där och för alla som behöver plats för rekreation.

För många nya hus på Jakobsdalsvägen ovh i skogen ovanför busstorget

För stor ökning av boende INNAN tunnelbanan finns på plats. Resultatet kommer bli kaos för både bussar och bilar. Byggandet måste vänta tills tunnelbanan är färdigbyggd.

Föreslår att samtliga planerade hus på Fabrikörvägen tas bort eller flyttas till annan plats, t.ex. bakom de röda husen på Tändkulevägen. Det vore förfärligt för de boende på Fabrikörvägen att få nya hus så tätt inpå sig. Det är ytterst få människor, som frivilligt vill bo på detta sätt, med total insyn till varandra, som detta kommer att medföra. Insynen som finns idag är redan för mycket.

Dessutom kommer antal bilar att öka på gatan, som åker dit och vänder. Redan nu vibrerar det i huset på Fabrikörvägen 20, som ligger vid själva vändplanen . Om det blir fler bilar, som vänder där blir det ohållbart med vibrationerna och alla avgaser det för med sig.

Skogen, som är utanför Fabrikörvägen 20 måste bevaras, som det är idag. Om man tar bort träden och spränger berget, kommer ljudnivån från Värmdöledens bilar att bli så mycket värre. Det är tillräckligt ljud därifrån redan idag, allra helst för dem, som bor högt upp. Nacka kommun lockar invånare med sina naturmiljöer, då får ni leva upp till det också och inte ta bort den lilla charmiga skogen, som finns där.

De som har köpt sina lägenheter på Fabrikörvägen har gjort det för att naturen finns inpå knuten. Hade man velat bo i en stadsmiljö hade man inte flyttat hit. Om de planerade husen byggs där, kommer lägenheterna på Fabrikörvägen att falla i värde. Redan nu har vi hört av dem som sålt sina lägenheter att spekulanterna vill

avvaka köp, för att se om de planerade lägenheterna kommer att byggas. De vill nämligen inte ha denna insyn, som det kommer att bli.

Förslaget med breddning av Fabrikörvägen tycker vi är helt förkastligt O onödigt. Behåll Fabrikörvägen som den är, och flytta den planerade bebyggelsen högre upp på berget, mot öster, med tillfart från den befintliga Tändkulevägen samt den planerade vägen över tunneln. En sådan planering medför fri utsikt åt alla håll, även över taken på befintlig bebyggelse. Vidare anser vi att den planerade bebyggelsen på kajen bör begränsas till tre våningar, f a inte förstöra utsikten för de nedre våningarna i Gustafshög.

Förstör ett så fint område med massor av nya hus. Husen borde dessutom byggas lägre än i nuvarande planering

Förtätning bidrar alltid till mindre ljus och rymd, mer buller, trafik dvs sämre livskvalite för boende

Förtätningen blir för mycket! Trafiken på Augustendalsvägen kommer att bli ännu värre! Bygg inga hus framför dem som har sjöutsikt! Hur tänker man???

Buller och avgaser i ett nu lugnt område!

Förtätningen som är planerad till angränsande Jarlaberg är inte genortränt!! Man kan inte bygga så höga hus som nu är planerat som förstör miljön så totalt för den befintliga bebyggelsen i Jarlaberg!!! Det som nu är ljust och öppet kommer istället att upplevas som mörkt och trångt!!!

Gröna kilen, man pratar i programmet om att det ska finnas en grön kil mellan Ryssbergen och Nyckelviken men det finns ingen sådan kil i planen. Man blockerar vilda djurens väg och vandringsstråk i ost-västlig riktning, både över tunneln vid vattentornet och vid Fabrikörvägen-Fabrikörvillan-Ellensvik. Visste ni att det nu finns Gröngöling i "Hällmarken"?

När man förtätar är det viktigt att den gröna lungan finns kvar.

Fabrikörvägen, fyra punkthusen ritades med extremt stora fönsterpartier för ljus och utblick. Om avsikten varit att bygga på andra sidan gatan hade dispositionen av lägenheter varit annorlunda i de husen. Många av lägenheterna har rum i fil längs hela södra sidan vilket gör att det blir grav insynsproblematik för de boende.

Husen ligger i norrbacke vilket gör att skuggning från nya hus på södra sidan blir omfattande. Det direkta solljuset blir avsevärt begränsat eller helt decimerat.

Vi som köpt lägenheter på Fabrikörvägen har inte haft anledning att tro att utblickar både norrut och söderut skulle begränsas så radikalt. Värdeutvecklingen på bostadsrätterna inger oro. Utvecklingen kommer följas noga.

Gällande Område 9 så är det ren idioti att förskolebarn skall ha en gård på taket! Hur farligt är inte det vid en brand i huset?!? Det är väl kriminellt?

Har man tänkt på miljökonsekvenserna? Ex 1500 nya lägenheter kan innebära bilparkering för 1500 nya bilar. Redan nu är trafiksituationen besvärlig vid vissa tidpunkter, för att inte tala om hur det ser ut på Värmdöleden. Mer trafik i området försämrar trafiksituationen om man inte vidtar åtgärder.....

Utsikten tas bort för de boenden som redan bor i området ex Jakobsdalsvägen och Fyrspannsvägen i Jarlaberg. PROTEST !!

De hus som planeras framför Jakobsdalsvägen, bygg dessa inte högre än nuvarande förskola !!!! Varför skall man upp på höjden?

Varför skall förskolan tas bort som redan nu ligger jätte-fint med närhet till naturen.

1500 bostäder är alldeles för mycket, 3000-5000 personer.

500 bostäder räcker !!!!!

Hellre bygga på höjden bakom gamla telia huset och polisen.

Övrig natur bör behållas och göras tillgänglig för de boende och andra till en tex kombinerad park skogs område. Vi som bor här flyttade hit för lugnet och närheten till natur hav och Stockholm. Nacka mellan storstad och skärgård om ni kommer ihåg denna slogan.

Helt förödande är programförslagets utformning av Jakobsdalsvägen. De fyra fastigheter som föreslås uppe på Platåen kommer att både skymma utsikt och

förhindra ljusinsläpp. Dessutom fräntas dagisverksamheten möjligheten att ha barnen ute att leka och klättra på Utsiktsberget. Hänsyn verkar inte ha tagits till trafiksituationen på Jakobsdalsvägen, som i nuläget är kaotiskt vissa tidpunkter på dagen beroende på skola och dagis med lämning och hämtning av barn. Nacka polisstation ligger också på Jakobsdalsvägen med stor besöksfrekvens av allmänheten, som är bilburen. En omfördelning av planerade bostäder på Platåen till ny bebyggelse t ex på berget ovanför torget och Vikdalens är absolut ett krav.

Husen mot vattnet ska inte vara för höga, ex. är ett hus på östra delen, mellan tornet och Jarlaberg. Skapa hellre terassutrofmad arkitektur.

Husen som finns i programförslaget på Jakobsdalsvägen tror jag kommer skymma vår utsikt mycket (jag bor på Jakobsdalsvägen 27) och jag hoppas de blir låga eller inte blir alls. Låter egoistisk men har vi inte utsikten kvar kanske vi inte stannar i Nacka Strand, det är utsikten som gör att vi trivs så bra.

Vidare hoppas jag man tänker på att det är många barn och många hundar i området. Lekplatser och en rastgård för hundar vore bra.

Huset i delområde 7 vid augustendalsvägen, i dagvattenparken. Detta hus förstör på flera sätt:

- Dagvatten parken och tillgängligheten. Ytan är inte stor och begränsas ytterligare genom förslaget av ett hus.
- Natur, träd och miljö är fantastisk och borde värddas. Är förslaget förenligt med naturvårdsmyndigheter och Nacka Kommuns värderingar.
- Genom detta hus förstörs utsikten för flera boende i 30 och 32. Personer som kanske bott i och varit trogna Nacka strand många år och värderat sin utsikt och boende.
- Augustendalsvägen ner mot vattnet är idag trång och instängd. Nu förlängs detta avsnitt ytterligare genom detta hus.

Med förslaget finns en stor risk att trafiken längs augustendalsvägen mot kajen ökar ytterligare (se ytterligare förslag).

Om alla etapper skulle genomföras kommer Nacka strand bli mycket tätbebyggt och befolkat. Bra med fler bostäder, men inte bara positivt för de boende. Fördelen med Nacka är att det är natur och hav, och inte stad. Risken är att det

Huset i delområde 7 vid augustendalsvägen, i dagvattenparken. Detta hus förstör på flera sätt:

- Dagvattenparken och tillgängligheten. Ytan är inte stor och begränsas ytterligare genom förslaget av ett hus.
- Natur, träd och miljö i parken är fantastisk och borde värddas. Är förslaget verkligen förenligt med naturvårdsmyndigheter, Nacka Kommuns riktlinjer samt de analyser om naturvärdesträd och landskap som tagits fram för projektet?
- Genom detta hus förstörs utsikten för flera boende i 30 och 32. Boende som bott i och varit trogna Nacka strand många år och värderat sin utsikt och boende.
- Augustendalsvägen ner mot vattnet är redan idag trång och instängd. Nu förlängs detta avsnitt ytterligare genom detta hus.

Så jag hoppas verkligen att det föreslagna huset omvärderas och att ytan istället används för att skapa en större park istället.

Med hela detaljplaneprogrammet finns en stor risk att trafiken längs augustendalsvägen mot kajen ökar ytterligare. Den är omfattande redan idag och begränsar tillgängligheten för gående redan idag. Viktigt att trafiken regleras (se ytterligare förslag).

Om alla etapper skulle genomföras kommer Nacka strand bli mycket tätbebyggt och befolkat. Bra med fler bostäder, men inte bara positivt för de boende då det kommer bli mycket trångt, fullt utbyggt. En stor fördel med Nacka är att det är natur och hav, och inte bara stad.

Hänvisar till den skrivelse "Synpunkter från boende" från alla boende på Jakobsdalsvägen 23-29 som inkom till Nacka Kommun den 2013-12-20

I programförslaget nämns att ett syfte med planen är att integrera Jarlaberg med

Nacka strand.

Denna tanke är god men har fått en katastrofal start eftersom Jarlaberg inte involverats i programförslagets utformning.

Som boende i Jarlaberg har vi inte fått ta del av den enkät som nämns i programförslaget.

Ingen hänsyn tycks ha tagits till att Jarlaberg faktiskt är en del av Nacka strand, trots att vi boende, åtminstone närmast Nacka strand, berörs i högre utsträckning av område 8 och 9 än Nackastrands boende.

I stället för att bygga höga hus som försämrar boendekvaliteten, bör man satsa på att bygga bredare trappor och en tydligare förbindelse mellan områdena.

Inga synpunkter.

Ingreppt på miljön.

Innan man förstör det fina berget i Delområde 6 ska man använda andra ytor för bebyggelse.

Med tiden blir ju även Statoilområdet ledigt. Där kan man bygga hur mycket som helt. Det området är ju redan förstört.

Jag flyttade till Nacka Strand 2007 för att jag blev mycket förtjust i områdets natur, lugn, närhet till vatten och rekreativmöjligheter.

Jag tycker således att området är bra som det är. Visserligen skulle man kunna önska sig lite mer närservice men det är ändå behov som tillgodoses relativt väl genom närheten till Nacka Forum och Jarlaberg.

Jag tycker det är en bra idé att göra om kontorslokaler, som inte går att hyra ut, till bostäder. Men att genomföra den omfattande förtätning som föreslagits är mycket överdrivet och står inte i proportion till att uppnå syftet med mer närservice.

Jag är inte beredd att avstå från grönskan och ytan för att få mer närservice, liv och rörelse.

Vidare satsar inte Nacka Strands nya ägare långsiktigt utan har bara som avsikt att få största möjliga avkastning på sin investering. Man har själva sagt att man tänker sälja inom snar framtid. Mot bakgrund av detta framstår det inte som sunt att genomföra denna omfattande förtätning mot befintliga boendes vilja.

Jag föreslår att byggnaden mitt emot Augustendalsvägen 32 inte byggs då den tar bort för mycket av den vackra utsikten för många hushåll på Augustendalsvägen. Bygg huset intill Hotel J högre för att skapa fler lägenheter. På så sätt byggs lika många lägenheter som planerats och inga nuvarande hushåll går miste om ljus och utsikt.

Jag och min sambo köpte vår lägenhet på Fabrikörvägen 18 i september 2013. Efter att ha tittat på ett flertal områden i Nacka kommun fastnade vi för det unika läget i Nacka Strand. Vi köpte en jättehårig tvåvåningslägenhet på markplan samt våning ett för våra samlade besparingar. Att vi fastnade för lägenheten och tog beslutet var tack vare den fantastiska utsikten över vattnet och Djurgården. Då priset på bostaden var och är helt beroende av dess utsikt gjorde vi självklart allt för att försäkra oss om att vi kommer få ha kvar denna. Vi kontaktade först markägaren för fastigheten mellan vår förening och vattnet och fick då veta att det finns ett gällande utsiktsservitut som garanterar oss en bibehållen utsikt. Vi kontrollerade även detta genom att slå i lantmäteriverkets register samt genom att kontakta er på Nacka kommun. Vi fick då bekräftat att ni kände till servitutet och att det skulle byggas framför oss men inte högre än befintliga byggnader är idag. Vår utsikt skulle alltså inte påverkas. Vi tackade för varmt bemötande och välkomnande till Nacka Kommun och skrev lyckliga på köpehandlingarna för vårt nya hem.

För några veckor sedan fick vi läsa i tidningen att ni på kommunen trots vetskap om servitutet ändå vill ge bygglov för ett hus om fyra våningar istället för godkända tre likt avtalat. Vi kontaktade er och ombads lämna våra synpunkter här i ett första skede. Vi hoppas att ni tar hänsyn till de gällande civilrättsliga avtal som finns och respekterar servitutet genom att justera ritningarna likt de var från början med maximalt tre våningar. Görs detta inte kommer vi behöva ta hjälp av både jurister och media. Det skulle känna väldigt tråkigt om vi tvingas processa för detta. Tyvärr är detta inte bara blir en känslomässig fråga utan även en ekonomisk då det skulle

innebära ett enormt värdetapp på vår bostad.

Vi hoppas att ni respekterar gällande servitut och inte tvingar oss som nyinflyttade privatpersoner att inleda en rättsprocess mot vår nya hemkommun för något som vi enligt gällande avtal har rätt till.

Vi är mycket positiva till utbyggnaden av Nacka inklusive byggnader framför oss så länge de respekterar gällande utsiktsservitut.

Jag och sambo flyttade till Nacka Strand 2007 för att vi blev mycket förtjusta i områdets natur, lugn, närhet till vatten och rekreativmöjligheter.
Vi tycker således att området är bra som det är. Visserligen skulle man kunna önska sig lite mer närservice men det är ändå behov som tillgodoses relativt väl genom närheten till Nacka Forum och Jarlaberg.

Vi tycker det är en bra idé att göra om kontorslokaler, som inte går att hyra ut, till bostäder. Men att genomföra den omfattande förtätning som föreslagits är mycket överdrivet och står inte i proportion till att uppnå syftet med mer närservice.

Vi är inte beredda att avstå från grönskan och ytan för att få mer närservice, liv och rörelse.

Vidare satsar inte Nacka Strands nya ägare långsiktigt utan har bara som avsikt att få största möjliga avkastning på sin investering. Man har själva sagt att man tänker sälja inom snar framtid. Mot bakgrund av detta framstår det inte som sunt att genomföra denna omfattande förtätning mot befintliga boendes vilja.

Jag tycker inte om den nya byggnaden på Augustendalsvägen (delområde 7). Den kommer att förstöra utsikten för många boende och verkar oerhört mal placé. Varför inte fortsätta på den naturliga bågen på andra sidan vägen i stället (Augustendalsvägen 24-32)?

Jag känner också en viss oro för att hamna i ett nytt "Hammarby sjöstad" med bebyggelse utan större charm.

Det saknas stadsodling i detaljplaneprogrammet och jag hoppas att det även i fortsättningen kommer att finnas en miljöstation inom Nacka strand?

Jag vill bara att ni tänker på en sak. Att inte bygga för högt. Vissa av byggnaderna är för höga. Jag tänker på område 9 och 10. Vi bor i ett land där vi knappt ser solen under vinterhalvåret ta inte bort vår himmel och sol genom att bygga för högt! Ta inte bort vår utsikt över vattnet. Det ger frid till själen. Det är på sådana ställe man vill bo.

Jag vill påpeka att det berg som finns i slutet av Jakobsdalsvägen (vändplan) används på sommaren till de boende i området att ha piknik och grilla. Används även väldigt flitigt av tonåringar i området. Det är en väldigt fin utsikt på berget och bör finnas till för alla som bor i området vid Jakobsdalsvägen och även de som bor i närmast i Jarlaberg och även för de nybyggda bostäderna som tillkommer, eftersom alla kommer inte ha sjöutsikt och det är en allmän plats som används idag flitigt, egentligen det enda berg som används till att grilla och fika på.

Jag är starkt kritisk till förslaget till bebyggelse mellan Jarlaberg och Nacka Strand (område nio?). Enligt förslaget ska ett flertal HÖGA hus byggas mellan områdena, vilket för många mäniskor på båda sidor om den föreslagna bebyggelsen skulle innebära en kraftigt försämrad boendekvalitet. Utsikt försvinner för boende både i Nacka Strand och Jarlaberg och för många boende i Jarlaberg skulle den nya bebyggelsen innebära ett boende i närmast total skugga. Detta kan tyckas helt rimligt för ett boende i innerstaden, vilket kanske är kommunens förebild i den här planen. Men Nacka är inte innerstaden och jag anser att man bör hitta en medelväg, som innebär tätare bebyggelse utan att kraftigt försämra boendekvaliteten för många. Lägg istället på några våningar på den planerade bebyggelsen på berget på andra sidan Nacka Strand istället. Fantastiska utsikter åt alla håll och nära Forum. Eller bygg en stad över motorvägen mellan Forum och Nacka Strand/Jarlaberg.

Jag/vi tycker i det stora hela att det ser intressant ut men att när nya hus ska uppföras är det oerhört viktigt att inga befintliga gäster drabbas vad beträffar utsikten därför att det är i princip hela grejen med att bo i Nacka Strand.

Jakobsdalsvägen blir av med utsikt mot stan, tack var påbyggnaden med våningar på befintliga byggnaden vid torget, antar att 15-25 lägenheter blir kanske

påverkade ordentligt.

Jarlabergs samfällighetsförening konstaterar med viss förväning att kommunen planerar att bygga på vår mark, och att vi dessutom inte har inbjudits att delta i samrådet. Det känns inte helt genomtänkt.

Katastrof med bebyggelse bakom fastigheterna Fabrikörvägen 12-20

Vi ägare av bostäder som vetter mot skogen som är vår utsikt med stora fönster (som skytfönster) just mot skogen.

Här kan det inte få byggas. Det är ett sammabhängande grönområde med Ryssberget vilket inte kan förstöras miljömässigt.

Vi har köpt med denna utsikt som måste gälla även i framtiden.

Annars måsre detta bli en domstolsfråga.

Känns jätte-trist att man förtätar i området med 1500 bostäder, alldeles för mycket. Grönområden som används frekvent av dagis och skola påverkas/tas bort. Var skall barnen få plats? Vad händer med infrastrukturen som redan nu är påverkad. Har man tänkt på miljökonsekvenserna med den ökade biltrafiken, 1500 lägenheter = 1500 nya bilar, var skall P-platserna ligga???

Jag bor på Jakobsdalsvägen 23, där man har förslag på minst 4 huskroppar framför. Helt värdelöst, sjöutsikten försvisser för de boenden i Jarlaberg och Jakobsdalsvägen. Varför skall man ta bort förskolan som redan ligger jätte-fint med närhet till skogen.

Finns väl ingen bättre plats än där förskolan redan ligger. Utveckla den !!! 1500 nya lägenheter innebär att en hel del barnfamiljer flyttar in i området.

Hur tänker Ni???

LÅT FÖRSKOLAN PYSSLINGEN FÅ LIGGA KVAR, UTVECKLA DEN !!!

BYGG UT BEFINTLIG FÖRSKOLA OCH BYGG LÄGT !!!

BYGG INTE 1500 LÄGENHETER, MINSKA ANTALET TILL MAX 500 STYCKEN.

Känns som nuvarande förslag "etapp 6" är att verkligen minimera den "gröna lunga" som i dag finns i Nacka Strand. Det känns som det förslaget verkligen tar bort möjligheten för alla de nya barn som kommer att bo i det förtätade Nacka Strand att ha en skog att leka i.

Tillkommer att vi som redan bor här kommer att få en besvärlig boendemiljö under många år, mycket sprängande väldigt nära. Och säkert en påtaglig trafikökning precis utanför våra dörrar med. risker som det medför.

Man måste bevara det vilda kustlandskapet som är en viktig del av nöjet av att bo i detta område. Område 9 i programförslaget är väldigt dåligt genomtänkt, där måste man ta mer hänsyn till kopplingen det vilda kontra det kultiverade och det luftiga med utsikten och solens gång under dagen och årstiderna. Ni har verkligen inte sett till de nuvarande boendes behov i nuläget, området är annars en utmärkt plats att utöka förskolebehovet som kommer att explodera, nuvarande Pysslingen är verkligen omtyckt och uppskattat mycket på grund av ytorna de har och som borde utökas.

Man måste bevara det vilda kustlandskapet som är en viktig del av nöjet av att bo i detta område. Område 9 i programförslaget är väldigt dåligt genomtänkt, där måste man ta mer hänsyn till kopplingen det vilda kontra det kultiverade och det luftiga med utsikten och solens gång under dagen och årstiderna. Ni har verkligen inte sett till de nuvarande boendes behov i nuläget, området är annars en utmärkt plats att utöka förskolebehovet som kommer att explodera, nuvarande Pysslingen är verkligen omtyckt och uppskattat mycket på grund av ytorna de har och som borde utökas.

Man måste bevara det vilda kustlandskapet som är en viktig del av nöjet av att bo i detta område. Område 9 i programförslaget är väldigt dåligt genomtänkt, där måste man ta mer hänsyn till kopplingen det vilda kontra det kultiverade och det luftiga med utsikten och solens gång under dagen och årstiderna. Ni har verkligen inte sett till de nuvarande boendes behov i nuläget, området är annars en utmärkt plats att utöka förskolebehovet som kommer att explodera, nuvarande Pysslingen är verkligen omtyckt och uppskattat mycket på grund av ytorna de har och som borde utökas.

Med tanke på många fler boende i området kommer trycket på grönytorna att öka.

Det är viktigt att "gröna foton" utvecklas för ökad rekreation. Redan i dag blir fullsatt i "strandparken" vid vackert väder. Därför bör "strandparken" och "dagvattenparken" sammanlänkas så att de blir "ett". Gångtunnel under Augustendalsvägen? Att inskränka "dagvattenparken" med ett bostadshus ter sig olämpligt/onödigt och måste vara ett kraftigt avsteg från strandskyddet. Det gäller i första hand att värna allmänna ytor närmast vattnet. "Gröna foton" skulle på detta sätt stärkas betydligt och också avlasta "strandparken".

Men, mer behöver göras. Nacka Strand är en av få möjligheter som finns för att skapa en alternativ väg att korsa Mälar-Saltsjösnittet för Nacka- och Värmdöbor - till City och norra delar av Stockholm. Nu finns möjligheten att skapa en andra kommunikationsväg in till Stockholm (vid sidan av passage via Slussen) från blivande Nacka stad med sannolikt 20 000 nya invånare. Detta kan ske genom en kapacitetsstark pendelbåtstrafik med stor förmåga att ta med cyklar.

Men det förutsätter att man förbereder för bra möjligheter till byten till andra kommunikations-medel. Och i detta sammanhang är Nacka Strand en viktig bytespunkt, den enda med bra kapacitet på Nackas norra sida.

Vad behövs i Nacka Strand för åtgärder med sikte på framtiden - utöver vad som nämns i programförslaget?

1. För gående:
 - a. Kapacitetsstark lösning mellan JW Svenssons torg och Nacka Strand Kaj, troligtvis rulltrappa
2. För cyklister:
 - a. Cykelvägar, separata eller utmärkta i gatan, ända ner till Nacka Strand Kaj.
 - b. Cykelparkering, om man inte får med cykeln pga kapacitetsbrist på pendelbåten
 - c. Hyrcykelparkering
3. För kollektivtrafikanter:
 - a. Busstrafik från Nacka/Boo samt Värmdö (från Gustavsberg med övergång från direktlinjer från Värmdö)
 - b. Kapacitetsstark lösning mellan JW Svenssons torg och Nacka Strand Kaj, troligtvis rulltrappa
4. För bilister:
 - a. Infartsparkeringsplatser (kanske före och efter rusningstid, för att sprida belastningen)
 - b. Bussförbindelser till Nacka Strand, förbi infartsparkeringar, framför allt Skvaltan för österifrån kommande bussförbindelser.
 - c. Hiss från parkering ner till samma plan som Nacka Strand Kaj.
5. Infrastruktur på kajen, se vidare Trafikverkets "Bytespunkter"
 - a. Väderskyddad och upplyst gångväg fram till bryggan
 - b. Vänthall, uppvärmd, vid kajkant
 - c. Informationssystem för trafikanterna
 - d. Flytbrygga (betongponton) vilket skapar högsta tillgänglighet för alla trafikanter och snabb av- och påstigning för resenärer med kollektivtrafiken - SjöVägen och Waxholmsbolaget.

Mer hus

Mindre bra? Följande är mycket dåligt! Det planeras att byggas nedanför Pysslingen Förskola, vid Jakobsdalsvägen. Det står i dokumenten att man ska bygga bostader med fin utsikt mot vattnet, men detta är ju med kostnad att man bygger för de hus som då redan finns idag på Jakobsdalsvägen och Jarlaberg! Hur kan man uttrycka sig så, ni får fin utsikt men vi bygger för för andra. Dessutom detta höghus på Pysslingens parkering? Dessa hus på modellen går heller inte ihop med de övriga närliggande husen. Modellen över nya hus i Nacka Strand är bra, men dessa fyra hus stämmer inte. (inte genortränt). Varför bygger man inte i skogen nedanför, och har maximalt och antal våningar som husen på Augustendalsvägen!? Hur kan man dessutom bygga hus på en sluttning på en gigantisk gammal sopptipp! Man förstärkte ju dagiset, för att det inte skulle glida ut. Sammanfattningsvis om ni inte slopar etapp 3 helt och hållet, och använder byggprojekt / resurser till Bergs Oljehamns området, så bygg lägre hus med bra utsikt, och låt Jakobsdalsvägen och

Jarlaberg behålla sin utsikt de har idag. Så tänk efter noga, när ni beslutar något!

Måste läsa på mer

Nacka kommun bör locka hit fler arbetsgivare så att vi som bor i Nacka slipper pendla till andra sidan Stockholm. Ur det perspektivet behövs det inte lägenheter i Nacka Strand utan istället intressanta möjligheter för stora arbetsgivare.

Nacka Strand ska enligt programförslaget växa med 1500 lägenheter (1000 nya + 500 genom omvandling av verksamhetslokaler). Att bygga så mycket nytt i området är svårt att förena med bevarande av det befintliga grönstråket som redan i dag betraktas som en svag länk i den ekologiska korridoren. Dessutom är byggnation redan planerad vid Lokomobilvägen med 130 lgh.

Förlag:

- Minska antalet nya lägenheter: slopa nybyggnation i delområde 6 och 9. Vid område 6 för att spara naturvärden, vid område 9 för att det kraftigt försämrar utsikten för många boende vid Fyrspannsvägen i Jarlaberg. Det är ofint att skapa nya bostäder i bästa utsiktsläge (sid 47) om man därigenom berövar ett grannområde samma utsikt.
- Nya bostäder kan istället skapas genom påbyggnad med fler våningar på såväl punkthus som kontorshus längs Jakobsdalsvägen samt kontorshus vid Cylindervägen.
- Gör en park och utsiktplats vid delområde 9. Samtidigt kan man öppna upp mot det branta grönområdet norr om västra Jarlaberg.

Det är lika viktigt för Nacka kommun att värna om nuvarande invånare som att locka till sig nya.

Nacka strands-borna tycker om närheten till naturen och vattnet. Det kom fram i den förra webbenkäten. Ändå läser man i förslaget att natur, som västra hällmarken, görs om till park. Park är inte natur på det sättet som åtminstone vår familj menade när vi svarade på den förra enkäten. Natur för oss är den omedelbara närheten till riktig skog (och vatten), inte anlagd parkmark.

Skogen nallas också i kanten genom de fyra hus som är planerade längst upp på Fabrikörvägen, på en plats där flera viktiga träd är markerade. Det skulle känna mycket bättre om dessa fyra hus flyttades så att de hamnar i andra änden av Fabrikörvägen, vid rondellen där bussarna vänder. Det skulle bli en naturlig förlängning av stadskänslan vid busstorget, samtidigt som ett större skogsområdet som bland annat utgörs av Västa hällmarken skulle bevaras intakt.

Ett annat exempel på hur känslan av att ha nära till naturen minskar är när nuvarande förskolan i Nacka Strand (Pysslingen) är omritad till en förskola på en innergård med lägenhetshus tätt inpå. Det ger inte känsla av närhet till naturen, utan tvärtom känsla av innerstad.

Ett annat negativt inslag är att de lägenhetshus som är ritade många gånger upplevs som väldigt massiva, men inåtvända gårdar. Det gäller framför allt husen vid tunneln in till Nacka strand samt ovanför Engelska skolan. Även de fyra husen längst bort på Fabrikörvägen ger den känslan. Det finns många exempel runt om i landet på arkitektur som smälter bättre in med naturen och inte är så massiva som man har ritat i förslaget.

Känslan är att man stirrat sig blind på Nacka kommuns slogan "Nacka bygger stad" att man tolkat åsikter och önskemål från allmänheten, så som man vill läsa det.

Reagerar också på att det inte planeras för någon ny skola i Nacka strand, trots att så många nya bostäder planeras. Det borde medföra flera hundra, kanske tusen nya barn. Redan i dag måste alla elever från årskurs fyra som inte vill eller får (pga platsbrist) gå i Engelska skolan ta sig under eller över motorvägen till Järla skola, eller andra skolor. Det är en trafikfarlig, otrygg och relativt lång väg. Dessutom är redan platsbrist och flera familjer upplever att barnen inte får plats i den skola de helst vill.

Kort sagt: Bevara skog, gör inte om till så mycket anlagt park, flytta husen i Fabrikörvägens bortre ände till busstorget, bygg mindre massiva huskroppar, och

planera för en grundskola.

Naturliga grönområden försvinner och den tätta, tunga bebyggelsekänslan på Augustendalsvägen kommer att bli värre med nya bostadshus! De boendes sjöutsikt och utsikt över träd och natur försvinner om dagvattenparken + bostadshus byggs. Trafiken i området kommer att öka från 1500 fordon till 2600 enligt en analys - ingen kommer då att vilja vara i den lilla gröna rest som finns kvar av parkerna på grund av tät trafik och bullrig miljö. Ta inte bort det som gör att man vill bo i Nacka strand! Hade vi som bor här i dag önskat "stadsliknande" miljö så hade vi bosatt oss inne i Stockholm. Förstör inte livskvalitén för oss som bor här genom att tänka kortsiktigt! Satsa på att bygga i partier av området som inte förstör så fatalt för de som redan bor här i Nacka strand. Låt inte buller, förtätning och exploatering ta bort den enda fria utsikten för husen på Augustendalsvägen och ta inte bort de små grönområden som uppskattas enormt av de boende.

Naturmiljön på Nacka Strand var avgörande för vårt köp av bostadsrätt på Fabrikörvägen. Efter att ha studerat förslaget till förtätning av Nacka Strand, inser vi att vi kommer att påtvingas en stadsmiljö som vi aldrig eftersträvat eller önskat oss. Att bygga hus på andra sidan gatan kommer att medföra total insyn och skymmande av solljus. Dessutom kommer det ökade antalet bilar som skall åka in och vända i slutet av gatan att medföra ett ökat buller och luftföroreningar i form av avgaser. En ökad risk för hälsoproblem hos de boende närmast gatan.

Utöver detta har vi redan noterat ett visst motstånd hos spekulanter på objekt till salu i våra hus vilket, om detta blir verklighet, kommer att påverka prisbilden negativt.

Föreslår därför att ni gör om planen och flyttar samtliga planerade hus på Fabrikörvägen till berget ovanför kontorshuset som ligger i början på Fabrikörsvägen. Detta skulle medföra att de kulturmärkta träderna där bebyggelsen är planerad nu skulle bevaras och de nya husen skulle få ett ypperligt läge, med en vidsträckt utsikt över skärgården, i stället för att se in i våra lägenheter och ha en mycket begränsad sjöutsikt.

Ni får bara inte bygga huset som ligger närmast Jakobsdalsvägen 27! Det skulle förstöra min utsikt totalt. Den utsikt som jag har betalat dyra pengar för under så många år! Snälla - tänk om!

Nybyggnationer som förstör naturmiljöerna, där man planerar att spränga bort berg för att "förtäta" miljön. Ger ett bortsprängt berg verkligen så mycket mer skatteintäkter och lönsamhet till exploaterörerna? Hur mycket personlighet kommer Nacka Strand att ha när förtätningen är genomförd? Dränk inte den ursprungliga karaktären och husen i mer glas och betong. Låt den leva, inte bli ett inklammt "Skansen" i någon form av kulturgisslan.

Ska man kunna fortsätta andas i Nacka Strand och tycka området är vackert och luftigt? Eller - blir det som den stora likriktningen när man rev innerstäderna på 70-talet och alla städer nu ser likadana ut?

Maximera stället utnyttjandet av befintliga byggnader och avvakta ETT PAR ÅR effekten av detta i frågan av efterfrågan på bostäder och ny service. Ge inte nya bygglov till lönsamhetsfixerade förvaltningsbolag. De försvinner. Vi finns kvar. Kanske.

Något som jag där emot reagerade starkt på var behandlingen av JV Svenssons torg. Det Siennapris belönade torget kanske ska tilläggas. Visst det har sina brister i dag, kanske mest den skrotiga möbleringen på sommaren. Men det är platserna runt omkring som behöver styras upp, den kalla busshållplatsen i skuggan, den trista rondellen mm. Men den gula markbeläggningen och de fina lysande bänkarna tycker jag vore olyckligt att ge sig på. Det har alltid varit något man stolt visat för vänner och besökare, och som alltid imponerat. "Varierad markbeläggning" känns lite som ett trött standardgrepp som alla jämmt skriver i tidiga skeden. Samma sak med upphöjda växtbäddar med sittfunktion. Inte dåligt i sig, men väldigt samtidiga och förutsägbart. Och jag hade känt mig lugnare om man skrivit att de var till för att förstärka de befintliga kvalitéerna på torget. Är lite rädd för att det blir lite som när någon med goda avsikter ger sig på att piffa upp en gammal film med lite nya

trendiga effekter. Eller utav de trevande visualiseringarna att dömma lite som när den där kvinnan i spanien skulle restaurera en fresk...

En annan sak jag känner oro för är det fina dagiset upp på jakobsdalsvägen, snälla snälla sabba inte det. Bygg gärna något nytt bättre på samma plats med motsvarande kvalitéer. Jag har inte själv barn, känner någon som har barn på dagiset, eller ens planerar att själv skaffa barn inom en nära framtid. MEN varje gång jag går förbi så tänker jag att fan, det måste vara ett av de finaste dagis jag sett. Visst Tham & Videgårds förskola vid telefonplan är supercool och snygg på alla sätt. Men här finns något så pluttigt och gulligt, med ett helt svindlande fint läge. Antar att det finns en hel armé av föräldrar i området som kommer släss med näbbar och klor för det här dagiset. Så jag kanske kan lägga mig på den punkten och avsluta med att be er vara lite mer eftertänksamma med JV Svenssons torg och inte gå på såna där arkitektschbloner som man ser dagarna i ända.

Ompröva Detaljplan för område 8 och 9. Det försämrar avsevärt för oss boende på gård 15 och 16 i Jarlaberg. Försämringen handlar om byggnation som tar bort utsikt, ljusinsläpp och värdefull natur. Ni tar bort allt vi betalat för. Hade vi inte detta skulle vi inte bo här. Ni får oss att vilja flytta men då har värdet på våra bostäder minskat. Det talas om integrering men detta är att avskilja bostadsområdena. Detta påverkar inte bara oss utan boende på andra sidan vägen i Nacka strand, barn, föräldrar, personal på Pysslingen m. fl.

Området som är planerat vid Jakobsdalsvägen (delområde 9 tror jag) intill Jarlaberg har en helt bisarr utformning. Det är inte rimligt att bygga nya hus som helt tar bort sjöutsikten och solen för många boende på Fyrspannsvägen i Jarlaberg. För boende på Jakobsdalsvägen försätter dessutom sjöutsikten österut. Och inte nog med att utsikten försätter, de boende på Fyrspannsvägen och Jakobsdalsvägen får även väldigt mycket insyn. Man måste bygga lägre hus där om det ska byggas. Vill man ha fler lägenheter med sjöutsikt så finns möjligheten att lägga på några våningar på husen som planeras ovanpå tunneln in till Nacka Strand utan att någon annans sol eller utsikt försätter. Tanken med det nya Nacka Strand är ju att förtäta och bygga ihop, men som det nu ser ut vänder man helt ryggen åt Jarlaberg i stället för att bygga ihop.

Punkthus i område 9 kommer att skymma utsikt. Ta ej bort förskolan i samma område. Promenadväg till trappan går att göra vid sidan om.

riktigt dåligt är DELOMRÅDET NR. 6.

Det finns ingen anledning att våldta naturen på detta sätt. Berget och skärgårdsmiljön inom detta område är unikt och måste under alla omständigheter bevaras.

Det finns säkert inte behov av alla dessa bostadshus för närvarande.

Man bör också tänka på att Statoil's jättelika område kommer att stå till förfogande för bostadsbebyggelse så småningom.

Bättre att bygga bostäder där naturen redan är förstörd än att förstöra ännu mer värdefull natur. Områden som berget i Delområde 6 kommer aldrig igen. Förstör man nu så är det borta för alltid.

Se föregående fråga

Se föregående fråga ovan, Att tillägga vid er visning av nacka strand så noterade inte ens de 3 nacka kommun representanterna de havsörnspar som flög ovan våra huvuden när vi hade vår rundvandring... Det var ett tecken på hur nära nacka strand är skärgårdsmiljön och den natur och det djurliv som är så nära in på oss- här i västra hällmarken. Satsa på att bibehåll i alla fall detta lilla grönområde INTAKT!!! = Västra Hällmarken dvs området mellan Fabrikörv och vikdalens. Den binder dessutom ihop ryssviken och nyckelviken och är både bullerdämpande och kan då bibehållas som en liten grön oas för de boende, de som arbetar förskolebarnen, skolbarnen, ungdomarna, medelålders, pensionärerna och alla de skolklasser som kommer och vistas i detta område i Nacka strand. Om även detta område minimeras, som planen är med de 8 nya hus (var det inte hela 300? nya boende just här??), så försätter möjligheten att lyfta fram detta som en möjlighet och ett grönområde för Nacka kommun.

De bostäder som idag finns på Fabrikörvägen är byggda med stora fönster som i princip går ända ned till golvet för att få i ljus då dessa hus ligger i norrläge. Om nya brf. hus skall byggas precis mittemot de befintliga eller om det röda tegelhuset

på Fabrikörv 8 också skulle omdanas till privatbostäder, blir det klar insyn och mycket mörkare för oss boende.

Bostadsrätterna på Fabrikörvägen har balkonger som är mot detta grönområde/Västra hällmarken idag och skall det sprängas bort berg och breddas väg för att få en tätare trafik även här, så kommer inte heller balkongerna att kunna användas som ursprungstanken var för alla som har investerat sitt privata kapital i dessa bostadsrätter...

Om även det röda tegelhuset fabrikörv 8 görs om till privatbostäder, blir det en helt annan insyn för alla som bor på fabrikörv 12 då de flesta kommer att ha samma dygnsrytm.

Så det skulle vi absolut ej gilla.

Det nya förslaget om förtäningen av Nacka Strand har verkligen fått oss att fundera och kastar totalt om vårt ursprungliga val av boende för vår familj och de kriterier som vi då valde och hade för att flytta, bo och leva i Nacka strand år 2000- idag, då Nacka Strand profilerades som en grön miljö + närhet till naturen...

Alla båtar och framförallt alla höga, stora lyxkryssare som numera åker in och ut från Stockholm kommer med dessa planer verkligen att se en förtätad stad i Nacka strand, om dessa planer kommer att genomdrivas från Nacka kommun. För en del turistgruppen/affärsresenärer som åker dessa båtar är det deras första/sista intryck av Stockholm/Sverige och det vore ju en enorm fördel rent turistmässigt för Sveriges/Stockholms del att de även fortsättningsvis kommer att kunna se ett intakt grönområde som det nu är i "Västra Hällmarken"!! Samma sak gäller ju även alla de som vistas på Djurgården/kungens mark.

Båttrafiken däremot - sjövägen är bra. Förslagsvis ha en direkt linje mellan lidingö-nacka strand - nybroviken. Nu tar båttrafiken betydligt längre tid att åka in till stand än vad det tar med buss. Samarbeta även med Waxholmsbolaget och möjliggör att det går att åka med sl-kort ex mellan nacka strand- strömkajen. Det skulle även underlätta trafiken i samband med att slussen byggs om...

Waxholmsbolaget tillhör ju också Landstinget, så högre upp är det ju samma "ägare".

Se föregående svar

se tidigare kommentar

Se tidigare kommentar.

Som boende i radhuslängan Fyrspannsvägen 10-18, så kan jag inte se något positivt att det ska byggas bostäder mitt framför (bredvid garaget). Det är luftigt och behagligt idag. Hade jag velat ha bostadskomplex tätt mitt emot mej hade jag bott i innerstaden. Varför hetsas hela tiden Nacka kommun av att efterlikna en innerstadsmiljö ? Vi väljer ratt bo utanför staden för att få tillgång till just lite luftighet. Vår boendemiljö kommer att försämras med åtskilliga procent, har en hyfsad fin utsikt och sol på uteplatsen obehindrat idag. Kommer detta försvinna och våra uteplatser bli skuggiga tråkiga platser med en betongvägg mittemot och grannar som ser rakt ner till oss ? Värdet på våra bostäder kommer att sjunka drastiskt ! Nacka kommun tänk lite mer innan ni bara förtätar = försämrar för oss i befintlig boende. Tack

Stor hänsyn måste tas till befintlig bebyggelse, ej försämra deras utsikt.

Synpunkter på "Område 9 - Öster om Jakobsdalsvägen", i synnerhet det tilltänkta huset längst åt väster.

Huset kommer att försämra utsikten för ett flertal lägenheter på Jakobsdalsvägen. Det bör inte ligga i kommunens intresse att skapa hus med bästa utsiktsläge när man samtidigt bygger bort utsikten för andra bostadshus i samma kvarter.

Att det västra huset i "Område 9" ligger påträngande nära Jakobsdalsvägen 27 innebär en kraftigt försämring för de nuvarande lägenheterna - Idag har de flesta lägenheterna ett någorlunda öppet läge, med insyn enbart från ett håll. Bygger man det tilltänkta huset så kommer ett stort antal lägenheter få insyn i Hela lägenheterna. Detta måste anses som en kraftig försämring för ett relativt stort antal lägenheter på Jakobsdalsvägen 27 och 29, samt delvis lägenheter på Augustendalsvägen 24 och 26.

Varför inte placera huset så att det angränsar till det som benämns som "Östra skogen"? Det blir inte samma utsiktsläge för det tilltänkta huset. Men man låter ett

stort antal lägenheter samt ett ännu större antal boende behålla sitt utsiktsläge.

Trafiken kommer att öka avsevärt på Augustendalsvägen som är den enda vägen för alla transporter till hotell, restauranger, företag och ev. bostadshus med ökat buller, avgaser och det blir mindre barnvänligt.

Ett nytt bostadshus vid den s.k. Dagvattenparken kommer att skymma sjöutsikten för minst tre bostadshus! Värdeminskning ekonomiskt samt livskvaliteten kommer att försvinna. Ett hus förstör för minst tre hus.

Byggnaden mitt emot Augustendalsvägen 32 bör inte byggas då den försämrar tillgängligheten till vattenparken. Dessutom tar byggnaden bort utsikt för de boende i husen på Augustendalsvägen och upplevs som malplacerad i en för övrigt trevligt planerad vattenpark.

Det bör räcka med ombyggnaden till bostäder i befintliga stora byggnaden med läge mot sjön. Bättre att öka antalet bostäder i byggnaden intill hotellet.

Tråkigt att det skall förtätas. jarlaberg blir inklämt

Tråkigt att Nacka strand ska bli "stad". Tråkigt att flera grönområden tas bort och görs om till "konstruerade parker/lekparker/utegym".

Det finns inget som kan ersätt "vanlig skog/skogspartier" med fågelliv och fågelsång.

Konstruerade parker/lekparker brukar ofta "stå tomma" och se tråkiga ut.

Parker hör hemma i en stad. Orörd grönområden hör hemma i - ja, Nacka strand, Jarlaberg.

Som nyinflyttad till området blev jag verkligen besviken på att det ska byggas "stad" här. Om det inte göra med eftertanke, fingertoppskänsla. Vi som köper lägenheter/boende i Jarlaberg/Nacka strand har gjort det just för att ha det gröna med fågelliv/fågelsång nära in på, annars kunde vi/jag likaväl köpa ett boende i t ex innerstaden. Jag är besviken - och orolig för hur det här ska bli.

Tycker att det är fruktansvärt att man inte har en mer känsla för området och bygger en massa höghus och trycker i hopp allt och inte tar hänsyn till dom boende idag

Tycker dock inte om förslaget till byggande av etapp 6 dvs berget/skogen söder om Fabrikörvägen. Nya hus kommer då mycket nära befintliga hus på Fabrikörvägen och mycket sprängning måste göras och mycket störande för befintliga bostäder.

Då vi köpte lägenhet 2006 valde vi att bo i ett färdigt område för att slippa bo "på en byggarbetstrots" och att det fanns lite natur/skog nära huset. Utsiktsservitutet är förstås viktigast!

Varför skall allt täckas in, vad är det för fel på att bevara existerande berg och gröna små områden

Vi är en småbarnsfamilj boende på Fabrikörvägen. Det är ett boende som fångar det som är bra med Nacka, som gör att vi väljer att bo här: vi har närheten till staden, havet och naturen nära, ingen insyn, soligt läge och havsutsikt. Bostäderna värderas sedan byggnation mycket högt vid försäljning. I det presenterade förslaget tar man bort vår skog, vår sol, och ersätter dem med en extrem insyn (i lägenheter som aldrig ritats för att ha emotstående/närliggande byggnader mittemot). Vi ser att vi kommer att förlora stor del av det vi värderar med vårt boende, och med det kommer värdet i bostaden sannolikt minska en miljon eller mer. Vi kräver därför att man tar mycket bättre hänsyn till hur nuvarande planer för nybyggnation vid Fabrikörvägen utformas än man gjort i nuvarande förslag, och att man anpassar dem mycket bättre med hänsyn till sol, insyn och värdepåverkan. Konkret: lägg inte nya byggnader med sådan hög höjd så nära befintlig byggnation. Bygg längre upp på berget, och bygg lägre.

Är bekymrad över att man bygger bort historia och att man påverkar den redan ansträngda utedmiljön med ytterligare trafik...läst att Nacka Strand har väldigt höga värden av avgasförroreningar redan. Nacka Strand beskrivs vara av riksintresse med sin industrihistoria.

Känns mycket märkligt då att men har för avsikt att bygga bostäder längs Tändkulevägen och på berget som väster mot motorvägen. Detta kommer påverka detta kulturområde negativt både utseendemässigt och ljusmässigt då de flesta av husen redan nu är utan solljus under stor del av året på grund av berget. Bostäder med flera våningar längs Tändkulevägen OCH hus på berget kommer vara likvärdigt med att bygga bostäder på norrsidan vid foten av ett

berg...alltså vääälldigt mörkt. Hoppas verkligen ni tar hänsyn till den kultur som finns bevarad i Nacka Strand och som bidrar till det unika med området. Låga 2-plans-hus längs Tändkulevägen skulle passa men utan byggnaderna på berget. Hoppas av hela mitt hjärta att ni tänker på konsekvenserna för det redan befintliga innan förhastade byggnader tillkommer!

Är orolig för att förslaget inte värnar om befintliga naturområden

Är starkt emot nya byggnader och planerade bostadshus vid slutet av Augustendalsvägen/ nära Hotell J. (Delområde 7)

8. Övriga synpunkter

Svar
<ul style="list-style-type: none"> *Bebygg inte kulturminnesmark *Låt den naturliga avrinningen till havet få vara som den är - bygg inte dagvattenparken *Bygg inte bostadshus som skymmer för andra, befintliga bostadshus *Sänk inte värden och ta inte bort livskvalitet för de redan boende i området •Var rädda om de bostäder och den boendekvalitet som finns idag. Bygg inte höga hus för befintliga byggnader eller för nära befintlig bebyggelse. Ta då hänsyn till all omgivande bebyggelse och inte bara den som råkar tillhöra markägaren i Nacka Strand. •Börja med att bygga om de outnyttjade kontorslokaler som lyser tomma i området till bostäder.
Att bygga vid tuneln mycket bra
<p>Bebyggelsen vid Augustendalsvägen ner mot torget skulle innehåra hänsynslösa ingrepp på berget med tillhörande orörda natur. Hoppas på bättre tankar.</p> <p>Bort med "Nacka Strand"! När området nu byter karaktär är det ett bra tillfälle för namnbyte. När det blir mer stadsliknande karaktär passar det historiska namnet "Augustendal" mycket bättre. Eller möjligen "Ellensvik".</p> <p>Bort med Oljedepån så snart som möjligt.</p> <p>Bra att det kan bli bostäder och även borde det bli ett visst antal studentbostäder, för att det ska bli mer liv och rörelse i området.</p> <p>Det är utmärkt med båttrafiken med övriga Stockholm och skärgården.</p> <p>Bra att kontor görs om till boende. Bra att CENTRALA delen av Nacka strand får mer "liv".</p> <p>Mycket dåligt och tråkigt är att området ska bli "stad". Som nyinflyttad till Jarlaberg känner jag mig "lurad".</p> <p>Tråkigt att ni ska ta bort det LILLA grönområdet med fågelliv som ligger mellan Fyrspannsvägen och Hotell J för att bygga upp konstruerade parker/utegym. Sånt hör hemma i en stad - inte i Jarlaberg/Nacka strand.</p> <p>Funktionshindrade och äldre har inte samma möjlighet att ta sig till t ex Nyckelviken, eller åka båten över till Blockhusudden. För dem är det gröna i närområdet ovärderligt. Tar ni bort grönområdet i "Östra skogen" tappar Jarlaberg/Nacka strand karaktären och blir mindre attraktivt att bo i. När oljehamnen görs om till bostäder är det bra om den lilla skogen får vara kvar, annars kommer det att bli "kalt" där. Bevara den som en "grön lunga"! Värdenet i lägenheterna/boende minskar när utsikt och grönområde försvinner. Finns det kompensation för sådant?!</p> <p>Det är mycket svårt att tänka sig hur ni ska få plats med de hus ni planerar att uppföra i hörnan av Jarlaberg. Värdenet på lägenheterna där kommer att gå ner när utsikten blir helt skymd.</p> <p>SOM NYINFLYTTAD KÄNNER JAG MIG BESVIKEN OCH LURAD PÅ VAD SOM SKA HÄNDA, TYVÄRR. KUNDE INTE DRÖMMA OM ATT JARLABERG/NACKA STRAND SKULLE BLI "STAD" - DET ÄR VERKLIGEN INTE DÄRFÖR MAN SÖKER SIG HIT!</p>
<p>Bra att Nacka Strand blir en mer levande stadsmiljö där mer hänsyn tas till boendes miljö.</p> <p>Tidigare har allt fokus varit riktat till storföretagen och dess anställda.</p>
<p>Bra men absolut inte bra att man tänker "förtäta" på Fabrikörvägen. De planerade husen förstör för alla som bor där nu.</p> <p>Trafiken, naturen, utsikten in mot skogen vilket berör hälften av alla som bor där. Förtäta högst upp på berget istället och där blir då Stockholms läns mest attraktiva område!</p>
<p>BYGG OLJEHAMNEN, BEVARA NACKA STRAND !!!!</p> <p>bygga inte mera bostäder på augustendalsv.</p>

Det finns en anledning att vanligt folk (era väljare) valt att bo där de bor.

Det mästa känns bra.

Det unika sjönära läget måste bevaras även för oss som bott här länge. Det känns inte som man utrett de försämringar som planerna medför för oss i jarlaberg.

Det är oerört irriterande när människor utifrån kommer och talar om för mig som bor i Nacka Strand vad jag och alla i området är i "behov" av. Jag flyttade från storstan där jag bott i hela mitt liv för att få närhet till naturen, jag valde Nacka Strand för att det har en unik karaktär där det inte är trängsel och där charmen består av att det finns ett litet lokalt utbud. På gångavstånd finns Nacka Forum där det finns fler affärer än det finns behov av, varför skulle vi vilja ha affärer här runt torget? Varför ska man ta bort skateboardrampen som bara funnits i ett fåtal år? Vasakronan tillsatte en "kreativ" grupp som kostade x antal miljoner för att "spåna" fram hur "skärgård skulle möta storstan" och nu ska resultatet av det bara gå upp i rök? Varför använder man inte befintliga företagshus och bygger om dem till bostäder i ett första steg? Varför ska man exploatera och överbygga en sådan liten plats som Nacka Strand är? Jag har bott i två av husen på Augustendalsvägen, den första bytte jag mig till mot en lägenhet inne på Drottninggatan, när vi sedan behövde större använde jag mig av min kötid hos bostadsförmedlingen, 17 års tid växlade jag in, i utbyte mot en trea på Augustendalsvägen 32, det är för mig en investering jag har gjort för att bo där jag vill bo med min familj och som tack för det ska det nu byggas ett hus framför vårt hus som kommer stjäla en stor del av vår utsikt. Jag är positiv till bra, genomtänkta förändringar, men att komma och påstå att vi behöver fler affärer, mindre grönområden, att bli av med en unik utsikt -det är banne mig inte vad jag behöver!

Det är viktigare att ha en plan på hur man ska omvandla befintliga kontorsytor till bostäder än att bygga hus framför andra som endast ger fjuttiga 80 lägenheter.

Våga satsa på djärv arkitektonisk stil, men tänk även på att konkurrensutsätta byggnationerna, så att bostäderna inte blir ouppnärliga för de flesta. Vilka har råd att köpaen två för 4 MSEK och dessutom betala flera tusen kronor i avgift?

Det är viktigt att färgsättning, utformning och material på ny bebyggelse stämmer överens med redan befintlig byggnation.

Avslutningsvis vill vi hänvisa till den skrivelse som gått in till Nacka kommun den 2013-12-20 från alla oss boende på Jakobsdalsvägen 23-29!!!!

Det är viktigt att vid en sådan genomgripande förändring, som den föreslagna, hänsyn och känslighet tas till redan befintliga boende i Nacka Strand. Det hoppas jag man gör genom detta samrådsförfarande.

Eftersom många berörda Jarlabergsbor inte fått information om planen förrän ett lokalt föreningsbrev för 2 veckor sedan, är yttrande tiden iromligt kort. När sedan detta webbformulär int har fungerat på hela helgen och många därefter reser bort efter jul, Yrkar jag på att yttrande tiden på programförslaget förlängs med en månad.

Ej bra om det byggs för höga hus/eller påbyggnad av GANT huset, då utsiktsservitutet gäller, och riskerar att påverka många boende.

En stor förbättring för de boende!

Försök behålla så mycket som möjligt grönt område och ej för höga hus.

Generellt är jag inte för förslaget. När jag beslutade att flyttade hit gjorde jag det på grund av lugnet och den begränsade bebyggelsen som då fanns. Beslutet grundade sig b.l.a på att vid den tidpunkten bedyrade planenheten på kommunen att ingen mer bebyggelse skulle ske i Nacka Strand. Alltså på de premisserna flyttade jag hit med min familj. Nu ställs ju allt detta på ända. Det som nu bekymrar mig är hur kommer det att se ut när byggandet börjat och hur länge kommer det att pågå? Kommer min son 5 år att behöve växa upp i en bygg arbetsplats. Hur komemr det att bli? Kommer byggherren att anlita seriösa byggare eller finns det risk att det kommer oseriösa firmor med tex underbetalda arbetare hit? Eller kanske byggbaracker med klotter på som det tex baracken vid byggandet av tunneln för vägen och bron till kvarnholmen? Hur tänker kommunen hålla koll eller ställa krav på detta??

Annars

Förutom den planerade bebyggelsen i skogen bakom Fabrikörvägen där skapandet

av en PARK "Nacka Parken" skulle höja upp områdets livskvalitet när övriga hus färdigställts samt kontorshusen konverterats säker bli bra. Men hur lång tid kommer detta att ta och hur intensivt kommr byggandet bli ?

Helt ok utom planerna på att bygga 4 stora husblock på Fabrikörvägen.
Att förtäta är ok men inte att förstöra.

Hoppas att ansvariga politiker och tjänstemän verkligen lyssnar på oss som redan bor i området. Det är ju trots allt vi som vet hur området fungerar och vad som bör förändras - och framför allt vad som INTE bör förändras.

Hänvisar till den skrivelse "Synpunkter från boende" från alla boende på Jakobsdalsvägen 23-29 som inkom till Nacka Kommun den 2013-12-20

Här får Ni tänka om. Tänk först !!!!!

Bevara utsikten nedanför Jakobsdalsvägen !!!

Infrimationen kring detta projekt har varit undermålig för boende i Jarlaberg (kan inte uttala mig om övriga områden). Svarstid den 23 december, mitt i julstöket känns som ett försök att minimera antalet synpunkter på förslaget. Rundvandringar etc fick vi reda på av en slump långt eftre att dessa ägt rum. För ett projekt av denna storlek, som har påverkar mångas liv kraftigt anser jag att man kan förvänta sig betydligt bättre information.

**INGET BRA FÖRSLAG MED ATT BYGGA 4 STYCKEN HUS FRAMFÖR JAKOBSDALSVÄGEN OCH FYRSPANNSVÄGEN.
FÖRSLAGET INNEBÄR ATT ATT SJÖUTSIKTEN FÖRSVINNER.**

VARFÖR TA BORT FÖRSKOLAN SOM REDAN LIGGER STRATEGISKT.

1500 BOSTÄDER ÄR ALLDELES FÖR MYCKET BOSTÄDER, OM KÄNSLAN FÖR HAV OCH NATUR SKALL BEVARAS.

Inte bra alls och hoppas på motstånd från övriga boende i området också,,// Tack för mig

Jag emotsätter ert förslag på nybyggnation utefter Fabrikörvägen p.g.a:

1 Vår lägenhet på Fabrikörvägen 14 vetter mot friluftsområdet med ett stort fönsterparti som med ert förslag blir exponerat för insy vilket medför obehag.

2 Ert förslag att använda er av befintlig väg framför Fabrikörvägen 12-20 är inte praktiskt p.g.a. att trängsel redan förfinner på berörda väg avsnittet. Med ytterligare inflyttning och användning kommer situationen att bli ohållbar.

3 Enligt min åsikt ligger nybyggnationen för tätt in på de redan existerande byggnaderna.

För att lösa situationen lägger jag följande förslag:

1 Flytta nybyggnationen längre upp på berget mot torget. Med detta förslag hamnar nybyggnationen högre och på ett mycket attraktivare läge med underbar utsikt över inloppet.

2 Använd befintlig väg förbi arbetar bostäderna för till och av fart.

3 Bygg garage platser under nybyggnationen vilket gör bostäderna mer attraktiva.

4 Fritidsområde kan arrangeras framför nuvarande byggnader på Fabrikörvägen och längre upp i backen

Hade för avsikt att skicka med en skiss på mitt förslag, men tyvärr finns s inget utrymme för bifogade dokument.

Jag hoppas att kommunen tar hänsyn till kommuninvånarnas synpunkter på det sätt som Mats Gerdau ger uttryck för i Detaljplaneprogrammet. Det var med besvikelse och förväntning som jag vid samrådsmötet i december hörde projektledaren Sofia Thuresson Rudenschöld säga att "inga större förändringar kommer att göras med anledning av de synpunkter som kommer in efter samrådet". Det vore tråkigt och ovärdigt Nacka kommun om samrådsmötens och enkäter bara är ett "spel för gallerierna" och något som måste "bockas av".

Jag hänvisar till föregående inlägg! Tack!

Jag tror att många av oss boende i Nacka strand har uppskattat lugnet, hittills.

Jag tycker att samrådsmötena som anordnades i början av december var dåligt organiserade. Jag hade även gärna velat höra andras frågor och svaren på dem.

Men det blev ju inte möjligt eftersom det inte blev någon gemensam frågestund. Det kändes nästan som att man var rädd för att det skulle bli bråk och obehaglig stämning om alla samlades i storgrupp.

Jag är mycket kritisk till kommunens information i det här ärendet. Jag har inte fått någon info direkt från kommunen trots att jag bor i närheten av den här stora förändringen. All info har jag fått genom massmedia och via föreningen. Att dessutom ha sista svarsdag den 23 december känns nästan lite som att kommunen hoppas få så få svar som möjligt eftersom folk glömmer att svara mitt i julstöket. Förfarandet är inte förenligt med en öppen demokratisk kommun.

Kanske lite överilat förslag utan att ta hänsyn till de boende.

Man bör tänka på att inte ta bort för många arbetsplatser i Nacka Strand då en framtida utbyggnad av tunnelbanan till Forum borde öka attraktiviteten för att arbeta i Nacka Strand.

Man bör vara försiktig med nya sprängningar i området.

Min man och jag tycker i stort sätt att visionen att utveckla de områden som uppskattas mest genom att göra dem mer tillgängliga och bygga ut fler bostäder är bra. Det som vi tycker är tråkigt och protesterar starkt emot är att man har planer på att bygga ett fyrvänings hus som kommer att helt skymma utsikten mot vattnet för oss. De vore mer rättvist om man istället byggde några småhus (radhus) där.

Min man och jag tycker i stort sätt att visionen att utveckla de områden som uppskattas mest genom att göra dem mer tillgängliga och bygga ut fler bostäder är bra. Det som vi tycker är tråkigt och protesterar starkt emot är att man har planer på att bygga ett fyrvänings hus som kommer att helt skymma utsikten mot vattnet för oss. De vore mer rättvist om man istället byggde några småhus (radhus) där.

Min man och jag tycker i stort sätt att visionen att utveckla de områden som uppskattas mest genom att göra dem mer tillgängliga och bygga ut fler bostäder är bra. Det som vi tycker är tråkigt och protesterar starkt emot är att man har planer på att bygga ett fyrvänings hus som kommer att helt skymma utsikten mot vattnet för oss. De vore mer rättvist om man istället byggde några småhus (radhus) där.

Mycket bra, så att detta vackra område blir levande med puls!
(inte bara om somrarna).

Och att ni även snarast sätter igång med Bergs Oljehamn. När detta område står klart någon gång i framtiden, så kommer Nacka stoltsera med Stockholms Läns vackrast belägna bostadsområde!

Många planer verkar vettiga och trevliga: t.ex. gestaltningen av nya torget, promenadväg längs fabriken, öppnare vid tunneln och där omkring, mm

Fastän jag inte drabbas av det planerade hus som ska byggas på Augustendalsvägen mellan kontorshuset och Tornvillan (och framför hyreshusen) är det förskräckligt att sätta dit ett stort hus. Typiskt fall av att enbart ser till att det kan generera mycket inkomster vid en försäljning - utan hänsyn till hur negativ det påverkar området och människorna som bor där. Gatukurvan där skulle bli mycket oöversiktlig och direkt farligare.

Det jag berörs av är Fabrikörvägen mot vattnet och mot berget. Mot vattnet har jag fullt förståelse för utbyggnad på parkeringen. Det verkar slöseri med värdefull mark. Gant-husen sätter dock nivån på höjden. Det ska respekteras enl. servitut. Såvida höjden respekteras kan Gant-husen också tänkas rivas för att ersättas med radhus eller annan boendeform upp den den höjden.

Det som skiljer detta område från Hammarby sjöstad eller Kvarnholmen är att det aldrig var planerad mer och människorna har litat på löften och kommunens utfästelser. Nu ska det byggas på så många attraktiva ställen som möjligt för utsiktens skull - MEN PÅ BEKOSTNAD AV BEFINTLIGT Det kan rimligtvis inte accepteras.

Berget bör inte bebyggas alls - vill man på allvar behålla en grön kil kan man inte 'stänga' av den genom bebyggelse. För bättre tillgänglighet och nyttjande kan en planerad stig med vilobänk anläggas.

Nacka strand och Jarlaberg är jättefina områden. Det krävs mycket eftertanke och

fingertoppskänsla om det ska bli bra. Konstigt att Nacka strand och Jarlaberg ska bli "stad". Tänk på ert eftermäle!

Tankar från "trädkramaren"

Nacka Strand är en fantastisk stadel och dess charm och underbara natur får ej förstöras av giriga exploater

Hela berget vid Fabrikörvägen med dessa gamla ekar och underbara natur kan inte förstöras !!!!!!!!!!!!!!!

Nuvarande skogspartier söder om Fabrikörvägen kan behövas som rekreationsplats efter övrig förtäning i samband med bostäder i befintliga lokaler och övriga nya bostäder runt Nacka Strand centrum.

Inga nya väningsplan på "gamla Gant-husen".

I övrigt stöttar jag styrelsen skrift som undertecknats av Inger Byman, Advokatfirman Fylgia.

Nyttja och ta hand om de redan befintliga lokaler i första hand ...tänker dock att husen som planeras vid nuvarande busslinga är minst i vägen för det befintliga så även byggnaderna närmast stan.

Några ytterligare saker som jag tycker är viktigt;

- Begränsa biltrafiken i området, genom att styra all parkering till garaget. Jag förstår att biltrafik behöver tillåtas för transport till och från hus längs augustendalsvägen och kajen. Men jag tycker att all parkering på markplan och gator skall tas bort nedanför augustendalstorget. Detta skulle göra gröna foton mycket mer tillgänglig och öppen, samt bidra till att göra området mer barn- och gångvänligt.

- Viktigt att byggprocessen sköts på ett bra sätt under de tre etapperna, med information och begränsning av störningar. Jag kommer ihåg hur det var i mitten av 90 talet, när området kring Augustendalsvägen färdigställdes. Hotellbygget för tre år sedan var en katastrof för de närliggande boende, där en hel sommar förstördes av sprängningar, borrring och byggtrafik. Jag hoppas kommunen kan ta ett ansvar och styra hela byggprocessen och dialogen med de boende.

- Ett sätt att avlasta och begränsa busstrafik är att bygga ut båttrafiken ytterligare, med snabb (direktbåtar) in till stan. Båttrafiken är mycket bra idag, men in till stan tar det rätt långt tid med alla stopp. Med fler boende borde det finnas underlag för direktbåtar.

när kommer information till oss "grannar"

Om jak kunde skulle jag flytta från Nacka, vill man ha nära till natur så kan man inte bomkvar här

Omprövap planerna på bebyggelse så nära ett väl fungerande Jarlaberg!!!

Rädda naturen i Nacka STRAND!!

Se föregående punkt. Vi hoppas att ni visar hänsyn till de servitut som finns registrerat hos lantmäteriverket och besparar oss det arbete och den känslomässiga energi som en rättsprocess samt medial process skulle kräva.

Tack på förhand

Se heller till att ta hand om skolan och utbildna ungarna så att dom kan skriva och räkna mm. Ta hand om äldrevården, arbetslösheten osv. Se till att få ut något bra i kommunen istället. lägg ner detta idiotiska förslag. Tänk för engångs skull på människan. Istället att springa runt i investerarna intresse.

Se ovan.

Västra Hällmarken är en fantastisk möjlighet att bibehålla som den är intakt! Miljön kommer med tiden att bli än mer unik för alla och det gröna och dess unika djurliv som idag finns här behövs för att även kunna ta hand om så mycket buller, trafik, boende etc.

Det kan bara vara en fördel för Nacka kommun som ska bli stad och framförallt alla som kommer jobba, bo, leva, växa upp och vistas i Nacka Strand att bibehålla växtra hällmarken dvs det gröna området mellan fabrikörv och vikdalens intakt och inte att förglömma för alla de som vistas på Djurgården eller passerar förbi som

affärsresenär eller turist på en av de stora höga lyxkryssarna där Nacka Strand är första intrycket av Stockholms inlopp eller den bild som resenärerna har med som sin bild av Sverige.

Se tidigare kommentar

Skona DELOMRÅDE 6 !!

Som sagt, inga fler hus i slutet av Augustendalsvägen (delområde 7)

Trist att behöva bo i en "byggarbetsplats" 7 -10 år framöver. Förtätning av bebyggelse till en mer stadsliknande miljö bör ske i områden (vid torget och Augustendalsvägen) där det harmoniseras med omgivningen och inte nära stranden.

Tycker att det är bra med tanken att man vill ha ett mer livligt nackastrand men arkitekturen är en katastrof och att man inte tar hänsyn till dagens boende är Åxå konstigt

Tycker att man går alldeles för hårt fram när man tänkt till om nya Nacka Strand. Bygg i första hand om bef. kontorslokaler till bostäder för att därmed inte förstöra den unika kust miljön, som finns idag. Realiseras tänkta byggplaner kommer per automatik ökad trafik, parkeringsproblem, buller mindre grönområden mindre ljus etc dvs sämre livskvalite

Tänk om

Tänk framåt bygg inte bort det lilla vatten vi har utan planera så att alla kan ta del och njuta vid vattenbrynet. Bygg gärna en större hamn så att NS kan ha status som Yacht hamn. Tänk inte bara på pengar utan på folks trivsel i området.

Utveckla båttrafiken exempelvis ha en snabbbåt mellan lidingö nacka strand och nybroviken. Om det skall byggas vill vi inte att våra barn skall växa upp i en byggarbetsplats därför måste olika byggnads faser tas i omgångar så att inte nacka strand blir en enda byggarbetplats de närmaste 15 åren.

Var rädd om vår fantastiska miljö!

Varför fick inte vi i Jarlaberg fylla i enkät i januari 2013 som boende i Nacka strand fick? Då hade vi haft en möjlighet att tycka innan pengar lades på att planera in helt befängda byggnationer. En detaljplan med 1500 nya lägenheter och omformning av en hel stadsdel som också vi spenderar tid i påverkar oss i högst grad!

Varför fick vi i Jarlaberg inte vara med på enkäten i januari 2013. Had e vi det hade vi kunna påverka redan då så pengar inte behövde läggas ner på denna rent ut sagt idiotplan. År det vad kommunala skattepengar läggs på?

Vi tycker, att det nya bostadsområdet skall ligga söder om bergets högsta punkt. Vi tycker också att den smala remsa av blandskog, som sluttar mot Fabrikörvägen skall bevaras, orörd. Vi anser, att placeringen av den planerade bebyggelsen söder om Fabrikörvägen, bör omprövas. Vid planeringen av bostadsområden måste behovet av alternativa äldre bostäder ingå.

Vid en framtida utbyggnad av tunnelbanan till Nacka Forum bör det bli attraktivt att arbeta i Nacka Strand och därför måste man se till att det finns tillräckligt med arbetsplatser och att inte för många kontor har förvandlats till bostäder.

Vid Vikdalsvägens slut, där den nya bron till Kvarnholmen byggs, finns en liten naturlig sandstrand. I dag är den skräpig och otrevlig, men i ordningställd med en mindre flytbrygga på sommarhalvåret skulle den kunna bli en lite oas för boende i Nacka Strand, Vikdalen, Kvarnholmen m.fl. som skulle förstärka den uppskattade närheten till vattnet ytterligare.

Överexploaterat med förtätning som känns ogenomtänkt. Backen ner mot kajen kommer att bli mörk med tät bebyggelse och ökat trafikkaos. Polisen kommer att få framkomlighetsproblem vid uttryckningar. Grönområden försvisser och viktig kulturmark går förlorad.

Affärer och annan kommersiell verksamhet vid torget är dock bra. Det är även positivt för dem som arbetar i Nacka strand. Att bygga om delar av kontor till bostäder kan även vara en god idé. Men tänk då på den redan besvärande trafiken på Augustendalsvägen! Man får inte förstöra livskvaliteten för många genom att skapa lite nytta.



Mottagare	Ej kontaktbara	Svarande	Svarsfrekvens
246	0	162	65,9%

Kvot	Bekräftade	Ej bekräftade	Utkastade



P-M Bussgata till kaj

Koncept 2014-03-14

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Kund

Konsult

WSP Samhällsbyggnad
 121 88 Stockholm-Globen
 Besök: Arenavägen 7
 Tel: +46 8 688 60 00
 Fax: +46 8 688 69 10
 WSP Sverige AB
 Org nr: 556057-4880
 Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

Upprättad av: Anders Nyberg, Peter Dalhamn, Marie Åslund

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	

Innehåll

Innehållsförteckning

1	Inledning/Bakgrund	5
2	Förutsättningar	5
2.1	Gator, vägar och kaj	5
2.2	Riksintresse, kulturmiljö och andra värden	6
2.3	Riktlinjer för buss	7
3	Beskrivning och konsekvenser av utredda alternativ	7
3.1	Alt 1a Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibehållen anslutning till Ellenvik och med befintliga lutningar.	7
3.1.1	Utformning	7
3.1.2	Konsekvenser	8
3.1.3	Kostnader	8
3.2	Alt 1b Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning (avfärdat alternativ)	9
3.2.1	Utformning	9
3.2.2	Konsekvenser	9
3.2.3	Kostnader	10
3.3	Alt 1c Utbyggnad av Augustendalsvägen för att klara anslutning till ny gata i Ellenviksvägens sträckning	10
3.3.1	Utformning	10
3.3.2	Konsekvenser	10
3.3.3	Kostnader	11
3.4	Alt 2 Ellenviksvägen ombyggd för busstrafik	11
3.4.1	Utformning	11
3.4.2	Konsekvenser	12
3.5	Alt 3 Enkelriktad busstrafik på Ellenviksvägen	13
3.6	Bussväntslinga vid kajen	13
4	Slutsatser	13

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Bilaga 1 Illustrationer

Bilaga 2 Ritningar

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



1 Inledning/Bakgrund

WSP Samhällsbyggnad har på uppdrag av Nacka kommun utrett förutsättningar och konsekvenser av att ordna för busstrafik ned till kajen i Nacka strand.

Syfte är att klargöra möjligheterna för en fullgod permanent lösning men också redovisa eventuella etappvisa lösningar.

Utredningen omfattar tre huvudalternativ.

Alt 1 Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibehållen tillfart till Ellenvik och bibehållna lutningar.

Alt 2 Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning.

Alt 3 Ellenviksvägen ombyggd för busstrafik

En översiktig studie av behov av ändringar, i vägutbredning, lutning och profil och svänggradier har genomförts.

De olika alternativen har bedömts utifrån genomförbarhet vad gäller krav för busstrafik (lutningar mm), behov av murkonstruktioner mm, påverkan på befintliga anläggningar och funktioner samt konsekvenserna för miljön, med ingrepp i natur- kultur- och rekreationsmiljö.

Utredningen utgör underlag för kommande detaljplanearbete.

2 Förutsättningar

2.1 Gator, vägar och kaj

Nacka strand ligger i en brant norrslutning med tillfart till kajen via Augustendalsvägen. Bussar till och från Slussen och Fisksätra anhör idag JV Svensson torg. Från kajen går färja in mot Djurgården och Nybrokajen. En bergbana förbinder torget med kajplanet. Nere vid kajen finns magasin och låg bebyggelse med olika verksamheter, bland annat en restaurang intill bergbanan. Kultur- och parkmiljö längs vattnet är värdefull med kulturhistoriska värden.

Augustendalsvägen

Augustendalsvägen är den enda vägförbindelsen till kajen. Körbanan är c:a 7 m bred. På den övre delen, där bebyggelse ansluter till gatan, finns c:a 2 meter breda parkeringsfält och gångbanor på båda sidor. Längs den nedre delen av backen finns inte någon bebyggelse i anslutning till gatan och heller inte några gångbanor eller parkeringsfält.

Mitt på den aktuella sträckan ansluter in och utfart mot Ellenvik och Hotel J. Väganslutningen ligger mitt i en skarp kurva. Via denna anslutning passerar all fordonstrafik till hotellet

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Gatan är brant. Vi cirkulationsplatsen vid JV Svensson torg, där bussen vänder i dag, är gatunivån c:a 29 meter. Vid kajen har vägen en höjd nivå på ca 2,5 meter. Det innebär en kraftig lutning på c:a 10 %. Vid anslutningen till Ellensvik är gatunivån c:a 13 meter och lutning på gatan är c:a 5% på en kort sträcka.

Ellensviksvägen

Ellensviksvägen är den ursprungliga vägförbindelsen till gården Ellensvik. Vägen är kurvig och brant. Vägens nivå vid anslutningen till Skönviksvägen är c:a 45 meter och vid infarten till hotellet från Augustendalsvägen är nivåen c:a 13 meter. I samband med tillbyggnaden av ny hotellbyggnad och parkering byggdes vägen delvis om för att anpassas till de nya förhållandena. Vid ombyggnaden utformades den som en gång och cykelbana och den är för smal för att gång och cykeltrafik skall kunna samsas med biltrafik.

2.2

Riksintresse, kulturmiljö och andra värden

Nacka strand ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, ”Stockholms farled och inlopp.” Området tillhör den del av riksintresset vars kärnvärden främst utgörs av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer med tillhörande bostadsdelar, samt vissa inslag av f.d sommarvillor närmare vattnet. Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet med branta bergssidor som skapat förutsättningarna för bebyggelsetableringarna.

Den ”gröna foten” mellan kajen och bebyggelsen från 1990-talet utgör ett grönstråk/parkstråk som binder ihop sommarvillemiljöerna. Särskilt framträdande byggnader i grönstråket är Fabrikörsvillan, tidigare sommarvillan Augustendal och Tornvillan Ellensvik med anslutande tegelvilla. Alla tre omgivna av parker med terrassmurar och kulturpåverkad växtlighet. Parken kring Ellensvik är splittrad av vägar men skapar med sina stora lövträd, buskage, stenmurar och lusthus ändå en sammanhållen helhetsmiljö. Inom den ”gröna foten” återfinns huvuddelen av områdets bestånd av ädellövträd varav ett flertal kring Ellensvik. Parken kring Tornvillans lusthus är en parkpärla med stora lövträd och utblickar mot vattnet.

Kajområdet har stora kvaliteter som rekreativ miljö och kan utvecklas ännu mer i samband med pågående utbyggnad inom Nacka strand. Skogspartiet norr om Ellensvik ingår i spridningssambanden längs Nackas kust. Strax norr om den nya p-platsen intill hotellet finns en privat lekplats.

Utmed Augustendalsvägen finns idag en sammanhållen parkmiljö med stark kulturhistorisk identitet trots ombyggnader inom Ellensvik. Till detta bidrar förutom äldre byggnader, småskalighet och parkmiljö även den ringa vägbredden, vägräcken och den goda terränganpassningen.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



2.3 Riktlinjer för buss

Som underlag för bedömningar om framkomlighet har använts; råd och riktlinjer i VGU (Vägar och gators utformning, från Trafikverk och Svenska kommunförbundet) och Ribuss (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik, från Storstockholms Lokaltrafik).

I VGU rekommenderas maxlutningar för olika typer av gator. För gator som trafikeras av lastbilar utan släpvagnar och av bussar rekommenderas max 7 % lutning för bra framkomlighet och 10 % lutning för mindre god standard. Över 12 % lutning är dålig standard. I Ribuss står det att bussstrafik inte bör förekomma på gator med brantare lutning än 7%.

I korsningar där fordonen kan behöva stanna och vid hållplatser bör lutningen enligt både VGU och Ribuss inte över 3,5%. Lutning mindre än 2,5 % anses som god standard.

Avvikelser från dessa rekommendationer har beskrivits.

3 Beskrivning och konsekvenser av utredda alternativ

3.1 Alt 1a Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibejhallen anslutning till Ellenvik och med befintliga lutningar

3.1.1 Utformning

Augustendalsvägen lutar c:a 10% vilket överskrider riktlinjer och rekommendationer för busstrafik. Den nuvarande lutningen kan således medföra problem, särskilt vintertid. Problemen med den branta lutningen medför framförallt svårigheter att starta och stoppa tunga fordon som bussar.

Eftersom lutningen är brantare än vad som rekommenderas behöver ett flertal åtgärder som minskar risken för stopp och start i backen vidtas:

- Augustendalsvägen behöver breddas till c:a 10 meter i den skarpa kurvan så att bussar och lastbilar kan mötas utan att behöva stanna.
- Utfarten från Ellenvik får inte hindra trafiken på Augustendalsvägen så att t.ex. en buss från kajen tvingas stanna. Därför fodras stopplikt för trafik från hotellet mot Augustendalsvägen och att det vid utbyggnad av Augustendalsvägen tillses att god sikt anordnas vid utfarten.
- En gångbana anläggs så att inte fotgängare på körbanan hindrar trafiken.
- De gupp som anlagts på Augustendalsvägen tas bort. Guppen kan medföra att framkomligheten i halt välagr försvåras.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



- Intensiv halkbekämpning vintertid.

3.1.2 Konsekvenser

Förutsätter att SL frångår sina krav i Ribuss och att åtgärder enligt ovan vidtas bedöms det inte helt omöjligt att ordna busstrafik ned till kajen via Augustendalsvägen. Det medför dock konsekvenser och risker både för funktion och miljö. Stora ingrepp i park- och kulturmiljö utan att en bra funktionalitet uppnås.

Funktion

- Den branta lutningen kan innehåra framkomlighetsproblem och inställda bussturer vid exempelvis snöoväder och halka.
- Den branta lutningen medför intensiv halkbekämpning vintertid.
- Långa bromssträckor vintertid kan medföra ökad olycksrisk.
- Borttagande av gupp och gatubreddning ökar risk för höga hastigheter

Befintliga anläggningar

- Vägbreddning medför intrång i parkmiljön på 5 meter. Murar behövs både mot parken och mot vattnet. Dock betydligt lägre än i övriga alternativ. Några större lövträd försvinner.
- Befintlig miljö i övrigt kan behållas.
- Befintlig infart till Ellensvik kan behållas.
- Kantstensparkering på norra sidan av gatan tas bort.

Miljö- kultur och park

Vägbreddning påverkar park- och kulturmiljö negativt. Den småskaliga karaktären förändras med vägbreddning, murar, nya vägräcken, belysning mm. Konsekvenserna för miljön dock betydligt mindre än i övriga alternativ.

3.1.3 Kostnader

Kostnad för vägbreddning, stöd murar. Måttliga jämfört med övriga alternativ.

Kostnader för driftstörningar med inställda turer mm vintertid samt olyckstillbud mm kan uppstå.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



3.2 Alt 1b Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning (avfärdat alternativ)

3.2.1 Utformning

För att uppnå den önskvärda lutningen på 7% enligt riktlinjerna måste vägen höjas upp till 6 m mot kajen meter och upp till 2 meter vid fastighetsentréer.

Den befintliga vägförbindelsen till Ellensvik kan inte vara kvar. Gatan kommer här ligga 3 m över befintlig mark och lite längre ned i backen ca 6 m över befintlig mark. Mycket höga murar 6-7 m krävs både mot parken och mot vattnet. Gatan kommer ligga på en hög ramp genom kurvan. Augustendalsvägen breddas till 10 m i kurvan, lika Alt a.

3.2.2 Konsekvenser

För att tillskapa en bussgata till kajen som uppfyller kraven för busstrafik med god standard krävs mycket omfattande anläggningsarbeten som ger mycket stor påverkan på den lokala miljön och troligen även på riksintresset.

Funktion

- Gatan klarar krav på lutningarna 7%. God standard för buss.

Befintliga anläggningar

- Befintlig anslutning till hotellet omöjliggörs och ny tillfart måste anläggas. Detta alternativ är helt beroende av en ombyggnad av Ellensviksvägen, se alt 3.
- Antalet parkeringsmöjligheter minskar kraftigt både vid kajplanet och utmed gatan.
- Tillgänglighet och angöring till befintliga fastigheter utmed Augustendalsvägen måste ordnas utmed husens sydsida. Vändplan krävs.
- Stort intrång i parkmiljön med höga murar. Ombyggnad av park och nya anslutningar upp mot Augustendalsvägen, brant med många fler trappsteg krävs.
- Mycket stort ingrepp i parkmiljön med 6-7 m höga murar mot park och ca 4-6 m mot vattnet. Markintrånet bedöms blir stort pga av murarnas höjd och markåtgång vid byggnation. Ett antal ädellövträd försvinner.
- Mycket höga uppfyllnader ända ned mot kajplanet. Krävs murar och omvandling av anslutning mot fastighetsmark längs hela östra kajen.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Miljö- kultur och park

- Vägen på höga murar förbi Ellensvik innehåller mycket stora ingrepp i kulturmiljön. Mycket stor negativ påverkan både på kulturarvsvärde och upplevelsevärdet genom att sambandet mellan byggnad och parkmiljön bryts. Den storskaliga vägen utan förankring i landskapet innehåller också ett storskaligt brott mot Nackas strand karaktär av tät bebyggelse med god terränganpassning. Mycket stora negativa ingrepp och förändringar i kulturmiljön inom gröna foton och därmed också risk för negativ påverkan på riksintresset. Betydligt större konsekvenser än för Alt 1a.

3.2.3 Kostnader

- Mycket stora kostnader för uppfyllnader, grundläggning av höga murar och konstruktioner. Mycket höga kostnader för ombyggnad av Ellensviksvägen, vilket krävs för att klara tillfart till Ellensvik.

3.3 Alt 1c Utbyggnad av Augustendalsvägen för att klara anslutning till ny gata i Ellensviksvägens sträckning

3.3.1 Utformning

För att klara krav på stoppsträckor kring korsningar behöver Augustendalsvägens profil justeras. Höjningen påverkar främst sträckan nedanför korsningen. Viss höjning framför en husentré.

Även i detta alternativ stängs nuvarande tillfart till Ellensvik. Gatan kommer här ligga ca 3,5 m över befintlig mark och lite längre ned i backen 4- 5 m över befintlig mark. Höga murar på m krävs både mot parken och mot vattnet. Gatan kommer ligga på en hög ramp genom kurvan. Augustendalsvägen breddas till 10 m i kurvan, lika övriga alternativ.

3.3.2 Konsekvenser

En eventuell gatuförbindelse mellan Oljehamnen och Nacka Strand kräver omfattande ombyggnad av Augustendalsvägen.

En ombyggnad av Augustendalsvägen för att klara en anslutning till lokalgata via Ellensviksvägen innehåller stora uppfyllnader och höga murar mot parken och mot sjösidan. Förändringen av miljön blir omfattande och konsekvenserna stora, om än mindre än för Alt 1b.

Funktioner

- God standard för buss kan inte uppnås. Lutningar på 9-10 % kommer kvarstå.
- Tillfredsställande lutningar tillskapas före och efter vägkorsning.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



- Ny tillfart får anordnas från Ellensviksvägen då befintlig stängs för biltrafik.

Befintliga anläggningar

- Tillgänglighet och angöring till vissa befintliga fastigheter utmed Augustendalsvägen måste ordnas utmed husens sydsida. Vändplan krävs.
- Antalet parkeringsmöjligheter minskar, både vid kajplanet och utmed gatan.
- Mycket stort ingrepp i parkmiljön med 5-6 m höga murar mot park och ca 3 m mot vattnet. Stort markintrång i parken pga av murarnas höjd och markåtgång vid byggnation. Fler ädellövträd försvinner.
- Stora uppfyllnad ända ned mot kajplanet. Här krävs murar och omvandling av anslutning mot fastighetsmark.

Miljö –kultur och park

- Vägen på höga murar förbi Ellensvik innebär mycket stora ingrepp i kulturmiljön. Mycket stor negativ påverkan både på kulturarvsvärdet och upplevelsevärdet genom att sambandet mellan byggnad och parkmiljön bryts. Den storskaliga vägen utan förankring i landskapet innebär också ett storskaligt brott mot Nackas strand karaktär av tät, men synnerligen väl terränganpassad bebyggelse. Mycket stora negativa ingrepp och förändringar i kulturmiljön inom gröna foton och därmed också negativ påverkan på riksintresset. Påverkan blir större än för alt 1a men något mindre än alt 1b.

3.3.3 Kostnader

Mycket stora kostnader för uppfyllnader, grundläggning av höga murar och konstruktioner. Mycket höga kostnader för ombyggnad av Ellensviksvägen, vilket krävs för att klara tillfart till Ellensvik och hotellet.

3.4 Alt 2 Ellensviksvägen ombyggd för busstrafik

3.4.1 Utformning

Ellensviksvägen måste byggas om på hela sträckan. Om cykeltrafik separeras från biltrafiken med en egen bana kan körbanan för bussarna göras 6,5 meter bred vilket är minsta bredd för att 2 bussar skall kunna mötas. Om cykeltrafik blandas med övrig fordonstrafik rekommenderas en 8 meter bred körbana. Körbanan behöver dessutom breddas i skarpa kurvor. Breddmåtten förutsätter också att eventuella snövallar inte inkräktar på körbanorna. Eftersom bebyggelse planeras utefter gatan behöver gångbanor på varje sida anläggas.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



Vägdragningen i den övre delen av vägen behöver göras om då lutningarna i korsningen med Sjöviksvägen är för kraftiga.

3.4.2 Konsekvenser

En utbyggnad av Ellensviksvägen kräver ombyggnad av Augustendalsvägen enligt Alt c. för att klara utformning av korsningspunkten.

Funktion

- De stora nivåskillnaderna gör att god standard (7%) för lutningar på gator med busstrafik svårigen kan uppnås. Alt 2 uppnår 12 %. En maximal lutning med mindre god standard (10 %) kan möjliggöras om vägens övre del dras om via Oljehamnen.
- Ny tillfart till Ellensvik kan anordnas.
- Ombyggnad av Augustendalsvägen enligt Alt 1 c.

Befintliga anläggningar

- Befintlig byggrätt tas till i anspråk för gata, (en dragning högre upp i skogsslänten för att om möjligt kunna behålla byggrätten innebär upp till 8-9 m höga bergskärningar och bedöms inte realistiskt.)
- Påverkan på Augustendalsvägen, se alt 1c
- Den privata lekmiljön bör kunna vara kvar.

Miljö

- En avskärande gata innebär en stor negativ påverkan på den idag sammanhållna och rofyllda parkmiljön mellan skogen och paviljongsparken vid Tornvillan. Murar och trappor krävs. En del träd försvinner.
- Svårt säga vad den rofyllda miljön betyder för konferensanläggningens attraktivitet. Anläggningen kan erbjuda en havsnära, rofylld miljö mycket nära staden. Den lugna och avkopplande parkmiljön och stranden kring hotellet utgör ett värde som kan påverkas negativt med en mer stadsnära urban miljö intill. Trafikbuller från buss och andra tyngre fordon kan också eventuellt påverka hotellets attraktivitet.
- Konsekvenser på miljön av Augustendalsvägens ombyggnad blir lika som Alt 1c.

Kostnader

Mycket stora kostnader för ombyggnad av Ellensviksvägen och Augustendalsvägen.

Uppdragsnr: 10194110	Bussgata Nacka strand	
Daterad: 2014-03-17		
Reviderad:		
Handläggare: Marie Åslund	Status: PM 2014-03-17	



3.5 Alt 3 Enkelriktad busstrafik på Ellensviksvägen

En ombyggnad av Ellensviken för enkelriktad busstrafik och gång- och cykelväg har också undersökts. De branta lutningarna medför dock betydande ombyggnadsåtgärder, både vid anslutningen till Sjöviksvägen och Augustendalsvägen varför detta alternativ inte bedömts intressant att särskilja. Kostnaden bli nästan lika hög som för en dubbeldriktad gata.

3.6 Bussvändslinga vid kajen

Möjlighet för buss att vända vid kaj har studerats. Bussen behöver en vändslunga med ca diameter 18 m. Studie med körspår visar att det är möjligt för buss att vända runt byggnader inom kajens västra del. Vändning inom nuvarande östra kajområde är inte möjligt. En vändslunga får här anordnas i samband med utbyggnad av ny kaj för färjetrafiken. En uppskattning är att kajen behöver göras dubbelt så stor (bred) jämfört med utan buss. En vändslunga enligt god standard framgår av planer i Bilaga 1.

Att köra bussen fram och tillbaks till kajen tar ca 2-3 min utöver själva stoppet. En vändning på kajens västra del tar ytterligare några minuter. Med vänttid vid hållplats kan extra restid vid 10 min trafik (jämfört med att vända vid JV Svenssons torg) uppgå till 8-10 min beroende på var bussen vänder. Med större turtäthet ökar restiden ytterligare något.

Observera att bussen kan ge höga maxbullernivåer, särskilt uppför backen. Trafikbuller bör studeras vid eventuell fortsatt utredning.

4 Slutsatser

Utredningen visar att det är möjligt att köra buss ned till kajen utmed Augustendalsvägen förutsatt att gatan breddas och att SL godtar 10 % lutningar. Stopplikt vid in- och utfart till Ellensvik. Driftstörningar mm kan uppstå. En viktig förutsättning för detta är att in- och utfart till Ellensvik även i framtiden utgör enda tillfarten till fastigheten och inte medger genomfartsstrafik från Sjöviksvägen. Hårdare krav kring utformning av korsning än utfart.

En bussgata (eller annan gata) från Sjöviksvägen via Ellensviksvägen är i stort sett omöjlig att anordna, då korsningen med Augustendalsvägen medför att även denna gata måste byggas om, med stora uppfyllnader och omfattande ingrepp i strandmiljön som följd. Inte för någon av gatorna kan god standard avseende busstrafik uppnås. Lutningar på 10 % kommer att kvarstå. Samma problem uppstår med en enkelriktad bussgata.



Augustendalsvägen Nacka strand

PM BUSSGATA TILL KAJ

BILAGA 1 Illustratrationer
2014-03-14

Studerade alternativ

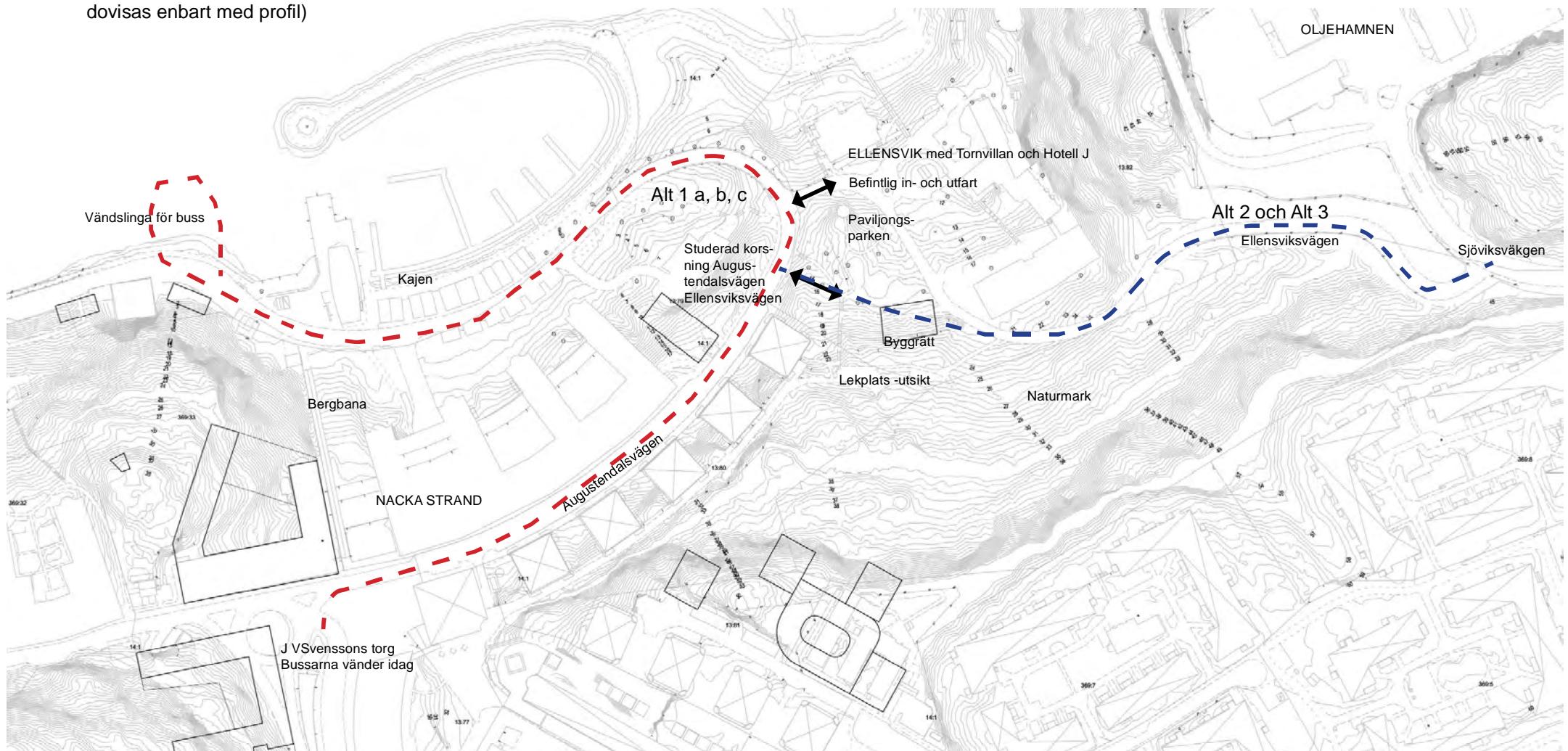
Alt 1a Utbyggnad av Augustendalsvägen för busstrafik med bibeckan anslutning till Ellensvik och med befintliga lutningar.

Alt 1b Utbyggnad av Augustendalsvägen med max 7 % lutning (avfärdat alternativ, redovisas enbart med profil)

Alt 1 c Utbyggnad av Augustendalsvägen för att klara anslutning till ny gata i Ellensviksvägens sträckning

Alt 2 Ellensviksvägen ombyggd för busstrafik

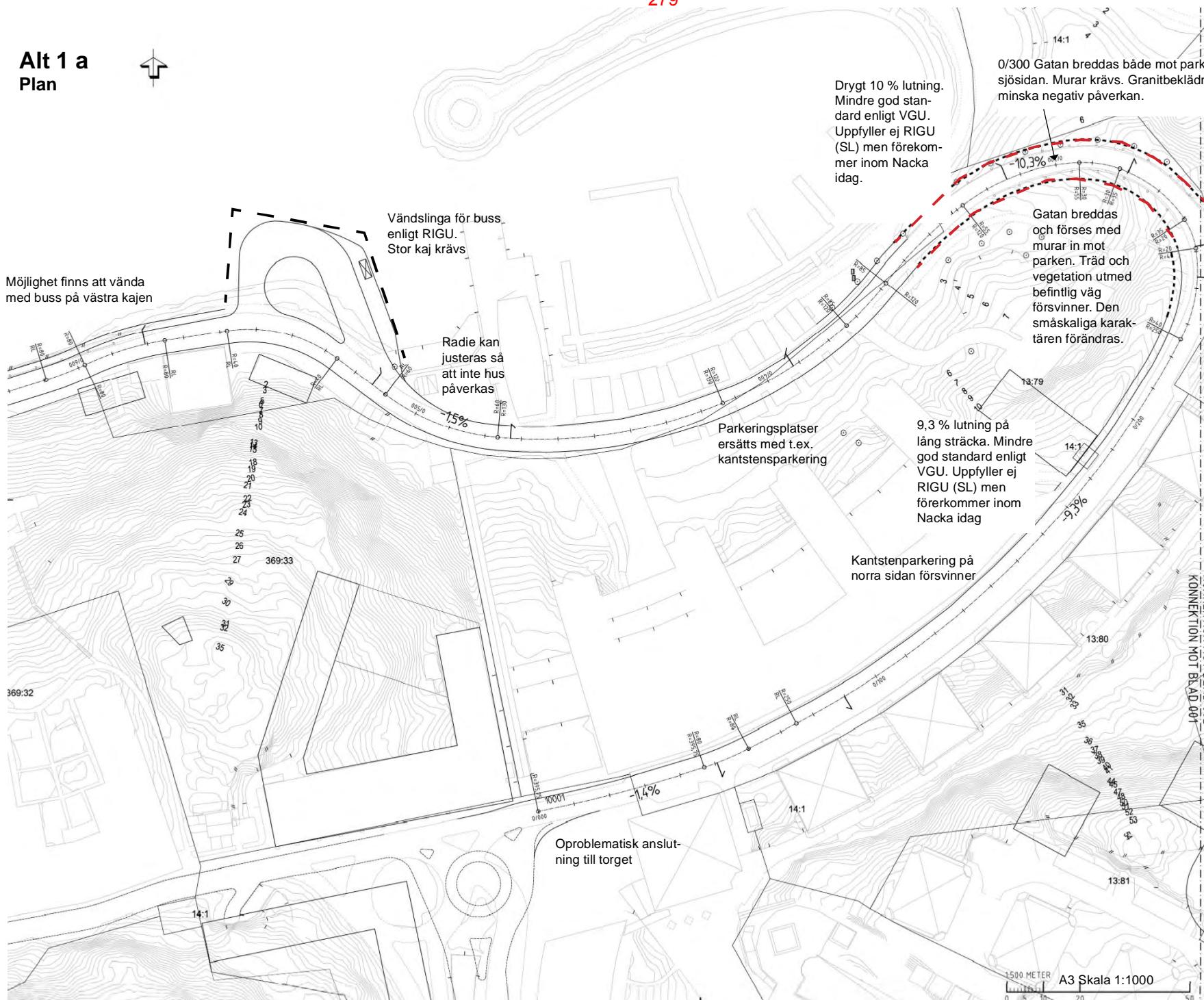
Alt 3 Enkelriktad busstrafik på Ellensviksvägen (redovisas ej)



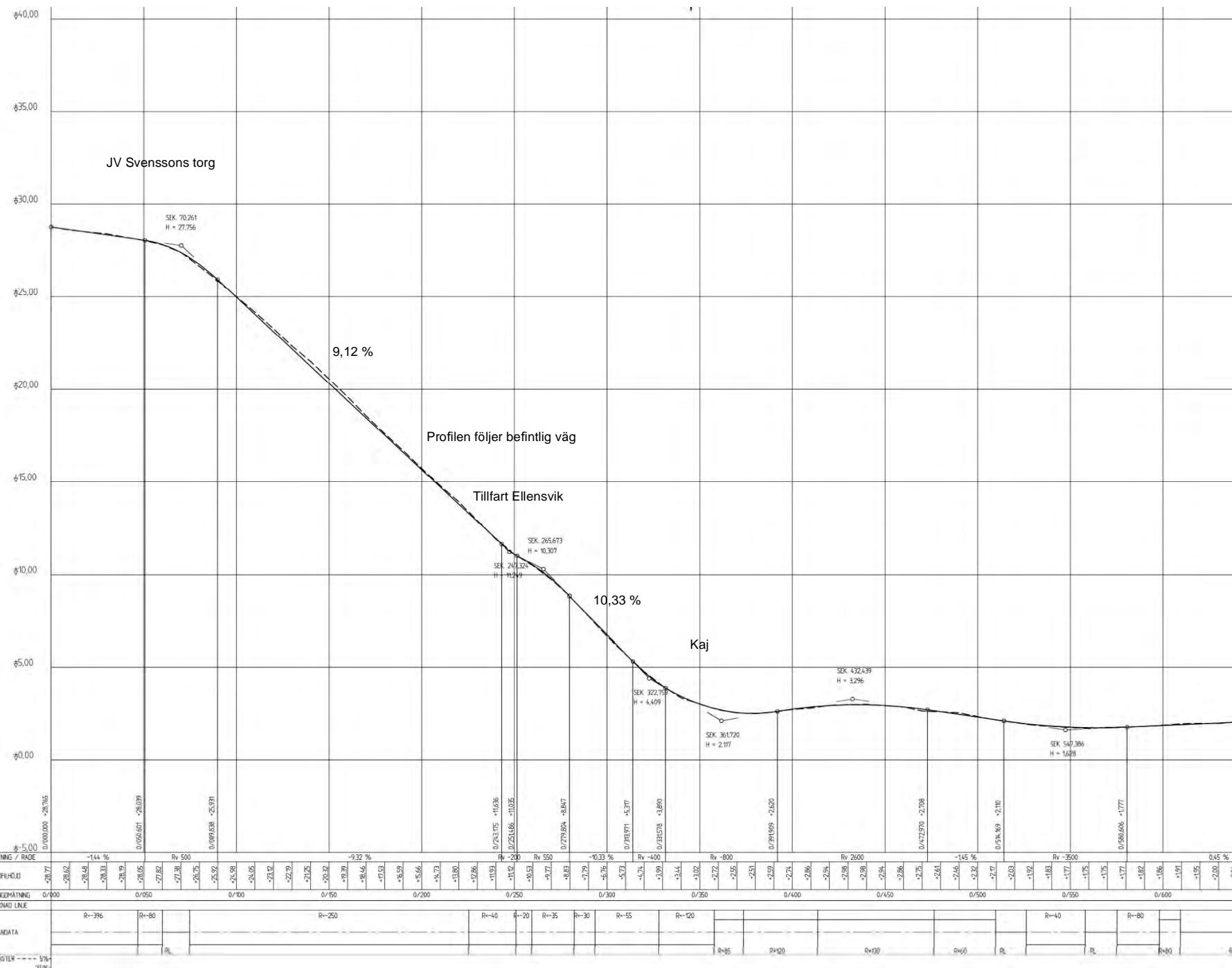
Alt 1 a
Plan



279

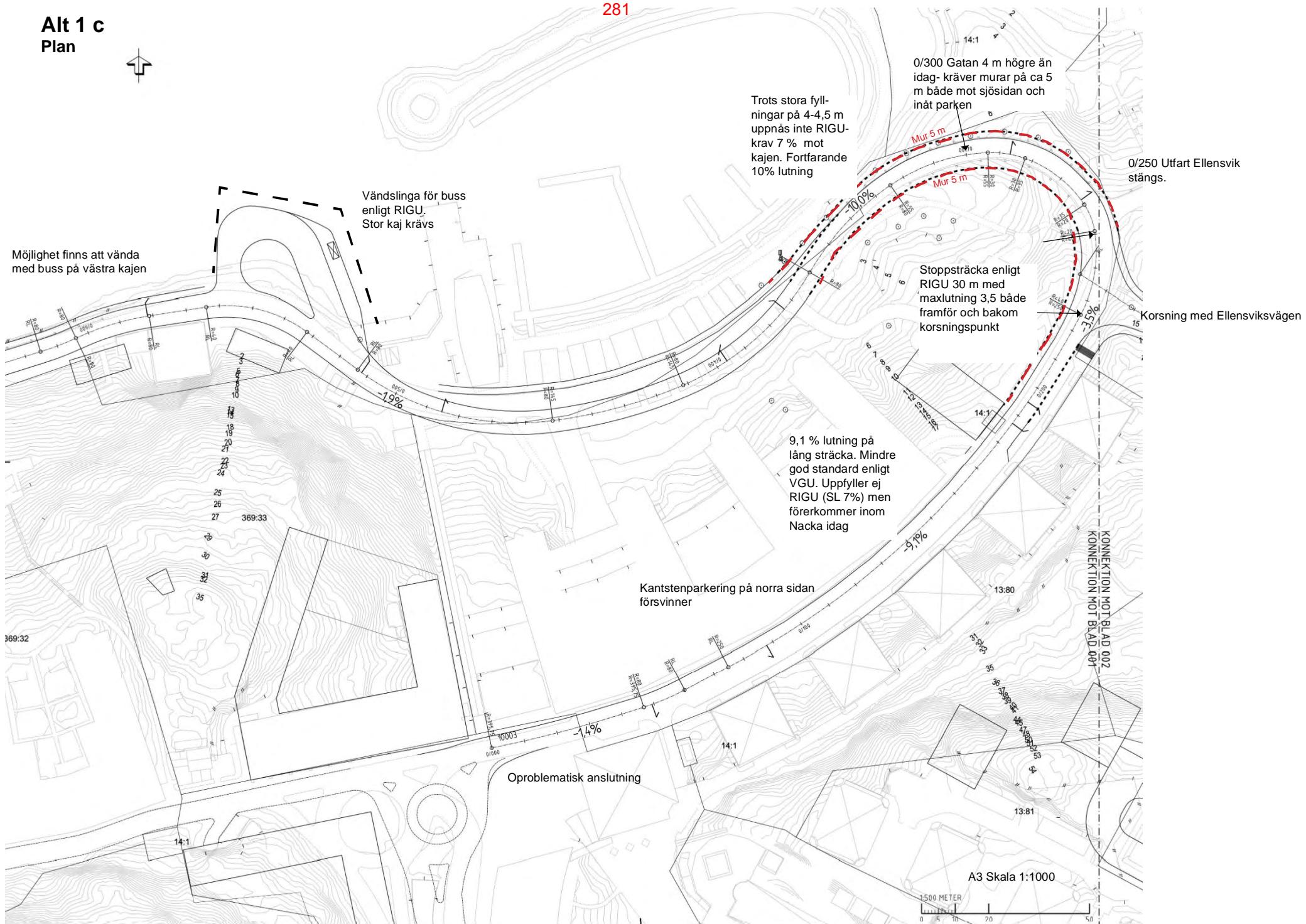


Profil alt 1 a



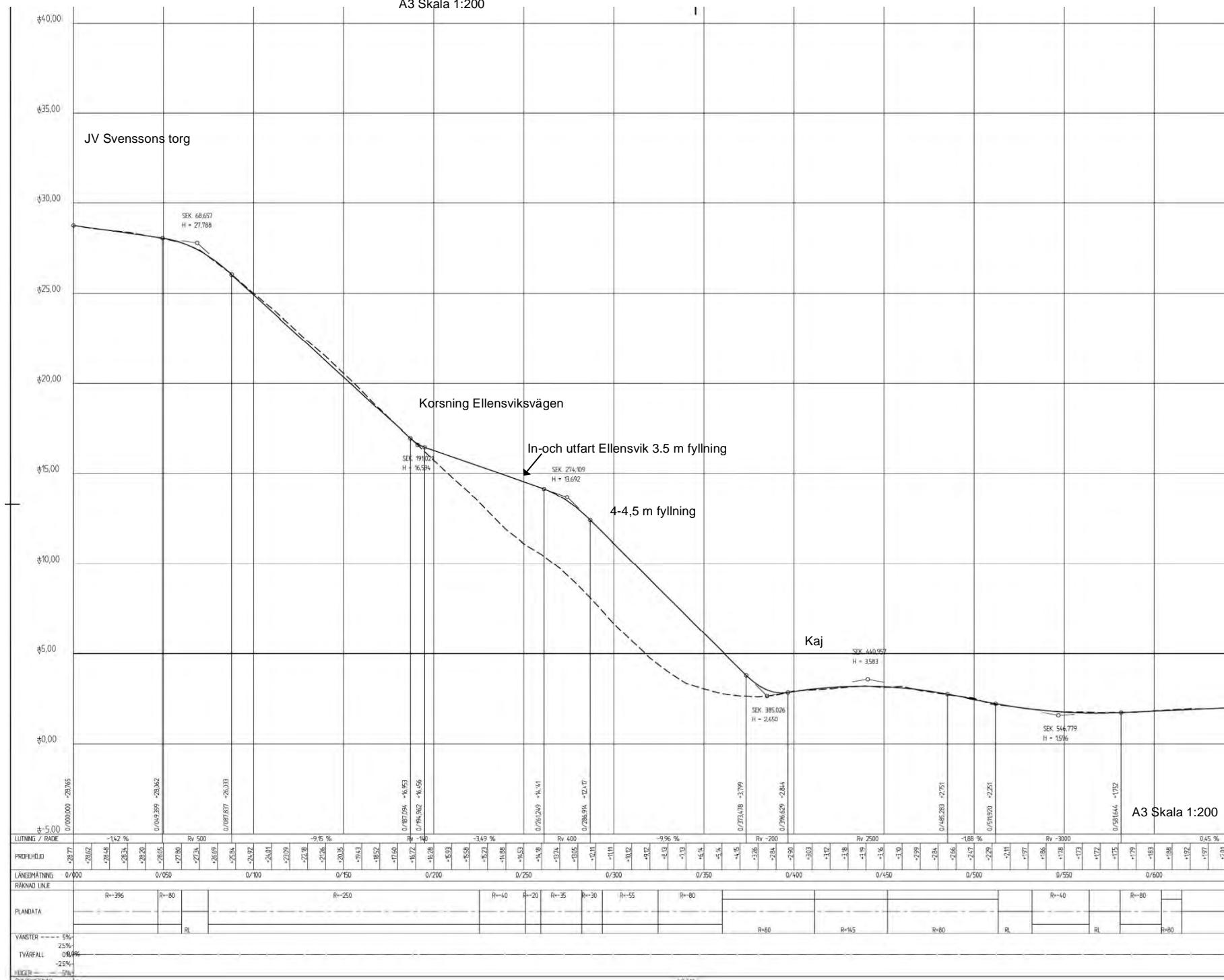
Alt 1 c

Plan



Profil alt 1 c

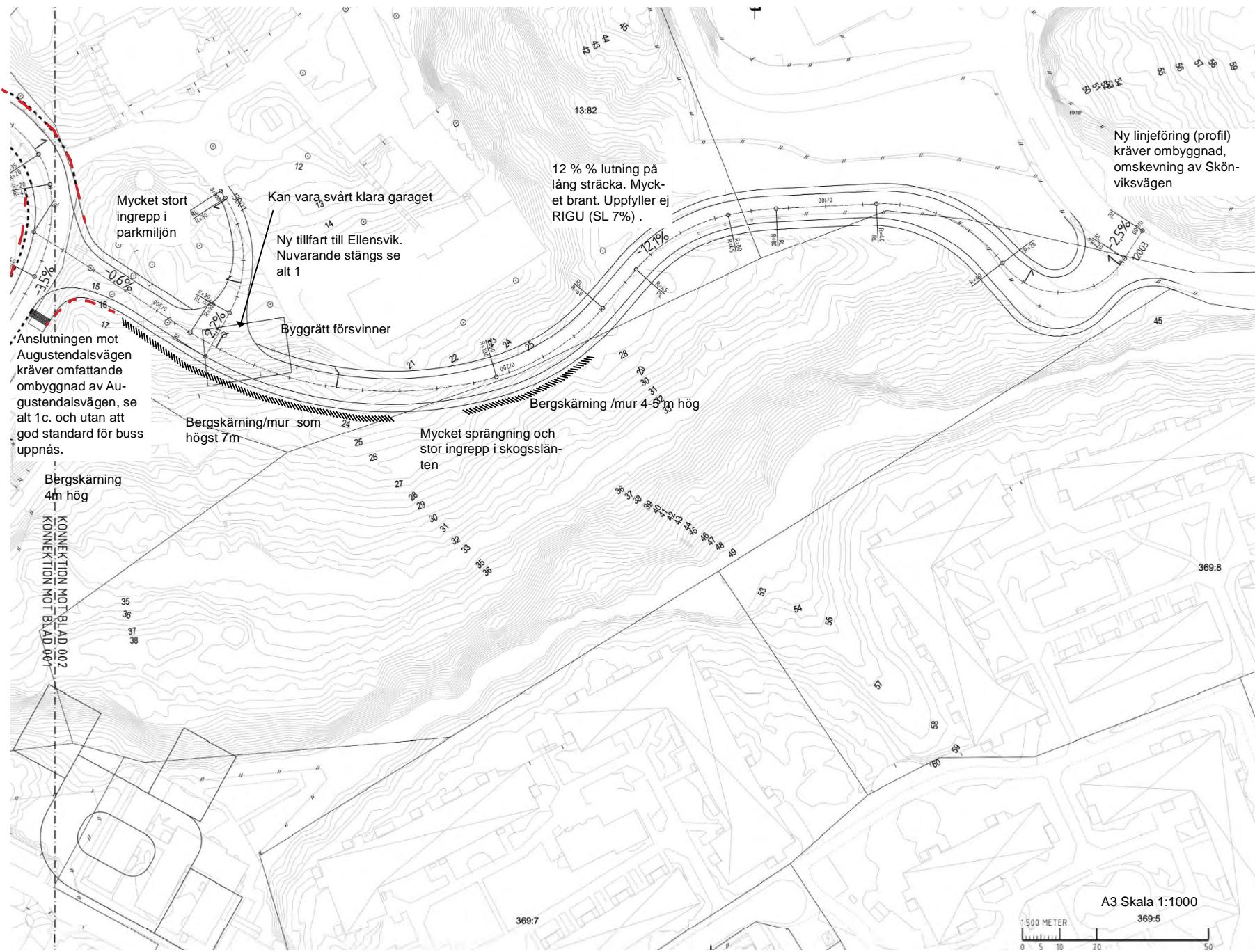
282

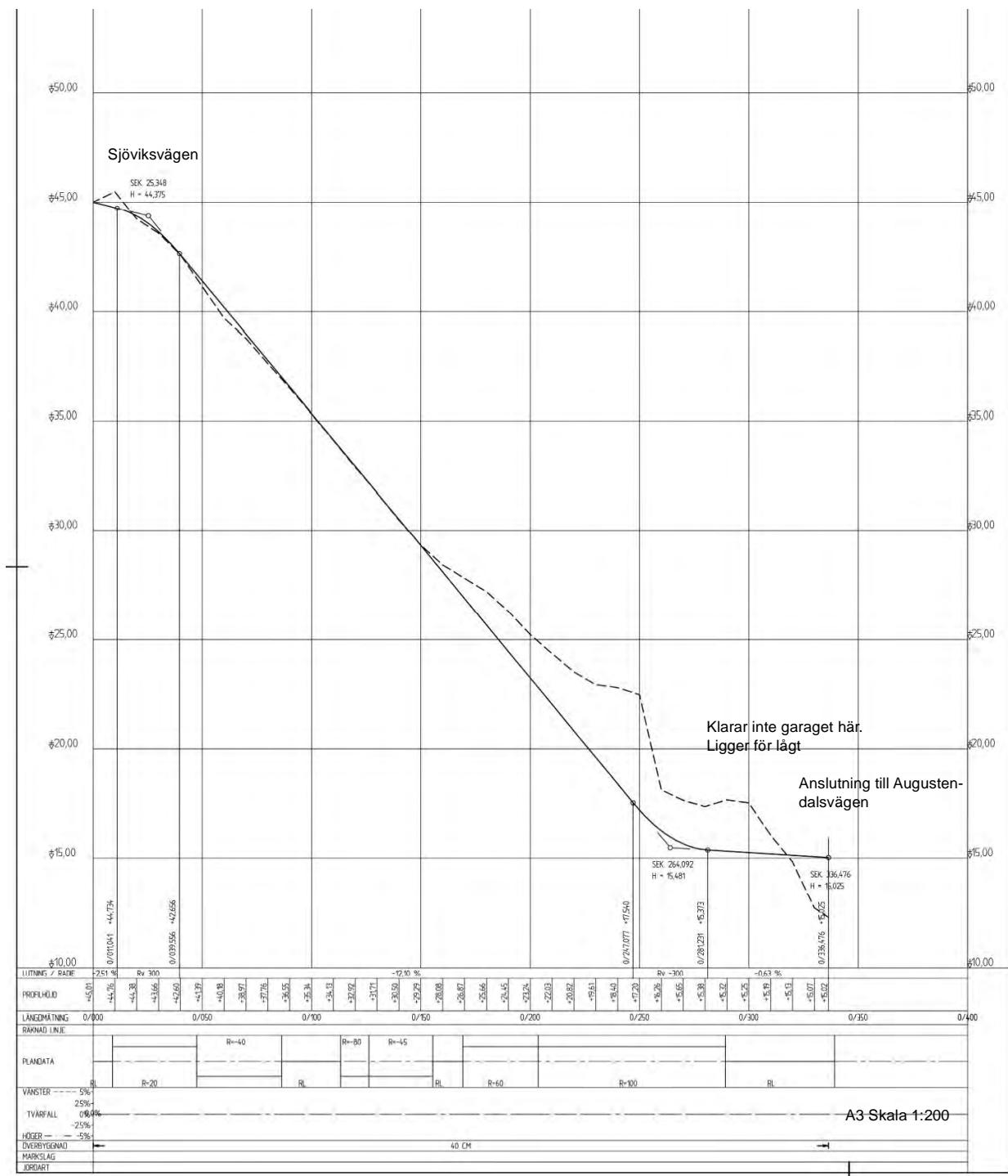


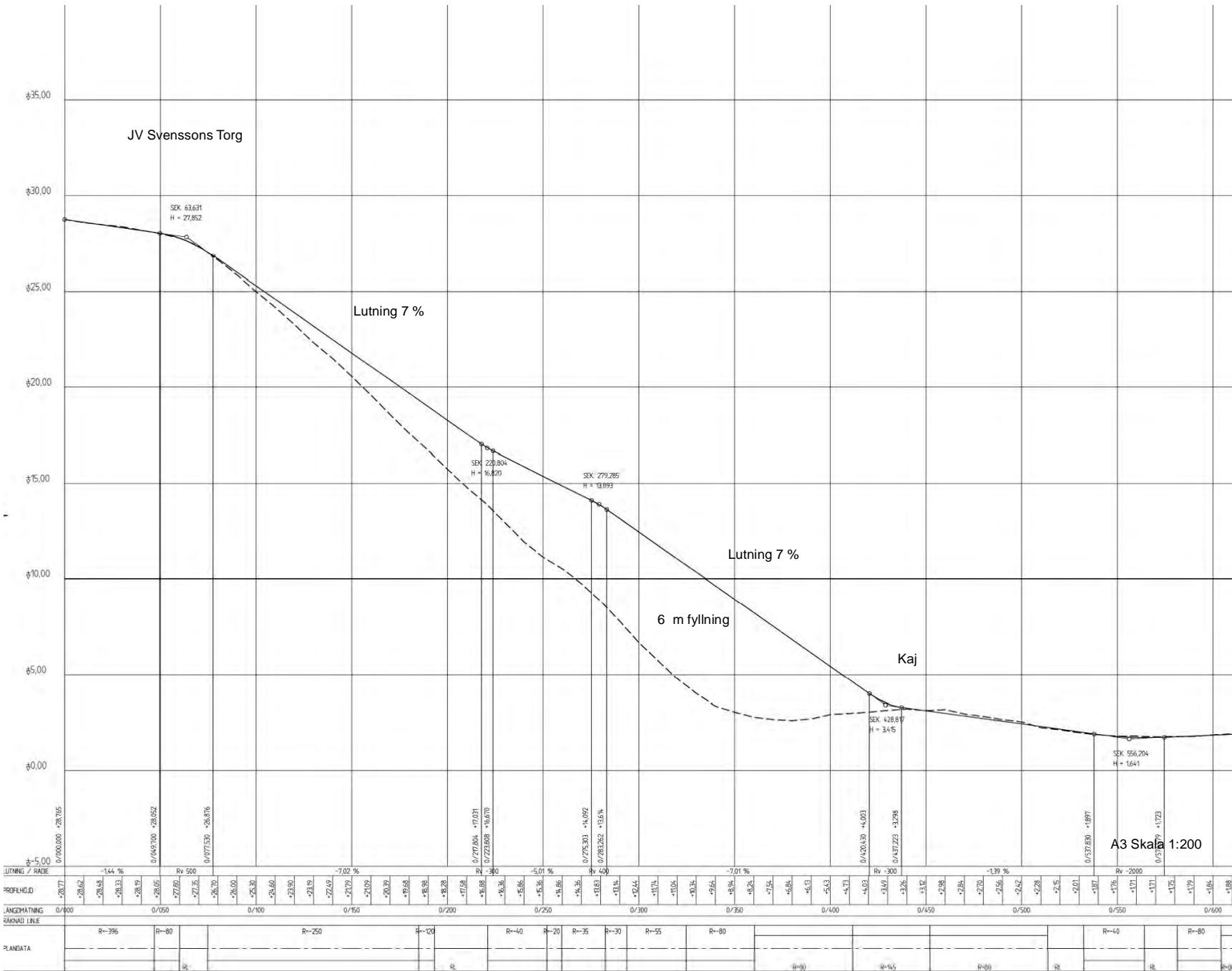
Alt 2

Plan

283









2 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 82

Dnr KFKS 2012/495-214

Detaljplaneprogram för Nacka strand på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand.

Ärendet

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 med mera.

I programmet föreslås en utveckling där cirka 1 500 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 samt kollektivtrafik.

Samtliga infrastrukturåtgärder liksom övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, ska bäras av tillkommande bebyggelse.

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

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

Från de boende har synpunkterna främst handlat om tillkommande bebyggelse och den påverkan som den ger på befintlig bebyggelse och omgivning. Föreslagen bebyggelse på kajen, söder om Fabrikörvägen, längst ute på Jakobsdalsvägen har mött kraftig kritik från de näroboende. De ändringar som gjorts i förslaget består främst av en omarbetning av dessa områden och i vissa fall en lägre exploateringsgrad. För att kompensera har exploateringsgraden i andra delområden, där påverkan på befintlig bebyggelse inte bedömts lika stor, ökats.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2 april 2014

17 (77)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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 ned till kajen med buss om man godtar en mindre god standard, vändmöjlighet vid kajen är dock förenade med ingrepp i strandmiljön och med stora infrastrukturella investeringar.

Ekonomiska konsekvenser

Inför framtagandet av programförslaget för Nacka strand tecknades ett programavtal mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun. Samtliga kostnader förknippade med programarbetet bekostas av Nacka Strand Fastighets AB. Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Nacka Strand Fastighets AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Ramavtalet ska enligt tidplan inlämnas till KSSU den 29 april 2014 för att därefter behandlas av KS och KF, under förutsättning att förhandlingarna mellan kommunen och Nacka Strand Fastighets AB kan avslutas innan dess.

Utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark åligger exploateren, kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Ett samordningsprojekt ska påbörjas för att utreda de övergripande frågorna som påverkar två eller flera kommande detaljplaner i området. Kostnaden för arbetet som vidtas i samordningsprojektet ska fördelas på berörda detaljplaner i relation till nytta och exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploater och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateren. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan.

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploaterer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploaterer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Kommunen äger några områden som enligt programförslaget kan bebyggas, vilket medför ett visst positivt netto till kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningstävling eller en värdering av mindre områden. Kommande områden för allmän platsmark ska överlätas till kommunen utan ersättning. Programförslaget innebär att kommunen övertar flertalet anläggningar, exempelvis torgtytor, parker och kajer, vilket innebär att kommunen i framtiden kommer att få drift- och underhållskostnader för dessa anläggningar. Inom programområdet finns även flertalet enskilda ledningar som kan komma att behöva bytas ut innan delar av det enskilda nätet övertas av kommunen. Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet. Avgifter för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-03-19.

Bilagor:

1. Ärendeöversikt
2. Samrådsredogörelse för program
3. Programhandlingar.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) med instämmande av Johan Hiller (M) och Anders Tiger (KD) yrkade bifall till förslaget till beslut.

Leif Holmberg (C) med instämmande av Bjarne Hanson (FP) yrkade bifall till förslaget till beslut med tillägget att:

”Delområde 6 minskas ner så att husen inte sträcker sig så djupt in mot den västra hällmarken. De två södra husen tas bort.”

Leif Holmberg (C) med instämmande av Bjarne Hanson (FP) och Roger Bydler (MP) yrkade bifall till förslaget till beslut med tillägget att:

”I delområde 7 tas den befintliga byggrätten bort, det är en vacker backe ner från Jarlabergshållt och vi önskar inte att den byggs igen.”

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade avslag på Leif Holmbergs två tilläggsyrkanden.

Beslutsgång

Ordförande ställde Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 6 mot sitt eget avslagsyrkande. Nämnden beslutade att avslå Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 6.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ordförande ställde Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 7 mot sitt eget avlagsyrkande. Nämnden beslutade att avslå Leif Holmbergs tilläggsyrkande avseende delområde 7.

Nämnden beslutade således i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Leif Holmberg (C) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Centerpartiet tycker att det är en spännande förnyelse av Nacka strand som föreslås. Det är ett välbearbetat program som tagits fram. I stort stödjer vi programmet.

Vi känner dock tveksamhet för några exploateringar. I delområde 7 föreslår vi att den befintliga byggrätten bort, det är en vacker backe ner från Jarlabergshålltet och vi önskar inte att den byggs igen. I delområde 6 tycker vi att husen kan minskas så att de inte sträcker in sig så djupt in mot den västra hällmarken.

Centerpartiet indikerade redan i samband med samrådet att vi känner tveksamhet inför exploateringen i backen vid det som idag är pysslingens lekskola. Det är en fin backe som används av många barn för lek även utanför verksamheten eftermiddagar och kvällar. Den föreslagna bebyggelsen skärmar även av utsikten från Jarlaberg mot Stockholms inlopp. De föreslagna byggnaderna har omarbetats jämfört med samrådsförslag och för vår del så behöver vi analysera förslaget ytterligare innan vi slutligt tar ställning till ärendet när det kommer till KS.”

Anders Tiger (KD), Jack Sjölund (KD) och Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Nacka strand är ett väl genomarbetat program. Tre aspekter vill vi kristdemokrater dock lyfta fram:

1. Övergången mellan kollektivtrafikens bussar och båtar behöver förbättras. Det måste bli närmare mellan buss och båt, gå snabbare och vara enklare att byta trafikslag. Det gäller förstås även tunnelbanan den dag den är på plats.

Nacka strand är den viktigaste angöringspunkten för Sjövägen i Nacka. Båttrafiken utgör ett viktigt komplement inom kollektivtrafiken. Den måste utvecklas med moderna båtar, funktionshindersvänliga, miljövänliga och snabba. Det måste därför gå smidigare att byta mellan bussarna och de kommande moderniserade båtarna.

2. Området är inte tillräckligt barnvänligt. Det är svårt att hitta ytor lämpade för bollsport, därför bör någon annan idé hittas på, som kan bli ett kännetecken för området och som karakteriseras det. Exempel som skulle kunna ge fantasin en skjuts: Tom Tits, Mulle Meck, året-runt-kälkbacke, parkour-park, dataspelcenter, temaidéer från områdets industrihistoria eller som är kopplat till vattnet...

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

3. Området bör underkastas kommunens expertis vad gäller brottsförebyggande utformning.”

Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”En mycket viktig fråga att bevaka i den fortsatta processen är tillkomsten av nya och effektiva arbetsplatslokaler i Nacka Strand. Området kommer inom en rimlig tidsrymd få en mycket bra kollektivtrafikförsörjning vilket helt ändrar förutsättningarna för lokalisering av företag. Området borde lämpa sig väl för den starkt expanderade sektorn för professionella tjänster där närvheten till naturvärden många gånger uppskattas.”

Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det är bra att Nacka strand byggs om och till så området utnyttjas mer effektivt. Det är också bra att möjligheter till fler arbetsplatser bibehålls i bra kollektivtrafiklägen. Några saker som man bör ta hänsyn till är dock följande:

1. Kollektivtrafiken måste fungera effektivt. Det innebär bl.a. att det är bäst om bussarna stannar ovanför det som idag är bergbanan och att förbindelsen ner till hamnen/båtarna görs snabb och med tillräcklig kapacitet. Den gamla bergbanan är av museal kvalitet. Det behövs någon form av snabb hiss/rulltrappa.
2. Minst en nedgång till kommande T-bana måste finnas så centralt som möjligt i området t.ex. med hjälp av snabba underjordiska rullande gångbanor.
3. Det ska också skapas p-plaster i tillräcklig mängd och information spridas om detta så resenärer från andra delar av Nacka/Värmdö har möjlighet att åka bil till Nacka strand och sedan ta båten till Stockholm och Lidingö.
4. Området blir tätbebyggt och det finns i dagens förslag få ytor utomhus för barnens behov. Detta måste åtgärdas med lekplatser och banor för moderna lekar och idrotter.
5. De lägenheter som skapas, ska i första hand vara mindre och hyresrätter.
6. Området förtätas men möjligheterna att bygga högre och kanske fler huskroppar bör utredas vidare utan att ge avkall på behovet av grönområden.”

Roger Bydler (MP) och Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”I den förtäning som planeras ske i Nacka strand vill vi peka på vikten av att en blandning av bostäder, service, skolor, mötesplatser, rekreationsmöjligheter och arbetsplatser skapas. I Nacka strand har vi haft ett stort antal arbetsplatser och som nu delvis kommer att konverteras till bostäder. Något vi i och för sig inte har något emot, men det är viktigt att i den planerade utbyggnaden inte antalet arbetsplatser totalt sett minskar. Den huvudsakliga orsaken till att stora företag nu har lämnat Nacka strand torde vara kommunikationsproblemen. Med bra kommunikationer är ju läget klart konkurrenskraftigt,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

varför ett fokusområde i den kommande utbyggnaden måste vara att skapa bra kommunikationslösningar.

Den planerade tunnelbanan kommer inte att lösa kommunikationsbehoven för boende och arbetande i det framtida Nacka strand. En av de avgörande faktorerna vid val av färdmedel är om man behöver göra flera byten. Anslutningsbussar från Nacka strand till Nacka Forum innebär att ett extra byte måste göras. Vi behöver därför titta på olika alternativa lösningar för att klara kommunikationerna. En utbyggd båttrafik planeras vilket är positivt. Dock kommer inte detta att räcka långt med den befolkningstillväxt vi har att förvänta. Dessutom är det viktigt att ta hänsyn till var båtarna kommer att kunna lägga till inne i city med tanke på anslutningsresandet.

Nu är det inte bara i Nacka strand vi kommer att ha kommunikationsproblem. Det gäller hela kusten in till Stockholm - Kvarnholmen, Finnbona och Saltsjö kvarn. Vårt förslag är att en helhetslösning studeras för denna sträckning och att då även nya kommunikationsmedel tas med. En linbanelösning (gondolbana) tror vi kan vara en klart intressant lösning för att klar resandebehoven. Den skulle då börja i Nacka strand fortsätta över till Kvarnholmen, Finnbona Hamn, Saltsjö kvarn och ha slutpunkt vid Slussen. Kapacitetsmässigt motsvarar en sådan lösning tvärbanan, den är relativt sett mycket kostnadseffektiv och kan etableras under kort tid. Det är en helt beprövad teknik som finns på ett antal platser runt om i världen.

Vad gäller själva planen anser vi det väsentligt att kommunikation mellan kommande bebyggelse på området där Bergs oljehamn nu ligger och Nacka strand kommer att kunna ske, varför läget för byggnaden som ligger i anslutning till väg till Bergs oljehamn inte är lämpligt.”

Helena Westerling (S) och Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det är välkommet att detaljplaneprogram för Nacka Strand nu är framtaget och framlagt för nämnden. Detaljplaneprogrammet har varit ute för samråd och planenheten har till stor del tagit hänsyn till synpunkter som inkommit under samrådet, vilket är mycket bra.

Däremot vill vi från socialdemokraterna göra en notering angående beslut enligt punkt två i tjänsteskrivelsen. För att skynda på processen föreslås att kommunstyrelsen ska delegera beslut att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom området till tjänstemannanivå. Visst kan det vara bra om det inte tar onödigt lång tid för att starta olika projekt, men det finns en fara med att skynda på processer för mycket. Risken finns att den demokratiska processen urholkas allt för mycket så att de folkvalda politikerna till slut tappar möjligheten till ett reellt inflytande.”

Bjarne Hanson (FP) och Birgitta Berggren Hedin (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”Det är glädjande att se att det genomförda samrådsförfarandet lett till tydliga förändringar i förslaget. Folkpartiet anser dock att detta kuperade landskap måste ta bättre tillvara kvarvarande plana naturområden. Västra Hällmarken i område 6 bör skonas så långt som möjligt så att det gröna sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken kan bestå. Vi yrkade därför att den planerade bebyggelsen ytterligare skulle skalias ner. Området har också stor betydelse för promenader och lek. Vi stöder förslagen med trädgångvägar, som kan minska åverkan på den känsliga hällmarken.

Bebyggelsen i område 7 är mycket tveksam. Området är en rest av den ursprungliga vilda naturmarken och nära den intressanta sommarbebyggelsen. Nacka strand är som många områden i Nacka lite avsides. En kommande överdäckning av Värmdöleden minskar isoleringen, men problemet kvarstår. De begränsningar som lett till att Nacka strand inte längre är lika attraktivt som verksamhetsområde kvarstår och gäller även för kommande bostadsbebyggelse.

Sambandet mellan Forum och Nacka strand behöver förstärkas. Bra bussförbindelse är nödvändigt och man måste se till att överdäckningen bereder plats för bra och trevliga promenadstråk till Nacka strand. Folkpartiet välkomnar planerna på utökade båtförbindelser till Nacka strand, men ser stora problem med buss ned till kajen. Hiss och Rulltrappa till kajen är lämpligare alternativ. Av driftsäkerhetsskäl bör dubbla lösningar väljas.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



**NACKA
KOMMUN**

294

2014-04-15

I (5)

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2012/491-214
Projekt 9221

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för flerbostadshus vid Ektorpsrondellen inom fastigheten Sicklaön 202:9

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 32 att inte ha någon erinran mot föreslagen detaljplan för Flerbostadshus vid Ektorpsrondellen, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen: bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi.

Sammanfattning

Planområdet innehålls av fastigheten Sicklaön 202:9 som ägs av Sickla förvaltning AB, samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet ligger i centrala Ektorp i anslutning till Ektorpsrondellen, och angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 40-50 nya lägenheter med ett och två rum och kök utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar. Den del av den nedre våningen som ligger mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler vilket ger möjlighet till arbetsplatser. Infart till garage kommer att byggas vid Ektorpsvägen i husets nedre plan. En ombyggnad av cykelväg längs Ektorpsvägen föreslås och byggnation av anordning för avfallshantering.

Exploatören bekostar administrationskostnader, planarbete och utbyggnad av allmänna anläggningar som i detta fall är en gång- och cykelbana och en flytt av en befintlig busshållplats och eventuella ledningar. Projektet förväntas ge ett positivt netto med 830 tkr.



Ärendet

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet innehålls av fastigheten Sicklaön 202:9 som ägs av Sickla förvaltning AB. samt en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14. Planområdet ligger i centrala Ektorp i anslutning till Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Översiktlig planering

En av fyra stadsbyggnadsstrategier som lyfts fram i Nacka kommuns översiktsplan anger utveckling av Nackas olika lokala centrum och deras omnejd. Ektorp centrum är ett av fem centrum som pekas ut i översiktsplanen. Ett utvecklat centrum skapar underlag för ökad kollektivtrafik och handel. Genom nya bostäder kan kundunderlaget öka och på så sätt gynna det lokala näringslivet. Enligt översiktsplanen är området avsett för medeltät bebyggelse. Direkt sydost om rondellen och Värmdövägen ligger ett område med flerbostadshus i funkisstil från 1940-talet. Flerbostadshusen pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011).

Synpunkter och förslag

Bostäder

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar. Det ska anpassas till höjdskillnader på tomtens genom att den nedre våningen delvis ligger i suteräng. Den del av den nedre våningen som ligger mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler, garage ordnas i husets nedre plan. Enligt förslaget ska det översta våningsplanet dras in från fasadliv för att anpassas till byggnaderna i närheten.

Arbetstillfällen

Arbetstillfällen kan finnas då det ska byggas lokaler i bottenvåningen i flerbostadshuset som är avsedda för affärsverksamhet.

Skolor

I närområdet ligger Skuru skola.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av DP 418 från 2007 samt en liten del av SPL48 från 1967. DP 418 anger bostadsändamål, men då marken är prickad är det ej tillåtet med bebyggelse. För den del av planområdet som omfattas av SPL48 anger markanvändningen parkmark.



Genomförandetiden gäller till och med juni 2014, vilket innebär att man inte kan anta den nya planen förrän hösten 2014.

Genomförandefrågor

Nacka kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark. Detta innebär att kommunen är ansvarig för att gång- och cykelbanor byggs ut till kommunal standard och att park- och naturmark iordningsställs samt driften och underhållet av den allmänna platsmarken. Kommunen kommer även att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. En anslutningspunkt finns upprättad intill fastigheten. Explotören ansvarar för att el, tele, belysning på kvartersmark och förberedelse för fiber samt ansvarar för att fjärrvärmeläningar ansluts till området. Explotören finansierar byggnationen av de allmänna anläggningarna och byggnationerna på kvartersmark.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen.

Ekonomi

Intäkter/inkomster	+1430 tkr
- Inkomster: markförsäljning 0,4 mkr	
- Inkomster: planarbete och utbyggnad 0,6 mkr	
- Intäkter: VA anslutning 0,43 mkr	
- Utgifter: administrativt arbete, planarbete och utbyggnad 0,6 mkr	-600 tkr
Totalt netto	+830 tkr

Mark - och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare

Flerbostadshus Ektorpsrondellen







2013-06-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 170

Dnr KFKS 1996/82 214

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Ärendet

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbadvägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ett detaljplaneprogram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytör. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Efter samrådet skedde en rad revideringar, bland annat sänktes de Södra husen en våning. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse

2013-05-22

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2013-06-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilagor:
Utlåtande
Detaljplanekarta, 2 delar
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning
Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelse fogas karta samt översikt över kommunala beslut, se nedan.
Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.aspx

Yrkanden

Pernilla Hsu (M) yrkade, med instämmande av Ingela Birgersson (S), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Anders Tiger (KD) yrkade, med instämmande av Birgitta Berggren Hedin (FP) och Leif Holmberg (C), att ärendet återremitteras till planenheten för att åstadkomma en delning av detaljplanen och behandla platån med parvillorna i en egen detaljplan.

Leif Holmberg (C) yrkade i andra hand att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Birgitta Berggren Hedin (FP) yrkade att om återremiss beslutades skulle den även innehålla att ett servitut upprättas så att den nuvarande gångpassagen via Danvikshem kan användas fortsättningsvis.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på återremissyrkandet och fann att nämnden avslagit återremissyrkandet.

Votering begärdes och verkställdes.

För yrkandet att avslå återremissyrkandet röstade Cathrin Bergenstråhle (M), Kaj Nyman (S), Johan Hiller (M), Pernilla Hsu (M), Ingela Birgersson (S), Mats Marnell (MP) och Börje Wessman (M).

För återremissyrkandet röstade Leif Holmberg (C), Anders Tiger (KD) och Birgitta Berggren Hedin (FP).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2013-06-12

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ordföranden konstaterade att voteringen innebar att återremissförslaget avslagits med 7 röster mot 3.

Därefter ställde ordföranden proposition på Pernilla Hsus (M) bifallsyrkande och ställde det mot Leif Holmbergs (C) avslagsyrkande. Nämnden beslutade enligt Pernilla Hsus (M) bifallsyrkande att tillstyrka detaljplanen.

Reservationer

Anders Tiger (KD) lämnade följande reservation till protokollet:

”Jag reserverar mig mot beslutet att godkänna detaljplanen för Danvikshem. Det är ett olyckligt beslut som kommer innehåra privatisering av en synnerligen värdefull del av planområdet, ett område som i stället borde göras tillgängligt för alla. Bygget hotar också värdefulla ekar inom området.

Beslutet riskerar dessutom att försena genomförandet av övriga delar av detaljplanen, framför allt på grund av förväntade överklaganden, som kunde ha undvikits genom en delning av planen.”

Leif Holmberg (C) lämnande följande reservation till protokollet:

”Centerpartiet anser att planförslaget för Danvikshem inte tar tillräcklig hänsyn till riksintresset för norra kusten och till ekarna på platån. Vi yrkade därför att planen skulle återremitteras eller i andra hand avslås. Då vi inte fick gehör för beslutet reserverar vi oss.”

Birgitta Berggren Hedin (FP) lämnande följande reservation till protokollet:

”Folkpartiet är oförändrat kritiskt till den del av detaljplanen som omfattar de fyra parvillorna och anser att övervägande skäl talar för att dessa borde ha exkluderats från detaljplanen. Därmed skulle Nackas norra kust lämnas utan ytterligare påverkan. Genom tillkomsten av de nya seniorlägenheterna kommer ytterligare ca 150-200 äldre personer att behöva ta i anspråk fria ytor i närområdet för promenader, samvaro och rekreation. Även detta stöder behovet av att lämna området obebyggt.

Kommunikationen till och från seniorbostäderna utgör en fara för de boende. En lutning på 10-12% är inte en lämplig gångväg för äldre personer; i vart fall inte på vintern. Att i ljuset av det nu stänga av den yttre gångpassagen, som hittills funnits över Danvikshem, gynnar inte säkerheten för de äldre. Nya ansträngningar bör tas för att åstadkomma en servitutlösning.”

Protokollsanteckningar

Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”Området som detta ärende berör är en mindre del av ett större område som enligt kommunens översiktsplan ska vara tät stadsbebyggelse. Problemet med det är att det finns olika tolkningar av detta.

Vänsterpartiet anser att det bör ske en gemensam sammanhängande planering av hela nordvästra Nacka och samarbeta med Stockholms kommun i syfte att skapa en tät sammanhängande stadsmiljö som fungerar väl ur alla aspekter. Planeringen ska naturligtvis ske i nära samarbete med de som redan bor i området.

Att bygga lyxvillor i detta område är inte förenligt med ovanstående intentioner. Planeringen och byggnation i detta område bör ske utifrån de grundläggande ovannämnda intentioner.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Sammanfattning

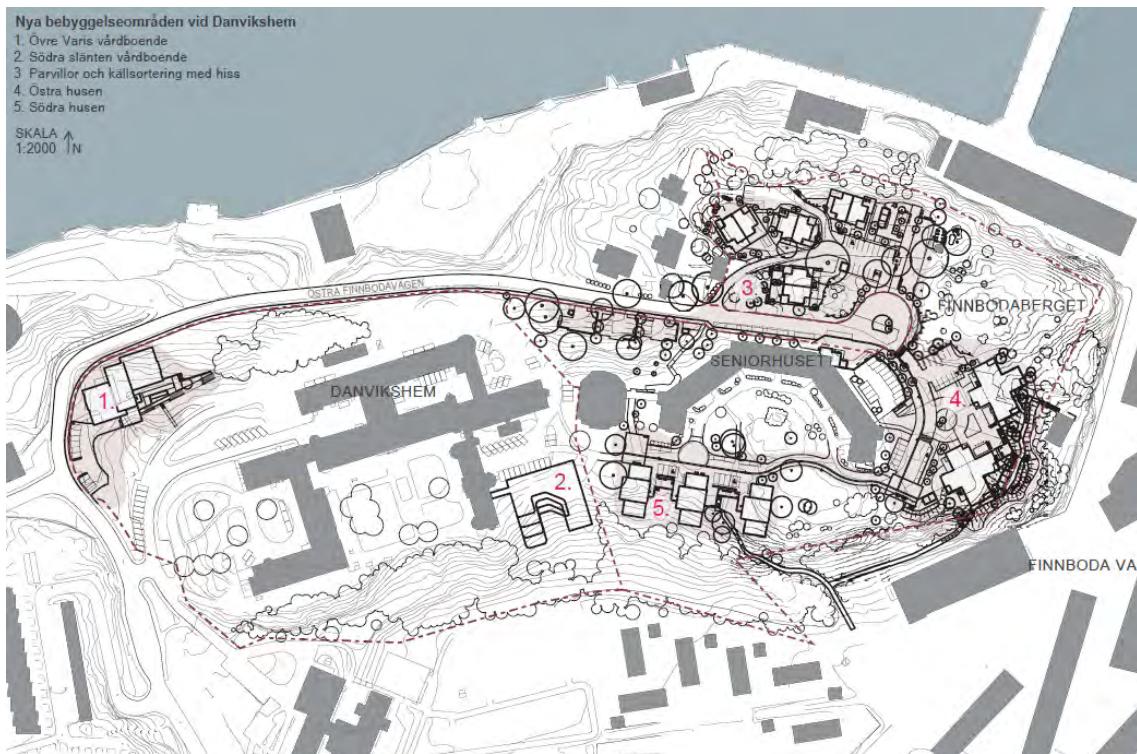
Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbadavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Ett detaljplaneprgram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innebära skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytor. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Efter samrådet skedde en rad revideringar, bland annat sänktes de Södra husen en våning. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Ärendet



Planförslaget

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark byggs ut och ytor för kommunikation och rekreation utvecklas och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet. Detaljplanen bedöms inte innehålla betydande miljöpåverkan.

Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbonas nya bostadsområde i öster. I norr avgränsas området av kajen och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder med tidsbegränsat bygglov.

Detaljplanekartan utgörs av två delar. Del 1 redovisar markanvändning för bebyggelseområdet uppe på berget och naturen utmed sluttningarna. Del 2 redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.



Planprocessen

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002. Ett detaljplaneprogram för Danvikshemsområdet antogs av kommunstyrelsen den 3 maj 2004. Enligt programmet skulle Danvikshemsområdet enligt markägarna kunna kompletteras med ca 200 nya bostäder och 50 nya vårdbostäder. Med detta som utgångspunkt skickades ett förslag till detaljplan ut för samråd från december 2005 till februari 2006. Länsstyrelsen hade invändningar på den föreslagna nya bostadsbebyggelsen öster om seniorhuset, som de ansåg kunde innebära skada på riksintresset. De boende i seniorhuset ansåg att exploateringsgraden var för hög och att ytor som kan användas för rekreation skulle gå förlorade. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Efter bearbetningar skickades ett nytt förslag till detaljplan ut för ett andra samråd från september till november 2011. Det omarbetade förslaget innebar en betydligt lägre exploateringsgrad än vid det första samrådet. Bebyggelsen i öster hade bearbetats så att den var underordnad den befintliga. Dessutom bekräftades att de fria ytorna visserligen kommer att minska men samtidigt redovisades hur de ordnade ytorna för rekreation istället kommer att öka om planförslaget genomförs.

Efter det andra samrådet genomfördes en rad ytterligare revideringar. För att tillgodose Trafikverkets synpunkter på riksintresset för Östlig förbindelse kompletterades planhandlingarna med förväntande störningar av en utbyggnad av en eventuell framtida trafikled/Östlig förbindelse. För att tillgodose länsstyrelsens synpunkter på reservatet för vårdboende, sydöst om sjukhemmet, redovisades hur detta ska anpassas och gestaltas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull miljö. Med anledning av synpunkter från de boende i seniorhuset sänktes de Södra husen en våning och solljusförhållandena redovisades. En gemensam entré till och genomgång i seniorhuset för andra än de som bor i huset togs även bort. Vidare redovisades ännu noggrannare skillnaden mellan nuvarande och framtida rekreationsytor och hur värdefulla ekar på platån ska skyddas när nya parvillor byggs.

Utställningen

Detaljplanen ställdes ut för granskning mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Totalt inkom 19 skrivelser till kommunen under utställningstiden. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts för att texterna ska vara aktuella. Bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

De väsentligaste synpunkterna som framförts under utställningen är:

- Länsstyrelsen har inga invändningar när det gäller de statliga överprövningsområden som länsstyrelsen har att bevakा: riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor.



- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL) anser att förtätningen bör vara gynnsam för busstrafiken. Motiven till att det sker ett avsteg från rekommenderade lutningar på Östra Finnbadsvägen (som trafikeras med buss) bör framgå av planbeskrivningen.
- Ägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 (kontorshuset), Nacka Miljövårdsråd och Finnbadabergets boendeförening avstyrker parvillorna på platån. Ägaren till kontorshuset anser att området ska fortsätta användas för parkering medan Miljövårdsrådet och boendeföreningen anser att platån ska omvandlas till en kultur- och naturpark.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen förordar ett alternativt förslag till bostadsbebyggelse på Finnbadaberget, framtagen av en arkitekt boende i seniorhuset. Den alternativa bebyggelsen, fem kopplade hus som är placerade söder och öster om seniorhuset, är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Brf Hamninloppet och Brf Danviksblick (båda inom Danvikstrand) och ägare till nio fastigheter inom Henriksborgs samfällighetsförening föreslår att bebyggelsen vid Övre Varis utgår och ersätts med vårdreservatet vid Danvikshems östra flygel.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan utan anser att en miljökonsekvensbeskrivning och riskanalys vid sprängningar ska tas fram. Även Brf Finnbona hamnkontor anser att en riskanalys av berget bör göras.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Explotatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark.

Handlingar i ärendet

Utlåtande

Detaljplanekarta, 2 delar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöredovisning

Gestaltningsprogram

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.aspx

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt



Översikt projekt Danvikshem, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

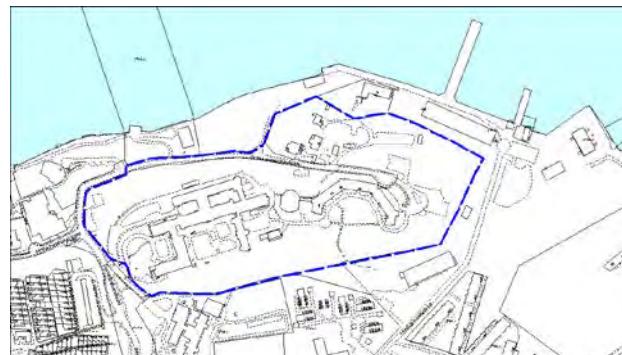
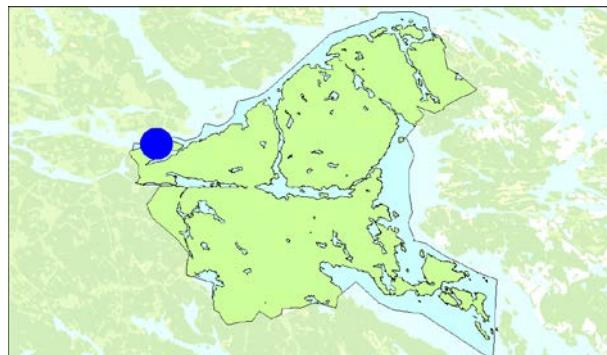
Richard Hallman

Projektledare:

Delprojektledare, planenheten: Angela Jonasson

Delprojektledare, exploateringsenheten: Richard Hallman

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, godkännande	020218	KS	§ 23
✓ Program, godkännande	040503	KS	§ 92
✓ Detaljplan, samråd 1	051115	ONS	§ 173
✓ Detaljplan, info om samråd 2	110607	MSN	§ 200
✓ Detaljplan, samråd 2	110921	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Yttrande, samråd 2	111114	KSAU	§ 238
✓ Detaljplan, utställning	130123	MSN	(§ 301 MSN bordlagt 121121, § 350 MSN återremiss 121212)
✓ Yttrande, utställning	130326	KSSU	§ 56
✓ Detaljplan, tillstyrkan	130612	MSN	
Detaljplan, tillstyrkan		KS	
Exploateringsavtal, godkännande		KF	
Detaljplan, antagande		KF	
Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
Utbyggnads-PM		KS	
Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
Projektavslut, tillstyrkan		TN	
Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
Projektavslut		KS	





**NACKA
KOMMUN**

UTLÄTANDE

2013-05-22

Dnr KFKS 1996/82 214
Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2013

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonavägen rustas upp och byggs ut med gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark byggs ut och ytor för kommunikation och rekreation utvecklas och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet.

Ett detaljplaneprogram antogs av kommunstyrelsen i maj 2004 och samtidigt fattades beslut om att påbörja planarbete för delområde Danvikshem. Ett första samråd kring detaljplan hölls kring årsskiftet 2005-2006. Länsstyrelsen hade synpunkter på att bebyggelsen i den östra delen kunde innehåra skada på riksintresset. De boende var kritiska till exploateringsgraden och tillgången till rekreationsytor. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Ett andra samråd hölls hösten 2011 med en betydligt lägre exploateringsgrad och större hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Under utställningen kom 19 yttranden in. Myndigheter och kommunala nämnder har inga invändningar medan boende i närområdet fortfarande har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis. Några förändringar av planförslaget har inte genomförts efter utställningen. I planhandlingarna har endast några mindre redaktionella ändringar gjorts.



Bakgrund

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002, § 23. Efter ett programsamråd antogs programmet av kommunstyrelsen den 3 maj 2004, § 92. Kommunstyrelsen fattade samtidigt beslut om att påbörja detaljplanearbete för programmets delområden 1-3, etapp I Danvikshem. Områdesnämnden Sicklaön fattade beslut om att skicka planförslaget för samråd (1) den 15 november 2005, § 173. Samrådet pågick mellan den 13 december 2005 och den 10 februari 2006. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad.

Planarbetet återupptogs igen under 2009. Planchefen fattade delegationsbeslut om att skicka planförslaget för samråd (2) den 21 september 2011. Ett andra samråd pågick mellan den 29 september och 15 november 2011. Synpunkterna från det andra samrådet och en utförligare beskrivning av planprocessen finns sammanfattad i en samrådsredogörelse, senast reviderad den 8 januari 2013. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att ställa ut planförslaget, efter vissa bearbetningar, den 23 januari 2013, § 6.

Utställningen

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Totalt inkom 19 yttranden till kommunen. Det är inkomna synpunkter under utställningen och kommunens bemötande av dessa som redovisas i detta utlåtande. De väsentligaste synpunkterna som framförts under utställningen är:

- Länsstyrelsen har inga invändningar när det gäller de statliga överprövningsområden som länsstyrelsen har att bevakा: riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor.
- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL) anser att förtätningen bör vara gynnsam för busstrafiken. Motiven till att det sker ett avsteg från rekommenderade lutningar på Östra Finnbodavägen (som trafikeras med buss) bör framgå av planbeskrivningen.
- Ägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 (kontorshuset), Nacka Miljövårdsråd och Finnbodabergets boendeförening avstyrker parvillorna på platån. Ägaren till kontorshuset anser att området ska fortsätta användas för parkering medan Miljövårdsrådet och boendeföreningen anser att platån ska omvandlas till en kultur- och naturpark.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen förordar ett alternativt förslag till bostadsbebyggelse på Finnbodaberget, framtagen av en arkitekt boende i seniorhuset. Den alternativa bebyggelsen, fem kopplade hus som är placerade söder och öster om seniorhuset, är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Brf Hamninloppet och Brf Danviksblick (båda inom Danvikstrand) och ägare till nio fastigheter inom Henriksborgs samfällighetsförening föreslår att bebyggelsen vid Övre Varis utgår och ersätts med vårdreservatet vid Danvikshems östra flygel.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan utan anser att en miljökonsekvensbeskrivning och



riskanalys vid sprängningar ska tas fram. Även Brf Finnboda hamnkontor anser att en riskanalys av berget bör göras.

Sammanfattningsvis har endast mindre justeringar av redaktionell art genomförts i planhandlingarna efter utställning. Detaljplaneförslaget är i detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Tekniska nämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- AB Fortum Värme
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Trafikverket
- Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL)
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd
- Finnbodabergets Boendeförening

Följande fastighetsägare inom planområdet har synpunkter på förslaget:

- Sicklaön 37:46 (kontorshuset)

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på förslaget

- Sicklaön 37:55 och 37:56, Brf Hamninloppet (Danviksstrand)
- Sicklaön 37:54, Brf Danviksblick (Danviksstrand)
- Sicklaön 37:42, Brf Finnboda hamnkontor (Finnboda)
- Gemensam skrivelse från flera fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening (radhusbebyggelse.)

Dessutom har tre skrivelser från boende i seniorhuset inom planområdet kommit in.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från remissinstanser

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap 3 § ÄPBL. Detta innebär att Länsstyrelsen inte har något att invända när det gäller de fem statliga överprövningsområden som det är Länsstyrelsens uppgift att bevakा. Länsstyrelsen ska ingripa om (1) ett riksintresse inte tillgodoses, (2) regleringen av sådana frågor om användningen av



mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, (3) en miljökvalitetsnorm inte följs, (4) strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser, (5) en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen skriver att kommunen bör komma in med en ansökan om upphävande av strandskyddet. Se bilaga 1.

Planenhetens kommentar.

Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några invändningar när det gäller länsstyrelsens överprövningsområden. Planenheten har skickat in begäran om upphävande av strandskyddet till Länsstyrelsen.

2. **Trafikverket** anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkter från samrådsskedet på ett tillfredsställande sätt och att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.

Trafikverket konstaterar att efterfrågat samråd (möte) mellan kommunen och Trafikverket har hållits inför utställningen av detaljplan. Som en följd av detta samråd har planenheten kompletterat och förtydligat planhandlingarna med avseende på vilka störningar i form av buller och vibrationer som kan bli aktuella under byggtiden av en Östlig förbindelse.

Trafikverket konstaterar även att de tagit del av uppdaterad ”Bullerutredning under byggtiden av en Östlig förbindelse”. Trafikverket anser att det är bra att krav på speciell grundläggning har förts in som planbestämmelse för att riktvärden för buller från byggarbetsplatser ska kunna uppnås för berörd ny bebyggelse.

Trafikverket konstaterar att vad gäller planbestämmelser om längsta schaktdjup är det läge och höjder som anges förenliga med riksintresset för Östlig förbindelse. När projekteringshandlingar finns framtagna för byggandet av nya bostäder ska kommunen redovisa de mer detaljerade schaktdjupen för Trafikverket, för att säkerställa att bestämmelserna följs. Se bilaga 2.

Planenhetens kommentar.

Planenheten noterar att Trafikverket anser att de synpunkter som framfördes under samrådsskedet har tillgodosetts. Mer detaljerade projekteringshandlingar av ny bebyggelse kommer att redovisas till Trafikverket i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevakा detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

3. **Landstingets Trafikförvaltning (f.d. SL)** anser att detaljplaneförslaget är ett bra exempel på förtätning av befintlig markanvändning i ett kollektivtrafiknära läge. De anser att de infrastrukturella förslagen bör vara gynnsamma för busstrafiken.

Trafikförvaltningen påpekar att Trafikavdelningen bör kontaktas i god tid innan ombyggnaden av väg och vändslinga för att, tillsammans med bussentreprenör, planera busstrafiken under byggskedet.



Trafikförvaltningen anser att beskrivningen av avsteg från lutningar på sidan 17 i planbeskrivningen gällande Östra Finnleden bör kompletteras inför antagande. Det bör förtydligas att avsteg endast görs i undantagsfall, i detta fall motiverat av de topografiska förhållandena som försvårar en anpassning. Se bilaga 3.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att en utbyggnad bör vara gynnsam för busstrafiken. Planenheten ställer sig positiv till om det kan leda till en utökad turtäthet för bussen som trafikerar Östra Finnleden.

Trafikförvaltningen kommer att kontaktas innan ombyggnad av väg och vändslinga i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevakा detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

Planbeskrivningen justeras under avsnittet ”Gator och trafik” så att det framgår att avsteg från rekommenderade lutning för bussgata endast görs i undantagsfall, här för Östra Finnleden motiverat av de topografiska förhållandena och den kulturhistoriska miljön. Planenheten vill dock göra Trafikförvaltningen uppmärksam på att formuleringarna i planbeskrivningen inte är juridiskt bindande utan det är plankartans angivelser om plughöjder på gatan som är styrande. Planbeskrivningen är främst en hjälp för att öka förståelsen för planförslaget.

4. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** i Nacka kommun beslutar att inte ha någon invändning mot detaljplaneförslaget utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevakा, nämligen översiktsplan/detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor. Se bilaga 4.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte har några invändningar mot planförslaget.

5. **Nacka Energi AB** har inget att erinra utöver tidigare svar under samrådsskedet. Nacka energi bekräftar det som står i genomförandebeskrivningen om att befintlig station måste ersättas med en ny.

Dock framförs en ny synpunkt. Om den reserverade byggrätten i Södra slänten byggs ihop med Danvikshems byggnad ska den försörjas från befintlig elanslutning. Se bilaga 5.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Nacka Energi endast har ytterligare en ny synpunkt. Planenheten håller med om att det är mest logiskt att den nya vårdbyggnaden i Södra slänten försörjs med el från befintlig elanslutning. Frågan om på vilket sätt elförsörjningen av vårdbyggnaden ska lösas är ingen fråga som behöver läsas i detaljplan. Detaljplanen ska bara se till att frågan är möjlig att lösa, vilket planenheten kan konstatera.



6. **Nacka Miljövårdsråd** avstyrker förslaget till detaljplan och anser att nyexploatering av de Östra husen, Södra husen och parvillorna måste utgå ur planen av följande skäl i sammandrag,(se bilaga 6):

- a) Riksintresset för kulturmiljövården åsidosätts.
- b) Dispensvillkor för strandskydd finns ej.
- c) Nacka kommunens kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999 följs ej.
- d) Riksintresset för nationalstadsparken åsidosätts.
- e) Stockholms vy mot Nacka förfulas än mer.
- f) Behov av rekreativt område ökar med fler bostäder.
- g) Samrådet bör göras om p.g.a. felaktigheter i planhandlingarna
- h) Kvalitetsprogram för planprocessen bör förbättras
- i) **Nacka kommunens översiktsplan 2012, användningen för platån ifrågasätts**
Nacka Miljövårdsråd beklagar att området på platån norr om seniorhuset ändrats till tät stadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2012. Miljövårdsrådet vill påminna om att användningen tät stadsbebyggelse ska innehålla tillgång till grönområden och att stadsarkitekten från 1998 påpekat behovet av att området bevaras som naturmark. Vidare saknar miljövårdsrådet en beskrivning av konsekvenserna för natur- och riksintresse med anledning av att platån föreslås bebyggas med parvillor.
- j) **Nya byggnader bör inte placeras vid Övre Varis och på platån**
Nacka Miljövårdsråd har tidigare inte haft invändningar mot att bygga ett vårdboende vid Övre Varis. Syfte och funktion tycker miljövårdsrådet är värlövligt. Vidare har miljövårdsrådet inga invändningar mot vårdboendet i ”Södra slänten”. Dock anser miljövårdsrådet att vårdboendet vid Övre Varis strider mot Kvalitetsprogram för Nackas norra kust genom ingrepp i ”Gröna foten”. Det kommer dessutom vara störande för närliggande bostadshus.

Vidare är miljövårdsrådet emot byggande av parhusen på platån eftersom det kommer att förstöra området med höga naturvärden och en skyddsklassad ek samt omöjliggöra att använda området för rekreation. Att ändra det ursprungliga syftet att bygga vårdboender till att bygga privata bostäder ifrågasätts. Marken på platån bör istället ställas i ordning som park- och naturmark.

Miljövårdsrådet instämmer inte i kommunens bedömning i miljöredovisning ”att detaljplaneförslaget inte innehåller betydande miljöpåverkan”.

Exploateringsgraden anses generellt för hög. Om en exploatering ska ske bör det göras med ett mindre antal bostäder söder om seniorhuset. Miljövårdsrådet förordar i så fall Finnbodabergets boendeförenings senaste förslag till bebyggelse längs den södra och östra slänten. Angöring av området skulle kunna ske från Finnbodaområdet.

- k) **Eventuella jävsfrågor och oegentligheter bör undersökas**
Nacka Miljövårdsråd tar upp frågan om att länsstyrelsens yttranden under det andra samrådet och utställningen hanterats av Länsstyrelsen i Uppsala då det



förelåg ett jävsförhållande mellan Stiftelsen Danviks hospital och Länsstyrelsen i Stockholm. De menar att ett jävsförhållande fortfarande föreligger, då det enligt vad miljövårdsrådet fått uppgift om, inte gjorts någon egen utredning eller besök på plats av Länsstyrelsen i Uppsala. De anser att åtgärder måste vidtas för att undanröja eventuella jävsförhållanden. Vidare efterlyser miljövårdsrådet en redogörelse över hur detta förslag initierats inom Nacka kommun, beslutsprocessen för densamma, samt om jäv eller andra oegentligheter förekommit.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Nacka Miljövårdsråd har skrivit ett yttrande som tar upp nästan samma synpunkter som under det andra samrådsskedet, med undantag för de tre sista punkterna (i-k) som formulerats om eller tillkommit. För utförligare bemötande av de första synpunkterna (a-h) hänvisas till samrådsredogörelsen senast reviderad i januari 2013. Nedan kommenteras punkterna a-h något kort medan punkterna i-k bemöts mer utförligt.

- a) Den nya bebyggelsen har utformats med begränsade volymer och med höga krav på gestaltning med hänsyn till riksintresset.
- b) Strandskyddet föreslås upphävas för kontorshuset och den närmaste tomten runt om samt trappan eftersom denna yta redan är ianspråktagen och saknar ett värde för allmänhet samt växt- och djurliv.
- c) Kvalitetsprogram för Nackas norra kust har beaktats i planeringen.
- d) Nationalstadsparken har beaktats i planeringen och ska inte tolkas så att Nacka kommun känner ett litet ansvar.
- e) Föreslagen ny bebyggelse är begränsad och innebär en liten påverkan på landskapsbilden utmed inloppet mot Stockholm.
- f) Andelen iordningställda ytor för rekreation och utevistelse kommer att öka med det nya planförslaget.
- g) Planenheten anser inte att planhandlingarna är felaktiga och vilseledande. De skisser och vyer som förekommer i materialet redovisas i syfte att försöka få en ökad förståelse för hur bebyggelse och yttre miljö kan komma att gestaltas.
- h) Planenheten arbetar med ständiga kvalitetsförbättringar av planprocessen.
- i) Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiksplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att kunna utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer attraktiv och dyrbar. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platåen. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Hela planområdet har planerats med tillräckligt med utrymme för rekreation och med en högre kvalitet än idag för den befolkning som kommer att bo i området. De iordningställda rekreationsytorna kommer att öka om planförslaget genomförs.



Konsekvenserna för natur- och kulturmiljö med anledning av bebyggelsen på platån redovisas i miljöredovisningen. Enligt miljöredovisningen finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Värdefulla ekar på platån har mäts in och kommer att bevaras och skyddas genom planbestämmelse. Vidare framgår av miljöredovisningen att byggande av parvillorna innebär att en småskalig bebyggelsebild behålls längs bergskanten närmast farleden, med hänsyn till kulturmiljön.

- j) Det nya vårdboende vid Övre Varis har placerats och gestaltats i syfte att göra så litet ingrepp i den ”Gröna foten” som möjligt. Av miljöredovisningen framgår att nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår. Den nya vårdbyggnaden kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet.

Planenheten har i enlighet med detaljplaneprogrammet prövat en bebyggelse på platån. Enligt programmet skulle det enligt markägaren vara möjligt att bebygga platån med ca 50 lägenheter. Olika typer av bebyggelse har prövats på platån under planprocessen, både för vård och bostäder, som mest i fyra våningar. Någon särskild plats för vårdboendet anvisades aldrig i programmet, utan det har varit öppet var detta skulle placeras inom planområdet. Exploateringsgraden på platån har på grund av bland annat inkomna synpunkter sänkts från programmets 50 lägenheter till totalt 8 lägenheter i fyra parvillor i två våningar med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Området som ska bebyggas på platån är inget naturområde tillgängligt för rekreation idag, utan utgörs av vägar, parkeringsytor, kuperade berghällar och två värdefulla ekar.

Om det inte blir någon bebyggelse på platån kommer vägar och parkeringar ligga kvar och berghällarna fortfarande inte vara tillgängliga för rekreation eftersom terrängen är kuperad. Om det blir en ny bebyggelse på platån kommer parkeringsytor att tas bort och det befintliga rekreationsområdet med lusthus och boulebanor i den östra delen (som ska bevaras) kunna utökas åt väster. Resultatet av ny bebyggelse på platån är att de iordningställda ytorna för rekreation kommer att öka. Hur de iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas och vad de förslås innehålla redovisas i gestaltningsprogrammet.

De höga naturvärden som finns på den del av platån som föreslås bebyggas utgörs av två värdefulla ekar, några andra naturvärden har inte utpekats. Samtliga ekar i anslutning till nya parvillor, befintliga tre tjänstemannavillor och inom och i anslutning till befintlig rekreationsyta i öster bevaras och skyddas genom planbestämmelse. Se även kommentaren till punkten i).

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan.

Planenheten anser att exploateringsgraden är låg, som ett resultat av en anpassning till den känsliga miljön. Finnbadabergets boendeförenings



alternativa förslag till ny bostadsbebyggelse, som under utställningen utökats från 64 till 88 lägenheter i södra och östra slänten, är tilltalande. Förslaget är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösats och bearbetats så som planförslaget. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår inte, vidare inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbullen, med mera avses lösas.

HSB som äger marken på Finnbadaberget, har anlitat Bergkrantz arkitekter och Topia landskapsarkitekter med flera tekniska konsulter, och i samråd med kommunen bearbetat ett förslag som nu länsstyrelsen och kommunen anser uppfyller alla krav. Det har varit ett omfattande arbete och har kostat HSB många olika utredningar för gestaltning av bebyggelse och yttre miljö, förstudie för vägar, VA, dagvatten, fjärrvärme, el, brandsäkerhet, flera trafikbullenutredningar, bergteknisk utredning, utredning kring genomförande och utbyggnadsetapper med mera. Att påbörja nya utredningar för att genomföra boendeföreningens alternativ måste bygga på att HSB Bostads har ett intresse av att gå vidare med detta, det vill säga att ta om processen och ta fram ett nytt förslag för samråd alternativt utställning. Något sådant intresse finns inte hos HSB Bostad.

En angöring från Finnbada skulle innehåra ett ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras). Det skulle även innehåra påverkan på intilliggande Finnbadaområdet och troligen inte gå att genomföra innan beslut om Österleden har fattats. Det senare beror på att ytan söder om Danvikshem (där tidsbegränsade bostäder finns) är reserverad som etableringsyta för Österleden. Boendeföreningens alternativ ger inte mindre ingrepp i miljön än planförslaget, snarare tvärtom eftersom den södra slänten med riklig vegetation och orörda branter kommer att påverkas i något högre grad.

- k) Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell järnfråga på korrekt sätt. Planenheten utgår även från att Länsstyrelsen i Uppsala har hanterat uppdraget korrekt. Länsstyrelsen i Uppsala har varit i kontakt med planenheten för att sätta sig in i ärendet. Planprocessen har följt plan- och bygglagens krav på samråd och utställning. Planenheten har dessutom anordnat samrådsmöten, öppna hus och fört en dialog med boende i området, långt mer än vad plan- och bygglagen kräver. Av redovisning i samrådsredogörelse och detta utlåtande framgår huvuddragen i processen.

Arbetet initierades genom att en ansökan om planläggning kom in till kommunen den 2 november 1999 från Stiftelsen Danviks Hospital, som då var markägare för största delen av planområdet. I ansökan anges både en utbyggnad av seniorbostäder och behov av vård-/sjukhemsplatser. Planenheten utgår från att några oegentligheter inte förekommit under planprocessen. Korrespondens mellan exploateren och kommunen har löpande registrerats i ärendet. Eftersom dessa utgör offentliga handlingar är det öppet att ta del av dessa.

7. **Finnbadabergets Boendeförening** har full förståelse för behovet att Finnbadaberget byggs ut med ytterligare bostäder för målgruppen äldre. Däremot är

de starkt emot att exploateren håller fast vid ett förslag som medför ett betydande ingrepp i en känslig miljö. Bland annat innebär förslaget onödigt stor sprängningsverksamhet, att tillgängligheten till området försvåras samt att en viktig rekreativ- och miljötyta bebyggs med villor för åtta familjer utan krav på ålder 55+.

Både de Östra och Södra husens placering och utformning enligt planen ger en negativ påverkan på tillgängligt markområde. De Östra husens placering utgör hinder för att kunna behålla befintlig vändplan i Östra Finnbadavägens ände. De Södra husen får genom sitt läge en alltför stor negativ påverkan på det befintliga seniorhuset.

Föreningen har följande synpunkter med anledning av planförslaget, (se bilaga 7):

a) Förutsättningar för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta

Finnbodabergets boendeförening menar att det aktuella planförslaget ställer krav på omfattande sprängningsarbeten för garage, ny vändplan och husgrunder. Föreningen anser att befintligt seniorhus löper stor risk att skadas enär detta hus inte är beläget på någon stabilare berggrund. Föreningen anser att Nacka kommun underlätit att ta ansvar för att redovisa en miljökonsekvensbeskrivning och ta fram en riskanalys. Därav har föreningen anlitat sakkunnig på området för att i en bilaga ”Risken och konsekvenser” hörande till yttrandet redovisa vad som bör ingå i en riskanalys. Se bilaga till yttrandet (bilaga 7).

b) Godtagbara planer vad avser kommunikation till/från Finnbadaberget saknas

Förslaget att enbart ha tillgång till Östra Finnbadavägen som gång- och bilväg till bostadsområdet är ur säkerhets- och tillgänglighetssynpunkt helt oacceptabelt. Föreningen påminner om vägens kraftiga lutning på 10-12 % och att gångavståndet till buss 53 blir 600 meter. Föreningen anser det anmärkningsvärt att Danvikshem är beredda att ”stänga av” möjligheten till yttre gångpassage över deras fastighet för att komma till busshållplatsen. Föreningen kräver att ett servitut medges.

Boendeföreningen har även synpunkter på att bussvändplanen kommer att förflyttas eftersom de menar att detta försämrar tillgängligheten och att förslaget med en ny hiss är en nödlösning för att uppnå god tillgänglighet. Vidare anser de inte att 7 gästplatser på allmän plats är tillräckligt för det ökande antalet hemtjänstbilar.

Boendeföreningen kräver att det skapas en tätare kollektivtrafikförsörjning för Finnbadaberget för att få en god tillgänglighet.

c) Behovet av och kravet på att förstärka Norra Platån som närområdets rekreativsytta

Förslaget att bebygga och privatisera Norra platån avvisas av boendeföreningen. Boendeföreningen menar att minst 300 seniorer kommer att bo och vistas på en reducerad yta, vilket gör det angeläget att få behålla den sedan 1988 tänkta



användningen som rekreationsyta ”för en tillkommande bebyggelse” på Norra platån. Boendeföreningen föreslår att det skapas en park och utedriftsplats för ett bostadsområde för ca 300 seniorer 55+. Det ska vara lättillgänglig plan mark med trygga och lämpliga vägar för rollatorer och rullstolar.

Föreningen menar att det redan finns syrenhäckar, stora ekar, vacker stimulerande sjöutsikt, utbyggd uteplats med lusthus, boulebanor och sittsoffor där det skulle kunna anläggas odlingslotter, växthus och någon form av utegym.

d) Störningar under byggtiden

Enligt miljöredovisningen kommer etapperna I-III (Södra husen, miljöstuga och garage samt Östra husen) att påverka seniorhuset och pågå i totalt ca 3 år. Till detta ska läggas utbyggnad av allmänna anläggningar och en eventuell utbyggnad av etapp IV, parhusen på platån. Kanske påverkas de boende i seniorhuset under 4-5 år.

Boendeföreningen konstaterar att det framgår av miljöredovisningen hur boende ska skyddas och skyddas från buller under byggtiden. De vill dock påpeka att de ca 175 boende har en medelålder om 77 år och att många befinner sig i sin lägenhet i stort sett dygnet runt. Under utbyggnad bör det vara möjligt att använda sig av lokala bussar och gå till den egna bilen. Vidare måste hemtjänst, färdtjänst och taxi bör komma fram till entréer.

e) Alternativa förslag till realistisk byggnation av flerfamiljshus söder om seniorhuset

Boendeföreningen föreslår att alternativa förslag till flerfamiljshus söder om seniorhuset bör studeras.

Det första alternativet är att studera att bygga seniorhus i sydslutningens nedre del med infart från Finnbona varvsväg, eftersom det skulle lösa problemen med omfattande sprängningar och andra hinder för rationellt byggande på Finnbonaberget.

Det andra alternativet är en utveckling av boendeföreningens tidigare alternativa arkitektförslag som presenterades under det andra samrådet. Förslaget innehåller nu fem istället för fyra stycken sammankopplade hus i fyra våningar med totalt 88 lägenheter (istället för tidigare 64) och 75 garageplatser under byggnaderna (istället för ca 64). Se skisser över alternativförslag 2, ritningar 1-5 hörande till yttrandet (bilaga 7).

Fördelarna med alternativförslag 2 är enligt boendeföreningen:

- Huskropparna har flyttats längre österut, så att befintlig busshållplats kan behållas. Därmed blir avståndet till hållplatsen mindre.
- Husen är fyra våningar höga, vilket minskar de negativa effekterna av vindförhållanden inom området och minskar de negativa ljusförhållandena för seniorhuset.

- Huskropparna ger möjlighet till flexibla planlösningar och elementbygge med krantillförsel från Finnbodyrådet.
- Huskropparna sammansluts med ett gemensamt garage i källarplanet vilket tar bort planerna på sprängning av storgarage.

Planenhetens kommentar:

- a) I alla planarbeten är kommunen skyldig att utföra en miljöbedömning för att ta reda på om genomförandet av detaljplanen förväntas innehålla betydande miljöpåverkan. Endast vid betydande miljöpåverkan görs en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). En miljöbedömning har utförts och kommunen har bedömt att detaljplanen inte innehåller betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har samma uppfattning. Därmed är det inte aktuellt att ta fram en MKB.

En detaljplan ger en möjlighet att använda marken på angivet sätt. I planarbetet för detta område har kommunen kommit fram till att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark. Det är dock inte rimligt att i detaljplanen ställa krav på att alla utredningar gällande utbyggnadsfasen måste vara genomförda och redovisade under planprocessen. Därmed kan heller inget krav på en riskanalys för berget ställas i detta skede.

Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till. Utredningarna får visa om berget har bra eller dålig kvalitet och vilka åtgärder som krävs.

När sprängningar ska genomföras i ett område med närliggande bebyggelse finns en mycket väl reglerad lagstiftning för hur arbetena ska gå till. En riskanalys för vibrationer från sprängning ska tas fram enligt Svensk standard innan sprängning. Under sprängningsarbetena kommer t.ex. mästinstrument sättas upp kring området för att mäta uppkomna vibrationer. Exploatören ska följa gällande lagstiftning. I exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommun och exploater i innan antagandet av detaljplan kommer övriga frågor kring genomförandet, som inte regleras av gällande lagstiftning, att avtalas.

Exploatören har trots detta låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse vid Övre Varis, de Östra och Södra husen, 2010-05-11 samt 2011-06-01. Enligt bedömningen har berggrunden, som består av gnejs och granit, låg frekvens av sprickor. Enligt PM Berg, 2011 kan man läsa att: ”Inga uppspruckna zoner kunde noteras, men det kan uppstå sprickzoner som är parallella med strandlinjen då denna är en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön. Enstaka flacka till horisontella sprickplan förekommer vilket kan leda till utglidning av block och kräver då bergbultning av planerad bergschaktslänt. Generellt bör berget förstärkas i samband med sprängningar, speciellt slanter och planerade släntrön. Detta görs för att minimera risken för utglidning. Arbetet görs med bergbult innan men i anslutning till bergschakten.”.



- b) Området har planerats för att uppnå en god tillgänglighet till kollektivtrafik och rekreationsytör med särskild hänsyn till att målgruppen är äldre (dvs. med korta avstånd och svaga lutningar). Buss hållplats för busslinje 469 kommer ligga vid Östra Finnbonavägens vändplan i direkt anslutning till befintligt seniorhus och inom högst 150 m gångavstånd från den nya bebyggelsen. Busslinje 469 går vardagar fram till kl. 18.00 och något tidigare på lördagar. Det är en förhoppning att SL kan öka turtätheten när de ca 100 nya lägenheterna har byggts.

Om de boende vill kunna utnyttja 53:ans buss hållplats vid Danvikshemsvägen utanför planområdet, måste de gå ca 450 meter från seniorhuset. För att kunna ta sig via allmän gata till denna buss hållplats planeras Östra Finnbonavägen byggas om och förses med ny gångbana och belysning. På grund av de topografiska förhållandena har gatan två branta backar med en lutning på 10-12 %. Gatan är dock inte möjlig att bygga om med hänsyn till kulturmiljön.

Eftersom Stiftelsen Danvikshem tidigare har ägt hela området inklusive seniorbostadshuset har de boende i seniorhuset förmånligt kunna ta sig genom Danvikshem bort till buss hållplatsen. Det har dels varit möjligt att gå igenom själva byggnaden alternativt ta sig fram utomhus via det interna vägnätet intill norra fasaden eller genom de två norra gårdarna.

När nu seniorhusets fastighet har sålts till HSB Bostad och området planläggs sker en tydligare uppdelning av de två fastigheterna som båda fortsatt kommer utgöras av kvartersmark och inte innehålla någon allmän plats. Dels finns det en fastighet för sjukhemmet, dels finns det en fastighet för bostadsbebyggelsen (som senare kommer delas upp).

Stiftelsen Danvikshem har påtalat att de fortsättningsvis inte har möjlighet att upprätthålla ovannämnda passager för förbigående, varken genom byggnaden eller på det interna vägnätet. Skälen till detta är de egna boendes bästa och trygghet samt säkerhetsskäl. En genomgång i huset skulle ge slitage och vara störande för boende. Det interna vägnätet och de norra gårdarna som används för dagliga transporter är trånga, saknar gångbana och är direkt farliga för gående. Inom det interna vägnätet prioriteras sopbil, ambulans och övriga fordon för den egna verksamheten. Under byggtiden kommer dock boende på Finnbonaberget vid behov ges möjlighet att gå igenom fastigheten.

Av ovannämnda skäl anser projektgruppen inte att befintliga passager över Danvikshems fastighet är ett bättre alternativ än att nyttja en anordnad och belyst gångbana utmed Östra Finnbonavägen för att ta sig till den alternativa buss hållplatsen. Även om den nya gångbanan utmed Östra Finnbonavägen kommer innehålla lutningar har en alternativ passage via Danvikshems interna vägnät också en kraftig lutning, den sista sträckan, mellan Danvikshems entré och 53:ans buss hållplats.

Att bussvändplanen och buss hållplatsen förflyttas ca 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet är ingen större förändring i

förhållande till idag sett ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag. Att anordna 7 parkeringsplatser på allmän plats är också en förbättring i förhållande till idag. I dag finns ingen allmän parkering alls. I detaljplanen har angetts ytor inom kvartersmark lämpliga för parkering, vilka slutligen prövas i samband med bygglovet. Vid behov bör parkering för besökande även anordnas inom kvartersmark.

- c) Planenheten har vid flertalet tillfällen påpekat att de befintliga rekreationsytorna i den östra delen av platån som innehåller syrenhäckar, stora ekar, vacker stimulerande sjöutsikt, utbyggd uteplats med lusthus, boulebanor och sittsoffor kommer att bevaras. Boulebanornas läge kommer dock att organiseras om och utökas. Vidare kommer det vara möjligt att utöka rekreationsytan något åt väster med utrymme för t.ex. odling och växthus, om parvillorna byggs. Planenheten undrar om det kan råda en missuppfattning om var de nya parvillorna kommer placeras. Det är endast den västra delen av platån som föreslås bebyggas med parvillor och de två värdefulla ekar som står där kommer att skyddas och bevaras. Parvillornas placering och rekreationsytornas utbredning redovisas i gestaltningsprogrammet. De iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas om planförslaget genomförs.

Om ändå parvillorna utgår ur planförslaget kommer den västra delen av platån att fortsätta att se ut som idag med vägar, parkeringsytor och berghällar. Att begära att markägaren ska omvandla en redan ianspråktagen yta som är lämplig för bebyggelse till ett rekreationsområde, när tillräckligt med ytor för rekreation kan erbjudas på övriga platser, är inget effektivt utnyttjande av mark. De delar av platån som är kuperade är inte heller lämpliga att göra om så att god tillgänglighet uppnås, eftersom det skulle krävas stora ingrepp i landskapsbilden. Se ovan kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkt i) och j) som beskriver hur förutsättningarna ändrats sedan 1990-talet och varför det är resurseffektivt att bebygga den västra delen av platån.

- d) Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att bli påfrestande för de boende i området. Detta var bakgrunden till att projektgruppen begärde att exploateren redan under planskedet skulle presentera ett förslag till hur genomförandet ska organiseras och hur boende kan skyddas mot störningar.

Ett PM för genomförandet har tagits fram av HSB Bostad och utgör en bilaga till miljöredovisningen. Enligt PM'et ska exploateren se till att ersättningsbostad kan erbjudas för de fall störningarna blir för påfrestande när miljöstuga och garage ska byggas. Exploateren ska även se till att kollektivtrafik, fordonstrafik och gångtrafik fungerar tillfredsställande under utbyggnaden. Frågor om hur genomförandet ska organiseras kommer att presenteras mer noggrant när utbyggnaden närmar sig. Det ligger ett stort informationsansvar på exploateren innan och under utbyggnaden.

- e) Boendeföreningens alternativa förslag att bygga flerbostadshus längre ner i den södra slutningen med tillfart från Finnbodaområdet innehåller visserligen mindre störningar för de boende i seniorhuset. Det kommer dock innehålla större ingrepp i bergränsen (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras) och större påverkan på intilliggande Finnbodaområdet istället. Bebyggelsen går troligen inte att genomföra innan beslut om Österleden har fattats. Se även kommentaren ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkt i).

Boendeföreningens alternativa arkitektförslag att bygga flerbostadshus i den södra och östra delen, och som under utställningen utökats från 64 till 88 lägenheter, är tilltalande. Förslaget är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösats och bearbetats så som planförslaget. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår endast på idéstadet, vidare redovisas inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbullar, med mera avses lösas. HSB Bostad, som äger marken har inte visat något intresse av att bearbeta förslaget, eftersom det skulle innehålla ett omtag av processen med krav på flera utredningar. Se ovan kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten j) som beskriver vilka utredningar som HSB genomfört för att planförslaget ska bli komplett.

Bland de fördelar boendeföreningen räknar upp kan planenheten hålla med om fördelen med en sammankopplad bebyggelse för att förbättra vindförhållandena och att sollösförhållandena blir bättre för de boende i seniorbostadshuset som påverkas. När det gäller fördelarna med att lägga garage i källare och tillåta krantillförsel från Finnboda innehåller detta visserligen mindre ingrepp uppe på platån. Däremot blir det samma problem som i det första alternativet att ingreppen i branten och påverkan på Finnbodaområdet blir betydligt större istället. Enligt kvalitetsprogram och planprogram ska branten bevaras. Planenheten kan inte heller hålla med om att tillgängligheten till busshållplatsen blir bättre för att de östra husen förskjuts åt öster och befintlig busshållplats ligger kvar, avstånden blir ungefär detsamma.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

- 8. Fastighetsägare till Sicklaön 37:46, Kenora KB** vill inte att nybyggnation genomförs på det sätt som föreslagits.

Fastighetsägaren anser att antalet parkeringsplatser som föreslagits för att klara kontors- och konferensverksamheten inom egen fastighet är för få, det bör vara minst 35 platser. Dessutom är det en nackdel att de som arbetar i huset måste gå längre för att nå den nya parkeringsplatsen i svackan längs Östra Finnbodavägen. Eftersom plogning inte fungerar perfekt alla dagar under vintern ser ägaren framför sig hur de kommer att förhindras att arbeta vissa dagar. Ännu värre kan det bli för kursdeltagare som inte har någonstans att parkera.

Under 9 år har fastighetsägaren bett om att få bygga en villa på egen tomt men menar att han hindrats från detta på grund av närlheten till vattnet (strandskydd).



Ägaren vill diskutera möjliga lösningar. Ägaren har ingen förståelse varför andra byggplaner i närområdet (Finnboda) tillåts som blir betydligt mer dominerande än föreslagen villa och varför bebyggelse föreslås tillåtas vid Övre Varis och på platån. Utställningsförslaget accepteras inte. Se bilaga 8.

Planenhetens kommentar.

Grundregeln är att parkering som behövs för en verksamhet ska lösas inom fastigheten. Eftersom fastigheten Sicklaön 37:46 utgörs av kuperad terräng är det svårt att lösa parkeringen inom fastigheten. Kontorsfastigheten har hittills, genom bestämmelse i gällande detaljplan, haft ett tidsbegränsat servitut för parkering uppe på platån. Förhållandet gäller dock bara fram till dess frågan behandlats i en ny detaljplan eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredsställande sätt. Kommunen anser att det är angeläget att fastighetens parkering säkras upp när fastigheten nu planläggs (tidigare planlös).

Förslag till ny detaljplan redovisar därför en ny permanent plats för parkering i anslutning till svackan på Östra Finnbdavägen samt även några permanenta platser i direkt anslutning till fastigheten. Detta innebär att nuvarande markägare och exploater måste avstå markområden men är samtidigt en förutsättning för att ny bebyggelse på platån ska kunna tillkomma.

Nuvarande tidsbegränsade parkeringsyta rymmer ca 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer ca 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet. Det innebär i förhållande till dagens situation visserligen en försämring i antal och avstånd för besökande. Dagens parkeringslösning är dock tillfällig och saknar stöd i detaljplan. Med ny detaljplan blir parkeringen permanent.

Kommunen arbetar stärdigt med att försöka förbättra snöröjningen.

En ny villa inom fastigheten Sicklaön 37:46 prövades under det första samrådet av detaljplan för Danvikshem 2005-2006. Länsstyrelsens reaktion var att villan kunde innebära skada på riksintresset och att marken där villa föreslogs omfattas av strandskydd. Villan utgick ur planförslaget, dels som en följd av länsstyrelsens yttrande, dels som en följd av att fastighetsägaren inte var beredd att bekosta planarbetet (inte skrev på planavtal). Ärendet är därmed inte aktuellt längre.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

9. **Sicklaön 37:55 och 37:56, Brf Hamninloppet (Danviksstrand)** anser att planerna på gruppboendet vid Övre Varis bör överges och istället placeras på den södra sidan intill Danvikshems flygel, den plats som föreslås som reservat för gruppboende, eftersom det är en plats i ett soligt läge med terrasser och med närhet till Danvikshem.

Brf Hamninloppet anser att den föreslagna byggnaden vid Övre Varis kommer störa anblicken av Danvikshem från sjösidan genom husens storlek och framför allt genom dess höjd. Bostadsrättsföreningen avisar tanken på ett tungt och mörkt byggkomplex.



Bostadsrättsföreningen anser att nackdelarna med en bebyggelse vid Övre Varis är norrläget, läget nära vägen, ökad bil- och busstrafik med ny bebyggelse, trafikstörningar, den branta terrängen som innebär dåligt med tillgängliga promenader, avståndet till sjukhemmet, kostsamt med kulvert, avsaknad av balkonger och terrasser.

Vårdbyggnaden vid Övre Varis kommer att ligga mycket nära föreningens hus (halvrunda röda huset) med adress Östra Finnleden 15. De lägenheter som har sina fönster och balkonger mot Östra Finnleden kommer i hög grad påverkas genom att Övre Varis-husets höjd kommer ta bort en stor del av ljus och sol i synnerhet under den del solen står lågt. Solljusförhållanden för föreningens hus bör redovisas. Se bilaga 9.

Planenhetens kommentar.

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Danvikshem anser att de behöver ytterligare en utbyggnadsreserv av ungefär samma omfattning, varför två platser för gruppboende har planerats.

En gestaltningsgrupp bestående av representanter från kommunen och exploateren fick under 2010 i uppdrag att arbeta med gestaltningen av det nya gruppboendet vid Övre Varis. I arbetet ingick att pröva byggnadens placering i olika lägen, likaså byggnadens höjd och olika utformning. Gestaltningsgruppen presenterade slutligen en lösning med en uppbruten byggnad i tre delar. Byggnaden hade då ”pressats ner” i terrängen framför befintlig bergknalle. Förslaget innebär att bergknallen söder om gruppboendet kan bevaras och att byggnaden inte blir alltför framträdande från sjösidan. Valet av fasadmaterial i mörkt tegel och glas innebär att byggnaden ansluter på ett diskret sätt till Danvikshems huvudbyggnad och terrasserade murar i landskapet. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Den yttre miljön har även planerats med omsorg för att det ska vara möjligt att ta sig ut i den närmaste trädgården även för rörelsehindrade. Byggnaden har balkonger och terrasser både mot norr och söder.

Den nya västra bostadsdelen vid Övre Varis får en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet närmast kurvan (och högst +35,0 meter för den mittersta byggnadsdelen). Höjden är jämförbar med befintlig bostadsbebyggelsen väster om Gomanhuset som har en totalhöjd på högst +34,0 meter över nollplanet. Det halvrunda huset har en högsta byggnadshöjd i detaljplan på +31,5 meter över nollplanet, det vill säga 2,5 meter lägre än den föreslagna nya byggnaden vid Övre Varis. Det halvrundahuset är dock beläget betydligt längre ner i terrängen med en sockel som går ner till kajnivån.

Avståndet mellan den nya byggnaden vid Övre Varis och det halvrunda huset blir ca 40 meter vilket innebär liten påverkan på solljusförhållanden. En solljusstudie har genomförts efter utställningen som delgivits föreningen. Den visar att Övre Varis skugga påverkar det halvrunda huset mellan ca klockan 08.00 och 09.30 från någon gång i september till någon gång i mars, dock inte de översta våningarna. Under övriga tider faller ingen skugga från Övre Varis på det halvrunda huset.



Vad gäller trafikbullret så uppnås rekommenderade riktvärden för trafikbuller för det halvrunda huset idag, eftersom det ligger på tillräckligt avstånd från vägen. Idag passerar ca 500 fordon per dygn på Östra Finnbadavägen. Med den nya bebyggelsen beräknas trafiken öka med uppskattningsvis ca 280 fordon per dygn. Enligt kommunens miljöenhet kommer det troligen inte innebära någon hörbar skillnad på trafikbullret.

10. **Sicklaön 37:54, Brf Danviksblick (Danviksstrand)** föreslår att byggnaden vid Övre Varis förs ut ur planen och att utbyggnaden istället utförs enligt alternativet vid ”Södra slänten”, för att bevara den unika miljön och riksintresset Danvikshem.

Brf Danviksblick anser att Danvikshem är en av Stockholmsregionens främsta karaktärsbyggnader och att den tilltänkta byggnaden benämnd Övre Varis på ett menligt sätt påverkar helhetsintrycket av den. Detta både från sjösidan och från Danvikshemsvägen. Den nya byggnaden tar bort en stor del av utsikten/panoramatan mot hamninloppet och Djurgården.

De blivande byggnationerna längre ut på halvön kommer att medföra ökad trafikgenomströmning. Vidare är placeringen av Övre Varis olämplig ut trafiksäkerhetssynpunkt då byggnaden kommer ligga mycket nära vägen, kurvan är skarp och sikten dålig. Se bilaga 10.

Planenhetens kommentar

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Danvikshem anser att de behöver ytterligare en utbyggnadsreserv av ungefär samma omfattning, varför två platser för gruppboende har planerats.

Angående gestaltningen av byggnaden vid Övre Varis, har denna varit föremål för särskild utredning där flera alternativ och volymer har prövats på platsen. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver hur arbetet gått till.

Det stämmer att den nya byggnaden kommer att ta bort en del av utsikten. Enligt den nya översiktsplanen 2012 ligger området på Västa Sicklaön som föreslås utvecklas till en tät stadsbebyggelse. Med detta som utgångspunkt får man vara beredd på att platser lämpliga för bebyggelse kan bli föremål för förtäring.

Enligt planförslaget ska kurvan vid Övre Varis rätas ut och sikten förbättras. Det blir en viss trafikökning med anledning av den nya bebyggelsen på Finnbadaberget, dock ligger trafikmängderna för Östra Finnbadavägen på en låg nivå idag. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver trafikmängderna.

11. **Sicklaön 37:42, Brf Finnbona hamnkontor (Finnbona)** har inget att erinra mot detaljplanen för Danvikshem om den antas och genomförs enligt utställt förslag.

Brf Finnbona Hamnkontor anser att den nordöstra branten som ligger nordöst om planområdet och sträcker sig ner till Finnbonaområdet ställer särskilda krav på



sprängningar då berget är problematiskt. Även om branten ligger utanför planområdet bedöms branten utsättas för påverkan i samband med markarbeten gällande hus, garage och vägar. Bostadsrättsföreningen anser att en noggrann geologisk undersökning och riskanalys bör genomföras för att utröna skicket på brantens befintliga bergbultar och cementförstärkningar.

Bostadsrättsföreningen anser att allt dagvatten från planområdet uppe på höjden ska omhändertas inom lokal kvartersmark. Idag söker sig dagvatten in i bergets sprickor och orsakar frostsprängningar och kraftig isbildning i branten vintertid. Nedanför löper idag en gångväg som används av föräldrar, barn, besökare, motionärer med flera. Enligt uppgift kommer dock HSB att flytta gångbanan till andra sidan när Hamnplan har färdigställts och istället inrätta parkeringsplatser utmed branten. Vintertid har HSB stängt av promenad/parkering med koner och plastband på grund av isbildning och rasrisk. Branten utgör en fara och den bör åtgärdas snarast innan den överlämnas till Finnbodas samfällighet. Se bilaga 11.

Planenhetens kommentar:

Exploatören har under planarbetet låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse. Utredningen visar att berget kan behöva förstärkas vid sprängningar. Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på grundligare geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till. Vid sprängningar ska en riskanalys för vibrationer från sprängning tas fram enligt Svensk standard. Se även kommentaren till Finnbodabergets boendeförening, punkten a).

När ny bebyggelse tillkommer uppe på berget kommer det att minska vattentillströmningen till Finnboda Varvsväg genom ett bättre omhändertagande av dagvatten uppe på berget.

Enligt uppgift från HSB som än så länge ansvarar för de gemensamma anläggningarna inom Finnbodaområdet pågår bildande av gemensamhetsanläggningar inom området för att klargöra vem som ska ansvara för olika delar i framtiden. Under de år HSB ägt fastigheten har bergsbranten besiktats vid två tillfällen sedan 1997 och löst berg avlägsnats. Utredning pågår för att fastställa vilka åtgärder som erfordras för att göra den säker samt begränsa problemet med vatten och isbildning. Exploateringsbolaget Finnboda Industrilokaler håller fortlöpande de berörda bostadsrättsföreningarna informerade om läget.

12. Gemensam skrivelse, fastighetsägare Henriksborgs samfällighetsförening

En gemensam skrivelse har lämnats in från följande fastighetsägare inom Henriksborgs samfällighetsförening: Sicklaön 353:44, Sicklaön 353:45, Sicklaön 353:46, Sicklaön 353:49, Sicklaön 353:50, Sicklaön 353:51, Sicklaön 353:53, Sicklaön 353:59 och Sicklaön 353:60.

Fastighetsägarna anser att utställningsförslaget med avseende på bebyggelsen vid Övre Varis i allt väsentligt är identisk med tidigare förslag med undantag för en förbindelsegång under mark mellan den nya bebyggelsen och sjukhemmet.

Fastighetsägarna konstaterar att trots att de lämnat synpunkter under samrådet har



synpunkterna endast avvisats skriftligt och inte visats i varken skisser eller fotomontage. De framför därför sina önskemål igen.

Fastighetsägarna skriver att den översta våningen sticker tydlig upp över krönet mot sjöfronten, enligt de fotografier som återfinns i gestaltningsprogrammet.

Fastighetsägarnas förslag är en byggnad som är smäckrare, lägre och mer utsträckt åt öster, än det nu presenterade förslaget. Byggnaden bör vara en våning lägre. De menar att en måttlig förskjutning åt öster skulle medföra att byggnaden närmast linjerar mot muren på krönet. Att detta skulle innebära en sämre gestaltning är svårt att förstå. Se bilaga 12:

Planenhetens kommentar.

Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med ca 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Detta har påverkat storleken på byggnaden.

Angående gestaltningen av byggnaden vid Övre Varis, har denna varit föremål för särskild utredning där flera alternativ och volymer har prövats på platsen. Plangruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Se även kommentaren till Brf Hamninloppet som beskriver hur arbetet gått till.

Det är tyvärr inte möjligt att i planhandlingarna redovisa alla olika förslag som förekommit i planarbetet. Planenheten kan bara uppvisa bemötandet från samrådsredogörelsen. En byggnad i två våningar som blir mer långsträckt mot sjösidan bedöms ge en större påverkan på landskapsbilden och innebära ett större ingrepp i Danvikshems frizon ”Gröna foten” än planförslaget.

Inkomna synpunkter från boende inom området

13. Gemensam skrivelse boende Östra Finnbdav 30 och Östra Finnbdav 24

En boende på Östra Finnbdavägen 30 och en boende på Östra Finnbdavägen 24 i seniorhuset framför gemensamt följande synpunkter (se bilaga 13):

De två boende anser att platån ska hållas fri från bebyggelse eftersom detta område är det enda någotsnär plana område som är möjligt att utnyttja som närrrekreationsområdet för mäniskor äldre än 55+.

Det branta området söder om seniorhuset lämpar sig inte för mäniskor äldre än 55+. Däremot lämpar det sig mycket väl för bostäder i terrasshus med utfart mot Finnbdava varvsväg. Exploateringskostnaderna skulle vara låga och trafikstörningarna minska i området.

Köpare av parvillorna kommer troligen utgöras av familjer med barn vilket innebär att markområden närmast villorna kommer behövas för barns utelek. Det skulle innebära att det förmodligen inte finns mycket plats kvar för seniorernas närrrekreation.



Planenhetens kommentar.

Den östra delen av platåen som är mer plan ska bevaras medan den västra delen som är mer kuperad ska användas för ny bebyggelse. Om parvillorna inte byggs kommer tillfart och parkering behållas i den västra delen. Se kommentaren ovan till Nacka Miljövårdsråd, punkten i) och j) där resonemang om platåns framtid redovisas.

Punkthus söder om seniorhuset enligt planförslaget innehåller en större påverkan på seniorhusets boende än en bebyggelse längre ner i den södra slänten. En terrasserad bebyggelse längre ner i slänten skulle dock innehålla stora ingrepp i bergränsen med rikligt med vegetation (som enligt programmet ska bevaras) och att bebyggelsen i Finnbona istället påverkades i högre grad. Eftersom terrasslägenheterna i slänten måste kunna angöras på något sätt blir det troligen inte mer ekonomisk än planförslaget. Se även kommentaren till Finnbonabergets boenderåd, punkten e).

Det kommer finnas utrymme både för rekreation för seniorer och för barns lek.

14. Gemensam skrivelse boende Östra Finnbonav 22 och Östra Finnbonav 30

En boende på Östra Finnbonavägen 22 och en boende på Östra Finnbonavägen 30 i seniorhuset har skickat in en gemensam skrivelse (se bilaga 14):

De två boende har formulerat en inlaga som är en beskrivning av planprocessen från det arbetet startade med att ta fram ett program 2003 fram till utställningen 2013. Följande påståenden förs fram:

- a) Platåen är idag belagt med byggnadsförbud och är reserverat för närekreation. Vidare är strandskyddet upphävt.
- b) Enligt planprogrammet 2004 föreslås platåen bebyggas med vårdbostäder.
- c) Enligt länsstyrelsens samrådsyttrande 2006 lämnas inga synpunkter på att platåen föreslås bebyggas med fem storvillor.
- d) Detaljplaneförslaget underkänns av politiken 2006.
- e) Jävsförhållande mellan Stiftelsen Danvikshem och Länsstyrelsen i Stockholm innebar att samrådsyttrandet 2011 hanterades av länsstyrelsen i Uppsala.
- f) Enligt länsstyrelsens yttrande under det andra samrådet 2011 lämnas inga synpunkter på att platåen föreslås bebyggas med fyra parvillor.
- g) Länsstyrelsen visar inget intresse att skydda ett område av riksintresse och har inga synpunkter på att en parvilla föreslagits 7 meter från en värdefull ek.
- h) I samband med politiskt beslut om utställning i januari 2013 lyfts frågan om exploateringsekonomin, som enligt HSB skulle försämras för byggföretaget om parvillorna inte byggs.
- i) Strandskydd föreslås upphävas för fastigheten Sicklaön 37:46 för att tillåta en privatbostad.

De två boende anser att anledningen till att en bebyggelse tillåts på platåen beror på jäv, det vill säga samverkande intressen mellan byggherren och markägaren där Länsöverdirektör låtit Stiftelsen Danviks Hospitals ekonomiska intressen gå före att kritiskt granska



exploateringen av ett område av riksintresse. De vill vidare ha svar på vilka grunder kommunen vill besluta om att upplåta platån för 8 privata familjer.

Planenhetens kommentar.

- a) Enligt gällande detaljplan (dp 6) är markanvändningen bostadsändamål på platån. Den östra delen av platån får bebyggas med uthus och garage på en yta om ca 800 kvadratmeter närmast vändplan. Vidare tillåts en tillfällig parkeringsyta inom en ungefär lika stor yta norr därom. Övriga delar är prickmarkerade, det vill säga får inte bebyggas. Strandskyddet är upphävt. Detaljplanen är juridisk bindande och är de enda bestämmelser som gäller idag.
- b) Enligt planprogrammet föreslår markägaren att 50 lägenheter kan prövas på platån, utan att ta ställning till vilken typ av bostäder det ska bli. Det ska prövas i en planprocess och kommer bli juridiskt bindande först när ny detaljplan vinner laga kraft.
- c) Det är inte länsstyrelsens sak att föreslå vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platån, det är en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen ska bara yttra sig i det fall de anser att skada på rikintresset kan uppkomma. Ett riksintresse innebär inget förbud att utveckla eller bebygga ett område, men betyder att kommunen måste tolka vilket förhållningssätt kommunen ska ha till utpekade värden.
- d) Det stämmer att Områdesnämnden Sicklaön beaktade länsstyrelsens och de boendes synpunkter och föreslog en ny inriktning med lägre exploateringsgrad. Markägaren begärde då att planarbetet skulle avbrytas.
- e) Det stämmer att ett jävsförhållande har beaktats sedan planarbetet återupptogs.
- f) Det är inte länsstyrelsens sak att föreslå vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platån, det är en kommunal angelägenhet. Länsstyrelsen ska bara yttra sig i det fall de anser att skada på rikintresset kan uppkomma. Ett riksintresse innebär inget förbud att utveckla eller bebygga ett område, men betyder att kommunen måste tolka vilket förhållningssätt kommunen ska ha till utpekade värden.
- g) Se kommentaren till f). Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. Kommunen skyddar och bevarar värdefulla ekar på platån och kommer belägga dessa med vite i exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft.
- h) Även exploaterörens ekonomi måste beaktas i ett planarbete, eftersom det är kommunens uppgift att verka för att främja bostadsförsörjningen.
- i) Strandskyddet föreslås upphävas för befintligt kontorshus, den närmaste tomten runt om och för trappan, dock inte för något villa inom Sicklaön 37:46.

Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell jävsfråga på korrekt sätt. Se även kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten k).

Bakgrunden till att kommunen föreslår att en bostadsbebyggelse tillåts på platån är främst bostadsförsörjningsändamål. Här är det dessutom ett effektivt resursutnyttjande att använda mark som i huvudsak redan är ianspråktagen och har strandskyddet upphävt, har tillfart, kollektivtrafik och kommer att få kommunalt VA utanför fastigheten. Eftersom en anpassning bör ske till områdets exponerade läge landade planprocessen i en småskalig bebyggelse med villor som anknyter till de intilliggande villorna.



15. Boende Östra Finnborav 22

En boende på Östra Finnboravägen 22 i seniorhuset kräver att detaljplanen stoppas och framför följande synpunkter:

En risk- och konsekvensanalys av vilken miljöpåverkan planens genomförande har för miljön och boende i område bör redovisas.

En solstudie har gjorts och i planhandlingarna konstateras att de allra flesta av seniorhusets lägenheter inte påverkas av de Södra Husen. Varför ska det accepteras att några missgynnas, och förhållanden försämras för några?

Skärgårdsnatur kommer att förvandlas till park och natur som vuxit fram under århundraden och tas bort och ersätts av planteringar och parkväxter.

Finnborbergets växtlager är tunt och känsligt och kan förvandlas till öken.

Delar av förslaget är diskriminerande, t.ex. att äldre inte behöver 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet. Varför är det skillnad i parkeringstalen för seniorbostäder och för parvalla, 0,8 respektive 1,5 bilplatser per lägenhet.

Den östra delen för rekreation räcker inte. Platsen där parvillorna ska byggas föreslås istället få bli det fantastiska området det är och kan vidareutvecklas till (för rekreation). Kommunen bör värvna sina invånares intresse och välbefinnande.

Det kommer bli en oacceptabel livsmiljö när området ska byggas ut på grund av störningar och att tvingas se på när underbara träd fälls.

Planenhetens kommentar:

Konsekvenser för miljö och människor redovisas i miljöredovisningen hörande till detaljplanen. Riskanalys gällande t.ex. sprängningsarbeten kommer att göras innan sprängningsarbeten startar.

Solstudien redovisas i gestaltningsprogrammet hörande till planhandlingarna.

Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några fastighetsägare får en viss försämring. På grund av den södervända gården är grundförutsättningen dock mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Mot den bakgrunden kan en viss försämring tålas för några. Om någon försämring aldrig kan tillåtas för någon part kan utbyggnader inte genomföras i anslutning till befintlig bebyggelse.

Skärgårdsnatur har förstås sina särskilda kvaliteter men det kan även en anlagd park ha. Skärgårdsnatur utmed branterna, kommer dock i huvudsak bevaras.

Antalet cykelparkeringsplatser och parkeringsplatser för bilar styrs inte av detaljplan utan detaljplanen ska främst se till att det finns utrymme att anordna detta. Frågan prövas i bygglovet. Detaljplanen anger en miniminivå grundad på erfarenhet av behoven. De boende bör själva kunna påverka t.ex. hur många cykelparkeringsplatser som ska finnas inom kvartersmark eller i förråd. Parkeringstalen för bilar grundas även på erfarenhet av hur stora



behoven brukar vara för olika typer av bostäder. Det är exempelvis vanligare att hushåll i villa har två bilar än att hushåll i seniorbostäder har det.

Frytorna minskar med planförslaget medan andelen iordningställda ytor för rekreation ökar. Se kommentaren till Nacka Miljövårdsråd, punkten i) och j).

Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att blir påfrestande för de boende i området. Se kommentaren till Finnbadaberget boendeförening, punkten d).

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tilläten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för tunnelområde, se del 2 för lägsta schaktnivå

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA

Gata för lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- D Vård, Vårdböende
- C1 Säntingstokat, bad, motion mm.
- E1 Teknisk anläggning, högsta byggnadshöjd 3 meter
- E2 Teknisk anläggning, rökgasevakuering från vägtrafiktunnel
- K Konfir, konferenslokaler
- S Skola och förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största bredd för flerbostadshus 12,0 meter, undantaget balkonger i mittparti
- e₂ Största tillåtna byggnadsarea är 175 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnader och plank inte får uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus med högsta byggnadshöjd 3 meter
- Marken ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag
- Marken får byggas under med förbindelsegång

- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kommunikation, parkering och/eller rekreation, se genomförandebeschrivning sedan 5
- z Marken ska vara tillgänglig för stamtanpassning
- x Marken ska vara tillgänglig för passage med en fri höjd på minst 2,5 meter

- tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk försörjning i tunnel inom planområdet, se karta del 2 för lägsta schaktnivå

MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och parkering

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n₁ Mark och lövpliktiga träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker
- n₂ Trädet ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker

lek Lekplats ska finnas

parkering Parkering ska finnas

UTFORMNING

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet undantaget skorstenar

UTSEENDE

Ny eller ändrad bebyggelse, anläggning och yttre miljö ska följa intentionerna i gestaltningsprogram

- f₁–f₄ Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med utformningsreglerna i gestaltningsprogram, samma som på plankartan angivits i tillhörande f-bestämmelse i ruta

- f₅ Fönster får inte finnas och färgen ska vara mörk

- f₆ Fasader ska utformas i mörkt tegel och glaspartier.

Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

BYGGNADSTEKNIK

Dagvalten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark i så stor utsträckning som möjligt

- b₁ Byggnaden ska grundläggas så att riktvärden för byggbulter ej överskrider vid framåt byggande av trafiktunnel, se miljöredovisning sedan 10. Flerbostadshus utföres med brandsäker i trapphus Tr2.

K— Tillskommende balkong får inte anordnas

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMråDEN

Hela området ingår i en särskilt värdefullhetensmijup av riksintresse för kulturmiljövården som int fär forsvänska. De ingående elementen: forskningsbraner, vegetation, byggnader, murar, parker mm. utgör alla tillsammans värdefulla delar av landskapsbildens som ska bevaras och vidmakthållas nära nya anläggningar och ny bebyggelse tillkommer.

Skyddsbestämmelser

- q₁ Kulturmiljövärdefullt byggnad som inte får rivas. Exteriören samt kyrkorummet interiör får inte forsvänska
- q₂ Kulturmiljövärdefullt byggnad som inte får rivas. Exteriören får inte forsvänska
- q₃ Terrassmura fär rivas samt inte forsvänska. Begränsade ingrepp kan tillåtas om hethetsupplevelsen av mur och huvudbyggnad kvarstår. Om nyupförande krävs, p g a skada eller liknande, skall terrassmura arkitektonika uttryck, murningsteknik och sårbehandling behållas.

Varsamhetsbestämmelser

- k₁ Vid utvändigt underhåll skall åtgärder beträffande utseende, material, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Denna bestämmelse gäller även för kyrkorummetts interiör inom Danvikshem.

STÖRNINGSSKYDD

- m₁ Byggnaderna ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån från färje- och bussstrafik inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

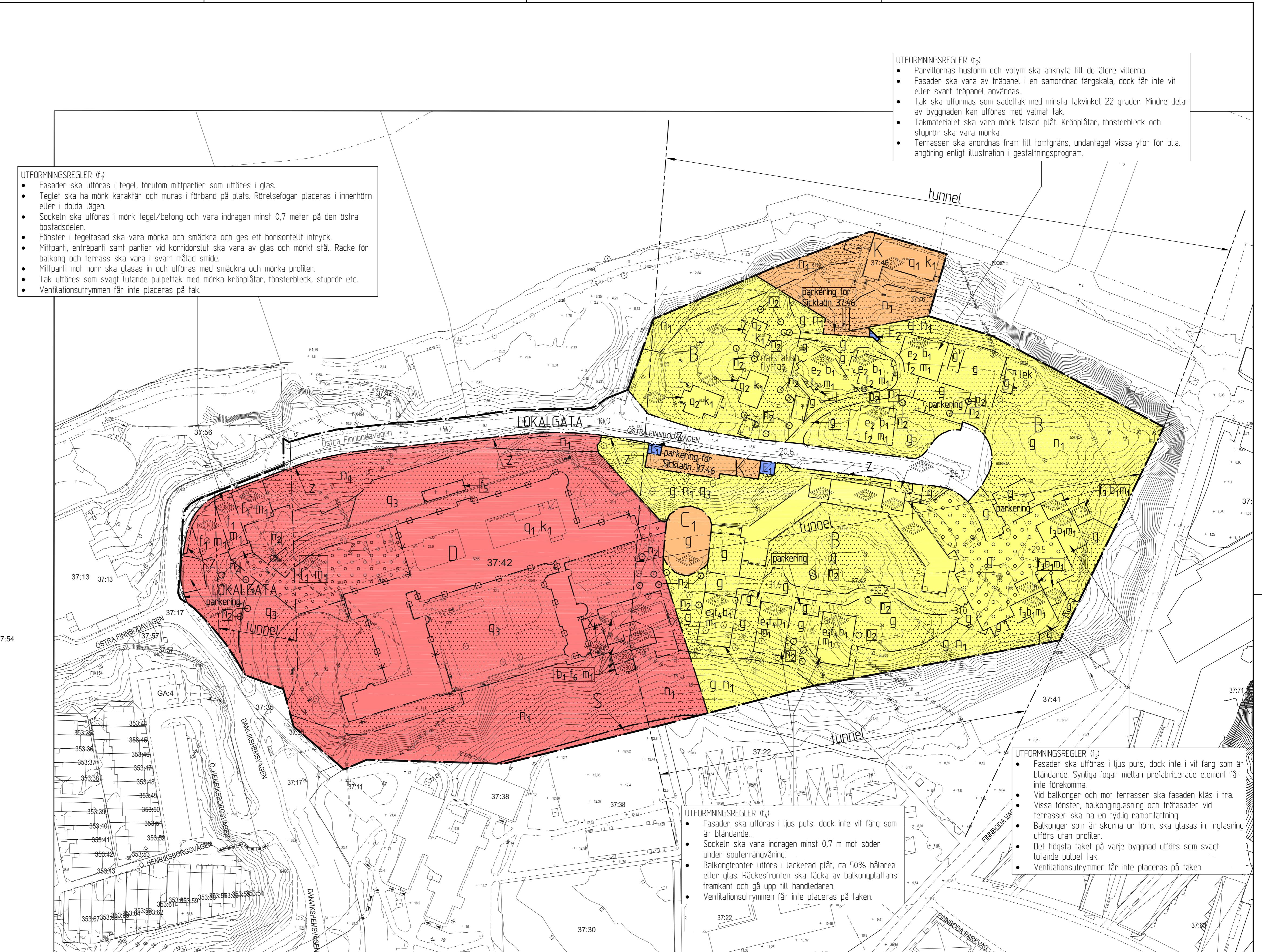
Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

Utkad lovplikt

Inom område betecknat med n krävs marklov för fällning av träd med en stamiameter av 0,15 meter och större mått 1,3 meter ovan mark. För byggnader bekräftade med q krävs bygglov för omfärgning av fasad, bygglov för ändring av takmaterial, dörrar, fönster och andra fasaddetaljer. För underhåll och ändring av kyrkorummetts interiör inom Danvikshem krävs bygglov. För byggnader betecknade med e₂ krävs bygglov för omfärgning av fasad.

ILLUSTRATIONER

Illustrationer



Koordinatsystem ST74 Höjdssystem RH00

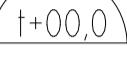
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för tunnelområde

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk försörjning i tunnel inom planområdet
 Lägsta tillåtna schaktdjup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borrhning eller andra ingrepp
 t+0,0



Koordinatsystem ST74 Höjdsystem RH00

Detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl.
DANNVIKSHEM Del 2 av 2
 Nacka kommun

Planenheten november 2012, rev januari 2013,
 justerad maj 2013 enligt APBL (1987:10)

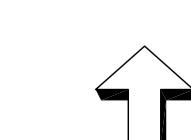
Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljöredovisning
 Fastighetsförteckning
 Gestaltningsprogram

ANTAGANDEHANDLING

Andreas Totchnig
 planchef

Angela Jonasson
 planarkitekt

KFKS 1996/82 214
 Projektnr 9107



Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50 100m

Tillstyrkt av MSN...
 Anläggningsplanen av KF...
 Laga kraft...

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. januari 2013, justerad
i maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

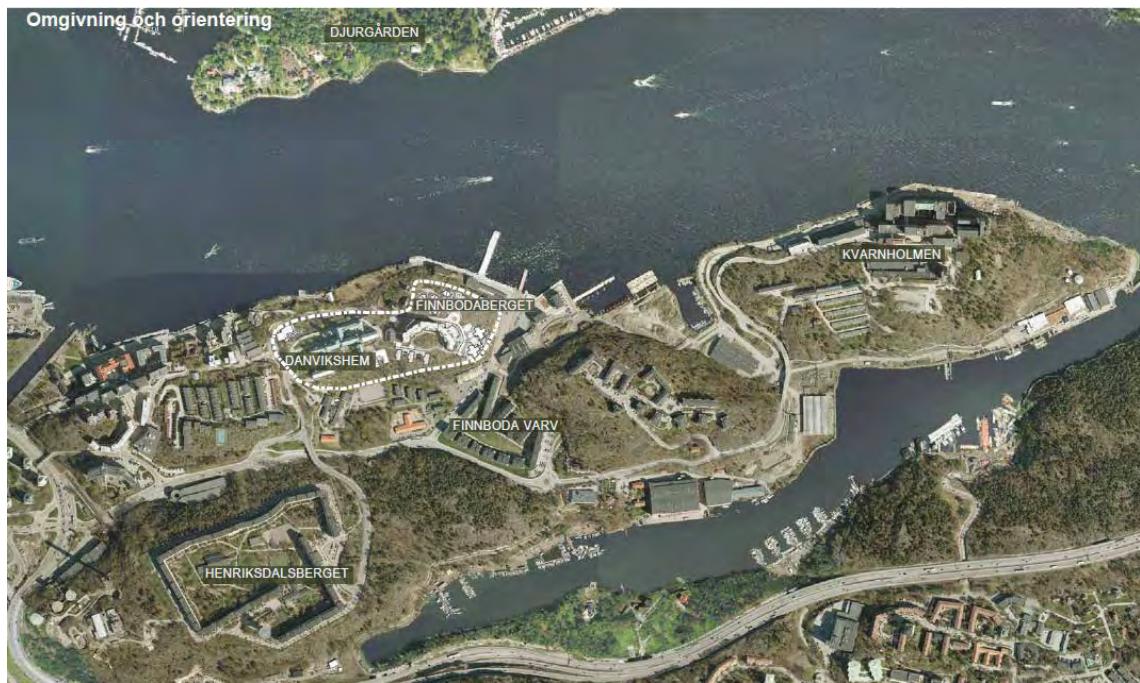
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram

PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNING

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna i den nya lagen skall bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den nya lagens införande. Denna detaljplan påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga. På grund av att området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården är kraven högt ställda på ny bebyggelse när det gäller gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Vidare är syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.



När planen är genomförd har området kompletterats med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parvillor och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Östra Finnbadavägen har rustats upp och byggts ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark har byggts ut och ytor för kommunikation och rekreation har utvecklats och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild har skyddats och bevarats. Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas för kontors- och konferensverksamhet.

Detaljplanekartan utgörs av två delar. Del 1 redovisar markanvändning för bebyggelseområdet uppe på berget och naturen utmed sluttningarna. Del 2 redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Österleden.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbadas nya bostadsområde i öster. I norr avgränsas området av kajen och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder med tidsbegränsat bygglov.

Areal

Planområdet uppgår till en areal om ca 7,6 hektar.

Markägoförhållanden

Huvudfastigheten Sicklaön 37:42 ägs tillsammans av Stiftelsen Danvikens Hospital, HSB Bostad AB och HSB Stockholm Ekonomisk förening. Sicklaön 37:46 ägs av Kenora KB. Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Dessutom ingår två små markområden inom planområdet, del av Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks Hospital och del av Sicklaön 37:41 som ägs av Fönnboda Industrilokaler H/B.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Detaljplan**

För stora delar av planområdet gäller detaljplan Dp 6, fastställd 1988. Dp 6 innehåller kulturereservat (Danvikshem och tjänstemannavillor), bostäder (seniorbostäder) och naturmark. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 och de östligaste delarna av Sicklaön 37:42 saknar detaljplan.

Översiktsplaner

Fram till i juni 2012 har Nacka Översiktsplan 2002 och fördjupad översiktplan för Sickla 1998 legat till grund för detaljplaneringen av Danvikshem, dvs. både program- och samrådsskede. Att en ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, har inte förändrat planarbetets inriktning.

I den kommuntäckande översiktsplanen från 2002 hade området runt Danvikshem markanvändningen (IÖ) institution, övrig. I den fördjupade översiktplanen från 1998 preciserades markanvändningen för två olika delområden. Dels område NR, (Naturområde, Riksintresse) för planområdets östligaste del samt branter, sluttningar och naturmark runt omkring bebyggelsen. Dels område 06.BVQR, (Område för Bostäder, Vård, område med Kulturvärde, Riksintresse) för hela det centrala området där marken är bebyggd och ianspråktagen. Enligt den fördjupade översiktsplanen skulle pågående markanvändning för bostäder, seniorbostäder och sjukhem behållas. Ny bebyggelse föreslogs kunna prövas öster och söder om seniorbostäderna.

I den nya översiktsplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för Västra Sicklaön, där markanvändningen anges som ”tät stadsbebyggelse”. Planförslaget överensstämmer både med de äldre översiktplanerna och den nya översiktsplanen.

Program för planområdet

Program för Danvikshem godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03. Programmet ligger till grund för planläggningen tillsammans med ”Kompletterande riklinjer för detaljplan för

Danvikshem". Enligt de kompletterande riktlinjerna ska gestaltningen av ny bebyggelse vara utgångspunkt för exploateringsgraden.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är:

”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende, Danvikens hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industriänläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bl.a. Augustendal, Finnbona och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse.”

Riksintresse för kust och skärgård

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen och friluftslivets intressen.

Riksintresse för farled

Planområdet omfattas av riksintresse för farled. Farleden för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna.

Riksintresse för kommunikation/Österleden

Österleden utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiktsplan finns ett reservat för Österleden inom Danvikshem, dock inga antagna detaljplaner. Det innebär att området kan komma att beröras av en ny vägtrafiktunnel alternativt även kollektivtrafiktunnel genom berget i framtiden.

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled pågå under många år och är framför allt av tre slag; störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. Under 2012 påbörjade Trafikverket en åtgärdsvalstudie för att först säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en Östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020.

Nationalstadsparken

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt Miljöbalken. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden.

Strandskydd

Strandskydd gäller generellt 100 meter upp på land från stranden. Sicklaön 37:46 och den östra delen av Sicklaön 37:42 omfattas av strandskydd. För de delar av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt reglerna om strandskydd ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs planområdet som en del av riksintresset för kulturmiljövården som ingår i farledsmiljön utmed den norra kuststräckan. Förhållningssättet i programmet är att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kommunfullmäktige antog Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999. Syftet med programmet var att formulera övergripande riktlinjer för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården som helhet samt rekommendationer för bevarande och utveckling inom delområden.

Enligt de övergripande riktlinjerna har bevarandet av grönområden och orörda bergsbranter en särskild stor betydelse för planområdet. Planområdet innehåller grönområdet ”Gröna foten” samt en krans av naturmark/bergsbranter mellan den övre och den lägre nivån. Ett bevarande av dessa områden är särskilt viktig för landskapsbilden i stort eftersom Västra Sicklaön utmed kusten har tagits i anspråk för bebyggelse. Ny bebyggelse ska företrädesvis förläggas på redan tidigare ianspråktagen mark. Den nya bebyggelsen och infrastruktur ska ges en måttfull, mänsklig skala och omsorgsfull detaljutformning.

Bland rekommendationerna för delområden är det väsentligt att beakta sjukhemmets speciella ställning. Enligt rekommendationen ska Danvikshems dominans i landskapet bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten ska tillåtas.

Danvikslösen

Ett omfattande projekt, benämnt Danvikslösen, har diskuterats gemensamt mellan Stockholms stad och Nacka kommun sedan flera år tillbaka. Syftet med projektet är en utbyggnad av infrastruktur och bebyggelse kring Henriksdals trafikplats.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets bebyggelse och användning

Området kring Danvikshem har tidigare varit bebyggt, bland annat för arbetare vid Finnbona varv. Av den bebyggelsen återstår idag endast tre tjänstemannavillor vilka används som bostäder idag.

Området domineras idag av Danvikshems sjukhem, en tegelbyggnad i nationalromantisk stil uppförd 1915 och tillbyggd 1935. Inom Danvikshem finns idag totalt ca 200 sjukhemsplatser, uppdelade på korttidsboenden, gruppboenden och mer vårdkrävande platser. Inom byggnaden, i markplan i anslutning till borggården, finns ett kyrkorum som byggdes i samband med sjukhemmets uppförande. Kyrkorummet har behållit sin tidstypiska utformning och har ett stort kulturhistoriskt och socialt värde, då den används för flera olika ändamål.

Norr om huvudbyggnaden har ett förråd för oljeförvaring uppförts under modern tid.

I slutet av 1980-talet byggdes seniorbostäderna öster om Danvikshem. Bostäderna inryms i ett bågformat flerbostadshus i åtta våningar med totalt ca 120 lägenheter. HSB upplåter idag seniorbostäderna med hyresrätt. I samband med seniorbostädernas tillkomst byggdes även ett klubbhus mellan Danvikshem och seniorbostäderna. Klubbhuset används för bad, motion och andra aktiviteter.

I områdets norra del, på en lägre platå i anslutning till kajen, ligger en kontorsbyggnad i tre våningar med sluttningsvåning från 1920-30 talet vilken ursprungligen tillhört Finnbona varvs verksamhet. Företaget SLG International (Skandinaviska Ledningsgruppen) har idag kontor och utbildningslokaler här. Kontoret innehåller dessutom en vaktmästarbostad.

Tillgängligheten till sjukhemmet och bostäderna inom de centrala delarna av området är relativt god, medan tillgängligheten till den lägre platån och omgivande delområden, t.ex. Finnbona är sämre, på grund av de stora höjdskillnaderna.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden har spelat en stor roll vid bedömningen av riksintresset för kulturmiljön. Den branta förkastningsbranten utmed vattnet, genombruten av många sprickdalar mot söder, skapar ett dramatiskt landskap som förstärkts av de storlagna byggnader, främst för industri och vård, som uppförts på bergen och utmed vattnet. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karaktäristiska bebyggelsen de grundläggande landskapslementen.

Ett mycket stort kulturhistoriskt värde har den slottslika tegelbyggnaden Danvikshem med sina omgivande murar och parklandskap samt de tre tjänstemannavillorna med sin närmiljö.

I gällande detaljplan har dessa områden haft användningen Q, Kulturreservat, i kombination med B, Bostäder. Stora Q användes tidigare för att markera ett mycket högt kulturarv där användningen måste anpassas helt till detta värde. I kombination med B ger detta inte tillräcklig tydliga regler om vilken användning som ska vara över- respektive underordnad. Det ger inte heller tillräckliga anvisningar när förändringar av användningen föreslås.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en hög bergsplatå med branta sluttningar och stup på dess sidor. Områdets högsta punkt är belägen 35 meter över havet. Berget består av gnejs och granit, i sluttningarna överlagrad med ett moräntäcke. Förhöjda halter av radon kan förekomma t.ex. ovanpå sprängstensfyllningar.

Enligt berggeologiskt utlåtande (Ramböll, juni 2011) har berggrunden låg frekvens av sprickor. Inga uppspruckna zoner kunde noteras, dock kan sprickzoner uppträda parallellt med strandlinjen då denna utgör en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön.

I sluttningarna är vegetationen på många ställen rik på lövskog och blandskog. Branten mot söder domineras av lövträd. Det ger under vegetationsperioden ett påtagligt lummigt intryck, med tanke på det utsatta läget. Speciellt värdefullt är det sammanhängande naturområdet som ligger norr om sjukhemmet Danvikshem, den så kallade ”Gröna foten”. Grönskan nedanför Danvikshem ger den dominanta byggnaden dess nödvändiga frizon. Samtidigt utgör ”Gröna foten” det ena av två ”avbrott” i bebyggelsen längs med strandpromenaden mellan Saltsjöqvarn och Kvarnholmen. Den framtida strandparken utmed vattnet ingår dock inte i planområdet.

Branten mot Finnboda i öster, består till mesta delen av stup, med mycket begränsad vegetation. Den södra branten är förhållandevis frodig med en blandning av främst ek och tall, som här kunnat växa sig stora i det gynnsamma läget. All vegetation är av stort värde, då det är svårt att etablera ny vegetation på dessa platser som har begränsat jorddjup. Uppe på platån finns några värdefulla träd (ekar).

Området är på grund av topografen extra utsatt för vind. Enligt en vindstudie (SMHI 2005-09-20) fås betydande förstärkning av vinden (i jämförelse med hur det blåser på Saltsjön) för samtliga studerade vindriktnings. Förstärkningen orsakas dels av topografen och dels av byggnaderna. Speciellt blåsigt är det kring klubbhuset vilket orsakas av det närliggande sjukhemmet och den bågformade byggnaden, som styr in vinden emellan sig.

Service

Området innehåller ingen kommersiell eller social service förutom den som finns inom Danvikshems sjukhem. Inom sjukhemmet finns centralkök, tandläkare, läkarmottagning, präst, kyrka, kurator, bankservice, hår och fotvård, bibliotek, café och närbutik.

Närmaste skola är Vilans skola sydväst om Danvikshem (endast en smal remsa av skolområdet ligger inom planområdet). Närbutik finns på Henriksdalsberget. Förskola och restaurang finns i angränsande Finnbonaområdet.

Lek och rekreation

Ordnade platser för lek saknas i området. Dock leker en del barn från Vilans skola i slänten mellan Danvikshem och skolan.

Ytor för närekreation finns i anslutning till sjukhemmet och bostäderna i form av sittplatser och park/trädgårdsanläggningar. Södervända gårdar ger sol och skydd för vind. En gemensam rekreationsyta utgör delar av platån framför seniorbostäderna. Här spelar boule och de boende kan träffas för olika aktiviteter i anslutning till en paviljong och utsiktsplats.

De boende använder även den närmaste omgivningen för promenader. För längre promenader kan de stora höjdskillnaderna utgöra ett hinder. På vissa ställen behöver gångförbindelserna rustas upp. Norr om planområdet är en strandpromenad utbyggd.

Gator och trafik

Planområdet angörs med fordonstrafik från två håll. Till sjukhemmet sker angöring direkt från Danvikshemsvägen via Kvarnholmsvägen. Fordonstrafik till områdets östra delar, till seniorbostäderna och tjänstemannavillorna, sker från Östra Finnbonavägen via Danvikshemsvägen. Östra Finnbonavägen ligger inom planområdet och är en allmän lokalgata som avslutas med en vändslinga. Belagd vägbredd varierar mellan 5 och 6 meter och gatan saknar gångbana. Från korsningen med Danvikshemsvägen, längst i väster, inleds Östra Finnbonavägen med en snäv kurva (horisontalradie ca 10 meter). Gatan har två branta backar med en största lutning på 10-12 %.

SL:s busslinje 469 som trafikerar sträckan Nacka sjukhus – Finnberget via Nacka Forum har en bussplatss i anslutning till vändslingan på Östra Finnbonavägen. Intill korsningen Danvikshemsvägen/Östra Finnbonavägen finns hållplatser som trafikeras av busslinje 53 (Roslagstull – Henriksdalsberget) och 469 (Nacka sjukhus – Finnberget).

Angränsande planområdet Finnbona Hamn trafikeras med pendelbåtstrafik, den så kallade Sjövägen. Sjövägen trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan.

Parkering

I områdets västra del finns personal- och besöksparkering i anslutning till sjukhemmet, totalt 58 bilplatser. I områdets östra del finns ett parkeringsgarage med 21 platser intill seniorbostadshuset samt 52 platser i form av markparkering. 2006 tillkom även 10 parkeringsplatser ovanpå befintligt garage. De tre tjänstemannavillorna har markparkering i anslutning till villorna. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 har en tillfällig parkering inom fastigheten Sicklaön 37:42. Parkeringen som rymmer ca 30 bilplatser upphör dock att gälla i samband med att en ny detaljplan tas fram. Det är på

grund av det stora behovet av besöksparkering och topografin som parkering inte rymms inom kontorsfastigheten.

Vatten- och spillvatten

Anslutningspunkt till det kommunala dricksvattennätet finns i områdets västra del, vid infarten till Danvikshem. Från anslutningspunkten leder en privat ledning vattnet vidare till Danvikshems sjukhem. Via klubbhuset går vattenledningen vidare till seniorbostäderna. Tjänstemannavillorna är anslutna till seniorbostädernas vattenförsörjning med en mindre ledning. Brandposter finns i anslutning till sjukhemmet och seniorbostäderna. Kontorshuset har sin vattenförsörjning från Finnbodaområdet.

Anslutningspunkt till det kommunala spillvattennätet finns också i områdets västra del, intill infarten till Danvikshem. Från seniorbostäderna leds spillvattnet på den södra sidan av Östra Finnbodavägen till en pumpstation, P1. Från pumpstationen leds en tryckledning upp till en anslutningsbrunn direkt väster om klubbhuset. Huvudledningen för spillvatten leder från klubbhuset via Danvikshems tekniska kontor vidare till kommunens anslutningspunkt. De tre tjänstemannavillorna avvattnas med en spillvattenledning som leds via en mindre pumpstation, P2, vidare till pumpstation P1. Kontorshuset har sin avloppsöverskottsförsörjning ordnad via Finnbodaområdet.

Dagvatten

Danvikshems sjukhem har ett eget ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet mynnar i en dagvattenledning i höjd med tvätteriet. Dagvattenledningen korsar sedan Östra Finnbodavägen och leder till recipienten Saltsjön. Ledningens skick är inte känd. Den norra delen av seniorbostäderna och en liten del av den asfalterade vägutan mynnar genom en dagvattenledning som löper parallellt med Östra Finnbodavägen vid den södra vägkanten. Den mynnar i ovan nämnda dagvattenledning som leder ut i recipienten. Östra Finnbodavägen och de asfalterade vägutorna i övrigt mynnar i stort sett över ett befintligt dike på den södra sidan om vägen. Dagvattnet från diket leds ner till Saltsjön.

Takvattnet från den södra sidan av seniorbostäderna leds till stenkistor i mark. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor, mindre asfalterade ytor, grusplaner och gångvägsytor mynnar efter hur den lokala topografin ser ut och infiltreras i den omedelbart omgivande naturliga ytan.

Värme

Huvuddelen av området försörjs idag med fjärrvärme från Fortum.

El, tele

Befintlig transformator vid Östra Finnbodavägen finns öster om tjänstemannavillorna, men kommer att flyttas. Befintlig transformator finns även strax utanför området vid korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen. Transformatorns effekt är belastad till ca 50 %. Exploatören bör uppmärksamma att det finns ett internt ledningsnät för el inom och i anslutning till Danvikshem. De finns bl.a. elledningar som

förbinder sjukhemmet Danvikshem med det gamla ”snickeriet” vid stranden. Ledningarna korsar platsen för ett vårdboende vid Övre Varis och Östa Finnbonavägen, vilket måste beaktas vi byggande.

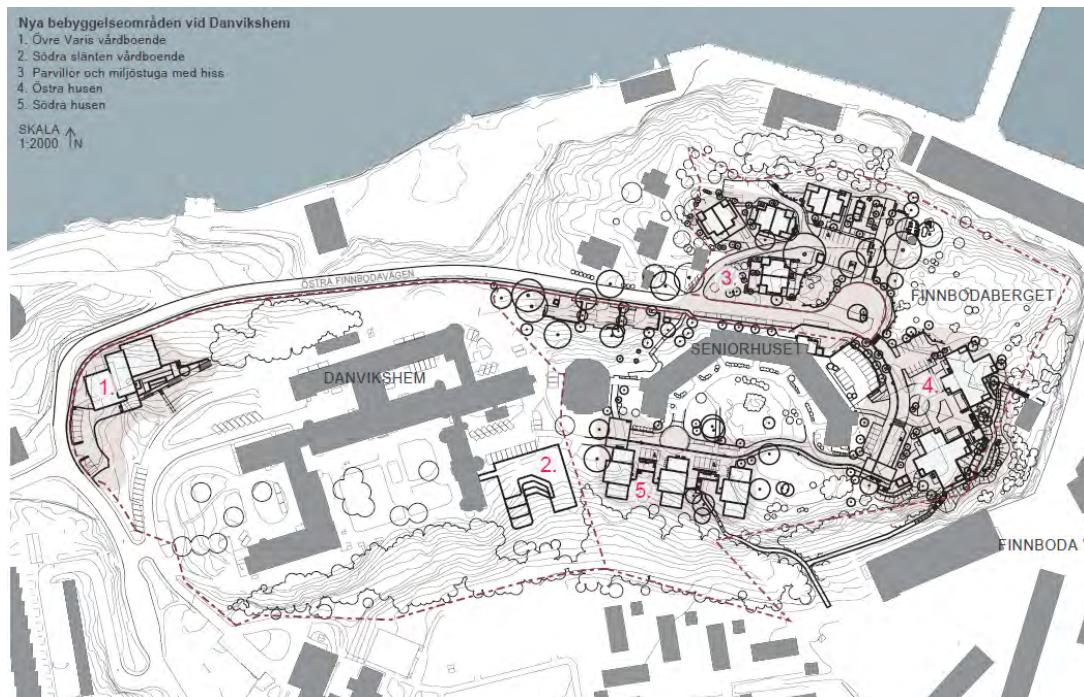
I det befintliga sjukhemmet finns det ett telestativ (fördelningsplats) med ca 50 lediga par. Kapaciteten är dock inte tillräcklig för den nya bebyggelsen på Finnbonaberget. Ledningar för tele/data för Övre Varis kan anslutas till ett kopplingsskåp i korsningen Östra Finnbonavägen/Danvikshemsvägen.

Avfall

Sjukhemmet Danvikshem sorterar sina sopor i hushållsavfall, matfett, papper, metall- och plastförpackningar, el- och riskavfall, grovsopor och byggavfall. All sophantering från Danvikshem går i princip ut utanför byggnaden längst till väster i den del av Danvikshem som ligger närmast vattnet.

Seniorbostäderna har källsortering och är utrustade med sopsug för hushållssopor. Kontorshuset har sin sophantering från Finnbonaområdet.

PLANFÖRSLAGET



Stadsbild

Planområdet ska innehålla både mark för allmänt ändamål, s.k. allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, s.k. kvartersmark. Huvuddelen av planområdet ska dock utgöras av kvartersmark. Det är bara Östra Finnbodavägen som kommer utgöra allmän platsmark.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förbättras och byggas ut med en ny gångbana. Befintlig bussvärdplan förflyttas ca 20 meter mot nordöst.

Inom kvartersmark, nordväst om sjukhemmet Danvikshem, byggs ett gruppboende vid **Övre Varis** med ca 30 vårdplatser. En framtid utbyggnadsreserv om ytterligare ca 30 vårdplatser placeras i anslutning till Danvikshems sydöstra flygel i den **Södra slänten**. På platå uppe på Finnbodaberget byggs fyra stycken **parvillor** med 8 lägenheter norr om seniorbostadshuset, ca 40 nya lägenheter i de **Östra husen** och ca 60 nya lägenheter i de **Södra husen**. De Östra husen och Södra husen utgör flerbostadshus för åldergruppen 55+. Vidare tillkommer en ny byggnad intill seniorhuset med källsortering och hiss i anslutning till busshållplatsen.

Det befintliga sjukhemmet Danvikshem bekräftas som ett vårdboende. Befintliga tre tjänstemannavillor bekräftas som bostäder och befintligt kontorshus som kontor och konferenslokal.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen - tegelbyggnaden, de tre tjänstemannavillorna och kontorshuset samt omgivande park-/naturlandskap ska bevaras som en värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö. I syfte att slå vakt om dessa värden har en generell bestämmelse angivits på plankartan. Den generella bestämmelsen innebär att hela kulturmiljön och landskapsbilden med alla ingående elementen - förkastningsbranter, vegetation, byggnader, murar, parker, och andra anordningar inte får förvanskas när ny bebyggelse tillkommer.

Mark och vegetation

Mark och vegetation längs sluttningarna mellan den övre och lägre nivån ska bevaras då den är mycket värdefull för landskapsbilden. Sådana områden skyddas genom en n1-bestämmelse på plankartan. Det innebär att träd inte får tas ner inom dessa områden, undantaget riskträd om överenskommelse om återplantering sker. Vidare att värdefulla berghällar ska bevaras, dvs. att t.ex. sprängning inte får ske. Likaså är strävan att marken inte privatiseras med anläggningar utan att vegetationen, berget och förkastningsbranten ska vara framträdande.

Befintlig vegetation och befintliga träd uppe på Finnbodaberget ska också bevaras i möjligaste mån när ny bebyggelse tillkommer, gärna tätt intill de föreslagna husens fasader och mellan gårdar där det är möjligt. Särskilt värdefulla träd (ofta stora ekar) har markerats med en n2-bestämmelse som ger ett bevarandeskydd och krav på återplantering om skador skulle ske. För att säkra att värdefulla träd inte kommer att skadas under utbyggnadstiden kommer särskilda krav på skydd även ställas i exploateringsavtal. Under utbyggnadstiden

ska värdefulla träd plankas in och efter utbyggnaden ska träden beskäras av arborist. Träden kommer även beläggas med vite.

När det gäller den mycket stora eken mitt på platån, som är mycket värdefull, säkras ett skyddsavstånd mellan eken och den södra parvillan genom att tomtens nordöstra hörn har prickmarkerats och fått en n1-bestämmelse, dvs. inom denna del av tomtens får inga anläggningsarbeten eller bebyggelse tillkomma utan marken ska bevaras. Det innebär att det blir ett skyddsavstånd om minst 7 meter mellan eken och en låg mur runt parvillan som behövs för att man ska kunna gå runt huset. Avståndet mellan eken och hushörn blir ca 9,5 meter.

För samtliga områden och träd markerade med n råder utökad lovplikt för trädfällning. Det innebär att marklov för trädfällning ska sökas för alla träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mätt 1,3 meter ovan mark. I gestaltningsprogrammet redovisas vilka träd som kommer fällas respektive bevaras med anledning av utbyggnaden. Hur befintlig vegetation och träd föreslås kompletteras med en mängd nya arter av träd och buskar inom de olika delområdena, redovisas även i gestaltningsprogrammet.

I en ring kring tegelbyggnaden Danvikshem finns anordnade parker och terrasser avgränsade av murar i flera nivåer, mycket värdefulla för helhetsupplevelsen av den nationalromantiska byggnaden. Terrassmurarna ska bevaras och vid eventuellt underhåll eller skada ska terrassmurarnas arkitektoniska uttryck, murningsteknik och stenbehandling behållas.

På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubben föreslås vindskyddande åtgärder. Befintlig vegetation bör bevaras och eventuellt kompletteras norr om klubben. Söder om den nya bebyggelsen, i slutningen, är det viktigt att bevara befintlig vegetation. En läplantering i slutningen ger dock troligen liten effekt längre upp. Andra lösningar till skydd mot vinden bör därför även prövas i syfte att minska vindhastigheterna mellan flerbostadshusen söder om klubben.

För att undvika olyckor ska skyddsstängsel sättas upp i anslutning till branta stup.

Eventuell radonförekomst bör undersökas och åtgärder vidtas om det behövs.

Befintlig bebyggelse

Stiftelsen Danviks Hospital (sjukhemmet och tre tjänstemannavillor)

Sjukhemmet Danvikshem bekräftas som en byggnad främst för vård medan de tre tjänstemannavillorna behåller användningen bostäder. Byggnaderna som är kulturhistoriskt värdefulla har en q-bestämmelse. Bestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas samt att byggnadernas exteriörer ska bevaras. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. För byggnader med beteckningen q råder dessutom utökat bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av dörrar, fönster och andra fasaddetaljer.

Inom sjukhemmet Danvikshem får kyrkorummets interiör inte förvanskas. Utökat bygglov krävs för underhåll och renovering av kyrkorummets interiör.

Kontorsfastigheten (Sicklaön 37:46)

Fastigheten Sicklaön 37:46 bekräftas även i fortsättningen få användas som kontor och konferenslokal. Kontorsbyggnaden har en q-bestämmelse vilket innebär att byggnaden inte får rivas samt att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. Utökat bygglov gäller för omfärgning av fasad, byte, ändring av dörrar, fönster eller andra fasaddetaljer.

Kontoret får behålla befintlig vaktmästarbostad samt de personalutrymmen, i form av två rum, som finns i byggnaden idag. Vid bygglovprövning bör förtydligas hur bostaden uppfyller handikappkrav och brandutrymning.

Ny bebyggelse

Övre Varis

Övre Varis bebyggs med ett komplement till sjukhemmet Danvikshems verksamhet. På platsen uppförs ett gruppboende med tre avdelningar disponenterade på tre våningar, totalt ca 30 vårdplatser. Från översta planet leder en gångbro mot Danvikshemsvägen vidare mot sjukhemmet. Från entréplanet kan en trädgård i öster nås direkt utanför byggnaden utan nivåskillnader.

Byggnaden placeras i sluttningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. De två bostadsvolymerna på sidorna får mörka fasader som är murade i tegel. Mittparti med gemensamma funktioner, entréparti samt korridorslut har fasader i glas och mörk stål. Mittparti mot norr ska glasas in helt men samtidigt fungera som öppningsbar veranda/balkong. Tak utförs som svagt lutande pulpettak. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram. Slutningsvåning utnyttjas för teknik- och personalutrymmen.

Danvikshem har inför utställningen lämnat önskemål om en inomhusförbindelse mellan huvudbyggnaden och Övre Varis. Förbindelsen ska användas för dagliga transporter av mat, förbrukningsartiklar och sopor, men även för att personal och äldre ska kunna transportera sig inomhus mellan byggnaderna. Förbindelsen ska inte ses som en förutsättning för vårdboendet utan som en möjlighet. Transporter kan även ske med bil.

Enligt detaljplanen medges att mark mellan huvudbyggnaden och Övre Varis får byggas under med en förbindelsegång. Förbindelsegången utformas som en kulvert från huvudbyggnadens nordvästra hörn, vidare västerut längs med gatans södra sida för att ansluta Övre Varis i höjd med planerad gångbro. Viktigt är att förbindelsegången ska vara placerad helt och hållt under mark. Det innebär att den inte heller får vara synlig i snittet

mellan Övre Varis entré och bergknallen strax söder därom. Bergknallen ska bevaras och får inte sprängas sönder vid anläggandet av kulverten.

Södra slänten (Reservat för vårdboende)

I den Södra slänten, i anslutning till den sydöstra flygeln av Danvikshem, reserveras en byggrätt för eventuellt framtida behov av vårdboende. Byggrätten utformas som en terrasserad byggnad med en södervänd gård som får användas för ett gruppboende med tre-fyra avdelningar dispernerade på tre-fyra våningar, totalt ca 30 vårdplatser.

Eftersom det kan dröja innan byggrätten tas i anspråk har byggnadens utformning inte styrts lika noggrant som annan ny bebyggelse i området. Byggnadens utformning ska dock följa intentionerna i gestaltningsprogram. Utformningsbestämmelse finns dock gällande byggnadens fasad, vilken ska utföras i mörkt tegel och med glaspartier. Vidare finns utformningsbestämmelse som innebär att ventilationsutrymmen inte får placeras på tak.

Parvillor

På Finnbodaberget norr om befintligt seniorbostadshus placeras fyra parvillor med 8 lägenheter. Parvillornas placering i terrängen har noggrant anpassats till förutsättningarna på platsen med hänsyn till befintliga berghällar, träd och väg samt till möjligheten att få utsikt. Varje hus utnyttjar sitt unika läge genom anpassning till entréplacering, uteplatser och fönstersättning. För att den omgivande miljön, bl.a. exponerat mot sjöfronten, inte ska ”privatiseras” görs tomterna små och anläggs med terrasser fram till tomtgräns där så är möjligt.

Parvillornas husform och volym ska ansluta till de intilliggande äldre villorna. Fasader ska vara av trä och tak utföras som sadeltak, mindre delar får utföras med valmat tak. Tak ska utföras i mörk plåt. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Ny byggnad intill seniorhuset för källsortering och med hiss

Vid bussshållplatsen intill seniorhuset förläggs en ny byggnad som ska användas för källsortering för seniorhuset och de fyra parvillorna. Byggnaden innehåller även en trappa och hiss upp till den övre nivån.

Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till byggnaden. Inne i byggnaden finns entrédörrar till garaget respektive seniorhuset. Till seniorhuset ska dock endast de som bor i huset ha tillträde.

Byggnaden ska anpassas till befintligt seniorhus och den allmänna platsen med gata och bussshållplats. Byggnadsvolymen redovisas i gestaltningsprogrammet.

Östra husen

På östra sidan om seniorbostadshuset, ovan på garaget, på kanten av Finnbodaberget placeras två flerbostadshus med sammanlagt ca 40 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen är utformade med en korsformad plan där de olika armarna har olika höjd, mellan tre och fem våningar.

Husen underordnar sig seniorbostadshuset i höjd och är anpassat till terrängens bergknallar. Planformen ger de flesta lägenheter utblickar åt tre väderstreck. De översta lägenheterna får stora terrasser och i markplan och vid slutningsväning blir det uteplatser på mark.

En gestaltning av hög kvalitet eftersträvas då byggnaderna är tydligt exponerade mot Stockholms inlopp. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma, inte heller ventilationsutrymmen på taken. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte vit färg som är bländande. Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Södra husen

På södra sidan om seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala flerbostadshus i sex våningar, med indragen slutningsväning. De tre flerfamiljshusen innehåller sammanlagt ca 60 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen placeras på den övre nivån men i anslutning till den skogsbevuxna branten. De utformas som smala trespännare som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att få utblickar och ljus mellan husen. Flerbostadshusen underordnar sig befintligt seniorhus i höjd. Husens bredd får vara högst 12 meter, undantaget balkonger i mittparti.

Flerbostadshusen ska ha ett strikt format yttre. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i en vit färg som är bländande. Balkongfronter utförs i lackerad plåt med ca 50 % hålarea eller glas. Räckesfronten ska täcka av balkongplattans framkant. Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillås endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Genomsiktliga skärmar får användas i anslutning till byggnaden för att skydda mot vind.

Byggnadsteknik

Lägsta schaktdjup vid byggande och anläggande av nya bostäder och nytt garage har angivits på detaljplanekartans del 2. Med lägsta schaktdjup avses att schaktning, sprängning, borring m.m. inte får ske på lägre plåthöjd än de som angivets på plankartan. Begränsningen rör två delområden. Schaktdjupet är begränsat på Finnbadaberget på grund av det framtida reservatet för trafiktunnel (Österleden) genom berget. Schaktdjupet är även begränsat under det nya vårdboendet vid Övre Varis på grund av en befintlig dagvatten- och avloppstunneln från/till Stockholm.

Då flerbostadshusens lägenheter ut mot branterna inte nås med räddningstjänstens stegutrustning vid utrymning över balkong/fönster förses husen med brandsäkert trapphus Tr2, dvs. utföras enligt 5:246, BBR19. Detta innebär bland annat att trapphuset

är brandtekniskt avskilt från hisshallarna och att trapphuset leder direkt ut till det fria i markplanet.

All ny bostadsbebyggelse ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån till följd av färje- eller busstrafiken inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

Byggnader som kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger riktvärdena för buller från byggarbetsplatser i samband med att trafiktunnel ska byggas, ska grundläggas på sådant sätt att riktvärdena ej kommer att överskridas. De uppgifter vi har idag om förväntade bullernivåer vid byggande av ”Österleden” tyder på att den största delen av den nya bebyggelsen på Finnabergen berörs av detta.

Ingemansson har utrett trafikbullen (rapport 2005-11-15) och buller under byggtiden med anledning av framdrivning av tunnel för Östlig förbindelse (rapport 2005-09-21, senare uppdaterad 2012-09-12) vilka redovisas mer utförligt i miljöredovisningen. Förutsättningarna på platsen bedöms inte ha förändrats i någon större utsträckning när det gäller trafikbullen inom planområdet.

Service

Någon ny byggrätt för service inom området tillkommer inte. En reglering av ett mindre markområde för skola sker dock längs med planområdets södra gräns. Området bör ingå i skolområdet för att kunna användas som gångstråk istället för att utgöras av kvartersmark för sjukhemmet.

Rekreation och utedal

Danvikshems befintliga parker och utedal i direkt anslutning till sjukhemmet ska vårdas och bevaras då de har ett stort värde för boende som inte kan ta sig så långa sträckor.

Vid det nya vårdboendet Övre Varis skapas en skyddad trädgård i direkt anslutning till byggnaden. Trädgården kan skönjas genom den glasade huvudentrén och kan upplevas från ett gemensamt uppehållsrum. I entréplanet görs trädgården helt tillgänglig i en nivå med hjälp av stödmurar i slutningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförlägganden. Trappor ska rustas/anordnas i anslutning till stigar och upp mot Danvikshemsvägen. Stödmurar ska ges en rustik karaktär och trappor utföras i blockstensgranit.

Utemiljön i anslutning till ny bebyggelse och seniorbostadshuset på Finnabergen får flera platser för närekreation, dels direkt i anslutning till bostaden, dels som gemensamma ytor i närområdet. Utemiljön byggs upp kring ett gångstråk som löper genom hela området. Längs detta stråk skapas ett pärlband av sittplatser, bersåer, boulebanor, odlingsplatser, växthus och utsiktsplatser arrangerade i mer eller mindre dramatiska topografiska lägen. Utemiljön planeras så att det ger möjligheter till utveckling av de aktiviteter och den natur som redan är etablerad i området, som boule, odling och festplatser.

De befintliga gångstigarna och trapporna i anslutning till Finnbadaberget kommer att rustas upp för att förbättra framkomligheten mellan befintliga och nya promenadstråk. Gångförbindelser och trappor till de lägre nivåerna ska även rustas upp för att lättare kunna nå intilliggande rekreativområden samt strandpromenaden.

Utemiljön ska vid sidan om naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas omhand i ett ytligt ränndalssystem som löper genom den östra delen av planområdet och bidrar till att skapa karaktär. Det skapas många fina lägen för terrassodlingar, likaså fina lägen för utsiktsplatser.

I anslutning till de nya bostäderna ska stor omsorg läggas på de torg och/eller gårdar som bildas i anslutning till eller mellan husen. Ovanpå parkeringsgaraget, som blir gårdsmiljö och angöring för de östra husen rymms planteringar, cykelparkering och sittplatser med utsikt. Gårdarna mellan de södra husen ska präglas av sparad natur som mjukt övergår i de anlagda, övre delarna av gårdsmiljön där gemensamma uteplatser skapas.

Ett större närekreativområde bildas kring berget i öster. Väster om berget ska befintliga boulebanor och festplats befästas som ett gemensamt område för rekreation och olika aktiviteter. Detta närekreativområde ska vara gemensamt för alla som bor i den östra delen av området, likaså det kommunikationsstråk som löper genom bostadsbebyggelsen. En annan plats för rekreation utgör klubbhuset med bad, motion m.m. Klubbhuset ska kunna nyttjas gemensamt av alla boende inom hela planområdet.

Tillgänglighet

Utemiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närekreativiteter, parkering, kommunikationsstråk och busshållplats inom området.

Ett gångstråk med godtagbara lutningar ordnas mellan busshållplats och parhus/rekreativiteter samt mellan busshållplats och befintliga och nya bebyggelsegrupper i den östra delen. Ett tillgängligt gångstråk från busshållplats till de östra och de södra husen ordnas genom en hiss som förbinder busshållplatsen med den övre nivån ovanpå garaget. Från den övre nivån leder sedan ett tillgängligt gångstråk runt seniorhuset vidare både öster – och söderut.

Marklutningar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram. Kommunikationsstråk till den lägre nivån ska utformas, så långt det är möjligt, med hänsyn tagen till att boende själva ska kunna ta sig till andra delområden på ett säkert sätt.

Vårdboenden, lägenheter i flerbostadshus och parvillorna utformas i enlighet med handikappkrav. Lägenheterna i flerbostadshusen utformas med hänsyn till att boendet ska vara riktat till åldersgruppen 55+. Lägenheternas utformning bör även ha en flexibilitet för att relativt enkelt kunna anpassas till ett mer vårdkravande boende om behov uppstår.

Gator och trafik

En ny infart till Övre Varis anordnas från Danvikshemsvägen.

Lokalgatan Östra Finnbonavägen byggs om och utformas som en dubbeldiktdad gata med en vägbredd på 6,5 meter enligt RIBUS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik, SL's riktlinjer). Avsteg från rekommenderade lutningar får göras, dock ska lutningen inte överstiga 12 %. Att ett avsteg är tillåtet här motiveras av de topografiska förhållandena och med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

En 1,75 meters gångbana (med 0,25 meters stödremsa) anläggs utmed gatans södra sida från korsningen med Danvikshemsvägen fram till vändplan. Den allmänna gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. Den snäva kurvan, längst i väster, på Östra Finnbonavägen breddas så att radien blir ca 30 meter.

Befintlig mur som löper längs med Östra Finnbonavägens norra sida ska byggas om för att kunna hålla upp den nya vägen. Det innebär att fastighetsgränsen för vägområdet längs med muren behöver förflyttas något norrut.

För att kunna bredda gatan och kurvan, vilket huvudsakligen sker mot söder, kommer det bli nödvändigt med sprängningar, släntanpassning eller nya murar. Ingreppe bör i möjligaste mån minimeras och utformas med hänsyn till områdets exponerade läge i landskapsbilden. Det innebär att mindre avsteg från bredden bör kunna ske där så är lämpligt.

Lokalgatan avslutas med en vändslinga för buss med en radie om 25 meter. Befintlig bussvändplan förflyttas ca 20 meter mot nordost. I anslutning till vändslingans södra sida, anläggs en busshållplats med väderskydd mot den nya miljöstugan. Busshållplatsens lutning blir mellan 2 och 2,5 %. Väster om busshållplatsen anordnas en angöringsyta för sopbil, vidare anläggs fem-sex parkeringsplaster längs vägens södra sida. Parkeringarna är främst tänkta för besökare till området.

Lokalgatan förses med ny belysning i enlighet med kommunens belysningsprogram.

Lokalgatan med gångbana, bussvändplan (delvis med gångbana), angöring för sopbil och besöksparkering utgör allmän plats. Övriga gårdsvägar, gångvägar, garage och parkeringsytor utgör kvartersmark och sköts av fastighetsägarna gemensamt i området.

En ny gårdsgata anläggs med början från vändslingan för buss. Gårdsgatan ska vara ca 3,5 meter bred och trafiken ska föras fram på de gåendes villkor. Gårdsgatan breddas med överkörningsbara ytor/torg som fungerar som mötesplatser eller angöring till bostäderna. Gårdsgatan avslutas på en vändyta vilket gör det möjligt att vända med bil. Gårdsgatan har även utformats för att sopbil ska kunna angöra soprummen i anslutning till flerbostadshusen. Längs med gårdsgatan löper ett brett promenadstråk.

Gångvägar och trappor som leder ner till kajen och mot Kvarnholmsvägen kan inte klara handikappkrav. En strävan bör dock vara att utforma dessa förbindelser med hänsyn till rörelsehindrade och att målgruppen är äldre.

Eftersom kontorshuset saknar direkt angöring från allmän gata ska vägen mellan Östra Finnbonavägen och parkeringsytan söder om Sicklaön 37:46 användas som angöring. Angöringsgatan ska vara gemensam för kontorshuset, parvillorna och befintlig tjänstemannavilla närmast Saltsjön. Kontorslokalerna nås via en trappa från parkeringsytan. För att sopbilen som hämtar sopor vid parhusen inte ska behöva backa får sopbilen köra ut på bussvärdplan via de nya parhusens parkeringsytan.

Parkering

Parkering för bil

För befintlig verksamhet inom Danvikshems sjukhem anses nuvarande antal parkeringsplatser, 58 st för personal och besökare, vara tillräcklig. Det ger en parkeringsnorm på 0,3 bilplatser/vårdplats (58/188). För vårdhemmet Övre Varis och Södra slänten antas samma norm, 0,3 bilplatser/vårdplats, vilket innebär ett behov om 9 parkeringsplatser vardera vid varje vårdboende, 18 totalt (18/60). De befintliga tjänstemannavillorna har sin parkering ordnad i anslutning till villorna, minst 1 bilplats/villa.

Kontorsfastigheten har för sin konferensverksamhet uppskattat parkeringsbehovet till 30 bilplatser, ungefär lika många som de har servitut på idag. Eftersom befintlig parkeringsyta ska bebyggas behöver kontorshusets parkering ersättas. På grund av svårigheten att ordna parkering inom fastigheten har behovet begränsats till ca 20 bilplatser, enligt kommunens använda norm 15 bilplatser/1 000 kvadratmeter kontor. För Sicklaön 37:46 anordnas därför ca 17 parkeringsplatser i anslutning till Östra Finnbonavägen nedanför klubbhuset och 4 parkeringsplatser direkt norr om fastigheten på befintlig värdplan. Parkeringsarna bör vara kopplade till kontorsfastigheten genom fastighetsbildning, dvs. att Sicklaön 37:42 utökas med dessa ytor.

Befintligt antal parkeringsplatser för seniorbostadshuset anses tillräckligt även i framtiden, 21 bilplatser i garage och 52 bilplatser på mark, totalt 73 bilplatser. Parkeringsbehovet för nya flerbostadshus har bedömts till 0,8 bilplatser/lägenhet, d.v.s. $90 \times 0,8 = 72$ bilplatser. Parkeringsbehovet för parvillor har bedömts till 1,5 bilplatser/lägenhet, d.v.s. $8 \times 1,5 = 12$.

Parkeringsplatser som ska finnas/anordnas är följande:

Befintlig parkering:

Sjukhemmet Danvikshem, personal och besökare	58 bilplatser
Tjänstemannavillor, 3 lgh	3 bilplatser
Seniorbostäder, ca 120 lgh	73 bilplatser
Totalt antal befintliga parkeringsplatser	134 bilplatser

Ersättningsparkering:

Kontorshuset, personal och besökare

20 bilplatser

Totalt antal ersättningsplatser**20 bilplatser**

Tillkommande parkering:

Nytt vårdhem Övre Varis

9 bilplatser

Nytt vårdhem Södra slänten

9 bilplatser

Nya parvillor, 8 lgh

12 bilplatser

Nya lägenheter i östra och södra husen, 90 st

72 bilplatser

Totalt behov av nya parkeringsplatser**102 bilplatser**

Nya parkeringsplatser tillkommer genom att befintligt garage byggs ut samt att flera mindre markparkeringsplatser tillkommer. Vid utformningen av nya parkeringsytor och parkeringsplatser ska godtagbara standardmått användas. Områdets parkering ska utformas och avgränsas enligt intentionerna i gestaltningsprogrammet.

Under östra vändplanen ska befintligt garage med 21 bilplatser byggas ut med ytterligare 71 bilplatser. Infarten till garageanläggningen ligger vid vändplanen. Garageanläggningen ska utformas så att den främjar trygghet och säkerhet. Garagen ska vara väl upplysta, indelade i mindre sektioner och ha ett enkelt och säkert låssystem. Uppgångar med hiss från garagen leder direkt upp till lägenheterna i de tre östra husen. **Det ger sammantaget ca 92 bilplatser i garage.**

Markparkering anordnas på ett flertal platser i anslutning till ny bostadsbebyggelse, ca 15 bilplatser vid parvillorna, ca 14 bilplatser i ovanpå infarten till garaget, ca 22 bilplatser vid de östra husen och ca 13 bilplatser vid de södra husen. **Det ger sammantaget ca 64 nya bilplatser på mark i anslutning till befintliga och nya bostäder.**

Parkering för cykel

Cykelparkering bör finnas med 2 cykelplatser per lägenhet (2 per 100 BTA), varav en cykelplats per boende nära bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. På grund av att en stor andel boende är äldre inom området kan denna cykelnorm ses som en målsättning. Det ska dock finnas minst en cykelparkering utomhus, med några stycken platser, intill varje bebyggelsegrupp. I gestaltningsprogrammet redovisas en cykelparkering utomhus vid bussvändplan, en vid de Östra husen samt två vid de Södra husen. Cykelparkering för parhusen sker inom tomtområdet.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från kommunal anslutningspunkt vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna förläggs i Östra Finnbonavägen fram till bussvändplan.

Ny bebyggelse, parvillor, Östra husen och Södra husen ansluter till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbonavägen. Seniorhuset och befintliga

tjänstemannavillor som tidigare varit anslutna till Danvikshems privata ledningsnät ansluts istället direkt till kommunens nät i Östra Finnleden.

Det nya vårdboendet vid Övre Varis och i Södra slänten ansluts till Danvikshems interna vatten- och spillvattensystem. Danvikshem behåller sina privata ledningar och kommunal anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid infarten till Danvikshem.

En ny pumpstation förläggs intill parkeringen i svackan på Östra Finnleden.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussväntslingan och vid parvillorna.

Dagvatten

Målsättningen är att dagvatten i möjligast mån ska tas om hand lokalt inom kvartersmark. Del av dagvattnet inom området infiltreras via stenkistor eller direkt i grönytor. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området. Syftet med dessa är att i första hand fördröja avrinningen så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. På grund av områdets topografi och att de hårdgjorda ytorna ökar vid en utbyggnad behöver dagvatten delvis ledas via dagvattenledningar till recipienten. En ny kommunal dagvattenledning ska byggas ut längs med Östra Finnledens södra sida, vilken är förbunden med enskilda ledningar och ytliga ränndalar från områdets olika delar.

Parkeringsplatser med fler än 20 parkeringsplatser ska vara försedda med oljeavskiljare innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattenledning.

Värme

Uppvärmning av vårdboende vid Övre Varis och Södra slänten samt av nya flerbostadshus sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmennät. De nya parvillorna föreslås utredas om de ska få en lösning med luftvärmepump som ett alternativ till fjärrvärme.

El

Befintlig transformatorstation på den övre platån tas bort och ersätts av en ny som förläggs i anslutning till parkeringen i svackan längs Östra Finnleden.

Avfall

Övre Varis får ett soprum för hushållssopor i nära anslutning till entrén. De nya flerbostadshusen får soprum för hushållssopor i anslutning entréer. Vid parvillorna finns ett gemensamt sophus placerat i anslutning till markparkeringen inom området. Källsortering för parhusen och seniorhuset kommer att finnas i en miljöstuga vid busshållplatsen.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av Sicklaön 37:46 som omfattas av tomt för kontorsbyggnad samt för trappor. Kontorsbyggnaden och anslutande trappor har funnits på platsen sedan 1920-30 – talet, vilket innebär att marken sedan länge är ianspråktagen. För övriga delar av fastigheten behålls strandskyddet.

Strandskyddet föreslås även upphävas inom Sicklaön 37:42,2 och 37:41 längs en smal remsa längs Östra Finnbadavägen norra väggant där en befintlig mur fungerar som stöd för vägen. Den befintliga muren innebär att området redan är ianspråktaget.

Strandskyddet behålls i den östligaste delen av Sicklaön 37:42, i den del som saknar detaljplan och ligger inom 100 meter från stranden. Platsen utgör en av planområdets högsta punkter, en bergsklippa mot Saltsjön, som lämpar sig väl som utsiktsplats.

Miljöredovisning

Miljöredovisning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Miljöredovisningen innehåller inledningsvis en sammanfattning som beskriver planförslagets konsekvenser för miljön.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram är knutet till detaljplanen genom planbestämmelse. Enligt denna bestämmelse ska intentionerna i gestaltningsprogrammet, dvs. beskrivningar, bilder och förslag till utformning av bebyggelse och utedalj ska följas. Genom särskild f-bestämmelse regleras den nya bebyggelsens utformning mer i detalj för Övre Varis, Södra slänten, parvillorna, Östra husen och Södra husen. Enligt denna bestämmelse är endast angiven utformning tillåten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgatan Östra Finnbadavägen inom planområdet. Exploatörerna ska vara huvudmän för kvartersmarken.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Samråd	september-oktober 2011
Utställning	december 2012
Antagande	juni 2012

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Angela Jonasson	Planenheten
Johan Aspfors	Planenheten
Richard Hallman	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöenheten
Elisabeth Rosell	Park & Fritid
Per Johnsson	VA & Avfall
Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Lars Hedrén	Vägenheten
Marina Arnshav	Bygglovenheten
Kerstin Söderberg	Lantmäterienheten

Medverkande exploater

Hans-Olov Rådelöv	HSB Bostad AB
Urban Jonsson	HSB bostad AB
Sören Backlund	Stiftelsen Danviks Hospital
Claes Wiberg	Stiftelsen Danviks Hospital

Medverkande konsulter

Jonas Björkman	Bergkrantz Arkitekter AB
Marika Lundberg	Bergkrantz Arkitekter AB
Håkan Johnsson	Topia Landskapsarkitekter AB
Olof Engdahl	Topia Landskapsarkitekter AB
Allan Jensen	Topia Landskapsarkitekter AB
Hannu Rauhala	Ramböll Sverige AB
Annika Arvidsson	Ramböll Sverige AB
Lars Skåhlberg	Ramböll Sverige AB

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i november 2012, rev. januari 2012,
justerad i maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon rättsverkan utan är avsedd att fungera som vägledning till de olika genomförande-åtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyften är att ge förutsättningar för olika former av boende för äldre, skapa möjlighet för åtta lägenheter i fyra parhus samt lösa angörings- och parkeringsfrågor i området.

ORGANISATORiska FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan inom planområdet, ny gångbana och ny bussvändslunga. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Stiftelsen Danviks Hospital är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 (Danvikshem). HSB Bostad AB och HSB Stockholms Ekonomisk förening har vilande lagfart på Sicklaön

37:42 då de avtalat om att köpa delar av fastigheten. Dessa benämns nedan som exploatören.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger exploatören. Kommunen och exploatören, eller den exploatören sätter i sitt ställe, svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Avtal

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och Stiftelsen Danvikens hospital.

Upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan kommunen och exploatören. Innan ett antagande kan ske av detaljplanen ska kommunfullmäktige anta exploateringsavtalet. Avtalet reglerar parternas kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen. I detta ingår även att exploatören ska bidra till gemensamma anläggningar på Sicklaön. I avtalet regleras också frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation samt gestaltningsfrågor. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutningar samt direktiv gentemot myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Inom kommunen handläggs mark-, avtals-, exploaterings- samt övriga genomförande frågor av mark- och exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och byggmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även byggmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten medan nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan

Plansamråd	sep 2011-okt 2011
Udställning	fe-mars 2012
Kommunfullmäktiges antagande	okt 2013
Allmänna anläggningar färdigställda	nov 2016

Utbyggnaden av bostäderna kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförande av park- och tekniska anläggningar

Trafikanläggningar

Gator som ska betjäna planområdet är den befintliga Kvarnholmsvägen, Danvikshemsvägen och Östra Finnbonavägen.

Östra Finnbonavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. En ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbonavägens södra sida fram till vändplan. Gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. En ny bussväntslinga ska byggas ut på allmän plats.

När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Parkanläggningar

Inom detaljplaneområdet ska det inte anläggas några parkanläggningar. Inom kvartersmark ordnas naturområden med blomsterplanteringar, trädplanteringar, klippta gräsytor, utkiksplatser, boulebanor, odlingslotter, växthus, rekreationsytor m.m. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. Ca 5 parkeringsplatser ska anordnas på södra sidan av Östra Finnbonavägen för att bli allmänna parkeringsplatser.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från den kommunala anslutningspunkten som idag finns vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbonavägen fram till befintlig bussvändplan där ny tillkommande anslutningspunkt upprättas.

All ny tillkommande bebyggelse, parvillorna, Östra husen och Södra husen ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbonavägen.

Vårdboendet vid Övre Varis och reservat för vårdboende i ansluts till Danvikshems privata VA-nät.

En ny pumpstation förläggs jämte ny tillkommen parkeringen utmed Östra Finnbonavägen och nordväst om seniorhuset.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussväntslingan och vid parvillorna.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Födröjningsmagasin/renings inom kvartersmark ska användas. Oljeavskiljare krävs för

parkeringsplatser för mer än 20 bilar. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbonavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet, vid snickeribyggnaden söder om Östra Finnbonavägen, avses lösas genom ledningsrätt.

Uppvärmning

Det finns idag befintliga ledningar för fjärrvärme i området, den planerade bebyggelsen ska anslutas till detta. Fjärrvärmens ledningsdragning bör följa planerad vägsträckning och ledningsschakter bör samordnas med vatten och avloppsledningar.

För parhusen kommer en lösning med luftvärmepump att utredas som ett alternativ till uppvärmning via fjärrvärme

Elförsörjning

Inom området avses befintlig transformatorstation, norr om Östra Finnbonavägen och öster om tjänstemannavillorna, borttas och ersättas med en ny station söder om vägen och jämte ny tillkommen parkering utmed Östra Finnbonavägen. Denna borttagning och ersättning inklusive schakt och fyllning ska bekostas av exploatören. Likaså åvilar det exploatören att bekosta samtliga övriga flyttningar eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet.

Inom området finns även enskilda elektriska ledningar som korsar Östra Finnbonavägen, mellan Danvikshem och snickeribyggnaden. Ansvaret för dessa ledningar åvilar exploatören. Exploatören ansvarar för att dessa ledningar flyttas i god tid innan arbetena med framdragning av kommunala VA-ledningar utmed Östra Finnbonavägen påbörjas.

Exploatören svarar också för att samtliga nödvändiga avtal för ovannämnda arbeten tecknas i god tid med Nacka Energi.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering ska finnas och lösas inom respektive ny tillkommen bostadsgrupp, dvs. inom Södra husen, Östra husen, parhusen samt Övre Varis som ingår i Danvikshems avfallshantering. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Exploatören ansvarar för att ovannämnda källsortering kommer till stånd.

Brandskydd

Nybyggnad av flerbostadshus, de Östra husen och de Södra husen, ska utföras med brandsäkra trapphus.

Geotekniska åtgärder

Vid byggnation måste hänsyn tas till befintligt dagvatten och avloppstunnel samt till framtid tunnelreservat för Östlig förbindelse. I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup.

I samband med sprängningsarbeten bör förstärkningsåtgärder göras i anslutning till bergsschakten, detta för att minska risken för utglidning. På grund av reservat för trafiktunnel för Östlig förbindelse under planområdet kommer en del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljudsnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser under tiden för tunnelarbeten m.m. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena för stomljud etc. ej kommer att överskridas.

Genomförande inom kvartersmark - byggskedet

Utbyggnad och iordningställande av nya bostäder, garage, vägar och gångstråk samt rekreationsytor inom kvartersmark ansvarar exploateren för. Eftersom utbyggnaden sker i nära anslutning till befintlig bebyggelse är det viktigt att beakta och försöka minimera störningarna för boende. De boende ska i möjligaste mån försöka skärmas av från buller och löpande informeras om utbyggnaden. Av miljöredovisningen framgår Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller som ska beaktas. HSB Bostad har även tagit fram ett PM för genomförandet på Finnbodaberget, vilken utgör en bilaga till miljöredovisningen. Där redovisas hur utbyggnaden av området på Finnbodaberget ska organiseras, vilka störningar som kommer uppkomma och ungefär hur länge de kommer pågå.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 37:42 som ägs av Stiftelsen Danvikens hospital, HSB Bostad AB och HSB Stockholm Ekonomisk förening, fastigheten Sicklaön 37:46 som ägs av Kenora KB samt del av Sicklaön 37:17 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanen berör ett mindre område av fastigheten Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danvikens hospital samt ett mindre område av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler HB.

Detaljplanen medger justering av befintliga fastighetsgränser samt skapar förutsättningar för nya fastighetsbildningar. De marköverförningar som avses ske vid genomförandet av detaljplanen är:

- Del av Sicklaön 37:17 ska överföras till Sicklaön 37:42 för att bli kvartersmark.
- Fastigheten för befintlig nätstation Sicklaön 37:17,2 ska överföras till Sicklaön 37:42.
- Delen av Sicklaön 37:22 som är med i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:38 (skoltomt) ägare Nacka kommun.
- Delen av Sicklaön 37:41 som ingår i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:17, Östra Finnbodavägen.
- Delar av Sicklaön 37:42 ska överföras till Sicklaön 37:46 för att tillskapa parkeringsytor.
- Delar av Sicklaön 37:42 ska överföras till Sicklaön 37:17 för att utöka vägområdet för Östra Finnbodavägen.

De nya fastigheterna som avses bildas i samband med genomförandet av detaljplanen och via avstyckning från fastigheten Sicklaön 37:42 är:

- En fastighet, bestående av två områden, för de östra och för de södra husen
- Åtta fastigheter för att bilda fyra stycken parhus.

För tidigare planlagt område är strandskyddet upphävt. För de områden som fortfarande omfattas av strandskydd ska skyddet i huvudsak behållas. Strandskyddet föreslås endast upphävas för trappa och tomt för kontorshuset inom Sicklaön 36:46, där marken sedan lång tid är ianspråktagen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter.

Genom gemensamhetsanläggning kommer de Södra husen, Östra husen, parhusen samt befintligt seniorhus ges tillgång till gemensamma ytor utomhus i planområdets östra del. I de gemensamma ytorna ingår markparkerings, naturmark, odlingslotter, växthus, utsiktsplatser, kommunikationsytör och boulebanor, dvs. alla rekreationsytör i planområdets östra del. Dessa fyra bebyggelsegrupper kommer även att gemensamt ges tillgång till garage, vänthall för buss med hiss upp till befintliga parkeringar ovanpå garaget. Miljöstuga med källsortering är främst tänkt att användas gemensamt av de boende i parhusen och seniorhuset.

Ovannämnda fyra bebyggelsegrupper i planområdets östra del avses även ingå tillsammans med Danvikshem i en gemensamhetsanläggning för befintligt klubbhus.

Tillfartsvägar från Östra Finnbonavägen till fastigheterna i planområdets östra del avses också utgöra gemensamhetsanläggningar. Södra och Östra husen ämnas svara för sin tillfartsväg medan kontorshuset, Danvikshem (tjänstemannavillor) och parhusen bildar gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen till sina fastigheter.

Exploatören och Kenora KB (eller ägare av kontorshuset) ska i förekommande fall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningsslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Rättigheter

Fastigheten Sicklaön 37:42 belastas av ett tidsbegränsat servitut avseende bilparkering, körväg samt gångväg (akt 0182K-90/83.1) till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46. Servitutet är gällande till dess frågan behandlats i detaljplan för Sicklaön 37:46 eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredsställande sätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Projektledare/exploateringsingenjör

MILJÖREDOVISNING**Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter
på Västra Sicklaön, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. jan 2013, justerad
i maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING**SAMMANFATTNING****BAKGRUND****KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER**

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

Trafik

KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Lokalklimat

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER**BYGGSKEDET**

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Bebyggelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De nya **parvillornas** husform och volym ansluter till nuvarande villabebyggelse. En småskalig bebyggelsebild behålls längs bergskanten närmast farleden.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framförliggande klippavsat behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymuppbyggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.

Reservat för vårdboende i söder ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därfor underordnad dessa.

Det finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse.

Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation. Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens s.k. förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen längs Nackas norra kust totalt sett minska, trots en ökad exploatering inom planområdet.

De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.

För att klara lågfrekvent buller från fartygs- och busstrafiken ska uteluftdon och fönster ha en acceptabel ljudisolering.

Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljudsnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

God ljudmiljö säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelser som reglerar nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stomljud.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar i vissa delar av området. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr samt till de östra och södra husen.

Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubhuset, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, belägna främst i den västra delen av seniorhusets gårdsida.

Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning.

Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmennätet.

De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skärmas av från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt lopande informeras om vad som kommer att häända.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innehålla betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker” .

Miljöredovisningen har tagits fram av Birgitta Held-Paulie programansvarig miljöbevakning, Per Johnsson projektengör, Johan Aspfors kommunantikvarie och Elisabeth Rosell landskapsarkitekt.

¹ med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Föreningar i den bebyggda miljön bör innehåra förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Fakta

Riksintresse: Danvikshem ingår i det område utmed kusten som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011: Förhållningssättet i programmet är att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999: Kvalitetsprogrammet är kommunens tolkning av riksintresset och innehåller dels övergripande riktlinjer för området som helhet och dels rekommendationer för de olika delområdena. För Danvikshem samt ”Gröna foten” har bl.a. följande rekommendationer formulerats:

Landskap

- Vegetationen i sluttningzonerna skall värnas
- Nya träd skall planteras för att förstärka naturkaraktären särskilt i området mellan bebyggelsen och Finnbodavägen.
- Inga ingrepp som minskar mängden växttillgängligt vatten i området får göras. Även i söder och öster bör den känsliga vegetationen i branterna bevaras.

Bebryggelse

- Danvikshems dominans i landskapet skall bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten skall tillåtas

Utbyggnadsförslaget

Övre Varis

Vid Övre Varis placeras en vårdbyggnad i sluttningen mot farleden mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Byggnaden ligger lägre än Danvikshems huvudbyggnad i en idag obebyggd sluttning strax ovanför Danvikshems ”gröna fot”. Byggnaden påverkar landskapsbilden sett från farleden.

Påverkan på landskapsbilden bedöms dock vara begränsad genom att byggnaden underordnar sig det befintliga sjukhemmet i höjd och volym samt genom ett nedtonat formspråk och ett diskret färg- och materialval.

Parvillor

Fyra parvillor placeras framför befintligt seniorhus öster om en grupp villor (f d personalbostäder) som tillhörde Finnbona varv. De nya parvillorna ansluter till befintliga villor när det gäller den fria placeringen, skalan, takform och fasadmaterial.

Östra husen

TVå flerbostadshus placeras på Finnbodabergets sydöstra del i anslutning till seniorhuset. De två husen ligger bakom Finnbodabergets utsiktspunkt mot farleden. Husen underordnar sig seniorhuset i höjd.

Södra husen

Tre flerbostadshus placeras i den södra slänten bakom seniorhuset. Byggnaderna påverkar landskapsbilden lokalt, dels sett från det befintliga seniorhuset, dels sett från Kvarnholmsvägen i dalgången söder om Danvikshem.

Reservat för vårdboende i Södra slänten

Vårdboendet består av en byggnad som med tre sidor sluter sig runt en gemensam södervärd gård. Byggnaden har anpassats till den branta terrängen genom att trappas nedför sluttningen. Trappningen ger goda ljusförhållanden samt goda möjligheter till utevistelse i form av terrasser till varje våningsplan.

Byggnaden ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därmed underordnad dessa.

Bebyggelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De nya **parvillornas** husform och volym ansluter till nuvarande villabebyggelse. En småskalig bebyggelsebild behålls längs bergskanten närmast farleden.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framförliggande klippavvats behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymuppbryggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.

Reservat för vårdboende i söder ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därfor underordnad dessa.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdeärnor.

Utbyggnadsförslaget

Det finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Ett parti med natur av kommunalt värde finns strax söder om planområdet.

Inom planområdet förekommer dock solitärträd med såväl biologiska som landskapsbildsmässiga värden. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vissa träd kommer dock att tas ner för att möjliggöra en utbyggnad enligt planförslaget.

Slutsatser: Det finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse.

YTVATTEN - DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapskologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljökvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Strömmen. Den kemiska statusen för Strömmen är att den ej uppnår god kemisk ytvattenstatus och den ekologiska statusen är måttligt ekologisk potential (Vattenförekomsten har klassificerats till ett kraftigt modifierat vatten, KMV, och måttlig ekologisk potential med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten).

Miljökvalitetsnormen (MKN) för Strömmen är god kemisk status 2015 förutom för tributyltennföreningar som har tidsfrist till 2021 (man räknar inte med att halterna av tributyltennföreningar kommer att sjunka tillräckligt för att uppnå god kemisk status till 2015).

MKN för ekologisk status är god ekologisk potential och har tidsfrist till 2021.

Utbyggnadsförslaget

Målsättningen är att dagvattnet i möjligaste mån ska behållas inom området. Den nya bebyggelsen innebär att de hårdgjorda ytorna i området ökar. Detta innebär en snabbare avrinning och större flöde. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området vilket kommer fördöja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från större parkeringsytor kommer att renas i oljeavskiljare innan de släpps till dagvattennätet. Efter fördöjning och oljeavskiljning avleds dagvattnet till Strömmen.

Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet. Vid val av material på hus samt övriga anläggningar ska stor hänsyn tas till att inga främmande ämnen används som kan innehålla skada på hälsa och miljö.

Tillämpas kommunens dagvattenstrategi bedöms påverkan på vattenförekomsten bli oförändrad jämfört med dagsläget.

Slutsatser och rekommendationer: Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från parkeringsytor ska renas i oljeavskiljare. Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation.

Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens s.k. förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen på Nackas norra kust minska totalt sett, trots en ökad exploatering inom planområdet.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Riktröden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme

Högsta trafikbullernivå, dB(A)

Ekvivalentnivå

Maximalnivå

Inomhus

30

45 (nattetid)

Utomhus (frifältsvärden)

Vid fasad

55

På uteplats

70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Ingemansson har 2005 utfört dels en översiktlig trafikbullenberäkning och dels en bullerberäkning med anledning av byggande av eventuell framtid Östlig förbindelse. Den senare utredningen uppdaterades av ÅF- Infrastruktur AB 2012-09-13.

De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbullen klaras i hela planområdet.

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. För att klara Socialstyrelsens riktvärden vad gäller den ekvivalenta ljudnivån och det lågfrekventa bullret inomhus ska fönster och uteluftdon ges en ljudisolering lägst $R_w = 41$ dB(A). Med föreslagen ljudisolering kommer den lågfrekventa ljudnivån från färjetrafiken inomhus i boningsrum inte överstiga maximal ljudnivå på 60 dB(C).

Delar av bebyggelsen i planförslaget kommer att placeras ovanför de fyra tunnlarna som planeras under planområdet för Österleden - Östlig förbindelse. Av beräkningarna framgår att naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetssplatser (45 dB(A) inte kommer att klaras på grund av bergborrning av tunnlarna. Nivåerna avtar med våningsplan, ju längre upp i fastigheten desto lägre nivåer.

Beräkning visar att för parhusen i nordväst kommer bullernivån förväntas överstiga 45 dBA under 20 veckor på bottenvåningen. Högsta beräknade bullernivå på bottenvåning uppgår till 47 dBA.

För två av de södra husen visar beräkningarna att bullernivån förväntas överstiga 45 dBA under 9 veckor på bottenvåningen. Högsta beräknade bullernivå på bottenvåning uppgår till 47 dBA.

Med åtgärder, exempelvis 12,5 mm tjocka plattor Sylodyn eller likvärdig stomljudsdämpning, fås stomljudsnivåer under 45 dBA i samtliga fastigheter vid bergborrning.

Slutsatser och rekommendationer: *De i översiksplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.*

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. Socialstyrelsens råd om buller inomhus ska klaras (SOSFS 2005:6).

Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljudsnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

Genom planbestämmelser regleras att en god ljudmiljö säkerställs i detaljplanen, bl.a. regleras nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stomljud.

LUFT

Kommunala mål - Översiksplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkningar över luftkvaliteten inom Nacka kommun. De föroreningar som är svårast att klara är partiklar och kvävedioxid. Av beräkningarna framgår att dygnsvärdet för partiklar (PM10, ($<10 \mu\text{m}$) är 27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Beräkningarna för kvävedioxid visar att halterna är 24 - 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Medelvärdet under det åtonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

Slutsats: Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

REKREATION

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Rika möjligheter till friuftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemensrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga. Befintlig boulebana och mötesplats kommer att finnas kvar och utvecklas.

Befintliga gångvägar, trappleder och stigar bibehålls eller rustas upp. Nya gångvägar kommer också att anläggas.

Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas och vårdboendets närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats. Ett flertal sittplatser, bersåer, terrasser samt odlingsmöjligheter i växthus föreslås, för att berika utevistelse och aktivitet. Tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Befintligt klubbhus med bassäng kommer enligt planförslaget att kunna nyttjas även av tillkommande boende i området.

Planeringen av utedmiljön är anpassad till gruppen äldre. Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn. En mindre yta för lek anläggs dock intill parvillorna. Fallrisker vid stup förekommer på flera platser.

Slutsatser: Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn.

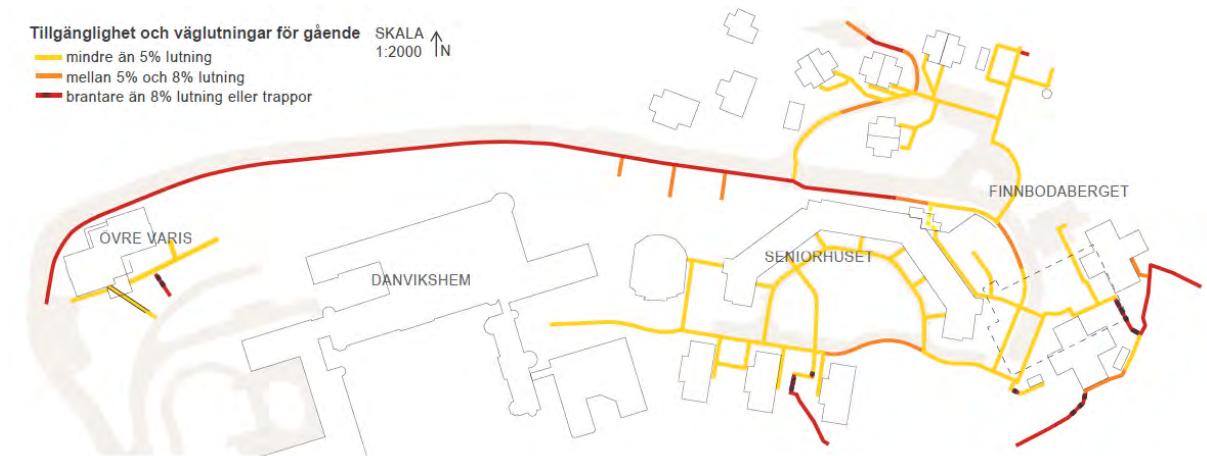
TILLGÄNLIGHET OCH TRYGGHET

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Föreningar i den byggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Därför är det viktigt att göra nedfarter och nedgångar som finns från berget så säkra som möjligt.



Ovanstående kartläggning av lutningsförhållandena inom planområdet visar på behovet av godkända lutningar längs stråk mellan vissa viktiga målpunkter. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr och till de östra och södra husen. De östra och södra husen nås på ett tillgängligt sätt genom att ny hiss anläggs i miljöstugan upp till den övre nivån. Från hissen kan sedan gående ta sig till det gemensamma gångstråket som leder runt seniorhuset.

Grönytorna som illustrerats mellan husen bidrar positivt till möten genom att skapa attraktiva utedmiljöer med sittplatser.

I den branta terrängen är risken för fallolyckor förhållandevis stor. För att minska risken för olyckor bör branter förses med skyddsstängsel.

Vid fortsatt detaljprojektering skall skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel särskilt beaktas. Det är viktigt att försäkra sig om att endast behöriga personer kan passera. Att avgränsa ytan i parkeringsdelen så att man som boende endast har tillträde till en begränsad sektion av garaget är också brottsförebyggande.

Slutsatser: Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreativytorna i norr och till de östra och södra husen.

LOKALKLIMAT OCH SOLSTUDIE

Utbyggnadsförslaget

SMHI tog med anledning av ett tidigare samrådsförslag daterat november 2005 fram en vindstudie för det dåvarande planförslaget. Någon uppdaterad vindstudie föreligger inte men delar av den gamla är tillämpliga.

För samtliga studerade vindriktningar fås betydande förstärkning av vinden i någon del av området. Förstärkningen orsakas dels av topografin och dels av byggnaderna.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubbhuset, och då främst vid nordlig eller nordvästlig vind.

Inom den planerade nya bebyggelsen ger nordvästliga vindar en förstärkning mellan de nya husen i norr och för seniorbostäderna. Både nordliga och nordvästliga vindar ger dessutom en förstärkning mellan de planerade husen direkt söder om klubbhuset.

För sydliga, sydvästliga och sydostliga vindar fås störst förstärkning kring de planerade byggnaderna direkt söder och sydost om simhallen. De platser som i resultaten visat sig vara mest ogynnsamma ur vindkomfortperspektiv, kommer troligtvis att upplevas som blåsiga vid längre uppehållstider. Detta skulle i viss utsträckning kunna förhindras genom läplanteringar dels direkt nord-nordväst om simhallen och dels söder om bebyggelsen planerad söder om seniorbostaden.

Solstudie

En solstudie har gjorts av de södra husen. Studien visar att när solen står som högst skuggar inte de södra husen seniorhuset. Vid höst- och vårdagjämningen når skuggorna från de södra husen just fram till seniorhuset och skuggar några av lägenheter i de lägre våningarna av den västra delen under förmiddagen. På eftermiddagen når skuggan fram till de lägsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet. Vid vintersolståndet rör sig skuggorna ganska högt på seniorhusets sydfasad.

Slutsatser och rekommendationer: Störst förstärkning av vinden fås kring den befintliga simhallen, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, främst belägna i den västra delen av seniorhusets gårdsida.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Översiktsplanen 2012

- Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFS).

Utbyggnadsförslaget

Planområdet ligger relativt centralt och har tillgång till kollektivtrafikförbindelser med buss hållplats inom planområdet. Bebyggelsen planeras på tidigare delvis i anspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmennätet.

Slutsats: Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning.

Bebyggelsen planeras på tidigare delvis i anspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmennätet.

BYGGSKEDET

Bedömningsgrunder - Naturvårdsverkets riktvärden, NFS 2004:15

Buller under byggnation utgör ofta ett miljöproblem. Därför har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15, varifrån nedanstående sammanställning i tabell hämtats.

Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L AFmax
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Vårdlokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Undervisningslokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
Arbetslokaler för tyst verksamhet ¹⁾						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Buller från trafik till och från byggplatsen bör bedömas efter riktvärdena för trafikbuller, medan trafik inom byggplatsen räknas som byggbuller.

Utbyggnadsförslaget

I bilagd PM – Finnbodaberget genomförande bygg, HSB 2012-11-13 redovisas hur utbyggnaden av ny bebyggelse och yttre miljö på Finnbodaberget ska organiseras i olika etapper, hur lång tid dessa beräknas ta och hur boende kan skyddas mot störningar under byggtiden.

I etapp I byggs de Södra husen, i etapp II miljöstuga och garage, i etapp III de Östra husen och i etapp IV parhusen på platån. Störningarna för att bygga ut etapp I-III, vilket är det som kommer ha störst påverkan på seniorhusets boende, beräknas pågå i totalt ca 3 år. Mest kritiskt och störande kommer utbyggnaden av etapp II med intilliggande miljöstuga och garage vara, vilken beräknas pågå i ca 10 månader. Explotören kan under den perioden behöva erbjuda ersättningsbostad för de närmast utsatta lägenheterna i seniorhusets östra del.

Under varje etapp kommer befintlig bebyggelse och kommunikationsstråk avskärmas med plank mm. till skydd mot byggbuller och andra störningar. Provisoriska tillfarter, gångvägar och parkering kommer att behöva ordnas under utbyggnadstiden.

Befintliga rekreationsytor på seniorhusets innergård samt rekreationsytor på platån med boulebanor och lusthus ska kunna användas under hela utbyggnadstiden, med undantag för när nya rekreationsytor ska anläggas.

Under hela utbyggnadstiden ska exploitören löpande informera boende om vad som kommer att hänta.

Slutsats: De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skärmas av från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt löpande informeras om vad som kommer att hänta.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

Gestaltningsprogram för nya bebyggelseområden vid Danvikshem

Maj 2013 Projektnummer 9107 Diarienr KFKS 1996/82 214



bergkrantzarkitekter

topia landskapsarkitekter

RAMBOLL

**Nacka
kommun**

Antagandehandling

För gestaltningsprogrammets innehåll och efterlevnad svarar exploateren för projekt Danvikshem, Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Bostad AB.

Ansvarig exploater: HSB Bostad AB: Hans-Olof Rådelöv
Stiftelsen Danviks Hospital: Sören Backlund

Medverkande konsulter:
Bergkrantz arkitekter;
Jonas Björkman och Marika Lundberg
Topia Landskapsarkitekter;
Håkan Johnsson, Olof Engdahl och Allan Jensen
Ramböll;
Hannu Rauhala (Trafikförsörjning),
Annika Arvidsson (Teknisk försörjning VA och FV),
Lars Skåhlberg (Teknisk försörjning El)

Nacka kommuns plangrupp i projekt 9107 Danvikshem har bidragit med synpunkter på och förtydliganden av gestaltningsprogrammet.

Gestaltningsprogrammets status

Gestaltningsprogrammet utgör en av handlingarna i detaljplan och har knutits till detaljplanen genom planbestämmelser. Hela gestaltningsprogrammet med text, bilder och illustrationer ligger till grund för en gemensam och hög ambitionsnivå när det gäller områdets gestaltning och miljöanpassning. Intentionerna i gestaltningsprogrammet ska därmed följas.

För att tydligt markera vilka delar av gestaltningsprogrammet som ordagrant måste följas har s.k. utformningsregler tagits fram och markerats i ruta inom respektive avsnitt. Utformningsreglerna har lyfts in på plankartan för att det ska bli extra tydligt.

Gestaltningsprogrammet utgör även en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploater i samband med detaljplanens antagande. I avtalet träffas en överenskommelse om att exploateren ska följa gestaltningsprogrammet.

Innehållsförteckning

1. Inledning	04-07
Sammanfattning	
Gestaltningsprogrammet	
Områdets kulturhistoriska värden	
Övergripande mål	
Programområdet	
2. Övergripande gestaltning	08-13
Ny bebyggelse	
Landskapsgestaltning	
Utevistelse	
Tillgänglighet	
Parkerings	
Sophantering	
Dagvatten	
Belysning	
Konst	
3. Övre Varis vårdboende	14-17
Ny bebyggelse	
Landskapsgestaltning	
4. Södra Slänten vårdboende	18-19
Ny bebyggelse	
5. Bebyggelseområden på Finnbodaberget	20-25
Landskapsgestaltning	
Vegetation	
Markbeläggning	
Belysning	
Möblering	
Växthus	
5.1. Parvillor och hiss invid seniorhuset	26-31
Parvillor	
Källsortering och hiss invid seniorhuset	
Landskapsgestaltning för parvillor och området kring busshållplatsen	
5.2 Östra husen	32-35
Garaget	
Disponentvillan	
Landskapsgestaltning vid de östra husen	
5.3 Södra husen	36-41
Landskapsgestaltning vid de södra husen	
Solstudier	



1. Inledning

I det här programmet presenteras ett förslag till ny bebyggelse vid Danvikshem i Nacka kommun. Här redovisas de övergripande dragen vad gäller utformningen och utvecklingen av den fysiska miljön, men också en mer detaljerad presentation av den tänkta utformningen och användningen av byggnader och omkringliggande mark. En noggrann anpassning till terrängen har eftersträvats vid gestaltningen av bostäderna vid Finnbodaberget och av vårdboende på den västra och södra sidan av Danvikshem. Vidare har landskapsbilden och de särskilda kvaliteter som finns på platsen med utblickar mot Stockholms inlopp och Djurgården beaktats.

Sammanfattning

Vid Övre Varis, nordväst om Danvikshem, byggs ett vårdboende som utgörs av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. Mittenvolymen med gemensamma funktioner är glasad och har stora balkonger i norr och söder. De två volymerna med bostadsrum är murade i tegel. I anslutning till vårdboendet anläggs en tillgänglig terrasserad trädgård. En gångbro leder från översta planet till en övre nivå nära Danvikshems huvudbyggnad.

Sydöst om Danvikshem, i den södra slänten hopkopplad med det befintliga hemmet, placeras också en byggnad för vårdboende. Mot öster bildar byggnaden en rygg tvärs slänten som anpassar sig till de södra husen, mot väster trappar sig volymerna ned och släpper in ljus på gården och in i huset. Trappningen av byggnaden bildar även generösa terrasser till varje våning. Huset, som byggs i mörkt tegel, har en egen entré och kopplas ihop med Danvikshems huvudbyggnad genom en glasad gångbro.

På platån strax väster om de tre befintliga tjänstemanna-villorna och nedanför Seniorhuset tillkommer fyra parvillor. Parvillornas placering är anpassad efter förutsättningarna på platsen i form av klippor, befintliga vägar och bebyggelse samt utblickar. Den småskaliga bebyggelsen på platån ansluter i husform och volym till de befintliga äldre villorna. Varje hus utnyttjar sitt unika läge genom anpassning av entréplacering, uteplatser och fönstersättning. Parhusen har små förgårdar och där det är möjligt skapas terrasserade uteplatser i direkt anslutning till de omgivande berghällarna och naturmarken.

På platsen öster om Seniorhuset som idag domineras av en bussvärdplan och en parkeringsyta placeras två nya flerbostadshus om 3 till 5 våningar plus souterränglägen i branten ner mot Finnboda varv. De består av uppbrutna volymer med olika våningsantal för att anknyta till landskapets bergknallar och nivåskillnader. Det befintliga parkeringsgaraget under mark byggs ut mellan de nya byggnaderna. Ovanför garaget utformas marken med en gata med kantstensparkering, planteringsytor och ett centralt entrétorg för angöringstrafik, men även vistelseytor med utsikt. Nedanför detta torg i slänten ner mot Finnboda varv anordnas terrasser och växthus för de boendes egna odlingar. Slänter planteras också med träd och buskar.

På södra sidan om Seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala sexvåningshus med souterränglagen i den skogsbevuxna branten. De utformas som smala trespänningar som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att inte skymma utsikten.

De nya husen vid Danvikshem byggs upp kring ett gemensamt gångstråk som löper genom hela området. Bostadsmiljöer och busshållplatser i ett nytt läge förbinds med nya och befintliga vistelseytor som sittplatser, bersåer, boulebanor, odlingsplatser och utsiktsplatser. Målsättningen med den yttre miljön har varit god tillgänglighet för äldre och personer med rörelsehinder.



Fotomontage från nordöst som visar de östra husen, parvillorna och vårdboendet vid Övre Varis med Danvikshem och Seniorhuset i bakgrunden.

Gestaltningsprogrammet

Syftet med gestaltningsprogrammet är att det ska medverka till en gemensam och hög ambitionsnivå hos kommun och exploater, när det gäller områdets gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Programmet ska förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och också utgöra program för kommande projekterings- och granskningssatser. Programmet är också ett verktyg för kontroll och uppföljning.

Arbetet med denna typ av plandokument har vuxit fram, som svar på de krav som politiker och allmänhet ställt på att dels bättre förstå hur nya bebyggelsemiljöer kommer att se ut dels för att få garantier för att planskedets löften om kvalitet och god gestaltning genomförs i verkligheten.

Programmets viktigaste funktion är att ge vägledning vid utformning av byggnader och utedmiljö inom området. Genom s.k. utformningsregler, som knyts till detaljplanen genom planbestämmelse, ställs dessutom krav på när en viss utformning ordagrant måste följas. För att göra det tydligt vilka utformningsregler som fungerar som planbestämmelser, och således blir tvingande, har dessa markerats i ruta inom de olika avsnitten i programmet.

Gestaltningsprogrammet utgör även en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploater i samband med detaljplanens antagande. Avtalet innebär en överenskommelse om att exploateren ska leva upp till intentionerna i gestaltningsprogrammet.

På uppdrag av exploateren Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Bostad AB har konsulter från Bergkrantz arkitekter, Topia Landskapsarkitekter och Ramböll Väg & Gata, tagit fram förslag till gestaltning av nya bebyggelseområden vid Danvikshem, i samarbete med kommunen.

Områdets kulturhistoriska värden

Danvikshem ingår i ett större område som klassats som riksintresse för kulturmiljövården. Då kuststräckan från Saltsjöqvarn till Kvarnholmen samt området kring Svindersviken varit under starkt förändringstryck har ett särskilt s. k. kvalitetsprogram tagits fram av kommunen. Syftet med detta har varit att belysa och slå vakt om områdets kulturhistoriska värden och tolka vilka hänsyn som behöver tas till riksintresset. Kvalitetsprogrammets generella riktlinjer är följande:

- Att bevara och utveckla de grönområden som finns, att bevara orörda bergsbranter, bevara och förstärka landskapsrummen mellan branter och höjdpunkter samt beakta områdets läge i vattenrummet
- Att låta den äldre representativa bebyggelsen behålla dominansen i området, att karaktärsbyggnader ska kunna upplevas som orienteringspunkter i stadsbilden, att bevara spår och lämningar och återanvända den byggda miljön
- Att bevara och upprusta kajer och stränder, att bevara och upprusta gatunätet, att utveckla allmänna kommunikationer vattenledes samt att utveckla attraktiva gångstråk genom området
- Att uppmärksamma markbehandling och ”möblering” av det offentliga rummet.

Kvalitetsprogrammets värdering av befintliga kvaliteter avseende Danvikshem är följande:

- Det är Danvikshem som genom sin slottslika gestalt och sitt läge på krönet av berget som utgör ett av de viktigaste landmärkena utmed denna del av inseglingsleden.
- De tre före detta tjänstemannavillorna har var och en ett kulturhistoriskt egenvärde, men också ett värde som minnen av en svunnen epok i områdets historia.
- Av stor betydelse för landskapsbilden är vegetationen med sina sluttningsszoner.

Övergripande mål

Gestaltningsprogrammet för Danvikshem vill visa hur förslaget följer upp de kvalitetskrav som formulerats i ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust”. Den dramatiska skärgårdsterrängens bergsbranter, de stora vattenytorna, den ”gröna foton” och Danvikshems slottsliknande och dominerande byggnad skall bibehållas och fortsättningsvis vara tydliga i landskapsbilden och i området. Målsättningen med förslaget är också att ge boende ett rikare liv med ledorden gemenskap, trygghet och bekvämlighet samt ändamålsenlighet, hållbarhet och skönhet.

Programområdet

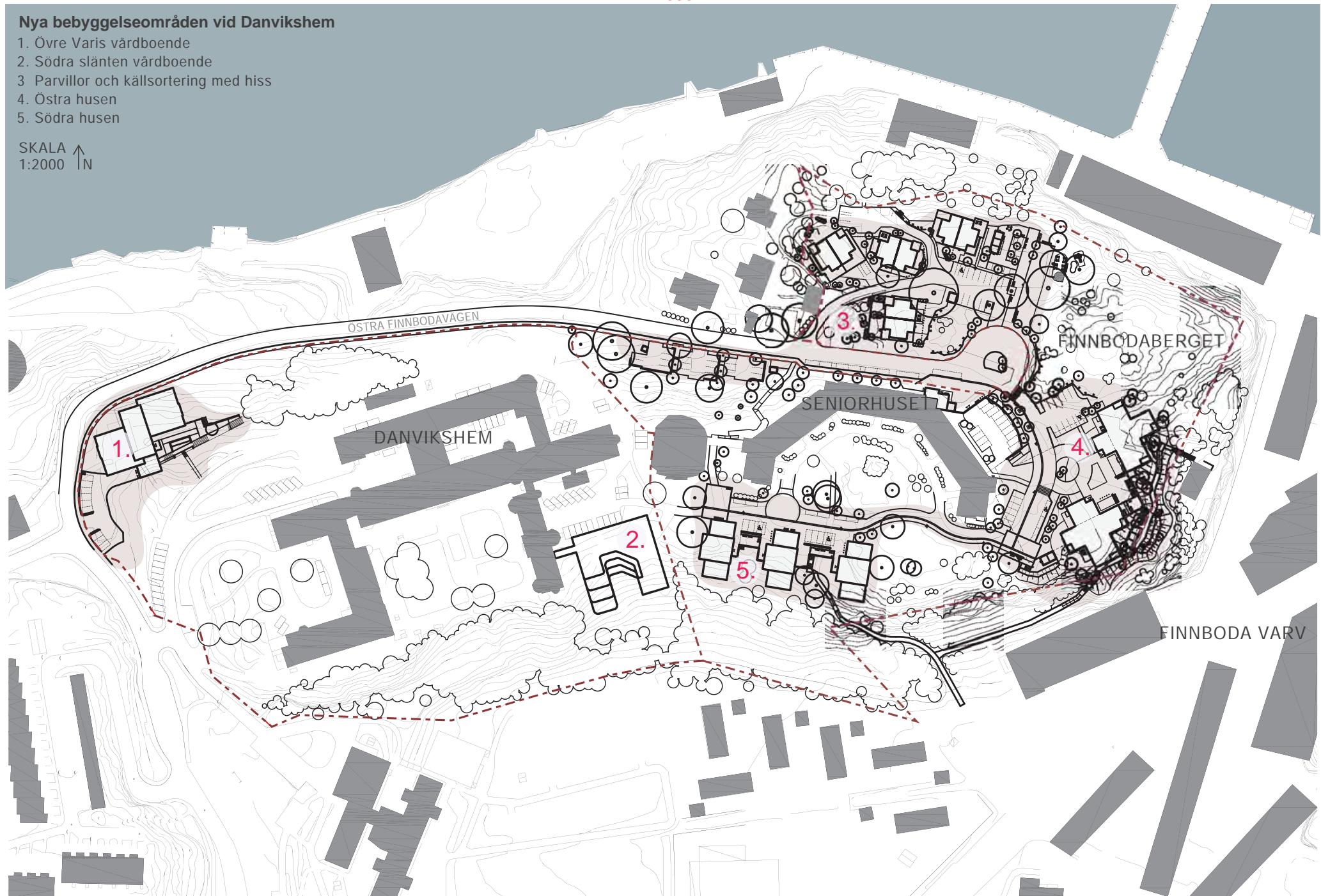
Gränsen för planområdet som omfattas av gestaltningsprogrammet går i söder och öster i branten ner mot Finnbona varv, i norr strax ovanför branten ned mot Saltsjön och i väster mot de befintliga villorna och Östra Finnbonavägen.

Gestaltningsprogrammet omfattar inte hela detaljplanområdet, utan endast de områden där ny bebyggelse och utedmiljö planeras. Det innebär att vårdhemmet Danvikshem, de tre befintliga tjänstemannavillorna och kontorshuset inte ingår. (Se bild på nästa sida.)

Nya bebyggelseområden vid Danvikshem

1. Övre Varis vårdboende
2. Södra slänten vårdboende
3. Parvillor och källsortering med hiss
4. Östra husen
5. Södra husen

SKALA
1:2000 ↑



2. Övergripande gestaltning

Gestaltningen av nya bebyggelseområden vid Danvikshem har för avsikt att ta vara på och utveckla de kvaliteter som redan finns i området. De tillkommande nya bostäderna ska bidra till att skapa en trygg och säker boendemiljö med särsklid hänsyn till målgruppen äldre.

Ny bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen som ska komplettera området runt Danvikshem är fördelad på fem områden.

Det första området (område 1), Övre Varis, ligger i anslutning till Danvikshems huvudbyggnad på den nordvästra sidan i sluttningen ner mot vattnet. Övre Varis ska bebyggas som ett komplement till stiftelsens verksamhet i form av ett vårdboende med tre avdelningar disponerade på tre våningar. Från översta planet har man via en gångbro nära till Danvikshems huvudbyggnad. Angöring sker västerifrån med parkering intill Östra Finngebodavägen. I söder bildas en skyddad trädgård för vårdhemmets boende.

Det andra området (område 2), Södra slänten vårdoende, ligger sydöst om Danvikshem. Den nya byggnaden är med en glasad gångbro ihopkopplad med Danvikshem och är också ett komplement till stiftelsens verksamhet i form av ett vårdboende med fyra avdelningar fördelade på fyra våningar. Angöring sker genom Danvikshem eller genom byggnadens egen entré mot Danvikshems sydöstra parkering. Längst ner i huset bildas en gemensam trädgård mot söder och på varje våning ligger stora lättillgängliga terrasser för de enskilda avdelningarna.

Det tredje området (område 3), parvillorna, består av platån norr om det befintliga Seniorhuset. Här på berget med utsikt över Stockholms hamninlopp ligg tidigare Finnbona varvs arbetar- och tjänstemannabostäder som då utgjorde ett eget litet samhälle. En mindre del av denna bebyggelse finns bevarad och består av tre före detta tjänstemannavillor strax väster om platån. På platån som idag huvudsakligen nyttjas som parkeringsyta föreslås nu en komplettering med en småskalig bebyggelse om fyra parvillor som till sin husform och volym skall anknyta till de gamla tjänstemannavillorna.

Det fjärde området (område 4), här kallade de östra husen, ligger på östra sidan om Seniorhuset och domineras idag av en bussvärdplan och en parkeringsyta. Platsen avslutas med en bergsbrant ner mot Finnbona varv med utsikt mot Djurgården och Stockholms inlopp. Mitt i branten ligger en förfallen disponentvilla. På kanten ovanför villan placeras två nya flerbostadshus om 3 till 5 våningar plus souterränglägen. De består av uppbrutna volymer med olika våningsantal för att anknyta till landskapets bergknallar och nivåskillnader.

Det femte området (område 5), Södra husen, ligger på södra sidan om Seniorhuset och består av tre långsmala sexvåningshus med souterränglägen, vilka landar lätt i den skogsbevuxna branten. Smala trespänningar står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att inte skymma utsikten.

Landskapsgestaltning

Gestaltningen av den yttre miljön innebär en utveckling av områdets nuvarande kvaliteteter, som områdets vegetation med uppväxna träd och områdets möjlighet till utsiktar. Användningen av den yttre miljön bygger vidare på de aktiviteter som redan är etablerade i området. Vid vårdboendet anläggs en terrassträdgård på en plats där det tidigare funnits terrasserade trädgårdsanläggningar. Den tillkommande bostadsmiljön runt det befintliga Seniorhuset utvecklas med anläggningar för odling, boulespel och utsiktsplatser. Parvillorna på platån ges en noggrann och enhetlig utformning av uteplatser då dessa kommer vara väl exponerade mot omgivningen och Saltsjöns inlopp.

I anslutning till vårdboendet Övre Varis bevaras en stor lönn, en ek, ytterligare lönnar, lind och hagtornsträd. En befintlig, magnifik ek finns centralt i miljön där parhusen byggs. Ytterligare fem-sex stora ekar bevaras i miljön kring parhusen. I direkt anslutning till de södra bostadshusen bevaras fem till sex stora ekar.

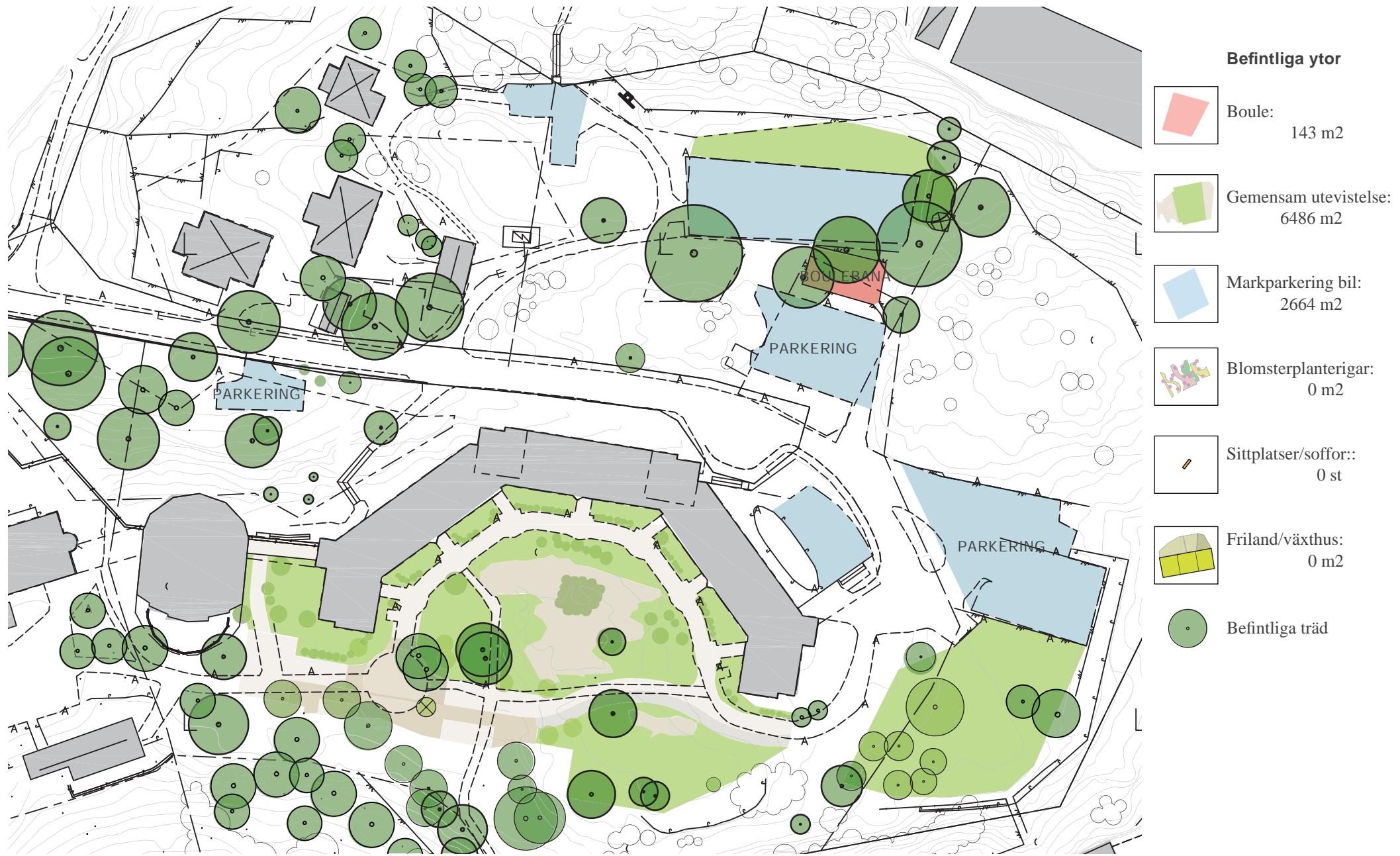
Utevistelse

På sidan 10 respektive 11 finns en sammanställning i form av en tabell och en karta. De visar fördelningen mellan olika ytor före och efter genomförandet av detaljplanen.

Där redovisas var befintliga ytor för gemensam utevistelse, boulespel, markparkering m är belägna i förhållande till var de föreslagna ytorna kommer att vara placerade samt ytornas storleksförhållanden före och efter genomförandet.

Sammanställningen visar att andelen friytor (obebyggda områden) minskar medan andelen ordnade ytor för gemensam utevistelse (rekreation), boulespel, växthus med odling, sittplatser och andra mötesplatser ökar. Andelen markparkering kommer att minska något vilket beror på att fler platser kommer att kunna erbjudas i garage.

Av kartan på sidan 11 framgår även vilka träd som ska sparas och vilka som kommer att fällas för att ny bebyggelse och anläggningar ska kunna uppföras.



Föreslagna ytor

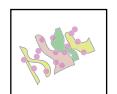
Boule:
306 m²
+163 m²



Gemensam utevistelse:
7671 m²
+1185 m²



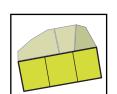
Markparkering bil:
1956 m²
- 708 m²



Blomsterplanterigar:
380 m²
+380 m²



Sittplatser/soffor::
30 st
+30 st



Friland/växthus:
282 m²
+282 m²



Träd som sparas



Träd som fälls



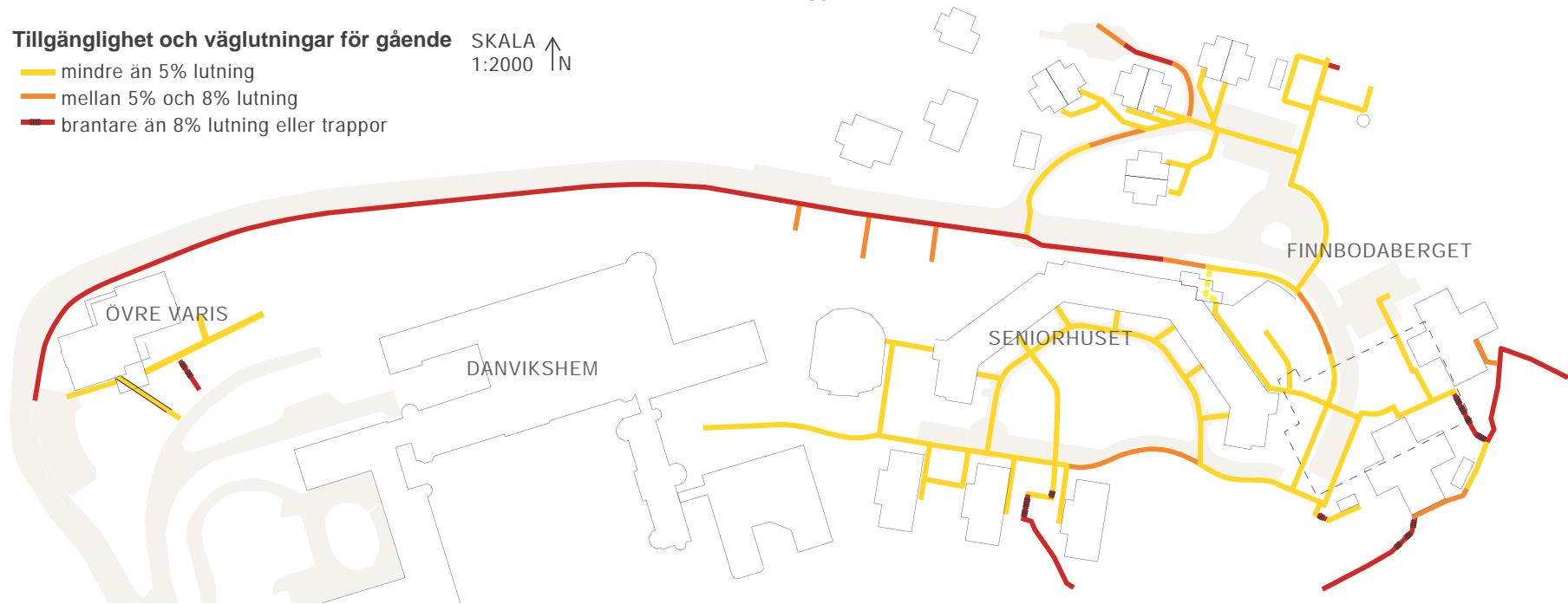
Föreslagna nya träd



Tillgänglighet och väglutningar för gående

- mindre än 5% lutning
- mellan 5% och 8% lutning
- brantare än 8% lutning eller trappor

SKALA
1:2000 ↑ N



Parkering

- markparkering
- kantstensparkering
- parkering i garage
- cykelparkering



Tillgänglighet

Utemiljön vid Övre Varis består huvudsakligen av en trädgård som är tillgänglig från entréplanet och står i direkt anslutning till trapphuset. Trädgården kan upplevas från det gemensamma samlingsrummet och det är möjligt att ta sig ut i trädgården utan att passera nivåskillnader för att uppsöka platser i sol eller skugga. Från översta planet nås vägen nära Danvikshems huvudentré via en gångbro.

Öster om Danvikshems huvudbyggnad organiseras bostadsmiljön vid Finnbodaberget kring ett centralt gångstråk som förbinder bostadsentréer och utemiljöns anläggningar. Detta stråk är huvudsakligen anpassat till krav på bekväma lutningar. På två sträckor som till följd av topografin har en brantare lutning, finns alternativa lösningar i form av hiss mellan två nivåer, samt gångvägen längs seniorhusets entréer. Det finns idag två förfallna gångvägar/trappsystem som förbinder berget vid Danvikshem med Finnbodas bostadskvarter. Den nya landskapsplaneringen ansluter till dessa gångstråk och i samband med detta projekt ska gångvägarna/trappsystemen rustas.

Längs Östra Finnbodavägens ena sida anläggs en trottoar med kantsten som förbättrar tillgängligheten för gående till de östra delarna vid Finnbodaberget.

Parkering

Ett befintligt parkeringsgarage byggs ut i den östra delen av området. Flera mindre kompletterande markparkeringar passas in i landskapet i nära anslutning till bostäderna. I samband med att Östra Finnbodavägen byggs om tillkommer även en mindre del kanststensparkering. Dessa kommer vara förlagda inom allmän platsmark och framför allt kunna användas av besökande till området, t.ex. hemtjänsten. Tillsammans med trottoar och gatuträd bidrar detta till att skapa en miljö anpassad för såväl gående som för biltrafik.

Sophantering

Vårdboendet Övre Varis planeras att få ett soprum nära entrén. Vid parvillorna finns ett gemensamt sophus för hushållssopor. Parhusen delar källsortering med Seniorhuset, vilket ligger i nära anslutning till den nya busshållplatsen. De östra och södra husen har sina egna soprum för hushållssopor och källsortering med korta hämtningsavstånd.

Sopbilar har vändningsmöjlighet på vårdboendet Övre Varis parkering, på torgplatsen framför de östra husen, samt vid klubbhuset i slutet av tillfartsvägen till de södra husen.

All sophantering till vårdboendet i södra slänten sker via Danvikshem.

Dagvatten

Dagvatten samlas i ytliga ränndalar av storgatsten och leds till stenkistor där vattnet kan infiltrera eller fördöjas. Vissa stenkistor bräddas till det kommunala dagvattennätet. Nedanför busshållplatsen utmed Östra Finnbodavägen ansluts dagvatten till det befintliga systemet med konventionella dagvattenbrunnar.

Belysning

Belysning av utemiljön sker med konventionell vägbelysning fram till busshållplats och vändplan. I övriga miljöer används belysning med parkkaraktär.

Konst

Stora delar av den befintliga miljön präglas idag av fina utblickar över omgivande landskap och stora fina uppväxta träd. Vid garagenedfarten nära busshållplatsen finns ej dessa kvaliteter. Av denna anledning föreslås denna plats utvecklas med offentlig konst.



Fotomontage från norr som visar vårdboendet vid Övre Varis med Danviks Hospital och Henriksdalsberget i bakgrunden.

3. Övre Varis vårdboende

Ny bebyggelse

Byggnaden är placerad i sluttningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. Mittenvolymen med gemensamma funktioner är glasad och har stora balkonger i norr och söder. De två volymerna med bostadsrum är murade i tegel. Bostadsrummen har fönster utformade för att optimera utblickar mot Djurgården respektive trädgårdssidan. Utsikten mot Stockholms inlopp tas tillvara från den gemensamma delen och från de norrvända bostadsrummen. Andra hälften av bostadsrummen riktas mot söder och trädgården. Souterrängvåningen utnyttjas för teknikrum och personalutrymmen. Ovanpå entrédelen ligger en terrass som används av avdelningen på plan 1 samt fungerar som brandutrymning. Från översta planet har man via en gångbro brandutrymning och en nära promenad till Danvikshems huvudbyggnad. Planbestämmelse om en kulvert, eller förbindelse under mark, mellan Danvikshem och Övre Varis läggs in som en möjlighet, för en enklare kommunikation mellan enheterna.

- Fasader ska utföras i tegel, förutom mittpartier som utföres i glas.
- Teglet ska ha mörk karaktär och muras i förband på plats. Rörelsefogar placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
- Sockeln ska utföras i mörk tegel/betong och vara indragen minst 0,7 meter på den östra bostadsdelen.
- Fönster i tegelfasad ska vara mörka och smäckra och ges ett horisontellt intryck.
- Mittparti, entréparti samt partier vid korridorslut ska vara av glas och mörkt stål. Räcke för balkong och terrass ska vara i svart målad smide.
- Mittparti mot norr ska glasas in och utföras med smäckra och mörka profiler.
- Tak utföres som svagt lutande pulpettak med mörka krönplåtar, fönsterbleck, stuprör etc.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

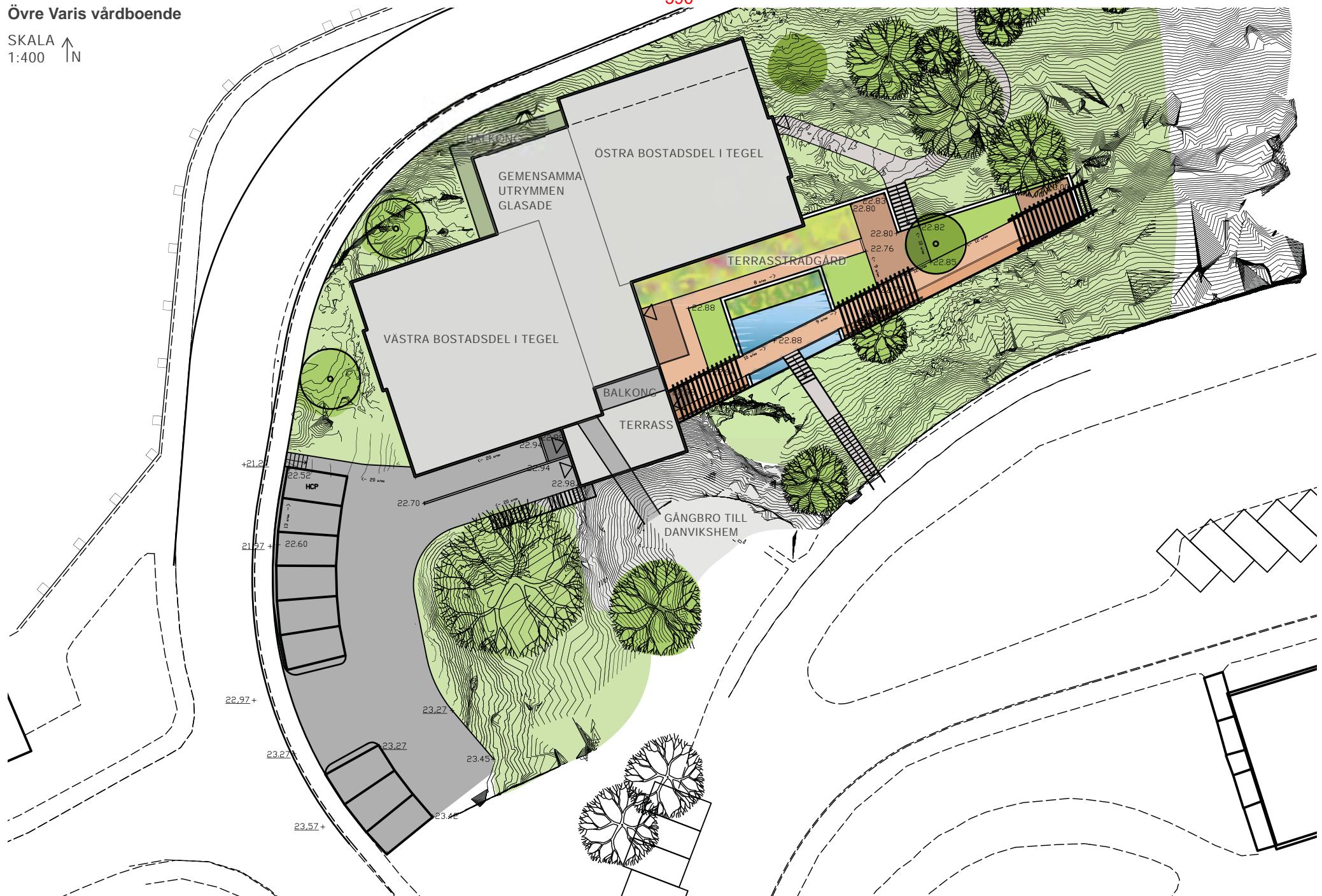


Vårdboendet från väster.

Övre Varis vårdboende

SKALA
1:400

396



Landskapsgestaltning för Övre Varis vårdboende

Vid Övre Varis skapas en skyddad trädgård i nära anslutning till vårdboendet. En parkering anordnas intill Östra Finnbonavägen med nära anslutning till entrén.

Trädgården kan skönjas genom den glasade huvudentrén och kan upplevas från ett gemensamt uppehållsrum. I entréplanet görs trädgården helt tillgänglig i en nivå med hjälp av stödmurar i slutningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförförhållanden.

Trappor i terrängen nedanför byggnaden ansluter till befintliga stigar som rustas vid byggnationen. En trappa leder också från trädgården upp mot Danvikshemsvägen.

Stödmurar ges en rustik granitbeklädnad och trappor utförs som blockstegstrappor i granit. Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas. Markbeläggningen utförs som en omsorgsfull och detaljerad mönsterläggning med trädgårdskänsla, t.ex en mindre betongsten som läggs i fiskbensmönster.

- Stödmurar ska ges en rustik granitbeklädnad
- Trappor ska utföras som blockstegstrappor i granit
- Graniten ska påminna om befintlig berggrund.
- Skyddsräcken och räcken för gångbro utförs i målat svart smide



Trädgården sedd från vårdboendets entrébyggnad.



Granit i trappor och murar ska påminna om områdets befintliga berggrund.



Gångar och planteringar anläggs mot öster i den branta slutningen.



4. Södra slänten vårdboende

Ny bebyggelse

Byggnaden är placerad i slänten mot söder och består av en byggnad som med tre sidor sluter sig runt en gemensam södervärd gård. Mot öster bildar byggnaden en rygg tvärs slänten som anpassar sig till de södra husen, mot väster trappar sig volymerna ned och släpper in ljus på gården och in i huset. Trappningen av byggnaden bildar även generösa terrasser till varje våning. Huset, som byggs i mörkt tegel, har en egen entré och kopplas ihop med Danvikshems huvudbyggnad genom en glasad gångbro. Våningen längst ner utnyttjas för teknikrum.

- Fasader ska utföras i mörkt tegel och glaspartier.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.



Vårdboendets entrésida från norr.



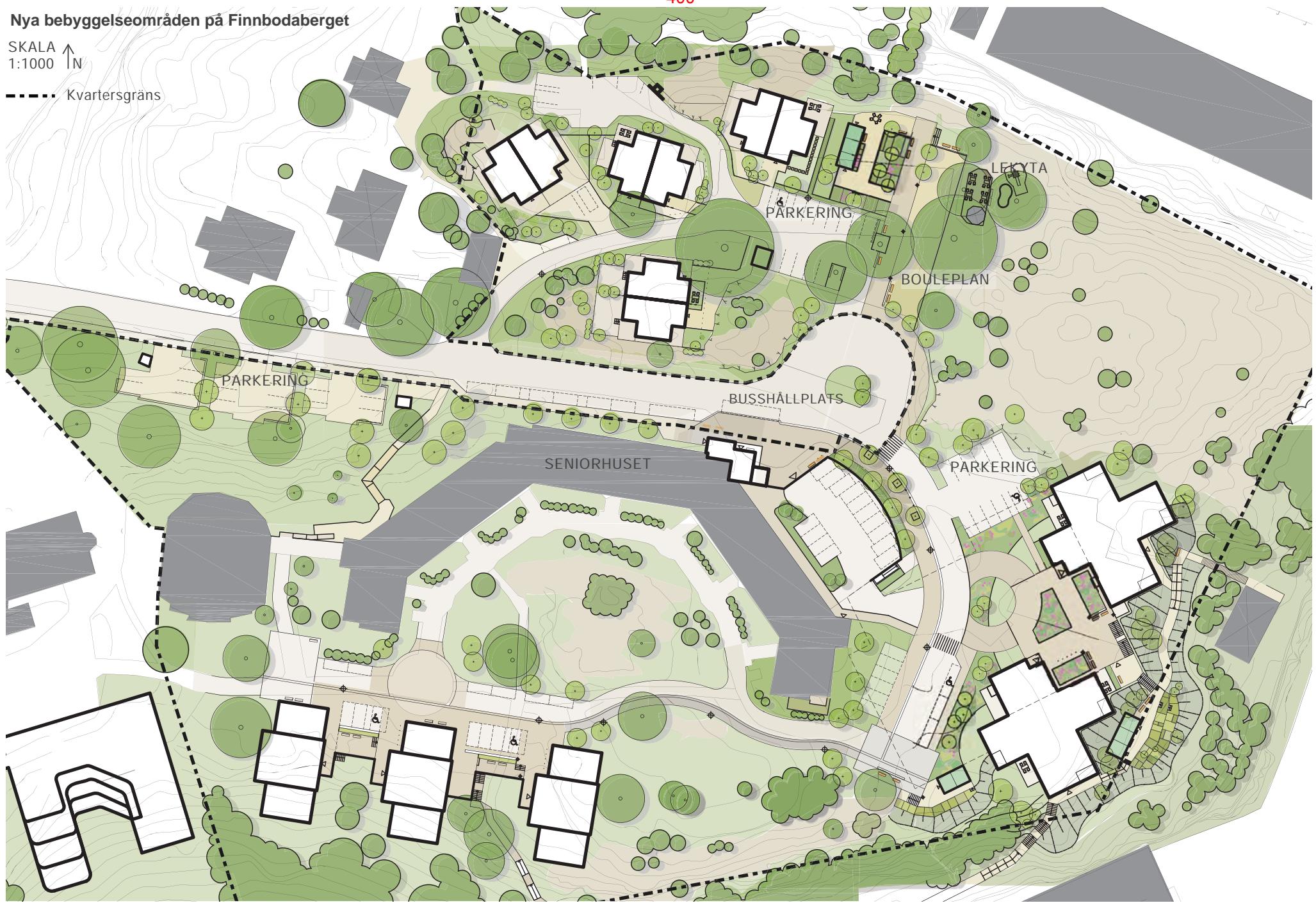
Vårdboendets gårdsida från söder.

Nya bebyggelseområden på Finnbodaberget

SKALA
1:1000 N

— Kvartersgräns

400



5. Bebyggelseområden på Finnbodaberget

Landskapsgestaltning

Utemiljön ska präglas av de naturliga förutsättningarna genom att så mycket som möjligt av natur, klippor och träd sparas. Det finns flera stora ekar som är ett viktigt inslag för utformningen av platsen. Den befintliga vegetationen sluter tätt kring bostadsmiljöerna.

Utemiljön byggs upp kring ett gångstråk som löper genom hela området vid Finnbodaberget. Längs detta stråk skaps ett pärlband av sittplatser, bersåer, boulebanor, odlingsplatser, växthus och utsiktsplatser arrangerade i mer eller mindre dramatiska topografiska lägen. Utemiljön planeras så att det ger möjligheter till utveckling av de aktiviteter och den natur som redan är etablerad i området, så som boule, odling och festplatser.

De befintliga gångstigarna och trapporna kommer att rustas upp för att förbättra framkomligheten mellan befintliga och nya promenadstråk.

Utemiljön ska vid sidan av naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas om hand i ett ytligt ränndalssystem som löper genom området och bidrar till att skapa karaktär. Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför Seniorhuset.

Odlarentusiasmen är stor i området och det finns många fina lägen för terrassodling. Det finns även fina lägen för utsiktsplatser som förbättras och görs tillgängliga.

- Belysning inom kvartersmark ska vara av parkkaraktär. Armaturer och stolpar ges en mörk färg.
- Trappor ska utföras som blockstegstrappor i granit
- Stödmurar ska ges en rustik granitbeklädnad alternativt uppföras med råkilad blocksten i granit.
- Parksoffor, cykelställ och papperskorgar ska ha en robust karaktär.
- Stora befintliga ekar i området ska sparas
- Dagvatten ska ledas i ett ytligt ränndalssystem till stenkistor.
- Gångstråk och entréplatser ska ges en markbeläggning av betongmarksten eller marktegel.

401



Odlarentusiasmen är stor i området. Gestaltningen tar fasta på detta intresse och att det finns många fina lägen för terrassodling.



Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför Seniorhuset.



Det finns fina lägen för utsiktsplatser som utvecklas vidare i gestaltningen av området..

Vegetationsplan för Finnbodaberget

- Nytt träd
- Befintligt träd

SKALA
1:1000 ↑ N



Vegetation

När man rör sig genom området ska man passera och uppleva olika arter och uttryck. Växtvalet anpassas till platsens förutsättningar och bygger vidare på befintliga vegetationskarakterer.

Vid **parkeringen** längs Östra Finnbonavägen upp mot Seniorhuset kompletteras den befintliga växtligheten med ett större karaktärsfull träd som markerar entrén, t.ex. kärrek (*Quercus palustris*).

Kring **parvillorna** förstärks karaktären av trädgård och klippig skärgårdsterräng med friväxande syréner (*Syringa vulgaris*), pimpinellros "Roslagsros" (*Rosa pimpinellifolia 'Plena'*) och doftande schersmin (*Philadelphus 'Mont Blanc'*).

Promenaden mellan bussvändplatsen, bouleplanen och utsiktsplatsen kantas av ett mindre eller medelstort blommande träd, exempelvis häggmispel på stam (*Amelanchier arborea 'Robin Hill'*). Det knyter an till den vilda vegetationen men har ett mer formellt och prydligt växtsätt med genomgående stam och smal krona. Rik blomning och höstfärgar.

Kring **växthusen** och odlingsytor i området planteras fruktträd av kända och pålitliga sorter.

Nedanför **berghällarna**, framför seniorhuset och vid passagen norr om östra husen, föreslås träd som till sin karaktär anknyter till berghällarnas vilda vegetation. En mer smalkronig oxel som österrikisk oxel (*Sorbus austriaca*) kan användas som gutaträd. Vanlig oxel (*Sorbus intermedia*) och tall (*Pinus sylvestris*) är exempel på träd som passar i gränsen mot naturmarken.

I **östra branten** nedanför de östra husen planteras snabbväxande medelstora träd med en naturlik karaktär. Fågelbär (*Prunus avium*) och bergskörsbär (*Prunus sargentii*) ger rik blomning och fina höstfärgar.

Den **östra gården** ovanför det nya garaget utformas som ett öppet rum med gräsytor och en rikligt blommande småträd, busk- och perennplantering utmed trottoar och parkering.

Utmed den nya vägen till de södra husen, genom den **södra parken**, kompletteras med grupper av träd, t.ex. naverlönn (*Acer campestre*) - ett mindre träd som växer bra i lite bergigare terräng och formerar sig bra med sin kompakta krona intill de befintliga stora ekarna.



Naverlönn, *Acer campestre*



Oxel, *Sorbus intermedia*



Häggmispel, *Amelanchier 'Robin Hill'*



"Roslagsros", *Rosa pimpinellifolia 'Plena'*



Syrén, *Syringa vulgaris*



Schersmin, *Philadelphus 'Mont Blanc'*



Exempel på perennplantering med riklig blomning.



Markbeläggning

Ett samlande gångstråk knyter samman de olika delarna i området. Markbeläggningen består av flera olika typer, anpassat efter respektive plats, funktion och uttryck.

Gångstråket in mot bouleplanerna i norr och fram till entréerna vid östra husen utformas med en beläggning som förmedlar en intimare trädgårdskänsla, t.ex. mörkbrunt marktegel (1).

Gångbanan som löper längs vägen får en slitstark beläggning i ett mönster som passar att läggas i radier, till exempel en rektangulär ofasad betongmarksten i blandade färgnyanser som ljusgrått och sandfärg (2).

Torgytorna, som även skall fungera för vändning av fordon får en mörkgrå eller blandad beläggning av ofasad marksten som läggs i fiskbensmönster (3 och 4).

Ytorna kring södra husen får en beläggning som passar för såväl trottoarer och gemensamma uteplatser mellan husen, till exempel en ofasad betongmarksten som läggs i fiskbensmönster - större delen mörkgrå, med inslag av sandfärgad och ljusare betongsten (5).

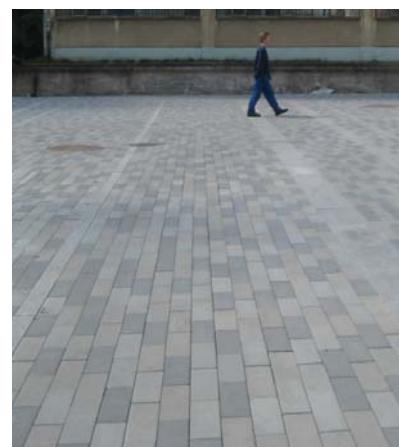
En ränndal av tre rader storgatsten (6) markerar gränsen mellan körbana och gångbana och länkar samman de olika ytorna.



Exempel på promenad belagd med ofasad betongsten, kv Kölnan, Hammarby sjöstad.

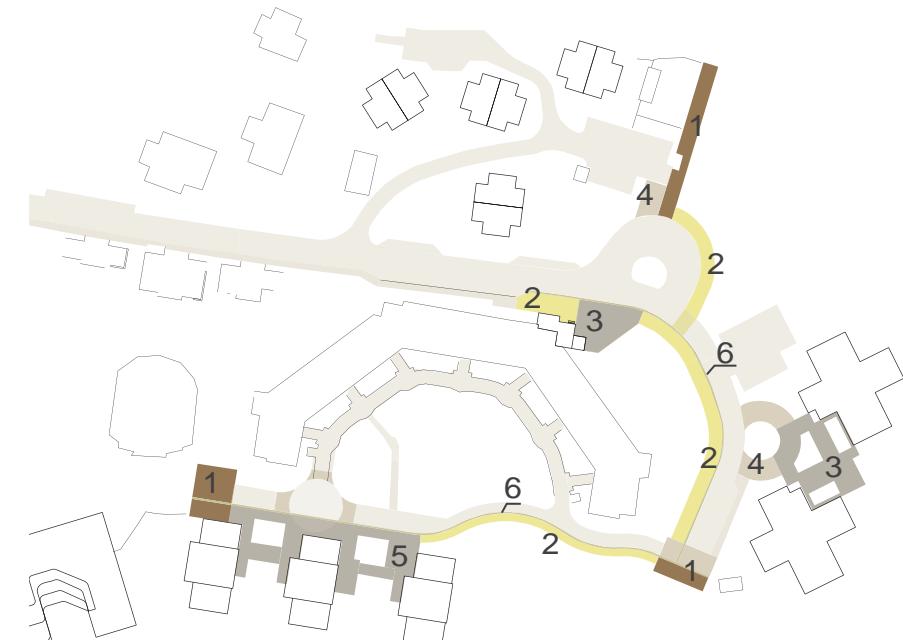


Exempel på mörkbrunt marktegel.



Exempel på beklädnadsmur och trappa i granit som påminner om områdets berggrund.

404



Förslag på markbeläggningar

1. marktegel, mörkbrunt
2. betongmarksten, liten ofasad i ljusgrått och sandfärgad
3. betongmarksten, ofasad i ljusgrått
4. betongmarksten, trafikyta
5. betongmarksten, mörkgrå i fiskbensmönster
6. storgatsten, ränndal och fris



Belysning

Fram till vändplanen vid busshållplatsen som utgörs av allmän gata finns vägbelysning anpassad för blandad trafik. Belysning på allmän plats anläggs i enlighet med kommunens belysningsprogram. Längs övriga vägar och platser är det fastighetsägarens/explötörenns ansvar att anlägga och sköta belysningen.

INom kvartersmark eftersträvas en belysningen av parkkaraktär. Där föreslås en armatur med bred ljusbild som passar bra för både vägar och parkmark, till exempel Kipp (Louis Poulsen). Den har en bred ljusbild som gör att armaturen inte behöver sitta så tätt. Armaturer och stolpar ges en mörkgrå färg, t.ex RAL 7015 för att inte vara alltför framträdande i miljön.

Promenadstråket och torgtytor kompletteras med pollarbelysning som kan riktas längs med gångstråken. Här föreslås en LED-pollare, Pathway (Nordic Led), som har anpassningsbar ljusbild.

Möblering

Området utrustas med robusta soffor anpassade för en offentlig parkmiljö, förslagsvis Veksö Comfort med armstöd. De kompletteras på några ställen med tillhörande bord.

Cykelparkering anordnas med enkla pollare som passar på öppna platser, till exempel Blenda från Nola.

Papperskorgar föreslås vara av ett robust utförande försedda med lock och passande i den parklikla miljön, t.ex. Ruben NF2465 från Nifo-Lappset.

Växthus

På tre platser byggs växthus med traditionella proportioner och i utförande med sadeltak, t.ex. från Sweden Green House. Omkring växthusen skapas plats för sittplatser och odlingsytor.



Exempel på cykelpollare Blenda (Nola).



Exempel på stolparmatur (Kipp, Louis Poulsen) och belysningspollare (Pathway, Nordic Led).



Exempel på Parksoffa Veksö Comfort

Exempel på växthus med tillhörande vistelseytor (modell från Sweden Green House).





5.1 Parvillor och hiss invid seniorhuset

Parvillor

Parvillornas placering är anpassad efter förutsättningarna på platsen i form av klippor, befintliga vägar och bebyggelse samt utblickar. Den småskaliga bebyggelsen på plåtan ansluter i husform och volym till de befintliga äldre villorna. Fasaderna kläs förslagsvis i grönmålad träpanel och taket med mörk falsad plåt. Varje hus utnyttjar sitt unika läge genom anpassning av entréplacering, uteplatser och fönstersättning. Husen är flexibelt inredningsbara med olika antal sovrum och möjlighet till dubbelhöjd i vardagsrum.

- Parvillornas husform och volym ska anknyta till de äldre villorna.
- Fasader ska vara av träpanel i en samordnad färgskala, dock får inte vit eller svart träpanel användas.
- Tak ska utformas som sadeltak med minsta takvinkel 22 grader. Mindre delar av byggnaden kan utföras med valmat tak.
- Takmaterialet ska vara mörk falsad plåt. Krönplåtar, fönsterbleck och stuprör ska vara mörka.
- Terrasser ska anordnas fram till tomtgräns, undantaget vissa ytor för bl.a. angöring enligt illustration i gestaltningsprogram.



Parvillor från söder, marknivå.



Parvilla med utsikt mot Djurgården.

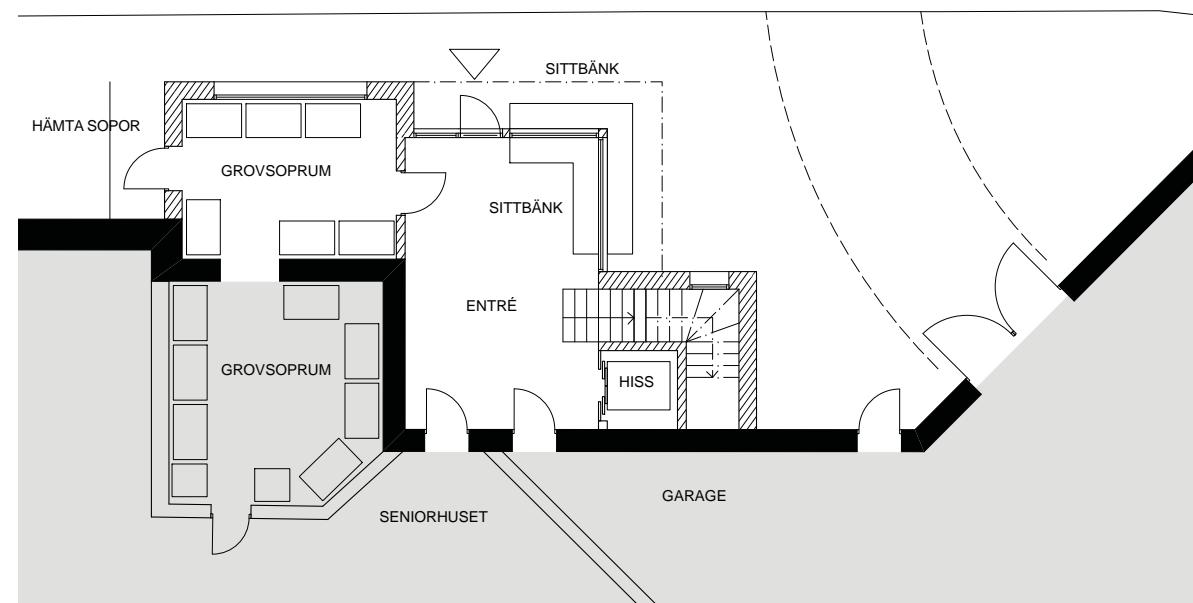
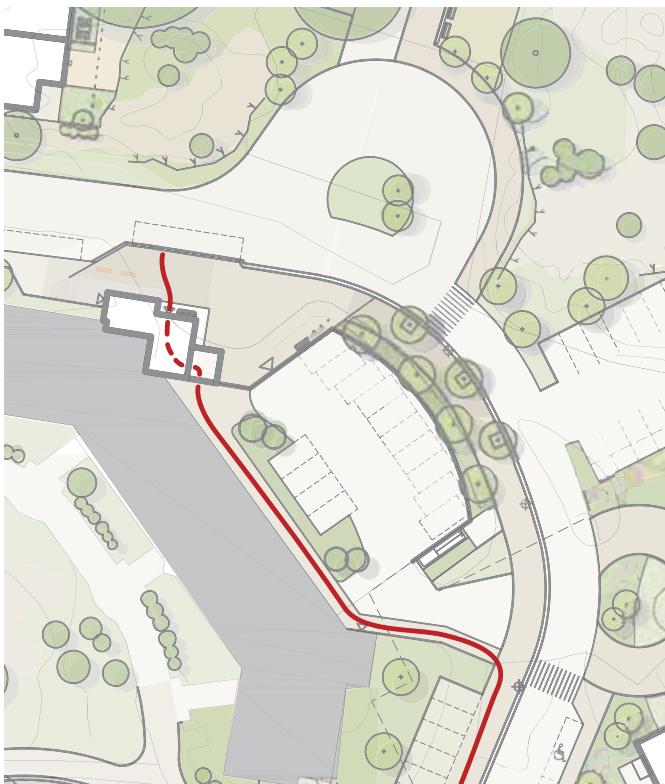


Ny källsortering med hiss från nordöst.

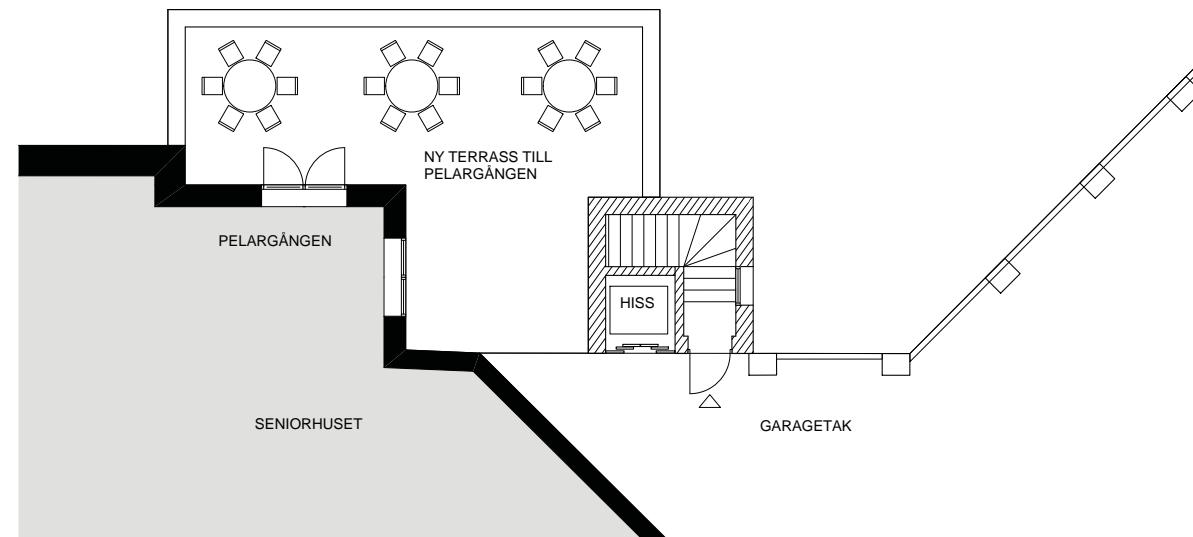
Källsortering och hiss invid seniorhuset.

Vid busshållsplatsen kommer seniorhuset att byggas till. Byggnaden kommer att innehålla källsortering för seniorhuset och de fyra parvillorna samt hiss och trappa till den övre nivån på garagebyggnaden. Byggnaden ger även möjlighet att vänta på bussen inne eller ute.

Tillträde till garageet via byggnaden ordnas också. Tillträde till seniorhuset får endast de som bor i huset.



Förslag entréplan.



Förslag plan 1.



Landskapsgestaltning för parvillor och området kring busshållsplatsen

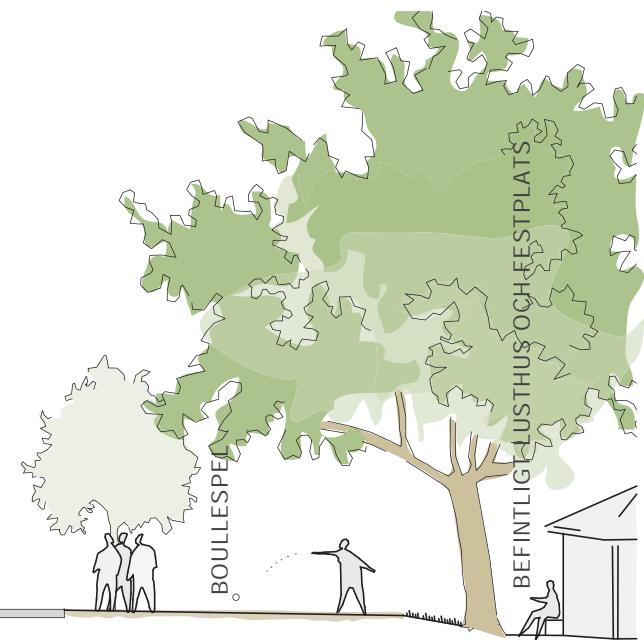
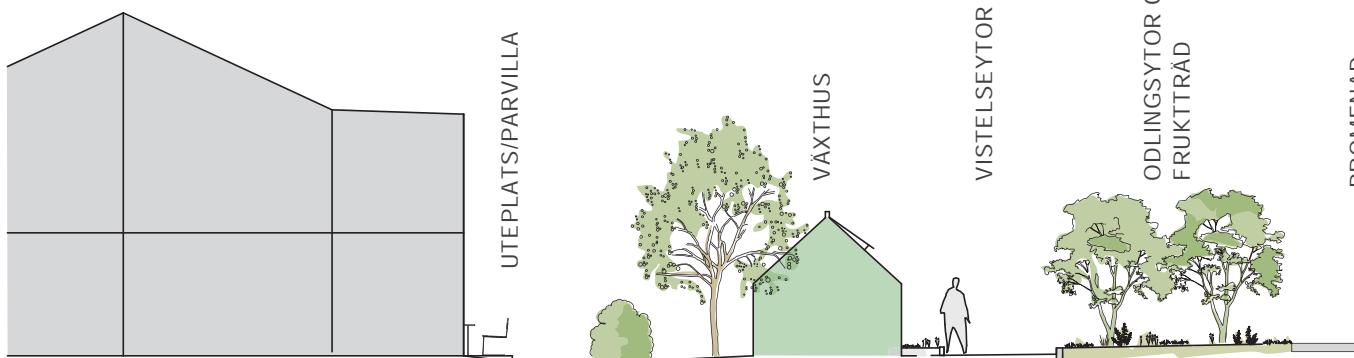
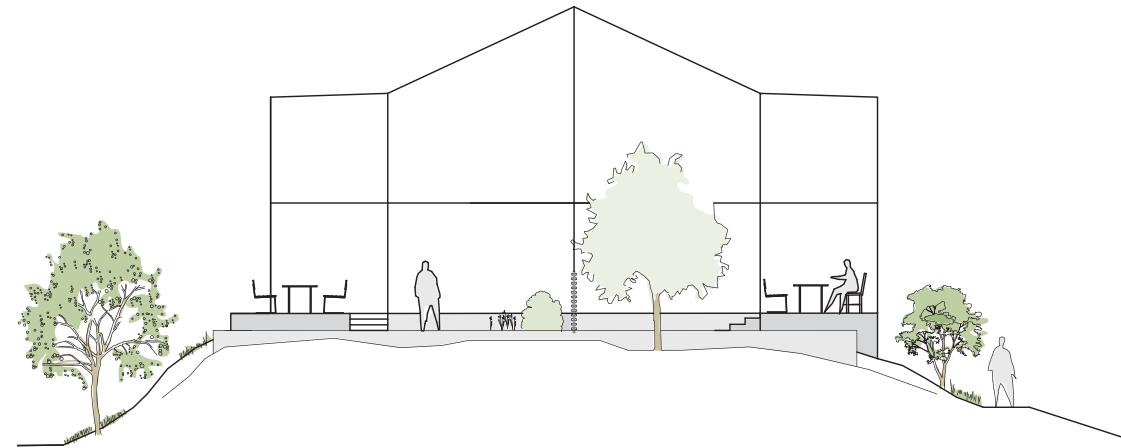
De fyra parhusen placeras i terrängen omgivna av bevarade berghällar och stora ekar. Husen nås från en smal bilväg i delvis nytt läge som ansluter till en gemensam parkering. Ett av parhusen ordnas med parkering på tomtten. Parhusen får små förgårdar med plats för cykelparkering. På den motsatta sidan och runt huset utformas små tomter med hjälp av terrasser som tar upp höjdskillnader från de omgivande berghällarna. Terrasserna som uppförs med granit innehåller en anpassning till naturmarken och tillför samtidigt vistelseytor med ökad tillgänglighet.

Ett promenadstråk leder förbi bussvändplanen och vidare ut mot branten med utsikt över Stockholms inlopp.

Befintligt lusthus och festplats kompletteras med växthus, platser för odlingar, sittplatser och grusytor lämpade för boulespel. Platsen vid lusthuset kompletteras desutom med en liten lektyta, med naturliga materialval, varsamt anpassat till terrängen.

Områdets stora befintliga ekar kompletteras med andra träd som bidrar till en sammanhängande grön miljö mellan vändplanen och vistelseytorna i norr.

Stödmurar vid parkeringen längs Östra Finnbadavägen och vid parkeringen nära villorna utförs med blockstensmur i råkluven granit som samspelear med murarna nedanför Danvikshem. Blockstensmurar används också för att skapa avgränsning vid parvillorna och vistelseytorna med bouleplanen och sittplatser.





- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma.
- Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä.

- Vissa fönster, balkongglasning och träfasader vid terrasser ska ha en tydlig ramomfattning.
- Balkonger som är skurna ur hörn, ska glasas in. Inglasning utförs utan profiler.

- Det högsta taket på varje byggnad utförs som svagt lutande pulpet tak.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.

5.2. Östra husen

Ovanpå garaget och på kanten av Finnbodaberget med utsikt över Stockholms inlopp placeras två flerbostadshus med cirka 20 lägenheter i varje. De är utformade med korsformad plan där de olika armarna har olika höjd. Volymuppbryggnaden gör att husen underordnar sig Seniorhuset och anpassar sig till terrängens bergknallar. Fasaderna är ljusa med större partier av trä vid balkonger och kring grupper av fönster. Planformen ger de flesta lägenheter utsiktar åt tre väderstreck. De översta lägenheterna får stora terrasser och i markplan och souterräng blir det uteplatser på mark.

Garaget

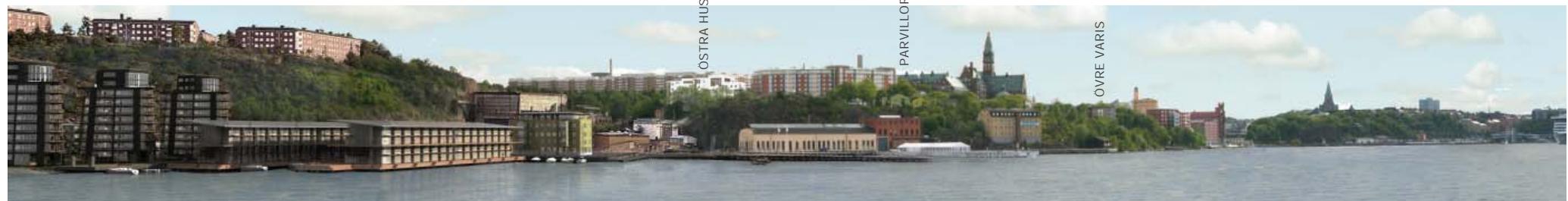
Garaget med cirka 71 nya platser är placerat under mark mellan Östra husen och Seniorhuset. Infart till det nya garaget sker genom det befintliga garaget som ska vara tydligt markerad. Detta innebär att ingen ny infart och ramp krävs. Garaget nås från Seniorhusets nya hiss-byggnad samt med hiss från de två östra husen. Ovanpå garaget ligger en torgyta med tydliga entréer till husen med utblick mot inloppet mellan husen.

Disponentvillan

Den kulturhistoriskt värdefulla ”Disponentvillan” planeras att renoveras. Eftersom disponentvillan nyligen planlagts inom ett angränsande planområde blir utgångspunkten vad som är tillåtet i gällande detaljplan för Finnbodaområdet. Området har användningen HKBC och byggnaden har en q-bestämmelse som innebär att byggnadens karaktär inte får ändras eller rivas. Det spektakulära läget och ändringar i närmiljön genom åren har gjort att tillgängligheten till huset är starkt begränsad, även vid en framtid renovering. För att nå huset planeras en trappa från torgytan mellan de östra husen. Dessutom kan man komma ut genom parkeringsgaraget på en lägre nivå, eller via brandutrymningsväg från bostadshusen ytterligare en våning lägre ner. Angöringen görs inte rullstolstillgänglig eftersom radikala ingrepp krävs som skulle påverka omgivningen negativt.



Östra husen från sydöst.



Fotomontage som visar den nya bebyggelsen sett från sjösidan i öster.



Landskapsgestaltning vid de östra husen

De östra husen placeras kring ett centralt entréorg. Här finns utrymme för angöringstrafik såsom taxi, likväl som sopbiltransporter. Torget rymmer också perennplanteringar, cykelparkering och sittplatser med utsikt. På östra sidan anordnas ett gångvägssystem som ansluter till en befintlig gångväg ner mot Finnbona varvs nya bostadsområde.

Gångstråket samordnas också med kolonilotter och växthus för de boendes egna odlingar. En gångpassage med avvikande beläggning ansluter entréorget till gångstråket som löper genom hela bostadsområdet. Lokalgatan och bostadsgården avskiljs med en generös perennplantering.

Gatan avslutas med en vändplan som utformas som ett litet utsiktstorg med sittplatser. Nedanför detta torg i slänten ner mot Finnbona anordnas terrasser och växthus för de boendes egna odlingar. Ytterligare ett utsiktstorg och

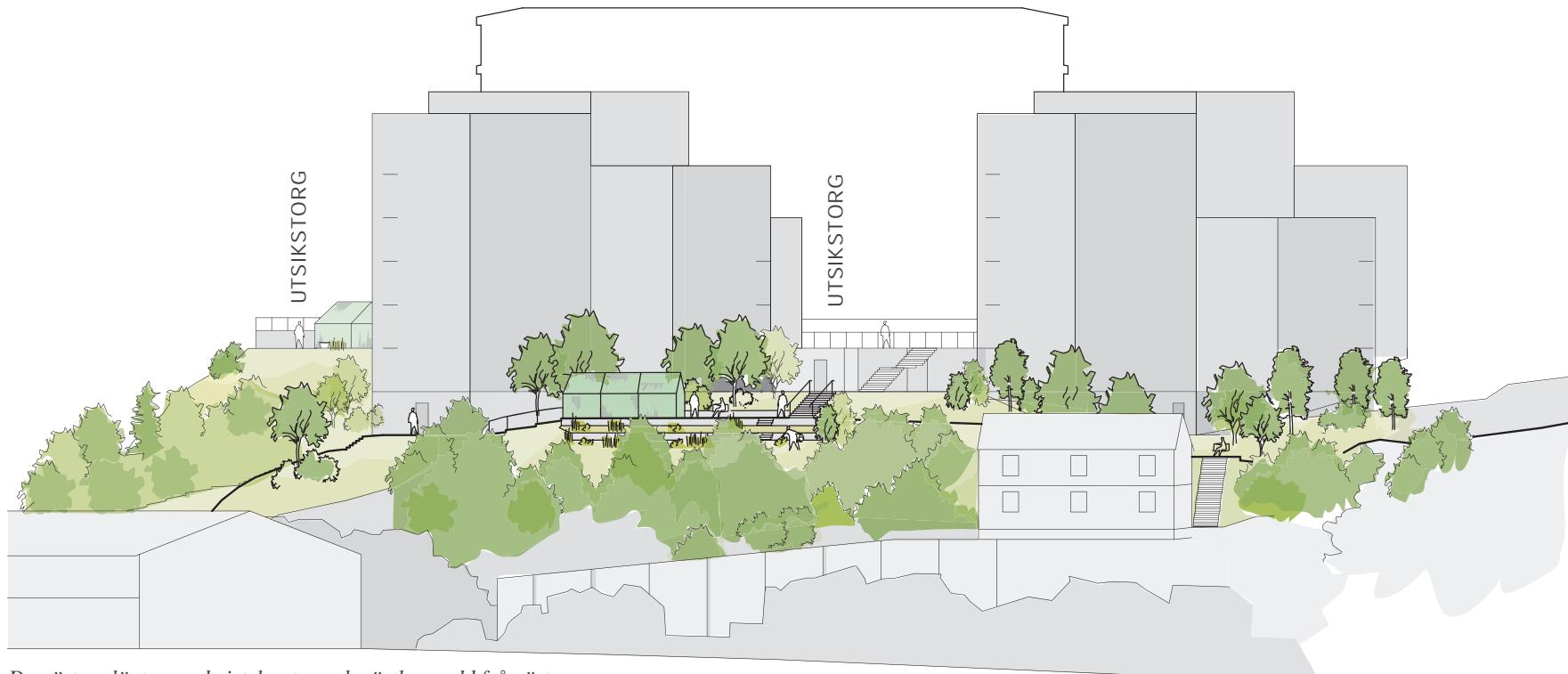
vändplan med odlingmöjligheter i slänten nedanför skapas i avslutningen av gatan på den västra sidan av husen. Den här delen av området är byggt på ett garage. Utanför kanten på det underliggande garaget planeras träd och buskar typiska för biotopen, t.ex. olika sorters körsbär och hägg.

På utsiktstorgen finns murar som ger ett skydd mot gatumiljön. De kläs i mörkbrunt tegel eller granit för att uppfattas som en del av torget. Stödmuren mot den befintliga slänten och växthuset får en granitbeklädnad. Det skapar en tydlig åtskillnad mot bostadshusen och garaget och förknippas istället med befintliga stenmurar på andra platser vid Danvikshem.

Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas. Stödmurar nedanför odlingsytorna vid växthusen byggs i material från befintliga murar som rivas i området alternativt sprängsten från platsen.



Perennplanteringar ger en vacker inramning till miljön mellan seniorhuset och de nya husen



Den östra slänten med vistelseytor och växthus sedd från öster



Södra husen från söder.

5.3 Södra husen

De tre husen i den södra slänten har 6 våningar plus souterrängvåning i söder. Husen är smala och placerade tvärs sluttningen och öppnar därfor för genomblickar och ljus mellan husen. Husens material är ljus puts som blandas med avvikande kulörer på partier runt fönster och entréer.

- Fassader ska utföras i ljus puts, dock inte vit färg som är bländande.
- Sockeln ska vara indragen minst 0,7 m mot söder under souterrängvåning.
- Balkongfronter utförs i lackerad plåt, ca 50% hålarea eller glas. Räckesfronten ska täcka av balkongplattans framkant och gå upp till handledaren.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.



Södra husen från väst, marknivå.



Södra husens souterrängsida..



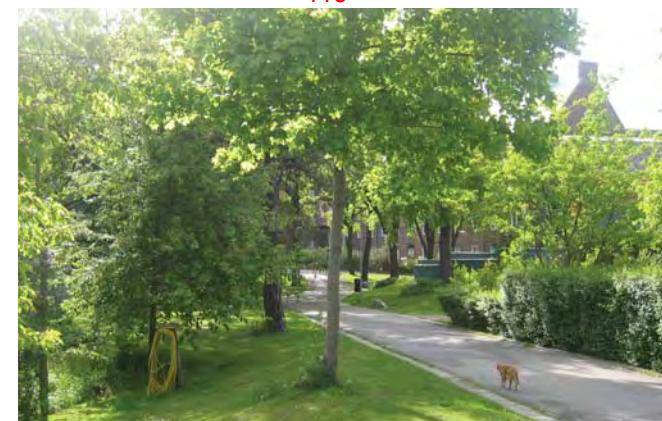
Landskapsgestaltning vid de södra husen

Husen placeras i den gröna trädbevuxna sydslutningen ner mot Vilans skola och Finnbona. Mot norr anläggs en gata med bred gångbana i nivå med entréerna. Här finns en del nya träd, andra delar med stora befintliga träd. En vändplan gestaltas som en mindre torgyta med en sammanhängande beläggning.

Ett gångstråk av offentlig karaktär utformas mellan två av husen och leder via en trappa ner till ett befintligt gångstråk nedanför bebyggelsen.

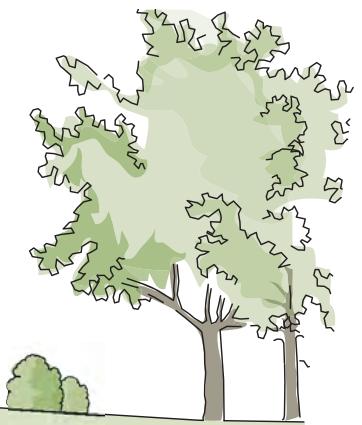
Mellan husen anordnas några parkeringsplatser som är särskilt lättåtkomliga från entréerna. Nedanför dessa skapas små gemensamma uteplatser tydligt avskilda från parkering, balkonger och enskilda uteplatser.

Stödmurar mot den befintliga slänten ges en rustik granitbeklädnad så att de tydligt skiljer ut sig från husens socklar. Trappor ner mot den befintliga stigen ner för berget utförs som blockstegstrappor i granit. En häck skapar ytterligare avgränsning mot parkeringsplatserna. Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas.



Norr om husen behålls miljön med stora ekar, buskar och gräsytor. I branten nedanför husen tillåts en vildare växtlighet.

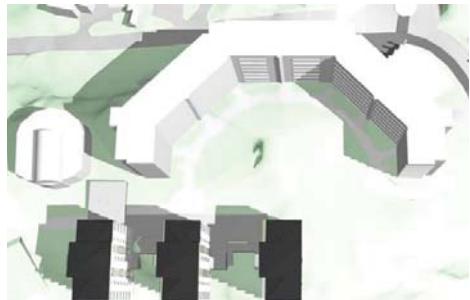
Sektion som visar den gemensamma marken mellan de södra husen med uteplatser och trappa ner mot Finnbona varv.



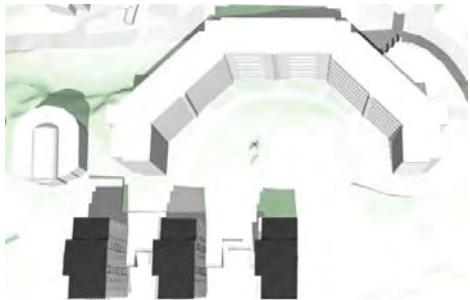


Utblick mellan Södra husen..

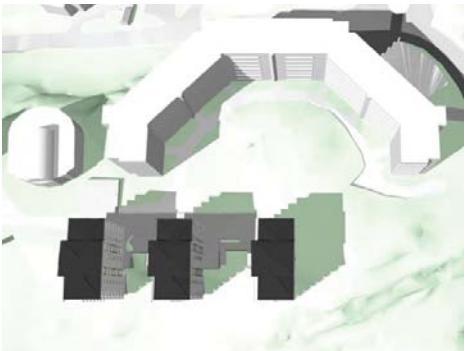
Solstudier av Södra husen



Sommarsolstånd (21 juni, 2012) 09.00



Sommarsolstånd (21 juni, 2012) 12.00

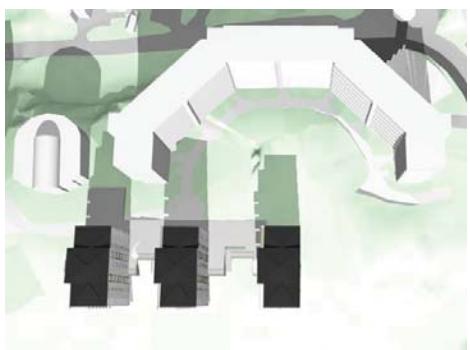


Sommarsolstånd (21 juni, 2012) 15.00

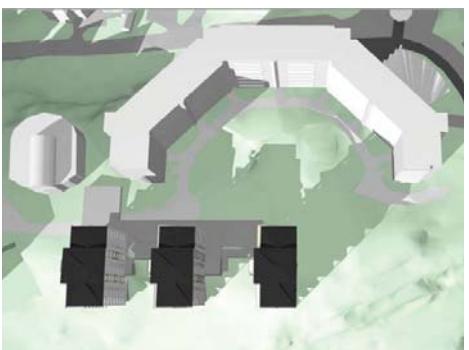
När solen står som högst, vid sommarsolståndet, skuggar inte de södra husen seniorhuset.



Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept, 2012) 09.00



Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept, 2012) 12.00

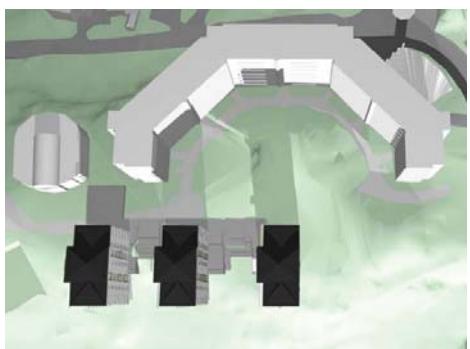


Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept, 2012) 15.00

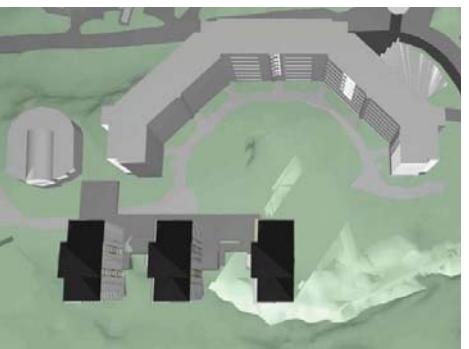
Vid höst- och vårdagjämningen, när solen står lägre på himlen, når skuggorna från de södra husen just fram till seniorhuset och skuggar några av lägenheterna i de lägre våningarna av den västra delen under förmiddagen. På eftermiddagen når skuggan fram till de lägsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet.



Vintersolstånd (21 dec, 2012) 09.00



Vintersolstånd (21 dec, 2012) 12.00



Vintersolstånd (21 dec, 2012) 15.00

Vintersolståndets korta dager och lågt stående sol medför att skuggorna rör sig ganska högt på seniorhusets sydfasad.

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening för Sicklaön 37:77.
2. Nacka kommun ska ingå kommunen ingår föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks hospital för Sicklaön 37:42.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att uppdra till mark- och exploateringschefen att underteckna därmed erforderliga handlingar.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att kunna komplettera området med ca 100 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+, 8 lägenheter i parhus och totalt 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonvägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana.

Till planen hör två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danvikshems hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 och ett avtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Danvikshem Sicklaön 37:42 m.fl. senast 2014-12-31. Exploateringsavtalet innebär att finansiering av utbyggnaden av allmänna anläggningar samt kommunens arbete i samband med detta säkerställs, att kommun och exploateringschef är överens om fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget samt medfinansiering till övergripande trafikinfrastruktur.



Ärendet

Bakgrund

Stiftelsen Danvikshems hospital har sålt del av Sicklaön 37:42 till HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening som skall stå för största delen av kompletteringen av bostäder i området. Till planen hör därför två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danviks hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 samt ett avtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalen förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Danvikshem, Sicklön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön senast 2014-12-31.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innehåller avtalet med HSB Bostad och HSB Ekonomiska förening att

- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet samt utbyggnad av VA-ledningar i Östra Finnleden.
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen, till exempel projektering, byggledning, samordning och administration.
- Exploatören betalar 800 kr/kvm ljus BTA som medfinansiering till övergripande trafikinfrastruktur.
- Exploatören betalar VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- Markregleringar ansöks om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget, till exempel för breddning av Östra Finnleden, ändring av vändplanens läge samt ändring av befintliga servitut.
- Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av nya parkeringsplatser till förmån för fastighetsägaren för Sicklaön 37:46 som regleras genom servitut.
- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltningsprogrammet och miljöredovisningen.
- Exploatören lämnar säkerhet om 26 miljoner kronor för genomförandet av detta avtal senast vid dag för Kommunstyrelsens möte.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innehåller avtalet Stiftelsen Danviks hospital att

- Exploatören betalar VA-anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- Exploatören ansvarar för att säkerställa allmänhetens säkerhet vid kaj belägen inom fastigheten Sicklaön 37:42.
- Markregleringar ansöks om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget, till exempel för breddning av Östra Finnleden samt marköverföring för skoltomt.
- Exploatören upplåter ledningsrätt för dagvattenledning över fastigheten Sicklaön 37:42.



- Explotören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltningsprogrammet och miljöredovisningen.

Ekonomiska konsekvenser

I exploateringsavtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening säkerställs finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt att medfinansiering av övergripande trafikinfrastruktur erläggs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än ökad framtida driftkostnad.

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Hannah Linngård

Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor

- 1 a-k Avtal med HSB Bostad och HSB Ekonomisk förening, med bilagor
- 2 a-i Avtal med Stiftelsen Danviks hospital, med bilagor

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:77

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och HSB Bostad AB (org. Nr. 556520-6165) samt HSB Stockholm Ekonomisk Förening (org.nr.702000-9333), nedan kallad Explotören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:77, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser nybyggnation av ca 100 seniorlägenheter och 8 lägenheter i parvillor. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013 samt justerad i maj 2013, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|--------------|--|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2 | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77. |
| Bilaga 3 | Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar |
| Bilaga 4 | Miljöredovisning |
| Bilaga 5 | Gestaltningsprogram |
| Bilaga 6 | PM Teknisk försörjning VA FV |
| Bilaga 7 | Skydd av vegetation |
| Bilaga 8 | PM Finnbodaberget genomförande bygg |
| Bilaga 9 | Ljus BTA Danvikshem HSB |
| Bilaga 10 | Leveransanvisningar för relationshandlingar |

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någon/dera part.

§ 4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelser mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2: "ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77"

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2. Bilaga 2 kan utgöra överenskommelse inför bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter servitut avseende parkering, väg och gångväg för fastigheten Sicklaön 37:46 enligt bilaga 2. Vid bildandet av separata fastigheter för tillkommande parvillor skall Exploatören ansvara för att ansöka om lantmäteriförrättning för omvandling av servitutet till en gemensamhetsanläggning med samma rättigheter för Sicklaön 37:46.

Ansvar gällande ansökan, ersättning och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören överläter till Nacka Energi områden enligt plankartan utmärkta nätstationer om Nacka Energi så önskar.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande "Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar", bilaga 3. Exploatören bekostar samtliga allmänna anläggningar inom detaljplanen.

Tidpunkt för upphandling och utförande av arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

I "Miljöredovisning", bilaga 4 angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

I det fall bygglov, marklov eller rivningslov krävs för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta. Exploatören bekostar samtliga med loven förenade kostnader.

Exploatören bekostar nödvändiga trafikanordningsplaner och skytplan för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

§ 6 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa ”Gestaltningsprogram”, bilaga 5.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i ”PM Teknisk försörjning VA och FV”, bilaga 6.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Borttagning och ersättning av befintliga transformatorstationer, norr om Östra Finnbonavägen och öster om tjänstemannavillorna utförs av exploatören och bekostas även av exploatören. Detta inkluderar schakt och fyllning. Flyttning eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet bekostas av exploatören.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt ”Miljöredovisning”, bilaga 4 kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen likt arbetskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följas. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Skydd av vegetation”, bilaga 7.

§ 7 PARKERINGSYTA

Exploatören ansvarar för utbyggnad av nya parkeringsplatser enligt detaljplanen för fastigheten Sicklaön 37:46 och bekostar densamma.

Exploatören ansvarar för att erforderliga fastighetsrätsliga åtgärder som krävs för parkeringarna mellan Exploatören och ägaren av Sicklaön 37:46 utförs enligt § 4.

I det fall omläggning av befintliga ledningar inom planerat område för parkering erfordras bekostas detta av exploatören.

§ 8 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvara utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjupt innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljudsdämpning för att säkerställa att stomljudsnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborrning för Östlig förbindelse.

Ingen ersättning skall utgå till exploatören eller framtida fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovannämnda bullerskyddsåtgärder.

§ 9 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

§ 10 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebryggelse och anläggningar på kvartersmark planeras byggs ut i den ordning som är uppställd i ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, bilaga 8.

Bullerskydd under byggtiden skall beaktas med hänsyn till redan befintliga boende i området. Åtgärder som finns angivna i bilaga 8, ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, för att minska och skydda mot buller under byggtiden, skall följas.

I och med att området försörjs av endast en väg, Östra Finnbodavägen, samt att vägens stödmur är i sådant osäkert skick att den riskerar att haverera under byggtiden måste allmänna anläggningar som garanterar vägens hållbarhet vara klara innan byggnationen på kvartersmark startar.

§ 11 BYGGTRAFIK

Byggtrafik skall försörja området på det sätt som skrivits i ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, bilaga 8.

§ 12 SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske

Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Då området endast försörjs via en väg, Östra finnbodavägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

§ 13 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

§ 14 ERSÄTTNING

Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Exploatören ersätter Kommunen ekonomiskt för Kommunens samtliga åtaganden enligt detta avtal. Exploatören ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

Exploatören har rätt att delta på bygg- och ekonomimöten mellan kommunen och entreprenören.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna.

§ 15 MEDFINANSIERING

Som medfinansiering till den övergripande trafikinfrastruktur som krävs till området, erlägger Exploatören till Kommunen åttahundra (800:-) kr/kvm ljus BTA. Bidraget utgår från framtagna uppskattning för detaljplaneförslagets sammantagna nybyggnation av ljus BTA, i enlighet med bilaga 9, men fastställs definitivt av kommande bygglovsansökan.

Betalning skall ske för den etapp som fått laga kraftvunnet bygglov.

Ersättningen betalas mot faktura och skall uppräknas med KPI för 2014-02-01 och fram till betalningstillfället.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till tjugosex miljoner (26 000 000:-) kronor. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 5. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av Mark- och exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast klockan 10 den dag då detta avtal ska tas upp för beslut i Nacka kommuns Kommunstyrelse.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Gäller för respektive etapp. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av "Leveransanvisningar för relationshandlingar" bilaga 10. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 22 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 23 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av mark- och exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överläts är Exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingås i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.

§ 26 OMBILDNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten Sicklaön 37:77 avses genom fastighetsbildning delas upp mellan delägarna HSB Bostad AB och HSB Stockholm ekonomiska förening i två lotter. Den ena lotten omfattar del av fastigheten som är bebyggd med en befintlig hyresfastighet. Denna del, som kommer att tilldelas HSB Stockholm ekonomiska förening, berörs inte av kommande exploatering enligt detta exploateringsavtal. Den andra lotten avser de delar av fastigheten som avses exploateras i enlighet med kommande detaljplan. Denna del kommer att tilldelas HSB Bostad AB.

Fastighetsbildning enligt föregående stycke får genomföras utan hinder av vad som anges i §§ 25 och 26. Efter genomförd fastighetsbildning gäller detta exploateringsavtal för den nya fastighet som omfattar exploateringsdelen av nuvarande fastigheten Sicklaön 37:77. När fastighetsbildningen vunnit laga kraft upphör HSB Stockholm ekonomiska förening att vara del i detta exploateringsavtal.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den den
För Nacka kommun

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....
Ulf Crichton, Mark- och exploateringschef
Bevittnas

.....
Bevittnas

..... den
För HSB Stockholm Ekonomisk Förening

.....
Bevittnas

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:42

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Stiftelsen Danviks Hospital (org.nr. 814000-0129), nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:42, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser nybyggnation av vårdboende omfattande cirka 30 platser i gruppboende samt en utbyggnadsreserv om cirka 30 platser. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013 samt justerad i maj 2013, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|--------------|--|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2 | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:42. |
| Bilaga 3 | Gestaltningsprogram |
| Bilaga 4 | Miljöredovisning |
| Bilaga 5 | PM Teknisk försörjning VA och FV |
| Bilaga 6 | Skydd av vegetation |
| Bilaga 7 | Nacka kommuns skattereservation 09 med vite |
| Bilaga 8 | Leveransanvisningar för relationshandlingar |

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Övriga villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2014-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

§ 4 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelser mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2: "ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:42"

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter ledningsrätt för Kommunens dagvattenledning inom markerat område enligt bilaga 2.

Ansvar gällande ansökan och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa "Gestaltningsprogram", bilaga 3.

I "Miljöredovisning", bilaga 4 angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i "PM Teknisk försörjning VA och FV", bilaga 5.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Exploatören ansvarar för att säkerställa allmänhetens säkerhet vid kaj belägen inom fastigheten Sicklaön 37:42 genom att antingen rusta upp den eller ta bort den permanent.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt MKB och miljöprogram kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen likt arbetskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följas. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Skydd av vegetation”, bilaga 6.

§ 6 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvåra utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjupt innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljudsdämpning för att säkerställa att stomljudsnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborrning för Östlig förbindelse.

Ingén ersättning skall utgå till exploatören eller framtidens fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovannämnda bullerskyddsåtgärder.

§ 7 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

§ 8 SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske.

Samordningen ska ske i tid så att entreprenadernas arbete på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Då området endast försörjs via en väg, Östra finnbodavägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

§ 9 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

§ 10 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i ”Nacka kommunens skattereservation 09 med vite”, bilaga 7.

§ 11 ERSÄTTNING

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

§ 12 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 13 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 14 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av ”Leveransanvisningar för relationshandlingar” bilaga 8. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 16 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 17 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 18 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av mark- och exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 19 ÖVERLÄTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överläts är Exploatören fortfarande bunden av åtaganden i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingås i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.

§ 20 ÖVERLÄTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Stiftelsen Danviks Hospital

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....
Ulf Crichton, Mark- och exploateringschef

Bevittnas

Bevittnas

Kommunstyrelsen

Information om regeringens proposition 2013/14:126 - En enklare planprocess

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Regeringen överlämnade den 13 mars 2014 rubricerad proposition till riksdagen. I propositionen föreslås ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i syfte att göra plan- och bygglovsprocessen enklare och effektivare. Exempel på föreslagna ändringar är begränsning av detaljplanekravet och att s k enkelt planförfarande blir standard.

Planenheten redovisar de viktigaste förslagen i propositionen.

Per Wilhelmsson

Planenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringssammanställning nya projekt tertial I år 2014 för fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar investeringssammanställningen för nya projekt tertial 1 år 2014 för fastighetsområdet och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Inför tertialbokslut 1 har bygg- och lokalenheterna tagit fram en sammanställning över de fem nya projekt för tidsperioden, som är under beredning för beslut av kommunfullmäktige: Nytt fastighetssystem” om 2 miljon kronor, ”Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor” om 40 miljoner kronor, ”Kundvalsanpassningar för skolor” om 55 miljoner kronor, ”Energibesparande åtgärder under åren 2014-2017” om 15 miljoner kronor, ”Nacka stadshus parkeringsåtgärder” om 1,8 miljoner kronor.

Ärendet

Total föreslagen investeringsram för de nya investeringsprojekten blir **113,8 miljoner kronor.**

Nytt fastighetssystem ”LandLord”

- Ett föråldrat fastighetssystem kombinerat med höga krav på lokal enheten ger upphov till att det är mycket angeläget att byta ut Nackas fastighetssystem.
- Investering om 2 miljoner kronor som avser byte av fastighetssystemet.
- Lokal enhetens nuvarande fastighetssystem togs i bruk 1997. Fastighetssystemet bygger på en föråldrad teknik som är oacceptabelt långsam att jobba med, svår att navigera i och har ett flertal brister i sitt informationsunderlag. Bland annat saknar

fastighetssystemet en välfungerande dokumenthantering, något som har skapat en spridning av digitala dokument och som försvårat arbetet med att följa upp verksamheten. Det saknas inbyggda funktioner för att hantera ritningar, vakanser och intäktsbortfall på ett bra sätt. Bristerna i fastighetssystemet skapar därför ett omfattande dubbearbete då viktigt arbetsmaterial måste bearbetas utanför systemet innan det kan återföras. Sammantaget kan sägas att fastighetssystemets höga trösklar för användarna jobbar mot organisationens mål om att vara tillgänglig, transparent och lärande. Bristerna i förutsättningar för en god informationshantering skapar långa handläggningstider och försvårar kunskapsöverföringen mellan medarbetare.

- Ett nytt fastighetssystem är prioriterat och bör genomföras under det kommande året för att svara upp mot de behov som finns och förväntas komma inom en överskådlig framtid.
- Alternativet är att ligga kvar i ett förlegat system med förlorad kvalitet och effektivitet som följd.
- Risker förknippat med det nuvarande fastighetssystemet är att leverantören av det har utvecklat en ny produkt vilket kan innehålla att uppdateringar som säkerställer kompatibilitet med annan mjukvara får lägre prioritet.
- Kapitaltjänstkostnaden uppgår till 430 tusen kronor över en period om fem år, men uppskattningsvis tillkommer ingen ökning av kostnaden för systemdrift i jämförelse med dagens nivå.
- Ambitionen är att upphandlingen ska publiceras i juni och sträcker sig till augusti, med ytterligare en månad för utvärdering av inkomna anbud.

Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor

- Investeringen avser att tillgodose behovet av köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor som beställs av Välfärd skola
- Nya investeringar enligt förslaget är önskvärda då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning.
- Ett annat alternativ är att inte söka de medlen nu och vänta istället tills nästa beslutstillfälle, T2.
- Risken finns att inte ha tillgängliga medel för åtgärder som behövs för att uppfylla kraven på kapacitet och arbetsmiljö och i sämsta fall att skolkök kan tvingas hållas stängda längre än nödvändigt i samband med ombyggnationer eller ett mer akut behov.
- Kapitaltjänstkostnaden uppgår till ca 4,6 miljoner kronor över en period om 20 år.
- Ambitionen är att Fastighetsprocessen utför projekten under åren 2014-2015

Kundvalsanpassningar för skolor

- Kort framförhållning från berörda verksamheterna gör att projektet blir mycket angeläget.
- Investeringen avser ha en beredskap för åtgärder som syftar till att öka kapaciteten som beställs av Välfärd skola
- Nya investeringar enligt förslaget är önskvärda då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning.
- Projekten ska prioriteras inom den närmaste tiden eftersom flertal nya elever kommer att söka sig till skolor i höst 2014 vilket leder till ett stort behov av nya skolplatser.
- Ett annat alternativ är att inte söka de medlen nu och vänta istället tills nästa beslutstillfälle, T2.
- Risken finns att inte ha tillgängliga medel för åtgärder som behövs för att uppfylla kraven för frivale, samt otillräcklig kapacitet. T.ex. den konsekvens som kan uppstå om projektet, ”Kundvalsanpassningar för skolor”, inte kan genomföras, är att antagna elever till Björknäs och Ektorps skolor sannolikt inte kan beredas plats under året, att förstudier av ökad kapacitet inte kan drivas vidare mot genomförande och att en utredning som ökar kunskapen om möjlig total kapacitet i befintliga skolor inte kan genomföras.
- Kapitaltjänstkostnaden uppgår till ca 2,7 miljoner kronor över en period om 20 år.
- Ambitionen är att Fastighetsprocessen utför de projekten under år 2014-2015

Energibesparande åtgärder 2014-2017

- Lokalenheten föreslår att mediakostnaderna vid årsskiftet 2014/2015 istället läggs på respektive hyresgäst, som då också får en bättre möjlighet och därmed incitament att direkt kunna påverka sin egen mediaförbrukning. Med *media* i detta avseende avses vatten, el, kyla, värme och ventilation.
- Den grundläggande avsikten med denna åtgärd är att förbättra möjligheterna att uppnå energimålen för år 2020 och 2050. Därför anser vi att projektet är mycket angeläget. Installationen av driftövervaknings- och driftoptimeringssystem i de berörda förvaltningsobjekten beräknas ske under åren 2014-2017 och kostnaden uppskattas till totalt 15 miljoner kronor
- Nya huvudprojekt enligt förslaget är önskvärt då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning.
- De energibesparande åtgärderna som detta innebär ger rent generellt stora effekter på respektive objekts hyresnivå och innebär bättre inomhusklimat. Dessutom reduceras underhållskostnader och felanmälningar. På sikt förbättras också möjligheterna för kommunen att uppnå energimålen för år 2020 och 2050.
- Den föreslagna investeringen bedöms innehålla en teoretisk besparing om ca 7,2 miljoner kronor per år, det vill säga totalt ca 72 miljoner kronor över en tioårsperiod räknat utifrån att åtgärderna är utförda senast år 2017. Investeringarna beräknas ha en avskrivningstid om 10 år.



- För det fall kommunfullmäktige beslutar om investering enligt förslaget kommer utfallet av de åtgärder som genomförs och vilka tendenser de visar på att kunna redovisas redan år 2015.

Nacka stadshus parkeringsåtgärder

- Investering om 1,8 miljoner kronor som avser ny parkering vid bollplanen, åtgärder av äldre parkeringsplatser, nya cykelställ, parkeringsautomat samt trädgårdsarbeten vid Nacka stadshus parkering.
- Det är angeläget att genomföra åtgärder vid Nacka stadshus parkering så att fordon inte skadas och att förare vet var man får parkera sin bil och var man kan ställa sin cykel. Bättre cykelparkering, förenklar och uppmuntrar även för personal och besökare att cykla till stadshuset.
- Konsekvenser av att inte genomföra åtgärderna är minskad trevnad och en mindre inbjudande utedmiljö kring Nacka stadshus, risk för skador på fordon finns även med potthålen som frekvent återkommer på grusparkeringen.
- Åtgärderna ska genomföras under 2014 och ambitionen är att färdigställa under perioden juli-september.
- Kapitaltjänstkostnaden uppgår till 101 tusen kronor över en period om 25 år, men uppskattningsvis tillkommer ingen ökning av driftskostnaden.

Nämnd	Prioritering	Typ av investering	Projekt	Tidigare beslutad projekt ram	Förslag nytt beslut netto	Ny Projekt ram	Prognos 2014	Prognos 2015-2017	Tillkommande kap. kost	Total prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftskost	Total prognos årlig driftkostnad	När investering planeras tas i bruk år/mån	
KS	Mycket angeläget	Ny	Nytt fastighetssystem LL	0	-2 000	-2 000	0	-2 000	-430	-430	-10	-10	201412	
KS	Mycket angeläget		Kundvalsanpassning		-40 000	-40 000	-20 000	-20 000	-2 690	-2 690	-800	-800	201509	
KS	Mycket angeläget	Ny	Ombyggnation av kök o matsal											201509
KS	Mycket angeläget	Ny	Skolor o Fsk	0	-55 000	-55 000	-20 000	-35 000	-4 600	-4 600	0	0	201509	
KS	Mycket angeläget	Ny	Energibesparande åtgärder 2014-2017	0	-15 000	-15 000	-15 000	0	-101	-101	-50	-50	201712	
KS	Angeläget	Ny	Nacka Stadshus Parkeringsåtgärd o utedmiljö	0	-1 760	-1 760	-1 760	0	-1 758	-1 758	0	0	201409	
				Tidigare beslutat investeringsram	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				Totalt tillkommande	0	-113 760	0	0	-9 579	-9 579	-860	0	0	
				Ny investeringsram	0	0	-113 760	0	0	0	0	0	0	
				Prognos	0	0	0	-56 760	-57 000	0	-19 158		-860	

Nyttan med investeringarna

- *Nytt fastighetssystem "LandLord"* - I stora drag handlar behovet om ett system som erbjuder en intuitiv och modern helhetslösning där samtidig information om fastigheter i den kommunala förvaltningen inryms. Fastighetssystemet ska erbjuda en egen dokumenthantering med versionshantering för att göra information klassificerbar, sökbar och möjlig att överskåda. Ritningar måste vara lätt att hantera och uppdatera. Det måste vara mobilt och välfungerande vid arbete på distans och ute på fältet. Även orderhantering för möjlighet att övervaka, följa och godkänna utförande av arbetsorder önskas av systemet, ett område där lokal enheten ser stor



potential i kostnadsbesparingar om det implementeras rätt i kommande upphandling av driftentreprenör.

- *Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor samt Kundvalsanpassningar för skolor* - I flera skolkök produceras betydligt fler portioner än köket konstruerats för, vilket medför ett betydande slitage. I samband med det visar erfarenheten att även skolornas och förskolornas matsalar kan komma att behöva renoveras i syfte att tillskapa ändamålsenliga kök. Bygg- och lokalenheterna kommer att ha en beredskap för åtgärder som syftar till att öka kapaciteten och som beställs av Välfärd skola med kort varsel. Nya huvudprojekt enligt förslaget är önskvärda då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning. De projekten kan komma att verkställas snabbare när behov aktualiseras.
- *Energibesparande åtgärder 2014-2017* - Initiativtaket kommer att installera bevakningsutrustning i varje utväljta objekt, att slå olika beroende på vilken sorts media det rör sig om och hur prestandan på respektive byggnad ser ut. De energibesparande åtgärderna som detta innebär ger rent generellt stora positiva effekter på respektive objekts hyresnivå och innebär bättre inomhusklimat. Dessutom reduceras underhållskostnader och felanmälningar. På sikt förbättras också möjligheterna för kommunen att uppnå energimålen för år 2020 och 2050.
- *Nacka stadshus parkeringsåtgärder* – För att fordon inte skadas och att förare vet var man får parkera sin bil och var man kan ställa sin cykel vidtas de nödvändiga åtgärder. Nya skyltar ska sättas upp runt om på parkeringen, det ska finnas nymålade parkeringsrutor, bättre möjligheter att låsa sin cykel, förenklar och uppmuntrar även för personal och besökare att cykla till stadshuset. En uppfräsning av utemiljön kommer att resultera i en trevligare bild av Nacka stadshus samt en välkomnande känsla hos besökaren.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga nya projekt kommer att öka den befintliga ramen för investeringar på fastighetsområdet med 113,8 miljoner kronor.

Driftkostnaderna kommer att öka pga. de investeringarna som avser Kundvalsanpassning 0,8 miljoner kronor, Energibesparande åtgärder 0,4 miljoner kronor och Nytt Fastighetssystem 0,1 miljoner kronor, totalt årlig driftskostnad blir ca 0,86 miljoner kronor.

Investeringsåtgärder planeras tas i bruk mellan år 2014-2017. Kapitaltjänstkostnaderna beräknas preliminärt bli totalt 9,6 miljoner kronor.



Alternativa lösningar och riskbedömning

Nytt fastighetssystem "LandLord"

Risker förknippat med allt detta är att leverantören av det nuvarande fastighetssystemet har utvecklat en ny produkt vilket kan innebära att uppdateringar som säkerställer kompatibilitet med annan mjukvara får lägre prioritet.

Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor samt kundvalsanpassningar för skolor

Risken finns att inte ha tillgängliga medel för åtgärder som behövs för att uppfylla kraven för frivalet, samt otillräcklig kapacitet och arbetsmiljö inte åtgärdas och i sämsta fall att skolkök kan tvingas hållas stängda längre än nödvändigt i samband med ombyggnationer eller ett mer akut behov. T.ex. den konsekvens som kan uppstå om projektet, "Kundvalsanpassningar för skolor", inte kan genomföras, är att antagna elever till Björknäs och Ektorps skolor sannolikt inte kan beredas plats under året, att förstudier av ökad kapacitet inte kan drivas vidare mot genomförande och att en utredning som ökar kunskapen om möjlig total kapacitet i befintliga skolor inte kan genomföras.

Energibesparande åtgärder 2014-2017

Kommunen kommer att fortsätta bärta höga kostnader pga dålig kontroll över mediaförbrukningen. Det innebär att kostnader kan variera på ett ofördelaktigt sätt och dessutom medföra att verksamheternas ekonomi påverkas samt en dålig miljömässigt effekt.

Nacka stadshus parkeringsåtgärder

Konsekvenser av att inte genomföra åtgärderna är minskad trevnad och en mindre inbjudande utedmiljö kring Nacka stadshus, risk för skador på fordon finns även med pothålen som frekvent återkommer på grusparkeringen.

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Eugéne Teterin
Fastighetsekonom
Byggenheten

Kommunstyrelsen

Generell Krishanteringsplan utifrån genomförd risk- och sårbarhetsanalys för kommunstyrelsens ansvar inom fastighetsområdet

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen antar generell Krishanteringsplan utifrån genomförd risk- och sårbarhetsanalys för kommunstyrelsens ansvar inom fastighetsområdet.
2. Kommunstyrelsen ger fastighetsdirektören i uppdrag att vidta de justeringar i Krishanteringsplanen som kan bli en följd av de resultat som redovisas i övriga nämnders fördjupade risk- och sårbarhetsanalyser.

Sammanfattning

Kommuner ska enligt lag analysera vilka extraordinära händelser som kan inträffa i kommunen och hur dessa händelser kan påverka den egna verksamheten. Resultatet sammanställs i en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). Nämndernas sårbarhetsanalyser kommer att sammanställas till en kommunövergripande sårbarhetsanalys. RSA-dokumenten ligger sedan till grund för olika former av handlingsplaner för att komma till rätta med de risker verksamheten inte accepterar.

För kommunstyrelsens ansvar som hyresvärd svarar lokal enheten. Lokal enheten har genomfört en risk- och sårbarhetsanalys vilken ligger till grund för förslag till generell krisplan för kommunstyrelsens ansvar inom fastighetsområdet. Lokal enheten har en viktig funktion för samhällsviktig verksamhet vad gäller att tillhandahålla lokaler, information om lokaler och kontaktuppgifter till driftpersonal. I en kris situation kan det innebära att tillhandahålla reservlokaler, ta fram detaljinformation om specifika fastigheter samt bidra med kunskap kring drift och underhåll.

Andra nämnders fördjupade risk- och sårbarhetsanalyser kan lyfta fram andra risker och behov, kommunstyrelsen ger fastighetsdirektören i uppdrag att vidta de justeringar i Krishanteringsplanen som kan bli en följd av de resultat som redovisas i övriga nämnders fördjupade risk- och sårbarhetsanalyser.



Ärendet

Lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap (LEH) anger att kommunen ska analysera vilka extraordinära händelser som kan inträffa i kommunen och hur dessa händelser kan påverka den egna verksamheten. Resultatet ska värderas och sammanställas i en risk- och sårbarhetsanalys (RSA).

Kommunfullmäktige beslutade vid dess sammanträde i maj 2012 att ge nämnderna i uppdrag att ta fram en risk- och sårbarhetsanalys för sitt ansvarsområde samt att utarbeta nämndspecifika krisplaner. Detta ska ske utifrån de i risk- och sårbarhetsanalysen identifierade fördjupningsområdena. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i september 2013 att ge fastighetsdirektören i uppdrag att redovisa en plan för hantering av identifierade risker. Det övergripande syftet med RSA-arbetet är att stärka samhällets krisberedskap, minska sårbarheten i samhället och öka förmågan att hantera kriser. Syftet är även att varje verksamhet ska öka kunskapen och medvetenheten om risker och sårbarheter inom sitt verksamhetsområde samt få beslutsunderlag till åtgärder för att minimera och hantera riskerna.

Kommunens RSA inriktar och utvecklar risk- och krishanteringsarbetet på en nationell nivå då kommunen ska rapportera sin RSA till Länsstyrelsen senast den 30 september före varje ny mandatperiod. Länsstyrelsen rapporterar i sin tur en regional RSA till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)¹.

Flera nämnder har nu arbetat med att fördjupa sina sårbarhetsanalyser, vilka ska redovisas för kommunstyrelsen i juni 2014. Den ska senare överlämnas till Länsstyrelsen som i sin tur rapporterar till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. I och med detta arbete får nämnderna stöd av en risksamordnare som anstälts av kommunstyrelsen.

För kommunstyrelsens ansvar som hyresvärd svarar lokal enheten. Lokal enheten har genomfört en risk- och sårbarhetsanalys, se bilaga b_risk_och_sarbarhetsanalys_lokal enheten, vilken ligger till grund för förslag till krisplan, se bilaga c_generell_krishanteringsplan_lokal enheten.

Den fråga som diskuterats mest i arbetet med den fördjupade risk- och sårbarhetsanalysen för lokal enheten är lokal enhetens funktion för samhällsviktig verksamhet vad gäller att tillhandahålla lokaler, information om lokaler och kontaktuppgifter till driftpersonal. Utifrån framtrogen RSA och genomförda övningsscenario har fokus kommit att hamna på att utveckla en krishanteringsplan som på bästa sätt ger lokal enheten en hög generell beredskap där varje medarbetare kan identifiera extraordinära händelser och vet hur dessa ska

¹ MSBFS 2010:6



rapporteras. Men även om beredskapen är generell så genomförs samtliga övningar med mycket specifika scenarion. Konceptet anses beprövat och välfungerande och rekommenderas även av BRM, vilka kommunen också anlitat som experter inom krishantering.

Effekter av andra nämnders fördjupade risk- och sårbarhetsanalyser

Det samordnade arbetet mellan nämndernas olika verksamheter att ta fram Risk- och sårbarhetsanalyser har fungerat mycket bra, vilket på alla sätt underlättat arbetet och bidragit till en ökad kvalité. Trots detta är det viktigt att understryka att det är omöjligt att förbereda sig för allt. Av den anledningen är det också viktigt att lokal enheten kan justera sin krishanteringsplan utifrån att verksamheterna som nyttjar lokalerna identifierar nya risker. Det finns alltså ett krav på att lokal enhetens krishantering kan förhålla sig dynamisk för att kunna möta behov som kan uppstå flera led bort. Det processflöde som skapats för att klara en krishantering har som tidigare angetts utgått från att ha en generell beredskap där extraordinära händelser snabbt kan identifieras och klassas så att rätt resurser kan mobiliseras. Men fastighetsdirektören föreslås ändå ha i uppdrag att utföra justeringar i krishanteringsplanen för att möta eventuellt förbisedda risker.

Ekonomiska konsekvenser

En störning som exempelvis kan vara en omfattande brand eller ett större elavbrott kan få ekonomiska konsekvenser för nämnden. Vilka kostnader som kan uppstå och hur stora de kan bli är svårt att förutsäga. Det skulle exempelvis kunna vara kostnader för ersättningslokaler. Vilka kostnader som kan läggas på nämnden är också beroende av hur kostnaderna fördelar inom kommunen.

Bilagor

Risk och sårbarhetsanalys lokal enheten
Generell krishanteringsplan lokal enheten

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Statsledningskontoret

Jörgen Lejon
Kvalitets- och miljösamordnare
Teknik- och stadsbyggnadsstabben

LOKALENHETEN

Risk- och sårbarhetsanalys

2014-02-12

Innehållsförteckning

1	Bakgrund och syfte.....	3
2	Begrepp och förkortningar	3
3	Verksamhetsbeskrivning	5
4	Metod och genomförande	5
4.1	Genomförande	5
5	Prioriterade åtaganden och kritiska beroenden.....	6
5.1	Lokalenhetens prioriterade åtaganden	6
5.2	Kritiska beroenden.....	6
5.3	Beskrivning av kritiska beroenden	7
5.4	Disponibla resurser	8
6	Risker	8
6.1	Identifiering av risker samt bedömning av sannolikhet och konsekvens	8
6.2	Osäkerhet i bedömningen	11
6.3	Riskmatris	12
6.4	Urval	12
7	Sårbarhets- och förmågebedömning	13
7.1	Sårbarhetsbedömning per kritiskt beroende.....	13
7.2	Förmågebedömning per prioriterat åtagande	14
8	Åtgärdsförslag	15
9	Slusatser	19
10	Bilagor	19
10.1	Sannolikhetsbedömning.....	19
10.2	Konsekvensbedömning.....	20
10.3	Osäkerhetsbedömning.....	21
10.4	Sårbarhetsbedömning per kritiskt beroende.....	22
10.5	Förmågebedömning per prioriterat åtagande	22
10.6	Kommunens övergripande förmågebedömning.....	22

I Bakgrund och syfte

Lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap (LEH) anger att kommunen ska analysera vilka extraordinära händelser som kan inträffa i kommunen och hur dessa händelser kan påverka den egna verksamheten. Resultatet ska värderas och sammanställas i en risk- och sårbarhetsanalys (RSA).

Det övergripande syftet med RSA-arbetet är att stärka samhällets krisberedskap, minska sårbarheten i samhället och öka förmågan att hantera kriser. Syftet är även att varje verksamhet ska öka kunskapen och medvetenheten om risker och sårbarheter inom sitt verksamhetsområde, samt få beslutsunderlag till åtgärder för att minimera och hantera riskerna.

Kommunens RSA inriktar och utvecklar risk- och krishanteringsarbetet på en nationell nivå då kommunen ska rapportera sin RSA till Länsstyrelsen senast den 30 september före varje ny mandatperiod. Länsstyrelsen rapporterar i sin tur en regional RSA till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)¹.

2 Begrepp och förkortningar

Extraordinär händelse²: En extraordinär händelse avviker från det normala, innebär en allvarlig störning eller överhängande risk för allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner och kräver skyndsamma insatser av en kommun.

Förmågebedömning³: En verksamhet ska bedöma sin förmåga att upprätthålla verksamhetens prioriterade åtaganden vid en specifik händelse eller ett scenario. Detta är alltså ett indirekt mått på hur särbara de prioriterade åtagandena är.

Kritiskt beroende⁴: En verksamhet kan vara kritiskt beroende av en viss resurs, och om denna resurs försvinner eller drabbas av störningar får den beroende verksamheten snart mycket svårt att fungera och uppfylla sina prioriterade åtaganden. Ett beroende är kritiskt om det är svårt att ersätta den aktuella resursen med en annan.

Resurserna kan t.ex. vara fysiska och gälla personal, lokaler, tekniska system, infrastruktur och produkter av olika slag. Det kan också handla om mer ogripbara resurser som tjänster, intränade rutiner och information. Ett kritiskt beroende

¹ MSBFS 2010:6

² Lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap.

³ Totalförsvarets forskningsinstituts (FOI) modell för Risk- och sårbarhetsanalys (FORSA)

⁴ Ibid.

kan vara internt eller externt beroende på om resursen tillhör den egna organisationen (intern) eller annan organisation (extern).

Osäkerhetsbedömning⁵: En osäkerhetsbedömning visar hur säker man är på sina bedömningar av exempelvis sannolikheter och konsekvenser. Graden av osäkerhet beror delvis på vilken kvalitet den tillgängliga informationen har.

Oönskad händelse⁶: En oönskad händelse kan få negativa konsekvenser för sådant som är skyddsvärt, dvs. mänskliga, miljö, egendom och samhällets funktionalitet.

Prioriterat åtagande⁷: Ett prioriterat åtagande är något verksamheten måste klara av för att undvika oacceptabla konsekvenser. Det kan t.ex. handla om att tillhandahålla en tjänst, upprätthålla en ledningsfunktion, värna om särskilda gruppers hälsa och trygghet eller skydda ekonomiska, kulturella, historiska eller ekologiska värden.

Risk⁸: Risk är en sammanvägning av sannolikheten för att en viss händelse ska inträffa och de (negativa) konsekvenser som händelsen kan leda till.

Samhällsviktig verksamhet⁹: En verksamhet som är samhällsviktig uppfyller det ena eller båda av följande villkor:

- Samhället drabbas snabbt av en allvarlig kris om verksamheten slutar att fungera eller får svåra störningar, antingen isolerat eller tillsammans med motsvarande händelser i andra verksamheter.
- Verksamheten är nödvändig eller mycket viktig för att en kris i samhället ska kunna hanteras så att skadeverkningarna blir så små som möjligt.

Scenario¹⁰: Ett scenario är en detaljerad beskrivning av en oönskad händelse. Scenariot beskriver exempelvis förvarningstiden, händelseförloppets längd,

⁵ Ibid.

⁶ MSB, 2010.

⁷ Ibid.

⁸ FOI:s modell för Risk- och sårbarhetsanalys (FORSA)

⁹ FOI:s modell för Risk- och sårbarhetsanalys (FORSA). Se även MSBFS 2010:6.

¹⁰ Ibid.

samverkansbehovet samt konsekvenserna för mänskliga, miljö, egendom och samhällets funktionalitet.

Sårbarhet¹¹: Graden av sårbarhet visar hur mycket och hur allvarligt samhället verksamheten påverkas av en händelse. Det gäller de konsekvenser som en aktör eller samhället - trots en viss förmåga – inte lyckas förutse, hantera, motstå eller återhämta sig från. Därför gör man en sårbarhetsanalys för varje enskild händelse för att se hur verksamhetens kritiska beroenden påverkas.

3 Verksamhetsbeskrivning

Fastighetsprocessen med markförvaltning ansvarar under kommunstyrelsen för kommunens bebyggda och obebyggda fastigheter. Undantaget är gatumark och parkmark inom detaljplan. Fastighetsprocessen förser kommunalt finansierade verksamheter med lokaler och bostäder, i huvudsak enligt behov definierade av facknämnderna för kultur, utbildning, social och äldreomsorg samt fritidsnämnden. På uppdrag av kommunstyrelsen förser Fastighetsprocessen också de administrativa enheterna med arbetsplatser.

Fastighetsprocessen råder över ca 400 000 m² lokaler, där delar ägs och andra hyrs av annan hyresvärd. I stor utsträckning är det kommunens egna verksamheter som hyr av Fastighetsprocessen, men även privata verksamheter hyr. I verksamheten har ansvaret för fastighet och mark delats upp mellan Fastighetsprocessen och hyresgästen. Fastighetsprocessen ansvarar för huset, tak och installationer, hyresgästerna ansvarar för invändigt underhåll och mark mm. Kommunen har 13 sporthallar där Fastighetsprocessen har ansvar för mark och städ.

4 Metod och genomförande

4.1 Genomförande

Lokalenhetens risk- och sårbarhetsanalys har genomförts och sammanställts av Dan Wallenbert, Gruppchef och Gunilla Styf, Fastighetsförvaltare samt Jörgen Lejon, Kvalitetssamordnare och Jesper Lindblom, Risksamordnare på Stadsledningskontoret.

Som stöd i arbetet har Totalförsvarets forskningsinstituts (FOI) modell för Risk- och sårbarhetsanalys (FORSA) använts i tillämpliga delar.

¹¹ FOI:s modell för Risk- och sårbarhetsanalys (FORSA)

5 Prioriterade åtaganden och kritiska beroenden

5.1 Lokalenhetens prioriterade åtaganden

Nedan beskrivs Lokalenhetens prioriterade åtaganden kopplat till kritiska beroenden, samt vilka av de prioriterade åtagandena som är samhällsviktig verksamhet. Därtill listas de disponibla resurser som Lokalenheten kan tillgå för att hantera kriser. Resurserna behöver inte vara nödvändiga för verksamheten men kan vara en tillgång och användas antingen av den egna verksamheten eller av andra aktörer för att klara störningar och kriser.

Prioriterade åtaganden	Beskrivning	Samhällsviktig verksamhet (Ja, Nej)
Se till att det finns tillgång till funktionsdugliga lokaler till kommunverksamheter.	Lokalenheten ansvarar bl.a. för drift och underhåll av lokaler där samhällsviktig verksamhet bedrivs, t.ex. lokaler för vård och omsorg, tekniska infrastruktur och skola.	Ja
Förvaltning av lokaler.	Avser bl.a. ekonomi och myndighetskrav.	Nej
Nära kontakt med hyresgäster.	Löser gränsdragningsproblem och skapar förståelse för varandras arbetsuppgifter, samt identifierar behov och problem. Ekonomiskt viktig.	Nej
Strategisk lokalplanering	Avser nya objekt, ombyggnationer, anpassning och verksamheter.	Nej
Nyproduktion och ombyggnad		Nej

5.2 Kritiska beroenden

Prioriterade åtaganden	Kritiska beroenden
Se till att det finns tillgång till funktionsdugliga lokaler till kommunverksamheter	Medieförsörjning Tillgänglighetskraven (all passage) Beslutsvägar
Förvaltning av lokaler	Strategisk överblick Budget

	Drift och underhåll
	Driftentreprenörer
	Ramavtal
	Upphandling
Nära kontakt med hyresgäster	Hyresgästmöten
	Utredningar
	Avtal/kontrakt
Strategisk lokalplanering	Befolkningsstatistik
	Beställningar från andra nämnder, t.ex. FFS, KU, FRN.
	Omdisponeringar av verksamheten
Nyproduktion och ombyggnad	Beställningar från andra nämnder och verksamheter (utredningar, budget)
	Reinvesteringar (bättre funktion och besparing på investeringen)

5.3 Beskrivning av kritiska beroenden

Kritiska beroenden	Beskrivning	Internt eller externt beroende
Medieförsörjning	Viktigt med bl.a. el och värme.	Externt
Tillgänglighetskraven (all passage)	Viktigt med framkomlighet	Externt (Tekniska nämnden)
Beslutsvägar	Tydlighet och rutiner	Internt/Externt
Strategisk överblick	Helikopterperspektiv	Internt
Budget	Ekonomi i balans	Internt
Drift och underhåll	Avser lokaler	Internt
Driftentreprenörer	Avser lokaler	Externt
Ramavtal		Internt
Upphandling	Viktigt med väl fungerande oljeleveranser (Komentus)	Externt
Hyresgästmöten		Externt
Utredningar		Internt
Avtal/kontrakt		Internt/Externt
Befolkningsstatistik	Viktigt att inget produceras i onödan och/eller blir fel.	Internt/Externt
Beställningar från andra nämnder och		Internt/Externt

verksamheter, t.ex. VS, KU, FRN.		
Förmåga att omdisponera verksamheten	T.ex. om skola måste stängas.	Internt
Beställningar från andra nämnder och verksamheter (utredningar, budget).		Internt/Externt
Reinvesteringar (bättre funktion och besparing på investeringen)	Vi initierar och söker pengar av KSSU.	Internt

5.4 Disponibla resurser

Resurs	Beskrivning
Bandvagnar	Finns hos SBFF och FRG.
Vattenställ för vattenförsörjning	Finns hos Tekniska nämnden.
Skyddsrum	Utspridda över kommunen.
Biblioteksverksamheten	Biblioteksverksamheten har möjligheter till att utgöra samlingsplats vid krissituation.

6 Risker

Nedan identifieras och bedöms risker som kan påverka Lokalenhetens verksamhet negativt. En risk kan ha negativa konsekvenser på verksamhetens prioriterade åtaganden och kritiska beroenden. Därefter bedöms sannolikheten för att riskerna ska inträffa och vad konsekvenserna blir om de inträffar. Resultatet förs in i en riskmatris. Värdet för sannolikhet multipliceras med värdet för konsekvens som tillsammans bildar ett riskvärde.

6.1 Identifiering av risker samt bedömning av sannolikhet och konsekvens

Risk	Beskrivning	Sårbarheter	Konsekvens	Sannolikhet	Riskvärde
Skurubron ej brukbar	Skapar total oframkomlighet och fara för människors liv och hälsa.	IT-funktioner kan bli överbelastade vilket medför störningar i kommunikation.	4 Mycket allvarliga	1 Mycket låg sannolikhet	4

		Fjärrvärmelägning är går längs skurubron.			
Oljeläckage i pannrum	Kan kontaminera avloppssystemet. Kan även innehåra problem med reningsbassängen i Henriksdal.		2 Begränsade konsekvenser	2 Låg sannolikhet	6
Elavbrott	Framkomligheten på vägarna samt medieförsörjning en kan drabbas av störningar. Personer med behov av stöd och hjälp är extra utsatta.	Finns ingen reservkraft i äldreboenden Rutiner kring vem som ansvarar för reservkraft på äldreboenden saknas Elavbrott över ett dygn är mer kritiskt.	3 Allvarliga konsekvenser	4 Hög sannolikhet	12
Brand	Fara för människors liv och hälsa.	Dåligt underhållna/ ej fungerande larm och brandvarnare. Kan uppstå på grund av brister i planerat underhåll Svårt att skaffa ersättningslokaler.	3 Allvarliga konsekvenser	3 Medelhög sannolikhet	9
Olycka där lokalenheten hålls ansvariga oavsett om Lokalenheten är formellt ansvariga eller inte	När en ny verksamhet planeras är det FAK:s ansvar att ordna en tillfredsställande trafiklösning. Även om vi formellt inte är ansvariga kommer vi att hållas ansvariga för en	Oklart var gränsen går för ansvar på skolgården Oklart var gränsen går för skolgården Fallande grenar/träd	2 Begränsade konsekvenser	4 Hög sannolikhet	8

	olycka på en av våra verksamheter.	Trafikkaos Istappar			
Brist på planerat underhåll	<p>Felavhjälpande underhåll stör verksamheterna och innebär ofta sämre och dyrare lösningar än om man haft ett planerat underhåll.</p> <p>Vi kan inte uppfylla verksamheternas adekvata krav och måste säga nej trots att vi tycker att de har rätt. Kan i förlängningen leda till uppsägningar och därmed kompetens- och resursbrist samt kostnader för rekrytering.</p>	<p>Fastigheternas värde minskar vid uteblivet underhåll.</p> <p>Underhållet är eftersatt sedan tidigare. Kan leda till ohälsa i byggnaderna.</p> <p>Har inte tillräckligt med resurser (tid och pengar) för planerat underhåll.</p> <p>Fullt upp med akut nybyggnation</p> <p>Flera huvudmän</p>	3 Allvarliga konsekvenser	5 Mycket hög sannolikhet	15
Beställningar på förskolor/ skolor kommer med kort framförhållning	<p>Upphandling, bygglov och kostnad för tillfälliga paviljonger blir mycket högre än vid byggnad av ”vanliga” skolor. Även kapitaltjänstkostnader ökar kraftigt.</p> <p>Konsekvensen blir att vi bryter mot lagar (LOU, PBL).</p>	<p>Påverkar arbetsmiljön och arbetsglädjen.</p> <p>Bidrar till växande skulder</p> <p>Inga pengar över till planerat underhåll</p> <p>Beställarna är vana vid att vi lyckas få fram förskolor på ett halvår</p> <p>Skolvalet gör</p>	3 Allvarliga konsekvenser	5 Mycket hög sannolikhet	15

		<p>behoven hos skolorna oförutsägbara</p> <p>Förskolornas tolkning av närlightsprincipen gör att samma oförutsägbarhet gäller.</p> <p>Oklara kommunikationsruter mellan FAK:s byggprocess och beställare samt till politiker, t.ex. angående vilken tid som behövs.</p> <p>Även oklara kommunikationsruter mellan utbildningsnämnden och lokal enheten</p>			
Takras	Fara för liv och hälsa.	<p>Rutiner för att tillhandahålla evakuerings- och ersättningslokaler saknas</p> <p>Beror på bristande underhåll och planering</p>	3 Allvarliga konsekvenser	4 Hög sannolikhet	12

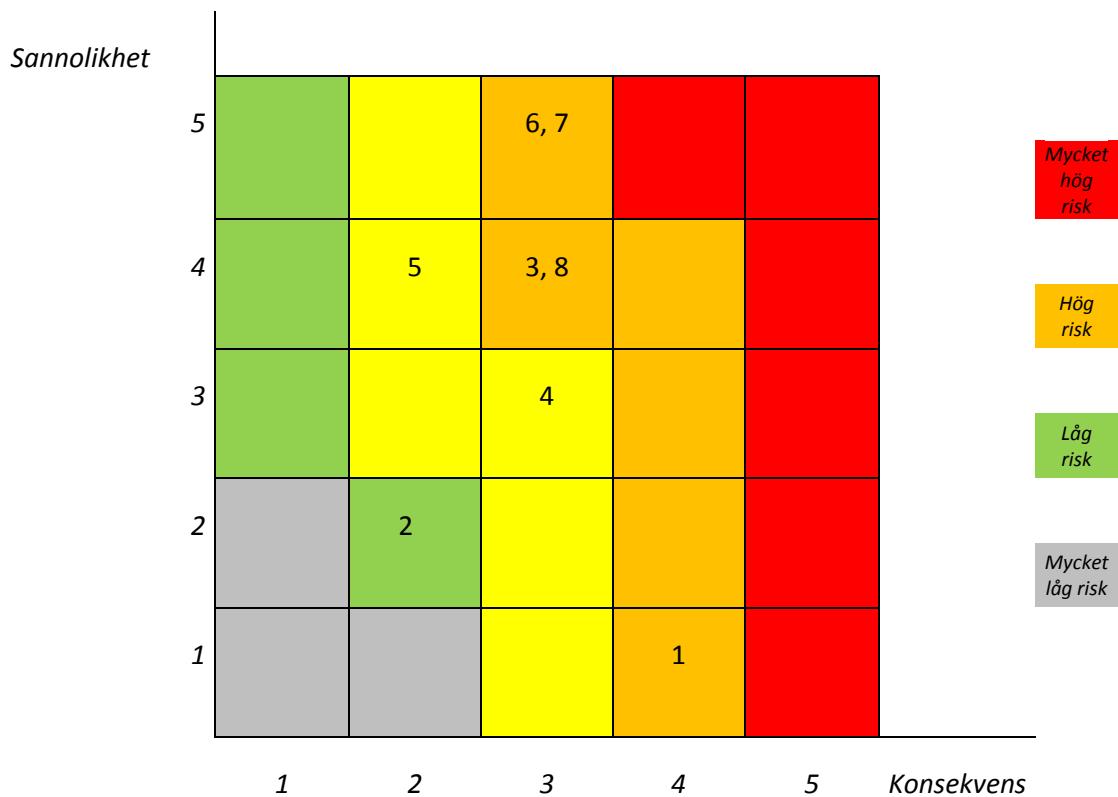
(Definitioner av bedömningskalorna finns i bilagorna)

6.2 Osäkerhet i bedömmningen

Bedömmningarna av sannolikhet och konsekvens har genomförts i diskussionsform. Bedömmningarna baseras främst på Dan Wallenbert och Gunilla Styfs erfarenhet och kunskap om Lokalenhetens verksamhet och ansvarsområde. Konsekvensbedömmningarna anses generellt som säkrare eftersom sannolikhetsbedömmningen ibland upplevs som kvalificerade gissningar. Ofta har inte tillgänglig statistik eller tidigare erfarenheter av riskerna funnits att tillgå. MSB:s statistikverktyg Ida har använts i tillämpliga delar.

6.3 Riskmatris

1. Skurubron ej brukbar
2. Oljeläckage i pannrum
3. Elavbrott
4. Brand
5. Olycka där lokal enheten hålls ansvariga oavsett om lokal enheten är formellt ansvariga eller inte
6. Brist på planerat underhåll
7. Beställningar på förskolor/skolor kommer med kort framförhållning
8. Takras



(Definitionen av skalorna finns i bilaga 1)

6.4 Urval

De risker som har störst negativ påverkan på lokal enhetens verksamhet är elavbrott, takras, brist på planerat underhåll, brand och beställningar på förskolor/skolor kommer med kort framförhållning (se riskmatris). I skrivande stund har sårbarhets- och förmågebedömning utifrån scenariot att skurubron ej är framkomlig på grund av olycka. I mars 2014 genomfördes en mer omfattande

scenarioövning med lokal enheten och utbildningsnämnden som beskriver en bl.a takras i skola och en s.k. skolskjutning. Scenariot bygger på risker som identifierats i lokal enhetens respektive utbildningsnämndens risk- och sårbarhetsanalyser. Scenarioövningen genomfördes under ledning av konsulter från BRM.

7 Sårbarhets- och förmågebedömning

I detta avsnitt analyseras scenariot där sårbarhetsanalys genomförs per kritiskt beroende. Därefter analyseras vilken förmåga verksamheten har att upprätthålla sina prioriterade åtaganden utifrån respektive scenario. Förmågebedömningen baseras på Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps (MSB) indikatorer för förmågebedömning¹².

7.1 Sårbarhetsbedömning per kritiskt beroende

Här redovisas ett exempel gällande Skurubron.

Kritiska beroenden	Beskrivning	Sårbarhet (Skurubron ej brukbar)
Medieförsörjning	Avser el och värme.	Nedsatt (Utslagen om fjärrvärmelägningarna i skurubron drabbas).
Tillgänglighetskraven (all passage).	Avser framkomlighet.	Utslagen
Beslutsvägar	Tydlighet och rutiner.	Nedsatt
Strategisk överblick	Helikopterperspektiv	Nedsatt
Budget	Ekonomi i balans.	-
Drift och underhåll	Avser bl.a. lokaler.	Nedsatt
Driftentreprenörer	Avser bl.a. lokaler.	Nedsatt
Ramavtal		Opåverkad
Upphandling	Viktigt med väl fungerande oljeleveranser.	Opåverkad
Hyresgästmöten		Opåverkad
Utredningar		Opåverkad
Avtal/kontrakt		Opåverkad
Befolningsstatistik	Viktigt att inget produceras i onödan	Opåverkad

¹² MSBFS 2010:6.

	och/eller blir fel.	
Beställningar från andra nämnder, t.ex. FFS, KU, FRN.	Viktigt att inget produceras i onödan och/eller blir fel. Kopplas till punkten ovan.	Opåverkad
Omdisponeringar av verksamheten	Exempelvis om skola måste stängas.	Nedsatt
Beställningar från andra nämnder och verksamheter (utredningar, budget).		Opåverkad
Reinvesteringar (bättre funktion och besparing på investeringen)	Vi initierar och söker pengar av KSSU.	Opåverkad

(Definitioner av sårbarhetsbedömnningarna finns i bilagorna)

7.2 Förmågebedömning per prioriterat åtagande

Indikator	Uppfylls indikatorerna?
	1=ja, 2=delvis, 3=nej
Ledning, samverkan och information	3
Informationssäkerhet	3*
Larm	2
Omvärldsbevakning	3
Materiella resurser	1
Personella resurser	2
Praktisk erfarenhet	3
Säkerhet och robusthet i samhällsviktig infrastruktur	1
Reservkraft	2
Möjligheter att flytta den samhällsviktiga verksamheten till annan plats	2
Samverkan	2

*Tillgången till resursen tillhandahålls av Stadsledningskontoret.

För indikatorer och bedömningsnivåer se MSBFS 2010:6

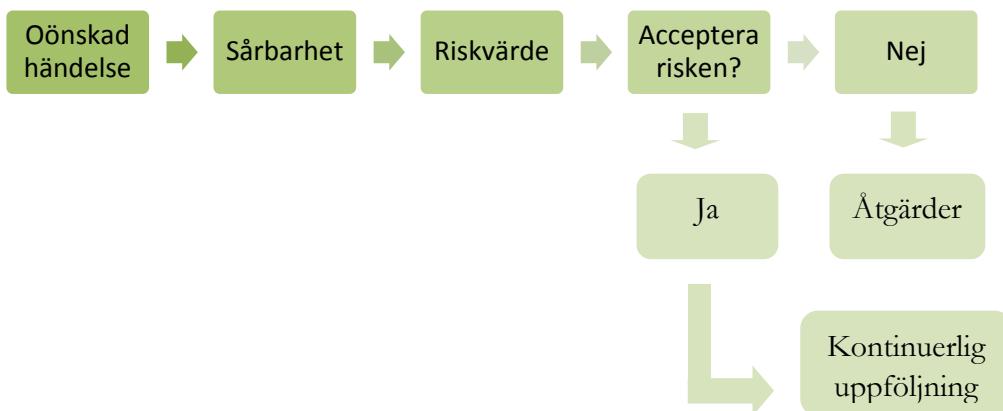
Prioriterat åtagande	Kritiska beroenden	Sårbarhet (Skurubron ej brukbar)	Förmåga att upprätthålla prioriterade åtaganden (Skurubron ej brukbar)
Se till att det finns funktionsdugliga lokaler till kommunverksamheter.	Medieförsörjning	Nedsatt	God med vissa brister
	Tillgänglighetskraven (all passage)	Utslagen	
	Beslutsvägar	Nedsatt	
Förvaltning av lokaler	Strategisk överblick	Nedsatt	God
	Budget	-	
	Drift och underhåll	Nedsatt	
	Driftentreprenörer	Nedsatt	
	Ramavtal	Opåverkad	
	Upphandling	Opåverkad	
Nära kontakt med hyresgäster	Hyresgästmöten	Opåverkad	God
	Utredningar	Opåverkad	
	Avtal/kontrakt	Opåverkad	
Strategisk lokalplanering	Befolkningsstatistik	Opåverkad	God
	Beställningar från andra nämnder, t.ex. FFS, KU, FRN.	Opåverkad	
	Omdisponeringar av verksamheten	Nedsatt	
Nyproduktion och ombyggnad	Beställningar från andra nämnder och verksamheter (utredningar, budget)	Opåverkad	God
	Reinvesteringar (bättre funktion och besparing på investeringen)	Opåverkad	

8 Åtgärdsförslag

I åtgärdsavsnittet förelås åtgärder inom den egna verksamheten för att behandla de risker som identifierats. Det kan också röra sig om åtgärder som gynnar andra verksamheter inom kommunen och som därför är övergripande till sin karaktär.

Åtgärdsavsnittet börjar med riskvärdering som ligger till grund för åtgärdsförslagen. Risker som inte kan accepteras behandlas med åtgärder som syftar till att förebygga, begränsa eller överföra risken.

- *Förebygga*: Åtgärder som syftar till att minska sannolikheten att risken inträffar.
- *Begränsa*: Åtgärder som syftar till att minska konsekvensen av risken.
- *Överföra*: Vissa risker kan överföras, t.ex. genom försäkringar. Därmed överförs risken till försäkringsbolaget.
- *Acceptera*: Verksamheten väljer att inte behandla risken eftersom sannolikheten eller konsekvensen är mycket låg eller att åtgärder inte är kostnadseffektivt. Utvecklingen av dessa risker ska dock fortfarande kontinuerligt följas upp.



Risk	Sårbarheter	Konsekvens	Sannolikhet	Riskvärde	Acceptera risken?
Brist på planerat underhåll	Fastigheternas värde minskar vid uteblivet underhåll. Underhållet är eftersatt sedan tidigare. Kan leda till ohälsa i byggnaderna. Har inte tillräckligt med resurser (tid och pengar) för planerat underhåll. Fullt upp med akut nybyggnation	3 Allvarliga konsekvenser	5 Mycket hög sannolikhet	15	Nej, åtgärd vidtagen. Nya arbetssätt är utarbetade och kommer löpande utvärderas. Förebygga och begränsa.

	Flera huvudmän				
Beställningar på förskolor/ skolor kommer med kort framförhållning	<p>Påverkar arbetsmiljön och arbetsglädjen.</p> <p>Bidrar till växande skulder</p> <p>Inga pengar över till planerat underhåll</p> <p>Beställarna är vana vid att vi lyckas få fram förskolor på ett halvår</p> <p>Skolvalet gör behoven hos skolorna oförutsägbara</p> <p>Förskolornas tolkning av närlightsprincipen gör att samma oförutsägbarhet gäller.</p> <p>Oklara kommunikationsrutiner mellan FAK:s byggprocess och beställare samt till politiker, t.ex. angående vilken tid som behövs. Även oklara kommunikationsrutiner mellan utbildningsnämnden och lokalenheten</p>	3 Allvarliga konsekvenser	5 Mycket hög sannolikhet	15	Nej, åtgärd vidtagen. Nya arbetssätt är utarbetade och kommer löpande utvärderas. Förebygga och begränsa
Takras	Rutiner för att tillhandahålla evakuerings- och ersättningslokaler saknas	3 Allvarliga konsekvenser	4 Hög sannolikhet	12	Nej, åtgärder vidtagna. Krishanteringsplan. Förebygga och Begränsa
Elavbrott	Finns ingen reservkraft i äldreboenden	3 Allvarliga	4 Hög	12	Ja, accepterar

		konsekvenser	sannolikhet		
	Rutiner kring vem som ansvarar för reservkraft på äldreboenden saknas Elavbrott över ett dygn är mer kritiskt.				
Brand	Dåligt underhållna/ ej fungerande larm och brandvarnare. Kan uppstå på grund av brister i planerat underhåll Svårt att skaffa ersättningslokaler.	3 Allvarliga konsekvenser	3 Medelhög sannolikhet	9	Nej, åtgärder vidtagna. Förebygga och begränsa
Olycka där lokal enheten hålls ansvariga oavsett om lokal enheten formellt är ansvariga eller inte	Oklart vart gränsen går för ansvar på skolgården Oklart vart gränsen går för skolgården Fallande grenar/träd Trafikkaos Istappar	3 Allvarliga konsekvenser	3 Medelhög sannolikhet	9	Nej, förebygga och begränsa
Skrurbron ej brukbar	IT-funktioner kan bli överbelastade vilket medför störningar i kommunikation. Fjärrvärmeläningar går längs skurbron.	4 Mycket allvarliga konsekvenser	1 Mycket låg sannolikhet	4	Ja, acceptera
Oljeläckage i pannrum		2 Begränsade konsekvenser	2 Låg sannolikhet	4	Nej, förebygga och begränsa

Åtgärder

Risk	Åtgärder
Brist på	Kvalitetssäkrar förvaltningsprocessen och lokalens underhållsplan.

planerat underhåll	
Beställningar på förskolor/ skolor kommer med kort framförhållning	Kvalitetssäkrar beställningsrutiner. Begränsad möjlighet att påverka då det fria skolvalet avgör.
Takras	Kvalitetssäkrar förvaltningsprocessen och lokalens underhållsplan. Samt en fungerande krishanteringsplan.
Brand	Kvalitetssäkrar förvaltningsprocessen och lokalens underhållsplan. Samt en fungerande krishanteringsplan.
Olycka där lokalenheten hålls ansvariga oavsett om lokalenheten formellt är ansvariga eller inte	Fungerande krishantering där intern och externkommunikation säkerställs.
Oljeläckage i pannrum	Kvalitetssäkrar förvaltningsprocessen och lokalens underhållsplan. Samt en fungerande krishanteringsplan.

9 Slutsatser

Lokalenheten har genomfört en grundlig risk- och sårbarhetsanalys. Vi har också deltagit i scenarioövningar med andra verksamheter för att få förståelse om vilka beroenden dessa verksamheter har av lokalensheten vid en eventuell kris. Utifrån risk- och sårbarhetsanalysen har lokalensheten utformat en krishanteringsplan där man som verksamhet har en ständig generell beredskap men under scenarioövningar i workshopformat med samtliga medarbetare tränar specifika situationer. Medarbetarna i fastighetsprocessen genomgår under våren 2014 en utbildning i den generella krishanteringsplanen. Under höstkonferensen 2014 kommer verksamheten genomföra scenarioövningar.

10 Bilagor

10.1 Sannolikhetsbedömning

Rankingskala	Intervall
Mycket hög sannolikhet	Kan inträffa 1 gång per år eller oftare (händelsen förväntas)

	inträffa).
Hög sannolikhet	Kan inträffa 1 gång per år – 1 gång per 10 år (det är troligt att händelsen kommer att inträffa).
Medelhög sannolikhet	Kan inträffa 1 gång per 10 år – 1 gång per 50 år (det är tänkbart att händelsen kommer att inträffa).
Låg sannolikhet	Kan inträffa 1 gång per 50 år – 1 gång per 100 år (det är inte troligt att händelsen inträffar).
Mycket låg sannolikhet	Kan inträffa 1 gång per 100 år – 1 gång per 1000 år (det är osannolikt att händelsen inträffar annat än under exceptionella förhållanden).

10.2 Konsekvensbedömning

Konsekvenser	Beskrivning
Mycket begränsade	Små direkta hälsoeffekter, mycket begränsade störningar i samhällets funktionalitet, övergående misstro mot enskild samhällsinstitution, mycket begränsade skador på egendom och miljö.
Begränsade	Måttliga direkta hälsoeffekter, begränsade störningar i samhällets funktionalitet, övergående misstro mot flera samhällsinstitutioner, begränsade skador på egendom och miljö.
Allvarliga	Betydande direkta eller måttliga indirekta hälsoeffekter, allvarliga störningar i samhällets funktionalitet, bestående misstro mot flera samhällsinstitutioner eller förändrat beteende, allvarliga

	skador på egendom och miljö.
Mycket allvarliga	Mycket stora direkta eller betydande indirekta hälsoeffekter, mycket allvarliga störningar i samhällets funktionalitet, bestående misstro mot flera samhällsinstitutioner och förändrat beteende, mycket allvarliga skador på egendom och miljö.
Katastrofala	Katastrofala direkta eller mycket stora indirekta hälsoeffekter, extrema störningar i samhällets funktionalitet, grundmurad misstro mot samhällsinstitutioner och allmän instabilitet, katastrofala skador på egendom och miljö.

10.3 Osäkerhetsbedömning

Osäkerhet (per bedömning)	Förklaring
Ingen osäkerhet	Massiv erfarenhet eller annat underlag talar för bedömningen och det är närmast omöjligt att bedömningen skulle vara felaktig.
Mycket liten osäkerhet	Omfattande erfarenhet eller annat underlag talar för den gjorda bedömningen, men det finns en viss möjlighet att den skulle vara felaktig.
Tydlig osäkerhet	Den bedömningen som är gjord är den rimligaste, men det finns ett klart utrymme för att den skulle vara felaktig.
Mycket stor osäkerhet	Det har nätt och jämt gått att göra en bedömning. Det finns ytterst lite att stödja sig på i frågan och möjligheten för fel är överhängande.

Avstår bedömning	En bedömning i frågan skulle vara en ren gissning.
------------------	--

10.4 Sårbarhetsbedömning per kritiskt beroende

Sårbarhet (per kritiskt beroende)	Förklaring
Förstärkt	Beroendet fungerar bättre eller det finns mer resurser än i vanliga fall.
Opåverkad	Ingen skillnad mot normaltillståndet.
Nedsatt	Beroendet fungerar sämre eller det finns mindre resurser än i vanliga fall.
Utslagen	Beroendet fungerar inte alls eller tillgången till resursen är helt avbruten.

10.5 Förmågebedömning per prioriterat åtagande

Förmåga (per prioriterat område)	Förklaring
God	Verksamheten klarar sitt prioriterade åtagande och har dessutom vissa marginaler eller reservkapacitet.
God med vissa brister	Verksamheten klarar nätt och jämt av sitt prioriterade åtagande.
Bristfällig	Verksamheten klarar endast en del av sitt prioriterade åtagande.
Mycket bristfällig	Verksamheten klarar ingen eller en mycket liten del av sitt prioriterade åtagande.

10.6 Kommunens övergripande förmågebedömning

Kommunens förmåga	Förklaring
God	Kommunen bedöms ha

	resurser och kapacitet att lösa de samhällsviktiga uppgifterna vid extraordnära händelser.
God med vissa brister	Samhällsservice åsidosätts i viss mån för att prioritera mer akut verksamhet.
Bristfällig	Resurserna inom kommunens ansvarsområde understiger kraftigt det som behövs för att lösa de uppgifter som är samhällsviktiga vid kriser.
Mycket bristfällig	Kommunen står i det närmaste oförberedd.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*





KRISPLAN

för fastighetsområdet

Dokumentets syfte

Det här dokumentet beskriver bygg- och lokal enhetens arbete med krisberedskap och krishantering.

Dokumentet gäller för

Medarbetare och verksamhet inom fastighetsområdet.

Krishanteringsplanen

Kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och hyresvärd hanteras av enheterna inom fastighetsområdet. Principen för enheternas krishantering är att ha en generell beredskap för extra ordinära händelser men där lokal enheten över specifikt och konkret. I utvärderingen, av olika organisationers krishantering efter tsunamin 2004, rekommenderas detta förhållningssättet av experter då det visat sig vara ett framgångsrikt sätt att i tid upptäcka och utifrån sina förutsättningar på bästa sätt hantera en kris.

Det här dokumentet ska inte läsas som en instruktionsbok och dokumentet tränger inte heller ner på detaljnivå. Instruktioner och utbildande dokument finns istället kopplade till den framtagna processmodellen, som publiceras när den antagits av kommunstyrelsen.

Bygg- och lokal enhetens val att arbeta med krishantering enligt framtagnen modell kan härledas till resultatet från den fördjupade risk- och sårbarhetsanalysen samt på rekommendation av kommunen anlitade specialister. Modellen är ett modernt sätt att arbeta på med påvisade goda resultat. Arbetsättet är anpassat för att i ett tidigt skede upptäcka extraordnära händelser, genomföra en korrekt analys och mobilisera organisationen för krishantering.

I den fördjupade risk- och sårbarhetsanalysen har enheterna arbetat med att identifiera såväl direkta risker som hotar verksamheten som indirekta risker där andra verksamheter har ett beroende av framförallt lokal enheten. För att ta fram risk- och sårbarhetsanalysen har enheterna tagit hjälp av en risksamordnare, samarbetat med andra nämnders verksamheter samt genomfört övningsscenario under ledning av utomstående konsulter med specialistkunskap gällande krishantering. Arbetet har varit omfattande och resultatet finns sammanställt i en skriftlig risk- och sårbarhetsanalys. Analysen har sedan legat till grund för krishanteringsplanen som samtliga medarbetare inom bygg- och lokal enheten avser öva årligen i workshopformat.

Extraordnära händelser

Enheter inom fastighetsområdet tillämpar den generella beredskapen genom att säkerställa att extraordnära händelser kan identifieras och rapporteras in via bestämda kanaler till en på förhand utsedd beredskapsgrupp. Det är viktigt att samtliga medarbetare förstår att den extraordnära händelsen inte behöver vara en incident eller en kris, det är helt enkelt tillräckligt med att det är något som avviker från det förväntade för att det ska rapporteras in till beredskapsgruppen. Det finns med andra ord inget "Peter och vargen" dilemma där en medarbetare kan rapportera in extraordnära händelser för ofta. I detalj hur krishanteringen fungerar och kvalitetssäkras finns beskrivet i processflödet med länkade stöddokument och checklistor.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS	XX	Kommunfullmäktige	Nämnd	Jenny Asmundsson

Beredskapsgruppen

Beredskapsgruppen består av tre personer, fastighetsdirektören, chefen för lokal enheten samt enhetens kommunikatör. Beredskapsgruppen har en timme på sig att svara personen som rapporterat in en extraordinarie händelse. Av den anledningen är telefonsamtalet det bästa sättet att rapportera extraordinarie händelser. Om medarbetaren som rapporterat in den extraordinarie händelsen inte fått svar inom en timme ska rapporten istället eskalera till kommunens säkerhetsstrateg.

När en rapport inkommit till beredskapsgruppen behöver de snabbt fatta beslut huruvida detta ska definieras som en kris och i så fall vilken nivå av kris man befinner sig i. För att kunna fatta korrekta beslut huruvida krisen behöver lyftas ytterligare inom kommunorganisationen har beredskapsgruppen ett dokument med eskaleringskriterier (det här dokumentet har lokal enheten beställt av säkerhetsstrategen och det är under produktion). Beredskapsgruppens medlemmar har mandat att agera ensamma, men ska vid osäkerhet kontakta säkerhetsstrategen om ingen annan i gruppen är nåbar.

Beredskapsgruppens möjliga beslut

Den extraordinarie händelsen kan bedömas att vara inget annat än en enskild händelse. I så fall avslutas händelsen med att beredskapsgruppen informerar berörda personer och tillser att händelsen rapporteras in i KIA om så anses nödvändigt.

Den extraordinarie händelsen kan bedömas vara av så allvarlig natur att beslut fattas om omedelbar eskalering till Nivå 2, dvs. att kommunledningens krisberedskap kopplas in.

Bedöms den extraordinarie händelsen vara hanterbar inom lokal enheten eskalerar ärendet till att lokal enheten krishanteringsgrupp sammankallas.

Krisledning på tre nivåer

I Nacka utgår krisledningsarbetet från tre nivåer:

	Nivå	Krisens kännetecken
1.	Krisledning på lokal nivå	Händelsen kan hanteras av berörd enhet/ verksamhet. Stadsdirektören ska informeras.
2.	Krisledning på central tjänstemannanivå – Stadsledningskontorets övergripande tjänstemannaansvar	Händelsen berör flera verksamheter och/eller kan inte enbart hanteras lokalt. Stadsledningskontorets krisledning tillträder. Stadsdirektören är sammankallande.
3.	Krisledning på central politisk nivå	Krisledningsutskott tillträder och har möjlighet att ta över beslutsrätt och ansvar från andra nämnder.

Händelser och delar av händelser som kan betraktas som räddningstjänst enligt lagen om skydd mot olyckor leds av Södertörns brandförsvarsförbund men i nära samverkan med Nacka kommun.

Lokal nivå

Strategin vid en inträffad kris eller allvarlig händelse är att kommunens verksamheter i så stor utsträckning som möjligt hanterar den inträffade händelsen utifrån vardagliga rutiner och beslutsled. Strävan är att händelserna inledningsvis eller fullt ut ska hanteras av drabbad verksamhet med stöd av

berörd nämndorganisation. Krisledningsarbetet ska ske så likt det vardagliga arbetsättet som möjligt enligt inriktningen för samhällets krishanteringssystem; ansvars-, närvets- och likhetsprincipen.

Central nivå – tjänstemanna ledning

I de fall en situation eskalerar, berör flera verksamheter och/eller är att betraktas som en extraordinär händelse aktivera kommunens centrala krisledningsorganisation. Uppgiften för den centrala krisledningen är att ur ett helhetsperspektiv samordna och leda kommunens operativa krisledningsarbete utifrån vad som erfordras med hänsyn till händelsens art och omfattning för att skapa ett samlat, effektivt resursutnyttjande. Arbetet leds av stadsdirektören. Säkerhetschefen är stadsdirektörens direkta rådgivare. Den eller de direktörer som ansvarar för de områden som krisen berör, ska alltid ingå i krisledningsgruppen. Beroende på typ av kris avgör stadsdirektören vilka processägare som i övrigt ska ingå i en aktiverad krisledningsgrupp.

Central nivå – politisk ledning via en krisledningsnämnd

Kommunstyrelsen utgör krisledningsnämnd enligt lagen om extraordinära händelser. Den utgör kommunens politiska krisledning. Dess samtliga uppgifter har dock delegerats till ett krisledningsutskott, vars ledamöter består av kommunstyrelsens presidium. Dess uppdrag och mandat är att vid en extraordinär händelse överta samtliga nämnders befogenheter och beslutsrätt i den utsträckning som anses nödvändig med hänsyn till händelsens art och omfattning.

Krisledningsutskottet beslutar i frågor som i huvudsak är av principiell och övergripande natur. Utskottet fastställer inriktningen samt sätter ramarna för den strategiska ledningen. Besluten kan gälla ärenden som;

- får stora ekonomiska konsekvenser,
- att viktiga samhällsfunktioner störs,
- att den kommunala servicen väsentligt reduceras,
- att angelägna miljövärden hotas eller
- att betydande enskilda intressen påverkas.

Fastighetsområdets krishanteringsgrupp

Den här gruppen utgörs i grunden av samma personer som beredskapsgruppen men med ytterligare två personer från den egna organisationen som innehåller expertkunskap. Ett fortsatt informationsinhämtande påbörjas i krishanteringsgruppen, detta för att kunna få bästa möjliga bild av situationen. När gruppen skapat sig en sammantagen bild av situationen fattar gruppen beslut om åtgärder samt vilken nivå krisen befinner sig på. Är det nu en nivå 2 kris så kopplas kommunledningens krishantering in.

Intern och extern kommunikation

Kommunikatören har en viktig uppgift från det initiala skedet fram till dess att situationen återgår till normalläge. Kommunikatörens funktion syftar till att kvalitetssäkra informationsflödet. Uppgiften är att inhämta information, förbli källkritisk för att undvika felaktig information och ryktesspridning samt att se till så att rätt person får rätt information.

Normalläge

Initialt ska krishanteringen fokusera på att situationen inte förvärras, men syftet är hela tiden att återskapa normalläge.

Framgångsfaktorer

Medarbetarnas kännedom och färdigheter att arbeta i processen är slutligen det som är avgörande för hur väl en kris hanteras. Av den anledningen är det viktigt att processen är enkel och funktionell samt att alla får möjlighet att öva. Det är också viktigt att processen hålls uppdaterad allteftersom nya risker och behov identifieras.

Ytterligare detaljer kring den generella krishanteringsplanen

Under maj 2014 har utbildning av lokalenhetens medarbetare påbörjats, under juni månad kommer medarbetare inom byggenheten genomgå utbildningen. I november 2014 kommer den första scenarioövningen genomföras för hela lokalenheten. Krishanteringsplanen är ett processflöde som finns beskrivet i processmoduleringsprogrammet 2c8, till processflödet finns ett flertal dokument länkade som ger stöd i krishanteringsarbetet. Processflödet kommer att publiceras lättåtkomligt på KanalN tillsammans med lokalenhetens övriga processer.

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Information hyresmodell Nacka Seniorcenter (NSC)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokal enheten att ta fram och presentera en ny modell för hyressättning av bostäderna inom Nacka Seniorcenter (NSC). För att i största möjliga utsträckning ta tillvara de erfarenheter som skapades vid arbetet med den reviderade hyresmodellen för skola/förskola anlitades samma konsultbolag att ta fram underlag för beslut om hyresmodell för NSC. Arbetet med framtagande av en ny hyresmodell närmar sig en färdig modell. Härnäst ska modellen förankras och presenteras för pensionärsorganisationer och för socialdirektören. Därefter läggs hyresmodellen fram för beslut i kommunstyrelsen. Den nya hyresmodellen beräknas kunna träda i kraft till årsskiftet 2014/2015.

Ärendet

Med hänvisning till tidigare tjänsteskrivelser ges här en lägesbeskrivning av ärendet.

Arbetsgrupp

En arbetsgrupp har tillsatts där Nacka kommun representeras av verksamhetschefen vid Nacka Seniorcenter Ektorp, internkonsult Välfärd Samhällsservice, fastighetsförvaltare lokal enheten samt jurist med inriktning på fastighetsjuridik. I arbetsgruppen ingår konsulter från Sweco.

Jämförelse hyresnivåer 2013

En översiktlig jämförelse av hyresnivåer vid Nacka Seniorcenter och tre äldreboenden bedrivna i privat regi ger följande bild:



	Snitt kvm/bost	Snitt månads- hyra kr	Snitt kr/kvm/år
NSC Sofiero	30,5	5 024	1 981
NSC Tallidsgården	22,9	3 619	1 902
NSC Sjötäppan	35,7	4 637	1 568
NSC Ektorp	23,9	3 997	2 009
 Danvikshemmet	 28,5	 4 731	 1 992
Lillängens äldreboende	30,0	7 200	2 880
Båthöjden Plaza	34,0	7 500	2 647

Hyresmodellen

På varje NSC har kommunens ramavtalade konsultbolag i samarbete med verksamhetsansvarig identifierat olika typlägenheter. En uppsättning av olika bedömningsparametrar har arbetats fram, som sedan legat till grund för den kartläggning och poängsättning som genomförts på samtliga NSC. Utvärderingen har genomförts av två arkitekter, som tillsammans har analyserat lägenheterna och seniorcentren utifrån följande fem delar:

- Fastigheten - buller, höghus, gård eller inte (ingen okulär besiktning)
- Fastigheten - inventering (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall)
- Lägenhet - typ (kvm och typ)
- Lägenhet - inventering (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall)
- Boende - (korridorer etc) – (okulär besiktning, enligt utvärderingsmall) en per fastighet

En motsvarande modell har även använts av SABO och Micasa.

I diskussionen som för närvarande pågår i arbetsgruppen viktas lägenhetens poängsättning om 80 % mot de gemensamma ytorna om 20 %. Enligt uppgift får gemensamhetsytorna inte utgöra mer än 30 % av en hyressättning.

Modellen använder sig av bruksvärdesprincipen eftersom det rör sig om bostadshyra.

Marknadshyra värderas alltså inte i modellen eftersom en sådan värdering endast sker i lokalhyresförhållanden.

Diskussioner

Modellen innebär en ”nollställning” av hyresnivåerna för respektive lägenhet utifrån bruksvärdesprincipen, vilket i sig innebär en utjämning. För de flesta lägenheter kommer införandet av modellen att innebära en hyreshöjning, men i några få fall kommer effekten att innebära en sänkning av hyran.



I dagsläget för arbetsgruppen en diskussion om hur infasningen av den nya modellen ska ske för att effekten för den boende ska bli så begränsad som möjligt. Det finns olika vägar att gå och arbetsgruppen kommer att presentera ett slutligt förslag efter ytterligare studier av hur de olika alternativen slår. Härvid är avsikten att få fram erfarenheter från andra som genomfört motsvarande förändring.

Avtalstekniska frågor

Den nya modellen kommer att innebära vissa förändringar vad gäller hyresavtalens utformning. Ett av önskemålen från verksamheternas sida har varit att minska tiden då lägenheter står tomta mellan hyresgästernas avflyttnings och inflyttnings. Detta kommer att regleras genom en förändrad hyres- och uppsägningstid.

Kommunikation

För att i möjligaste mån undvika svårigheter vid genomförandet av den nya hyresmodellen är avsikten att kommunicera de kommande förändringarna på följande sätt:

Ansvariga för modellen träffar berörda pensionärsorganisationer i slutet av maj alternativt av början juni. I samband med det kommer principerna att presenteras, både vad gäller underlaget för modellen (bedömningen av NSC/lägenheter) samt valet av tillvägagångssätt för infasning. Tanken är att i detta skede också kunna fånga upp eventuella förbättringsförslag som kan uppkomma i ett sådant sammanhang. Föredragning för socialdirektören sker på liknande sätt som ovan.

Efter erforderliga beslut i kommunstyrelsen kommer fakta från den nya modellen att ingå i kundvalskatalogen ("jämföraren") på www.nacka.se.

Tidplan

Erforderliga beslut om hyresmodellen fattas vid följande sammanträden:

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott	7 oktober 2014
Kommunstyrelsens arbetsutskott	14 oktober 2014
Kommunstyrelsen	27 oktober 2014

På detta sätt kan berörda enheter ta hänsyn till den nya modellen i sina respektive arbeten med mål och budget för 2015.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Kerstin Rörby
Förvaltare
Lokalenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Sammanträdesdagar 2015

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar om sammanträdesdagar 2015 för sig enligt stadsledningskontorets förslag.

Ärendet

Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till sammanträdesdagar för 2015.

Förslaget bygger på en grundstruktur med sammanträden var tredje vecka. Justeringar har gjorts för lov/helgdagar och för att kommunstyrelsens arbetsutskott ska sammanträda 13 dagar före kommunstyrelsens sammanträde. Kommunstyrelsen ska som huvudregel sedan sammanträde tre veckor före det att kommunfullmäktige sammanträder.

Förslaget samspelar med det förslag som stadsledningskontoret har lagt fram till kommunstyrelsens arbetsutskott och verksamhetsutskott. Förslagen för samtliga dessa redovisas för att underlätta bedömning av förslagen sammantaget.

Förkortningsförklaring

KSSU = kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KSAU = kommunstyrelsens arbetsutskott

KSVU = kommunstyrelsens verksamhetsutskott



KSSU	KSVU/KSAU	KS	KF
December 2014	December 2014	12 januari	2 februari
20 januari 10 februari	17 februari	2 mars	23 mars
3 mars 17 mars	24 mars	13 april	27 april
7 april 28 april 12 maj	12 maj	25 maj	15 juni
26 maj	2 juni	15 juni	-
11 augusti	18 augusti	31 augusti	21 september
1 september	15 september	28 september	19 oktober
6 oktober	13 oktober	26 oktober	16 november
20 oktober 3 november	10 november	23 november	14 december
24 november 8 december	15 december	2016	2016

Ekonomiska konsekvenser

Sammanträdeskostnaderna budgeteras i ärendet om mål och budget 2015-2017 och därefter i kommunstyrelsens internbudget.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Helena Meier
Stadsjurist