



## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 7 april 2015  
 Tid Kl. 09.00  
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava  
 Ordförande Mats Gerdau  
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Detaljplaneprogram för centrala Nacka KFKS 2002/269-214, MSN § 54	
5.	Exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 1 <i>Antagande</i> KFKS 2014/110-251	
6.	Sidoavtal för exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten delplan 1 respektive delplan 2 <i>Antagande</i> KFKS 2014/110-251, 2015/200-251	
7.	Detaljplan för Nacka strand, norra branten delplan 1 <i>Antagande</i> KFKS 2014/371-214, MSN § 57	
8.	Exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 2 <i>Antagande</i> KFKS 2015/200-251	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för Nacka strand, norra branten delplan 2 <i>Antagande</i> KFKS 2014/372-214, MSN § 58	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
10.	Utökade parkeringsytor vid Sågtorpsskolan <i>Beslut om utökad investeringsram</i> KFKS 2015/201-291	
	<b>Motion</b>	
11.	Lånecyklar i Nacka <i>Motion den 10 september 2012 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2012/507-530, TN § 23	
12.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

## **Detaljplaneprogram för centrala Nacka**

### **Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.
- Kommunstyrelsen delegerar till planchefen respektive exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp om den framtida stadsutvecklingen och underlättar för arbetet med kommande detaljplaner.

Programförslaget visar hur de övergripande målen kan ges fysisk gestalt och hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Planstrukturen är till stor del en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet har också stor betydelse för strukturen. Programförslaget redovisar ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Samråd om detaljplaneprogrammet genomfördes under perioden 24 november 2014 - 16 januari 2015. Förutom utskick till remissinstanser genomfördes två öppna hus, ett i Nacka Forum och ett i stadshuset. Totalt inkom 124 yttranden under samrådet. Efter samrådet har förslaget reviderats i vissa delar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplaneprogrammet 2015-03-25



## Ärendet

### Bakgrund

Stockholmsregionen växer och alla tecken tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Fler människor vill komma hit till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. De vill ha närheten till Stockholm city, vatten, kommunikationer och service. Centrala Nacka kan erbjuda allt detta och mycket mer.

Arbetet med en fördjupad översiksplan för centrala Nacka pågick från februari 2007 till början av 2010 då arbetet lades på is i avvaktan på att den kommittäckande översiksplanen skulle antas. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2013-03-26 att arbetet med fördjupad översiksplan för centrala Nacka skulle slutföras i form av ett detaljplaneprogram för samma område.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Vi åtar oss också att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till år 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum, hamnar inom programområdet centrala Nacka.

### Programförslaget

Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiksplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp om den framtida stadsutvecklingen och underlättar för arbetet med kommande detaljplaner.

- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Programförslaget utgår från de övergripande målen och visar hur centrala Nacka kan förvandlas till en levande stadsmiljö. Strukturen är främst en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet är av central betydelse för utvecklingen av staden i Nacka. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud behöver många människor vistas på en relativt liten yta. En tät bebyggelse är en förutsättning för ett verkligt stadsliv. Om hela området exploateras i relativt hög grad skulle det kunna rymma upp emot 5000 bostäder. Det finns



emellertid många osäkerheter kring topografiska förhållanden, närheten till Värmdöleden och bebyggelse på mark som inte är kommunal. Därför redovisar programförslaget ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra stommen och inte vara överblivna ytor. Inom centrala Nacka finns förutsättningar för en mångfald av offentliga platser där mötet mellan det gamla och det nya tillsammans skapar stadsdelen och ger den en extra dimension. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda.

## **Samråd och revidering av förslaget**

Samrådet genomfördes under perioden 24 november 2014 – 16 januari 2015. Förutom utskick till remissinstanser genomfördes två öppna hus, ett i Nacka Forum och ett i stadshuset. Totalt inkom 124 yttranden under samrådet. Nedan redovisas de väsentligaste frågorna som kommit fram under samrådet:

- Många yttranden är allmänt positiva till att bygga stad i centrala Nacka. Detta var något som även framkom vid de båda öppna husen.
- Länsstyrelsens yttrande tar upp ett antal frågor som bör belysas ytterligare i fortsatt planarbete nämligen, dagvatten/miljökvalitetsnormer, buller, infrastruktur, naturvärden, ekosystemtjänster, riskhänsyn och barnperspektiv.
- Trafikverket har i sitt yttrande motsatt sig anslutning till trafikplats Skvaltan. De tar även upp frågor om avstånd mellan Värmdöleden och ny bebyggelse, utformning av Nacka trafikplats, samt vissa övergripande trafikfrågor på västra Sicklaön.
- Trafikförvaltningen (SL) har synpunkter på Värmdövägens framtida utformning, eventuell tunnelbanedepå och anser att beskrivningen av busstrafiken bör utvecklas.
- Kulturnämnden anser att kartan med välfärdsfastigheter ska kompletteras med kulturverksamheter.
- Fritidsnämnden har synpunkter på lokalisering av vissa verksamheter.
- Verksamhet välfärd skola och Verksamhet Nacka musikskola har synpunkter på lokalisering och innehåll av verksamheter, transporter och parkeringsmöjligheter.
- Natur- och trafiknämnden vill att programmet kompletteras med rekreationsstråk och gröna korridorer samt att stadsparkens ska vara större.
- Socialnämnden och Äldrenämnden vill att ett särskilt boende för äldre redovisas i programmet.
- Föreningar och boende i Birkaområdet har synpunkter på bebyggelsens höjd och omfattning vid Birkavägen, Birkavägens anslutning till Ryssbergen och övriga vägar i Birkaområdet.
- Några föreningar och ett stort antal boende motsätter sig bebyggelse i Lillängsskogen.
- Några föreningar motsätter sig all exploatering i Ryssbergen.



## Kommentar till samrådet och förändringar av detaljplaneprogrammet

Nacka kommun avser att i de fortsatta arbetet ytterligare utreda och belysa de frågor Länsstyrelsen tar upp. I centrala Nacka är det varken möjligt eller önskvärt att hålla rekommenderade skyddsavstånd mellan Värmdöleden och ny bebyggelse. Nacka kommun ser därför fram emot en konstruktiv dialog kring alternativa skyddsåtgärder när de rekommenderade skyddsavstånden blir omöjliga att hålla. Vad gäller anslutningar till väg 222 (Värmdöleden), anser kommunen att det är nödvändigt med både en fullständig trafikplats vid Nacka centrum och en anslutning från Skvaltans trafikplats till Skönviksvägen, för att åstadkomma ett bra trafiksystem. Yttrandena från Länsstyrelsen, Trafikverket och Trafikförvaltningen har lett till kompletteringar och förtydliganden av olika frågor i planprogrammet.

Den planerade stadssparken har utökats för att rymma fler funktioner. Norr om Skönviksvägen har en mindre granskapspark tillskapats. Kartorna och texten har förtydligats vad gäller kultur- och fritidsverksamheter samt äldreboende. Den måttliga exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. Bebyggelsen kommer dessutom att utgöra bullerskydd för det blivande naturreservatet.

Planprogrammet har justerats så att den redovisade bebyggelsen i Birkaorådet är lägre och mindre kompakt. Läget på den gata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen har också ändrats. Programmet anger att Birkavägen ska vara en lokalgata med koppling till Ryssbergen. Utgångspunkten är att gatan ska utformas för låga hastigheter och prioritera gång- och cykeltrafik. Placering och utformning av bebyggelse och gator kommer regleras närmare i den detaljplan som tas framför området.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Lillängsskogen har tagits bort ur planprogrammet. Föreslagen bebyggelse inskränker sig till en fristående förskola i det nordvästra hörnet av skogen. Höjden har sänkts på den bebyggelse som programmet redovisar i anslutning till Storängen. Utformningen får utredas vidare i kommande detaljplanarbete.

Norr om Värmdöleden har ytterligare en fastighet lagts in i programmet då fastighetsägaren visat visst intresse. Följande förändringar har gjorts i etappindelningen för att få en bättre ordningsföld i genomförandet:

- Brandstation och del av Ryssbergen flyttas till etapp 1, del av Ryssbergen till etapp 3.
- Viss bebyggelse vid Järla station flyttas till etapp 2 och etapp 3.
- Bebyggelse i korsningen Värmdövägen/Lillängsvägen och vid befintlig bussterminal norr och söder om Värmdövägen flyttas till etapp 3.

I programmet har också ett stycke om näringslivsfrågor tillkommit, en ny text om Ryssbergens naturreservat lagts till och en uppdatering av texten om överdäckningen gjorts.



## Ekonomiska konsekvenser

Principen inom programområdet är att kostnader för samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet skall finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark. De övergripande exploateringskalkyler som studerats visar på att principen för programområdet är gångbar.

Angela Jonasson  
T.F. Planchef

Sven Andersson  
Översiktsplanerare

Emma Färje Jones  
Planarkitekt



## Kartöversikt



DETALJPLANEPROGRAM FÖR  
**CENTRALA NACKA**

ANTAGANDEHANDLING MARS 2015



## NACKA BYGGER STAD

Under de senaste 20 åren 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 15-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 förtätning 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 leva, vistas och verka. Självklart vill vi att du som bor, verkar och investerar 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

Läs mer på [nacka.se/stad](http://nacka.se/stad) eller dela på  
**#NackaStad**

## INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4
INLEDNING OCH BAKGRUND.....	6
VISION OCH MÅL FÖR CENTRALA NACKA.....	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
PROGRAMFÖRSLAGET.....	20
PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER .....	50
GENOMFÖRANDE.....	58

# SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadsärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiksplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp om den framtida stadsutvecklingen och underlättar för arbetet med kommande detaljplaner.

- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Stockholmsregionen växer och alla tecken tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Fler mäniskor vill komma hit till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spännande och vackra miljöer. De vill ha närheten till Stockholm city, vatten, kommunikationer och service. Centrala Nacka kan erbjuda allt detta och mycket mer.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje

förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Vi åtar oss också att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till år 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum, hamnar inom programområdet centrala Nacka.

Under 2013 genomförde Nacka kommun en omfattande dialog där ca 5000 nackabor deltog i kommunens ”framtidssverkstad”. Ur alla de förslag som inkommit formades sedan en vision för hela Nacka stad - nära och nyskapande. En övergripande strukturplan för västra Sicklaön antogs sedan av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i januari 2014, som ska vara utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. I det fortsatta strukturplanearbetet för hela västra Sicklaön studeras bland annat möjligheten av att förlägga en del av Värmdöleden i bergtunnel. En översiktig studie i denna fråga beskrivs i avsnittet ”Kan Värmdöleden förläggas i tunnel? (sid 32-33). I programförslaget redovisas Värmdöleden ändemot i sitt nuvarande läge.

Programförslaget utgår från de övergripande målen och visar hur centrala Nacka kan förvandlas till en levande stadsmiljö. Strukturen är främst en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet är av central betydelse för utvecklingen av staden i Nacka. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud behöver många mäniskor vistas på en relativt liten yta. En tät

bebyggnelse är en förutsättning för ett verkligt stadsliv. Om hela området exploateras i relativt hög grad skulle det kunna rymma upp emot 5000 bostäder. Det finns emellertid många osäkerheter kring topografiska förhållanden, närheten till Värmdöleden och bebyggelse på mark som inte är kommunal. Därför redovisar programförslaget ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra stommen och inte vara överblivna ytor. Inom centrala Nacka finns förutsättningar för en mångfald av offentliga platser. Mötet mellan det gamla och det nya kan tillsammans ge en extra dimension. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda.

I programförslaget strävar vi efter att stärka sambanden med omgivande stadsdelar, bland annat genom att däcka över Värmdöleden mellan Nacka Forum och Nacka strand. Målsättningen är en tät men också grön stad med ett centralt parkstråk och byggnader med gröna tak. Dagens huvudgator omvandlas till stadsgator med trädplanteringar samt bättre miljö och framkomlighet för fotgängare och cyklister. En mångfald av funktioner, mötesplatser och boendeformer är nödvändigt för den sociala hållbarheten. Det innebär att centrala Nacka ska innehålla en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, kultur, idrott, skolor och

## UPPDRAF OCH MÅL

förskolor samt goda möjligheter till rekreation. En grundtanke är också variation och flexibilitet, vilket innebär mindre exploateringsenheter som leder till större arkitektonisk variation samt en generell struktur som medger en etappvis utbyggnad och olika behov över tiden. Centrala Nacka ska också vara en förebild för hållbart byggande. Hanteringen av dagvatten är en central fråga som kräver bra lösningar för att klara av programförslagets exploateringsnivåer. Energieffektivitet, miljövänlig teknik, sunda materia och bullerdämpning är också ledord i den fortsatta planeringen.

Programområdet centrala Nacka är stort och kommer att byggas ut under lång tid. Förslaget är därför indelat i tre etapper. Etapp 1 innehåller mark som kan bebyggas, beroende av stora förändringar i infrastrukturen som tunnelbana och överdäckning. Etapp 2 innehåller ett område kring Värmdöleden som är helt beroende av tunnelbanan, en ny bussterminal och kopplingar till Värmdöleden. Etappen innehåller också bebyggelse längs Värmdövägen. Etapp 3 innehåller kommunal mark som inte kan tas i anspråk förrän Nacka gymnasium flyttats och privatägd mark som används för befintliga verksamheter, men som i framtiden skulle kunna utnyttjas mer effektivt.

- Programområdet ska ha ett effektivt markutnyttjande. Det beräknas kunna inrymma ca 4600 bostäder, ca 7000 arbetsplatser och ska ha plats för en vacker och livfull stadspark.
- En kollektivtrafiknod med tunnelbanestation, bra omstigningsmöjligheter till all busstrafik och generellt god tillgänglighet ska finnas i programområdet.
- Centrala Nacka ska integreras med omgivande stadsdelar, med hjälp av bebyggelse, grönstruktur och stråk för olika trafikslag.
- Idrottscentrum och skolorna ska finnas kvar och utvecklas inom området. Såväl nya som befintliga anläggningar ska integreras i stadsstrukturen.
- En innovativ stadsutveckling ska ske där "Konsten att bygga stad" lägger grunden.
- Miljöbelastningen på angränsande vattenområden ska minska när detaljplanerna genomförs.
- Centrala Nacka ska vara en förebild vad gäller hållbart byggande. Projektet ska även utreda möjligheterna att minimera buller och luftföroreningar som genereras av trafiken.
- Trafikplatserna längs Värmdöleden ska vara utformade med hög trafikteknisk kapacitet och effektivt markutnyttjande och de ska vara estetiskt tilltalande.
- Detaljplaneprogrammet ska innehålla en överdäckning av Värmdöleden. De ekonomiska och tekniska konsekvenserna av en överdäckning ska utredas i projektet.
- En försiktig exploatering av Ryssbergen ska utredas i samband med att en avgränsning av det framtida naturreservatet görs.
- Detaljplaneprogrammet ska redovisa en etappindelning för kommande detaljplaner.

# INLEDNING OCH BAKGRUND

Stockholmsregionen växer och alla tecken tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Fler mäniskor vill komma hit till regionen och ta del av det stora utbudet av arbete, nöjen samt spänande och vackra miljöer. De vill ha närhet till Stockholm, vatten, kommunikationer och service. Centrala Nacka kan erbjuda allt detta och mycket mer.

Att genom stadsutveckling stärka regionens kapacitet och attraktivitet i konkurrens med andra regioner är idag en mycket viktig fråga. Nackas västra del tillsammans med intilliggande delar av Stockholm utgör ett utvecklingsområde av regional betydelse. I den regionala utvecklingsplanen RUFS 2010 är västra Sicklaön en del av den centrala regionkärnan och i Nackas översiktsplan, antagen 2012, är området markerat som tät stadsbebyggelse.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Vi åtar oss också att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till år 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum hamnar inom programområdet centrala Nacka.

Framtidens centrala Nacka är inte bara viktigt för kommunens invånare utan är också betydelsefullt i ett större geografiskt perspektiv. Centrala Nacka är ett strategiskt viktigt område och utgör en viktig nod i Nackas trafiksystem och för hela sydöstra Stockholmsregionen. Möjligheter till en gynnsam utveckling är därför beroende av att de regionala förbindelserna för såväl kollektivtrafik som vägtrafik förstärks.

## 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. 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 detaljplanearbeten 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.

## Tidplan

Samråd om planprogrammet	Nov. 2014-jan.2015
MSN tillstyrker planprogrammet	Kvartal 1, 2015
KS antar planprogrammet	Kvartal 2, 2015
Detaljplanearbeten inleds	Kvartal 3, 2015



Programområdets avgränsning.

## STADSBYGGNADSPROSSESEN

2007 inleddes arbetet med en fördjupad strukturplan för centrala Nacka. Arbetet avbröts 2009 i väntan på den kommuntäckande översiktsplanen. 2013 beslutade kommunstyrelsen att arbetet skulle fortsätta, men nu i form av ett planprogram. Kommunstyrelsen beslutade detta 2013-03-26, § 54. Därmed fick planenheten uppdraget att påbörja arbetet med ett program för området. I uppdraget ingår att ta fram utgångspunkter 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. I ett tidigt skede hämtas synpunkter och kunskaper in från fastighetsägare, remissinstanser, boende och andra

berörda. När programmet är antaget i kommunstyrelsen börjar arbetet med att ta fram detaljplaner inom området. Programområdet delas har delats upp i mindre områden för att detaljplaneras i lämpliga etapper i stadsbyggandaprojekt. Detaljplanernas syfte är att reglera hur marken får användas och bebyggas. Programområdet har delats upp i mindre områden för att detaljplaneras i lämpliga etapper som stadsbyggandaprojekt.



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

## Samråd

Samråd om programmet pågick från november 2014 till januari 2015. Samrådsförslaget fanns utställt i Nacka stadshus och även i Nacka Forum där många Nackabor passerar varje dag. Öppet hus hölls i Nacka forum och i stadshuset, cirka 150 besökare kom och kommunens tjänstemän besvarade frågor från allmänheten. På webbplatsen fanns också en 3D-modell av programförslaget som hade ca 1600 unika besökare. För att gestalta staden i Nacka på ett lekfullt och intresseväckande sätt kommer även en kulissgata - Nya gatan - som bygger på medborgares idéer, att växa fram i hörnet Värmdövägen/Vikdalsvägen.



Bild ur 3D-modellen.

# VISION OCH MÅL FÖR CENTRALA NACKA

## VISION FÖR NACKA STAD

Under 2013 genomförde Nacka kommun en omfattande dialog där ca 5000 nackabor deltog i kommunens "framtidssverkstad". Ur alla de förslag som inkommit formades sedan en vision för byggandet av hela Nacka stad - nära och nyskapande.

## FUNDAMENTA

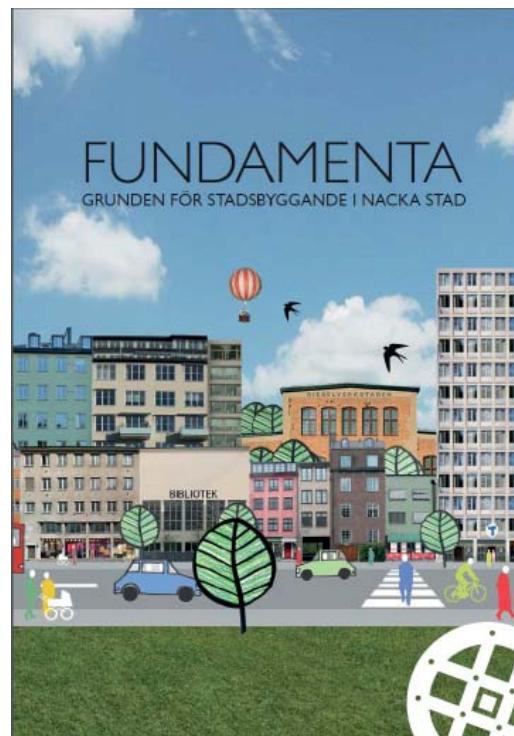
Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad.

Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

## PROGRAMMETS SYFTE

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är en del av genomförandet av översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön". Det ska ta ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlätta för kommande detaljplaner.



## Övergripande mål

Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.

Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

## Vison nära och nyskapande

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur, stadens puls, lugna platser och varandra
- Här är det enkelt att leva och arbeta - att gå, cykla och åka kollektivt
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra, tänker nytt, långsiktigt och innovativt

## UPPDRAG OCH MÅL

- Programområdet ska ha ett effektivt markutnyttjande. Det beräknas kunna inrymma 4600 bostäder, ca 7000 arbetsplatser och ska ha plats för en vacker och livfull stadspark.
- En kollektivtrafiknod med tunnelbanestation, bra omstigningsmöjligheter till all busstrafik och generellt god tillgänglighet ska finnas i programområdet.
- Centrala Nacka ska integreras med omgivande stadsdelar, med hjälp av bebyggelse, grönstruktur och stråk för olika trafikslag.
- Idrottscenrum och skolorna ska finnas kvar och utvecklas inom området. Såväl nya som befintliga anläggningar ska integreras i stadsstrukturen.
- En innovativ stadsutveckling ska ske där ”Konsten att bygga stad” lägger grunden.
- Miljöbelastningen på angränsande vattenområden ska minska när detaljplanerna genomförs.
- Centrala Nacka ska vara en förebild vad gäller hållbart byggande. Projektet ska även utreda möjligheterna att minimera buller och luftföroreningar som genereras av trafiken.
- Trafikplatserna längs Värmdöleden ska vara utformade med hög trafikteknisk kapacitet och effektivt markutnyttjande och de ska vara estetiskt tilltalande.
- Detaljplaneprogrammet ska innehålla en överdäckning av Värmdöleden. De ekonomiska och tekniska konsekvenserna av en överdäckning ska utredas i projektet.
- En försiktig exploatering av Ryssbergen ska utredas i samband med att en avgränsning av det framtida naturreservatet görs.
- Detaljplaneprogrammet ska redovisa en etappindelning för kommande detaljplaner.

## RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

2012 beslutade MSN (miljö- och stadsbyggnadsnämnden) om riktlinjer för hållbart byggande i Nacka kommun. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun har som den största fastighetsägaren i området beslutat att under programskedet fokusera på samtliga målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart centrala Nacka. I varje detaljplan väljs sedan de mest prioriterade områdena för det aktuella projektet ut.

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Anpassning till framtidens klimat
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivt och sunt byggande
- En god ljudmiljö
- En levande kulturmiljö
- En hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till kultur, skola, fritid och idrott
- Nära till grön- & vattenområden av god kvalitet
- Använda och utveckla gröna tjänster

Dessa hållbarhetsmål ska genomsyra arbetet med programmet.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

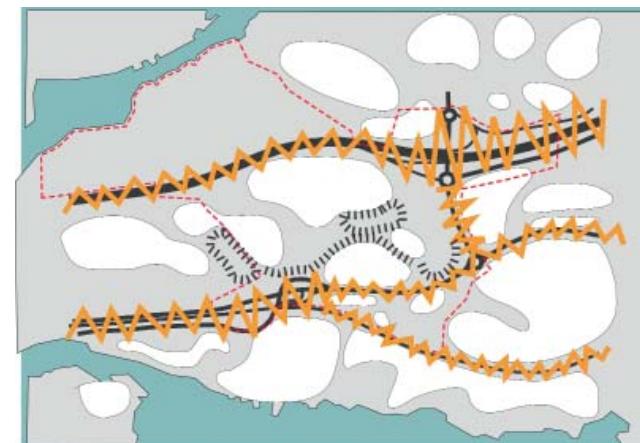
## PROGRAMOMRÅDET

Centrala Nacka består idag av utspridd bebyggelse. På Järlahöjden och i Järlaområdet ligger offentliga institutioner som stadshuset, Nacka gymnasium och andra skolor, brandstation, förskola, kommunens idrottscentrum med bollplaner och idrottshallar, ishallar och simhall. Lite längre österut ligger köpcentrumet Nacka Forum. Längs Värmdövägen finns främst lokaler för arbetsplatser men även brandstation och lokaler för idrott och förskola. Mellan byggnaderna finns områden som i flera fall kan uppfattas som överbliven mark. De öst-västliga skogsklädda höjdsträckningarna med sina södvända branter är värdefulla natur- och landskapslement men skapar samtidigt barriärer som begränsar kontakterna mellan områdets södra och norra delar. Både Värmdöleden och Värmdövägen/Saltsjöbanan är dessutom starka barriärer, både fysiskt och visuellt och de försvårar kontakterna med omgivande områden som Järla sjö i söder och Jarlaberg och Nacka Strand i norr.

Centrala Nacka är idag relativt glest bebyggt. Inom programområdet bor det idag endast cirka 300 männskor. Betydligt fler arbetar och studerar i området och besöker verksamheter eller sportanläggningar. Området centrala Nacka hänger inte ihop särskilt väl med omgivningarna och det är svårt att orientera sig. Skolmiljöerna är dåligt integrerade i området. Det saknas

också välfungerande offentliga rum och mötesplatser. Resultatet av detta kombinerat med gles bebyggelse är att centrala Nacka idag inte är en levande stadsmiljö.

Vägtrafiken, i och framförallt förbi området, försämrar luftkvaliteten och orsakar buller. Kollektivtrafiken består av en tät busstrafik. Gång- och cykelvägar är utbyggda men nätet har brister och lider av barriärerna i området.



Utspridd bebyggelse och många barriärer. Bild White.



Programområdets placering

## REGIONALT PERSPEKTIV

Visionen för den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är 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 centrala Nacka i utkanten av den centrala kärnan. RUFS 2010 pekar även ut den gröna kilen Nacka-Värmdö som berör programområdet.

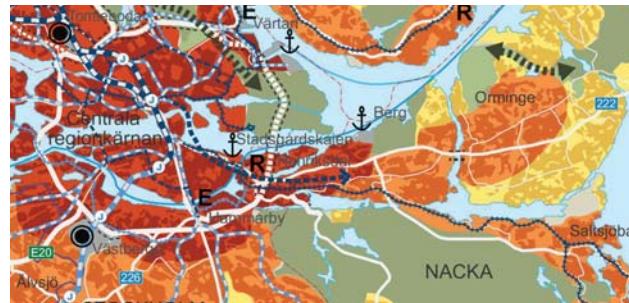
Principer för den rumsliga planeringen i RUFS 2010:

- En sammanhållen och vidgad region
- En resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik
- 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 spårbyggnader norrut mot Sundbyberg och Solna samt österut mot Nacka.

RUFS 2010



Mörkröd färg markerar den regionala kärnan, karta ur RUFS 2010.

## ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens översiksplan, Hållbar framtid i Nacka, antogs 2012. I den pekas västra Sicklaön ut som lämpligt att förtätas. Området benämns tät



stadsbebyggelse och markeras med brun färg på kartan till höger. I begreppet tät stadsbebyggelse ingår alla typiska funktioner 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. I översiksplanen 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 resurssnålt 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 – översiksplan 2012

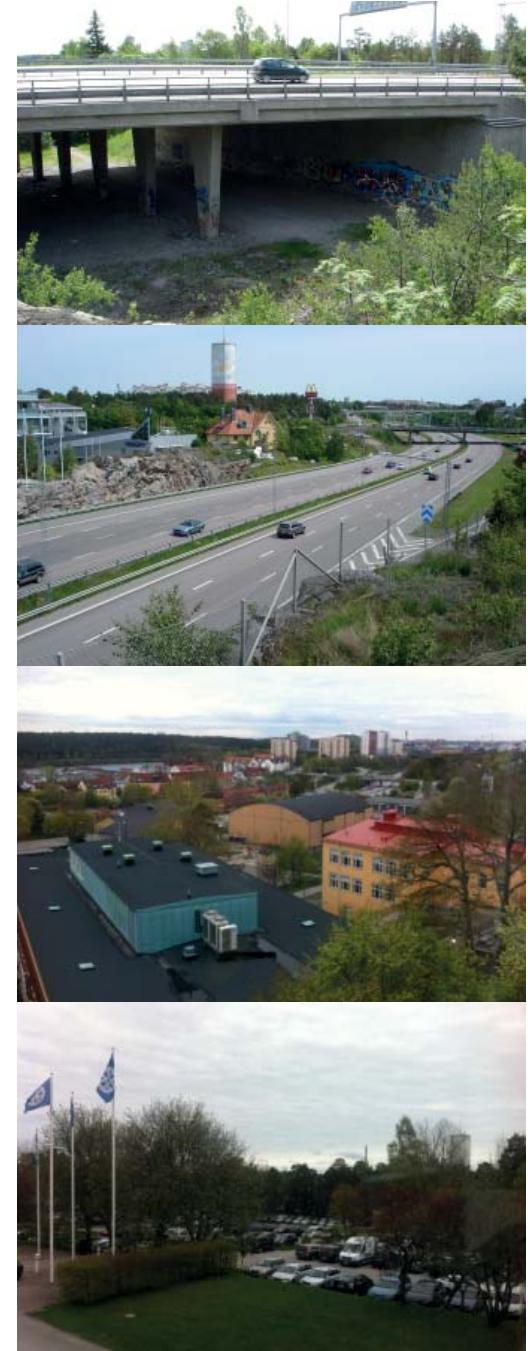
En utveckling och förtäring av centrala Nacka ligger således i linje med översiksplanens intentioner.



Karta ur översiksplan 2012. Det bruna området visar framtida tät stadsbebyggelse.



Programmets avgränsning



Bilder från området

## KULTURMILJÖ-, GRÖNSTRUKTUR-, OCH KUSTPROGRAM

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



Området Storängen, söder om Nacka Forum, är riksintresse för kulturmiljövården. Programområdet berör en liten del av Storängen, intill rondellen vid Värmdövägen och Vikdalsvägen. Kulturmiljöprogrammet pekar även ut Järla Birka-området och Vikdalens skola inom programområdet som lokalt intresse för kulturmiljövården. Järla - Birka villaområde beläget mellan Värmdöleden och Värmdövägen består av äldre flerfamiljsvillor och modernare villor av egnahemskaraktär.



Bebygelse på Birkavägen. Bild ur kulturmiljöprogrammet.

Den äldsta bebyggelsen uppfördes i samband med de stora industrietableringarna under 1890-talet och 1900-talets början. Den består av stora flerfamiljsvillor oftast i tre våningar, de flesta med panelfodring, snickarglädje och verandor. De senare villorna som byggdes cirka 1920 – 1940 är alla enfamiljshus i tidstypisk egnahemsstil dvs anspråkslöst utformade trähus av olika byggnadsstilar, bl a nyklassicism och funktionalism.

Grönstrukturprogrammet är inom programområdet starkt koncentrerat till Ryssbergen. Stora delar där redovisas som regionalt intresse ur naturvårdssynpunkt och som en inre del av Nacka-Värmdökilen. Området är en rekreativ värdekärna med flera upplevelsevärden som orördhet, skogskänsla, utblickar och variationsriedom. Några områden i anslutning till Järlahöjden, Birkavägen och Lillängen är redovisade som bostadsnära natur- och rörelsestråk.

Kustprogrammet behandlar inte centrala Nacka i någon större utsträckning. Ryssbergen behandlas dock även i kustprogrammet och utpekas som nytt naturreservat.

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Ryssbergen är av riksintresse för kulturminnesvården. Det handlar här om skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Ryssbergen är också ett riksintresse för kust och skärgård. Det innebär att turism och friluftsliv särskilt ska beaktas enligt miljöbalken vid bedömningen av möjlig exploatering eller andra ingrepp i miljön. Värmdöleden är en del av det statliga vägnätet och riksintresse för kommunikation. Även Saltsjöbanan är riksintresse för kommunikation. En liten del av riksintresset Storängen finns med i programområdet. Ryssbergen omfattas av strandskydd 100 m från stranden.



Utsikt från Ryssbergen över Svindersviken

## GÄLLANDE DETALJPLANER

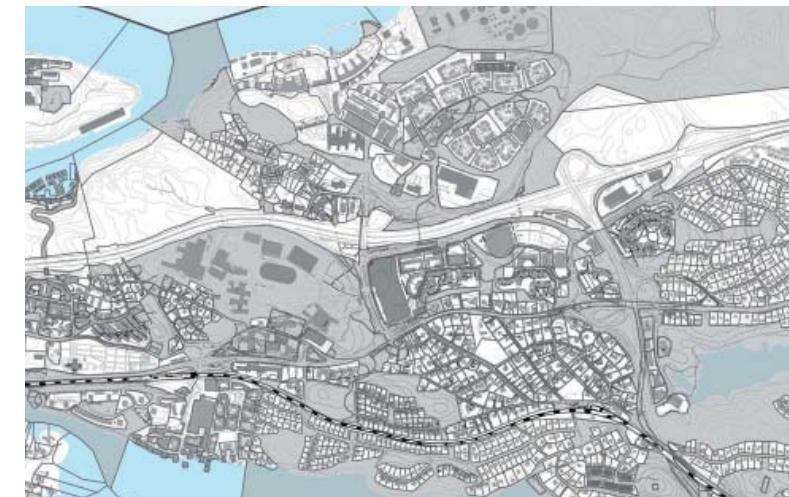
Området omfattas idag av ett antal mindre detaljplaner och äldre stadsplaner. Planerna har tillkommit efterhand, främst för att styra byggandet av verksamheter som skola, idrottsplatsen, Nacka Forum och de stora trafiklederna. En stor del av området är inte detaljplanerat.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Nacka kommun är den största markägaren inom området. Kommunen äger hela Järlahöjden och stora delar av Järla. Trafikverket äger marken för Värmdöleden. Ryssbergen ägs av Nacka mark och exploatering KB som ägs av HSB och Skanska. Ett antal fastigheter ägs av bostadsrättsföreningar, privatpersoner och andra privata aktörer.

## PARALLELLA PROJEKT

En övergripande strukturplan har tagits fram för västra Sicklaön. Kommunstyrelsen beslutade i januari 2014 att strukturplanen ska vara utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. Den ska dock inte ses som en färdig plan. Istället ska det vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras. Den övergripande strukturplanen kommer att utvecklas med bebyggelsekvarter och allmänna platser och har kompletterats med principer för stadsbyggandet i Nacka stad, se Fundamenta s. 8. Inom västra Sicklaön utarbetas förutom programmet för centrala Nacka, även planprogram för, Planiaområdet och Henriksdal samt detaljplaner för Skvaltanområdet, Nobelberget, i Nacka strand och för Klint Bernhardts färgfabrik.



Gråmarkerade områden är kommunalt markinnehav.  
Även vägar är markerade.



Övergripande strukturplan för västra Sicklaön

<span style="color: red;">■</span> NYA BEBYGGELSEOMRÅDEN	<span style="color: green;">■■■■■</span> GRÖNA SAMBAND REKREATION & BIOLOGISKT (stärkas, utvecklas el. skapas)	<span style="color: purple;">—</span> REGIONALT CYKLSTRÅK
<span style="color: orange;">■</span> FORTÄNNINGSMÅRÅDEN (kraftigt-måttigt förtärring el. redan tätta områden)	<span style="color: black;">—</span> VIKTIGA FÖRBINDELSER/HUVUDSTRÅK (bil, gång & cykel - nya och befintliga)	<span style="color: black;">—</span> KOPPLING BEHÖVER UTREDAS
<span style="color: yellow;">■</span> BIBEHÄLLN KARÄTTR M. VISS KOMPLETTERING	<span style="color: black;">—</span> STÖRRE GRÖNOMRÅDEN (gång & cykel - nya och befintliga)	<span style="color: black;">—</span> ÖSTLIG FÖRBINDELSE
<span style="color: darkgreen;">■</span> STÖRRE GRÖNOMRÅDEN	<span style="color: black;">—</span> VIKTIGA FÖRBINDELSER/HUVUDSTRÅK (gång & cykel - nya och befintliga)	<span style="color: black;">—</span> BEFINLIG VÄGTUNNEL
<span style="color: black;">■■■■■</span> UTREDNINGSMÅRÅDE FÖR EV. EXPLORATION	<span style="color: black;">—</span> VIKTIGA PLATSER/KNUTPUNKTER	<span style="color: black;">—</span> MOTORVÄG
<span style="color: black;">■■■■■</span> TUNNEL, ÖVERDACKNING, EKODUKT	<span style="color: blue;">—</span> TVÄRBANA	<span style="color: black;">—</span> SALTSJÖBANAN
<span style="color: red;">■■■■■</span> BEBYGGELSE UTREDIS I SAMBAND MED BILDANDE AV NATURRESERVAT	<span style="color: blue;">—</span> TUNNELVÄG	

## Tunnelbana till Nacka

En förstudie om tunnelbana till Nacka har genomförts och avtal om utbyggnad har träffats mellan staten, landstinget och berörda kommuner. Stockholms läns landsting, förvaltningen för utbyggd tunnelbana tar fram en järnvägsplan för den valda sträckningen där linjesträckning, stationslägen och uppgångar fastställs. Parallelt tar Nacka kommun fram en detaljplan för tunnelbanan. Eftersom två stationer hamnar inom programområdet är samordning av största vikt.



Tunnelbanans nya sträckningar.

## Naturreservatsbildning Ryssbergen och ekosystemtjänster

Beslut finns om bildande av naturreservat i Ryssbergen. Enligt Nackas översiktsplan ska eventuell bebyggelse norr om Värmdöleden utredas i samband med bildandet av naturreservatet. Naturreservatsbildandet samordnas också med planprogrammet för centrala Nacka. Projektet ”Ekosystemtjänster i Nacka” genomförs under perioden 2013-2014. Syftet är att säkerställa en strategiskt planerad grön- och blåstruktur i staden i Nacka i förhållande till den fortsatta förtätningen på västra Sicklaön ur ett ekosystemtjänstperspektiv.

## Upprustning av Saltsjöbanan

Trafiknämnden inom Stockholms läns landsting har beslutat om upprustning av Saltsjöbanan. Nya dubbelpår och likriktarstationer byggs på vissa platser och ett nytt signalsystem införs. Saltsjöbanan kommer att ligga kvar i nuvarande läge och trafikeras med befintlig vagnspark. Upprustningen kan medföra förändringar vad gäller planskilda korsningar, men har annars, förutom en likriktarstation vid Järla, marginell påverkan på planprogrammet för centrala Nacka.

## Kvarholmsförbindelsen och trafikplats Kvarnholmen

Med en ny bro över Svindersviken och en tunnel genom Ryssberget kommer Kvarnholmen att förbindas med centrala Nacka. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2013 och genomförandet pågår. Där Kvarholmsförbindelsen ska korsa Värmdöleden planeras påfarts- och avfartsramp västerut, Kvarnholmens trafikplats. Trafikverket har genomfört en förstudie och tagit fram en vägplan för trafikplatsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Idrott och skola

I Nacka sportcentrum finns två stora bollhallar varav en med läktare, två mindre bollhallar, ett litet gym, en liten judohall samt en simhall. Vidare finns även en ishall och en isrink i ett provisoriskt tält samt en skatepark. Dessutom finns en mindre, modern friidrottsanläggning för skolidrott och tre fotbollsplaner. Dagtid är anläggningarna en tillgång för skolorna. Ett stort antal

besökare kommer till idrottsplatsen och så gott som alla lokaler är fullbelagda. Järlahöjdens idrottsområde har ett stort upptagningsområde och försörjer i första hand boende på Sicklaön, men även boende i andra delar av kommunen. I dag utgör skol- och idrottsområdet en viktig plats för såväl unga som vuxna. Närheten mellan skolor, kultur och idrottslokaler har medfört att skolornas undervisning till viss del har inriktats mot kultur och musik respektive idrott. Hela skol- och idrottsområdet inklusive konferenscenter och aulan är orienterade mot söder där huvudentrén till området en gång fanns. Idag ligger dock huvudentrén på den norra sidan. Det innebär att besökare ofta har svårt att hitta rätt. På Sicklaön finns idag få andra ytor som kan utvecklas för idrottsändamål. Därför är Järlahöjdens framtid är betydelsefull för idrotten. Vid Värmdövägen finns även Järla bollhall.

### Bebyggelsens historia

De kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöerna och byggnaderna inom programområdet finns främst kring Järla-Birka och Järlahöden. Den ursprungliga landsvägen mellan Stockholm och Värmdö gick förr genom området och delar av den gamla sträckan är ännu bevarade. Området behöll sin lantliga prägel fram till slutet av 1800-talet. Till den tidiga bebyggelsen hör Järla skolas första byggnad, som uppfördes på 1870-talet. I övrigt byggdes inte mycket här före den omfattande industriella etableringen inom Järla och Sickla som inleddes på 1890-talet, med bla de Lavals verkstäder söder om Värmdövägen. De stora arbetsplatserna behövde också personalbostäder. Järla-Birkas villaområde, som i en första etapp anlades samtidigt som industrierna, är

ett tidigt exempel på denna typ av be-byggelse. 1960- och 70-talen blev det offentliga byggandets storhetstid i landet. I många städer och kommuner uppfördes skolor, bibliotek, stadshus och andra byggnader för invånarnas gemensamma bruk. De präglades av omsorgsfull utformning med en väl genomarbetad arkitektur och noggrant utarbetade detaljer. I Nacka kom Järlahöjden med omnejd till största delen att exploateras för uppförandet av offentliga byggnader och anläggningar som skolor och förvaltningsbyggnader.

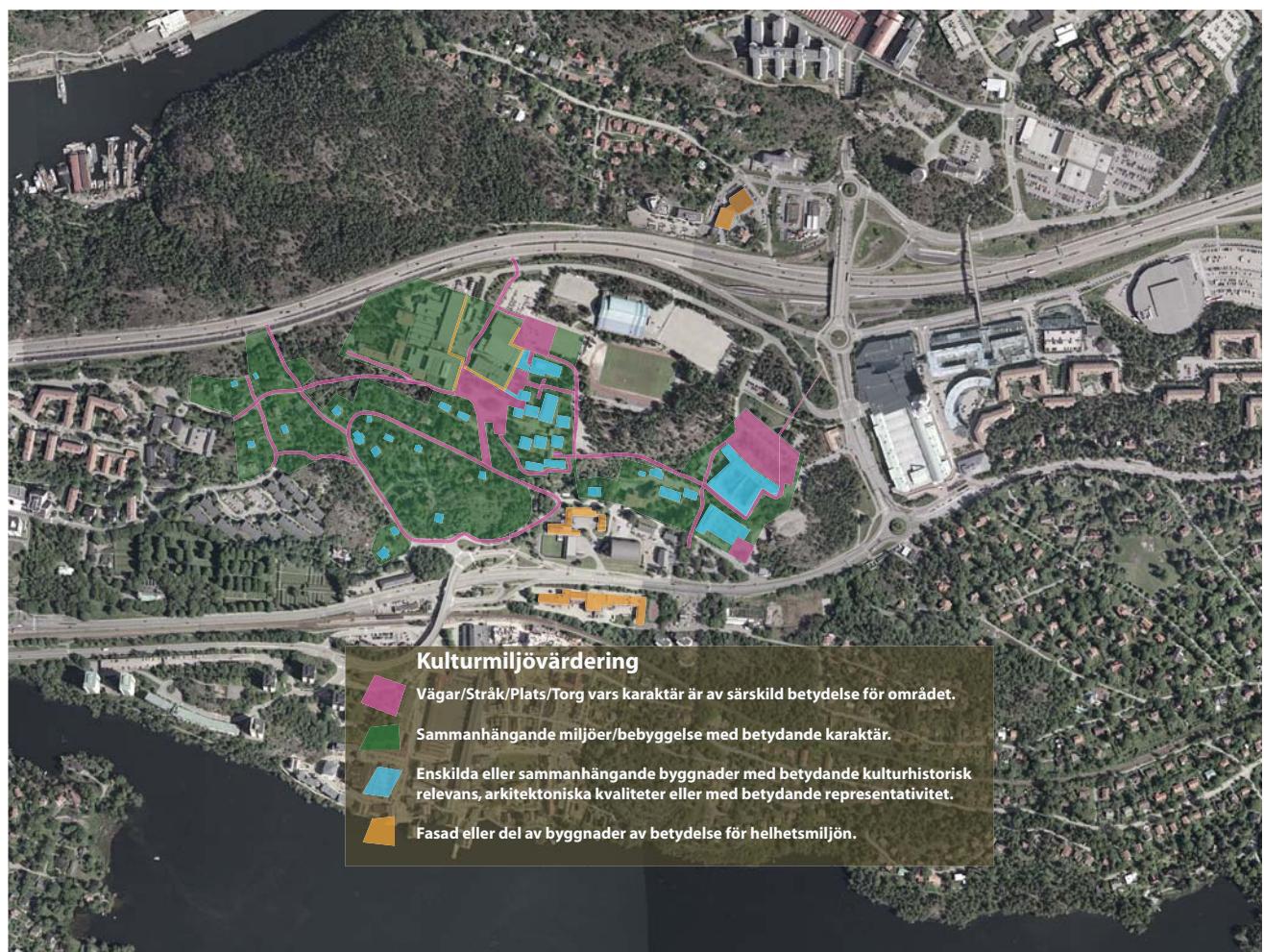
### Skolmiljöerna och stadshuset

Bebyggelsen speglar skolväsendets utveckling genom årtiondena samt byggnadskonstens ideal under olika perioder. Järla skola, byggd 1877 blev den första i raden av skolbyggnader som har kommit att präglat hela området. Utbyggnaden mellan 1890-talet och 1920-talet hängde starkt samman med den industriella expansionen. Medan Järla skola kompletterats och tillbyggs har andra skolor tillkommit. Hit hör Eklidens skola (fd. Birkaskolan) samt Nacka gymnasium. De karaktäristiska skolbyggnaderna, som i stor utsträckning växt samman, upptar större delen av Järlaområdet i norr och söder. De speglar skolväsendets utveckling genom årtiondena samt byggnadskonstens ideal vid olika perioder. Järlahöjden blev även säte för kommunens styrning och administration då Nacka stadhus invigdes 1961.

### Övrig bebyggelse

Till de kommunala verksamheterna i Järla hör brandstationen strax väster om Järla skola, nära Värmdövägen. Huvudbyggnaden, som uppfördes

1963-1965 efter ritningar av arkitekt Albin Hamrin, är representativ för likande anläggningar från samma tid. Rotorfabriken är tidstypisk för 1960-talets sobra och i detaljer omsorgsfulla industriarkitektur och har därför kulturhistoriskt värde.



Kulturmiljövärdering av områdets bebyggelse i nuvarande bebyggelsestruktur.

## LANDSKAP OCH NATURMILJÖ

Programområdet har ett topografiskt varierat landskap med höjder och sänkor. Vegetationen inom området präglas av topografin, med hållmarker och hållmarkskog på höjderna och lövskog i sprickdalarna. De stora höjdskillnaderna ger branta och otillgängliga sluttningar som till stora delar lämnats i fred och där vegetationen fått utvecklas fritt. På Ryssbergen har detta inneburit stabila biotoper och höga naturvärden med nyckelbiotopklassificerad barrnaturskog.

Från Stockholms omgivningar sträcker sig tio grönkilar, sammanhängande grönområden, in till staden. Dessa kilar är viktiga för både människor och djur. Nacka-Värmdökilen sträcker sig från Björnö i Värmdö in till Jarlaberg. Nyckelviken med sina ekbestånd, hållmarksskogar och varierade natur är en värdekärna i kilen. Sammanhängande grönstrukturer som innehåller artrika och väl fungerande ekosystem är en förutsättning för en hållbar stad, inte minst med hänsyn till framtidens klimatförändringar. Biologiskt livskraftiga gröna miljöer har större förutsättningar att klara de snabba klimatförändringar som väntas.

På delar av Ryssbergen, Järlahöden och området norr om Värmdöleden har naturvärdesträdinventeringar genomförts. Biologiskt värdefulla träd har kartlagts utifrån i Naturvårdsverkets kriterier för lövträd i odlingslandskapet. De egenskaper som antecknats är, förutom position och trädslag, omkrets, vitalitet, förekomst av håligheter med eller utan innehåll av mulm, död ved och eventuella arter av intresse. Signalarter som

indikerar höga naturvärden och rödlistade arter (hotade eller nära riskzonen) har antecknats. Delområdenas naturvärdesklassning har skett utifrån trädbestånden men också med stöd av förekommande markflora och buskskikt. Klass 1 motsvarar nyckelbiotopsklass, klass 2 ett naturvärdesobjekt. Klass 3 är potentiella, biologiska värdekärnor (klass 1 och 2), på lite sikt.



Karta över naturvärdesklasser.

## REKREATION

Grönstrukturen kring skolorna och idrottsplatsen är splittrad och svårorienterad. Längs Järlahöjdens branta sluttningar finns en del naturområden som används av skolorna. De uppskattas för fri lek och motion men är hårt nedslitna. Inom Järlaområdet finns parkmiljöer kring Eklidens skola, Järla skola och framför stadshuset.

Tillgängligheten till omgivande naturområden är bristfällig då Värmdöleden utgör en stark barriär mellan Järlahöjden, Ryssbergen och Nyckelviken. De passager som finns under Värmdöleden är otydliga och otrevliga. De västra delarna av Ryssbergen används av förskolor mfl. De östra delarna är mindre nyttjade och mer vilda. Nyckelvikens naturreservat utgör centrala Nackas närmaste större strövområde med bl.a. bondgård, trädgårdar, motionsspår och badplats. Där erbjuds också många kulturella aktiviteter kring Nyckelvikens gård med hembygdsmuseum, julmarknad, midsommarriffrande mm.

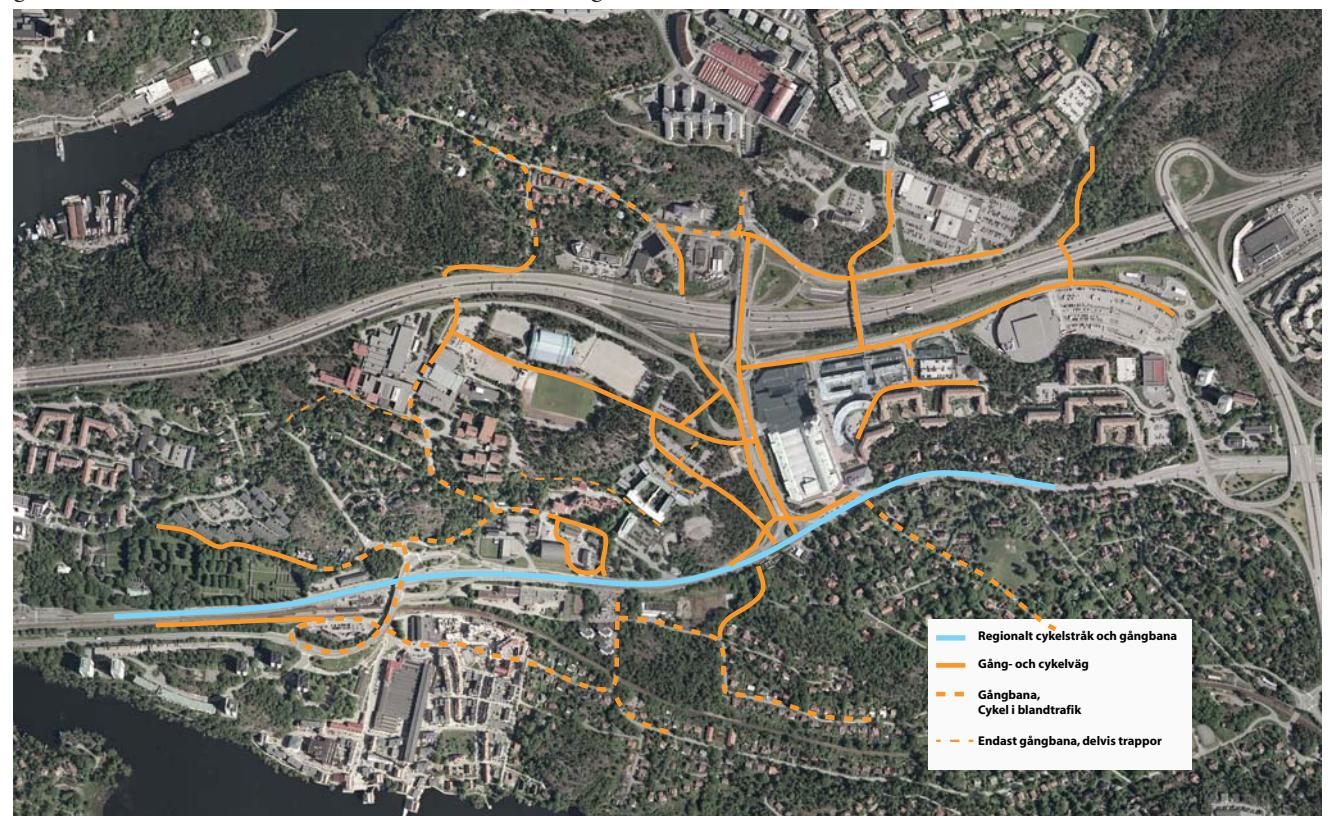
Centrala Nacka är beläget mellan två olika vattenrum, Svindersviken och Saltsjön i norr och Järlasjön i söder. Längs Svindersviken till Nacka strand finns nu en sammanhängande strandpromenad. Utsikterna är värdefulla inslag i grönstrukturen och beaktas i fortsatt planering.

## KOMMUNIKATION OCH VÄGNÄT

### Biltrafik

Genom sitt läge vid Värmdöleden har centrala Nacka goda vägförbindelser med övriga regionen. Trafikstrukturen i Nacka är uppbyggd av öst-västliga kommunikationsleder där Värmdöleden (väg 222) och Värmdövägen bildar stommen i vägnätet på Sicklaön. De två huvudvägarna trafikmatar större delen av Stockholms östra region.

Redan idag trafikeras Värmdöleden av ca 65 000 fordon/dygn på sträckan mellan Henriksdal och Nacka Forum. Den befintliga trafikplats Nacka saknar ramper mot öst. Det innebär att trafiken mellan exempelvis Nacka strand och Värmdö får ta sig fram via Skvaltans väg och trafikplats Skoglund. På grund av den ”halva” trafikplatsen försvåras därmed orienteringen inom området. Avfarten till Saltsjöbaden lite längre österut är överdimensionerad och utnyttjas inte till fullo.



Befintligt gång- och cykelnät. Karta White.

Huvudgatorna i centrala Nacka är ytkrävande vägar, huvudsakligen på fordonstrafikens villkor, omgivna av bullerstördta impediment. Både Värmdövägen och Vikdalsvägen kännetecknas delvis av höga hastigheter, med få och otydliga passager för oskyddade trafikanter.

## Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Nacka kommun är uppbyggd på bussstrafik och Saltsjöbanan som binder ihop Nacka med Södermalm. Större delen av busstrafiken går på Värmdövägen. Nuvarande busslinjenät samlas kring centrum genom flera hållplatser längs med Vikdalsvägen och Skvaltans väg samt Värmdövägen. Flest busslinjer samlas vid den större hållplatsen söder om Nacka Forum. Detta fungerar med dagens linjetrafikering, tar begränsad yta i anspråk och gör att alla har nära till någon hållplats. Däremot är det svårt att veta vilken busslinje som går från respektive hållplats. Det blir svårare att hitta och att byta buss när busslinjerna inte samlas i en punkt.

## Gång- och cykelvägar

Idag finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i och kring centrala Nacka. Det finns dock en del brister och barriärer i vägnätet, framförallt trafikerade vägar och kuperad terräng. Avstånden inom centrala Nacka är korta vilket innebär att man kan gå och cykla var och helst inom området på 10-15 min. Längs Värmdövägen går ett regionalt huvudstråk för cykel som används av cykelpendlare från hela kommunen.



## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintliga ledningssystem

Huvudledningar för vatten och avlopp har generellt bra kapacitet. En stor avloppstunnel går i öst-västlig riktning och passerar centrala Nacka, Ryssbergen och Sickla på väg mot Henriksdals reningsverk. Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärkyla finns i stora delar av programområdet.

### Dagvattenutredning

Dagvattenhanteringen är en mycket stor fråga för exploateringen av västra Sicklön. Det finns ingen överkapacitet i ledningarna i nuläge. Vattenkvalitén behöver förbättras i omgivande sjöar och hav samtidigt som belastningen ökar, vilket innebär behov av åtgärder i dagvattensystemet.

Sweco har genomfört en översiktig dagvattenutredning för programområdet med förslag till principlösningar. Målet är att de slutgiltiga lösningarna inom respektive

detaljplan blir sammanhängande. Området är indelat i tre avrinningsområden. Avrinningsområde 1 och 2 avrinner till Saltsjön, där område 1 består av skogsområdet Ryssbergen och område 2 sträcker sig från Skvaltans trafikplats i öster till Ryssbergen i väster. Avrinningsområde 3 ligger söderut och avrinner till Järlasjön. Förureningsberäkningarna visar att mängden förurenningar minskar om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas. Beräkningarna visar också att alla halter minskar eller förblir oförändrade efter exploatering med LOD, dock överskrids cirka hälften av ämnena vid jämförelse med de föreslagna riktvärdena. Ytterligare rening krävs alltså för att klara de föreslagna riktvärdena för dagvattenutsläpp i Saltsjön och Järlasjön. Läs mer om dagvattenhantering under rubriken Programförslaget på sidan 46.

### Avfall

Nacka kommun har inlett en satsning på mindre återvinningscentraler (mini-ÅVC) som komplement till de stora återvinningscentralerna. En mini-ÅVC är alltid bemannad och är inte en öppen anläggning. De kan t.ex. inhysas i verksamhetslokaler eller andra byggnader som gör att de bättre kan smälta in i en stadsmiljö. På västra Sicklön bör minst tretton mini-ÅVC:er planeras in, varav två i centrala Nacka.

# PROGRAMFÖRSLAGET

## EN NY STADSDEL

Programförslaget utgår från de övergripande målen (se sid. 8) och visar hur centrala Nacka kan förvandlas till en levande stadsmiljö. Bebyggelsestrukturen är främst en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet är av central betydelse för utvecklingen av staden i Nacka. För att ge grunden till stadens varierade serviceutbud behöver många människor vistas på en relativt liten yta. Den föreslagna tätheten är därför en förutsättning för ett verkligt stadsliv.

Utgångspunkten är att gestalta staden utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ska utgöra stommen och inte vara överblivna ytor. Inom centrala Nacka finns förutsättningar för en mångfald av offentliga platser där mötet mellan det gamla och det nya som tillsammans skapar stadsdelen kan ge en extra dimension. Kvalitéer i det offentliga rummet är en förutsättning för ett bra stadsliv. Staden blir på detta sätt allas egendom, även om byggnaderna är privatägda. Det offentliga rummet har därför fått ett eget kapitel i programmet.

## Bättre samband och tydlig struktur

Möjligheter att stärka sambanden med omkringliggande stadsdelar finns främst genom att utveckla gång- och cykelstråk mot omgivningen samt bygga utmed områdets

huvudgator: Värmdövägen, Vikdalsvägen och Griffelvägen. En överdäckning av Värmdöleden mellan centrum och Nacka strand får stor betydelse för att koppla ihop centrala Nacka med stadsdelarna norr om Värmdöleden.

Den rumsliga strukturen är viktig. Viktiga stadsrum och platser inom området ska knytas samman. Kvarter, gator, torg och parker är väl definierade och placerade så att de blir enkla att överblicka och därmed skapas en tryggare miljö. Det ska vara tydligt vad som är offentliga, halvpri-vata och privata ytor och kvarterens storlek ska varieras.

## En tät och grön stad

En relativt tät stad med ett levande stadsliv ska växa fram i centrala Nacka. En blandad bebyggelse med såväl bostäder som arbetsplatser föreslås i hela programområdet. Slutna kvarter gör det möjligt att bygga bostadshus med en tyst sida även i bullriga miljöer. Bebyggelsen måste i den kommande detaljplanläggningen anpassas till terräng, befintlig grönska, solförhållanden och utsikt. En varierad bebyggelse är eftersträvansvärd. Bebyggelsen bör i genomsnitt vara i 5-6 våningar med högre byggnader i strategiska lägen. Befintlig natur med höga värden bevaras på den centrala delen av Järlahöjden och utvecklas för rekreation. En sammanhängande grönstruktur och aktiva mötespunkter skapas. Mellan stadshuset och Vikdalsvägen anläggs en park med inslag av befintlig natur som

även kan fylla en funktion för dagvattenhanteringen. Den största delen av Ryssbergen blir ett nytt naturreservat i direkt anslutning till den tätta staden. Stora naturvärden finns även öster om Vikdalsvägen och norr om Skönviks-vägen. I dessa centrala delar har behovet av bostäder i goda kollektivtrafiklägen bedöms som viktigare än bevarandet av vegetationen.

## Nya gator med stadsliv

Dagens huvudgator omformas till stadsgator med bättre miljö för fotgängare och cyklister och med en balanserad framkomlighet för de olika trafikslagen. Värmdövägen, Vikdalsvägen och Griffelvägen förändras till stadsgator med kantstensparkering, cykelbanor, alléplanteringar och rejala trottoarer. Trädplanteringarnas grönska i gatorna bidrar till trivseln, renar luften, dämpar trafikrytmén och skiljer visuellt och rumsligt oskyddade trafikanter från den snabbare bil- och busstrafiken. Ny bebyggelse kommer att ha entréer direkt ut mot gatornas gångbanor och lokaler i bottenvåningarna. Den tätare strukturen innebär att dagens öppna parkeringsytor i stor utsträckning tas i anspråk för bebyggelse eller grönska. Parkering får i huvudsak ske i garage under mark eller i parkeringshus samt längs gator. Besöksparkering kan ske som kantstensparkering utmed områdets gator.



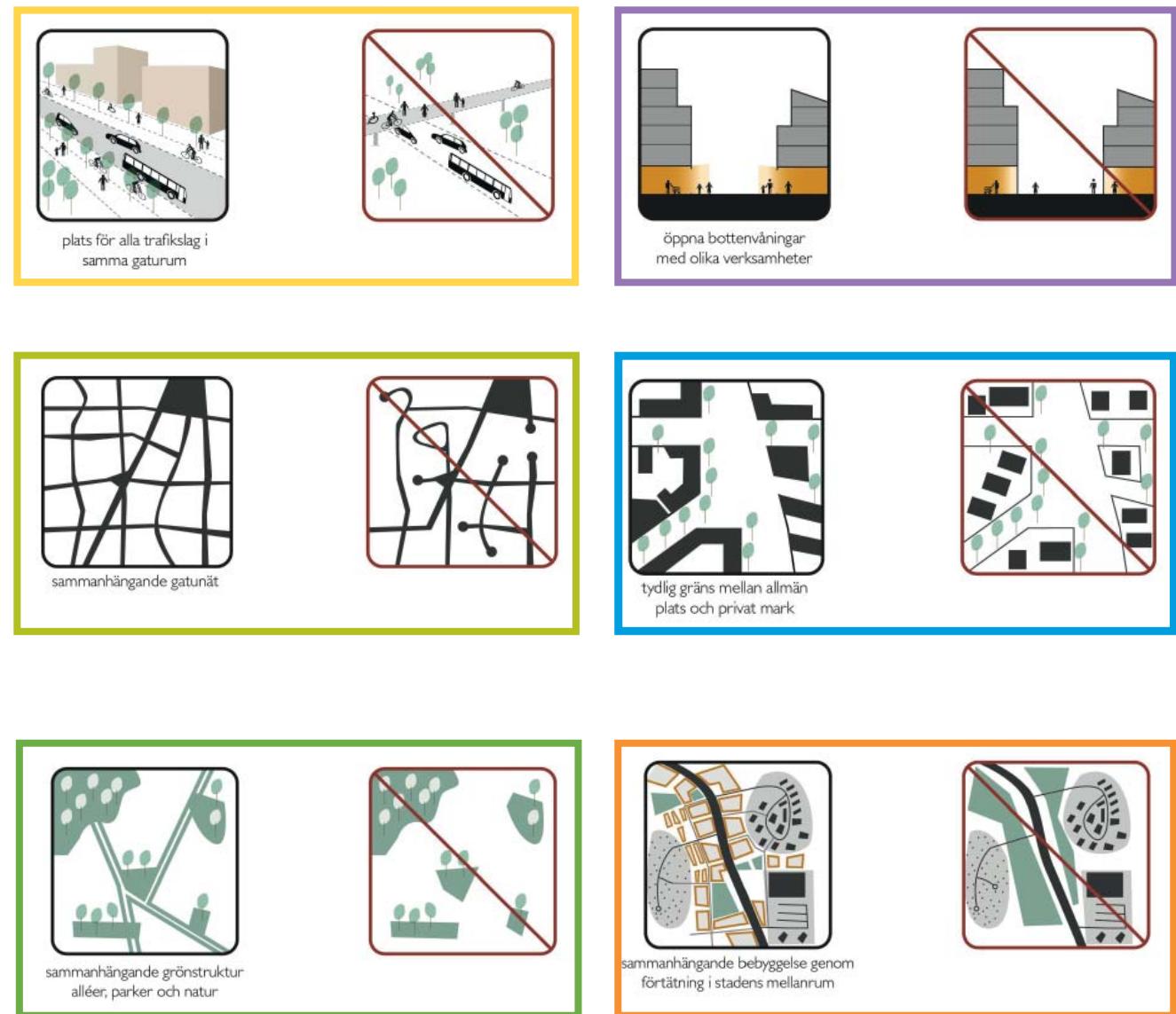
Volymskiss över centrala Nacka. Bild White.

## En mångfald av funktioner och boendeformer

Mångfalden är viktig för den sociala hållbarheten. Centrala Nacka ska ha ett levande stadsliv såväl dagtid som kvällstid. Detta förutsätter en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, skolor, förskolor, nöjen och möjligheter till rekreation. Möjligheter till samutnyttjande bör också undersökas. Särskilt viktig är denna blandning längs områdets huvudstråk, knutpunkter för kollektivtrafiken och de allmänna platserna. En av de allra viktigaste aspekterna är att komplettera med funktioner, boendeformer och service som idag är underrepresenterade för att öka integrationen och berika stadslivet. Ett varierat utbud av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer ökar mångfalden och den enskildes valmöjligheter och kan även underlätt för hushåll att bo kvar i området och behålla sitt sociala nätverk trots ändrade boendeförutsättningar. Det är viktigt att få till stånd särskilda boenden för äldre, student- och ungdomsboenden, grupp- och servicebostäder samt ett betydande antal hyresrätter. Tillgänglighet är viktigt att säkerställa särskilt för äldre och funktionsnedsatta. I en tät stad är det också extra betydelsefullt med ett fokus på barnperspektivet i all vidare planering.

## Variation och flexibilitet

Den stenstad som växte fram under 1800-talet hade relativt små exploateringsenheter, vilket skapade en naturlig variation av arkitekturen och innehållet i byggnaderna. Idag är ofta exploateringsenheterna ett eller flera kvarter. Det är därför viktigt att sträva



Principer för utformningen av centrala Nacka

efter mindre exploartringsenheter så att mångfald i utseende, men också i upplåtelseformer får präglä centrala Nacka. I en småskalig fastighetsstruktur finns en större möjlighet att utveckla en stark lokal ekonomi. Dessutom gynnar mindre enheter små och medelstora byggföretag och konkurrensen på byggmarknaden ökar. Den nya stadsstrukturen ska även vara så generell att den kan passa olika behov över tiden. Det ska vara möjligt att ändra användning allt eftersom nya behov uppkommer. Förnyelsen ska kunna genomföras successivt. Etappindelningen är gjord utifrån att rationella och väl utformade delar efter hand bildar en helhet. Olika typer av markanvändning ställer skilda krav på trafikinfrastruktur och gatorna bör därför kunna anpassas för olika trafiksituitioner.

## Skolor och idrott integreras i staden

Skolor och idrottsverksamhet har en självklar roll i centrala Nacka. De ska i framtiden vara integrerade i stadsdelen och Nacka stad men samtidigt vara lätt att nå för övriga kommuninvånare. En ny gymnasieskola, som kan samordnas med ett universitet, föreslås vid Vikdalvägen i anslutning till tunnelbanestationen. Där gymnasiet står idag byggs bostäder och längs med Värmdöleden placeras en ny idrottsanläggning med ishallar, simhall och mindre sporthallar samt besöksparkering som bullerskydd mot vägen. En ny 11-mannaplan placeras på taket på tre sporthallar som byggs delvis under jord intill den befintliga idrottsplatsen. Det stora antalet tillkommande bostäder i centrala Nacka skapar behov av en ny grundskola och cirka 5-8 nya förskolor. En ny grundskola placeras i närheten av

stadsparken med anslutning till naturparksområdet och kan med fördel kombineras med kultur- och fritidsverksamheter. På så vis kan gymnasium, grundskola och fritidsverksamheter inlämmas i kvartersstrukturen och bli mer yteffektiva samtidigt som en tydlig koppling mellan grönområden, skola, kultur, fritid och idrott bibehålls. Besöksparkering till anläggningarna och skolor ska ske inom fastigheterna i parkeringsgarage för en eller flera av verksamheterna så att ett samnyttjande blir möjligt. Utbyggnad av grundskolan vid Jarlaberg är också en framtidsmöjlighet men ligger utanför detta programområde.

Även i framtiden ska skola och kultur kunna dra nytta av varandra. Nacka aula är i detta sammanhang en stor tillgång och bevaras i befintligt läge intill Eklidens skola. Nacka idrottsplats ligger också kvar i sitt centrala läge och blir en del av en större helhet med nya och upprustade parkmiljöer. Skolor och förskolor samt annan allmän service är funktioner som kräver extra mycket uppmärksamhet för att en god standard och anpassning ska kunna garanteras i den tätta staden. En karta över offentlig service finns på sidan 41.



Visionsbild för idrottsplatsen med nya sporthallar och bollplan. Bild White.

## Näringsliv

Närheten till tunnelbanan skapar goda etableringsförutsättningar vad gäller kontor och service. Särskilt viktig blir blandningen av bostäder och kontor som i de mest attraktiva lägena främst sker inom ramen för det slutna kvarteret. Fler blandade kvartersmiljöer än vad programmet idag visar kan komma till för ytterligare blandning.

I omedelbar närhet till tunnelbanestationerna erbjuder bottenvåningarna självklara handels-, restaurang- och serviceetableringar. I närlheten av tunnelbanan ska möjligheter att etablera ett hotell ses över. I Nacka centrum finns det också goda förutsättningar för en större livsmedelsbutering, exempelvis i botten av, eller del av, ett helt kvarter. Kommersiellt fördelaktiga lägen i bottenvåningarna runt t-banestationerna i Järla och Forum kommer i detalj analyseras då tunnelbanestationernas entréer är kända. Även etableringsförutsättningar för kontor påverkas av detta, eftersom närlheten till tunnelbanan bedöms ha mycket stor betydelse. I ett senare skede kommer denna typ av analys kunna tas i beaktande. Verksamhetsytorna längs Värmdöleden med längre avstånd från tunnelbanan bedöms uteslutande vara av intresse för volymrelaterad handelsverksamhet.

## Hållbart byggande

Miljövänlig teknik och sunda material bör användas i byggandet. Nacka kommun stödjer användandet av vedertagna certifieringssystem både för byggnader och stadsdelar, och välkomnar ett samarbete med exploaterörer kring detta. Energianvändningen är långt större i produktionen av byggnader än i driftsskedet, därfor bör

energisnåla material som t.ex. trä användas i byggandet av stadsdelen. Hanteringen av dagvatten kommer att vara en viktig fråga i området. Gröna tjänster i form av gröna tak och väggar, dagvattendammar mm. ska vara ett synligt inslag i bebyggelsen.

Bebryggelsen vid vägar och stadsgator med mycket trafik utformas så att byggnaderna i sig blir ett skydd mot buller. Vistelseytor och bostadsgårdar ska vara tysta och lugna miljöer. Vid Värmdöleden är luftkvaliteten dålig varför bebyggelsen och grönska måste utformas som en skärm. Byggnaderna utformas efter miljön och kan behöva bullerdämpande fasader och ventilation från trafikfri sida. Förstärkt fasad kan krävas med tanke på att Värmdöleden är transportväg för farligt gods.

## DET OFFENTLIGA RUMMET

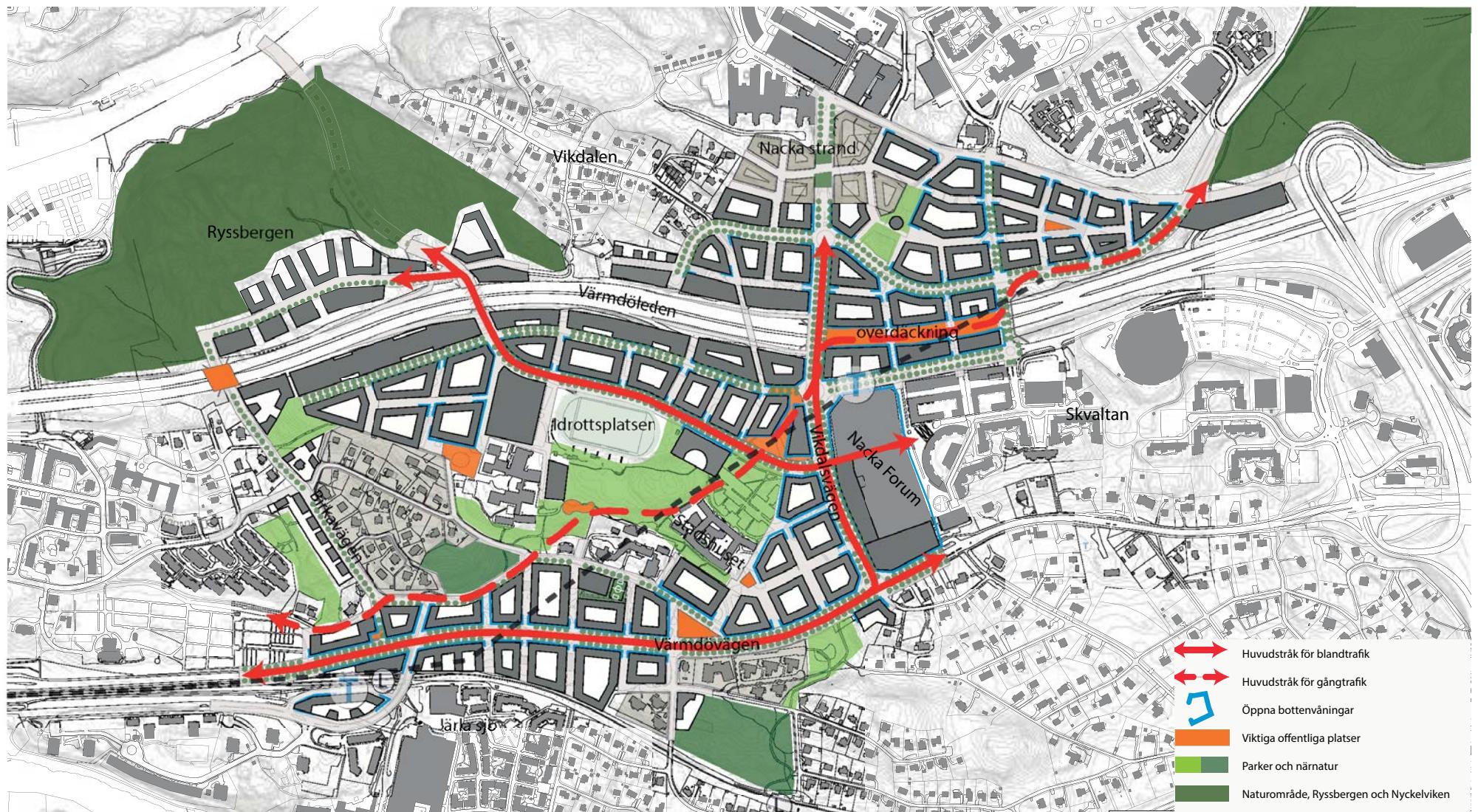
Det offentliga rummet är ett begrepp för platser eller utrymmen, såväl inomhus som utomhus, dit allmänheten enkelt har tillträde, alla på samma villkor. Det som främst avses är gator, torg, parker och grönområden och deras funktion som formella eller informella mötesplatser. De offentliga rummen i staden har lika stor betydelse för stadslivet, upplevelser och vardagliga möten som demokrati, integration och samhällsutveckling. De offentliga rummen definierar tillsammans med stadslandskapet och byggnadernas arkitektur en stads karaktär. De ska vara attraktiva mötesplatser för alla där möjlighet till att se och höra andra, möta andra och interagera med varandra ska kunna ges. Den fysiska utformningen av det offentliga rummet påverkar livet i det på flera sätt; hur många människor och verksamheter som finns där, hur länge de är där och vilka typer av aktiviteter som är möjliga.

## En sammanhängande struktur av parker, stråk och platser

Stråk och kopplingar används för att beskriva hur man kan röra sig i staden och hur olika stadsdelar och platser länkas samman. I centrala Nacka skapas tydliga rumsliga stråk för att koppla ihop olika målpunkter, både befintliga och nya. Längs huvudstråken, det så kallade parkstråket (endast gångtrafik), Värmdö-vägen, Vikdalsvägen och Griffelvägen kopplas ett antal viktiga platser för möten och vistelse samman, t.ex. stadsparken, ett torg vid tunnelbanan och en mötesplats längs Värmdövägen. Längs stråken är det viktigt med öppna bottenvåningar.

## Det centrala parkstråket

Ett centralt parkstråk för gång och cykel kan fungera som en social arena där konst, kultur, idrott och rekreation binds samman i området. Stråket sträcker sig från Setterwalls park, via kyrkogårdens norra sida och Järla station i nordostlig riktning mot Nyckelviken. Inom programområdet börjar stråket med park av mer naturlig karaktär där Nackas kuperade landskap gör sig påmint med slingrande, ibland branta gångvägar och på sina ställen trappor och ramper genom parken. Stråket går vidare i den södra delen av idrotts- och skolområdet, norr om Järla skola och kommer fram till stadshusets sydvästra hörn. Framför stadshuset fortsätter stråket ner mot korsningen Skvaltans väg och Vikdalsvägen via en ny anlagd stads park som avslutas vid en framtida tunnelbaneuppgång där en viktig central plats bildas. Stråket går sedan vidare via överdäckningen mot Nyckelviken. En sammanhållen gestaltning med planteringar och belysning skapar tydlig-



Viktiga stråk, platser och grönstruktur samt gator med aktiva, öppna bottenvåningar. Det centrala parkstråket markeras med röd streckad linje.

het. Utsiktsplatser, serveringar, lekplatser och öppna ytor för spontanidrott och motion inbjuder till aktiviteter och kan samtidigt användas av de omkringliggande skol- och förskoleverksamheterna.

## Centrala Nackas stadspark

Stadsparken blir en stor del av det centrala parkstråket och är ett viktigt inslag i stadsstrukturen. Den ökar Nackabornas möjlighet till fysisk aktivitet, deras välmående,



kontakt med naturen samt pedagogisk utveckling. Den bidrar även till ett bra lokalklimat, bättre luftkvalitet, biologisk mångfald, bullerdämpning och den kan ta hand om regnvatten. Den ska främst planeras och gestaltas för intensiv användning och som komplement till idrottsområdet. Parken ska tillgodose behovet för närområdet men även vara en attraktion att besöka för utomstående och blir på så sätt en nyckelkomponent i staden. Här ska det finnas utrymme för t.ex. uteservering, picknick, solbad, skateboard, utegym och andra sportaktiviteter, parklek, blomprakt, evenemang och annat folkliv. De vackra tallarna i området har en betydelsefull biologisk funktion och bidrar till naturkänsla. Området är även av stor betydelse för skolor och förskolor. Parken, som består av en naturpräglad del och en del som är mer anlagd och planterad, bjude på omväxlande upplevelser i stort och smått. En varierande blomsterprakt i de mer parklikna delarna bidrar till väldoft och skönhet. Även nödvändiga och tidsenliga



Visionsbild för stadspark i centrala Nacka. Stadshuset skymtar i bakgrunden. Bild White.

dagvattenlösningar tillför såväl nya gröna inslag som ekologisk hållbarhet och pedagogiska möjligheter.

Parken ska vara tillgänglig dygnet runt, året om. Det gäller samtliga besökare varför det är viktigt att stråk och utrustning kan anpassas för att vara tillgängliga även för dem med ett funktionshinder. Området är kuperat och stora ansträngningar behöver göras för så god tillgänglighet som möjligt. En viktig del är att parken ska uppfattas som tillgänglig och lätt att ta sig dit. Vägen dit ska vara säker och trygg och den ska vara en central plats som det är lätt att hitta till. En tillgänglig park är en dynamisk park. Det innebär att samma yta kan ha flera olika funktioner



Referensbild på park med naturkänsla. Bild WSP.

beroende på vilket behov som finns. En vattenspegel som är trevlig att sitta vid ger svalka sommartid och blir en skridskoyta på vintern. Höjdskillnaderna kan bli roliga pulkabackar. En dynamisk park kan också utvecklas successivt samt vara något av en fristad och en inspirationsplats under tiden Nacka bygger stad.

## Stadsvildmarken Ryssbergen

På några års sikt ska Ryssbergen bli en stadsvildmark i stadens kant och den naturliga målpunkten för utflykter och rekreation när Nacka stad växer fram. Stadsvildmarken Ryssbergen ska erbjuda såväl lugna och varierade naturupplevelser som aktivitet och service. Området ska vara spännande och lockande för alla åldrar året om och det ska planeras så att ett stort antal besökare kan välkomnas utan att dess naturvärden minskas. I Ryssbergen finns möjlighet att göra något nytt. Att betona och uttrycka staden närmhet till vildmarken och naturen. Att låta staden med ett modernt anslag möta naturen. Med lätthet och med stor hänsyn kan byggnader, spänger, utsiktpunkter, trappor mm infogas i naturen utan att denna får stora sår. Stadsvildmarken ska erbjuda såväl lugn som aktivitet.

Lugnet i området kan hittas i mötet med naturen. Landskapet i Ryssbergen ger fina möjligheter till avskilda rum där höjder och utsikter ställs mot täta raviner. Platsens egen karaktär ska vara vägledande och dess terräng ska ge förutsättningarna. Karaktären och närlheten till staden kan förstärkas genom att framhäva de ekologiska värdena, t ex biotopen tallskog och dess ekosystemtjänster, i designen av sittplatser, gångar osv.

Aktivitet kan finnas i form av mötesplatser som t.ex. ett besökscentrum: en byggnad som kan erbjuda samlingsrum, mat och dryck, pedagogisk verksamhet för barn och unga samt servicefunktioner som toaletter och annat. Dess placering måste utgå från platsen och landskapet, möjligheterna till utblickar och tillgänglighet för alla. Aktivitet kan även vara i fysisk form. Då strandpromenaden utmed vattnet och den nya Kvarnholmsbron är färdig finns en fantastisk möjlighet att gå eller springa runt Svindersviken. Strandpromenaden och den viktiga vattenkontakten utvecklas vidare med t.ex. bryggor som har sittplatser och som kanske kan vara mål för en kanottur.



Exempel på träspång.



Exempel på byggnad för pedagogisk verksamhet. Bild: Artau Architectures, Ottigines Beligen.

Byggnation längs med Värmdöleden ger bullerskydd men kan också hjälpa besökare att hitta entréer till reservatet. Möjligheten till bra angöringar utvecklas och besökare ska uppmuntras att komma till fots eller med cykel eller kollektivtrafik. Likaså ska de entréer som redan idag finns i form av tunnlar och vägar utvecklas och tillgängliggöras.

Naturreservatets utveckling samordnas med angränsande och närliggande stadsbyggnadsprojekt. Förslaget kommer också att utvecklas i samverkan med företrädare för markägare, näroende, föreningsliv, skola, förskola m.fl.

## Knutpunkter och torg

Där stadsparken möter Vikdalsvägen och Skvaltans väg bildas en naturlig samlingspunkt genom det centrala läget mellan Nacka Forum, gymnasiet och stadshuset. En tunnelbaneuppgång här är önskvärt och platsen kan bidra till att det blir lätt att orientera sig mellan olika rörelsestråk mot stadshuset, idrotts- och skolområdet och Nacka Forum. Torget vid Vikdalsvägen ska vara en levande, generöst tilltagen torgyta där det är lätt att röra sig, samtidigt som det finns plats för vistelse, uteserveringar, grönska mm. Även vid Järla station, vid Värmdövägen kan en viktig plats bildas med närhet till tunnelbanan. Lite längre österut på Värmdövägen finns ännu ett lämpligt område i sydvästslutningen med stora ekar där ett mindre torg är lämpligt.

## Överdäckningen ska vara en attraktiv offentlig plats

En överdäckning av Värmdöleden är önskvärd för att knyta samman centrala Nacka med Nacka Strand, Jarlaberg och Nyckelviken. Överdäckningen skulle kunna bli en viktig offentlig plats med mycket stadsgrönska.

En lokaliseringsstudie visar att en ny bussterminal bör placeras på eller i anslutning till överdäckningen för att erbjuda bra omstigningsmöjligheter till tunnelbanan.



Visionsbild för torget vid Vikdalsvägen och stadsparken. Bild White.

Bussterminalen ska även kopplas till Nacka Forum med handel och parkering. Överdäckningen medför även att flera gator kopplar samman stadsdelarna. Ändarna på överdäckningen behöver gestaltas med omsorg för att minimera buller från Värmdöleden och skapa en trivsam miljö på hela överdäckningen. Om möjligt kan ändarna gestaltas med gröna väggar eller skyddas från buller med genomsiktliga skärmar för bibecklens utsikt. Överdäckningen är tänkt att ligga mellan Vikdalsvägen och en förlängning av Jarlabergsvägen (cirka 300

meter). Ett särskilt stadsbyggnadsprojekt genomförs för överdäckningen och omgivande bebyggelse. Projektet kommer att studera möjligheten att även täcka över Värmdöleden på ett avsnitt närmast väster om Vikdalsvägen.

## Stadsgator

Bland alla aktiviteter som förekommer i det offentliga rummet är att ta sig från ett ställe till ett annat den allra vanligaste. Om bilar och gående har olika vägar som är åtskilda så betyder det en stor spridning av människor och aktiviteter. För att skapa en sammanhållen stadsdel som är lätt att orientera sig i och som känns nära behöver de olika trafikslagen där det är möjligt integreras i ett och samma offentliga rum, stadsgatan. Huvudgatorna kommer att utgöra stommen i gatunätet och vara de mest trafikerade sträken inom och till centrala Nacka. Längs dessa gator är det mycket viktigt med öppna, aktiva bottenvåningar och platsbildningar längs med trottoarerna. Förbättrade förutsättningar för samtliga trafikslag föreslås i programmet men åtgärder för gående, cyklister och kollektivtrafikanter ska prioriteras för att stärka ett hållbart resande. Flera kopplingar föreslås tillkomma så att alternativa resvägar skapas och ett mer robust trafiksystem skapas inom och till området.



Inspirationsbild för den framtida Värmdövägen. Bild White.



Inspirationsbild för den framtida Griffelvägen. Bild White.

## Tillgänglighet och trygghet

I en trygg miljö ska det vara lätt att hitta och få överblick. Orienterbarhet skapas med tydlig gatustruktur och bra skyltning. Många människor är också i sig en trygghet och en säkerhet mot brott. Därför är det bra om butiker, matställen, kontor, bostäder mm blandas så att en miljö skapas där människor vistas under en stor del av dygnet. Det är även bra om offentliga platser överblickas av bostadsfönster och att hållplatser finns nära öppna verksamheter. Entréer till bostäder och lokaler placeras utefter gator med rörelse.

Inspirationsbild för den framtida Väkdalsvägen som stadsgata. Bild White.



## KONST OCH KULTUR

Kulturutbudet har stor betydelse för att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö. Kultur och konst är viktiga ingredienser för att skapa såväl rumslig som social hållbarhet och ett rikt kulturliv drar till sig nya företag och skapar en kreativ miljö med socialt kapital som bidrar till attraktiviteten. Flera typer av publika anläggningar för kulturverksamhet och aktiviteter behövs i centrala Nacka för att stadsdelen ska bli levande och full av innehåll. Genom att samla olika verksamheter finns stora synergieffekter. Ett kulturhus och upplevelsecentrum skulle kunna uppföras i kombination med bibliotek, universitet, biografer, scener, lokaler för spontan aktivitet eller utställningshallar. Ett exempel på större anläggning skulle kunna vara en större scen då Storstockholm har behov av detta och det ger Nacka möjlighet att ytterligare utveckla sin attraktion som intressant besöks- och turistkommun.

Lämplig placering för ett kulturhus och upplevelsecentrum är vid tunnelbanestationen i Nacka centrum. Det kan med fördel även erbjuda lokaler för skapande verksamhet för skolor i området på dagtid och för andra verksamheter för kommunens invånare på kvällstid. Idag råder brist på denna typ av verksamhetslokaler. Då kulturverksamheter placeras nära viktiga offentliga rum och kommunikationer finns goda möjligheter att skapa plats för spontana möten samtidigt som verksamheterna blir integrerade i stadsdelen och lätta att nå för övriga kommuninvånare samt besökare från regionen. Verksamheter och aktiviteter kan även spilla ut i utemiljön och berikas med t.ex. scen, temporära konstutställningar och skulpturstråk.

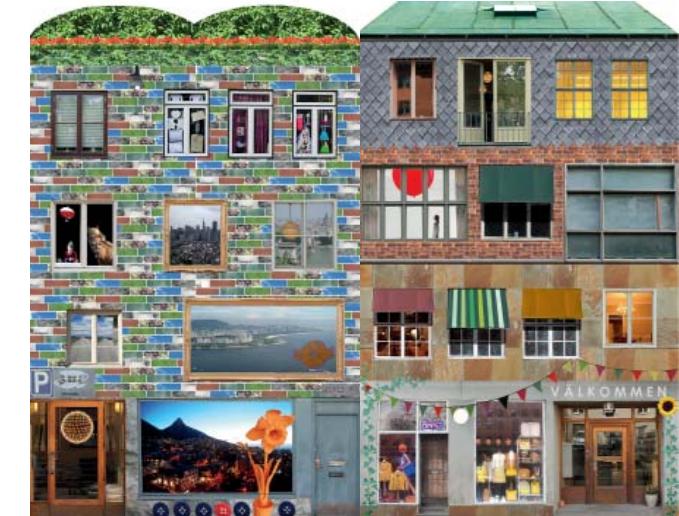
Nacka aula med sin unika akustik och goda arkitektur bör bevaras och kompletteras med exempelvis verksamheter med kulturell inriktnings. I det offentliga rummet ska konstnärlig gestaltning inbjuda till interaktion och förstärka platsens identitet samt knyta samman stadsdelen och skapa trygghet, engagemang och delaktighet. Mål punkter och mötesplatser såsom tunnelbanestationer, kollektivtrafikknutpunkter och torg har alla en potential att utvecklas till konstnärliga gestaltningsplatser.

## Öppna konsten

Öppna konsten är en vision och strategi som togs fram i kommunen år 2008. Den handlar om att Nacka ska vara som ett konstverk i sig och verka för möten mellan människor. Behov av konstnärliga gestaltningar på mötesplatser betonas och att konsten bör finnas där människor vistas. Prioriterade platser för konst är i nämnd ordning; torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk och promenadvägar.

## Konsten att skapa stad

Centrala Nacka ska vara en nära och nyskapande stadsdel. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Nacka kommun driver därför projektet Konsten att skapa stad där vi arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Konsten att skapa stad vilar på ett system av fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkommande under tiden. Aktiviteter och insatser är indelade tre



De två första husen på Kulissgatan Nya gatan.

kategorier: 1) Tillfälliga och kortvariga insatser såsom festivaler och evenemang av olika slag; 2) Tillfälliga och lite längre insatser och aktiviteter såsom aktivering av tomma lokaler, pop-up-parker och andra installationer som kan fungera som inspiration eller "oaser i byggaos"; 3) Insatser som leder till en permanent installation av bestående karaktär såsom unika attraktiva målpunkter med konstnärlig höjd eller utveckling av offentliga platser genom aktivt medskapande av medborgare.

## Nya gatan

I augusti 2014 invigdes "Nya Gatan" i Vikdalsrondellen. De sju meter höga husfasaderna är inspirationsbilder av hur husen kan se ut när vi bygger Nacka stad. Under hösten har nackabor i alla åldrar målat, klippt, klistrat och jobbat på datorn för att kunna skicka in förslag som visar hur de vill att Nacka stad ska se ut. Vi fick in 203 bidrag

och under våren 2015 får Nackaborna att rösta fram sin favorit. De fem vinnande bidragen kommer att monteras upp i Vikdalsrondellen.

### Boende utvecklar offentliga platser

Under hösten 2014 bjöds alla boende på Kvarnholmen in till sju workshops som syftade till att ta fram konkreta förslag på hur två offentliga platser på Kvarnholmen skulle utformas. 60 kvarnholmsbor mellan 3-80 år deltog i processen som leddes av konstnärer och stadsplanerare. Förslagen ska förverkligas med start sommaren 2015 och planeras vara klara sommaren 2016.

### Oaser i byggkaos

Mitt i byggdammet förvandlades Kvarnholmen sommaren 2014 till en arena för kultur, mat och underhållning. Nacka kommun och Kvarnholmen Utveckling har i en gemensam satsning öppnat upp lokaler och platser som annars skulle stått tomta under byggtiden. I Magiska trädgården har barn kunnat prova på urban odling. Två dagar i augusti lockade sommarfestivalen YARD 7 000 dansugna besökare. Den gamla Makaronifabriken har fått ett nytt innehåll med konstnärsateljéer, artshop och galleri, öppet för allmänheten. Aktiviteterna på Kvarnholmen har fått mycket uppmärksamhet i media och har hittills lockat över 20 000 besökare.

### Rekommendationer

Vi föreslår att exploater och entreprenörer anammrar Nackas ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av aktuellt område.

## Sammanfattande principer för det offentliga rummet

- Centrala Nackas delar ska sammanlänkas genom sammanbindande stråk och siktlinjer, både långa och korta.
- Omsorg och hög kvalité ska känneteckna utformningen av de offentliga rummen i centrala Nacka.
- Tillgänglighet – det offentliga rummet ska vara till för alla.
- Valfrihet, mångfald och variationsrikedom ska bidra till dynamiska och attraktiva platser.
- Trygghetstänk genom ökad medvetenhet, god överblickbarhet och genombliktnat belysning ska tillämpas.
- Gator och torg ska utformas på de gåendes villkor och god orienterbarhet ska eftersträvas.
- Gator och platsers utblickar är viktiga att ta tillvara.
- Vatten och grönska ska utgöra en positiv resurs samt integreras i gestaltningen av gatumiljöer och de offentliga rummen.
- Utformningen av det offentliga rummet ska underlätta för resande och byte mellan kollektiva färdmedel.
- Kulturvärdena och de olika historiska skikten i den fysiska miljön ska utvecklas och förvaltas.
- Medskapande och dialog ska präglia utvecklingen genom projektet Konsten att skapa stad.

## KAN VÄRMDÖLEDEN FÖRLÄÄGGAS I TUNNEL?

Under arbetet med planprogrammet för centrala Nacka har frågan om möjligheten att förlägga Värmdöleden i bergtunnel aktualiseras. En sådan lösning skulle ge en bättre miljö i området och skapa större möjligheter till exploatering. För att ta ställning till denna fråga krävs omfattande ekonomiska och trafiktekniska utredningar, men i dagsläget är det viktigt att planprogrammet för centrala Nacka inte förhindrar en framtida tunnellsöning. Ramböll har därför fått i uppdrag att mycket översiktligt studera de tekniska förutsättningarna för en bergtunnel. De tunnelalternativ som redovisas nedan är möjliga att genomföra i ett senare skede även om de idag inte ingår i planprogrammets förslag.



Kartbild över de två alternativa dragningarna av tunneln.  
Bild Ramböll.

### Två alternativa dragningar

Två alternativa tunneldragningar har studerats. Den ena ansluter till Nacka trafikplats (Vikdalsvägen) och den andra till Saltsjöbadsleden. Båda förslagen innebär att tunneln börjar vid Kaffebacken för att minimera påverkan på trafikplatsen där Östlig förbindelse skall anslutas. Längre österut passerar båda tunnelalternativen under Kvarnholmsförbindelsen. I samband med projekteringen av Östlig förbindelse bör man studera möjligheten att dra en tunnel ännu längre västerut, men i dagsläget förefaller det alltför komplicerat. Tunnelmynningen bör placeras i mitten av Kaffebacken med ramper på ömse sidor som ansluter till befintliga Värmdöleden. Befintliga Värmdöleden kan då byggas om till en lokal huvudgata med bebyggelse på båda sidor. Kopplingen till Södra Länken och en framtida trafikplats för Östlig förbindelse behöver emellertid studeras vidare.

### Tunnel till Nacka trafikplats

Den kortare tunneln har sin mynning väster om korsningen med Vikdalsvägen. Två korta alternativ har studerats. Det något sydligare alternativet är förmodligen lättare att bygga under pågående trafik och en ytterligare fördel är att tunnelmynningen hamnar närmare Vikdalsvägen. Genom att det går att bygga ovanpå en bergtunnel så ökar den exploateringsbara ytan. Det område som ligger mellan bergtunnelns mynning och Vikdalsvägen bör lämpligen däckas över i det korta tunnelalternativet.

Nacka trafikplats utformas så att all trafik till och från Stockholm kan åka ned i tunneln. Det innebär att tunneln får ungefär samma trafikmängd som Värmdöleden skulle fått utan en tunnel.

Kvarnholmsförbindelsen kopplas till den nya huvudgatan (Värmdöledens nuvarande sträckning) och trafiken på Kvarnholmsförbindelsen blir därmed i princip densamma som med en trafikplats Kvarnholmen. Skillnaden är att i stället för att kopplas till Värmdöleden, kopplas trafiken till en lokal huvudgata som ansluter till Värmdöleden i Kaffebacken.

## Tunnel till Saltsjöbadsleden

Det längre alternativet innebär att tunneln dras fram till Skvaltans trafikplats. Möjligheten att bygga stad med en sammanhållen bebyggelse ökar om Värmdöleden förläggs i bergtunnel hela vägen till Saltsjöbadsleden. Nackdelen med denna dragning är att den inte har en anslutning mot Nacka trafikplats. En stor del av trafiken från Nacka centrum och Nacka strand mm. kommer att nyttja Värmdövägen och den nya lokala huvudgatan (dagens Värmdöled) för färd väster ut. Det är också svårt för den genomgående busstrafiken att få en bra anslutning till tunnelbanan utan att gå upp på den lokala huvudgatan genom området.

Om tunneln dras ända till Saltsjöbadsleden blir trafikmängden i tunneln lägre, eftersom trafiken från Nacka centrum då väljer att ta den lokala huvudgatan ned till Kaffebacken. Beroende på framkomligheten på den nya huvudgatan kan det också bli ökad trafik på Värmdövägen. Slutsatsen kan bli att det krävs ytterligare en anslutning till tunneln väster om Nacka trafikplats i detta alternativ. Detta har dock inte studerats tekniskt.



Tunnel till Nacka trafikplats. Tunneln markeras med grönt. Lila områden är områden med eventuell tillkommande bebyggelse och lokalgata.



Tunnel till Saltsjöbadsleden. Tunneln markeras med gult. Lila områden är områden med eventuell tillkommande bebyggelse och lokalgata.

## NY BEBYGGELSE

Programområdet centrala Nacka är stort och kommer att byggas ut under lång tid. Detta förslag till etappindelning är gjort utifrån en bedömning av vilka områden som skulle kunna byggas ut relativt tidigt och för vilka delar en planering och utbyggnad är mer komplex. Exploatering av vissa ytor förutsätter också att befintliga verksamheter flyttas.

*Etapp 1* innehåller dels kommunalägd mark, dels privatägd mark där fastighetsägaren antingen fått planbesked eller tidigt visat intresse för exploatering. Denna etapp innehåller viss bebyggelse på Ryssbergen som samordnas med Kvarnholmens trafikplats. Gemensamt för dessa områden är att de kan bebyggas oberoende av de omfattande förändringar i infrastrukturen som pågår under lång tid. *Etapp 2* innehåller området kring Värmdöleden som är helt beroende av tunnelbanan, en ny bussterminal samt kopplingar till Värmdöleden och överdäckning. I etappen finns även ett område norr om Värmdövägen. *Etapp 3* innehåller bl a kommunalägd mark som inte kan tas i anspråk förrän ett nytt gymnasium byggs och tunnelbanan är färdig. I denna etapp finns även mark som är privatägd och används för befintliga verksamheter, men som i framtiden skulle kunna utnyttjas mer effektivt.

För att få ett grepp om tidsaspekten har årtalen 2020, 2025 och 2030 använts för de tre etapperna, men utbyggnaden är inte exakt kopplad till dessa årtal. Vissa delområden kan även komma att flyttas mellan etapperna. Delområdesbenämningarna A, B, C osv. är bara ett sätt att skilja områdena åt och anger ingen prioriteringsordning. Vissa delområden kan delas i en eller flera detaljplaner för att

förenkla genomförandet. Eventuella uppdelningar anges i förekommande fall under respektive delområde.

## ETAPP 1 – utbyggnad till 2020

### 1A Järla station

Möjligheter till exploatering finns på båda sidor av Värmdövägen. Söder om Saltsjöbanan finns också en tomt som kan bebyggas. Tunnelbanestationen Järla placeras i detta område. Det exakta läget för uppgångarna får utredas i detaljplanearbetet, men det är naturligt med en uppgång i anslutning till Järla station. Tunnelbanestationens närområde är lämpligt för en blandning av bostäder och verksamheter. Området har idag begränsad framkomlighet för cyklister, vilket ska ses över i en ny detaljplan. Någonstans i området är det lämpligt att anlägga reningsmagasin för dagvatten då detta är en lägpunkt i programområdet. Hur bebyggelsen utformas närmast Birkavägen blir en viktig fråga i detaljplanearbetet. Området delas troligen in i två detaljplaner.

### 1B Område mellan stadshuset, Värmdövägen och Vikdalsvägen

Området omfattar marken mellan Nacka stadshus och Vikdalsvägen från Griffelvägens befintliga anslutning till Vikdalsvägen och söder ut till Värmdövägen, samt området norr om Värmdövägen cirka 400 meter åt väster. En påbyggnad med bostäder på Nacka Forums västra sida och en konvertering av delar av höghuset till bostä-

der ingår också i detta delområde. Bebyggelsen kommer till största delen bestå av bostäder, men det är viktigt att bottenvåningarna mot Vikdalsvägen och Värmdövägen utgörs av lokaler. Bullersituationen kan också göra att bostäder är olämpligt i vissa lägen. Området är kuperat och bebyggelsen kan delvis komma att utformas på ett annat sätt än programmets illustration, men det är en målsättning att åstadkomma slutna gaturum. En mini-ÅVC ska rymmas inom området.

I naturvärdesinventeringen redovisas ett stort antal naturvärdesträd inom området, vilket klassats som naturvårdsklass 1. Vegetationen är dock relativt splittrad och området har inget större rekreativt värde. Intresset av att bebygga området med bostäder har bedömts som viktigare än att bevara det som naturmark. Möjligheten att bevara enskilda träd eller trädbestånd ska emellertid studeras i detaljplanearbetet. Området gränsar till den planerade stadsparken som till största delen bör anläggas i denna etapp. Området delas in i tre till fyra detaljplaner.

### 1C Område vid vattentornet

Området utgörs av två kvarter i privat ägo i anslutning till vattentornet. Ett positivt planbesked för bostäder finns för det ena kvarteret. Det andra kvarteret är bebyggt med en kontorsbyggnad som skulle kunna ersättas med bostäder.

### 1D Ryssbergen

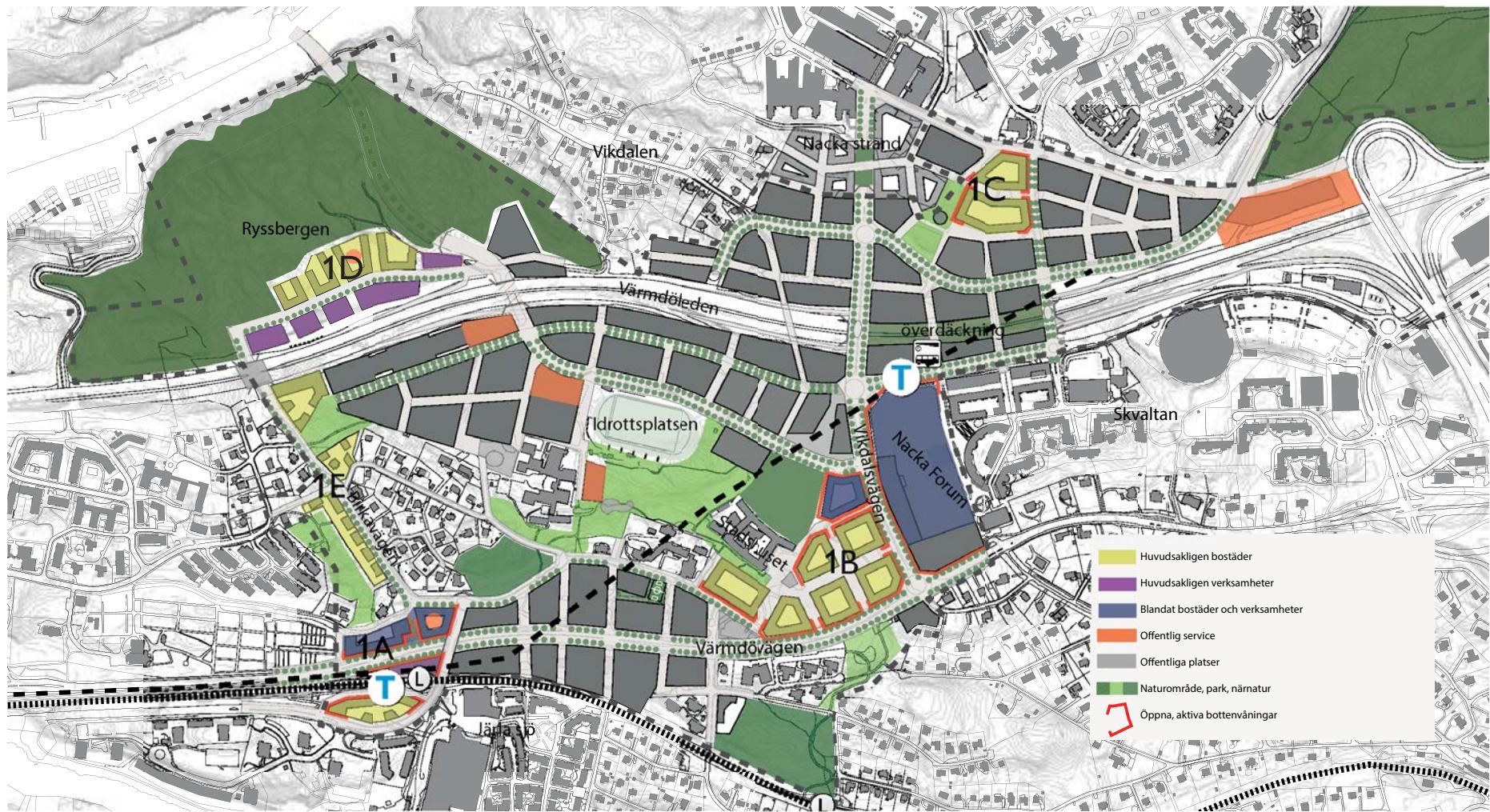
Ryssbergens dramatiska sluttningar med vidsträckt utsikt och tallskogen med mossiga stenblock erbjuder unika rekreativa upplevelsevärden så nära stadskärnan. Ett

*fortsättning etapp 1 på nästa uppslag*

## Etapp 1, utbyggnad till år 2020

Bostäder - ca 1 600 st.

Arbetsplatser - ca 1 500 st.



Karta över etapp 1.

naturreservat ska bildas på Ryssbergen och enligt oversiktspolan ska eventuell ny bebyggelse utredas i samband med naturreservatsbildningen. Programmet för centrala Nacka har samordnats med förarbetet inför bildandet av naturreservat och redovisar bebyggelse på de delar som inte innehåller lika stora naturvärden som resten av området samt är bullerstörda. Närmast Värmdöleden förlås verksamheter som bullerskydd och innanför en lokalgata placeras bostäder i ett bullerskyddat läge. Området kan angöras både från Kvarnholmsförbindelsen och från Birkavägens förlängning. Om Värmdöleden skulle förläggas i bergtunnel under Ryssbergen förändras förutsättningarna, då den nuvarande körbanan blir möjlig att bebygga och inga lägen blir starkt bullerstörda.

## 1E Birkavägen

Längs Birkavägen kan radhus och mindre flerfamiljshus byggas. Denna typ av bebyggelse kan även komma till stånd längs en ny föreslagen förbindelse mellan Blomstervägen och Birkavägen. En utveckling i området måste ske med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden vilket utreds under detaljplanearbetet. En tidig dialog ska också ske med de boende i området. Birkavägen blir en lokalgata med koppling till Ryssbergen. Utgångspunkten är att gatan ska utformas för låga hastigheter och prioritera gång- och cykeltrafik.

## Utbyggnad av välfärdsfastigheter etapp 1

Etapp 1 innehåller utbyggnad av en ny förskola på Järlahöjden, en vid Järla station och en i bostadsbebyggelsen på Ryssbergen. Etappen innehåller även byggnation av första delen av en stor ny sporthall på Järlahöjden, en ny simhall vid Värmdöleden, samt utbyggnad av första etap-

pen i stadsparken mitt i centrala Nacka där ytor för spontanidrott, utegym mm kan rymmas. I etapp 1 ingår även flytt av brandstationen till ett läge närmare Saltsjöbadsleden och Värmdöleden. Separata detaljplaner görs för den nya brandstationen och de olika idrottsanläggningarna. Detaljplanerna för idrottsanläggningarna kan göras så att de även omfattar utbyggnaderna i etapp 2. Den friliggande förskolan på Järlahöjden planläggs i samband med sporthallarna. Förskolan vid Järla station ingår i planläggningen av delområde 1A.

## ETAPP 2 – utbyggnad till 2025

### 2A Överdäckning av Värmdöleden med omgivning

Området är beroende av tunnelbanestationens placering, utformningen av ny bussterminal och hur en framtid Värmdöled kommer att se ut. I den centrala delen redovisas en överdäckning av Värmdöleden norr om Nacka Forum. Själva överdäckningen bebyggs inte, men det är angeläget att bebygga marken i direkt anslutning till överdäckningen med en blandning av verksamheter. Detaljplanen kommer att utreda om det är möjligt att även överdäcka en del av väg 222 väster om Vikdalsvägen. En bussterminal kan placeras på eller i anslutning till överdäckningen, placeringar under Skvaltans väg och ny bebyggelse har studerats. Bebyggelsen kring överdäckningen bör utgöra en blandning av bostäder och verksamheter beroende på bullersituationen i läget. En mini-ÅVC bör kunna inrymmas i kvarter mot Vikdalsvägen eller Skönviksvägen. Om Värmdöleden skulle förläggas i bergtunnel

bör en överdäckning ändå komma till stånd i ett relativt tidigt skede för att binda samman centrala Nacka och Nacka strand. Området planläggs troligen som en helhet, men kan om behov uppstår delas i flera detaljplaner.

### 2B Söder om Värmdöleden

Området som sträcker sig från Vikdalsvägen västerut längs Värmdöleden innehåller ett stort antal kvarter. Några av dessa beskrivs under rubriken utbyggnad av välfärdsfastigheter. Hur stor yta dessa verksamheter behöver måste utredas vidare och flera kvarter redovisas som en blandning av verksamheter och bostäder. Som i övriga delar bör lokaler komma till stånd längs huvudgatorna Griffelvägen och Vikdalsvägen. Viktiga komponenter i området är också det torg som föreslås vid Griffelvägen och i anslutning till tunnelbaneuppgången. En exploatering av bostäder inom området förutsätter att befintliga ishallar flyttats (se avsnitt om välfärdsfastigheter) och att idrottsområdet utnyttjas mer effektivt genom de nya sporthallarna med bollplan på taket. Längs Värmdöleden kan verksamheter placeras, i den västra delen redovisas nya ishallar och parkering. Längs Griffelvägen innehåller denna etapp fem bostadskvarter. Området är stort och delas eventuellt i två till tre detaljplaner.

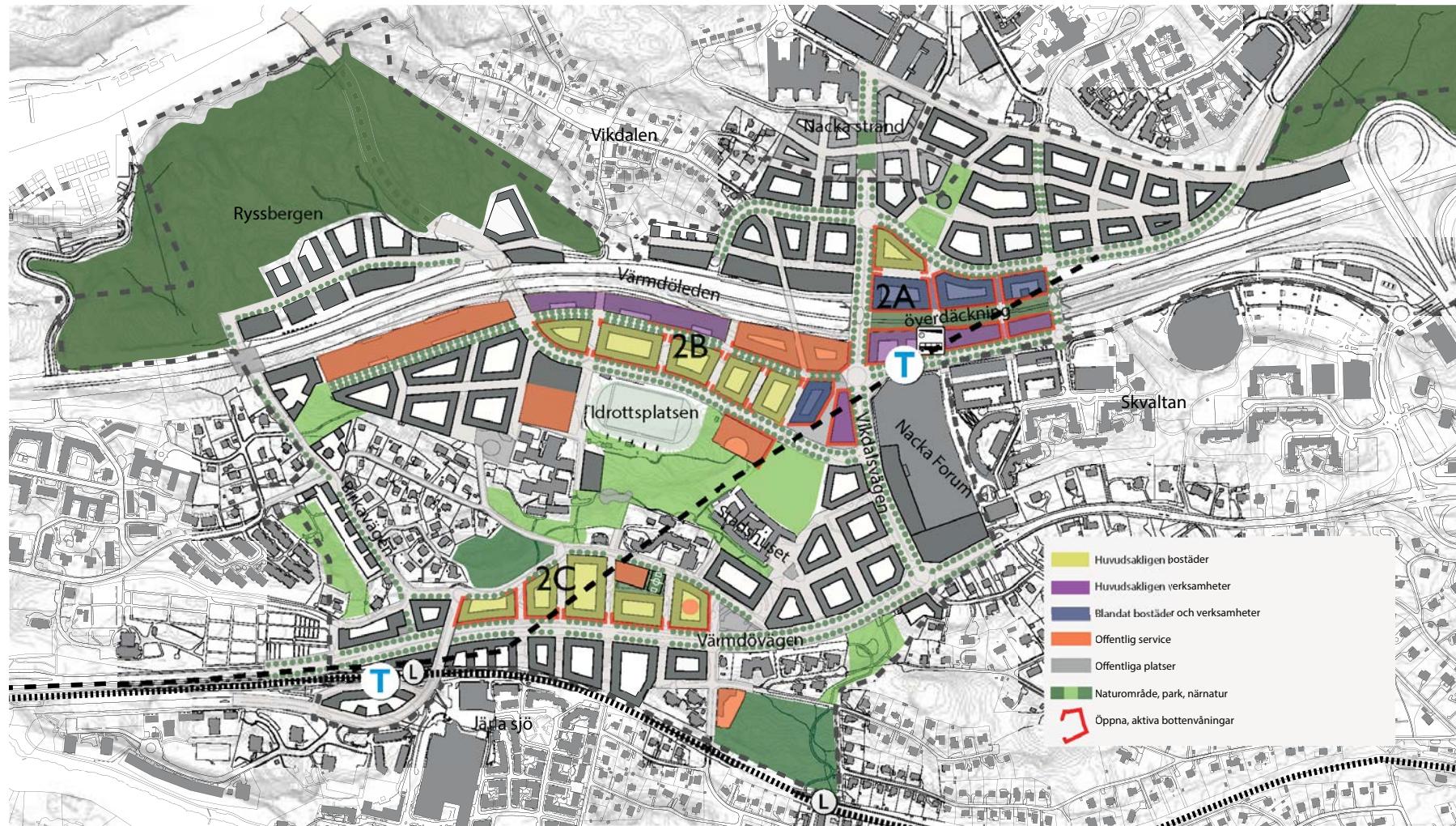
### 2C Norr om Värmdövägen

Etappen innehåller bostäder norr om Värmdövägen med verksamheter mot gatan. Bostäderna är beroende av att brandstationen flyttas och att Järla bollhall omlokaliseras, se avsnitt om välfärdsfastigheter. Kvarteret närmast Järla station kan eventuellt bebyggas tidigare. Området planläggs troligen som en helhet, men kan om behov uppstår delas i flera detaljplaner.

*fortsättning etapp 2 på nästa uppslag*

**Etapp 2 - utbyggnad till år 2025**

Bostäder ca 1 400 st.  
Arbetsplatser ca 3 000 st.



Karta över etapp 2.

## Utbyggnad av välfärdsfastigheter etapp 2

Etapp 2 innehåller nybyggnad av gymnasium och universitet i ett läge nära tunnelbanan samt nya ishallar och mindre sporthallar för specialidrotter, café mm och fortsatt utbyggnad av två sporthallar som byggs ihop med den som byggdes i etapp 1. Dessa tre idrottshallar bör kunna varieras i storlek med skjutbara väggar etc. Ovanpå de tre sporthallarna ska en fullstor fotbollsplan placeras. Det nya gymnasiet, ishallar och simhall ska byggas innan de befintliga kan rivas. I etappen ingår även en ny grundskola som även innehåller lokaler för fritids- och kulturverksamheter intill den nya stadsparken. Fritidsverksamheten ska ersätta befintlig verksamhet i 2ans fritidsgård. Vid Järla skola byggs en ny sporthall närmare skolan och beroende på utformning kan en bollplan eller liknande förläggas på taket eller bredvid hallen. Nya förskolor inryms norr om Värmdövägen och vid Lillängsvägen i anslutning till parken. Gymnasium och universitet kan planläggas separat eller i samband med övrig bebyggelse. Idrottsanläggningarna planläggs redan i etapp 1. För förskolan vid Lillängsvägen görs en separat detaljplan medan övriga förskolor förutsätts ingå i detaljplanerna för respektive bebyggelseområde.

## ETAPP 3 – utbyggnad till 2030

### 3A Västra Järlahöjden (nuvarande Nacka gymnasium)

Området utgör den västra delen av Järlahöjden där Nacka gymnasium idag ligger och det ägs i sin helhet av Nacka kommun. I detta planprogram innehåller området i huvudsak bostäder och en exploatering förutsätter att ett nytt gymnasium redan är byggt. Utbyggnaden har därför placerats i etapp 3.

### 3B Östra Vikdalen

Området består av privatägd mark och är relativt glest bebyggt. Tunnelbanan skulle kunna göra området attraktivt för en tätare exploatering, men det bygger på att det finns ett intresse från fastighetsägarna. Programförslaget innehåller verksamheter längs Värmdöleden och bostäder utefter Vikdalsvägen.

### 3C Södra Jarlaberg

En stor del av området upptas av befintliga verksamheter på privat mark, i huvudsak Biliias anläggning. Här råder samma förhållande som för östra Vikdalen; tunnelbanan kan göra området attraktivt för nyexploatering, men det bygger på fastighetsägarnas eventuella intresse. Programförslaget redovisar främst en möjlig bostadsexploatering på denna mark.

Norr om Skönviksvägens västra del finns tre kvarter för i huvudsak bostäder och en mindre park som sluttar mot söder. Skönviksvägen bör som övriga huvudgator ha lokaler i bottenvåningen. Naturvärdesinventeringen redo-

visar ett stort antal naturvärdesträd inom området, vilket klassats som naturvårdklass 1. Området har dock inget större rekreativsärde. Intresset av att bebygga området med bostäder, särskilt i detta goda kollektivtrafikläge har bedömts som viktigare än att bevara naturmarken. Möjligheten att bevara enskilda träd eller trädbestånd ska emellertid studeras i detaljplanearbetet.

### 3D Söder om Värmdövägen

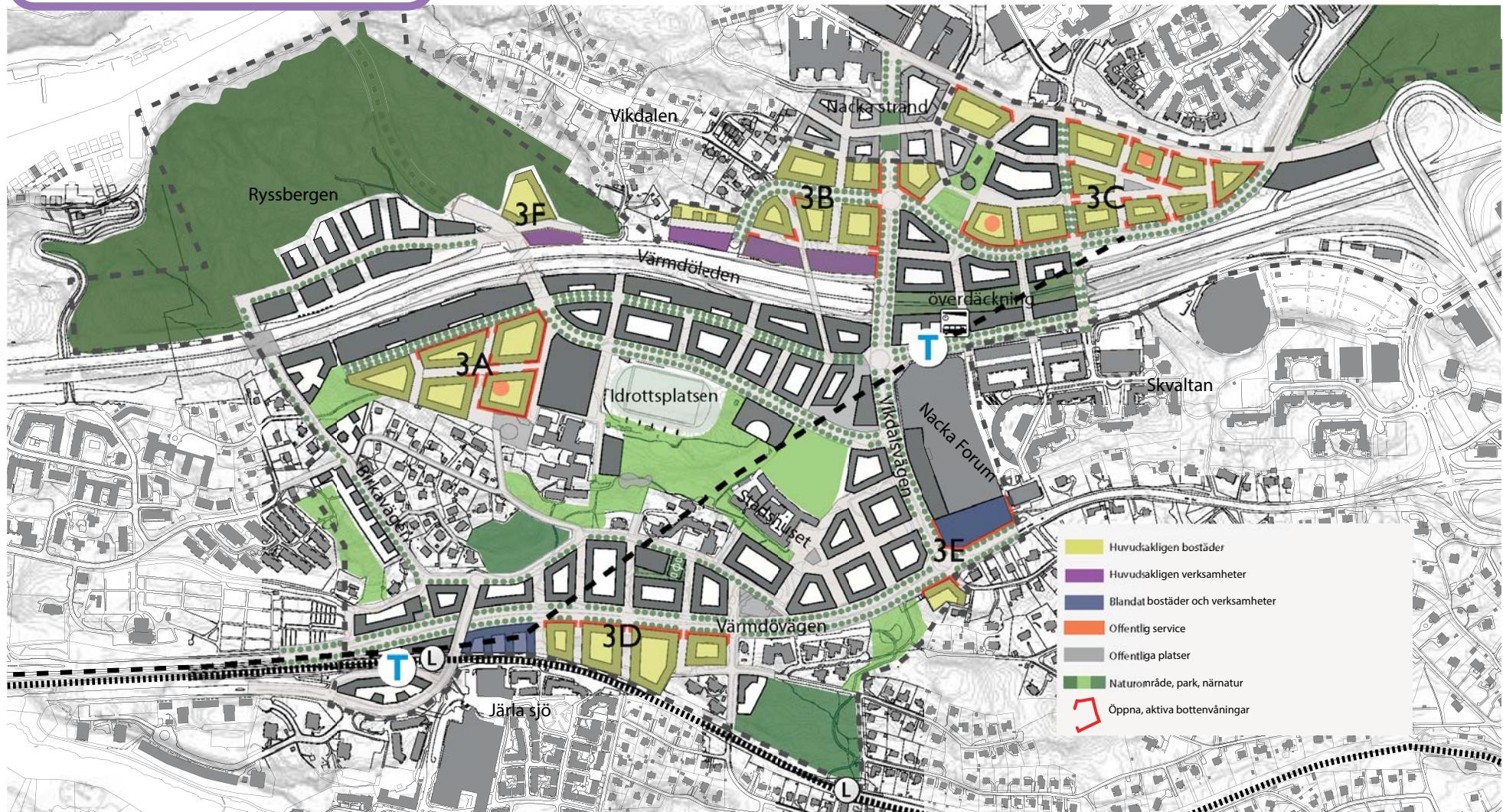
Närmast Järla station finns ett område som idag upptas av Järlaledens södra ramp. När rampen rivas kan området bebyggas med en blandning av bostäder och verksamheter, men området är även lämpligt som etableringsyta för tunnelbanebygget och har därför placerats i etapp 3. Söder om Värmdövägen finns även en industrifastighet som skulle kunna bebyggas med bostäder, men som i tidigare nämnda exempel förutsätter detta ett intresse hos fastighetsägaren. Bottenvåningarna mot Värmdövägen bör liksom i tidigare etapper utgöras av lokaler för olika verksamheter. Området planläggs troligen som en helhet, men kan om behov uppstår delas i flera detaljplaner

I korsningen Värmdövägen/Lillängsvägen finns en parkeringsplats som tillhör befintliga bostäder. Marken skulle kunna utnyttjas mer effektivt om området bebyggdes. En förutsättning är givetvis att parkeringsbehovet för befintliga bostäder kan lösas och att markägaren är intresserad av detta.

*fortsättning etapp 3 på nästa uppslag*

### Etapp 3 utbyggnad till år 2030

Bostäder ca 1 600 st.  
Arbetsplatser ca 2 500 st.



Karta över etapp 3.

### 3E Söder om Nacka Forum

När en ny bussterminal byggs i anslutning till tunnelbanestationen blir marken för befintlig buss-terminal vid Värmdövägen tillgänglig för annat ändamål. En komplettering med såväl bostäder som lokaler är möjlig. På andra sidan Värmdövägen skulle nya bostäder med lokaler i bottenvåningen kunna byggas på den mark som idag bland annat är bensinstation. Att all denna bebyggelse vänder sig mot Storängen och hur det påverkar utformningen blir en viktig fråga för detaljplanearbetet. Området planläggs troligen som en helhet, men kan delas i två detaljplaner.

### 3F Ryssbergen öster om Kvarnholmsförbindelsen

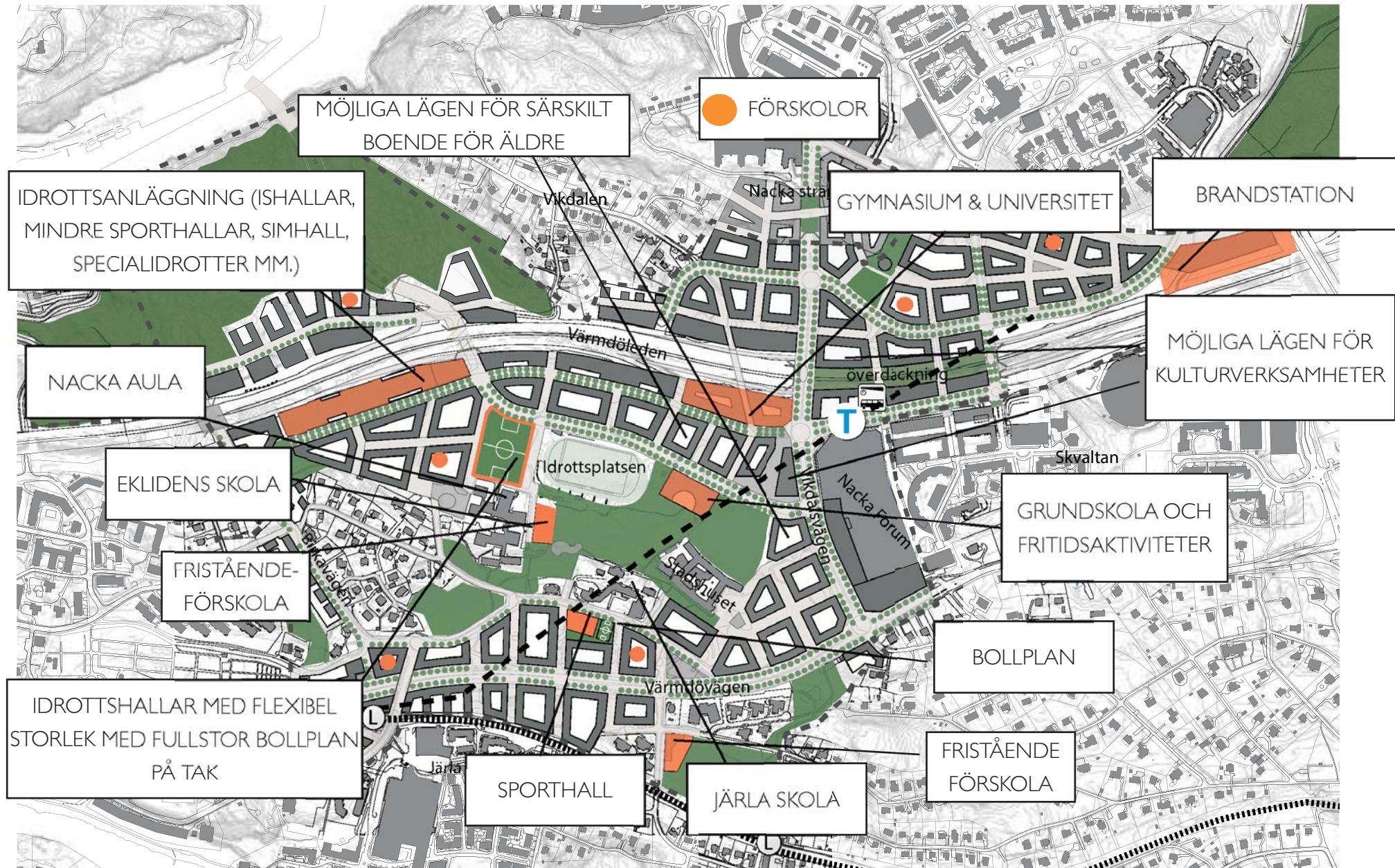
Detta är ett mindre område som innehåller ett bostadskvarter och verksamheter mot Värmdöleden. Området är lämpligt som etableringsyta för tunnelbanebygget och har därför placerats i etapp 3.

### Utbyggnad av välfärdsfastigheter etapp 3

Etapp 3 innehåller två förskolor i södra Jarlaberg och en förskola i bostadsbebyggelsen på den f.d gymnasietomten. Förskolorna förutsätts ingå i detaljplanerna för respektive bebyggelseområde.

## Sammanfattande principer för ny bebyggelse

- Bygg tätt för en levande stad.
- Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.
- Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.
- Hushöjden ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det ska finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer.
- Nya byggnader ska placeras i gatulinjen och inte friliggande. Mötet med gatulinjen bör varieras i form med burspråk och indragningar. Om sockeln avslutas i rätt höjd skapas informella sittplatser.
- Bottenvåningar mot gator och platser bör ges en rumshöjd så att det är möjligt att inreda till verksamheter i lokalen.
- Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- På en gata där befintligt och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar, utan att de för den delen behöver likna varandra.
- Ett antal stråk/gator och platser har under planeringsarbetets gång identifierats som särskilt lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på programkartan.
- 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 sockelvåningar med bland annat lokaler i ett eller två plan. Lokaltypen kan variera beroende på gatans utformning och hierarki.
- Större markparkeringar ska undvikas.



Välfärdsfastigheter och kultur i centrala Nacka

## TRAFIK OCH TEKNIK

### Gatustruktur

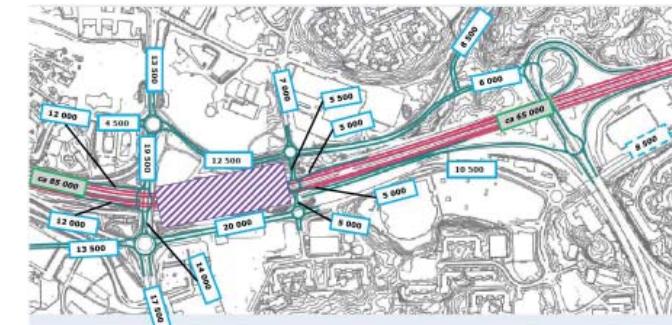
Gatustrukturen bygger till stor del på de befintliga huvudsträken. Programmets förändringar i trafikstrukturen ligger främst i att fler förbindelser skapas, främst i nord-sydlig riktning samt att trafikplatserna i Järla, Nacka centrum och Skvaltan byggs om. Trafiksystemet blir mer lättorienterat och flexibelt och fler kopplingar skapas till Värmdöleden. Nya och viktiga länkar är anslutningen mellan Centrala Nacka och Kvarnholmen, förlängningen av Jarlabergsvägen mot Skvaltans väg på överdäckningen över Värmdöleden samt Skönviksvägens koppling mot trafikplats Skvaltan. I det fortsatta strukturplanearbetet för hela västra Sicklaön studeras möjligheten av att förlägga Värmdöleden i bergtunnel på en längre sträcka. En översiktig studie i denna fråga beskrivs i avsnittet ”Kan Värmdöleden förläggas i tunnel?” (sid 32-33). I programförslaget redovisas Värmdöleden ändemot i sitt nuvarande läge. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) har startats för Nacka trafikplats i samarbete med mellan Nacka kommun och Trafikverket. Denna ÅVS och det stadsbyggndaprojektet som avser överdäckningen kan leda till att anslutningarna till Värmdöleden får en annan utformning än den som redovisas i programmet.

### Trafikutredning

Flera trafikutredningar har gjorts för området bland annat av WSP, Sweco och ÅF. Ramböll fick hösten 2013 i uppdrag att sammanställa utredningsmaterialet, uppdatera trafikmängderna och föreslå en lösning. Det föreslagna alternativet innebär att ramperna mot Värmdöleden västerut ansluter till en cirkulationsplats på Vikdalsvägen,

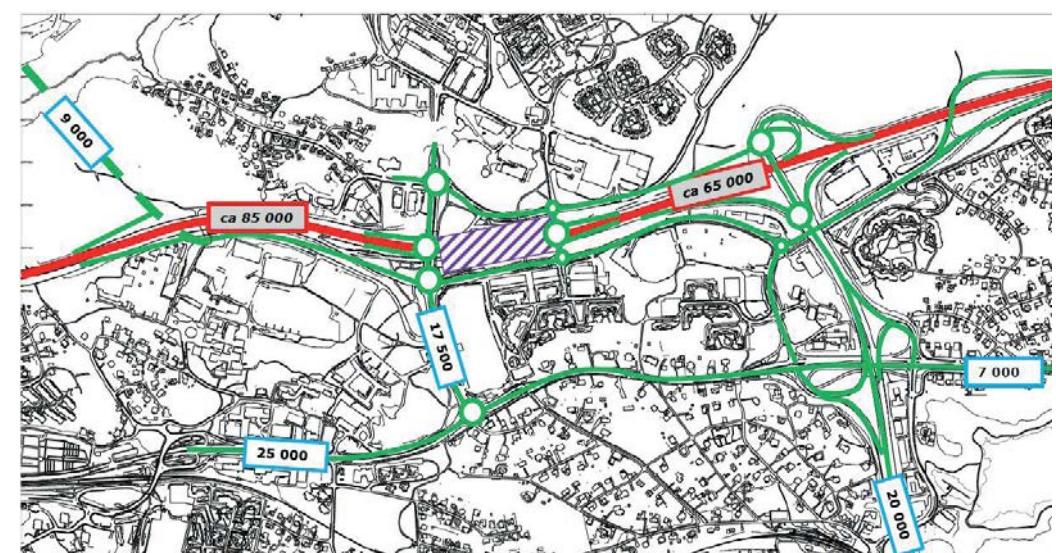
medan ramperna mot Värmdöleden österut ansluter till en cirkulationsplats på Jarlabergsvägen. Befintliga ramper kan avvecklas, vilket ger förutsättningar för en enklare överdäckning och maximala möjligheter till exploatering på båda sidor om Värmdöleden. Förslaget innebär också en ombyggnad av trafikplats Skvaltan, med en ny koppling mot Skönviksvägen. Den södra rampen i trafikplats Järla tas bort och en korsning i plan, troligen en signalkorsning, byggs istället. På det sättet försvinner en del av de barriärer som finns vid trafikplatsen och bättre möjligheter skapas för att binda ihop områdena söder och norr om Värmdövägen.

För närvarande pågår genomförandet av en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka genom en förlängning av Griffelvägen. I programförslaget redovisas även en anslutning till Värmdöleden till och



Trafikberäkningar, med utbyggt programförslag Ramböll.

från Stockholm, vilket leder till ett mer flexibelt trafiksystem med fler alternativa vägar och anslutningar. Trafikverket har inlett en vägplan för denna anslutning (trafikplats Kvarnholmen).



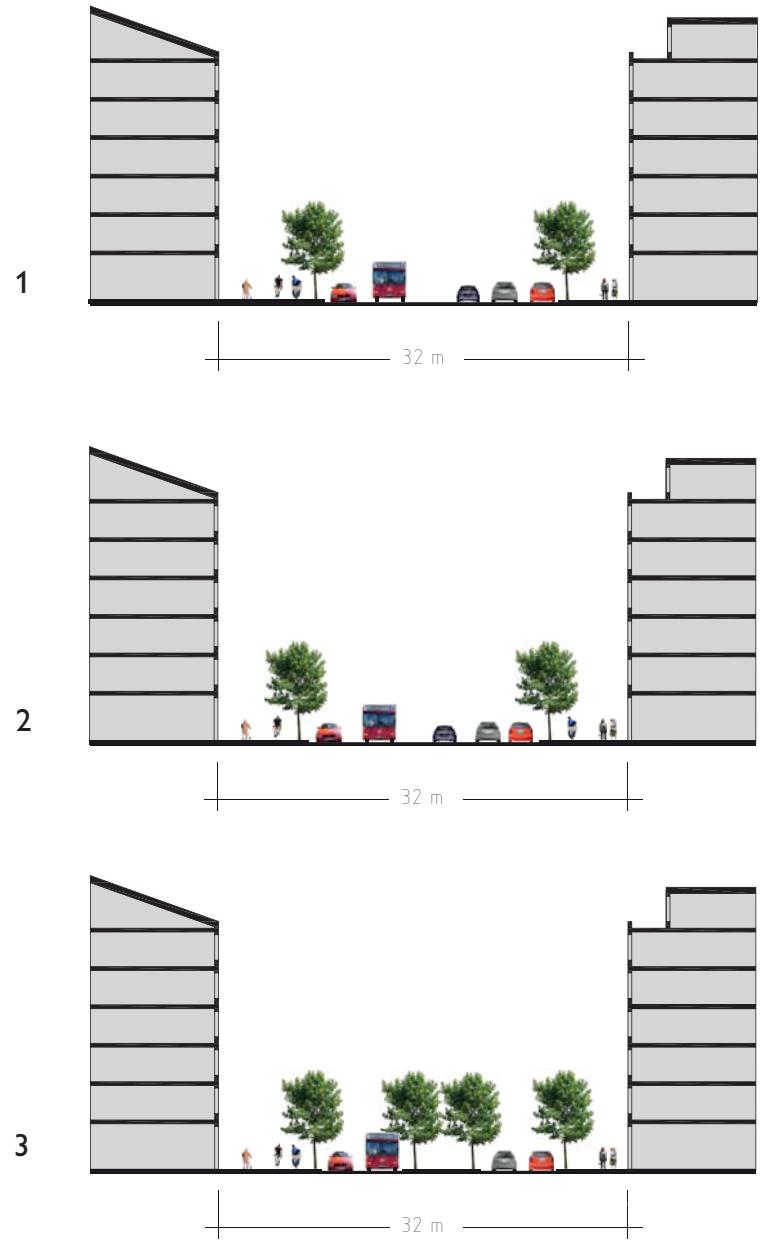
Trafikberäkningar, med utbyggt programförslag Ramböll.

## Utformning av gator

Förutom Värmdöleden, som även i framtiden kommer att vara motorväg, omformas huvudgatorna till stads-gator med större trivsel och trygghet för fotgängare och cyklister och med balanserad framkomlighet för de olika trafikslagen. De nya stadsgatornas breddmått begränsas och med mer utåtriktade lokaler i anslutning till gatorna, finns möjlighet att skapa en mer trivsam och trygg miljö. Gatorna förses med trädplanteringar, de större gatorna på båda sidor och mindre lokalgator på antingen båda eller endera sidan. Trädplanteringsarnas grönska bidrar till trivseln, dämpar trafikrytmén och skiljer visuellt och rumsligt oskyddade trafikanter från den snabbare bil- och busstrafiken. I stor utsträckning planeras gatorna för kantstensparkering och angöring. Sådan parkering och angöring är en förutsättning för såväl bostäder som butiker och andra lokaler vid gatorna. Kantstensparkeringen bidrar också till en dämpad trafikrytm.

## Värmdövägen och Vikdalsvägen

Värmdövägen och Vikdalsvägen har i programförslaget sektioner på 32 meter, vilket möjliggör två körfält i vardera riktningen och trädplantering i mitten eller på gatornas sidor. Gatans sidor ordnas så att kantstens-parkering och busshållplatser ryms. Cykelbana kan ordnas antingen dubbelriktad på ena sidan eller enkelriktade på båda sidor. Rejälå gångbanor ryms på gatorna båda sidor. Bebyggelsen längs gatorna bör i framtiden ansluta med lokaler i bottenvåning direkt mot gångbanorna. Detta gäller även Vikdalsvägens östra sida där påbyggnad av Nacka Forum med bostäder och lokaler planeras.



Nr. 1-3 Alternativa utformningar av Värmdövägen och Vikdalsvägen.

## Griffelvägen, Skvaltans väg och Skönviks-vägen

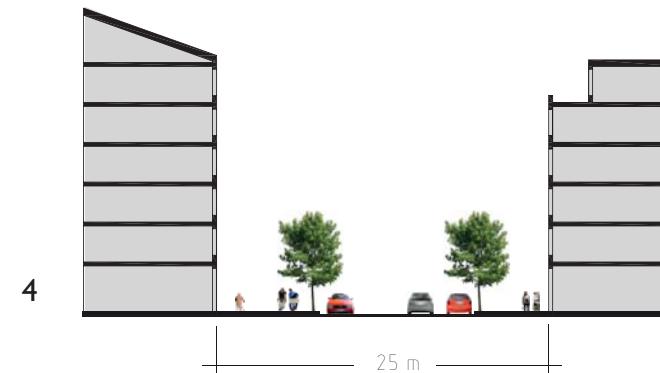
Den nya Griffelvägen, som ansluter till Kvarnholmsförbindelsen, föreslås få ett körfält i vardera riktningen, tillräckligt breda för busstrafik. Gatans sidor ordnas så att kantstensparkering, busshållplatser och trädplantering rymms. Cykelbana kan ordnas antingen dubbelriktad på ena sidan eller enkelriktade på båda sidor. Rejälå gångbanor rymmer på gatornas båda sidor. Samma sektion är lämplig för Skvaltans väg och Skönviksvägen.

## Lokalgator

Nya lokalgator inom området utförs med ett körfält med begränsat mått i vardera riktningen. I vissa lägen kan även enkelriktade gator vara lämpliga. Kantstensparkering planeras på vägens båda sidor. Trädplantering utförs på gatans ena eller båda sidor mellan p-platserna. Gatan förses med trottoar medan cykeltrafiken sker i blandtrafik.

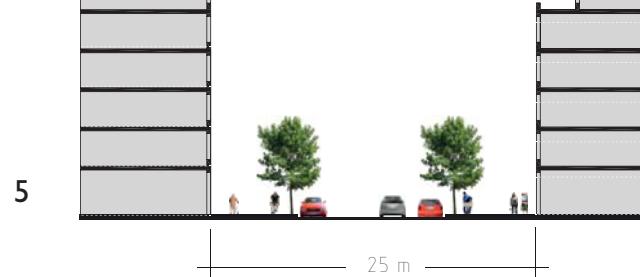
## Knutpunkt för kollektivtrafik

Kollektivtrafiken har överlägsna miljöegenskaper i förhållande till biltrafiken - mindre växthuseffekt per resenär, och lägre utsläpp av andra miljöskadliga ämnen. Dessutom bidrar kollektivtrafiken ofta till att avlasta vägnätet vilket kan ge ett effektivare markutnyttjande vilket i sin tur ger möjlighet att lokalisera fler arbetsplatser och bostäder vid kollektivtrafikknutpunkter. Att smidigt kunna byta mellan t.ex. buss och tunnelbana är mycket viktigt för att kollektivtrafiken ska vara attraktiv. I centrala Nacka ska tunnelbanan länkas ihop med en bussterminal så att det går snabbt och lätt att byta mellan tunnelbana och buss.



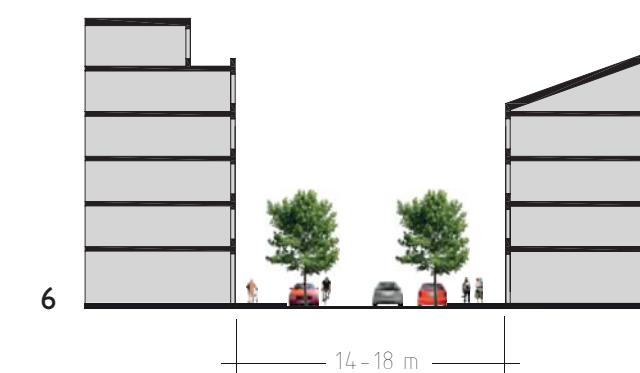
4

25 m



5

25 m

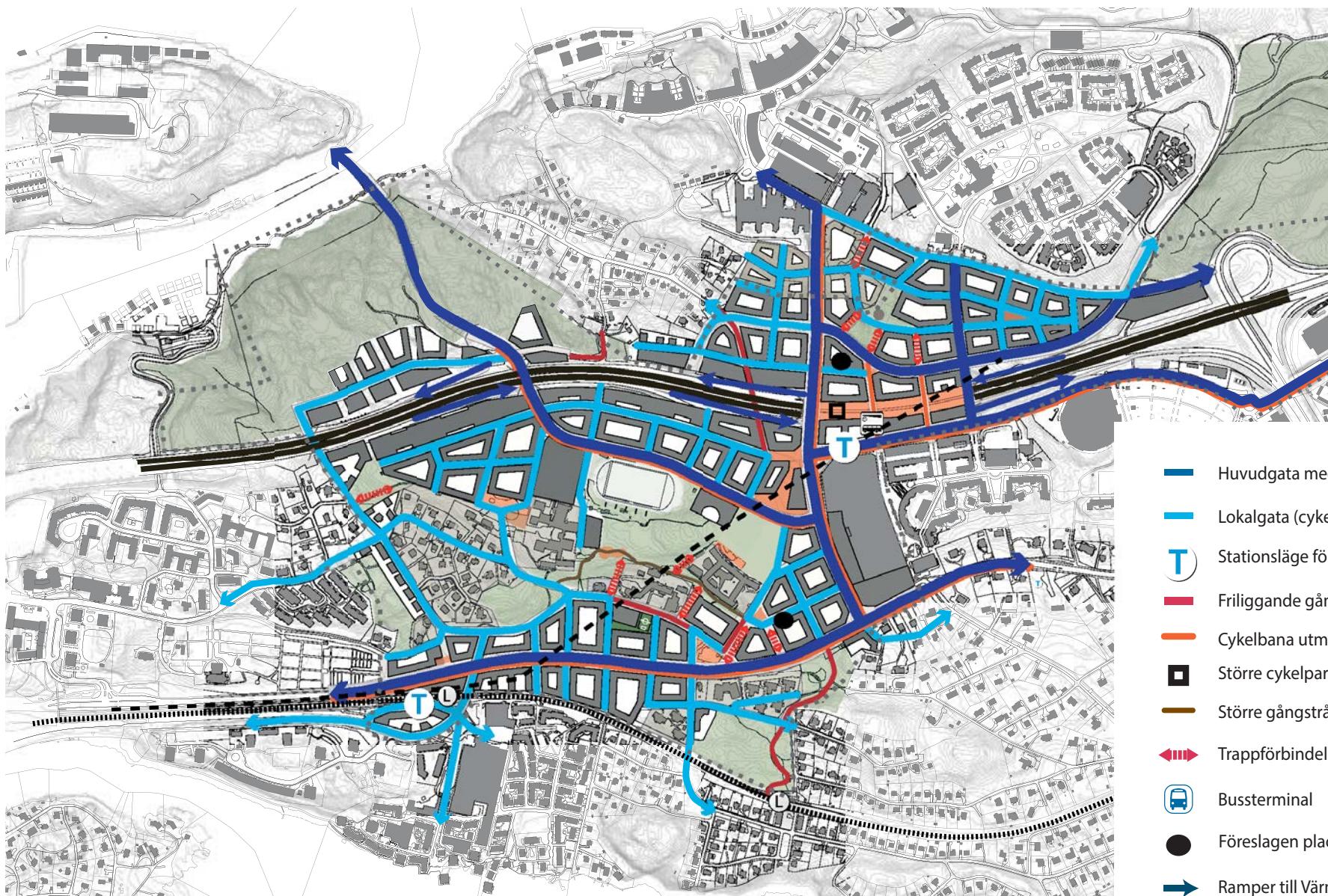


6

14-18 m

Nr. 4-5 Alternativa utformningar av Griffelvägen, Skvaltans väg och Skönviksvägen (25 m).

Nr. 6 Utformningsförslag för lokalgator (14-18 m).



Karta över infrastruktur.

## Tunnelbanan

Tunnelbanans blå linje byggs ut från Kungsträdgården till Nacka och bildar stommen i kollektivtrafiksystemet. Inom programområdet planeras tunnelbanestationer i Järla och i Nacka centrum. Stationernas preliminära lägen redovisas i programmet, men definitiva placeringar av perronger och uppgångar måste utredas vidare och samordnas med projekteringen av tunnelbanan. Den fortsatta planeringen av tunnelbanan skulle kunna innebära att en depå i Nacka blir nödvändig. Den skulle i så fall placeras under Järlahöjden med en mindre del ovan jord närmast Värmdöleden. Programförslaget redovisar inte denna depå då frågan inte är färdigutredd och Nacka kommun helst ser en annan lösning på depåfrågan.

## Busstrafik

En bussterminal planeras i anslutning till tunnelbanestationen i Nacka centrum. Det exakta läget och utformningen av terminalen utreds för närvarande. Lägen under Skvaltans väg och ny bebyggelse samt placeringar helt eller delvis på en överdäckning av Värmdöleden studeras. De framtida linjesträckningarna är inte utredda, men de flesta linjer förutsätts vända i den nya terminalen. Bussar från Värmdö och en del linjer från Orminge förutsätts även i fortsättningen köra längs Värmdöleden till Slussen. Vissa bussar kommer även i framtiden trafikera Värmdövägen, varför busshållplatser behövs söder om Nacka Forum, där den nuvarande bussterminalen ligger.

## Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik har i planeringssammanhang ofta behandlats gemensamt trots att gående och cyklister ofta

har skilda behov i det gemensamma gaturummet. Detta har blivit extra tydligt när pendlingscyklandet (ofta i relativt hög hastighet) har vuxit dramatiskt. Gemensamt är dock att stråken för både gående och cyklister ska ges sådan utformning och gestaltning att de blir trivsamma och attraktiva att använda under dygnets alla timmar. Belysningen ska anpassas till de oskyddade trafikanterna. Det är en del av visionen att utforma stadsdelen på ett sätt som inte förutsätter bilen.

I en stad rör sig gående framförallt längs gatorna. Det är därför viktigt att trottoarna blir tillräckligt breda. På huvudgatorna bör dessa vara 3,5 - 4 meter breda. Butiker och utåtriktade lokaler längs trottoarna bidrar till trivsel och trygghet.

Längs Värmdövägen finns ett regionalt cykelstråk som ska förbättras i enlighet med den cykelplan som tagits fram. Cykelstråket kommer att bli dubbelriktat och förläggas på Värmdövägens södra sida. Vid Järla är situationen för cyklister otillfredsställande och en lösning kommer att studeras i detaljplanläggningen i samband med en ombyggnad av trafikplatsen. Separata cykelstråk planeras också längs med områdets övriga huvudgator, Vikdalsvägen, Griffelvägen, Skönviksvägen och Skvaltans väg. Huvudlinriktningen är att dessa stråk utformas som enkelriktade cykelbanor på båda sidor om körbanan, men det kan även här bli fråga om dubbelriktade stråk om detta visar sig lämpligare.

I vissa fall är det emellertid aktuellt med förbindelser endast för gående och cyklister, eftersom den nya struk-

turen ska ge god tillgänglighet inom centrala Nacka men även knyta ihop intilliggande områden.

- Från Järla till stadshuset skapas ett attraktivt gångstråk genom den gröna kullen som ligger norr om Järla skola. Detta måste ske med stor varsamhet på grund av befintliga naturvärden.
- Från stadshusets östra sida planeras ett gångstråk ned mot Värmdövägen. Detta stråk har en koppling till Lillängsvägen på andra sidan Värmdövägen. Trappor skulle kunna anläggas väster om Järla skola och i framtiden kopplas till ett stråk med en ny tunnel under Saltsjöbanan.
- Befintlig gångbro över Värmdöleden behålls även vid en överdäckning.
- Befintlig gång- och cykelväg under Värmdöleden väster om Vikdalsvägen är kvar i programförslaget. Behovet av denna förbindelse och de tekniska förutsättningarna för att behålla den utreds vidare i detaljplanearbetet.

## VA-systemet

Lokala insatser som dimensioneringsökningar av VA-systemet mm. är beroende på var bebyggelsen kommer att lokaliseras. Det är viktigt att ytterligare utreda det befintliga ledningsnätet och dess kapacitet inför det fortsatta arbetet.

## Dagvatten

Vatten utgör en ekologisk resurs som bidrar till livskvalitet i staden, ökat biologiskt liv i parker och grönområden och svalka sommartid. Den klimatförändring som förväntas kommer att innebära mer extremt väder,



Dagvattenhantering med växtbäddar och regngårdar, Sweco, dagvattengruppen



häftigare regn och varmare somrar. Dagvattenhanteringen måste beakta detta och samverka med grönstrukturen. Generellt gäller att dagvatten från området hanteras så att förorenat dagvatten renas och övrigt dagvatten på lämpligt sätt nyttjas för gatornas trädplanteringar och för olika anläggningar i parker, på gårdar och i offentliga stadsrum. När nya vattenmiljöer skapas ökar de biologiska kvaliteterna ytterligare. I Swecos dagvattenutredning finns förslag som syftar till att klara de föreslagna riktvärdena för dagvattenutsläpp. För att nå så stor reningseffekt som möjligt bör reningsanläggningar ligga så nära utsläppspunkterna som det går. Det är svårt att hitta platser för anläggande av större anläggningar då en hög exploatering planeras i området och vissa delar är mycket kuperade. Några platser där renin kan ske har

dock identifierats; eventuellt kan ett mindre område vid Vikdalens/Ryssbergen användas för en del av avrinningen och en dagvattenanläggning skulle kunna anläggas under en lekplats i Vikdalens. Vidare bör det vidare utredas om någon plats vid Järla station kan vara användbar, då detta är en lågpunkt i området. Utredningen redovisar principlösningar för dagvattenhantering på både kvartersmark och inom allmän plats som gator, torg och parker. Speciellt intressanta för dagvattenlösningar är den föreslagna stadsparken och de breda huvudgatorna.

## Avfallshantering och återvinning

TVå stycken mindre återvinningscentraler s.k mini-ÅVC, har placerats ut i programförslaget. Den ena har placerats vid Vikdalsvägen, norr om Värmdöleden och den andra i etappområde 1B. En mini-ÅVC kan komma att inkludera även förpackningar och tidningar. Om det inte går så behöver det kompletteras med insamling av förpackningar och tidningar antingen via fastighetsnära lösning eller via

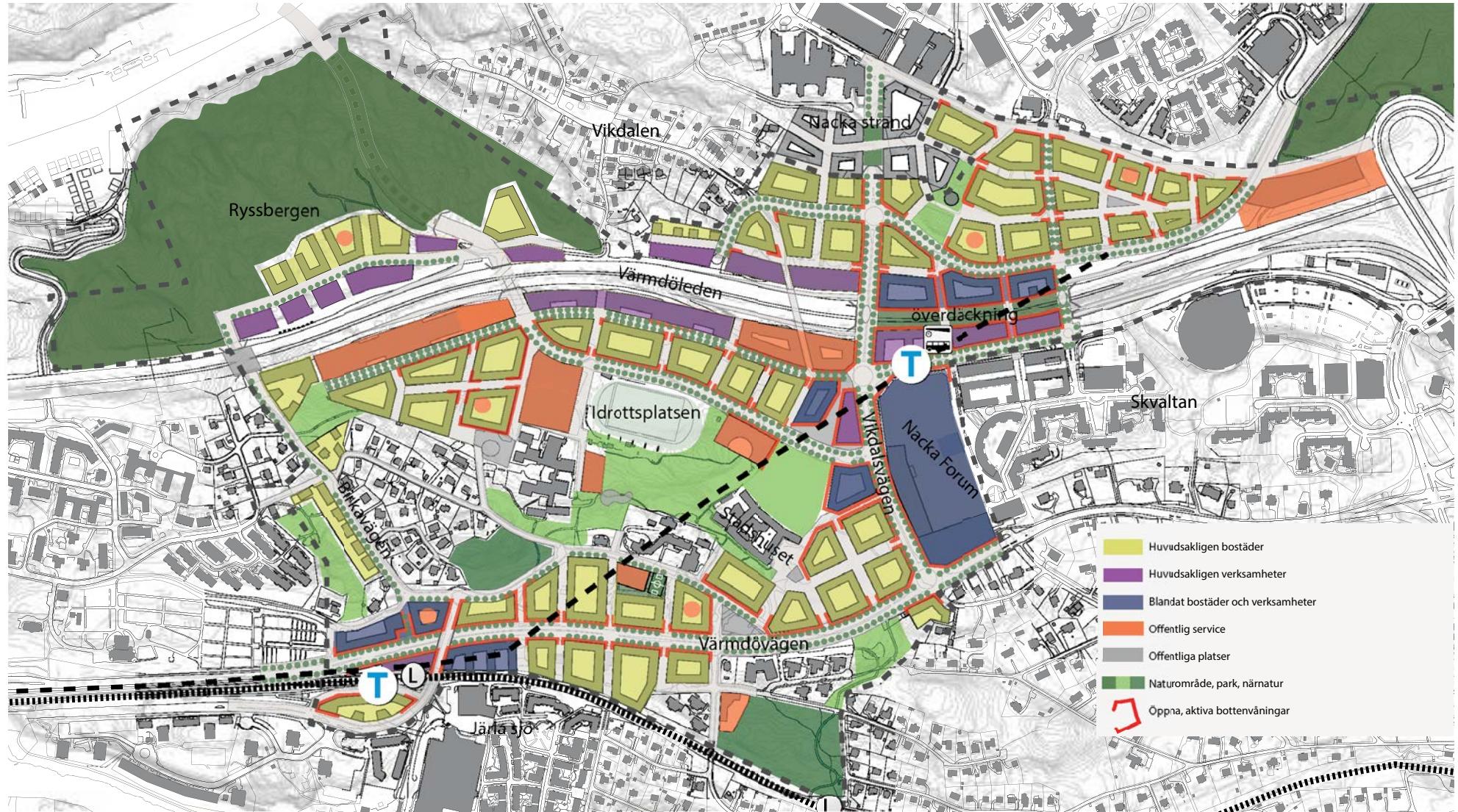


Dagvattenhantering med dagvattendamm, Sweco, dagvattengruppen

återvinningsstationer för att området ska få tillgång till sorteringsmöjligheten. Behov och placering av återvinningsstationer ska då finnas med i ett tidigt skede av detaljplanerna. För insamlingssystem för mat- och restavfall ska i första hand maskinella system såsom bottentömmande behållare och stationär sopsug prioriteras framför manuella system som soprumslösningar.

## Energiförsörjning

I områdets tät bebyggelse är det lämpligt att bygga ut fjärrvärme. Med tanke på klimatanpassning och en snabb teknikutveckling ska områdets energiförsörjning inte låtas till vissa energikällor. Det är önskvärt att områdets energibärare (ledningsnät mm) relativt enkelt kan ställas om till andra lösningar. Flera olika former av parallella energilösningar kan bli aktuella. I linje med Boverkets och EU:s kommande krav bör möjlighet till egenproducerad energi tas tillvara. Byggnadernas behov av kyla vid varmare utomhusklimat bör genom arkitektonisk och installationsteknisk utformning kunna minimeras. Kvarvarande kylbehov kan ske via fjärrkyla till området.



Programförslaget i sin helhet.



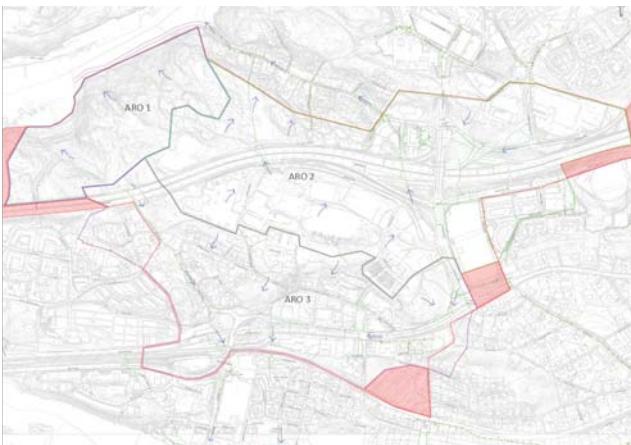
Inspirationsbild för det centrala torget i Nacka centrum. Bilden visar även hörnet på universitet och gymnasium och stadsparken som sträcker sig upp mot stadshuset. Bild Nyréns.

# PROGRAMFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

Den preliminära miljöredovisningen beskriver konsekvenser för miljön om programmet genomförs samt identifierar vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet. Det finns inte något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram. Programmet för centrala Nacka följer intentionerna och *Nackas översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka*, som vann laga kraft 2012.

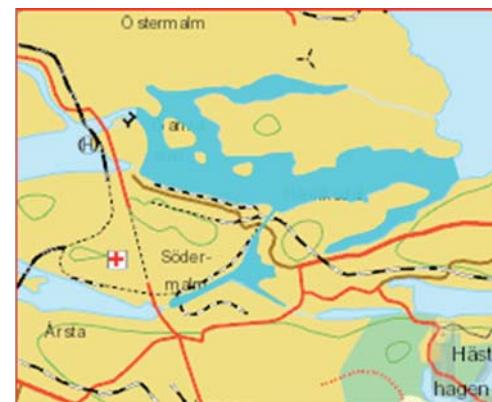
## DAGVATTEN OCH YTVATTEN

Dagvatten från området avrinner dels direkt till vattenforekomsten Strömmen och dels till Järlasjön som rinner ut i Hammarby sjö (även denna en del av vattenforekomsten Strömmen).



Avrinningsområden inom centrala Nacka, Sweco.

*Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt* har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenforekomster i distrikten. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 eller 2021.



Vattenforekomsten Strömmen, <http://www.viss.lansstyrelsen.se>

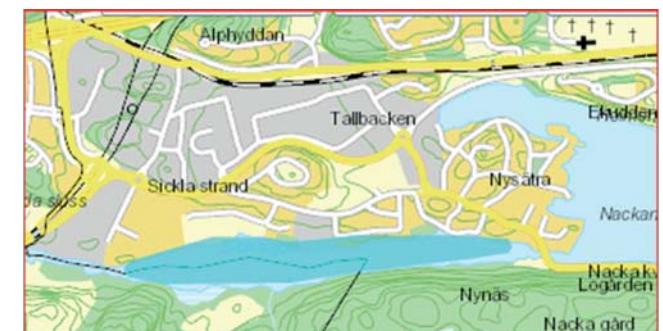
Strömmen utgör ett övergångsvatten som gränsar mot Stockholm och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten. Vattenforekomsten har miljöproblem i form av morfologiska förändringar, övergödning och miljögifter (tegnföreningar och kvicksilver).

2009 bedömdes den ekologiska potentialen vara måttlig, medan den kemiska statusen inte nådde upp till god kemisk ytvattenstatus. Vid klassning 2012 bedömdes den ekologiska statusen som otillfredsställande.

Miljökvalitetsnormerna för Strömmen är:

- god ekologisk potential med en tidsfrist till år 2021.
- god kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltennföreningar som har en tidsfrist till år 2021.

*Vattendelegationen* föreslår att även Sicklasjön (del av Järlasjön) ska bli vattenforekomst från 2016. Orsaken till att Sicklasjön föreslås bli vattenforekomst är att det finns ett EU-bad i sjön. Sicklasjön har idag måttlig ekologisk status pga. övergödning. Den uppnår inte heller god kemisk status pga för höga halter av kvicksilver, kadmium, bly, polybromerade difenylestrar (PBDE) och antracen.



Föreslagen vattenforekomst från 2016, Sicklasjön (del av Järlasjön), <http://www.viss.lansstyrelsen.se>

Det finns än så länge inga förslag till miljökvalitetsnormer för Sicklasjön. Enligt kommunens miljöövervakning är näringssnivån betydligt högre i Sicklasjön än i övriga delar av Järlasjön.

För att uppnå god status måste belastningen av näringssnivnen på vattenforekomsterna minska och orsaken till att god kemisk status inte kan uppnås utredas vidare. Det är en utmaning att förbättra vattenkvaliteten i vattenområden samtidigt som regionen växer, liksom risken för ökad belastning på vattenområdena. Det är därför angeläget att vid nyexploatering utreda förutsättningarna nog för att minska belastningen på vattenområdena även från befintlig bebyggelse inom programområdet och planera så att ny bebyggelse inte innebär 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 och byggnader. En förtätning av centrala Nacka innebär ökade mängder förenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom större nederbördsmängder under kortare perioder.

En dagvattenutredning (Dagvattenutredning för planprogram – Centrala Nacka, Sweco 2014-03-20, rev 2014-04-16) har tagits fram som redovisar möjligheter att rena och födröja dagvattnet så att belastningen av föroreningar till Strömmen och Järlasjön från området kan minskas när detaljplaneprogrammet genomförs.

Utredningen redovisar principförslag för att lösa dagvattenhanteringen. Förslagen innebär att dagvattnet från kvartersmark inklusive lokalgata kan omhändertas med

hjälp av gröna tak, stuprörsutkastare, rännor, permeabla beläggningar, växtbäddar, regngårdar, småskalig grön LOD (lokalt omhändertagande) och skelettjord (jordfyllt makadambädd). Liknande lösningar kan tillämpas för gaturum och på allmän platsmark så som torg.

För att nå de riktvärden som tillämpas på acceptabla föroreningshalter i dagvatten samt skapa förutsättningar så att vattenkvaliteten i Strömmen och Järlasjön förbättras krävs dock ytterligare åtgärder. Exempel på dessa



Blå markeringar är förslag på födröjnings-/reningsanläggning och utredningsområden för dagvatten, röd markering visar på kvarter som kan utsättas för höga halter av luftföroreningar med risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för PM10.

lösningar är våtmarker, underjordiska avsättningsmagasin och eventuellt skärbassänger. Skärbassänger tar i anspråk en del av ett vattenområde och bör endast tillämpas i nädfall om andra åtgärder av någon anledning inte kan tillämpas. Skärbassänger bedöms inte aktuellt som lösning för rening av dagvatten från detta programområde.

Dagvattenfrågan måste utredas vidare i det fortsatta planarbetet, markområden bör avsättas så att tillräcklig rening av dagvattnet kan uppnås. Dagvattenlösningarna ska samordnas med övrig planering och utnyttjas som en resurs för planteringar och övrig grönstruktur.

## MARKFÖRORENINGAR

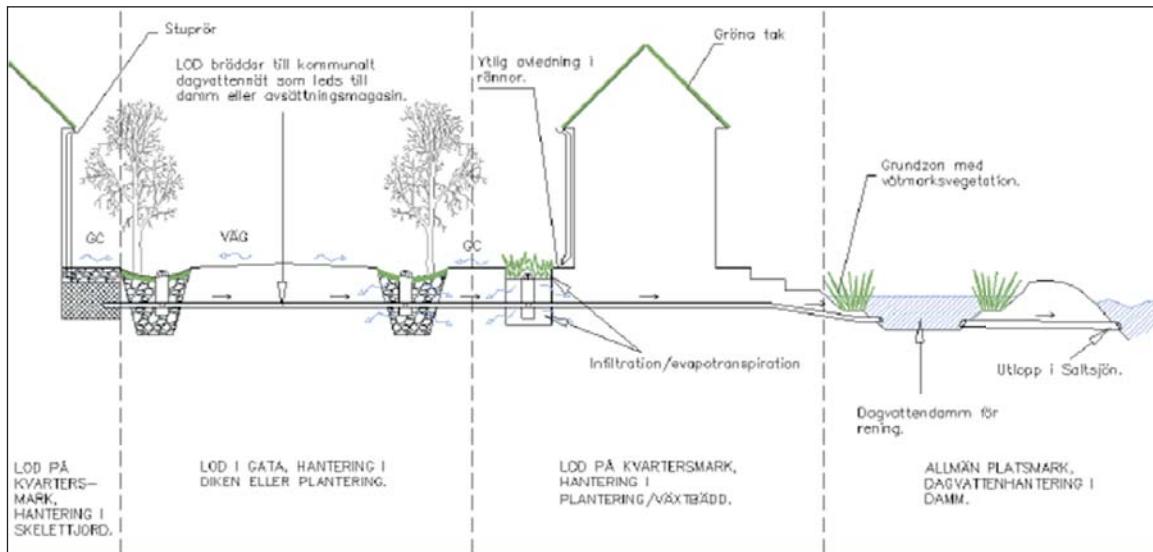
Naturvårdsverket har arbetat fram en metodik för inventering och riskklassning av förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen som står för metod för inventering av förorenade områden. I MIFO-databasen, en nationell databas för markföroreningar är ca 6 objekt utpekade inom programområdet. De markerade objekten kan innebära att det finns markföroreningar. Exempel på objekt är bensinstationer, plasttillverkning, brandstation och transformatorstation.

När kommande detaljplaner ska genomföras är det viktigt att vara observant på eventuella markföroreningar och främmande gaser. Markföreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.

## BULLER

Området utsätts huvudsakligen för buller från Värmdöleden men även från det lokala vägnätet främst Vikdalsvägen, Skönviksvägen och Värmdövägen. Trafikprognoserna pekar mot ökade trafikmängder. På vissa håll, Ryssbergen, är ljudnivån 65dB(A) cirka 120 meter från Värmdöleden. På cirka 60 meters avstånd från Värmdövägen och Vikdalsvägen är ljudnivån cirka 60dB(A). Det innebär att ljudnivån i stora delar av programområdet redan idag ligger över riksdagens riktvärde på en ekivalent ljudnivå på 55dB(A).

Buller kan orsaka stress och i långa loppet hjärt- och kärlsjukdomar. Det är därför viktigt att de nya bostäderna i området får en så god ljudmiljö som möjligt. I Nacka kommunens översiktplan finns generella riktlinjer för planering och byggande, och även för buller:



Principlösning för dagvattenhantering. Sweco.



Markföreningar (gula trekanten) enligt MIFO-databasen.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från bl.a. bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. En överdäckning av Värmdöleden är mycket positivt ur bullersynpunkt.

Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas i första hand riksdagens riktvärden för buller, dvs ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) utomhus och maxnivå på 70 dB(A).

Vid tät stadsbebyggelse på Sicklaön kan enligt oversktsplanen även avstegsfall från riksdagens riktvärden accepteras. Ett skäl för att tillämpa avstegsfallen i området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden. Föreslagen bebyggelse uppfyller dessa kriterier, avståndet till närmaste köpcentra är ca 500 meter eller kortare och området har god tillgång till både buss och tåg. I framtiden kommer tillgång även finnas till tunnelbana.

Avstegsfallen från riksdagens bullerriktvärden innebär att nya bostäder i vissa fall kan medges där den dynsekiva-lenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-65 dB(A).

Detta innebär i regel att bebyggelsen bör utformas som sluten gårdsbebyggelse, alternativt lamellhus, eller hus med mellanliggande skärmar. När bullret kommer från flera håll är en mer eller mindre sluten gårdsbebyggelse den lösning som ger bäst ljudmiljöer. Trots höga bullernivåer på "utsidan" av kvarteret kan låga nivåer erhållas på

gårdssidan. Lamellhus parallellt med trafikleden ger bra förutsättningar för lägenheter med god ljudmiljö.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

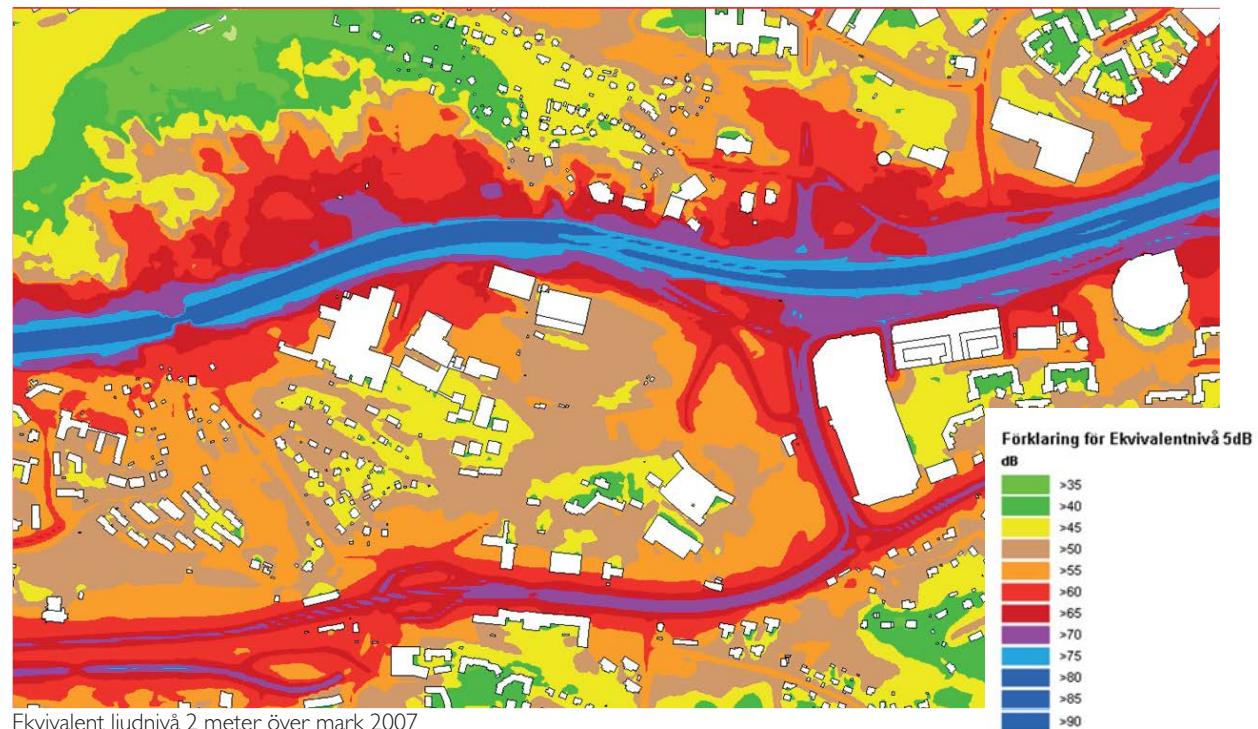
- Bullerutredningar ska tas fram under planarbetet i syfte att få en så god ljudmiljö som möjligt.

## LUFTFÖRORENINGAR

Trafiken på Värmdöleden är den största utsläppskällan av luftföroreningar inom programområdet men även Skönviksvägen och Värmdövägen bidrar till förhöjda halter. Enligt *Östra Sveriges luftvårdsförbund* uppgår hal-

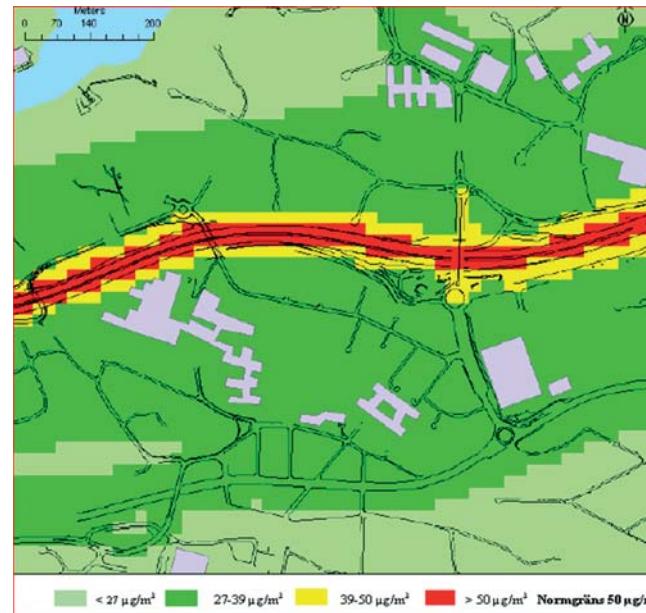
terna i omedelbar närhet av väg 222 till 36-48 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter luft. Motsvarande värde för partiklar 35-50 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter båda värdena är dygnsmittelvärden. Värdena understiger miljökvalitetsnormerna.

Det finns tydliga samband mellan luftföroreningar och effekter på människors hälsa. Att bo vid en väg eller gata med väldigt mycket trafik ökar risken för sjukdomar. Hur man påverkas är individuellt och beror främst på ärliga förutsättningar och i vilken grad man exponeras. Barn är mer känsliga än vuxna eftersom deras lungor inte är färdigutvecklade.



Man kan i viss mån skydda sig mot exponering för höga luftföroreningshalter från trafiken. Ett sätt är att undvika vistelse längs starkt trafikerade gator och infartsleder. Detta gäller främst under rusningstrafik och under perioder med torra vägbanor under vinter och tidig vårväder. Att gå, cykla och motionera på mindre trafikerade lokalgator och undvika vistelse nära infartsleder minskar exponeringen. Även luften inomhus påverkas av föroreningar. Tilluftens till en bostad som tas in via taknivå eller innergård är betydligt mindre förorenad än luft som tas in via en fasad som vetter mot trafiken. Ventilationssystemets utformning är också betydelsefull där framför allt de grova partiklarna kan fångas upp med filter.

I det fortsatta planarbetet bör åtgärder studeras för att anpassa huskroppar invid vägen så att luftföroreningar minimeras, t.ex. slutna kvarter mot gatumiljön. Eftersom det inte finns någon tröskelnivå under vilken inga hälsoeffekter uppkommer är det viktigt med låga halter där folk vistas. För att undvika att mänsklig exponering för höga PM10-halter (luftföroreningar) kan ett område på minst 50 m från tunnelmynningen vid den nya vägen mot Kvarnholmen behöva undantas från bebyggelse och i övrigt inte göras tillgängliga för vistelse. Placeringen av bytespunkt för bussar är angeläget att placera så att platsen blir lämplig ur luftkvalitetssynpunkt. Även intill mynningarna vid överdäckning av Värmdöleden kan halterna bli förhöjda. Mer detaljerade utredningar av luftföroreningssituationen krävs i arbetet med de olika detaljplanerna.



Nollalternativet år 2030, PM10-halter i  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , 90-percen-til av dygnsmedelvärden. Slb-analys.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Utredning om luftföreningshalter som belyser konsekvenserna av planförslagen ska tas fram under planskedet.

## KLIMATANPASSNING

Programförslaget innebär att fler bostäder och arbetsplatser föreslås byggas inom centrala Nacka. Området har redan idag en bra kollektivtrafikförsörjning och kommer i och med tunnelbanan få ännu bättre kommunikationer. Förutsättningarna för att bo och arbeta inom området utan att vara bilberoende är därmed goda och utsläppen av växthusgaser bör därmed kunna bli förhållandevis låga. Inom området finns idag fjärrvärme och sannolikt kommer den kommande bebyggelsen anslutas till fjärrvärmennätet. Beroende på vilken mix fjärrvärmens framställs av kan även detta bidra till begränsning av utsläpp av växthusgaser.

I takt med att nya byggnader blir allt mer energisnåla står materialtillverkningen för en ökande andel av miljö-påverkan vid byggnation. Detta är en fråga som får allt större betydelse och som måste beaktas i det fortsatta planarbetet.

Klimatfrågan behöver vägas in i planeringen av centrala Nacka. Regionen förväntas få ökad och mer intensiv nederbörd, förhöjd havsnivå samt flera värmeböljor och längre vegetationsperiod. Området är kuperat och de naturliga förutsättningarna för att fördröja dagvattnet är begränsade då det är relativt mycket berg i dagen. Planeringen måste ta hänsyn till att stora flöden av dagvatten kan uppkomma. Vegetationsytor, särskilt tillsammans med vatten, har visat sig kunna ha en klimatutjämnande förmåga genom skuggande och svallande effekter.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Kommande detaljplaner ska beakta och förebygga konsekvenser av ett förändrat klimat.

## KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

*Stockholms läns museum* tog 2007 fram utredningen ”Kulturmiljöplan för området Järla-Birka”. I utredningen urskiljs i stort tre olika bebyggelsemiljöer.

1. Järla-Birkas egnahemsområde utgörs av en sammanhängande, relativt homogen miljö med tidstypiska flerfamiljsvillor. Karaktäristiskt är de gröna villakvarteren, gatunätet och tomtindelningen liksom byggnadernas placering. Området bevarar idag egnahemsvillor från olika byggnadsetapper mellan 1890-1940-talet. Den rika panelarkitekturen och de inglasade verandorna vittnar om områdets äldre historia och etablering.

2. I centrala Nacka ligger Järla och Eklidens skolor samt Nacka gymnasium. Järla skola speglar utvecklingen av skolmiljöer och skolbyggnader från tiden kring sekelskiftet 1900 till idag. Eklidens skola uppvisar bevarade skolbyggnader från 1960-talet. Skolmiljöerna har både miljömässiga, historiska och arkitektoniska värden.

3. Den tredje sammanhängande byggnadsmiljön utgörs av stadshusområdet med stadshuset och det närlägna Elverkshuset. Den befintliga byggnadsmiljön utnyttjar effektivt de stora nivåskillnaderna i terrängen. De båda byggnaderna är utformade med omsorg i en represen-

tativ och tidstypisk tegelarkitektur som avser att spegla byggnadernas funktion och ställning. Detta förhållande avspeglas särskilt beträffande stadshusets monumentala huvudfasad och placering.

WSP tog 2009 fram en ”Landskapsanalys för Centrala Nacka”. Analysen framhåller bland annat trädens och den befintliga bebyggelsens betydelse för att bryta ned storskaligheten så att en mänsklig skala bibehålls och på så sätt berikar centrala Nacka. Vidare framhålls riktningar och stråk som kan utvecklas för att skapa en tydligare struktur och orienterbarhet, höjdläget samt utblickar som bör tas tillvara och utvecklas med utgångspunkt i den befintliga miljön. Programförslaget innebär en tydlig förändring av kulturmiljö och landskapsbild. De intressanta kulturmiljöerna föreslås dock bevaras och delvis utvecklas. Ny bebyggelse föreslås få en skala som gör att områdets silhuett på håll inte kommer att påverkas drastiskt.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Järla – Birkaområdets silhuett - södra delen av Järla-Birkaområdet och dess sluttande del vänder sig till största del mot Vämdövägen och Järla industriområde.
- Byggnader och vegetation tecknar sig som en kuliss i norr. Det offentliga rummet i området bör utredas vidare med avseende på dess betydelse i stadsbilden.
- Skolområdet - byggnadernas och skolområdets kulturhistoriska och arkitektoniska kvalitéer bör bevaras och utvecklas.
- Stadshusområdet - de representativa fasaderna med sina dekorativa detaljer som tegelförband och balkonger. Byggnadens placering, ”hus i park” bör

beaktas och byggnadens monumentala fasad mot söder bör framhävas.

- Gatunätet i kvarteren nedanför gamla församlingshemmet vid Järla skola bör utformas så att den karaktärsfulla byggnaden tas tillvara, och framhålls i den nya stadsmiljön. Byggnadens arkitekturhistoriska värden bör bevaras och tillvaratas.
- Värdet av de enskilda objekten Vikdalens skola och före detta arbetarbostaden vid Lillängsvägen bör utredas.

## REKREATION OCH FRILUFTSLIV

I ”Landskapsanalys för Centrala Nacka”, WSP 2009, beskrivs grönstrukturen i dag som fragmenterad. Den lummiga miljön inom Järla-Birkas egnahemsområde bedöms ha stora kvalitéer som grönstråk och den breda vägporten vid Birkavägen fungerar idag som en ”ekoport” mot Ryssbergen i norr.

Den småskaliga miljön med byggnader i park och skog kring de äldre skolorna känns gestaltad och omhändertagen. Övriga idrottsytör i norr med byggnader, grusytör och parkeringar ger ett splittrat intryck och utgör en baksida till skolområdet.

Inom området finns idag goda möjligheter till anläggningsanknuten rekreation med idrottshallar, bollplaner, simhall, ishallar mm. I skogen mellan stadshuset och idrottsplatsen går en löpslinga som används flitigt. Befintliga rekreationsanläggningar inom programområdet föreslås till övervägande del finnas kvar och utvecklas.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Grönstrukturen bör kompletteras så att attraktiva rekreationsstråk och gröna korridorer kopplar samman Ryssbergen med Nyckelvikens naturreservat och med grönområden längs Järla sjö och vidare söderut mot Nackareservatet.
- En överdäckning av Värmdöleden bör innehålla en ”grön korridor” (ekodukt) som kan överbrygga barriären Värmdöleden.
- Med ökat befolkningstryck kommer ytterligare krav på högre kapacitet i idrotts- och rekreationsanläggningar.

## NATURVÅRD, VEGETATION OCH BARRIÄREFFEKTER

Inför programarbetet har områdets naturmark inventerats avseende naturvården och naturvärdesträd. Järlahöjden, *Inventering av naturvärdesträd Centrala Sicklaön*, Nacka kommun, ProNatura 2013. *Ryssbergens naturvärdesträd, detaljerad naturinventering* 2008, ProNatura. Nyckelbiotopkarta för ”Skogens pärlor” Skogsstyrelsens hemsida. Se karta sid 17.

Inventeringen visar att det förekommer oväntat höga naturvärden, med tanke på det centrala läget och den mänskliga påverkan på naturen här. De största naturvärdena är i princip knutna till äldre tallbestånd samt till äldre ekar.

Centrala Nacka ligger centralt i förhållande till de stora regionala grönkilaerna Nacka-Värmdökilen (norr om centrala Nacka) samt Tyrestakilen (söder om centrala

Nacka). Trots biologiska barriärer i form av t.ex. Värmdöleden och Järlasjön, bidrar centrala Nacka till att vara en nord-sydlig biologisk korridor mellan de stora grönkilaerna.

I Nacka är det oftast de nord-sydliga biologiska sambanden som är svagast, framförallt på Sicklaön. För att få mer kunskap om dessa samband, görs en utredning av de ”gröna nätverken” på västra Sicklaön, utifrån utvecklingen av Nacka stad och den utvecklade strukturplanen. Utredningsområdet omfattar även centrala Nacka.

Metoden för att analysera ”gröna nätverk” är förhållandevis ny men projekt genomförda i bl.a. Stockholms stad, visar att metoden kan vara till stor nytta när det gäller kunskap om hur grönstrukturen bör sparas, kompletteras och sammanlänkas för att bevara och även förbättra de gröna sambanden i en bebyggd miljö.

Det nu presenterade programförslaget för centrala Nacka innebär att delar av värdefull natur bebyggs. Det gäller framförallt området mellan stadshuset och Vikdalsvägen, utmed Värmdövägen samt norr om Värmdöleden (del av Ryssbergen). Andra delar med höga naturvärden föreslås sparas som natur- och grönområden. Detta gäller framförallt den betydelsefulla naturen i anslutning till skol- och idrottsområdet. Se karta sid 17.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Resultatet av den kommande nätverksanalysen ska användas och inarbetas i nya detaljplaner för att inte bryta utan stärka betydelsefulla gröna samband.

- Den regionala grönstrukturens funktion i de ”gröna kilaerna” ska respekteras.

## TRYGG OCH SÄKER

Värmdöleden är primärled för farligt gods. Vid planering av bebyggelse måste risken för olyckor beaktas. Länsstyrelsen i Stockholms län har rekommendationer kring minsta avstånd mellan bebyggelse och vägar med transporter av farligt gods. Om det ändå finns stora intressen att uppföra ny bebyggelse nära en transportled för farligt gods krävs att en detaljerad riskanalys tas fram och ligger till grund både för beslut om lämpligheten av bebyggelsen och vilka åtgärder som behövs för att risknivån ska vara acceptabel.

Riskhanteringsprocessen bör generellt ske löpande genom hela planprocessen. Risk- och säkerhetsaspekter ska beaktas redan i tidiga planeringsskedan. I det fortsatta planarbetet bör en riskbedömning tas fram.

Riskbedömningar används som beslutsunderlag för var bebyggelse kan lokaliseras, vilken markanvändning som är lämplig samt vilka eventuella säkerhetsåtgärder som krävs. Att införa säkerhetsåtgärder, exempelvis mur eller plank, förstärkning av stomme och ej öppningsbara fönster, kan vara ett sätt att möjliggöra bebyggelse där det annars inte vore lämpligt ur risksynpunkt.

Saltsjöbanan passerar genom programområdet. Risk för tågurspårning, kabelnedfall och användning av bekämpningsmedel bör belysas i det fortsatta planarbetet. Eventuellt kan skyddsavstånd bli aktuellt.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- En riskutredning ska tas fram som belyser åtgärder som bör vidtas pga. att Värmdöleden är primärled för farligt gods samt ev. konsekvenser av bebyggelse utmed Saltsjöbanan.

## HÅLLBARHETSKVALITÉER, 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 ligger området nära till befintligt fjärrvärmennät. Mycket av infrastrukturen såsom vägar, vatten och avloppsledningar, fjärrvärme finns utbyggt i eller i nära anslutning till programområdet.

Förureningar i mark kommer att omhändertas i samband med exploatering, vilket innebär att diffus spridning till vatten och mark förhindras.

Belastningen av förureningar till Strömmen och Järlasjön (Sicklasjön) kan minskas när programmet genomförs.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Hushållningsaspekterna, t.ex. avseende energihu-  
hållning och materialval.
- Möjligheter att öka kollektivtrafiken och turtäheten  
till området.

# GENOMFÖRANDE

Processen för planprogrammet innehåller i sig inget genomförandeskede. Programmet 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	nov. 2014 - jan.2015
Tillstyrkan efter samråd av planprogram MSN	1a kvartalet 2015
Antagande av planprogram KS	2a kvartalet 2015
Etapp 1	klart år 2020
Etapp 2	klart år 2025
Etapp 3	klart år 2030

Efter att programmet antagits kan detaljplanearbeten påbörjas.

## HUVUDMANNASKAP

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark. Som allmän platsmark föreslås redovisade vägar, all park- och naturmark samt gång- och cykelvägar inom området. Trafikverket föreslås fortsätta vara huvudman för väg 222 (Värmdöleden). Kommunen föreslås även vara huvudman för vatten- och avloppsledningar. Under kommande detaljplanearbeten kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att preciseras. Kommande exploateringar ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän platsmark.

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

Principen inom programområdet är att kostnader för samtliga för programmet nödvändiga infrastruktur-åtgärder samt andra åtgärder, avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet, ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

De övergripande exploateringskalkylerna visar på att principen för programområdet är gångbar. Programmet medför stora exploateringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela centrala Nacka. Den eventuella överdäckningen av Värmdöleden samt bussterminalen som planeras i samband med tunnelbaneutbyggnaden (den del av kostnaden som ska

bäras av Nacka kommun) bekostas via markförsäljning av kommunal mark.

## KOSTNADSFÖRDELNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnaderna för allmänna anläggningar ska fördelas jämnt mellan kommande exploateringar inom programområdet och ske i relation till exploateringsgrad. Programmet särskiljer inte på olika typer av bebyggelse när det gäller behov utan utgår från att varje utbyggnad medför ett likvärdigt behov av åtgärder avseende allmänna anläggningar.

Kostnaden för den bussterminal som ska skapas i anslutning till tunnelbanan kommer att bäras av Nacka kommun tillsammans med Trafikförvaltningen. Kostnaden för den framtida överdäckningen belastar Nacka kommun.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrätsliga frågor såsom servitut, ledningsrätt och fastighetsbildning utredes under planskedet för respektive detaljplaneetapp. Behov av servitutsavtal eller liknande mellan Nacka kommun och fastighetsägare regleras i avtal innan detaljplanen för det aktuella området kan antas. Likaså fastställs behovet av eventuell fastighetsbildning samt reglering av kostnader för detta i avtal innan detaljplan kan antas.

Värmdöleden ägs av Trafikverket och en framtida överläckning måste ske i samförstånd. Förslaget är att en framtida överläckning skapas som en egen 3D-fastighet. Fastighetsbildningsåtgärder, inrättande av gemensamhetsanläggningar och övriga fastighetsrätsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

## AVTAL

*Innan detaljplanearbete startas ska det finnas ramavtal med de fastighetsägare som avser att exploatera sin mark inom området. Det ska även tecknas ett planavtal mellan exploater och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet.*

Överläckningen av Värmdöleden regleras i avtal med Trafikverket. Byggandet av bussterminalen regleras i avtal med Trafikförvaltningen.

*Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploater. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlätelser och rättighetsupplåtelser. För den exploatering som avses ske på mark som idag ägs av kommunen ska markanvisnings- eller tomträtsavtal slutas i samband med försäljning eller upplåtelse. De markanvisningsavtal som ska slutas ska följa Nacka kommuns riktlinjer för markanvisning.*

## YTTERLIGARE UTREDNINGAR

### Etapp 1

Inom detta etappområde kommer mer detaljerade studier tas fram som belyser hur buller och luftföroreningar ska beaktas i planarbetet. Även en riskanalys för farligt gods ska tas fram. Även fortsatta utredningar om dagvattenhanteringen och belastning på närliggande vattenområden ska göras samt att frågor om klimatanpassning och resurshushållning ska beaktas i samtliga områden. Eventuellt kan det bli aktuellt att ta fram en riskanalys som beskriver urspårning eller annat tillbud vid Saltsjöbanan.

### Etapp 2

Inom detta etappområde kommer mer detaljerade studier tas fram som belyser hur buller, en god ljudmiljö och luftföroreningar ska beaktas i planarbetet. Även en riskanalys för farligt gods ska tas fram. Vid bensinstationer kommer markundersökningar behöva göras och troligen saneringar. Även fortsatta utredningar om dagvattenhanteringen och belastning på närliggande vattenområden ska göras samt att frågor om klimatanpassning och resurshushållning ska beaktas i samtliga områden. Vid den nuvarande brandstationen kommer markundersökningar behöva göras och eventuellt kan saneringar bli aktuella.

### Etapp 3

Inom detta etappområde kommer mer detaljerade studier tas fram som belyser hur buller, luftföroreningar samt hur en god ljudmiljö ska uppnås beaktas i planarbetet. Även en riskanalys för farligt gods ska tas fram. Fortsatta utredningar om dagvattenhanteringen och belastning på närliggande vattenområden ska göras. Frågor om klimatanpassning och resurshushållning ska beaktas i samtliga områden.

## Medverkande i framtagandet av programmet

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun bestående av följande tjänstemän

Sven Andersson, projektledare, planenheten  
 Bastian Vreede, delprojektledare, mark- och exploateringsenheten  
 Emma Färje Jones, planarkitekt, planenheten  
 Therese Rosberg, exploateringsingenjör, mark- & exploatering  
 Jerk Allvar, planarkitekt, planenheten  
 Maria Legars, kommunantikvarie, planenheten  
 Elisabet Rosell, landskapsarkitekt, park- och naturenheten  
 Birgitta Held Paulie, miljöstrateg, miljöenheten  
 Marilou Forsberg-Hamilton, VA-ingenjör, VA-enheten  
 Mahmood Mohammadi, trafikplanerare, trafikenheten  
 Elisabeth Klingmark, kommunikatör, stadsledningskontoret  
 Anna Green, miljöchef, miljöenheten  
 Kristina Heuman, förskola&skolfrågor, utbildningsenheten  
 Jerker Linnerborg, idrott- och fritidsfrågor, byggenheten  
 Nina Mautner Granath, planering/utveckling, socialtjänsten  
 Lotta Nordqvist, planering/utveckling, socialtjänsten  
 Carsten Jensen, kommunala fastigheter, lokalenheten

## Illustrationer och kartmaterial

Illustrationsmaterial har främst tagits fram av White arkitekter och Nyréns samt Emma Färje Jones, Jerk Allvar, Miriam Helleday, Nacka kommun, planenheten.

## Underlag till programmet

- Inventering av naturvärdesträd i centrala Nacka (2014), Nacka strand (2013) och del av Ryssbergen (2008), Pro Natura.
- Trafikutredning, centrala Nacka, 2014-10-22, Ramböll även sammanfattning av tidigare genomförda trafikutredningar av Sweco, WSP, ÅF.
- Dagvattenutredning för planprogram - centrala Nacka. 2014-10-21, Sweco Environment AB, Dagvattengruppen.
- Bussterminal - utredning ej avslutad, Ramböll.
- Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholm län, Regionplane – och trafikkontoret, Stockholms läns landsting, februari 2008
- MIFO-databasen
- Nacka kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2007
- Spridningsberäkningar av halter inhandningsbara partiklar (PM10) år 2030, SLB-analys, oktober 2009
- <http://www.viss.lansstyrelsen.se>

## Äldre underlag, framtaget till förslag för fördjupad översiktsplan 2009

- Natur- och kulturvärdesutredning, Ryssbergen, 2007, Ekologigruppen.
- Landskapsanalys för centrala Nacka, WSP 2009.
- Trafikutredningar, se ovan.

## Produktion, programhandling

Nacka kommun, planenheten.

## Omslag

Illustrationer av White arkitekter 2014.

## Foto

Inlaga: Om inget annat angivits är bildkällan Nacka kommun.

## Tryck

Nacka kommun

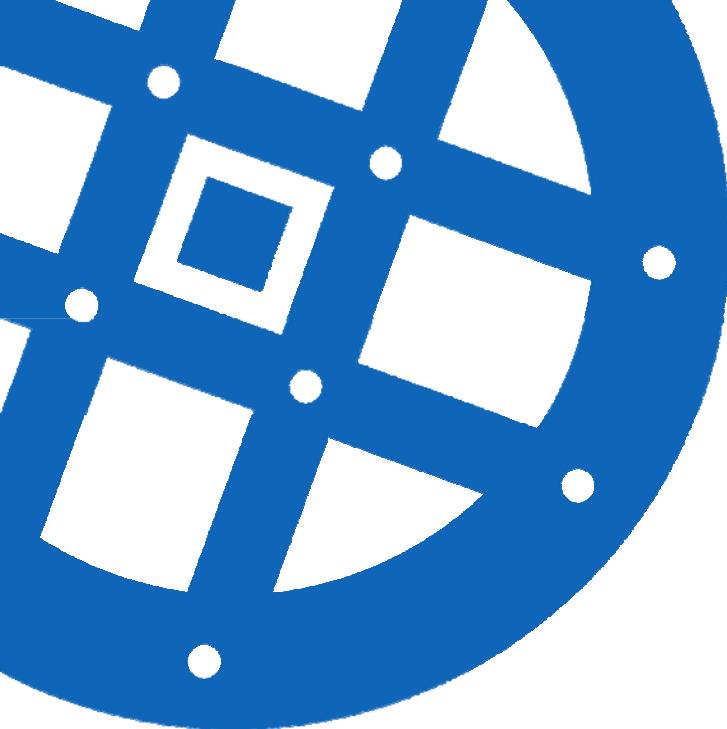
Papper: Profimatt 250–170 g.



Detaljplaneprogram för centrala Nacka  
Nacka kommun

Miljö- och Stadsbygnad  
KFKS 2002/269-212





# **DETALJPLANEPROGRAM FÖR CENTRALA NACKA**

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE MARS 2015**



# **DETALJPLANEPROGRAM FÖR CENTRALA NACKA SAMRÅDSREDOGÖRELSE MARS 2015**

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Sammanfattning	4
Samrådets upplägg	5
Inkomna yttranden	
Statliga myndigheter och affärsverk	6
Regionala organ	12
Företag för teknisk infrastruktur	16
Kommunala nämnder och verksamheter	17
Större fastighetsägare/exploatörer	24
Föreningar	28
Privatpersoner	38

## SAMMANFATTNING

Samrådet genomfördes under perioden 24 november 2014 – 16 januari 2015. Förutom utskick till remissintanser genomfördes två öppna hus, ett i Nacka Forum och ett i stadshuset. Totalt inkom 124 yttranden under samrådet. Nedan redovisas de väsentligaste frågorna som kommit fram under samrådet:

- Många yttranden är allmänt positiva till att bygga stad i centrala Nacka. Detta var något som även framkom vid de båda öppna husen.
- Länsstyrelsens yttrande tar upp ett antal frågor som bör belysas ytterligare i fortsatt planarbete nämligen, dagvatten/miljökvalitetsnormer, buller, infrastruktur, naturvärden, ekosystemtjänster, riskhänsyn och barnperspektiv.
- Trafikverket har i sitt yttrande motsatt sig anslutning till trafikplats Skvaltan. De tar även upp frågor om avstånd mellan Värmdöleden och ny bebyggelse, utformning av Nacka trafikplats, samt vissa övergripande trafikfrågor på västra Sicklaön.
- Trafikförvaltningen (SL) har synpunkter på Värmdövägens framtida utformning, eventuell tunnelbanedepå och anser att beskrivningen av busstrafiken bör utvecklas.
- Kulturnämnden anser att kartan med välfärdsfastigheter ska kompletteras med kulturverksamheter.
- Fritidsnämnden har synpunkter på lokalisering av vissa verksamheter.
- Verksamhet välfärd skola och Verksamhet Nacka musikskola har synpunkter på lokalisering och innehåll av verksamheter, transporter och parkeringsmöjligheter.
- Natur- och trafiknämnden vill att programmet kompletteras med rekreativstråk och gröna korridorer samt att stadsparkens ska vara större.
- Socialnämnden och Äldrenämnden vill att ett särskilt boende för äldre redovisas i programmet.
- Föreningar och boende i Birkatorget har synpunkter på bebyggelsens höjd och omfattning vid Birkavägen, Birkavägens anslutning till Ryssbergen och övriga vägar i Birkatorget.
- Några föreningar och ett stort antal boende motsätter sig bebyggelse i Lillängsskogen.
- Några föreningar motsätter sig all exploatering i Ryssbergen.

### *Kommentar till samrådet och förändringar av detaljplaneprogrammet*

Nacka kommun avser att i de fortsatta arbetet ytterligare utreda och belysa de frågor Länsstyrelsen tar upp. I centrala Nacka är det varken möjligt eller önskvärt att hålla rekommenderade skyddsavstånd mellan Värmdöleden och ny bebyggelse. Nacka kommun ser därför fram emot en konstruktiv dialog kring alternativa skyddsåtgärder när de rekommenderade skyddsavstånden blir omöjliga att hålla. Vad gäller anslutningar till väg 222 (Värmdöleden), anser kommunen att det är nödvändigt med både en fullständig trafikplats vid Nacka centrum och en anslutning från Skvaltans trafikplats till Skönviksvägen för att åstadkomma ett bra trafiksystem. Yttrandena från Länsstyrelsen, Trafikverket och Trafikförvaltningen har lett till kompletteringar och förtydliganden av olika frågor i planprogrammet.

Den planerade stadsparken har utökats för att rymma fler funktioner. Norr om Skönviksvägen har en mindre granskapspark tillskapats. Kartorna och texten har förtydligats vad gäller kultur- och fritidsverksamheter samt äldreboende. Den måttliga exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. Bebyggelsen kommer dessutom att utgöra bullerskydd för det blivande naturreservatet.

Planprogrammet har justerats så att den redovisade bebyggelsen i Birkatorget är lägre och mindre kompakt. Läget på den gata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen har också ändrats.

Programmet anger att Birkavägen ska vara en lokalgata med koppling till Ryssbergen. Utgångspunkten är att gatan ska utformas för låga hastigheter och prioritera gång- och cykeltrafik. Placering och utformning av bebyggelse och gator kommer regleras närmare i den detaljplan som tas framför området.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Lillängskogen har tagits bort ur planprogrammet. Föreslagen bebyggelse inskränker sig till en fristående förskola i det nordvästra hörnet av skogen. Höjden har sänkts på den bebyggelse som programmet redovisar i anslutning till Storängen. Utformningen får utredas vidare i kommande detaljplanarbete.

Norr om Värmdöleden har ytterligare en fastighet lagts in i programmet då fastighetsägaren visat visst intresse. Följande förändringar har gjorts i etappindelningen för att få en bättre ordningsföld i genomförandet:

- Brandstation och del av Ryssbergen flyttas till etapp 1, del av Ryssbergen till etapp 3.
- Viss bebyggelse vid Järla station flyttas till etapp 2 och etapp 3.
- Bebyggelse i korsningen Värmdövägen/Lillängsvägen och vid befintlig bussterminal norr och söder om Värmdövägen flyttas till etapp 3.

I programmet har också ett stycke om näringslivsfrågor tillkommit, en ny text om Ryssbergens naturreservat lagts till och en uppdatering av texten om överdäckningen gjorts.

## SAMRÅDETS UPPLÄGG

Samrådet genomfördes under perioden 24 november 2014 – 16 januari 2015. Förslaget till detaljplaneprogram för centrala Nacka skickades till länsstyrelsen, regionala organ, statliga myndigheter, kommunala nämnder, föreningar och fastighetsägare inom programområdet. Programförslaget fanns tillgängligt i Nacka Stadshus, i biblioteket i Nacka Forum och på kommunens webb. På kommunens webb fanns även en 3D-modell av förslaget. Öppna hus genomfördes lördagen den 6 december kl. 12-16 i Nacka Forum och torsdagen den 11 december kl. 17-20 i Nacka Stadshus. Företrädare för flera av kommunens verksamheter fanns närvarande och besökande kunde ställa frågor och diskutera förslaget. Ett informationsblad omförslaget var också tillgängligt. Totalt besöktes de öppna husen av cirka 150 personer. Kommuninvånare kunde även lämna synpunkter direkt i 3D-modellen på kommunens webb. Webbsidan med modellen hade cirka 1600 unika träffar. Kommunens handläggare träffade även Nacka idrottsallians under samrådsperioden.

## INKOMNA YTTRANDEN

### Statliga myndigheter och affärsverk

#### Länsstyrelsen Stockholms län

##### *Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering*

De vattenförekomster som påverkas direkt av planprogrammet är Strömmen ([EU\\_CD\\_SE591920-180800](#)) och Sicklasjön ([EU\\_CD\\_SE657791-163223](#)). Även Lilla Värtan (EU\_CD SE658352-163189) kan förväntas påverkas av den föreslagna exploateringen. Järlasjön är inte en vattenförekomst men förväntas påverka Sicklasjön. Samtliga bedöms ha sämre än god ekologisk och kemisk status och problem med övergödning och miljögifter, vilket innebär att åtgärder behöver genomföras i avrinningsområdena för att uppnå god status.

Länsstyrelsen är positiv till att dagvattenhantering har identifierats som en viktig fråga i planprogrammet. Målsättningarna för uppdraget inkluderar ett mål att miljöbelastningen på angränsande vattenområden ska minska när detaljplanerna genomförs. Länsstyrelsens bedömning är dock att programförslaget kommer att bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte uppnås. Miljökvalitetsnormerna är bindande för kommuner och myndigheter och innebär ett skarpt icke-försämringskrav och att de flesta vatten ska förbättras för att följa normen.

Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att ett antal ämnen i nuläget överskriden riktvärdena för halter i dagvatten, samt att merparten av dessa ämnen även efter genomförandet av planen kommer att överskrida dessa riktvärden. Detta gäller inklusive lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen vid fortsatt detaljplanering verifierar beräkningarna med provtagningar för att få ett säkrare resultat för att på så sätt möjliggöra en noggrannare bedömning av planförslagets påverkan på vattenförekomsterna. Dagvattenutredningen har identifierat att det är lämpligt att anlägga reningsmagasin för dagvatten någonstans i området som i planförslaget benämns område 1A: Järla station och Birkavägen. Det är viktigt att detta beaktas i den fortsatta detaljplaneringen. Länsstyrelsen vill informera om att Vattenmyndigheten har remitterat förslag på nya miljökvalitetsnormer och nya åtgärdsprogram som behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

##### *Grundvatten*

Det finns ingen grundvattenförekomst eller tillrinningsområde för en grundvattenförekomst i planområdet, men det finns ändå grundvatten i området. Länsstyrelsen anser därför att påverkan på grundvattnet bör utredas vid fortsatt detaljplanering, samt att de eventuella effekter som minskad infiltration och avledning av dagvatten kan ha på grönområden som är beroende av ytligt grundvatten för att bevara sin karaktär bör beaktas.

##### *Luft*

I planprogrammet begränsas luftförningar till partiklar, PM10, och miljökvalitetsnormer. Även kväveoxider bör tas med i bedömningen av luftkvaliteten.

##### *Buller*

Planområdet tillhör Stockholmsregionens centrala regionkärna. Den föreslagna tunnelbanesträckningen till Nacka med de planerade stationerna Järla och Nacka centrum kommer att stärka områdets

kollektivtrafiksystem väsentligt. Länsstyrelsen anser att det är positivt att stärka centrala Nackas urbana karaktär genom att tillföra flera bostäder och arbetsplatser i detta centrala och kollektivtrafiknära läge.

Området utsätts huvudsakligen för buller från Värmdöleden men även från det lokala vägnätet, främst Vikdalsvägen, Skönviksvägen och Värmdövägen. Trafikprognoserna pekar mot att trafikmängderna kommer att öka. Ljudnivån i stora delar av programområdet ligger redan idag över riksdagens riktvärde på en ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A). Länsstyrelsen gör bedömningen att det centrala och kollektivtrafiknära läget kan utgöra motiv för avsteg från de nationella riktvärdena för buller. Kommunen bör dock alltid sträva efter att så långt som möjligt planera för en god ljudmiljö där avstegsfall tillämpas restriktivt. När avsteg från riktvärdena tillämpas, bör strävan vara att med hjälp av placering och utformning av bebyggelsen så långt som möjligt kompensera höga bullernivåer med en tyttare sida och en god helhetsmiljö. Länsstyrelsen vill även framhålla vikten av att säkerställa en god ljudmiljö i skolor, på skolgårdar och lekplatser samt i områdets parker.

#### *Infrastruktur*

Trafikverket har framfört att de vill se en tydligare beskrivning av utformningen av planområdets gatu- och vägnät, samt att kommunen för att skapa underlag för hur gatu- och vägnätet bör utformas bör genomföra analyser av den förväntade framtidens reseefterfrågan. Detta för att möjliggöra en bedömning av hur trafiksystemet kommer att kunna hantera den trafik som förväntas och tydliggöra om det kommer att finnas en trafikefterfrågan som inte tillgodoses i vägsystemet. Länsstyrelsen håller med Trafikverket om detta och vill även framhålla värdet av att studera hur reseefterfrågan kan styras, exempelvis genom en parkeringspolicy.

Värmdöleden, väg 222, är riksintresse för kommunikationer, enligt 8 § 3 kap miljöbalken vilket bör framgå av planprogrammet. Vad gäller utformning av trafikplatser och nya anslutningar hänvisar Länsstyrelsen till Trafikverkets yttrande. Länsstyrelsen vill betona att möjligheterna för en eventuell framtidens förlängning av tunnelbanan ska beaktas vid en eventuell förläggning av Värmdöleden i tunnel. Saltsjöbanan är av särskild regional betydelse och utpekat av Trafikverket som riksintresse för kommunikationer, enligt 8 § 3 kap miljöbalken och detta bör framgå av planprogrammet. Trafikförvaltningen gör bedömningen att den befintliga bussterminalen på Värmdövägen behöver vara i bruk även när den nya bussterminalen i anslutning till tunnelbanestationen är i bruk. Länsstyrelsen anser att förutsättningarna för den framtida bussförsörjningen bör studeras närmare enligt Trafikförvaltningens rekommendation.

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen tagit ställning till att prioritera åtgärder för att förbättra förutsättningar för gående, cyklister och kollektivtrafikanter. Länsstyrelsen stödjer även förslaget till en cykelparkering i Nacka centrum och ser gärna att kommunen ser över möjligheten att tillskapa cykelparkering även vid Järla station.

#### *Kulturmiljö*

Planområdet går in i två riksintresseområden för kulturmiljövården. Ryssbergen ligger inom det stora riksintresseområdet Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51, 58) och planområdet går också in i Storängen (AB 54). Länsstyrelsen bedömer dock att de förslag som programmet omfattar inte kommer att påtagligt skada de värden som riksintressena ska skydda. Det är dock angeläget att konsekvenserna för riksintressena tydliggörs när de olika detaljplanerna genomförs. Även konsekvenserna för i kulturmiljöprogrammet utpekade objekt och miljöer bör redovisas.

Inom området kan finnas okända fornlämningar. Arkeologisk utredning krävs därför om oexploaterade områden kommer att bebyggas. Kontakt ska då tas med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö och bostadsstöd.

### *Naturvärden*

Trots biologiska barriärer i form av till exempel Värmdöleden och Järlasjön, bidrar centrala Nacka till att vara en nord-sydlig biologisk korridor mellan de gröna kilarna Tyrestakilen och Nacka-Värmdökilen. Exploateringen i Ryssberget och på södra sidan av Värmdövägen risker att försvaga dessa samband. Länsstyrelsen anser därför att stor vikt bör läggas vid att skydda och om möjligt förstärka de gröna sambanden i den fortsatta detaljplaneringen.

Planförslaget innebär en exploatering av områden med höga naturvärden, det gäller Ryssbergen, området mellan stadshuset och Vikdalsvägen samt området utmed Värmdövägen. Vad gäller Ryssbergen har delar av detta område även höga rekreativvärden. Vid fortsatt planering i dessa områden bör de höga naturvärdena beaktas för att minimera exploateringens konsekvenser på dessa värden.

### *Ekosystemtjänster*

Länsstyrelsen ser kommunens projekt ”Ekosystemtjänster i Nacka” som ett bra initiativ för att främja ett arbetssätt där ekosystemtjänster uppmärksamas i planeringen. Projektet är kopplat till planeringen av västra Sicklaön och har syftet att säkerställa en strategiskt planerad grön- och blåstruktur i området ur ett ekosystemtjänstperspektiv. Länsstyrelsen ser gärna att planprogrammet tydligare beskriver hur resultaten från projektet har påverkat utformningen av programförslaget.

En viktig förutsättning för fungerande ekosystemtjänster är att säkerställa spridningsvägar för biologisk mångfald. Länsstyrelsen anser därför att kommunen vid fortsatt planering bör utreda befintliga ekologiska landskapssamband i området och att en sammanhängande grönstruktur bör vara en utgångspunkt. Även det biologiska kulturarvet och den historiska påverkan på befintlig vegetation och fauna i området bör utredas vid fortsatt detaljplanering för att skapa förutsättningar för att kunna behålla och utveckla viktiga, platsbundna ekosystemtjänster som är beroende av lång kontinuitet.

### *Förorenade områden*

Länsstyrelsen vill upplysa om att information i EBH-stödet (som MIFO-databasen numera heter) inte är heltäckande och att föroreningar även kan finnas utanför de områden som omnämns i planprogrammet. Länsstyrelsen vill också poängtala att det är viktigt att förorenade områden identifieras tidigt i planprocessen för att på så vis minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar vid markingrepp och förändrad markanvändning.

### *Riskhänsyn*

Programmet föreslår att Värmdöleden däckas över för att knyta samman centrala Nacka med Nacka strand, Jarlaberg och Nyckelviken. Värmdöleden är en primär transportled för farligt gods och fungerar även som omledningsväg för Essingeleden. I programförslaget lyfts även frågan om att förlägga Värmdöleden i bergtunnel. Vägens status innebär att en överdäckning och alternativ tunneldragning blir en fråga av mellankommunalt intresse. Det är av stor vikt att inte transporternas framkomlighet försämras. Ett projekt av detta slag förutsätter ett samarbete med berörda kommuner, Trafikverket, Länsstyrelsen och eventuellt andra myndigheter.

Överdäckningar innebär såväl tekniskt komplicerade som ekonomiskt kostbara lösningar. Behov av omledningsvägar behöver uppmärksammas. Länsstyrelsen anser generellt att det är olämpligt med bebyggelse ovanpå överdäckningen. Överdäckningen samt annan bebyggelse i området ska dimensioneras och utformas på ett sådant sätt att de inte påverkas av en olycka med farligt gods på Värmdöleden. Vidare bör områdena vid tunnelmynnningarna utformas för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Om kommunen går vidare med förslaget, behöver det säkerställas att överdäckningen, med intilliggande

bebyggelse och eventuella lokalgator, utförs på ett sådant sätt att riskerna blir acceptabla. Vidare krävs att projektet tar ett helhetsgrepp för Värmdöleden som omledningsväg och huvudled till Nacka och Värmdö. Se även Trafikverkets redovisning av utgångspunkter som ska utredas i ett tidigt skede vid en fortsatt planering av överläckningen.

Länsstyrelsen ser positivt på att Nacka lyfter att riskhanteringsprocessen bör ske löpande genom hela planprocessen. Länsstyrelsen rekommenderar i första hand att kommunerna tar hänsyn till rekommenderade skyddsavstånd för ny bebyggelse intill farligt gods leder. Rekommendationerna innebär att det bör finnas ett avstånd om 75 meter mellan transportled för farligt gods och kvartersmark för bostäder och centrum och 40 meter för kontor. Vidare anser Länsstyrelsen att ett bebyggelsefritt avstånd om minst 25 meter bör hållas till utpekade leder för farligt gods. I det fortsatta planarbetet bör de riskbedömningar som tas fram även se till programområdet i sin helhet. Frågor att beakta är överläckning, transportleder för farligt gods, risker kopplat till de tunnlar som föreslås och till riskällor såsom bensinstationer och eventuellt andra verksamheter som hanterar farliga ämnen, samt risker för urspårning av tåg på Saltsjöbanan.

För områden med stora hårdgjorda ytor behöver översvämningsrisker från nederbörd beaktas. Frågor om geoteknik och markstabilitet bör även utredas i den fortsatta planprocessen. Ökade risker kopplat till klimatets förändringar bör då även beaktas.

#### *Barnperspektiv*

Länsstyrelsen ser ett behov av att vid fortsatt planering föra ett vidare resonemang kring barnperspektivet. Det är viktigt att de konflikter som kan uppstå i en tät stadsmiljö mellan önskan om en hög exploatering och barns behov synliggörs. Länsstyrelsen anser att det är särskilt viktigt att en tillräcklig yta av god kvalitet för utevistelse för förskolebarn och skolelever säkerställs vid detaljplanering. Länsstyrelsen ser exempelvis en risk med att bostadsgårdar delvis kommer att nyttjas som förskolegårdar. Här finns risk för konflikt mellan de boende och förskoleverksamheten.

#### **Kommentar:**

Nacka kommun är mycket medveten om de krav och utmaningar som vattendirektivet innebär. En långtgående dagvattenutredning har därför tagits fram redan i programskedet. Kommunen avser att jobba vidare med frågan och utveckla dagvattenutredningen samt ta fram förslag på åtgärder för att kunna genomföra programmets intentioner och samtidigt uppnå god status i Järlasjön och Sicklasjön samt skapa förutsättningar för berörda vattenforekomster att nå god status. Frågan om eventuell påverkan på grundvattnet kommer att utredas under detaljplanearbetet och bedömningen av luftkvalitet kommer då också att kompletteras med kväveoxider. Det kollektivtrafiknära läget motiverar avsteg från de nationella riktlinjerna för buller, vilket länsstyrelsen också nämner i sitt yttrande. Det är dock viktigt att påpeka att kommunen i sitt detaljplanearbete alltid eftersträvar så god ljudmiljö som möjligt.

När det gäller infrastruktur redovisas länsstyrelsen i stor utsträckning de synpunkter som framförts av Trafikverket och Trafikförvaltningen(SLI). Därför hänvisas till kommentarer på dessa båda yttranden i infrastrukturfrågor. Redovisningen av riksintressen justeras i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Konsekvenserna för kulturmiljön och områdets naturvärden, inklusive påverkan på riksintressen kommer att ytterligare belysas i de detaljplaner som tas fram inom programområdet. Dessa kan även påverkas av slutsatserna i ekosystemprojektet som avslutas under året och kommer att innehålla en mer ingående utredning av förörenade områden. Barnperspektivet kommer också att belysas tydligare i detaljplaneskedet. Nacka kommun inser vikten av riskhänsyn och dessa frågor kommer att utredas vidare inom ramen för de detaljplaner som tas fram för överläckningen och Värmdöledens omgivning. Planprogrammet redovisar ingen bebyggelse på själva överläckningen, men kommunens avsikt är att

exploatera marken i anslutning till denna och att även i övrigt bygga så nära Värmdöleden som är möjligt. I centrala Nacka är det varken möjligt eller önskvärt att hålla de skyddsavstånd som länsstyrelsen rekommenderar. Nacka kommun ser därför fram emot en konstruktiv dialog kring alternativa skyddsåtgärder när de rekommenderade skyddsavstånden blir omöjliga att hålla.

### Trafikverket

Trafikverket vill inledningsvis framföra att programmet är mycket ambitöst. Bebyggelseutvecklingen stämmer överens med intentionerna i den regionala utvecklingsplanen där området utpekas ingå i den regionala kärnan för regioncentrum. Nacka trafikplats

#### *Nygenererad trafik*

Trots de välkomna och omfattande investeringarna i kollektivtrafiken kommer den kraftiga utbyggnaden att innehåra nygenererad trafik, såväl gång- och cykel som biltrafik. Trafikverket anser att en fördjupad översiktsplan vore lämplig med bland annat gatustrukturen, trafikmängder och miljökonsekvenser. Trafikverket är införstådda med den snäva tidplan för utbyggd tunnelbana och nya bostäder som föreligger men vill framföra att en hel del utredningsarbete återstår. Trafikverket efterlyser tydligare hur huvudgatorna inom planområdet interagerar med övriga huvudgator inom tätorten i Nacka. För att skapa underlag för hur gatu- och vägnätet bör utformas behövs analyser över framtida reseefterfrågan tas fram. Analyserna bör innehålla ett antal scenarier som beskriver trafiksituationen på medellång sikt 2030 samt med blick mot 2050.

#### *Övergripande trafiknät*

I planförslaget ges förslag till övergripande trafiklösning för området. Trafikverket vill betona att en samlad trafiklösning i området är föremål för den partsgemensamma åtgärdsvalsstudien för väg 222 som skall inledas. Trafikverket vill dock framföra vissa principiella synpunkter i samband med planförslaget.

#### *Värmdövägen*

Värmdövägen utgör en viktig länk och kommer att bli än viktigare inomkommunal gata om Nacka ska bli stad. Värmdövägen har en viktig parallell funktion till Värmdöleden mellan Trafikplats Skuru och väg 260 (Ältavägen), vilket även kommer att behövas framgent. Med de enligt avtalet samlade exploateringarna kommer vägen att behöva hantera fler fordon än idag. Vägen kan utformas som gata men samtliga parter bör vara medvetna om att nyproduktionen genererar ny trafik för vilket prioriteringar av gaturummet kommer behöva göras.

#### *Väg 222 Värmdöleden*

Nya anslutningar eller förändringar i anslutning till de prioriterade vägarna ska föregås av trafikanalyser och de ska lokaliseras och utformas så att de inte påverkar den nationella och regionala tillgängligheten negativt. Det är viktigt att ta hänsyn till behovet av utrymme för framtida trafikökningar, speciellt vid trafikplatser. Av denna anledning anser Trafikverket att kommunala anslutningar ej kan tillåtas i Trafikplats Skvaltan, vilken är en renodlad korsning mellan två motorvägar.

En av bristerna i nuvarande trafiksystem såväl statligt som kommunalt, är att de befintliga trafikplatser som finns utmed sträckan är ofullständiga, dvs inte har relationer i alla färdrikningar. Programmet bör tydligare peka på att den långsiktiga planeringen bör utgå från att skapa ett system, där trafikplatserna är komplett utbyggda för att öka orienterbarhet och tillgänglighet i vägnätet. Detta behöver utredas närmre, bland annat i den partsgemensamma åtgärdsvalsstudien som skall inledas för väg 222. Trafikverket ställer sig frågande till om Nacka trafikplats kan klara av alla de funktioner som programmet redovisar. Det skulle kunna innehålla att av- och påfartsramper i båda riktningar separeras från bussrörslser till terminalen samt lokaltrafik mellan Nacka C och området vid Nacka Strand. Trafikverket välkomnar planförslagets

principer med ny infrastruktur men hävdar samtidigt bestämt att området behöver ett starkare kommunalt vägnät som leder parallellt med motorvägarna

#### *Byggnadsfritt avstånd*

Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet. Trafikverket Region Stockholm hävdar att avståndet mellan motorvägens beläggningsskant och kvartersgräns bör vara *minst* 25 meter och därtill ytterligare 10 meter mellan kvartersgräns och byggnad, dvs. totalt 35 meter. För motorvägramper och länsvägar är motsvarande avstånd minst 15 + 10 meter. Väg 222 är en primär transportled för farligt gods och Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar ett skyddsavstånd på 25 meter närmast transportleden. Trafikverket vill hänvisa till Länsstyrelsen.

Trafikverket anser att den princip, som bland annat använts på delar av Nordvästra Kungsholmen, med bebyggelse mot större trafikleder med syftet att skärma bakomliggande bebyggelse från buller och emissioner är positivt. Trafikverket noterar att planförslaget innehåller denna strategi men vill framföra att denna princip skall användas då hotell- eller kontorshus används som skärm. Vid miljöstörda miljöer anser Trafikverket att bostäder inte skall uppföras. Principen medför dock andra krav i planeringsskedet, såsom riskfrågor och miljökvalitetsnormer. I fortsatt planarbete behöver mer detaljerade spridningsberäkningar för partiklar och kvävedioxid upprättas. Trafikverket anser att det skall säkerställas att tillgången till god luftkvalitet kan erhållas inom planområdet. Kommunen behöver även studera bullernivåer på skolgårdar och andra miljöer i området boende behöver för sin rekreation.

#### *Tunnelförläggning av Värmdöleden*

Trafikverket noterar att planförslaget innehåller bergtunnelförläggning av Värmdöleden i två olika förslag men Trafikverket framhåller att det saknas statliga medel för en sådan åtgärd och i likhet med vad som framgår i programförslaget ser inte heller Trafikverket detta genomförbart.

#### *Överdäckning*

Trafikverket ser positivt på att pröva möjligheten till överdäckning. Trafikverkets grundläggande förhållningssätt är att en överdäckning kan vara en möjlighet till stadsutveckling och förändrad markanvändning men samtidigt ska en överdäckning inte äventyra trafikanläggningens funktion, idag eller i framtiden. Överdäckningens längd och omfattning behöver utredas vidare. Yttrandet redovisar även vilka utgångspunkter som ska utredas och redovisas i ett tidigt skede utifrån respektive plats förutsättningar:

#### *Östlig förbindelse*

Trafikverket har ett uppdrag att utreda förutsättningarna för en Östlig förbindelse, som ska knyta ihop Södra- och Norra länken. Om planerna för Östlig förbindelse kommer till stånd kommer det att behövas en komplex trafikplats som binder samman relationer mellan väg 222 och Södra länken med Östlig förbindelse.

#### **Kommentar:**

Planprogrammets trafiksysteem kan förefalla ryckt ur ett större sammanhang, men det är därför viktigt att påpeka att det i kommunen pågår ett arbete med en utvecklad strukturplan för västra Sicklaön. Inom strukturplanen görs många av de analyser som efterlyses i trafikverkets yttrande, t ex framtida trafikmängder på samtliga huvudgator och Värmdövägens framtida roll och utformning. Vad gäller anslutningar till väg 222 (Värmdöleden), anser kommunen att det är nödvändigt med både en fullständig trafikplats vid Nacka centrum och en anslutning från Skvaltans trafikplats till Skönviksvägen för att åstadkomma ett bra trafiksysteem. Hur detta system ska utformas i detalj kräver dock ytterligare utredningar och analyser i bland annat den åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för nacka trafikplats som har startats i samarbete mellan Nacka kommun och Trafikverket. Denna ÅVS och det stadbyggnadsprojekt som avser

överdäckningen kan leda till anslutningarna till Värmdöleden får en annan utformning en den som redovisas i programmet.

I avsnittet byggnadsfritt avstånd redogör Trafikverket för rekommenderade skyddsavstånd, men nämner även i positiva ordalag hur man arbetat med avskärmande bebyggelse på nordvästra Kungsholmen, där avståndet mellan Essingeleden och omgivande bebyggelse är litet. Nacka kommun vill i en konstruktiv dialog komma fram till lämpliga avstånd utifrån bebyggelsens användning och utformning samt topografiska förhållanden.

### **Luftfartsverket**

Planområdet ligger inom skyddsområdet för en av LFV:s radaranläggningar. Innan byggnadsobjekt över 20 meter i totalhöjd (inklusive master, ventilationsanläggningar etc. på tak), som ingår i programmets kommande detaljplaner, uppförs ska dessa remitteras till LFV för utredning av eventuell elektromagnetisk påverkan på LFV:s CNS-utrustning.

#### **Kommentar:**

De fråga Luftfartsverket tar upp kommer att beaktas i kommande detaljplaner.

### **Naturvårdsverket**

Naturvårdsverket avstår från att lämna synpunkter i rubricerat ärende

## **Regionala organ**

### **Södertörns brandförsvarsförbund**

För att möjliggöra och underlätta räddningstjänstens insats är en snabb och säker framkörning en av de viktigaste delarna för att erbjuda alla som vistas i kommunen en trygg hjälp i händelse av nödläge. Detta förutsätter bra möjligheter till vägval från planerad nyetablering av brandstationen. En trafiklösning för att på kortast möjliga vis nå väg 222, i östlig respektive västlig riktning och även Saltsjöbadsleden, är en förutsättning. Detta gäller också för ambulanssjukvården som förslagsvis samlokaliseras på brandstationen. Brandförsvaret medverkar gärna i en gemensam dialog när mera detaljerade förslag tagits fram.

#### **Kommentar:**

En lokalisering av brandstationen till den nya platsen i förslaget förutsätter en anslutning till Skvaltans trafikplats så att både Värmdöleden och Saltsjöbadsleden kan nås.

### **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting**

Trafikförvaltningen, tillsväxt, miljö och regionplanering och förvaltning för utbyggd tunnelbana lämnar ett gemensamt remissvar på planprogram för centrala Nacka.

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka innehåller utmärka förslag för att omvandla programområdet till en tät och blandad stad i en välintegrerad fysisk struktur. Detta är i linje med de regionala utvecklingsmålen som presenteras i RUFS 2010 samt med Nackas åtaganden i Stockholmsförhandlingen 2013. Föreslagen omvandling stärker än mer kollektivtrafikens möjligheter samt västra Sicklaön som en del av den centrala regionkärnan vilket är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. Det

är också mycket positivt att inriktningen är att vara en förebild för hållbart byggande genom bland annat dagvattenhantering, energieffektivisering, miljövänlig teknik, sunda materia och bullerdämpning. Nackas ambitioner när det gäller konst, offentliga platser samt urbana och gröna kvaliteter är mycket positiva och är en grund för positiva sociala konsekvenser. Det är också positivt att nya länkar skapas i gatunätet och att fokus ligger på att tillskapa en kvartersstruktur med sammanhängande parker, stråk och platser.

### *Busstrafik*

En beskrivning av den framtida busstrafiken saknas i princip helt i planprogrammet.

Detaljplaneprogrammet beskriver att marken för befintlig bussterminal på Värmdövägen blir tillgänglig för andra ändamål efter det att den nya bussterminalen i anslutning till tunnelbanestationen har byggts.

Landstingets uppfattning är att den befintliga bussterminalen på Värmdövägen även fortsättningsvis behöver vara i bruk. Merparten av bussarna som anger här kommer inte att angöra den nya terminalen, utan att fortsätta köra längs Värmdövägen även efter tunnelbanan och den nya bussterminalen finns på plats. Således är det viktigt för den framtida bussförsörjningen att Nacka kommun avsätter tillräckligt med plats för hållplatser längs Värmdövägen.

Värmdövägens omvandling till stadsgata kan komma bli problematiskt, i synnerhet före det att tunnelbanan är färdigbyggd. Vikten av att bibehålla god framkomlighet för bussar genom området kan inte nog poängteras. Det är särskilt viktigt att man ser över framkomligheten mellan Värmdöleden och Värmdövägen. Landstinget vill gärna involveras i arbetet med den utvecklade strukturplanen. Landstinget saknar en tidplan för de omvandlingar som ska genomföras. I och med risken för att kollektivtrafikens framkomlighet begränsas under byggtiden är det av yttersta vikt att man upprättar en övergripande tidplan för områdets alla omvandlingar. En kontinuerlig kontakt bör upprätthållas med landstinget för att diskutera hur kollektivtrafiken på bästa sätt kan bedrivas under byggtiden.

### *Bussterminal*

Landstinget samverkar med kommunen i arbetet med en ny bussterminal i centrala Nacka. Det bör tydliggöras att såväl byggande som ägande regleras i avtal mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen. Den nya bussterminalen bör beskrivas ytterligare i programmet inför ett antagande. Det är svårt att i samrådshandlingen av programmet skaffa sig en uppfattning om anläggningens lokalisering och funktioner. Det är väsentligt att kommunen, i det fall att en ny bussterminal helt eller delvis lokaliseras på en överdäckning av Värmdöleden, verkar för att en sådan anläggning kommer tillstånd för att inte förhindra bussterminalens tillkomst eftersom denna är väsentlig för kommunens framtida kollektivtrafiksysteem.

### *Trafikförvaltningens stomnätsplan*

För att möjliggöra en attraktiv stomtrafik i enlighet med stomnätsplanen behöver framkomligheten, såväl inom programområdet som i anslutande stråk utanför, vara mycket god. För programmet är det stomlinje M (Kungens kurva/Skärholmen – Orminge) och stomlinje G (Norrtälje – Gustavsberg) som berörs. Ett alternativ för att slå vakt om förutsättningar för en attraktiv stomtrafik kan vara att kommunen planerar för ett kollektivtrafikreservat genom programområdet. Ett sådant reservat behöver i sådana fall ha en utformning som möjliggör trafikering av såväl spårtrafik som stombusstrafik på eget utrymme. Stomnätsplanen behöver omnämñas i programmet och de ovan angivna två stomlinjerna översiktligt beskrivas. De pågående stråkstudierna inom ramen för åtgärdsvalsstudien för stomlinjenätets framkomlighet behöver nämnas under avsnittet för pågående projekt.

## *Tunnelbana*

Landstinget ser positivt på att kommunen så tydligt visar sin viljeinriktning på utvecklingen av centrala Nacka. Den bebyggelse som är planerad att genomföras före 2025, vid stationsuppgångar, möjliga etableringsplatser och arbetstunnlar, behöver ses över med avseende på när marken kan vara tillgänglig för ny bebyggelse. Arbetet med utbyggnad av tunnelbana behöver, för att kunna skötas rationellt, med så liten omgivningspåverkan som möjligt samt utan stora kostnadsökningar, ges de fysiska utrymmen som krävs fram till cirka 2025.

## *Tunnelbanedepå*

Landstinget studerar alternativ till depåplacering inom Nacka kommun. Dessa ligger alla söder om Värmdöleden i anslutning till trafikplats Nacka. I det fall depåplacering sker i något av dessa lägen kommer depån till huvudsak ligga under mark men ha behov av att vissa utrymmen med dagsljus. Trolig placering av dessa sammanfaller med mark som i detaljplaneprogrammet är markerat för offentlig service. I det fall depån placeras i Nacka måste en analys göra om vilken verksamhet som kan kombineras med depåns funktioner.

## *Buller och vibrationer*

Landstinget anser att utgångspunkten ska vara att nationella riktvärden för trafikbuller ska uppnås. I den fortsatta detaljplaneringen behöver eventuella störningar från kollektivtrafiken beaktas. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndigheten riktvärden för lågfrekvent buller uppnås i sovrum. Den planerade bussterminalen kommer att generera störningar i form av buller vilket behöver beskrivas i programmet. Landstinget anser att planprogrammets text om buller ska kompletteras med beskrivning av påverkan från tunnelbana och Saltsjöbanan i form av buller och vibrationer enligt ovan. Landstinget anser vidare att buller och andra störningar från de delar av en tunnelbanedepå som är ovan mark ska beskrivas i programmet.

## *Saltsjöbanan*

Saltsjöbanan är ett regionalt riksintresse vilket inte framgår av programförslaget. Det åligger Nacka kommun att beskriva vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa riksintressets funktionalitet. Beskrivning av detta saknas i programmet. Det är positivt att Nacka överväger att genomföra en riskanalys för bebyggelse nära Saltsjöbanan. En sådan utredning bör med fördel synkroniseras med kommunens utbyggnadsplaner för Planiaområdet och andra planer längs Saltsjöbanan. Den planerade upprustningen av Saltsjöbanan kan komma att medföra en ökad trafikering vilket kan påverka delar programförslaget både vad gäller resmöjligheter och påverkan av buller.

## *Tunnelförläggning av Värmdöleden*

När det gäller förslagen att tunnelförlägga Värmdöleden framstår en kortare tunnel som ett mer gynnsamt alternativ för busstrafik. Alternativen behöver dock utredas mer innan en samlad bedömning är möjlig att göra. En tunnelförläggning av Värmdöleden i framtiden får inte omöjliggöra en eventuell framtida förlängning av tunnelbanan eller möjligheterna att anlägga en tunnelbanedepå.

## *Övrigt*

Det är positivt att en större cykelparkering planeras i Nacka centrum. Trafikförvaltningen ser gärna att det skapas goda möjligheter att parkera sin cykel i anslutning till all kollektivtrafik och vill uppmana till att kommunen planerar för sådana även vid Järla station. Nacka bör i samband med fortsatt planering av området verka för att minska parkeringsnormen i området. Begränsningar i biltrafiken är en förutsättning

för att öka kollektivtrafikandelen, vilket bör vara ett mål för planprogrammet. Överlag bör ansträngningar göras för att främja ett hållbart resande.

**Kommentar:**

Beskrivningen av busstrafiken är bland annat beroende av att det även hos Trafikförvaltningen finns en osäkerhet om den framtida linjedragningen. Texten i dokumentet har dock kompletterats något. Den befintliga bussterminalen vid Värmdövägen bör i framtiden kunna ersättas av vanliga busshållplatser. Exploatering av detta område är i programmet placerat i etappen efter 2025. Värmdövägens framtida utformning studeras i den strukturplan som tas fram för västra Sicklaön. Här föreslås en temporär lösning i avvaktan på att tunnelbanan ska vara på plats, med tanke på den mer omfattande busstrafik som kan bli nödvändig under denna period. I det fortsatta strukturplanearbetet avser Nacka kommun även att ha en dialog kring trafikförvaltningens stömnätsplan. Det är dock inte möjligt att i området åstadkomma ett reservat på eget utrymme för såväl spårtrafik som stombusstrafik. En lokaliseringssstudie av den nya bussterminalen har gjorts i samarbete med trafikförvaltningen. Denna visar att en lokalisering på eller i anslutning till en överdäckning av Värmdöleden är lämpligast för att erhålla en effektiv omstigning till tunnelbanan. Bussterminalens exakta placering och utformning kommer att utredas i det stadsbyggnadsprojekt som omfattar överdäckningen med omgivning. Lämpliga etableringsytor för tunnelbanebygget har i programmet undantagits från exploatering före 2025. En tunnelbanedepå är möjlig i området, men vidare utredning bör anstå i avvaktan på beslut om depå föreligger. Frågor om buller, vibrationer och cykelparkering kommer att beaktas i kommande detaljplaner. Programdokumentet har kompletterats med uppgiften att Saltsjöbanan är riksintresse.

**Stockholms läns museum**

Programmets redovisning av kulturhistoriska byggnader är inte konsekvent. I avsnittet planeringsförutsättningar nämns inte samtliga byggnader inom området som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Varken Vikdalens skola eller Järla arbetarbostad är markerade på kulturmiljökartan på sidan 16. En kulturmiljö som inte nämns, men som kan komma att påverkas, är Nacka kyrkogård som gränsar till området. Under miljökonsekvenser anges de kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteterna i skolbyggnaderna. Att gymnasieskolan ersätts med bostäder skulle också kunna redovisas under miljökonsekvenser. Det anges att förslaget innebär en tydlig förändring av kulturmiljöer, men inte på vilket sätt eller hur omfattande förändringarna förväntas bli och vilka konsekvenser det kan få. Det skulle också kunna förtydligas vad det kan innebära att utveckla kulturmiljöer inom området.

**Kommentar:**

Arbetet med centrala Nacka startade redan 2007 och den karta med kulturmiljövärdering som finns på sidan 16 i programmet gjordes långt innan kulturmiljöprogrammet togs fram. På sida 13 finns dock en redovisning av kulturmiljöprogrammet och här nämns bland annat Vikdalens skola. Både Vikdalens skola och Järla arbetarbostad nämns även under avsnittet miljökonsekvenser. Det torde vara uppenbart att den tydliga förändringen av kulturmiljön beror på det stora bebyggelsetillskottet. Hur detta hanteras och hur befintliga kulturmiljöer ska kunna utvecklas kommer att behandlas i kommande detaljplaner.

## Företag för teknisk infrastruktur

### Nacka Energi

#### *Inmatning och fördelningsstationer*

Expansionen på Sicklaön innebär att det behövs en ny inmatning från regionnätet med tillhörande station. Detta innebär att det behövs ett E-område på 5000 kvm (100 x 50 m) för placering av en ny fördelningsstation. Anläggningen är koncessionspliktig vilket gör att det tar 4-5 år från ansökan tills att byggprocessen kan komma igång. Vår nuvarande fördelningsstation Järla på Värmdövägen mitt för Nacka Forum är centralt placerad inom sitt matningsområde. Enligt förslaget ser det ut som att byggnaden närmast fördelningsstationen är placerad för nära ställverksbyggnaden vilket måste säkerställas i planarbetet.

#### *Nybyggnation*

Elförsörjningen till planerade områden kräver ett nytt eldistributionsnät med ett flertal stationer. Vi har idag 16 transformatorer (exkl. Nacka Forum) inom området och vi bedömer att det behövs ca 20 stycken till, fram till år 2030. Vi förordar utomhusbetjänade stationer och behöver då tillgång till mark inom områdena för uppförande av transformatorstationer med en eller flera transformatorer i varje. Vi önskar vara med i ett tidigt skede i det övergripande planarbetet för att ta fram optimala placeringar av våra transformatorstationer i området som helhet. Om det blir aktuellt med inomhusbetjänade stationer måste vi utreda från fall till fall tillsammans med exploateren om det är tekniskt möjligt. Exploateren står då för eventuella merkostnader.

Yttrandet innehåller även en hel del detaljer och ekonomiska frågor som kommer att behandlas inom respektive detaljplan

#### **Kommentar:**

Efter diskussion med Nacka Energi har det framgått att den nya fördelningsstationen behövs någonstans på västra Sicklaön och inte nödvändigtvis i centrala Nacka. Detta blir därför i första hand en fråga för arbetet med strukturplanen för västra Sicklaön. En möjlighet är att en ny fördelningsstation byggs i centrala Nacka och då skulle befintlig station eventuellt kunna tas bort. Det finns därför en viss osäkerhet kring föreslagen bebyggelse vid den befintliga stationen och denna bebyggelse har därför flyttats till etapp 3 i planprogrammet. När det gäller framtida transformatorer så kommer inomhusbetjänade stationer snarast bli regel inom centrala Nacka på grund av programområdets täthet.

### Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inga anläggningar inom eller i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

### Fortum varme

Programmet är väl genomarbetat och lyfter upp områdets potential på ett bra sätt. Det är dock viktigt att den framtida planeringen sker i samråd med bolaget eftersom området delvis berörs av ledningar som behöver tryggas i kommande planläggning samt dels också en panncentral. Det ger oss också möjlighet att långsiktigt planera och erbjuda fjärrvärme enkelt och kostnadseffektivt. Byggnation i närheten av panncentralen måste studeras särskilt med hänsyn till risk- och störningsfrågor.

**Kommentar:** Fortum Värme är en viktig samrådspart i det fortsatta planarbetet och kommer att involveras i ett tidigt skede i de detaljplaner som tas fram inom centrala Nacka.

## Skanova

Skanova har många markförlagda teleledningar samt luftledningar inom planområdet. 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.

**Kommentar:** Skanova är en viktig samrådspart i det fortsatta planarbetet och kommer att involveras i ett tidigt skede i de detaljplaner som tas fram inom centrala Nacka.

## Kommunala nämnder och verksamheter

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Det är viktigt att bebyggelsenivåerna inom kommande planarbeten inte minskas. Det är även viktigt att bevaka att kommunens ambition om att nya bostäder ska utgöras av 30% hyresrättsbostäder beaktas i framtida markanvisningar. Eftersom efterfrågan på kontorslokaler väntas vara begränsad fram till dess att tunnelbanan tas i drift bör det undersökas hur den kommunala mark som planeras för denna typ av användning bäst används under tiden så att den även innan byggnation är möjlig kan användas på ett positivt sätt för stadsutvecklingen.

Tillkommande bostäder i centrala Nacka skapar behov av en ny grundskola och cirka 5-8 nya förskolor. Flytten av verksamheter från gamla lokaler till nya moderna förväntas medföra positiva effekter på verksamheterna och ses därför som mycket positivt. Även en eventuell universitetsetablering ses som mycket önskvärt. Inom programområdet är det viktigt att få tillstånd boenden för äldre, student- och ungdomsboenden, grupp- och servicebostäder. Tillgänglighet är viktigt att säkerställa särskilt för äldre och funktionsnedsatta. I en tät stad är det också extra betydelsefullt med ett fokus på barnperspektivet i all vidare planering. Att bibehålla ett idrottsområde i centralt läge med ambitionen att det även i framtiden ska vara en integrerad del i stadsdelen och Nacka stad men samtidigt vara lätt att nå för övriga kommuninvånare är klokt.

Det planerade markanvändandet tillskapar cirka 60 % av bostäderna och kontorsplatserna på kommunal mark. De ytor som lämnats oexploaterade, i form av naturmark, parker och platser för allmänna anläggningar anses spegla ambitionerna för den tätta staden. Det framtida arbetet med detaljplaneläggning av området bör lägga stor vikt på att balansera intäkter och kostnader så att de ekonomiska principerna om högre intäkter än utgifter för programområdet i sin helhet försvaras. Det bör dock poängteras att detta förmodligen inte kommer att kunna göras i varje enskilt detaljplanearbete och därför bör programområdet även i fortsättningen samordnas övergripande ur en ekonomisk synvinkel.

Vidare studier av möjligheten att förlägga Värmdöleden i tunnel bör genomföras. Detta ska dock inte ses som ett alternativ till den föreslagna överläckningen och får inte inverka på den övergripande tidplanen för genomförandet av det föreslagna programmet.

### Genomförandefrågor

Eftersom programförslaget innehåller en stor mängd nybyggnation bör stor vikt läggas på samordning och störningsförebyggande åtgärder under genomförandetiden. Den tätta bebyggelsen och närheten till en stor mängd kontorsarbeitsplatser bör ge möjligheter för gemensamma parkeringslösningar som skulle effektivisera utnyttjandet. Detta bör utredas vidare.

### **Kommentar:**

De revideringar som gjorts efter samrådet innehåller att viss bebyggelse tas bort eller blir lägre. Det finns dock möjlighet att öka exploateringen något på andra områden och den totala exploateringen blir därför inte lägre. De flesta frågor som nämns i yttrandet har beaktats, men programmet styr inte över speciella typer av boenden ska komma till stånd. Detta kommer att utvecklas i detaljplanearbetet. Den ekonomiska balanseringen som nämns i yttrandet är av största vikt. Det är därför lämpligt att det efter att programmet antagits, startas någon form av samordningsprojekt för att kunna bedöma den ekonomiska statusen för hela centrala Nacka.

### **Fritidsnämnden**

Fritidsnämnden är positiv till förslaget till detaljplaneprogram för central Nacka då det finns med flera olika idrotts- och fritidsanläggningar som en del av genombrokt stadsmiljö. Fritidsnämndens vill betona att Järlahöjdens även fortsättningsvis ska vara ett betydelsefullt område för idrotten. När området är färdigbyggt är det angeläget att det finns minst lika mycket kapacitet för idrottsverksamhet som det finns idag. Detta är särskilt angeläget då det på Sicklaön för övrigt finns få ytor som kan utvecklas för idrottsändamål och antalet invånare kommer att öka betydligt.

De olika idrotts- och fritidsanläggningarna som kommer att finnas i området kan bidra till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö. Flera av de nya fritidsanläggningarna bör utformas som flexibla anläggningar där det är möjligt att utöva olika aktiviteter. Det är viktigt att det i ett tidigt skede görs en analys huruvida det är möjligt ur ett byggnadstekniskt och kostnadsmässigt perspektiv att bygga dessa flerfunktionsanläggningar eller om det inom detaljplanen behövs större yta för fritidsanläggningar.

När det gäller den nya byggnaden för idrottsverksamhet mot Värmdöleden och den föreslagna byggnaden med tre sporthallar och med en fotbollsplan på taket har fritidsnämnden flera synpunkter på innehåll/aktiviteter, utformning, mått och publikkapacitet. Även för de grönytor som finns i anslutning till idrottsplatsen finns ett flertal förslag rörande utformning och aktiviteter.

En centralt placerad fritidsgård med öppen fritidsverksamhet för ungdomar som ersätter den befintliga fritidsgården 2:an behövs i området. En lämplig placering är i anslutning till idrottsplatsen och betongparken, de grönytor som finns i anslutning till idrottsplatsen och i anslutning till den nya föreslagna grundskolan. Förskolan som är placerad bredvid Nacka aula uppfattar enheten inte som optimal då den skär av kopplingen till stråket från aulan mot idrottsanläggningarna, grönytorna och egenorganisade aktiviteter och lek samt tunnelbanan i öster. Denna yta kan vara lämplig för någon av de olika aktiviteter som föreslås i stråket med utrustning för spontan lek och idrott. Förskolan bör kunna placeras längre söderut i området. Fritidsnämnden är positiv till förslagen bollhall och näridrottsplats vid Järla skola.

Då behovet är stort av ytterligare fotbollsplaner föreslår fritidsnämnden att det i det fortsatta arbetet prövas om det är möjligt att anlägga ytterligare en fotbollsplan någonstans inom programområdet. Fritidsnämnden vill även pröva om det får att förlägga Ungdomens hus för äldre ungdomar och unga vuxna i området. Lämplig placering kan vara vid det centrala torget i närheten av kulturhus, gymnasium, stadspark och tunnelbaneuppgång. Fritidsnämnden vill betona att det är viktigt att nya anläggningar kan tas i bruk innan likvärdiga anläggningar rivas inom detaljplanen. Byggande av anläggningarna bör därför i största möjliga utsträckning ske en etapp innan rivandet av likvärdig anläggning.

### **Kommentar:**

Fritidsnämnden tar upp olika typer av aktiviteter och deras placering. Programmet redovisar ett antal kvarters för välfärdsfastigheter som kan användas för många olika verksamheter, vilket kommer att utredas vidare under detaljplanearbetet. Placeringen av den fristående förskolan på Järlahöjden har justerats något.

Det har hittills inte bedömts möjligt att inrymma någon ytterligare fotbollsplan i området, men i överläckningsprojektet går det givetvis att undersöka möjligheten till en mindre fotbollsplan på en överläckning över Värmdöleden. Genomförandeplaneringen tas upp i yttrandet. Programmets etappindelning syftar just till att nya anläggningar ska kunna tas i bruk innan de äldre försvinner. Tidsplaneringen kommer emellertid bli betydligt mer detaljerad i det fortsatta arbetet.

## Kulturnämnden

Kulturutbudet har stor betydelse för att skapa en levande och attraktiv centrummiljö. Programförslaget markerar att i centrala Nacka behövs fler publika anläggningar och aktiviteter för att stadsdelen ska bli mer attraktiv för stadsdelens och kommunens invånare. Förslaget nämner kulturhus, universitet, biografer, teater, lokaler för spontan aktivitet eller utställningshallar. Förslaget nämner också att Nacka aula med sin unika akustik och goda arkitektur bör bevaras och kan kompletteras med exempelvis verksamheter med kulturell inriktning.

Konstnärlig gestaltning i det offentliga rummet anses i programförslaget förstärka samband och knyta samman stadsdelen och samtidigt skapa trygghet, engagemang och delaktighet. Målpunkter och mötesplatser så som tunnelbanestationer, kollektivtrafikknutpunkter och torg har alla potential att utvecklas till konstnärliga gestaltningsplatser. Stadsparken kan utvecklas till ett konstcentrum och berikas med t ex scen, temporära konstutställningar och skulpturstråk. Med stöd av Öppna konsten – vision och strategi för arbetet med konst i det offentliga rummet antagen av Kommunfullmäktiga 2010 kan arbetet integreras i befintliga processer i stadsutvecklingen.

Kulturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneprogram för centrala Nacka under förutsättning att programförslaget tar i beaktande och förstärker programförslaget med nedanstående synpunkter:

- Vattentornet i Jarlaberg läggs till i listningen av kulturhistoriska byggnader som viktiga att bevara. Dokumentation av kulturhistoriska miljöer och byggnader bör genomföras innan exploatering äger rum.
- Dokumentation och planering för konstverk som kommer att behöva omplaceras eller ev. tas bort i samband med rivningar, om- och nybyggnationer.
- Kulturhuset kan med fördel inrymma ytor för skapande verksamhet tillgängliga för områdets skolor under dagtid för slöjd och bildämnen. Lämplig placering är vid tunnelbanestationen och det centrala torget i kant med stadsparken. Kulturhuset blir på så sätt integrerat i stadsdelen och lätt att nå för övriga kommuninvånare och besökare. Genom sin placering i anslutning till stadsparken och torget kan verksamheterna spilla ut och ge liv till stadsmiljön.
- Musik och kulturskolor i kommunen har stort behov av verksamhetsspecifika lokaler för att möta behovet bör lokaler finnas i skolor för barn upp till 12 år för att stödja närlightsprincipen. Planeras in i samråd med kultur och fritidsenheten vid ny- och ombyggnation.
- Nacka aula rustas och ett musikkuster etableras i samklang med skolor i området med musikprofil och musikskolor i Nacka med verksamhet på Sickla ön.
- Förskoleplaceringen vid Nacka aula omplaceras, längre söderut, för ett mer ostört läge.

**Kommentar:** De flesta frågor som tas upp av kulturnämnden behandlar olika typer av aktiviteter och deras placering. Programmet styr inte detta utan redovisar ett antal kvarter för välfärdsfastigheter som kan användas för många olika verksamheter, vilket kommer att utredas och diskuteras vidare under detaljplanearbetet. Utvecklingen av befintliga lokaler är inte heller någon fråga som behandlas i programmet. Placeringen av den fristående förskolan på Järlahöjden har justerats något. Texten om kultur har kompletterats i samråd med kultur- och fritidsenheten och möjliga lägen för kulturverksamheter har

markerats på kartan för välfärdsfastigheter. För beskrivningen av kulturhistoriska miljöer gjordes en inventering 2007. Den har senare kompletterats med uppgifter ur kulturmiljöprogrammet. Behovet av dokumentation av kulturhistoriska miljöer mm avses att utredas tillsammans med kultur- och fritidsenheten.

### **Utbildningsnämnden**

Utbildningsnämnden beslutar att tillstyrka förslag till detaljplaneprogram för centrala Nacka under förutsättning att hänsyn tas till utbildningsnämndens synpunkter.

Förslaget tar hänsyn till kommande behov gällande förskole- och skolplatser och behovet av samlokalisering med fritids- och kulturverksamheter. För de förskolor som är planerade i flerfamiljshus är det viktigt att utemiljön planeras på ett sätt så att risken för konflikter med de boende minimeras. Erfarenhet från förskolor som är placerade i bostadshus är att de boende ofta har synpunkter på ljudnivån från förskolegården. Möjligheten att placera förskolor tillsammans med verksamheter/arbetsplatser bör beaktas i kommande planering av centrala Nacka.

Enligt skollagen ska förskole- och skolplatser erbjudas i barnets närområde. I förslaget till detaljplaneprogrammet för centrala Nacka planeras förskolor- och skolor så att skollagen uppfylls. I förslaget föreslås dessutom en samlokalisering av skola-, fritids- och kulturverksamheter vilket innebär att barnen ges möjlighet att delta i olika aktiviteter utan att behöva resa. Nya effektiva gymnasielokaler kommer att understödja elevernas läroprocesser.

### **Kommentar:**

Möjligheten att placera förskolor tillsammans med verksamheter/arbetsplatser kommer att utredas i kommande detaljplaner.

### **Natur- och trafiknämnden**

Grönstrukturen bör kompletteras så att attraktiva rekreationssträck och gröna korridorer kopplar samman Ryssbergen med Nyckelvikens naturreservat och med grönområden längs Järla sjö och vidare söderut mot Nackareservatet. En överdäckning av Värmdöleden bör innehålla en ”grön korridor” (ekodukt) som kan överbrygga barriären Värmdöleden för såväl människor som växt- och djurliv. Med ökat befolkningstryck kommer behov av högre kapacitet i idrotts- och rekreations-anläggningar samt lekmiljöer. Den planerade stadsparken bör ha en storlek som gör att den kan fylla flera behov t.ex. mötesplatser, lugn och vila, skönhet och aktivitet.

Det nu presenterade programförslaget för centrala Nacka innebär att delar av värdefull natur bebyggs. Det gäller framförallt området mellan stadshuset och Vikdalsvägen, utmed Värmdövägen samt norr om Värmdöleden, del av Ryssbergen. Andra delar med höga naturvärden föreslås sparas som natur-/grönområden. Detta gäller framförallt den betydelsefulla naturen i anslutning till skol- och idrottsområdet, vilket är positivt (Se karta sid 17 i programmets samrådsversion). I arbetet med att ta fram en utvecklad strukturplan för Västra Sicklön, har en nätverksanalys för biologiska samband tagits fram. En konsekvensbeskrivning av programförslaget har just färdigställts. Resultatet bör användas/inarbetas i nya detaljplaner för att inte bryta, utan stärka, betydelsefulla gröna samband. Den regionala grönstrukturens funktion i de ”gröna kilarna” ska respekteras.

Mini-ÅVC;er ska placeras så tätt att de finns inom 500 m från boende. Detta innebär att det i Nacka stad ska planeras in minst 13 st. mini-ÅVC;er, varav 2 st. i centrala Nacka. I övrigt tycker vi att texten ger en bra beskrivning av avfallshanteringen. För närvarande pågår fler utredningar och studier inom

programområde. Det är viktigt att resultaten av dessa studier inarbetas i kommande arbete med detaljplaner som bygger på programförslaget.

**Kommentar:**

Den planerade stadsparken har utökats för att rymma fler funktioner. Norr om Skönviksvägen har en mindre granskapspark tillskapats. Överdäckningen av Värmdöleden har markerats som en grön yta i programmet och utformningen kommer att studeras i detaljplanläggningen. Flera gator i centrala Nacka har tillräcklig bredd för att rymma dubbelsidig trädplantering och kommer att utgöra gröna stråk i området. Programmet har kompletterats med 2 st. mini-ÅVC enligt utredningen för Nacka stad och den utvecklade strukturplanen.

**Socialnämnden**

Socialnämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneprogram för centrala Nacka på Sicklaön, Nacka kommun under förutsättning att hänsyn tas till Sociala kvalitetsenhetens yttrande:

Socialtjänstens behov av bostäder mellan åren 2015-2030 kommer att öka markant. Kommunens stora utbyggnadstakt och demografin visar att cirka 500 bostäder för äldre, 100 lägenheter för personer med funktionsnedsättning och ett stort antal bostäder för bl a flyktingar kommer att behövas. Med närheten till kommunikationer, service, handel och kultur är centrala Nacka ett lämpligt område för ett större särskilt boende för äldre vilket gärna placeras i anslutning till en park, ett torg, eller grönområde. Det kan med fördel lokaliseras tillsammans med en förskola, ungdomsbostäder, kultur- och fritidsverksamheter. Däriigenom kan lokaler samnyttjas vilket främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar. Enligt majoritetsprogrammet för 2015-2018 ska äldrenämnden också verka för att trygghetsboenden och seniorbostäder med olika upplåtelseformer byggs.

Det finns också behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning, en gruppstad och en servicebostad och ett antal handikappanpassade bostäder. En enhet består av mellan 6 till 12 lägenheter samt gemensamhets- och personallokaler. Bostäderna bör vara upplåtna med hyresrätt och integreras bland de övriga bostäderna. För att tillgodose behovet av bostäder för bl a flyktingar behövs billiga hyresrätter i olika storlekar. Det är därför av största vikt att socialtjänsten får tillgång till en viss andel av dessa.

**Kommentar:** Planprogrammet styr inte lokaliseringen av olika typer av boenden och redovisar inte heller något exakt behov av olika boendeformer. Däremot redovisar programmets karta för välfärdsfastigheter möjliga lägen för ett särskilt boende för äldre. De frågor som tas upp av Sociala kvalitetsenheten är dessutom tydligt belysta i programmets text och kommer att beaktas i de detaljplaner som tas fram inom programområdet.

**Äldrenämnden**

Äldrenämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneprogram för centrala Nacka på Sicklaön, Nacka kommun under förutsättning att hänsyn tas till Sociala kvalitetsenhetens yttrande (se Socialnämndens yttrande)

**Kommentar:** Se kommentar till Socialnämndens yttrande.

## Välfärd skola

Som framgår i detaljplaneprogrammet är skol- och idrottsområdet en viktig plats för unga och den direkta närlheten mellan skolor, kultur och idrottslokaler har satt sin prägel på skolorna i området och ökat möjligheterna för skolorna att nå kunskapskraven. Vi ser positivt på fortsatt utbyggnad av idrottshallar/-lokaler och betonar vikten av att Nacka aula finns kvar, då båda Järla skola och Ekliden ansvarar för musikklasser samt att vi har ett utvecklat samarbete med Nacka musikskola. Det är av stor betydelse att såväl idrott som kultur (musik men även andra konstformer) ges ett betydande utrymme i utformningen av centrala Nacka.

### *Eklidens skola/Kristallens förskola/Järla skola*

Det är av stor vikt att möjlighet till varutransporter finns till Eklidens skola. Läget mellan Eklidens skola och ”fristående förskola” (Kristallens förskola) behöver därför utökas för att undvika olyckor. Vi föreslår att den ”fristående förskolan” flyttas österut och vrids 90 grader. Då Ekliden inte längre kan använda Nacka gymnasiums matsal och kök behöver ny matsal och kök byggas i Eklidens lokaler. Vi vill också betona vikten av att det finns en större idrottshall i nära anslutning till Järla skola.

### *”Nya” Nacka gymnasium*

Det är positivt med närhet till universitet och tunnelbana, men Nacka gymnasium bör inte ligga så nära Nacka Forum och T-baneuppgången som detaljplanen visar. Vi föreslår att Nacka gymnasium förläggs närmare idrottsanläggningar och sporthallar. Vi anför följande argument:

- För elever och de lärare som undervisar i idrott och annat ämne innebär de relativt långa förflyttningarna till idrottsanläggningar och sporthall svårigheter och lägre effektivitet.
- Att ligga så nära Forum och T-baneuppgång kan innebära oönskade besökare på skolan vilket är en säkerhetsrisk. Närheten kan också innebära att eleverna uppehåller sig i Nacka Forum och i T-banan i större utsträckning med risk för bl.a. skolk och irritation från affärsidkare, kunder och resenärer.
- Närheten till motorvägen innebär en sämre ljudmiljö och mer avgaser. Även vid flytt närmare idrottsanläggningar föreslår vi att motorvägen däckas över utanför skolan och att den nya ytan används som skolgård/park för Nacka gymnasiums 3000 elever. Även gymnasieelever behöver tillgång till en ändamålsenlig utemiljö och torget framför skolan är för litet för mängden elever och studenter och det finns risk för negativa synpunkter från boende och affärsidkare då torget troligen främst är avsett för allmänheten.

### *Örriga synpunkter, Nacka gymnasium*

Nacka gymnasium önskar erbjuda yrkesutbildningar även i fortsättningen. Då vi föreslår att den nya skolan ska vara dimensionerad för 3000 elever (mot dagens 2100) bör antalet yrkesutbildningar utökas vilket medför andra lokalbehov än de nuvarande. Det är därför av stor vikt att det ”nya” Nacka gymnasium anpassas för att kunna erbjuda yrkesutbildningar. I programmet framgår att i det område där Nacka gymnasium och universitet är placerade ska byggnaderna ha ”öppna och aktiva bottenvåningar”. Vårt förslag är att Nacka gymnasium undantas från det för att skolan ska få en inbjudande entré med reception, cafeteria, skolbibliotek, skolrestaurang samt för att kunna garantera säkerheten på ett bättre sätt. En skola är ingen allmän plats och skolan ska kunna garantera elevernas säkerhet och trygghet.

Förslaget är att Nacka gymnasium byggs på höjden, oklart hur högt. Vi har svårt att lämna synpunkter på hur det påverkar skolverksamheten då vi inte känner till någon skola som byggts så och fungerat väl. Det vi dock ser som en svårighet är att många aktiviteter sker samtidigt i en gymnasieskola och att stora

elevgrupper måste förflytta sig på en gång vilket ställer höga krav på hur förflyttningarna ska ske i byggnaden. Höga krav bör också ställas på möjlighet till utrymning vid t ex brand och hot.

#### *Transporter och parkeringsmöjligheter*

Det är viktigt att trafikleder är dimensionerad för de nödvändiga transporterna av t.ex. livsmedel (för Nacka gymnasium: mat för 3300 personer/dag!), byggmaterial, fastighetsservice, färdtjänst och taxi för funktionshindrade samt vanliga persontransporter till och från förskolor och skolor. Vi uppmanar utbyggd kollektivtrafik och att alla i möjligaste mån använder kollektiva transportmedel, men detaljprogrammet behöver tydliggöra parkeringsmöjlighet för cyklar, mopeder och bilar i anslutning till förskolor och skolor. Detta berör elever och personal, men även föräldrar/vårdnadshavare (i synnerhet vid förskolor).

#### **Kommentar:**

Placeringen av den fristående förskolan på Järlahöjden har justerats något. Dess exakta placering och utformning kommer att utredas i detaljplanläggningen. Detta gäller även varutransporter och andra behov för Eklidens skola. I planprogrammet har gymnasiets närhet till bra kommunikationer prioriterats före en absolut närhet till föreslagna idrottsanläggningar. Avståndet mellan förslagets gymnasium och bollhallar är ändå inte längre än cirka 250 meter. De eventuella nackdelar som finns med eden föreslagna placeringen bör kunna hanteras i den fortsatta planeringen. I den kommande detaljplaneringen kommer gymnasiets storlek och innehåll att analyseras. Byggnadens höjd och utformning kommer att utredas och verksamhetens olika behov beaktas.

## **Nacka musikskola**

#### *Nacka aula*

Nacka aula är den enda konsertscenen i Nacka som rymmer upp till 600 sittande. Aulan är också unik i sin utformning och akustik vilket gör den är mycket uppskattad som repetitions- konsert- och inspelningslokal för många olika aktörer. Den används även som föreläsningslokal och av grundskolor för olika avslutningar. Nacka aula används som inspelningslokal även under dagtid. Det har idag varit möjligt med den utformning som finns idag. I planförslaget placeras idrottsanläggningar och en nyplacerad förskola i direkt anslutning till aulan. Här kan akustiska överhörningsproblem uppkomma. Vi föreslår att man försöker begränsa överhörningen från idrottsanläggningarna.

#### *Transporter och parkeringsmöjligheter*

För att Nacka aula fortsatt ska användas till liknande tillställningar behövs en hög tillgänglighet för transporter. Det gäller bland annat instrument, scenbyggen, fastighetsservice, taxi och tillgänglighet för funktionshindrade. Många av de föreställningar och konserter som genomförs sker på kvällar och helger. Besökare till Nacka aula använder både kommunala medel men även bil till dessa olika evenemang. Vi föreslår att parkeringsmöjligheter och transportmöjligheter till och från aulan mer tydligt framgår i planförslaget.

#### *Nacka musikskola*

Nacka musikskola har idag en omfattande del av sin verksamhet i området. I etapp 2 presenteras en etablering av en ny grundskola som även ska innehålla lokaler för fritids- och kulturverksamheter intill den nya stadsparken. Vid en placering närmare Nacka aula kunde lokalerna användas även för att utveckla aulans aktiviteter. Aulan har idag behov av en större yta bredvid scenen och av en bättre entré för besökare. Vi föreslår att etableringen av de nya kulturlokalerna med grundskola istället placeras i närheten av Nacka aula. Lokaliseringen kunde byta plats mellan den nyplanerade förskolan och den nyplanerade

grundskolan. Vi föreslår att grundskolans nya föreslagna placering därmed kan utnyttjas till att utveckla Nacka aulas verksamhet och entré.

#### *Allmänt lokaler för kulturell verksamhet*

I förslaget till detaljplaneprogram för centrala Nacka är fritidsaktiviteter ämnade för idrott väl utmärkta och tydligt markerade. Lokaler eller ytor mer avsedda till den omfattande kulturella fritidsverksamheten (musik, dans, drama, bild, bibliotek och fritidsgårdar) lokaliseras inte på samma enkla sätt. Idag har alla musikskoleanordnare, såväl kommunal som privata, svårigheter att hitta lokaler för sin verksamhet. En intressekonflikt gällande lokaler kan med nuvarande programförslag uppstå för Nacka musikskola. Eklidens skola står utan matsal och kommer behöva lösa den situationen. Vi föreslår att lokaler med inriktning för musik- och kulturverksamhet tydliggörs mer i programförslaget.

#### **Kommentar:**

Nacka musikskola tar upp en rad viktiga frågor som kan lösas inom de kommande detaljplanerna eller genom ren verksamhetsplanering. Nacka Aulas akustik är välkänd och dess befintliga funktion ska självklart prioriteras i den fortsatta planeringen. Transporter och parkeringsmöjligheter kommer också att utredas i detaljplanearbetet. I Planprogrammet öppnas för möjligheten att en ny grundskola även skulle kunna innehålla fritids- och kulturverksamhet, men naturligtvis är inte programmet styrande för var varje specifik verksamhet hamnar.

## Större fastighetsägare/exploaterörer

### **Nacka Mark och Exploatering KB (NMEKB)**

NMEKB med sitt markinnehav på Ryssbergen kan och vill vara en del i denna process med att bygga stad i Nacka. En stad kräver ett i alla riktningar finmaskigt gatunät, där blandtrafik utgör en central del. Den största utmaningen för Nacka kommun härvid, är att överbrygga barriärer i nord-sydlig riktning och skapa nya kopplingar, allt för att på så sätt få till stånd en helhet av de olika ingående delarna. Ryssbergen är enligt NMEKB en sådan del, en viktig länk mellan Kvarnholmen och den centrala kärnan, där barriäreffekterna kan minskas i den nord-sydliga riktningen, genom att i samklang med naturen skapa förutsättningar för boende, arbete, service samt tillgänglighet till grön- och strövområden.

Ryssbergen kommer att bli det största grönområdet på Västra Sicklaön och kommer rent geografiskt att ligga nära kärnan av en T-banestation. När stadskärnan förtäts, kan det förväntas bli ett stort antal besökare i området. Det är då rimligt att utvecklar tillgängligheten och öka kvaliteterna där. Området upplevs idag som otryggt och mycket bullerutsatt. En bebyggelse som kantar parkrummet, med tydligt gränssnitt, minskar bullret och skapar förutsättningar för att allmänheten skall känna sig trygg.

NMEKB har utfört omfattande utredningar beträffande säkerhets-, emissions- och bullerpåverkan på Ryssbergen. Resultatet av dessa ger vid handen att byggnader i form av en blandning av lokaler och bostäder är fullt möjlig. Många miljöpåverkande nackdelar kan minskas eller elimineras genom tillkomsten av bebyggelse, exempelvis kommer grönområdet att upplevas tystare. Bebyggelse bidrar också på ett aktivt sätt till att minska det svaga nord-sydliga sambandet genom att som en länk knyta samman stadsdelarna och skapa tydliga samband mellan urban- och grönstruktur.

Trafikverket har avslutat en förstudie och har nu påbörjat vägplan för genomförandet av påfart till väg 222 från anslutning till väg och tunnel genom Ryssbergen till Kvarnholmen, trafikplats Kvarnholmen. Påfarten avses i det pågående arbetet, förläggas nära och delvis parallellt med väg 222. Det är härvid av betydelse att förbindelsepunkten/påfarten förläggs så att tillfart på rationellt och stadsmässigt sätt kan tillskapas för att

bebyggnelse på Ryssbergen skall kunna möjliggöras. Det är däremed av vikt att Nacka kommun och NMEKB i samråd med Trafikverket, inventerar och samordnar sina intressen för att få fram till det stadsmässigt och trafiktekniskt bästa utfallet.

#### **Kommentar:**

I programmet har bebyggelsen på Ryssbergen väster om Kvarnholmsförbindelsen placerats i etapp 1 eftersom den kan genomföras så snart Kvarnholmens trafikplats är klar. En samordning av dessa projekt ligger även i Nacka kommunens intresse. Det är även fördelaktigt med en tidig exploatering för verksamheter på Ryssbergen då det skulle kunna frigöra annan mark inom programområdet. De kvarter som ligger öster om Kvarnholmsförbindelsen har däremot placerats i etapp 3, eftersom detta markområde är en lämplig etableringsyta för tunnelbanebygget.

#### **Elverkhuset AB**

Som ägare till fastigheterna Nacka Sicklaön 134:26 och Nacka Sicklaön 138:4 ställer vi oss mycket positiva till framtagandet av detaljplaneprogrammet. Vi har samsyn till den omfattande redogörelsen och framförs i programmet rörande de många faktorer och kvaliteter där hänsyn måste tas för att föra Nacka till en attraktiv hållbar stad med egen karaktär och identitet.

Våra fastigheter ingår i redovisat område för etapp 1, som programmet säger kan bebyggas oberoende av förändringar i den övergripande infrastrukturen. Våra synpunkter är mer att beakta som förklarande och förtydligande av i programmet framförd formulering, speciellt för det som rör etapp 1 och då i skenet av våra redovisade förslag i den redan inlämnade ansökan om planbesked för Elverkshustomten.

#### *Området mellan stadshuset, Värmdövägen och Vikdalsvägen*

Våra redovisade förslag visar att det med bra resultat är möjligt kunna frångå målsättningen att alltid åstadkomma slutna gaturum/kvarter. De visar på bättre kvalité vad gäller ljus, sol och utsikt för såväl bostäderna som det bakomliggande Stadshuset. I ett av våra förslag redovisas den högre ”signaturbyggnad” som förslaget åsyftar. Våra redovisade förslag har sett det som viktigt visuellt framhålla stadshuset både som byggnad rent arkitektoniskt och som symbol för den goda staden. Ett slutet kvarter framför skulle inte göra den ambitionen möjlig.

I bilaga till vår ansökan som planbesked framför vi att planområdet bör omfatta förutom Elverkshustomten även den kommunägda planerade parken söder om vår fastighet dvs. del av Sicklaön 10:11 och hela 146:19 söderut mot Värmdövägen. Detta med tanke på att de verksamheter som planeras i hela bottenplanet på våra förslag ligger i front mot och därför bör anpassas till det offentliga rum/stadspark som avses tillskapas och som vi benämner ”Bryant Park, Nacka”. Vi tror också att för infrastrukturen nödvändiga tekniska installationer som beskrivs berör nämnda fastigheter på sätt att de bäst och gemensamt bör ingå i planområdet.

#### *Området vid Järla station*

Vår nyförvärvade fastighet Nacka Sicklaön 138:4 ligger just intill Järla Station, som också enligt vår bedömning blir en viktig knutpunkt mellan Tunnelbanan, Saltsjöbanan och Värmdövägen, inte minst för arbetspendling. Frågan om huvudmannaskap för ett stationsprojekt vid Järla Station upplever vi som att det behövs tydliggöras i programmet. Förslagsvis kan ett särskilt ”stationsprojekt” startas i ett tidigt skede i etapp 1. Vi avser snarast redovisa tankar hur Sicklaön 138:4 bäst kan utvecklas med tanke på sitt unika läge.

### *Genomförande*

Som tidigare framförts bedömer vi att våra redovisade förslag mycket väl kan inordnas i det programarbete och den översiktliga planering som pågår för området. Vi ser en fördel med att vår ansökan om planbesked för Elverkshuset tidsmässigt samordnas med processen för planprogrammet. Vi är angelägna om att snarast komma i gång med Elverkshustomten, medan området vid Järla station kräver ytterligare studier. Med hänsyn till angelägenheten att komma igång med Nacka Sicklaön 134:26 önskar vi så snart det är möjligt att träffa ramavtal med kommunen som grund för kommande exploateringsavtal och planavtal om fastighetsbildning för att skapa ändamålsenliga fastigheter, där vi också ser behovet av 3-dimensionell fastighetsbildning, t ex underjordisk parkering mm. Vi önskar få ökad tydlighet för huvudmannaskapet för tunnelbanan och dess anordningar vid Järla station. Föreslagen princip för kostnadsfördelning för allmänna anläggningar i relation till exploateringsgrad godtas.

### **Kommentar:**

Elverkshuset har lämnat in en ansökan om planbesked med tre alternativa förslag och förordat ett av dessa, vilket även framgår av yttrandet. Alla tre förslagen stämmer med planprogrammets struktur och programmet tar inte ställning till detaljutformningen av kvarteren. Denna fråga kommer att lösas i detaljplanearbetet som startas så snart planprogrammet antagits.

### **Lundagrossisten**

Lundagrossisten äger fastigheten Sicklaön 41:4 på Lokomobilvägen 4 där vi har uppfört en byggnad för vår verksamhet och skall fortsätta med denna verksamhet framgent. Vi vill också utveckla fastigheten med att bygga 3-4 våningar bostäder uppe på befintlig byggnad.

### **Kommentar:**

Programmet redovisar endast en möjlig exploatering av kvarteret. All framtida exploatering är beroende av fastighetsägarens intresse.

### **Unibail – Rodamco**

Vi är mycket positiva till det mycket ambitiösa programmet för centrala Nacka som visar hur området kan utvecklas och skapa en attraktiv och levande stadsmiljö. Unibail-Rodamco önskar aktivt delta i utvecklingen av centrala Nacka för att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö av centrala Nacka och i synnerhet av punkterna A-G enligt nedan:

#### A: Utveckling av Vikdalsvägen

- Byggrätter bostäder som kopplas till centrum
- Stråkuppbyggnad för att aktivera fasader och utemiljö

#### B: T-bana och bussar

- Lokaliseringssutredningar, utformning och placering av uppgångar
- Kopplingar till centrum för stråkuppbyggnad ovan och under mark

#### C: Utveckling av Skvaltans väg

- Byggrätter inom markerat område
- Kopplingar till centrum och visibilitet för Värmdöleden

#### D: Utveckling av Gamla Värmdövägen

- Byggrätter inom markerat område
- Kopplingar till centrum för stråkuppbyggnad

#### E: Trafiklösning och avfarter från Värmdöleden

- Med ökad exploatering krävs komplett trafikplats och kapacitet som klarar framtida trafikflöden

- Trafiklösningar som kan kombineras med överdäckning, bussterminal och attraktiva byggrätter och miljö

F: Utveckling av Forumvägen

- Framtida överdäckning/inbyggnad
- Park på tak och butiker i gatuplan

G: Visibilitet, accesser och flöden kring hela Nacka forum

- Värmdöleden, Skvaltans väg, Vikdalsvägen, Gamla Värmdövägen
- Utvändiga flöden och stråkuppbyggnad kring centrum och hur vi skapar aktivitet för att kunna skapa attraktiva fasader med butiker i gatuplanet
- Fasader och utvändig skyltning mm

Under hela planeringen och utvecklingen av centrala Nacka är det viktigt att vi skapar god tillgänglighet, visibilitet, enkel angöring för bil och tydliga stråk gc-trafik. I detta sammanhang kan det vara bra att känna till att Nacka Forum idag innehåller 55 000 kvm butiker och service fördelat på 150 butiker och 14 000 kvm kontor och har 6,5 miljoner besökare årligen. Därför är möjligheterna att unna utveckla centrum och kopplingar till T-bana/bussar och att bekvämt kunna handla och passera igenom centrum mycket viktiga förutsättningar i den fortsatta planeringen. Även att det skapas attraktiva utemiljöer och fasader i och omkring centrum är mycket viktigt och i synnerhet en utveckling av Forumvägen, som idag upplevs som en tråkig baksida till centrum.

Vi önskar delta i arbetet med lokaliseringsutredningar kring tunnelbana och ny bussterminal och hur uppgångar och kopplingar till centrum bäst utformas samt planering av genomförande frågor med etappindelningar, skedesplaner och TA-planer för att skapa en bra tillgänglighet och miljö under hela byggtiden. På motsvarande sätt önskar vi delta i planeringen, utvärdering och genomförande av förslag till nya trafiklösningar/trafikplatser och med anslutningar till Värmdöleden. Vi är mycket positiva till förslag på en överdäckning av Värmdöleden, men anser att det är viktigt att en finansiering av en sådan lösning utreds i ett tidigt skede för att säkerställa att överdäckningen är ekonomiskt möjligt att genomföra.

Vi föreslår att en gemensam mötesform skapas mellan Unibail-Rodamco och Nacka kommun dels för övergripande diskussioner kring organisation och samarbetsformer och dels för direkt deltagande i arbetsgrupper med framtagning av detaljplaner och utredningar avseende område A-G enligt ovan. Unibail-Rodamco önskar även aktivt delta i utvecklingen och genomförande av dessa områden och har stort intresse av att kunna förvärva mark och byggrätter och vara med att skapa nya Nacka.

**Kommentar:**

Detaljplan för bostadsbebyggelse vid Vikdalsvägen och konvertering till bostäder för del av höghuset kommer att statas när planprogrammet antas. Detta arbete sker i nära samarbete med Unibail-Rodamco, som även är en viktig del i det stora stadsbyggnadsprojektet som omfattar överdäckning av Värmdöleden, tunnelbanestation och ny bussterminal. Nacka kommun önskar även en fortsatt dialog kring Unibail-Rodamcos övriga tankar om Nacka forums utveckling. För en levande stad är det i detta sammanhang viktigt med gångstråk som är öppna dygnet runt.

## Föreningar

### Nacka Hembygdsförening

Järlaledens anslutning är tveksam och det är inte visat vilken trafikmängd som kommer belasta den. Föreningen anser att det kommer bero på hur det blir med koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, hur trafik till Nacka västerifrån ska styras; via Värmdöleden, Värmdövägen eller Järlaleden. Föreningen säger också att en sväng runt ett helt kvarter med tre 90-graderskorsningar innan man når Värmdövägen blir det svårt att få en bra lösning för cykelbanor. Vidare anser föreningen att Saltsjöbanans barriär mot Järla sjö och Ekudden måste brytas. Det gamla förslaget med en gångtunnel under banan från det nordöstra hörnet av Järla sjö bör också prövas. Det är viktigt att sambandet mellan tunnelbaneuppgång och Järla stations perrong får en bra lösning.

Föreningen anser att det är utmärkt att ”det centrala parkstråket” görs tillgängligt och till en mötesplats för olika aktiviteter. Men det är nödvändigt att inte stråket skärs av från den lilla stadsparken genom placering av byggnaden norr om stadshuset. Vidare skriver föreningen att Ryssbergen består av en unik skogsmiljö med naturmark nära Stockholm. Möjlig skulle väganslutningen till Birkavägen kunna förläggas alldeles intill Värmdöleden med endast en låg verksamhetsbebyggelse norr om som bullerskydd mot Ryssbergen. I de två berörda villaområdena Birkä och Lillängen blir konsekvenserna en hårt trafikerad Birkaväg och en exploatering mot grönområdet kan bli svåra för den gamla villamiljön. Parken ovanför Lillängens station är Lillängens mest använda grönområde. Ett speciellt objekt är Järlavägen 5 – Torpet Hagalund, tidigare Dalkarlstorpet, som det enda kvarvarande av Järla gårds gamla torp som de anser skulle behöva ett starkt kulturskydd.

### Kommentar:

När vi bygger stad i Nacka är det naturligt att förändra den typ av trafikanläggningar som är utformade som Järlaledens anslutning till Värmdövägen. I det kommande detaljplanearbetet kommer behoven för samtliga trafikslag och kopplingen mellan områdets norra och södra delar detaljstuderas. Den redovisade bebyggelsen längs Birkavägen har justerats i omfattning och höjd. Birkavägens utformning och funktion som lokalgata har också tydliggjorts. Bostäderna i Lillängsskogen har tagits bort ur planprogrammet.

### Nacka Miljövårdsråd

Nacka Miljövårdsråd anser att mycket av de utgångspunkter och visioner som anges är positiva men själva förslagen till bebyggelse och infrastruktur inte alltid stämmer med dessa. Den anser att konsekvenserna av det mycket stora bebyggelsetillskottet behöver behandlas ytterligare och resultera i en rimligare omfattning och utbyggnadstakt. Möjligheten att röra sig i området och naturens samspel med bebyggelsen bör fördjupas. Kollektivtrafiken bör också behandlas mer. Bussterminalen med koppling till T-banan och Värmdöledens framtida ramper bör studeras ytterligare. Överdäckningens roll i detta behöver klargöras.

Nacka Miljövårdsråd anser heller inte att planprocessen är tillräckligt tydlig och öppen. Miljövårdsrådet menar att översiktliga frågor som rör centrala Nacka och västra Sicklaön som helhet inte har behandlats i en öppen process där medborgarna fått delta, utan ersatts med en internt framtagen strukturplan som blivit styrande i programarbetet. Nacka Miljövårdsråd känner en stor oro för den bristande medborgerliga förankringen kring helheten och menar att programmet behandlar bara delar av de frågor som bör vara styrande för den omvandling av området som ska påbörjas. Nacka Miljövårdsråd anser vidare att programområdet har en otydlig avgränsning, vilket skapar osäkerhet om vad kommunen vill och hur området hänger ihop med angränsande kommundelar.

Nacka Miljövårdsråds uppfattning är att de öppna möten som kommunen inbjudit till har varit bra. Nacka Miljövårdsråd påpekar vidare att de tror att en alltför snabb utbyggnadstakt skapar problem. T.ex. att de som efterfrågar bostäder kan bli avskräckta om alltför mycket byggnation sker utan att infrastrukturen finns på plats. Detta kan också gälla olika typer av verksamheter.

Olika planeringsförutsättningar redovisas inledningsvis i samrådsförslaget för centrala Nacka men de exploateringar som föreslås är delvis i strid mot dessa och konsekvenserna har behandlats i en underlagsrapport anser Miljövårdsrådet. Miljövårdsrådet vill:

- veta hur mycket skogsterräng som försvinner och hur stora mängder berg som behöver sprängas och fraktas bort i programförlagets olika delar.
- att bebyggelsevärdet som finns i programområdet förtydligas.
- att omvandlingen måste ske med försiktighet och hänsyn till skolverksamhet och idrottsområden.

Vidare anser Nacka Miljövårdsråd anser att Nackaborna borde få se fler alternativ. Det är bra att programmet är uppdelat i etapper. Det skulle också vara värdefullt om olika alternativa strukturer redovisades inom programområdet. Marknadsförutsättningarna är osäkra. Nacka Miljövårdsråd är av den bestämda uppfattningen att det bästa sättet att få arbetsplatser är att se till att det befintliga näringslivet i kommunen vill ha kvar sin verksamhet och utveckla den i Nacka. Den stora mängd lokaler i bullerstörda lägen längs Värmdöleden är kanske inte det som marknaden vill ha. Just denna bebyggelse är dessutom en förutsättning för kvarter med bostäder strax bakom. Alternativ till vissa osäkra, bullerstörda bostadskvarter inom programområdet kanske måste sökas utanför till exempel där Bergs oljehamn nu ligger. Ett universitet skulle kunna vara en dragare i utvecklingen av centrala Nacka. Nacka strand skulle kunna rymma högre utbildning men där vill ägarna ha bostäder. Nacka Miljövårdsråd anser att de översiktliga kommunikationsfrågorna behöver behandlas ytterligare. Gång- och cykelstråken bör styra planeringen. Utgångspunkten bör vara att det ska gå att utnyttja cykel, barnvagn och rullator i de flesta relationer, från bostäder mot T-bana, bussar, skolor, idrottsplatser och grönområden osv. Trappor på gångvägarna bör endast finnas i undantagsfall. Den regionala cykelvägen, Värmdöstråket, måste ha en buffert mot biltrafiken och gångtrafiken måste skyddas mot den snabba cykeltrafiken. Grönstråket med gångstråk som anges mellan Setterwalls park, stadsparken via överläckningen mot Nyckelviken är en bra idé som kan utvecklas. Hur ska stadsparken rymma både omhändertagande av dagvatten och folkliv?

#### *Bussterminalfrågor är centrala.*

Nacka Miljövårdsråd anser att lokala busslinjers koppling till tunnelbana och regionala busslinjer är viktig för att integrera omgivande kommundelar med centrala Nacka och regionens övriga centrala delar. Miljövårdsrådet menar att en eller två bussterminaler i Nacka behövs som komplement till Slussen, och är mer än en fråga för Nacka och samverkan med Värmdö kommun är viktig. Nacka Miljövårdsvård påpekar att Sickla inte behandlas i programarbetet och menar att det finns behov av en mindre bussterminal med tanke på byte mot tvärbanan. Förbindelserna med Älta bör analyseras i detta sammanhang. Frågan om Järlaleden ska stängas och trafiken ledas mot Värmdövägen vid Nacka station är viktig för planeringen av Västra Sicklön. Överläckningen av Värmdöleden är bra av olika skäl. Nacka Miljövårdsråd ställer frågan om stad i centrala Nacka? Den stora barriär som Forumbyggnaden är i stadsmiljön behandlas inte.

Bostäderna öster om Forum är helt avskurna från de nya stadsdelar som planeras väster om Vikdalsvägen. Att inte behandla Forums roll i den nya staden är helt fel. Centrumägarna måste komma med i omvandlingen av Centrala Nacka. Det kan inte vara så att kommunen bara ska anpassa T-baneuppgång och bussterminal till befintlig handel. Varför inte öppna en gång genom Forumbyggnaden med nattöppet café, apotek m m. En bussterminal och T-baneuppgång kan med fördel kopplas till ett torg med kvällsöppen service. Nacka kommun med bilen i fokus. Nacka Miljövårdsråd anser att Nacka tyvärr

varit och fortsätter att utvecklas till ett bilberoende samhälle. Tunneln under Värmdöleden vid Nacka Gymnasium som varit vikt för gång- och cykeltrafik mot Ryssbergen och Vikdalens är nu huvudsakligen ombyggd till vägport för biltrafiken. Det finns endast en smal gångpassage kvar på ena sidan. Denna passage mot grönområdet är kraftigt försämrat. Denna typ av planering går tvärt emot tanken att bygga stad och får inte upprepas. Alla förändringar i vägsystemet måste i första hand anpassas till att det går att ta sig fram till fots och att det kollektiva trafiksystemet blir funktionellt. Kommunen, Trafikverket och Landstingets trafikförvaltning bör samverka kring ett tydligare underlag som har kollektivtrafiken i fokus.

#### *Anslutning till Värmdöleden behöver behandlas ytterligare.*

Hur den blivande bussterminalen kan knytas till Värmdöleden är en huvudfråga. Saltsjöbadsledens anslutning till Värmdöleden och de så kallade droppar som föreslås behöver analyseras och beskrivas tydligare. En ny brandstation norr om Värmdöleden här kräver ju snabba utryckningsvägar både öster- och västerut. Det finns en betydande risk att de snäva kurvorna i ”droppen” och cirkulationsplatsen som föreslås i trafikplats Skvaltan skapar en trafikfarlig situation när trafik närmrar sig med motorvägsmässig hastighet. Nacka Miljövårdsråd menar att det ännu är oklart kring gångstråken och de gröna sambanden via däcket ska utformas och att helheten runt överläckningen måste tydliggöras. I vilken ordning kan allt detta genomföras? Vilka tillfälliga lösningar kan behövas?

#### *Arbetet med ekosystemtjänster och grönytfaktor bör utnyttjas i planarbetet?*

Begreppet ekosystemtjänster nämns inte i programmet. Nacka Miljövårdsråd efterlyser svar på detta och anser att programmet behöver fördjupas när det gäller platser och tekniker för omhändertagandet i form av födröjning, rening etc. för att recipienterna som är Strömmen och Sicklasjön i slutändan inte får för höga tillflöden av föroreningar. Det är bra att vissa vägar avses få träd som också kan planteras så att dagvatten delvis kan hanteras och kan ge viss kompenstation för de träd som tas ned för hus- och vägbyggen. Gröna tak bör prövas i området. Behovet av lokala grönområden vid t.ex. förskolor. Nacka Miljövårdsråd pekar också på de få områden som lämnas obebyggda i planområdet kan vara hotade eftersom det är oklart hur parkeringen ska lösas.

#### *Ryssbergen bör i sin helhet bli naturreservat.*

Den bebyggelse som enligt programmet föreslås längs Värmdöleden är av många skäl olämplig. Nacka Miljövårdsråd anser att kommunen bör genomföra en analys av vilka arter som slås ut, alt inte kan etableras sig, i Ryssbergen om dom minskar som förlås. Den parallellväg längs Värmdöleden som föreslås innebär stora ingrepp i bergsområdet speciellt vid anslutningen till Birkavägens förlängning. Ryssbergen utgör en grön kil, och ingen exploatering anges i Regionplanen, RUFs 2010. Avslutningsvis menar Nacka Miljövårdsråd att exploateringen bör utgå som helhet.

#### **Kommentar:**

Nacka miljövårdsråd har ett i stora delar intressant yttrande och pekar på vissa frågor som måste utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Nacka kommun bedömer emellertid att planprogrammet har den detaljeringsnivå och det utredningsunderlag som är rimligt för ett så stort område. De frågor miljövårdsrådet ställer rörande mängden berg som tas bort, bebyggelsevärden och omvandlingen av skol- och idrottsområdet hör till sådant som kommer att belysas i det fortsatta arbetet. De nya bussterminalen och anslutningarna till Värmdöleden kommer att utredas inom ramen för den åtgärdsvalsstudie som görs för Nacka trafikplats och det stadsbyggnadsprojekt som omfattar överläckningen av Värmdöleden. Nacka kommuns projekt om ekosystemtjänster nämns i programmet och när projektet avslutas under året kommer det att utgöra ett underlag i detaljplanearbetet. Den mättliga exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. Bebyggelsen kommer dessutom att utgöra bullerskydd för det blivande naturreservatet.

## Naturskyddsföreningen Nacka

Naturskyddsföreningen anser sammanfattningsvis att:

- En fördjupad översiktsplan bör tas fram för centrala Sicklaön innan program och detaljplanearbete påbörjas.
- Miljökonsekvenserna av programförslaget behöver fördjupas och sättas i samband med övrig planerad stadsbebyggelse.
- Ryssbergen bör bevaras i sin helhet, den planerade bebyggelsen borde utgå ur programmet eller åtminstone förläggas till etapp 3.
- Skogsområdet vid vattentornet bör bevaras så långt som möjligt.
- Ekosystemtjänsterna måste in i planeringen från början.
- För att få tillräckligt antal bostäder bör områden utanför programområdet tas med där trafikplatser kan omvandlas till stadsgator med bebyggelse, t.ex. trafikplatsen vid Skvaltan.
- Fler kollektivtrafiklösningar utöver tunnelbanan bör utredas.

### **Kommentar:**

Innehållsmässigt skiljer sig inte detta detaljplaneprogram nämnvärt från en fördjupad översiktsplan. Eftersom programmet överensstämmer med den översiktsplan som antogs 2012 har inget behov av en formell fördjupning funnits. Miljökonsekvenserna kommer att fördjupas i kommande detaljplaner. Den måttliga exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. Bebyggelsen kommer dessutom att utgöra bullerskydd för det blivande naturreservatet. Nacka kommunens projekt om ekosystemtjänster nämns i programmet och när projektet avslutas under året kommer det att utgöra ett underlag i detaljplanearbetet. Efter samrådet har en granskapspark lagts in söder om vattentornet. Andra områden för exploatering t.ex. Skvaltan, samt det övergripande kollektivtrafiksystemet studeras i strukturplanearbetet för västra Sicklaön.

## Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö

Hyresrätter bör premieras då antalet hyresrätter är lägt i Nacka.

### **Kommentar:**

Målsättningen är att 30 % av tillkommande bostäder i Nacka stad ska utgöras av hyresrätter. Eftersom Nacka kommun äger relativt mycket mark i centrala Nacka har kommunen här större rådighet över upplåtelseformen än i många andra områden.

## Saltsjö-Järla Villaförening

Föreningen ställer sig positiva till en viss förändring i Birkaområdet som inte drastiskt förändrar karaktären. Förtätning kan och bör ske, men i linje med områdets karaktär med storvillor, radhus och villor omgärdade av mindre tomter och grönområden, enligt Kulturmiljöprogrammet 2011 anser man. Byggnationer i området upp till sex våningar anser villaföreningen vara för kraftigt ingrepp. Framförallt på den nya gatan mellan Blomstervägen och Birkavägen. Vidare vill föreningen att Birkavägen ska behålla karaktären av lokalgata. Anslutning av densamma till det nya området norr om Värmdöleden anser man felaktig. Att leda trafik från ett område med verksamheter drar onödig trafik genom villaområdet och anslutningen mot Griffelvägen är fullt tillräcklig. En etablering av bostäder längs Värmdöleden ser man positivt på men de föreslagna byggnaderna i direkt anslutning till villaområdet anser man vara överdimensionerade. Föreningen ser inte att Ungdomsvägen/Järneksvägen eller Järla skolväg kan vara tillfartsvägar mot det nya området. All fordonstrafik måste ledas via Griffelvägen och Värmdöleden. Birkaområdet tål inte den mängd trafik som de nya bostäderna skapar med 100-tals nya bostäder och

idrottsanläggningar. Om man mot förmodan inte åtgärdar tidigare påpekade bullerstörningar i och med anslutningen till Kvarnholmens Trafikplats ser föreningen att detta måste åtgärdas som en av de första insatserna i byggnationerna. Föreningen pekar på att större delen av berörda medborgare bor i Birkå och vår upplevelse är att kommunen inte genomarbetat förslaget med tillräcklig kvalitet för att det skall vara möjligt att ta ställning till.

**Kommentar:**

Planprogrammet har justerats så att den redovisade bebyggelsen är lägre och mindre kompakt. Bebyggelse med sex våningar har dock aldrig varit aktuell i området. Läget på den gata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen har också ändrats. Programmet anger att Birkavägen ska vara en lokalgata med koppling till Ryssbergen. Utgångspunkten är att gatan ska utformas för låga hastigheter och prioritera gång- och cykeltrafik. Placering och utformning av bebyggelse och gator kommer regleras närmare i den detaljplan som tas framför området. I samband med att detaljplanen tas fram kommer en trafikutredning att göras.

**Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan, Lillängen**

Parkeringsförfarandet i etapp 2D kräver ett intresse hos fastighetsägaren vilket föreningen anser sig ha fått bekräftat vid samtal med kommunrepresentanter. Vidare påpekar de att en ny parkering för boende i föreningen ska vara en minst lika attraktiv lösning som den nuvarande och att föreningen ges möjlighet att påverka utformningen av bebyggelsen på den mark, som därmed frigörs. Föreningen anser också att den nya bebyggelsen inte får bli så kompakt, så hög och så nära in på befintliga bostadshus som skisserna antyder.

**Kommentar:**

De byggnadskroppar som redovisas i programmet kan ses som ett möjligt sätt att bebygga fastigheten. Bostadsrättsföreningen har som fastighetsägare rådighet över omfattningen i exploateringen. Det är dock troligt att samordning måste ske med industrifastigheten i väster och den har därför flyttats till etapp 3.

**Styrelsen för Vikdalens Villaförening**

Föreningen anser att ett ökat kollektivtrafikresande innebär ett hållbarare och mer klimatssmart sätt att resa inom regionen. För att åstadkomma det hållbara Nacka, som kommunen för fram, bör det vara en given utgångspunkt att även planera det aktuella programområdet för ett minimum av biltransporter. I denna fråga anser man att programförslaget behöver ses över. De efterlyser en tydligare analys och visualisering av hur boendemiljön kommer påverkas av trafiken, och att planering bör utgå från aktiva ställningstaganden av hur biltrafiken kan begränsas.

Vidare efterfrågar föreningen ett livsmiljöperspektiv i planeringen. Inköpsresor för dagligvaror, säkra skolvägar och förflyttnings till ungas fritidsaktiviteter är frågor som kommunen behöver belysa bättre anser man. Föreningen ser problematik i att å ena sidan vilja åstadkomma en sammanhängande stadsbygd och å andra sidan bibehålla strukturer med externa köpcentrum och storskalig dagligvaruhandel som ger bilberoende även på lokal nivå.

Föreningen anser att centrala Nacka ska planeras så att Järlahöjdens anläggningar har möjlighet att expandera i takt med ett ökat invånarantal och att alla barn och ungdomar har tillgång till fritidsaktiviteter samt att tillkommande bebyggelse och infrastruktur bör anläggas för att underlätta gång- och cykeltrafik till området. Föreningen efterlyser även förslag till hur området kan utvecklas som mötesplats.

Vidare anser föreningen att riva idrottsanläggningarna för att bygga nya, med sämre lokalisering längst i

väster nära motorvägen, inte är förenligt med den hushållning av samhällets resurser som översiktsplanen säger sig utgå ifrån. Föreningen motsätter sig detta förslag på placering. Föreningen anser att det inte är lämpligt att alltför tätt integrera bostadshus med skolor och idrottsanläggningar. I sammanhanget vill föreningen också nämna att behovet av platser för fysisk träning utomhus är stort, och i nära anknytning till området bör lämpliga grönområden för träning och löpning finnas.

Vilka funktioner och mötesplatser tänker kommunen sig? Hur tänker man hantera dagens stora mötesplatser Nacka Forum och Ica Maxi? Hur tänker man sig skapa ett dynamiskt och mångfunktionellt stadsliv relaterat till dessa noder? Finns överhuvudtaget potential att göra detta? Föreningen ser en diskrepans mellan denna strävan mot en innerstadsmässig bebyggelse, stadsmässig mångfunktionalitet och dagens struktur byggd på externlokaliseringar. Spricklandskapet och insprängda grönytor bör värnas och inte ses som ett problem. Föreningen anser i detta avseende att de ställningstaganden som gjordes i ÖP inte följts upp i programförslaget.

#### *Sympunkter etapp 2B*

Föreningen anser att etapp 2B bör strykas För att skydda värden för rekreation, biologiska/biotop värden och kulturmiljövärden motsätter de sig en exploatering av kommersiella verksamheter och bostadshus i denna unika urskog. Föreningen stödjer kommunens ambition att istället göra området till naturreservat med förmåga att t.ex. rena dagvatten.

#### *Sympunkter etapp 3B*

Kulturarv måste bevaras – föreningen avstyrker bestämt en rivning av Vikdalens skola och menar att det bör vara en självklarhet och utgångspunkt att bevara och integrera skolan i den nya bebyggelsemiljön.

#### *Sympunkter etapp 3C*

Den södra delen, närmast Värmdöleden, är värt att bevara.

#### *Sympunkter buller och partiklar/ luftföroreningar*

Föreningen pekar på dagens buller från Värmdöleden. Närliggande byggnader och områden uppvisar sedan tidigare värden som inte är förenliga med nationella riktlinjer. Därtill kommer all tillförsel av ny trafik och påpekar att kommunen är väl medveten om att PM10 överskrids vid väg 222.

Föreningen hänvisar till nationella beräkningar, SAMAIR rapport 2010-7, Trafikverkets skrivelse ”Bilavgaser kan skada barn för livet” samt ett examensarbete på SLB-analys hemsida, ”Luftburna partiklar från E18 i Danderyd och dess påverkan på närliggande skolor”.

Föreningen vill specifikt att kommunen planerar för och uppför ett 4-6 m högt partikel- och bullerplank på den norra delen av Värmdöleden för att skydda skolbarnen på den gångväg som går från Järlastigen fram till Trafikplats Kvarnholmen. Vidare undrar föreningen om Vikdalsvägen/Griffelvägen som en av landets mest Bensen-täta trafikplatser är lämpligaste plats att flytta Nacka gymnasium.

#### *Sympunkter dagvattenanläggning i Vikdalen*

Föreningen anser att denna plats är orimlig ur två aspekter. Dels måste träd från sekelskiftet grävas upp med rötterna, vilket strider mot detaljplanen och blir omöjliga att återställa. Om det dessutom blir en anläggning ovan jord kommer en stor lekpark som används av barn i både Vikdalen, Nacka strand och Jarlaberg att förvandlas till en plats som är direkt olämplig för barn. Vi anser att förslaget att utreda möjligheten att lägga en dagvattenreningsanläggning på lepkarken i Vikdalen ska strykas från detaljplaneprogrammet. Avslutningsvis uttrycker föreningen att önskemål finns om en mer öppen process där medborgare kan delta i kommunens detaljplanearbete.

### **Kommentar:**

Planprogrammet för centrala Nacka syftar till att skapa en tät stad med en mångfald av funktioner. Stora handelsplatser blir då en del av staden och inte externa områden. Centrala nacka kommer att innehålla bostäder, arbetsplatser, kultur handel och idrottsanläggningar. De olika funktionerna har placerats på ett så lämpligt sätt som möjligt utifrån markutnyttjande, bullersituation och kommunikationer. Programmet betonar också de offentliga rummens betydelse i staden. Den måttliga exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. Bebyggelsen kommer dessutom att utgöra bullerskydd för det blivande naturreservatet. Planprogrammet redovisar en övergripande kvartersindelning och det kommande detaljplanearbetet får visa om det är möjligt att bevara Vikdalens skola. De utredningar om luft och buller som gjorts i programarbetet kommer att fördjupas i detaljplanearbetet. Det kollektivtrafiknära läget motiverar avsteg från de nationella riktlinjerna för buller, vilket Länsstyrelsen också nämner i sitt yttrande. Det är dock viktigt att påpeka att kommunen i sitt detaljplanearbete alltid eftersträvar så god ljudmiljö som möjligt. Vikdalens är en lämplig placering av en dagvattenanläggning. En sådan kan utföras på många olika sätt och en förutsättning på denna plats är att en dagvattenanläggning går att kombinera med lekplatsen.

### **Forum Finntorp**

Ryssbergen är en fantastisk tillgång med höga naturvärden. Forum Finntorp förordar att Ryssbergen bevaras intakt och att hela området blir naturreservat.

Forum Finntorp har följande frågor:

- Hur kopplar Nacka kommun social hållbarhet till riktlinjerna för hållbar utveckling?
- Forum Finntorp är nyfikna på hur Nacka kommun definierar Nacka kommuns begrepp ”nära och nyskapande” och hur det konkret kommer att ta sig uttryck?
- Hur och för vem och vilka ska Nacka stad vara attraktiv och nyskapande?
- Hur ställer sig Nacka kommun till idéburen stadsförbättring?
- Finns det några riktlinjer för idéburen stadsförbättring?
- Hur ställer sig kommunen till byggemenskaper?
- Vad kom fram i dialogerna och hur återspegglas detta i programförslaget?
- Hur ser Nacka kommun på möjligheten att fördjupa dialogen till en kontinuerlig process under de kommande stegen i planprocessen?
- Vilka slags platser ska det nya Nacka innehålla och varför?
- För vem är de olika platserna för?
- Hur kom kommunen fram till att kvartersstaden och de gröna ytor är svaret på dessa komplexa frågor?
- I programförslaget nämns kvarterstaden och gröna ytor som en icke ifrågasatt lösning på hur man bygger en hållbar stad. Men vem säger det, för vem bygger man då och hur definierar Nacka kommun kvartersstaden?
- Har Nacka kommun fört samtal eller planerar att genomföra liknande beslut som i Göteborg för att ta fram billigare bostäder?
- Är det möjligt att komplettera planen med en analys i text och kvantitet kring hur de planerade offentliga platserna förväntas förvaltas och av vilka typer av intressenter (ideella, kommersiella, offentliga etc.)?
- Hur ser kommunen på stadsodling, kolonilotter och hundrastgårdar för att aktivera grönområden?
- Har kommunen gjort en kartläggning över möjligheter att bygga vidare på befintliga byggnader?

- Hur kan man begränsa nyetablering och i större utsträckning värna om befintliga grönområden och gröna ytor?

Går det att bygga effektivare och mindre?

#### **Kommentar:**

Den måttliga exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. Bebyggelsen kommer dessutom att utgöra bullerskydd för det blivande naturreservatet. Den sociala hållbarheten är en viktig aspekt i alla program och planer som tas fram och grunden är att staden i Nacka ska vara för alla som bor och verkar här. Nacka kommun har utvecklat visionen ”nära och nyskapande” på följande sätt:

- Här är det nära till allt - mötesplatser, natur och kultur, stadens puls, lugna platser och varandra
- Här är det enkelt att leva och arbeta - att gå, cykla och åka kollektivt
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och mäniskor med ett aktivt liv mellan husen
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra, tänker nytt, långsiktigt och innovativt

Genomförandet av visionen måste ske i samspel med medborgarna och yttrandet innehåller en mängd frågeställningar som är viktiga att diskutera i den fortsatta planeringen. Det är därför värdefullt med en dialog med Forum Finntorp runt dessa frågor.

#### **Bostadsrättsföreningen Mont Solaris, Blomstervägen 7-9**

Föreningen ställer sig positiv till viss förtätning av området som inte drastiskt förändrar karaktären av Östra Finntorp/Birka, utan bör ske i linje med storvillor, radhus och villor omgärdade av mindre tomter och grönområden, enligt Kulturmiljöprogram 2011.

Föreningen anser vidare att

- Byggnationer i området upp till sex våningar är för kraftigt ingrepp. Framförallt på den nya gatan mellan Blomstervägen och Birkavägen. Här bör man begränsa bygghöjd och med fördel lägga byggnationerna på vägens södra sida samt bygga t ex radhus som anknyter till Nacka Kyrkby i utförande.
- Det är angeläget att trafikmiljön i Östra Finntorp/Birka generellt utformas så att gång- och cykeltrafikanter prioriteras, att trafikmängden begränsas genom att nybyggnationerna inte blir alltför omfattande samt att verksamheten i de nya fastigheterna inte är sådan som särskilt genererar trafik.
- Trafik på Blomstervägen bör inte ökas annat än vad som är motiverat av de direkt berörda nybyggnationerna. Därför måste all fordonstrafik till det nya området där Nacka gymnasium idag ligger ledas via Griffelvägen och Värmdöleden. Vidare bör byggnationen på Birkavägen längs upp mot Värmdöleden vara av sådan karaktär som inte genererar påtagliga trafikökningar.
- Birkavägen bör inte bli en huvudgata. Det skulle skära av de lugna och trafiksäkra promenad- och cykelstråk som används av bl. a. många barn och ungdomar på väg mellan Finntorp och skolområdet Järla/Ekliden/Nacka gymnasium samt idrottsanläggningarna.
- Det är viktigt att bevara/skapa några grönytor/parker i området för att möjliggöra lek och rekreationer i närområdet.

**Kommentar:**

Planprogrammet har justerats så att den redovisade bebyggelsen är lägre och mindre kompakt. Läget på den gata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen har också ändrats. Programmet anger att Birkavägen ska vara en lokalgata med koppling till Ryssbergen. Utgångspunkten är att gatan ska utformas för låga hastigheter och prioritera gång- och cykeltrafik. Placering och utformning av bebyggelse och gator kommer regleras närmare i den detaljplan som tas framför området.

**Pensionärsorganisationerna i Nacka**

Sammanfattning av organisationernas yttrande i punktform:

- Det är bra att tunnelbana dras ut till Nacka.
- Ska Nacka få en tunnelbaneförbindelse behövs ett större befolkningsunderlag i centrala Nacka.
- En total utbyggnad av Sicklaön med 14000 nya bostäder utan att helt slå sönder nuvarande bebyggelsemiljö verkar omöjlig mot bakgrund av att den föreslagna tät exploateringen av centrala Nacka endast beräknas ge 4 600 bostäder.
- Den föreslagna modellen för en utbyggnad bör beaktas som just en modell och inte ett färdigt underlag för fortsatt detaljplaneändring.
- En massiv utbyggnad av bostäder och en bussterminal på Sicklaön kräver att ett betydande antal parkeringsplatser måste iordningsställas.
- Även om en tunnelbana byggs till centrala Nacka så måste trafiksituationen för bilar och bussar in och ut från Stockholm och Nacka/Värmdö lösas.
- Det fortsatta detaljplanearbetet bör innefatta hur olika typer av bostäder för äldre med olika grad av servicebehov kan skapas i det nya centrala Nacka. Detta skulle kunna öka generationsväxlingen för villor och större lägenheter i Nacka.
- Pensionärsorganisationerna i Nacka behöver sociala mötesplatser och samlingslokaler av olika storlek och för sina möten och sammankomster. Detta har inte tagits upp i förslagets diskussion om välfärdsfastigheter.
- Fortsatt planering måste i större grad ta hänsyn till topografin inom programområdet.
- Trafiksäkerheten utmed och över föreslagna gator bör ytterligare studeras.
- Dragningen av busslinjer och deras anslutning till bussterminalen bör ytterligare studeras. Detsamma gäller placering av busshållplatser och behov av övergångsställen för avstigande resenärer.
- Konflikten mellan snabbgående cykeltrafik längs regioncykelstråket utmed Värmdövägen och gångtrafikanter med dålig rörlighet, syn och hörsel bör ytterligare studeras.
- exploatering med enstaka kvarter i Storängen och Lillängen bör inte komma till stånd.
- Många föreslagna kvarter ligger extremt nära Värmdöleden och Saltsjöbanan. Det innebär att de blir mycket bullerstörda och utsatta för avgaser och säkerhetsrisker och får en utemiljö av dålig kvalitet.
- Trafikföreningen från centrala Nacka mot Värmdö på Värmdöleden bör ytterligare studeras.
- Reservatsbildning och eventuell bebyggelse av Ryssbergen måste samordnas så att inte värdefull rekreativmark går förlorad.

**Kommentar:**

Det pågående arbetet med en strukturplan för hela västra Sicklaön visar att det är fullt möjligt att bygga cirka 14000 bostäder utan att slå sönder befintlig bebyggelsemiljö. Planprogrammet redovisar en övergripande planidé och principer för stadsbyggandet. De flesta frågor som pensionärsorganisationerna

kommer att utredas och belysas under de kommande detaljplaneprocesserna. Kvarteren i Storängen och Lillängen har reviderats efter samrådet.

### **Lillängens Egnahemsförening**

Planerna på att bebygga Lillängsskolgen är kontraproduktiva. Nacka kommuns väollovliga omtanke om grönområden och friluftsliv motverkas: åtkomsten till skogen försvåras och den förlorar sin karaktär av attraktivt rekreationsområde. Föreningen anser att konsekvenserna om Lillängsskogen bebyggs är att:

- Ett värdefullt strövområde med viktiga naturvärden försvinner.
- Möjligheten att uppleva en riktig skog finns inte längre kvar.
- Förskolebarnen som dagligen besöker skogen förlorar möjligheten att besöka en riktig skog i sitt närområde.
- En viktig social samlingsplats för många mäniskor går förlorad.
- Den sista riktiga skogen i centrala Nacka försvinner för alltid.

#### **Kommentar:**

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Lillängsskogen har tagits bort ur planprogrammet. Föreslagen bebyggelse i området inskränker sig till en fristående förskola i det nordvästra hörnet av skogen.

### **Kristallens Föräldraförening**

Hortusskogen inte finns med på översiktsplanen för vad som ska byggas om och förtätas och vi finner det därför märkt att man ändå har markerat bebyggelse i Hortusskolgen i den föreslagna planen. I och med den förtätning som föreslås, mellan Nacka Forum och Nacka kyrka utmed Värmdövägen, kommer värdet och behovet av en närlägen naturskog bli ännu större.

#### **Kommentar:**

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Lillängsskogen har tagits bort ur planprogrammet. Föreslagen bebyggelse i området inskränker sig till en fristående förskola i det nordvästra hörnet av skogen.

### **YIMBY-Yes in my Backyard**

Yimby är positiva till planförslaget, och att området bebyggs med flervåningshus i kvartersstruktur. Nätverket gläds åt programmets skrivningar om levande stadsgator med blandad trafik och hög grad av offentliga lokaler i bottenvåningarna. Nätverket anser dock att planen inte lever upp till intentionerna och minst ytterligare en nordsydlig förbindelse, förslagsvis mellan Järla station och Kvarnholmsförbindelsen torde behövas för att uppfylla intentionerna. De förordar att den centrala parken i hög grad kultiveras och anläggs för mänskligt bruk, snarare än helt eller delvis bevaras som natur/skogsmark. Finns inte behov av en så stor stadspark förordar vi att större delen av området viks för bebyggelse. Vi motsätter oss att Ryssbergen görs till naturreservat. Stadsnära grönområden bör anläggas för mäniskor, inte för att det ska finnas orörd natur centralt i staden. Nacka har redan en stor mängd reservatmark, med Nackareservatet och Nyckelviken på nära avstånd till planområdet. Ytterligare reservat i ett så centralt läge finner vi direkt olämpligt, även om den svåra terrängen gör att området i dag inte är aktuell för exploatering. Avslutningsvis uttrycker nätverket att dom vill se att stadsbyggandet ändrar riktning från gles bilstad till tät blandstad.

#### **Kommentar:**

Planprogrammet för centrala Nacka syftar till att skapa en tät stad med en mångfald av funktioner. Centrala Nacka kommer att innehålla bostäder, arbetsplatser, kultur handel och idrottsanläggningar.

Programförslagets utformning är i alla delar en avvägning mellan olika intressen. Den exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör i detta sammanhang en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden.

## Privatpersoner

Nedan sammanfattas synpunkter inkomna från privatpersoner som bor i centrala Nacka eller i Nacka kommun. Synpunkterna sammanfattas ämnesvis och områdesvis. Totalt har det inkommit ca 80 st. yttranden från privatpersoner.

### Generella, övergripande synpunkter

Flera privatpersoner anger att de generellt sett är positiva till att redan bebyggd mark utnyttjas mer effektivt och att programmets inriktning är positiv sett till de stora dragen. Flera ser även positivt på att i framtiden få bo närmare stadsliv med bättre kommunikationer, gång- och cykelvägar.

Några synpunktslämnare uttrycker skepsis mot detaljplaneprogrammets detaljeringsnivå och tycker att det är för övergripande med för vaga svar om framtiden. Ett flertal yttranden ställer sig även skeptiska till den planerade befolkningsökningen och belastning på t.ex. gatorna och kollektivtrafiken. Flera tycker de får för vaga svar.

### Miljöfrågor och grönstruktur

Nedan redovisas synpunkter som inkommit från enstaka synpunktslämnare.

- Säkra vattenkvalitén i Järlasjön så att bad och bra fiske blir möjligt.
- Bygg inte på Ryssbergen.
- Bullerdämpande åtgärder behövs mot Vikdalens när det blir ännu mer trafik pga. befolkningsökningen.
- Bevara alla sammanhängande grönområden.
- En grundligare utredning av konsekvenser för luft och buller bör tas fram i programmet och inte i respektive detaljplan.

### Kommentar:

En dagvattenutredning har r tagits fram i programskedet. Kommunen avser att jobba vidare med frågan och utveckla dagvattenutredningen samt ta fram förslag på åtgärder för att kunna genomföra programmets intentioner och samtidigt uppnå god status i Järlasjön och Sicklasjön samt skapa förutsättningar för berörda vattenförekomster att nå god status. Den måttliga exploatering av Ryssbergen som redovisas i programmet utgör en rimlig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturvärden. Bebyggelsen kommer dessutom att utgöra bullerskydd för det blivande naturreservatet. Grundligare utredningar för luft och buller förutsätter mer konkreta förslag att beräkna utefter och måste därför anstå till detaljplaneskedet.

### Idrott, fritid och kultur

Nedan redovisas synpunkter som inkommit från enstaka synpunktslämnare.

Synpunkter kring att ett utökat sportområde med fler och större sporthallar för publik, ishallar och simhallar bör komma till då efterfrågan kommer öka med inflytningen. Det måste också vara möjligt att

parkera i närheten och områdets övriga byggnader behöver rustas upp. En synpunktslämnare anger även att ett nytt kulturhus och stadsbibliotek bör komma till i närheten av tunnelbanan.

#### **Kommentar:**

Utgångspunkten i planprogrammet har varit att området ska innehålla idrottsverksamhet motsvarande de anläggningar som finns idag, men att marken ska utnyttjas mer effektivt. Parkering i området avses i första hand att lösas genom garage. Programmet anger möjliga platser för kulturell verksamhet.

#### **Trafik- och kollektivtrafikfrågor**

Nedan redovisas synpunkter på kollektivtrafiken inom centrala Nacka som inkommit från enstaka synpunktslämnare.

##### *Kollektivtrafik*

En synpunktslämnare vill ha s.k. svävande tåg istället för tunnelbana och buss. En annan vill ha samråd för placering av en ny bussterminal, personen anser även att fördelningen/utspridningen av busshållplatserna bör kvarstå. Boende vid Nacka forum efterlyser redogörelse för risker kring vibrationsljud från tunnelbanan. Vidare anser några synpunktslämnare att konsekvenserna av inflyttningen innan tunnelbanan är klar behöver klargöras. Slutligen har det inkommit några synpunkter från boende nära Saltsjöbanan att när man bygger nytt nära Saltsjöbanan så får det inte göra så att ljudet studsar mot den befintliga bebyggelsen.

##### *Skvaltans väg*

Boende längs Skvaltans väg efterlyser redovisning av hur buller och luftkvalité kommer påverkas av ny bebyggelse längs Värmdöleden. De saknar även en utredning kring framkomlighet för bussar på Skvaltans väg samt hur den ska utformas för gående som ska till och från den nya bussterminalen. De anser att Skvaltans väg bör grävas ner så att parkstråket kan fortsätta över överdäckningen. Slutligen anser de att samband mellan centrala Nacka och Nyckelviken redan finns via den gångbro som finns idag.

##### *Bergtunnel för Värmdöleden*

En synpunktslämnare vill att tunneln ska utredas mer och att utredningen även bör omfatta effekten för snabbussar och tunnelbanans dragning.

##### *Parkvägen*

En synpunkt har kommit in kring förbättrad säkerhet på Parkvägen för gc-trafik samt att det ska bli stopp för genomfartstrafik och sänkt hastighet generellt på vägen.

##### *Parkeringsplats*

En synpunktslämnare anser att parkeringsbehovsfrågan inte får enkom avgöras av exploaterarna att avgöra. Behovet måste tillgodoses så att det inte blir långa köer för en parkeringsplats. Placering av bilpool bör också finnas i detaljplaneprogrammet. En annan synpunktslämnare anser att en ökad tillgång på infartsparkeringar på kort och lång sikt bör komma till.

##### *Cykelvägar*

En synpunkt har inkommit att helt separata cykelvägar bör byggas längs med Värmdövägen hela vägen från Skurubron till Danvikstull.

En annan synpunktslämnare anser att tillgängligheten för bil prioriteras i programmet, att det saknas bilfria stråk som binder ihop med omgivningen och att detta bilorienterade synsätt motverkar miljövänligt resande och står i strid med ambitionerna programmet. Framkomlighet för cykel och gående bör prioriteras och cykel i blandtrafik undvikas.

### *Trafikutredning*

En synpunktslämnare anser att trafikutredningen är komplicerad och svår läst.

#### **Kommentar:**

I översiksplanen som antogs av kommunfullmäktige 2012 utpekades tunnelbana som det bästa sättet att lösa Nackas kollektivtrafiksituasjon. I avvaktan på tunnelbanan görs en extra prioritering av busstrafiken. Ett dubbeldikat regionalt cykelstråk planeras på Värmdövägens södra sida. Frågor och buller, parkering, gång- och cykelvägar samt andra trafikfrågor kommer att utredas vidare i respektive detaljplan.

### **Lillängsskogen**

38 st. yttranden kring förslaget till byggnation av bostäder i Lillängsskogen/Hortusberget har inkommit. Dessa sammanfattas nedan.

Synpunktslämnarna anser att området inte ska bebyggas då det är en grön lunga i centrala Nacka som används av näroende, skolor och förskolor för promenader, lek, valborgsbrasor mm. Även om bara en del bebyggs anser man att det skulle förstöra karaktären på naturområdet och att Lillängen som helhet ska få vara Nacka stads lugna kontrast och möjlighet till rekreation när behoven ökar med befolkningen. Vidare anges att naturvärdena är höga och att man bör spara skogen och bygga mer på en annan plats för att kompensera. Man påpekar även att området inte är med i översiksplanens utpekade område för tät stadsbebyggelse och att området kan ge en naturupplevelse till staden trots att det är relativt litet. Det har även inkommit några yttranden man är mer positiv till förtäring i Lillängsskogen och där man t.ex. föreslår att radhus eller lamellhus kan byggas i den norra delen av skogen.

#### **Kommentar:**

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Lillängsskogen har tagits bort ur planprogrammet. Föreslagen bebyggelse i området inskränker sig till en fristående förskola i det nordvästra hörnet av skogen.

### **Korsningen Lillängsvägen/Värmdövägen**

Synpunkter från näroende har inkommit att området endast bör bebyggas om det går att göra utan att det innebär en kostnad för nuvarande ägare.

#### **Kommentar:**

All exploatering på privat mark förutsätter intresse från fastighetsägarens sida.

### **Birkaområdet**

14 st. yttranden varav en namnlista med 26 namn kring förslaget till byggnation av bostäder i näheten och i Birkaområdet har inkommit. Dessa sammanfattas nedan.

Synpunktslämnarna värnar miljön i Birka och skriver om dess värde som promenadstråk för fler än bara de boende. De anser att det är bra när blandad bebyggelse eftersträvas men att det inte får bli för stora trafikflöden för då skapas en barriärer i området. De anser heller inte att förlängningen av Birkavägen under Värmdöleden och koppla ihop med ny bebyggelse på Ryssbergen behövs utan att det räcker med Griffelvägen. Flera vill heller inte se någon trafik på Järneksvägen vidare till Birkavägen. Vidare skriver man att höjd och volym på ny bebyggelse måste anpassas till liknande dagens att det inte får bli för höga hus både i och i näheten av området och att gestaltningsfrågor är viktiga samt att kulturvärdena måste säkerställas. Vidare anger en boende i Birkaområdet att det är bra att Nacka förtäras, det är ett naturligt steg för att göra kommunen modern och attraktiv och hoppas att Birkaområdet kan införlivas i detta

genom fingertoppskänsla och lyhördhet och en mjuk övergång mellan nytt och befintligt. Synpunkter finns även om att ett bullerplank längs hela Birkaområdet vid Värmdöleden är önskvärt. Ett förslag till vägsträckning mellan Blomstervägen och Birkavägen har också lämnats in från näroende. Planenheten har träffat dessa och diskuterat frågan vidare inför detaljplanläggning.

#### **Kommentar:**

Planprogrammet har justerats så att den redovisade bebyggelsen är lägre och mindre kompakt. Läget på den gata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen har också ändrats. Programmet anger att Birkavägen ska vara en lokalgata med koppling till Ryssbergen. Utgångspunkten är att gatan ska utformas för låga hastigheter och prioritera gång- och cykeltrafik. Placering och utformning av bebyggelse och gator kommer regleras närmare i den detaljplan som tas framför området.

#### **Skolområdet Järlahöjden**

En synpunkt har inkommit gällande skolområdet på Järlahöjden där synpunktslämnaren anger att skolområdet norr om Järneksvägen ska bevaras för helhetsintrycket och för att det är en kulturhistorisk värdefull miljö.

#### **Kommentar:**

Nacka gymnasium är idag slitet och har i stor utsträckning lokaler som inte är rationella. Ett bevarande av nuvarande gymnasium skulle innebära omfattande ombyggnad och renovering. Planprogrammet föreslår därför ett nytt gymnasium i bra kommunikationsläge och bättre markutnyttjande, samtidigt som västra Järlahöjden kan användas för bostäder.

#### **Boende söder om Nacka forum**

Ett yttrande från fem hushåll på Hörnvägen har inkommit. Deras yttrande sammanfattas nedan.

Synpunktslämnarna anger att de ser positivt på skapandet av en attraktiv stadskärna. De är positiva till strukturen i programmet och att mötet mellan det nya och det gamla kan ge stadsdelen en extra dimension. De boende på Hörnvägen välkomnar att bensinstationen byts ut mot men anser att ett flervåningshus inte passar in i miljön, istället bör radhus eller park anläggas anser de. Vidare påpekar man att ett flerbostadshus skulle bryta mot gällande områdesbestämmelser för området samt att områdets karaktär ska beaktas.

De anger vidare att de vill att rondellen behålls för att underlätta flödet i trafiken då man anser att buller och avgasutsläpp riskerar att öka med en signalreglerad korsning. Vidare efterlyser de en tydligare trafiklösning för Värmdövägen framför Nacka Forum med avseende på trafikflöden, parkeringsmöjligheter för både korta och längre besök och busshållplatser. De skriver vidare att bussterminalen vid forum måste vara kvar i befintligt skick till att tunnelbanan är i drift men att även efter det så behövs större busshållplatser för resenärerna. Vidare anger de att de önskar att området om/när bussterminalen flyttas, blir en parkmiljö och att om den bebyggs måste att hänsyn tas till insyn på tomterna på Hörnvägen eller att en högre mur som skydd byggs. Avslutningsvis anges att det under de ca 15 år som utbyggnaden kommer pågå är mycket viktigt att tider för när det är tillåtet att spränga eller bygga hålls.

#### **Kommentar:**

Höjden har sänkts på den bebyggelse som programmet redovisar i detta område. Utformningen får utredas vidare i kommande detaljplanarbete. Eftersom bussterminalen söder om forum måste finnas kvar tills tunnelbanan och ny bussterminal finns på plats 2025, har denna exploatering placerats i etapp 3.

### **Egna förslag från medborgare och kommentarer från 3D-modellen**

Ett förslag till omgestaltning för vattentornet med konstnärlig utsmyckning och bostäder utanpå betongcylindern har inkommit. En synpunkt om att minst 50 % av det som byggs bör vara hyresrätter för att motverka segregation.

17 st. kommentarer har lämnats i 3D-modellen på webbsidan.

- Gör en längre överdäckning över Värmdöleden väster ut.
- Bygg mellan Järlaleden och Fingerörtsvägen.
- Riv inte ishallarna innan de nya är på plats.
- Bevara Vikdalens skola.
- Om det ska byggas i Lillängsskogen, bygg punkthus.
- Rusta upp skol- och idrottsområdet, fler omklädningsrum behövs.
- Tunnelbanan borde gå till Slussen så att inte en bussterminal vid Forum behövs.
- Bygg i förlängningen av Musikvägen.
- Allt är bra förutom bebyggelse i Lillängsskogen.
- Om man bygger i Lillängsskogen behöver man ändå kunna nå skogen bakom husen sett från Lillängsvägen.
- Rusta upp friidrottsanläggningen och fotbollsplanen så att den kan användas av framtida elitlag.
- En ny sporthall behöver vara stor nog att rymma flera typer av inomhusidrotter men även en publik på 800-2000 personer.

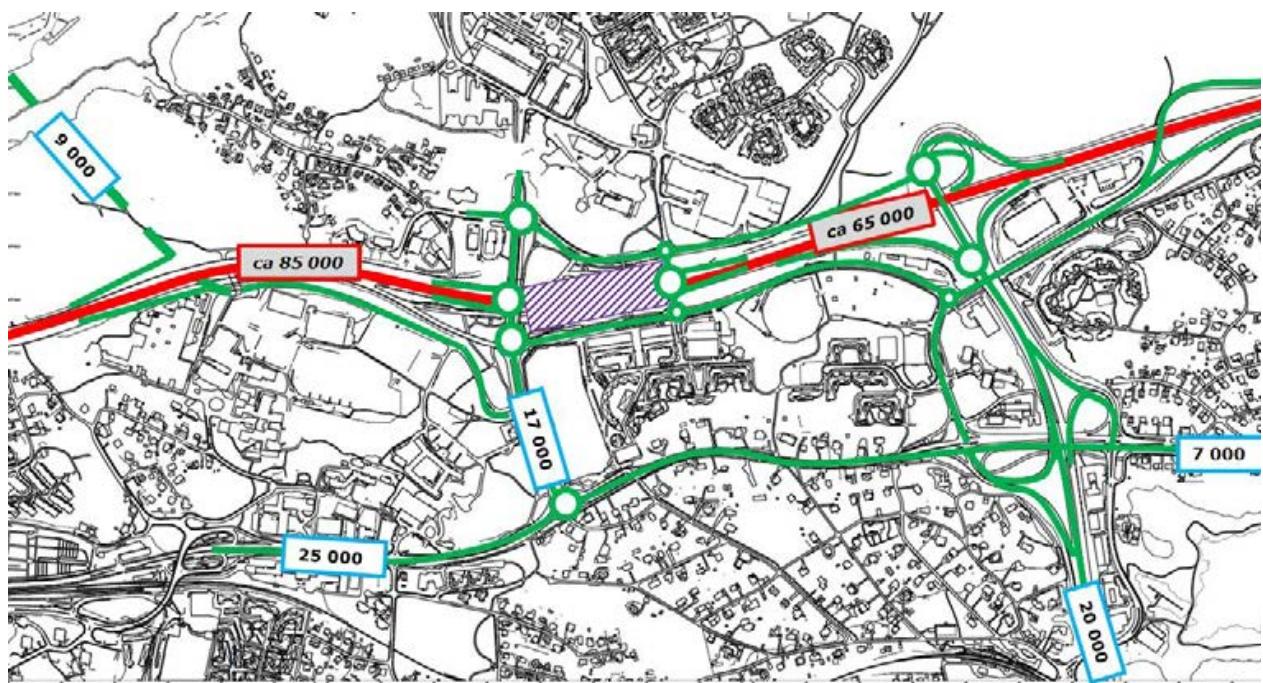
#### **Kommentar:**

En längre överdäckning av Värmdöleden kommer att utredas i den fortsatta planeringen. Kommande detaljplanearbetet får visa om det är möjligt att bevara Vikdalens skola. Detaljutformning av skol- och idrottsområdet och dess lokaler kommer också att utredas i det fortsatta planarbetet. Alla verksamheter ska dock ha nya anläggningar innan de äldre rivs. Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Lillängsskogen har tagits bort ur planprogrammet. Föreslagen bebyggelse i området inskränker sig till en fristående förskola i det nordvästra hörnet av skogen. Flera sträckningar av tunnelbanan studerades innan det nu valda alternativet bedömdes som mest optimalt.



**Nacka Kommun**

# Centrala Nacka trafikutredning

**Stockholm 2014-10-22**

# Centrala Nacka trafikutredning

Datum 2014-10-22  
Uppdragsnummer 1320004296  
Utgåva/Status

Carl Chytraeus  
Uppdragsledare

Magnus Kusoffsky  
Kollektivtrafik

Jevgenij Petoukhov  
Trafikmängder, kapacitet

Ramböll Sverige AB  
Box 17009, Krukmakargatan 21  
104 62 Stockholm

Telefon 010-615 60 00  
Fax 010-615 20 00  
[www.ramboll.se](http://www.ramboll.se)

Unr 1320004296 Organisationsnummer 556133-0506



## Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Övergripande trafiklösningar .....</b>	<b>2</b>
2.1	Alternativ "Förvandla" .....	3
2.2	Alternativ "Komplettera öst" .....	3
2.3	Alternativ "Komplettera väst" .....	4
<b>3.</b>	<b>Framtida trafikmängder .....</b>	<b>5</b>
3.1	Förutsättningar .....	5
3.2	"Förvandla" .....	9
3.3	"Komplettera öst" .....	9
3.4	"Komplettera väst" .....	10
<b>4.</b>	<b>Kapacitet.....</b>	<b>11</b>
4.1	"Förvandla" .....	11
4.2	"Komplettera öst" .....	13
4.3	"Komplettera väst" .....	14
<b>5.</b>	<b>Förslag till trafikstruktur.....</b>	<b>15</b>
5.1	Alternativ "Förvandla" väljs för vidare arbete .....	15

## Centrala Nacka trafikutredning

### 1. Bakgrund

Nacka kommun planerar att utveckla västra Sicklaön till en sammanhängande stadsbygd, som en fortsättning på Stockholms innerstad, från kommungränsen fram till Saltsjöbadsleden.

Stockholmsförhandlingen 2013 har resulterat i en överenskommelse om tunnelbana till Nacka, mot att Nacka kommun förbinder sig att planera för 13 500 nya bostäder. Tunnelbanans Blå linje ska få stationer i Sickla, Saltsjö-Järla och i centrala Nacka, vid Nacka Forum. Vid Nacka Forum planeras för en bussterminal i anslutning till Värmdöleden. Tunnelbanan ska stå färdig omkring år 2025.



*Figur 1. Översikt över planerad stadsbebyggelse på västra Sicklaön, med ungefärlig sträckning för den föreslagna tunnelbanan inlagd. Utredningsområdet för denna rapport är markerat i blått (karta från nacka.se).*

I samband med utbyggnaden av ny bebyggelse på Kvarnholmen byggs Kvarnholmsförbindelsen mellan Kvarnholmen och centrala Nacka. Förbindelsen går planskilt under Värmdöleden och ansluter till Griffelvägen. På sikt planeras för en ny trafikplats som ansluter Kvarnholmsförbindelsen till Värmdöleden.

Bergs oljehamn bör läggas ned och ersättas av 2 000 nya bostäder. Även i Nacka Strand planeras ny bebyggelse.

I samband med förtätningarna på västra Sicklaön har Nacka kommun sedan länge planerat för en överdäckning av Värmdöleden norr om Nacka Forum. Denna överdäckning kan kombineras med bygget av en ny bussterminal i anslutning till den planerade tunnelbanestationen.

## 2. Övergripande trafiklösningar



*Figur 2. Satellitfoto över området i dagsläget, med trafikplatserna Nacka, Skvaltan och Skogalund. Vid cykeltunneln i bildens västra utkant dras Kvarnholmsförbindelsen planskt under Värmdöleden (foto från eniro.se).*

WSP utredde under år 2007 trafiklösningarna kring Värmdöleden. Förslaget innebar en ombyggnad av trafikplats Skvaltan, med en ny koppling mot Skönviksvägen, samt en vägbro mellan Koralvägen och Jarlabergsvägen.



*Figur 3. Förslag från WSP 2007 på ny trafiklösning. Skönviksvägen ansluts till trafikplats Skvaltan, som får en ny utformning. En ny vägbro förbinder Koralvägen med Jarlabergsvägen. WSP, erhållen från Nacka kommun i november 2013.*

Under år 2010 gjorde Sweco en trafikutredning för centrala Nacka. Här studeras två möjligheter, som benämns Alternativ Förvandla och Alternativ Komplettera, som har utgjort utgångspunkt för vår utredning. Se avsnitt 2.1, 2.2 och 2.3.

Trafikverket har genomfört en förstudie för den framtida anslutningen mellan Kvarnholmsförbindelsen och Värmdöleden. Detta har inte studerats inom denna utredning.

Trafikplats Skvaltan, med kopplingen mot Skönviksvägen, föreslås byggas om i enlighet med WSP:s och Swecos utredningar. Trafikplats Skogalund föreslås behålla dagens utformning.

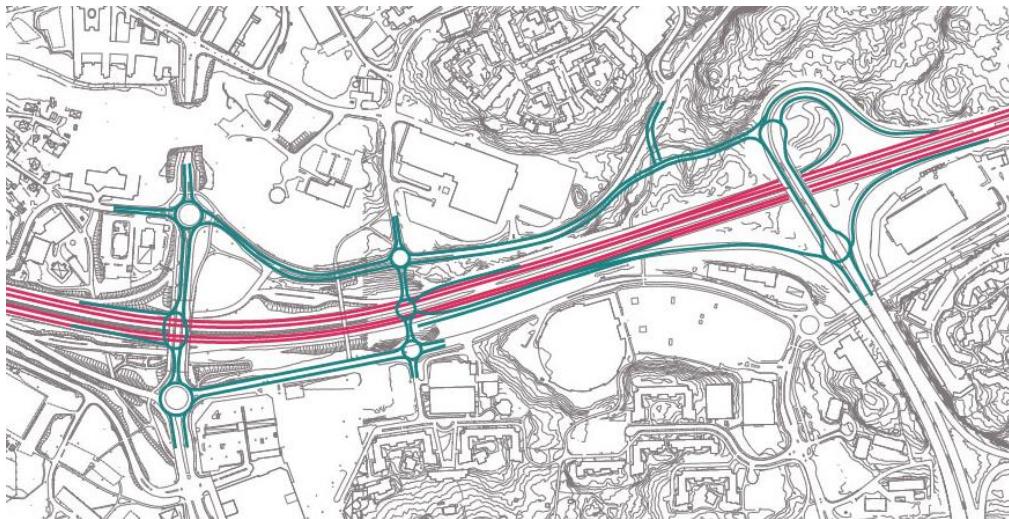
Samtliga alternativ har en ny förbindelse mellan Koralvägen och Jarlabergsvägen, som passerar planskilt över Värmdöleden. I samtliga alternativ ansluts Griffelvägen till Vikdalsvägen i befintlig trevägskorsning.

## 2.1

### **Alternativ "Förvandla"**

Alternativ "Förvandla" bygger på Swecos alternativ med samma namn, med den skillnaden att av- och påfartsramperna österut mot Värmdöleden har förts samman till en ny cirkulationsplats, mellan Skvaltans väg och Skönviksvägen.

Alternativet innebär att ramperna mot Värmdöleden västerut ansluter till en cirkulationsplats på Vikdalsvägen, medan ramperna mot Värmdöleden österut ansluter till en cirkulationsplats på Jarlabergsvägen. Befintliga ramper kan avvecklas, vilket ger förutsättningar för en enklare överdäckning.

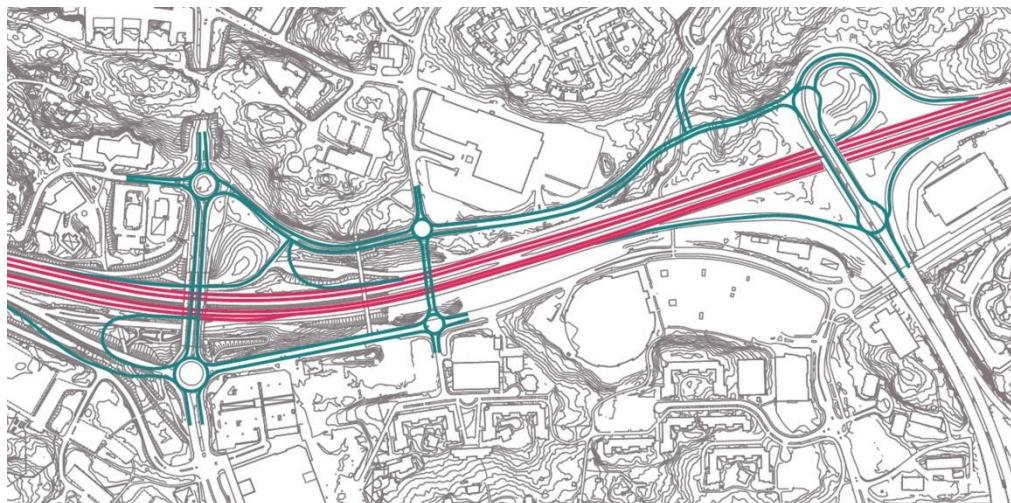


Figur 4. Principskiss över alternativ "Förvandla". Sweco, modifierad av Ramböll.

## 2.2

### **Alternativ "Komplettera öst"**

Alternativ "Komplettera öst" är WSP:s förslag från år 2007, som i Swecos utredning benämns Alternativ "Komplettera". Ramperna mot Värmdöleden västerut behålls i stora drag som i dagsläget, medan nya ramper mot Värmdöleden österut tillkommer. Jarlabergsvägens bro saknar direkt förbindelse till Värmdöleden.

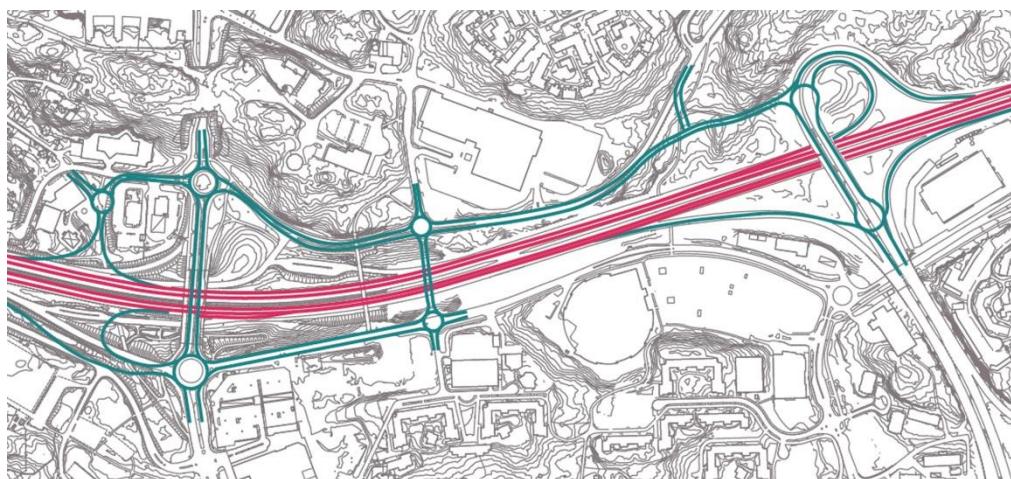


*Figur 5. Principskiss över alternativ "Komplettera öst". Sweco, modifierad av Ramböll.*

## 2.3

### **Alternativ "Komplettera väst"**

Alternativ "Komplettera väst" är ett nytt alternativ, som skiljer sig från "Komplettera öst" genom att ramperna på Värmdöledens norra sida har förskjutits västerut, och ansluter till Vikdalsvägen väster om cirkulationsplatsen i korsningen Vikdalsvägen/Augustendalsvägen/Skönviksvägen. Jarlabergsvägens bro saknar direkt förbindelse till Värmdöleden.



*Figur 6. Principskiss över alternativ "Komplettera väst". Sweco, modifierad av Ramböll.*

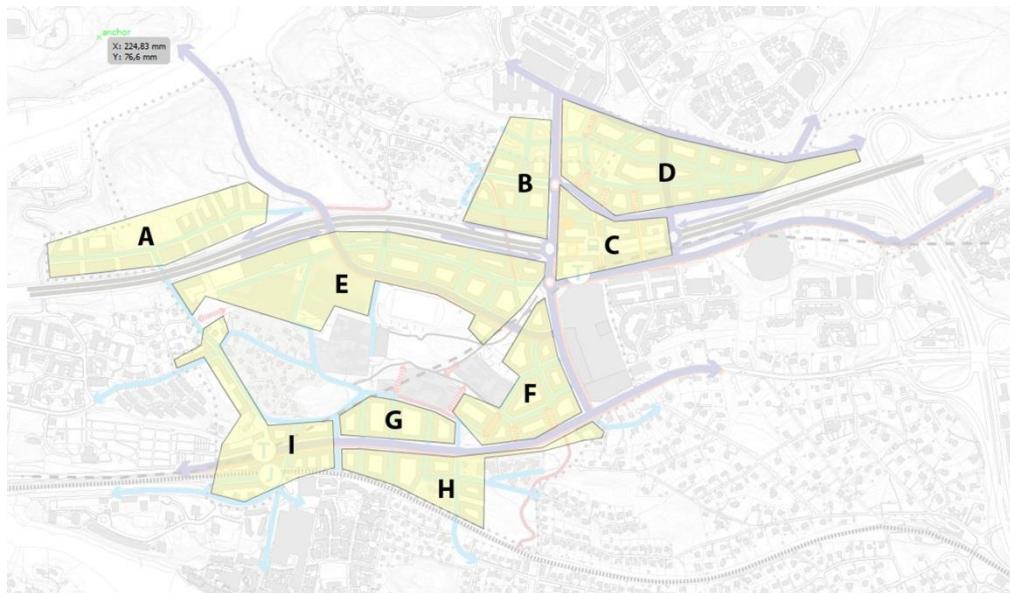
### 3. Framtida trafikmängder

#### 3.1 Förutsättningar

Det har tagits fram en trafikprognos för Nacka Centrum. Utgångsläget för prognosens har varit befintliga trafikmängder. Dessa härstammar från diverse trafikräkningar i området. De befintliga trafikmängderna (2013) kan ses i figur 7.



Figur 7. Trafikmängder 2013 (karta från google.com).



Figur 8. Möjliga exploateringar i området till år 2030. Baserad på uppgifter från Nacka kommun i oktober 2014.

I trafikprognosens för år 2030 ingår förutsättningar om att området kring Nacka C exploateras med ca 4 600 bostäder och 120 000 m<sup>2</sup> BTA verksamheter.

Exploateringarna i området fördelar sig enligt figur 8, plankarta och exploateringsprognos har erhållits från Nacka kommun. Alstringstal för nyexploateringar räknades fram med antagande om 2,5 fordonsrörelser per bostad samt 0,05 fordonsrörelser per 100 m<sup>2</sup> verksamhetsarea, detta med hänsyn till den utbyggda tunnelbanan till området. Den totala trafikalstringen för bostäderna uppnår ca 11 500 fordon/dygn medan verksamheterna förväntas generera ca 6 000 fordon/dygn. Tabell 1 visar trafikalstring per exploateringsområde.

*Tabell 1. Trafikalstring per exploateringsområde. För områdenas geografiska avgränsning, se figur 8.*

Områden	Bostäder	Verksamheter BTA	Alstring bostäder	Alstring verksamheter
A	340	23000	850	1150
B	320	12000	800	600
C	220	22000	550	1100
D	950	11000	2375	550
E	900	40000	2250	2000
F	600	500	1500	25
G	430	500	1075	25
H	440	500	1100	25
I	400	11000	1000	550
<i>Summa</i>	<i>4600</i>	<i>120500</i>	<i>11500</i>	<i>6025</i>

Trafiken på genomfartslederna Värmdöleden, Värmdövägen och Saltsjöbadsleden räknas upp med 1-1,5 % per år. Kvarnholmsförbindelsen med tillhörande trafikplats vid Värmdöleden antas vara byggd och generera ett tillskott på ca 9 000 fordon/dygn, varav 4 200 fordon/dygn antas ta sig via Griffelvägen in mot området kring Trafikplats Nacka (enligt Rambölls utredning från år 2012). Nacka Strand byggs ut och genererar ett trafiktillskott på 4 800 fordon/dygn, enligt Swecos rapport *Trafikunderlag till Detaljplaneprogram Nacka Strand*, 2013-10-11. Bergs oljehamn bedöms byggas ut med 2 000 bostäder enligt utbyggnadsprognos från Nacka kommun daterad 2013-09-16. Detta bedöms generera 6 000 fordon/dygn med ett antagande om 3 fordonsrörelser per bostad.

Tabellerna nedan visar fördelningsnycklar för den nyalstrade trafiken. Generellt fördelar trafiken från exploateringarna enligt fördelningsnyckel i tabell 2, som härstammar från Swecos rapport *Trafikunderlag till detaljplaneprogram Nacka Strand (baserad på enkät Satsa II)*. Den nyalstrade trafiken till och från zonen Sicklaön fördelas enligt antagande i tabell 3. Trafiken till och från Kvarnholmen har en antagen fördelning enligt tabell 4.

*Tabell 2. Fördelningsnyckel enligt Trafikunderlag till Detaljplaneprogram Nacka Strand, (Baserad på enkät Satsa II). Fördelning för nyexploateringar och Nacka Strand.*

Nacka öster om Skurubron	8 %
Sicklaön	10 %
Fisksätra och Saltsjöbaden	2 %
Värmdö	7 %
Stockholms innerstad	14 %
Söder om Saltsjö-Mälarsnittet	33 %
Norr om Saltsjö-Mälarsnittet	26 %
<i>Summa</i>	<i>100 %</i>

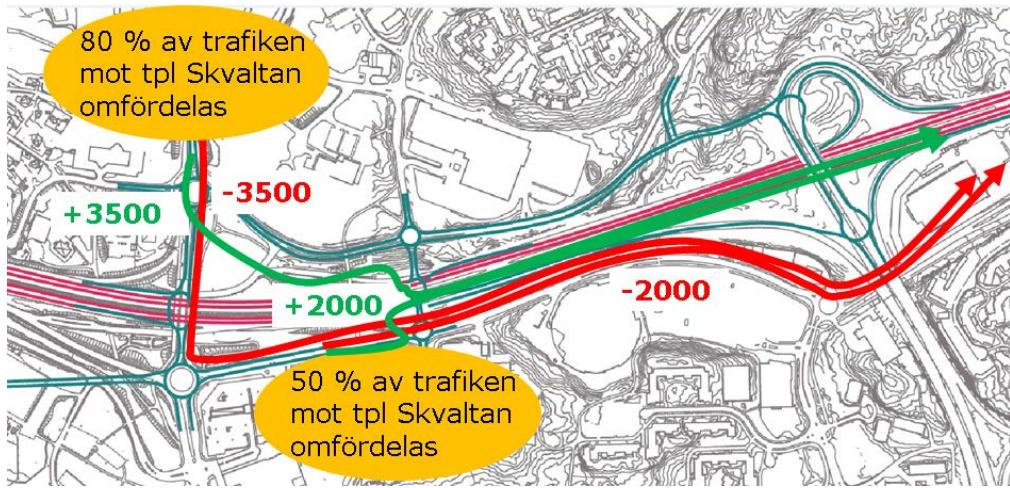
*Tabell 3. Fördelning av trafiken mot Sicklaön i tabell 2.*

Västra Sicklaön	30 %
Östra Sicklaön	30 %
Nacka Forum	40 %
<i>Summa</i>	<i>100 %</i>

*Tabell 4. Fördelningsnyckel av trafiken som kommer över Kvarnholmsförbindelsen. Trafiken från Kvarnholmen mot Västra Sicklaön går på Henriksdalsvägen och passerar inte Kvarnholmsförbindelsen.*

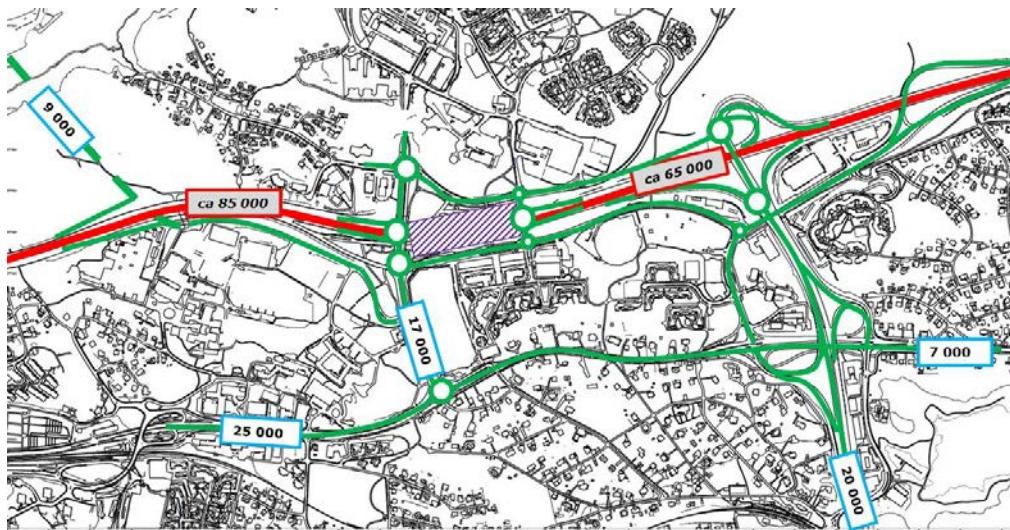
Öster om Skurubron	30 %
Östra Sicklaön	10 %
Nacka Forum	50 %
Fisksätra och Saltsjöbaden	10 %
<i>Summa</i>	<i>100 %</i>

Den befintliga trafikplats Nacka saknar ramper mot öst. Det innebär att trafiken mellan exempelvis Nacka strand och Värmdö får ta sig fram via Skvaltans väg och trafikplats Skoglund. 2030 när ramperna mot öst är utbyggda kommer det leda till överflyttningar av trafiken från Skvaltans väg och trafikplats Skoglund till de nya ramperna. Omfördelningarna bedöms bli ca 3 500 fordon/dygn från området kring Nacka Strand och ca 2 000 fordon/dygn för området kring Nacka Forum. Omfördelningarna illustreras i figur 9.



Figur 9. Omfordelning av befintliga trafikströmmar.

Figur 10 visar trafikfordelningen i området år 2030. Ytter delar av det studerade området såsom Värmdövägen, trafikplatsen vid Kvarnholmsförbindelsen och trafikplats Skoglund har samma trafikmängder i alla utformningsalternativen medan trafikmängderna varierar i utsnittet kring trafikplats Nacka i de olika alternativen. Dessa utsnitt presenteras vidare i kapitel 3.2 till och med 3.4.

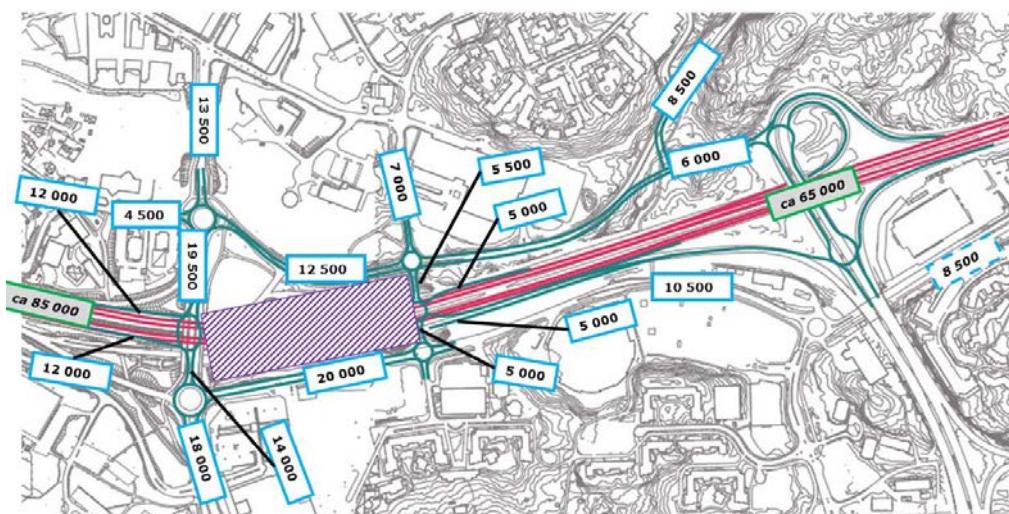


Figur 10. Schematisk översikt av trafiksystemet år 2030.

## 3.2

**"Förvandla"**

Figur 11 visar trafikprognoserna för alternativ "Förvandla". Placering av östliga ramperna på den östra sidan av överdäckningen jämnar ut trafikflödet i området och avlastar Vikdalsvägen. Den högst belastade korsningen i näset bedöms vara i cirkulationsplatsen där de västliga ramperna ansluter till Vikdalsvägen väster om överdäckningen. Cirkulationsplatsen vid Vikdalsvägen/Skvaltans väg är en annan punkt med höga trafikmängder. Eftersom dessa cirkulationsplatser ligger nära varandra finns det risk att de påverkar varandras kapacitet exempelvis genom att köbildning från den ena cirkulationsplatsen sprider sig bakåt till den andra.



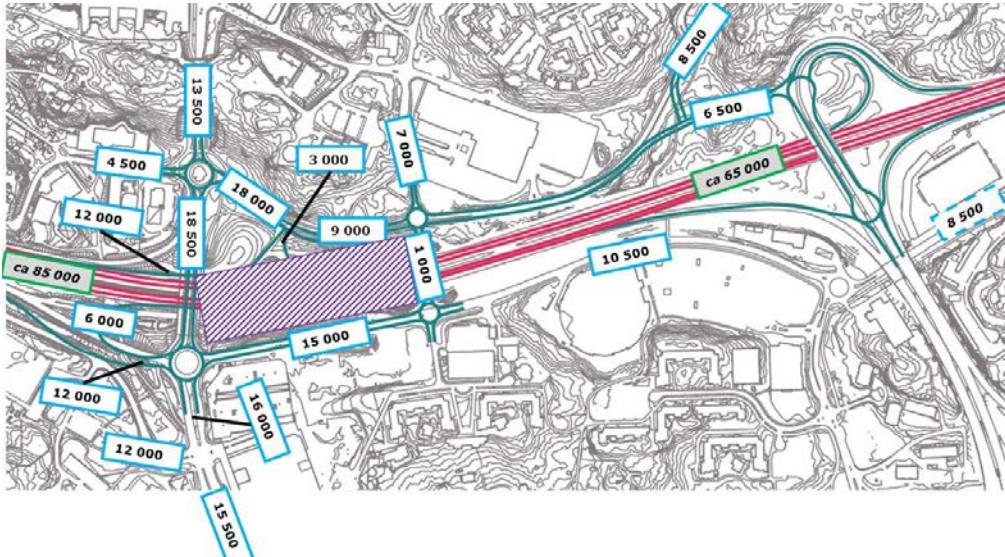
Figur 11. Trafikmängderna i alternativet "Förvandla" år 2030.

## 3.3

**"Komplettera öst"**

Figur 12 visar trafikprognoserna för alternativ "Komplettera öst". Den nya förbindelsen över Värmdöleden öster om överdäckningen tar över viss trafik från Vikdalsvägen, men eftersom de östliga ramperna ligger närmare Vikdalsvägen ligger huvuddelen av trafiken kvar där.

Eftersom den östliga påfartsrampen kopplas till cirkulationsplatsen vid Vikdalsvägen/Skvaltans väg ökar trafikflödet i denna korsning. Även cirkulationsplatsen vid Vikdalsvägen/Skönviksvägen får ta emot större trafikmängder jämfört med dagens situation. De nämnda cirkulationsplatserna bedöms vara de mest belastade punkterna i trafiksystemet.

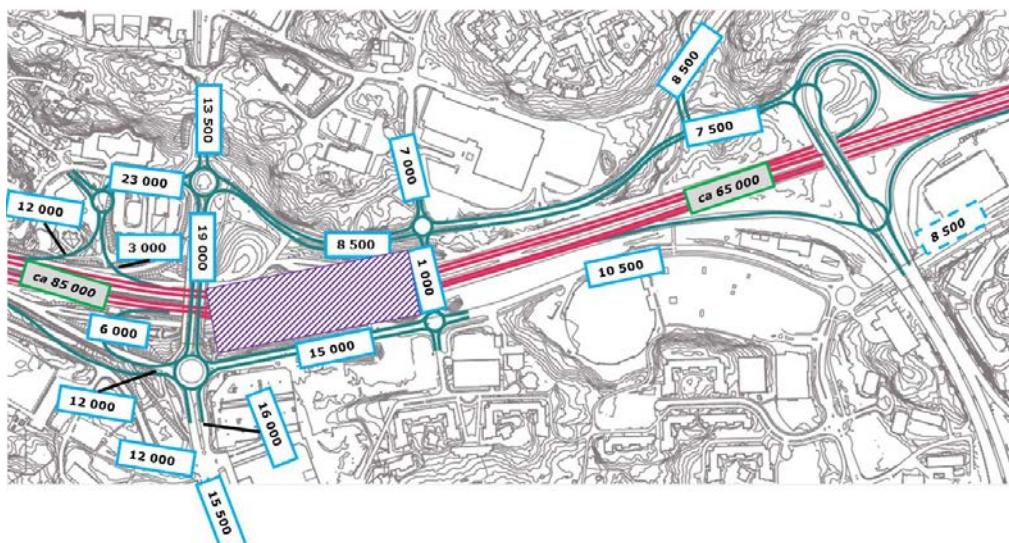


Figur 12. Trafikmängderna i alternativet "Komplettera öst" år 2030.

### 3.4

#### "Komplettera väst"

Figur 13 visar trafikprognosen för alternativ "Komplettera väst". Trafikflödena i detta utformningsalternativ liknar de i "Komplettera öst". Skillnaden är att på- och avfartsramperna norr om Värmdöleden ansluts väster om Vikdalsvägen vilket ger viss omfördelning av trafikströmmar kring den norra cirkulationsplatsen vid Vikdalsvägen och Skönviksvägen. Cirkulationsplatserna utmed Vikdalsvägen bedöms vara de mest belastade punkterna i systemet.



Figur 13. Trafikmängderna i alternativet "Komplettera väst" år 2030.

## 4. Kapacitet

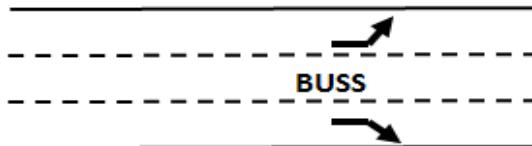
De mest belastade korsningarna i respektive utredningsalternativ har kapacitetsberäknats för att säkerställa utformningarnas funktion under dygnets maxtimmar. Maximtrafiken antas utgöra 10 % av dynstrafiken. Biltrafikens riktningsfördelning, antal fotgängare på övergångsställen och andelen tung trafik baseras på antaganden.

Utformningen av framtida bussterminal vid Nacka centrum är inte beslutad. Kapacitetsberäkningarna i denna utredning har byggt på en antagen bussterminal på överdäckning som även bussarna till och från Slussen trafikerar. Vidare utredningar av bussterminal kan komma att påverka utformningen av Värmdöledens ramper.

### 4.1

#### "Förvandla"

Den mest belastade korsningen i trafiksystemet är cirkulationsplatsen där de västliga ramperna ansluter till Vikdalsvägen väster om överdäckningen. Avfartsrampens anslutning till cirkulationsplatsen bör utformas enligt figur 14 med tre körfält, varav den mittersta är kollektivtrafikkörfält. På så sätt kan dels busstrafiken prioriteras och dels förbättras framkomligheten för biltrafiken då bussarna inte tar upp plats i kömagasinen.



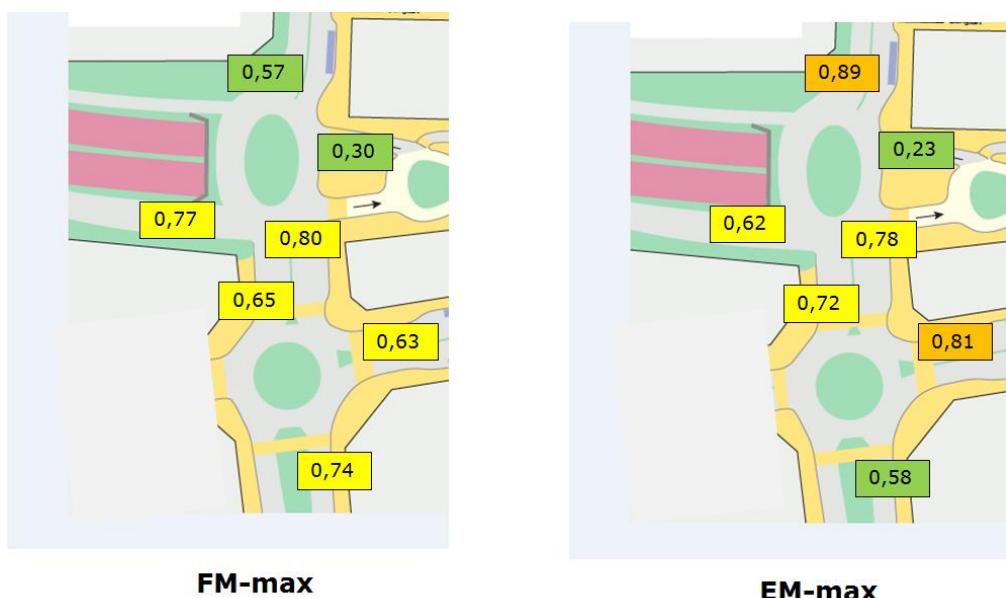
*Figur 14. Utformning av avfartsrampens anslutning till cirkulationsplatsen.*

De största trafikströmmarna i cirkulationsplatsen är till och från ramperna och fördelar norrut respektive söderut på Vikdalsvägens bro över Värmdöleden, medan den nord-sydliga trafikströmmen över bron är betydligt mindre. Den östliga frånfarten från cirkulationsplatsen är endast öppen för busstrafik och den östliga tillfarten är relativt lågtrafikerad. Detta skapar en kapacitetsmässigt gynnsam trafiksituation då den mest kritiska trafikströmmen från Värmdöledens avfartsramp är underordnad enbart trafikströmmen från norr till söder i cirkulationen.

Kapacitetsberäkningarna i Capcal visar att kapaciteten i cirkulationsplatsen är tillräcklig både under för- och eftermiddagens maxtimmar. De högsta belastningsgraderna per tillfart redovisas i figur 15. Högsta belastningsgraden på Värmdöledens avfartsramp uppstår under FM-max och uppgår till 0,77, vilket innebär en mindre god framkomlighetsstandard enligt VGU. Det innebär ingen bestående köbildning, medelkö längden beräknas till 1-3 fordon. Under EM-max är det den norra anslutningen som är högst belastad med belastningsgrad på 0,89 och medelkö längd på ca 4 fordon.

En förutsättning för att cirkulationsplatsen Vikdalsvägen/ Skvaltans väg ska få tillräcklig kapacitet är att Griffelvägen ansluts till Vikdalsvägen i dess befintliga läge. Cirkulationsplatsen Vikdalsvägen/ Skvaltans väg utgör då en trevägscirkulationsplats.

Belastningsgraderna från kapacitetsberäkningen av alternativet illustreras i figur 15. Belastningsgraden på den norra tillfarten till cirkulationsplatsen är under FM-max 0,65 med en medelköbildning på 1-2 fordon i kö. Under EM-max är belastningsgraden 0,72 och medelköbildningen är 2-3 fordon i kö, vilket innebär en kölängd på ca 20 m. I och med detta bedöms att köbildung i normalfallet rymds inom körfältsmagasinet mellan cirkulationsplatserna. Den mest belastade tillfarten för den södra cirkulationsplatsen är den östra anslutningen som under EM-max har belastningsgrad på 0,81, vilket innebär i genomsnitt ca 3-5 fordon i kö.



*Figur 15. Trafikmängderna i alternativet "Förvandla" år 2030 med Griffelvägens anslutning till Vikdalsvägen i dagens läge.*

Resultaten från kapacitetsberäkningen **av alternativet "Förvandla"** med en trevägscirkulationsplats i Vikdalsvägen/Skvaltans väg visar att risk för ömsesidig blockering av cirkulationsplatserna utmed Vikdalsvägen är låg. Eftersom Capcal enbart kan hantera en korsning i taget bör man ändå studera utformningen som en helhet med hjälp av trafiksimering.

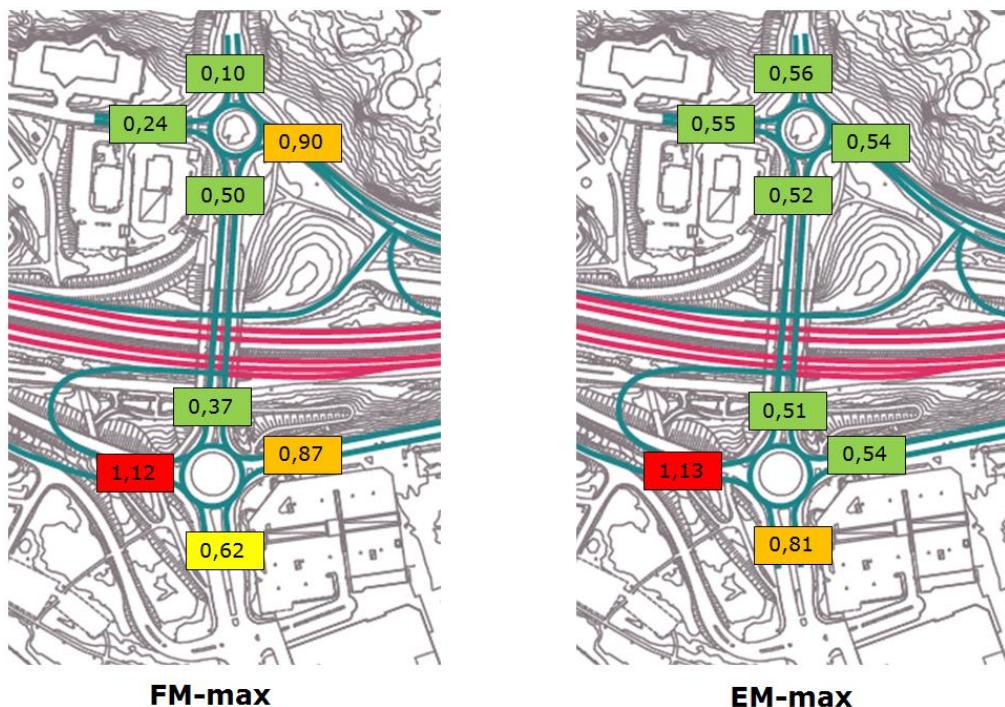
4.2

### "Komplettera öst"

Kapacitetsberäkningen av alternativet "Komplettera öst" illustreras i figur 16.

Cirkulationsplatsen på Vikdalsvägen norr om Värmdöleden har tillräcklig kapacitet under högtrafiktimmarna. Den högsta belastningen uppkommer under FM-max på anslutningen från Skönviksvägen med belastningsgraden 0,90.

Cirkulationsplatsen på den södra sidan av Värmdöleden är däremot överbelastad, där avfartsrampen från Värmdöleden har belastningsgraderna 1,12 respektive 1,13 och medelkölängder på ca 90 fordon (ca 700 m) under för- respektive eftermiddagens maxtimmar.



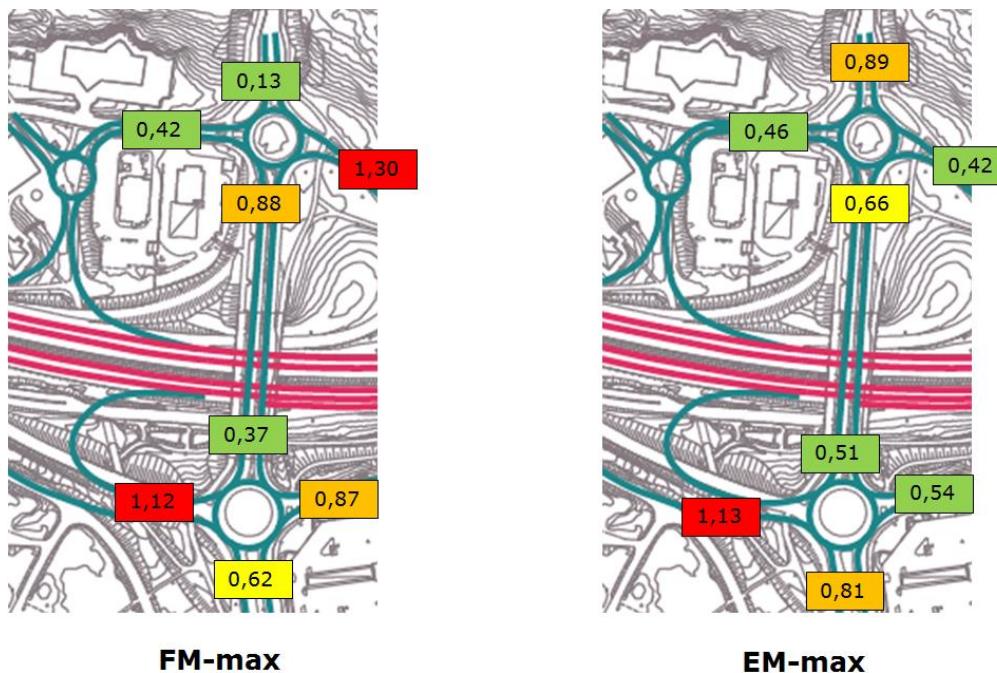
Figur 16. Trafikmängderna i alternativet "Komplettera öst" år 2030.

4.3

### "Komplettera väst"

I alternativet "Komplettera väst" är kapaciteten i cirkulationsplatsen söder om Värmdöleden samma som i alternativet "Komplettera öst", **det vill säga** anslutningen från Värmdöleden är överbelastad. Även den norra cirkulationsplatsen blir överbelastad under FM-max. Detta beror på att i och med att Värmdöledens ramper ansluts väster om Vikdalsvägen ökar vänsterströmmen söderifrån mot väst, vilket leder till att trafiken från Skönviksvägen har under FM-max svårt att ta sig in i cirkulationsplatsen på grund av högt flöde i cirkulationen.

Under FM-max är kapaciteten i den norra cirkulationsplatsen otillräcklig med den högsta belastningsgraden på 1,30, vilket innebär att kön på Skönviksvägen är omfattande och växer snabbare än den hinner avvecklas. Under EM-max är kapaciteten i den norra cirkulationsplatsen tillräcklig med den högsta belastningsgraden på 0,89 för anslutningen från Nacka Strand. Figur 17 visar resultatet från kapacitetsberäkningen.



Figur 17. Trafikmängderna i alternativet "Komplettera väst" år 2030.

## 5. Förslag till trafikstruktur

5.1

### **Alternativ "Förvandla" väljs för vidare arbete**

Trafikutformning enligt alternativ "Förvandla" väljs för vidare arbete, då det innebär den enklaste strukturen såväl för trafikplatsen och bebyggelsen på och omkring överdäckningen, och då studierna visar att lösningen fungerar kapacitetsmässigt (se kapitel 4.1). Griffelvägens anslutning mot Vikdalsvägen bör studeras vidare.

Vidare utredningar av bussterminal kan komma att påverka utformningen av Värmdöledens ramper.

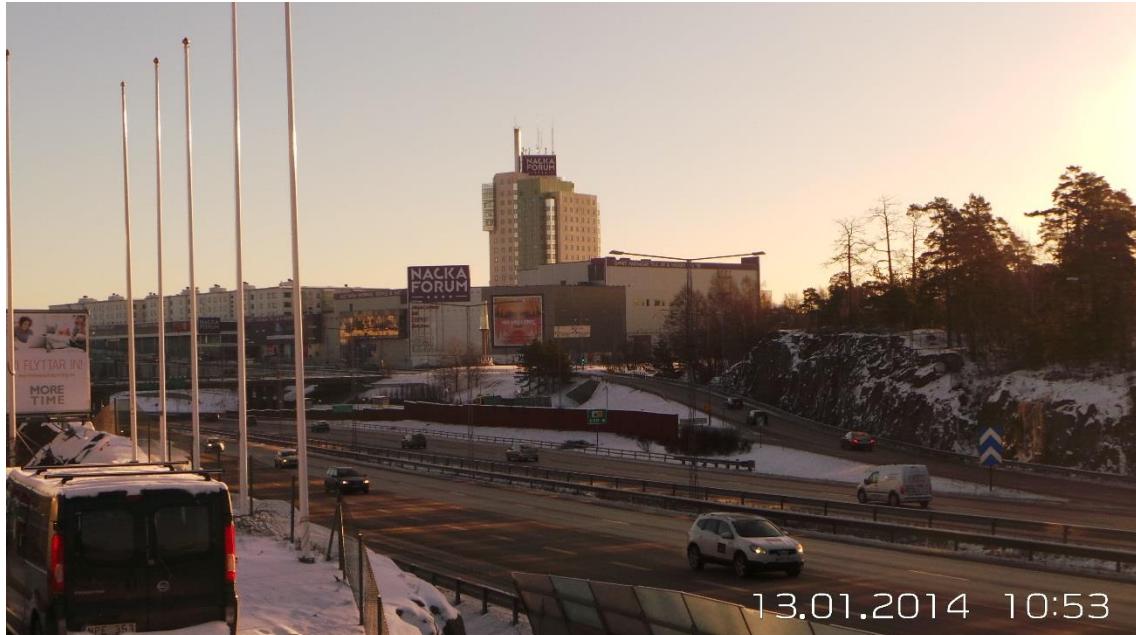
---

## RAPPORT

---

UPPDRAKSNUMMER: 1143619000

### DAGVATTENUTREDNING FÖR PLANPROGRAM - CENTRALA NACKA



2014-04-16, REVIDERAD 2014-10-21

**SWECO ENVIRONMENT AB, DAGVATTENGRUPPEN**

UPPDRAKSLEDARE: GUDRUN ALDHEIMER  
HANDLÄGGARE: JONAS SJÖSTRÖM, JENNY PIRARD  
KVALITETSGRANSKARE: IRINA PERSSON

## Sammanfattning

Sweco har fått i uppdrag av Nacka kommun att genomföra en översiktlig dagvattenutredning för programområdet centrala Nacka. Syftet med utredningen är att redovisa förslag till principlösningar för dagvattenhantering inom hela programområdet.

Utredningen avser även att redogöra för beräknade föroreningshalter och -mängder som tillförs recipienterna idag samt visa hur belastningen förändras i och med nybyggnation och ökade trafikintensiteter. Om utredningen visar att renig behövs ska möjliga platser för reningsanläggningar identifieras och lokaliseras.

Området är indelat i tre avrinningsområden. Avrinningsområde 1 och 2 avrinner till Saltsjön, där område 1 består av skogsområdet Ryssberget och område 2 sträcker sig från Skvaltans trafikplats i öster till Ryssberget i väster. Avrinningsområde 3 ligger söderut och avrinner till Järlasjön. Då avrinningsområde 1 blir i det närmaste oförändrat efter exploatering har utredningen fokuserat på de två andra avrinningsområdena 2 och 3, där således så gott som all nyexploatering sker. Strukturen för planområdet är dock inte fastställd och uppdateras med jämna mellanrum. Rapportens beräkningar och kartmaterial är baserat på planförslaget som det såg ut vid årsskiftet 2013/2014. Nyare planförslag har studerats och preliminära jämförelser har visat att det inte blir någon betydande skillnad i markanvändning eller föroreningsmässigt jämfört med hur planen såg ut vid årsskiftet.

Föroreningsberäkningarna visar att mängden föroreningar minskar om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas. Föroreningsbelastningen för avrinningsområdena visar på en medelreningeffekt med LOD på ca 20 % för avrinningsområde 2 och ca 27 % för område 3. Beräkningarna visar också att alla halter minskar eller förblir oförändrade efter exploatering med LOD, dock överskrids ca hälften av ämnena vid jämförelse med de föreslagna riktvärderna.

Beräkningarna i rapporten visar alltså att ytterligare renig krävs för att klara de föreslagna riktvärderna för dagvattenutsläpp i recipienterna Saltsjön och Järlasjön. För att nå så stor reningeffekt som möjligt bör reningsanläggningar ligga så nära utsläppspunkterna som det går. Det har dock varit svårt att hitta platser för placering av större anläggningar då området är väldigt exploaterat och på vissa ställen mycket kuperat. Några tänkbara platser har dock identifierats. För avrinningsområde 2 skulle en dagvattenanläggning kunna anläggas vid en lekplats i Vikdalens. Den befintliga våtmarken vid Vikdalens/Ryssberget är ett annat förslag som kan utredas. I avrinningsområde 3 har ett område vid Järla station identifierats som en möjlig plats för en samlad dagvattenhantering. Längsgående dagvattenmagasin under gång- och cykelvägar längs Värmdövägen är också en möjlighet.

Här ska tilläggas att ytterligare utredning krävs för de föreslagna platserna och anläggningstyperna då denna dagvattenutredning är översiktlig. Eventuellt kan det framstå fler ytor i senare planeringsskede, som kan passa bra för en samlad dagvattenhantering, t ex i anslutning till större vägar där omdaning sker och där markområden blir tillgängliga. I fortsatta utredningar får man vara öppen för att hitta sådana andra platser som är möjliga att utnyttja.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Underlagsmaterial</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Områdesbeskrivning</b>	<b>3</b>
3.1	Programområdet	3
3.1.1	Före exploatering	3
3.1.2	Efter exploatering	3
3.2	Avrinningsområden	5
3.3	Recipienter	6
3.3.1	Strömmen/Saltsjön	6
3.3.2	Järlasjö	7
<b>4</b>	<b>Förutsättningar för planprogrammet</b>	<b>8</b>
4.1	Krav på renning	8
4.2	Nacka kommuns dagvattenstrategi, policy och anvisningar	8
<b>5</b>	<b>Metod</b>	<b>10</b>
5.1	Föroreningsberäkningar	10
5.1.1	Jämförelse mot riktvärden	10
5.1.2	Indata	11
5.2	Platsbesök	13
<b>6</b>	<b>Resultat</b>	<b>14</b>
6.1	Föroreningsberäkningar	14
6.1.1	Slutsats beräkningar	17
<b>7</b>	<b>Principlösningar för dagvattenhantering i Centrala Nacka</b>	<b>19</b>
7.1	Kvartersmark	20
7.1.1	Gröna tak	20
7.1.2	Stuprörsutkastare och rännor	21
7.1.3	Växtbäddar och regngårdar	22
7.1.4	Permeabla beläggningar	24
7.1.5	Lokala födröjning- och reningsdammar	25
7.1.6	Multifunktionella ytor	26
7.2	Dagvattenhantering gata	27
7.2.1	Dagvattenhantering i trädader	27
7.2.2	Svackdiken	29
7.3	Allmän platsmark	30
7.3.1	Våtmark	30

RAPPORT  
2014-04-16, REVIDERAD 2014-10-21

7.3.2	Skärmbassänger	30
7.4	Skötsel av småskaliga LOD-anläggningar	32
7.5	Kostnader – anläggning och drift	32
7.5.1	Gröna tak	32
7.5.2	Växtbäddar	32
7.5.3	Permeabla beläggningar	33
7.5.4	Dagvattendammar	33
7.5.5	Svackdiken	34
7.5.6	Multifunktionella ytor	34
7.5.7	Skelettjordar	34
7.5.8	Våtmark	34
7.5.9	Skärmbassänger	34
<b>8</b>	<b>Platsspecifika lösningar för programområdet centrala Nacka</b>	<b>35</b>
8.1	Avrinningsområde 2	35
8.1.1	Våtmark vid Vikdalens/Ryssberget	35
8.1.2	Stadspark i Stadshusområdet	36
8.1.3	Dagvattenanläggning längs Vikdalsvägen	37
8.1.4	Skärmbassäng i Strömmen	37
8.2	Avrinningsområde 3	37
8.2.1	Dagvattenhantering vid Järla station	37
8.2.2	Dagvattenhantering längs med Värmdövägen	39
8.3	Slutsats för platsspecifika anläggningar	39

## Bilagor

- Bilaga 1      Karta – ARO med flödespilar
- Bilaga 2      Karta – Markanvändning före exploatering
- Bilaga 3      Karta – Markanvändning efter exploatering

## 1 Inledning

Nacka kommun planerar att utveckla centrala Nacka till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel, som både visuellt och funktionellt kan uppfattas som Nackas centrum. Området ska präglas av attraktiva offentliga stråk och platser. En viktig målsättning är att förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att området ska kunna upplevas som en helhet.

I och med detta har Sweco fått i uppdrag att utreda hur dagvattnet kan hanteras inom programområdet, dels genom lokalt omhändertagande på kvartersmark och på allmän platsmark och dels genom större uppsamlande reningsanläggningar i form av t.ex. dammar, dagvattenmagasin och våtmarker. Syftet är att en framtida exploatering inte ska försämra vattenkvaliteten i berörda recipenter samt att minska belastningen till recipienterna i syfte att nå beslutade miljökvalitetsnormer.

Utredningen avser redogöra för de förureningshalter och mängder som tillförs recipienterna idag samt visa hur belastningen förändras i och med nybyggnation och ökade trafikintensiteter. I utredningen ingår även att ta fram principlösningar samt föreslå möjliga platser för större uppsamlande reningsanläggningar.

Då strukturen för planområdet inte är fastställd och uppdateras med jämna mellanrum är rapportens beräkningar och kartmaterial baserat på underlagsmaterial tillhandahållit vid årsskiftet 2013/2014. Nyare planförslag har studerats och preliminära jämförelser har visat att det inte blir någon betydande skillnad i markanvändning eller förureningsmässigt jämfört med hur planen såg ut vid årsskiftet.

## 2 Underlagsmaterial

- Grundkarta och ledningskarta för det studerade planområdet med omnejd
- Exploderingsområden, 2013-12-09
- Översiktsplan för centrala Nacka, 2007-01-10
- Centrala Nacka trafikutredning, Ramböll, 2014-01-10
- Dagvattenpolicy. Antagen av Kommunstyrelsen 2010-05-03
- Dagvattenstrategi för Nacka kommun, Januari 2008.
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun, 2011-06-27
- Platsbesök, genomfört 2014-01-13
- VISS: <http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE591920-180800>

2 (39)

RAPPORT  
2014-04-16, REVIDERAD 2014-10-21

### 3 Områdesbeskrivning

#### 3.1 Programområdet

Programområdet är ett ca 110 ha stort område som innehåller Stadshusområdet, Järlahöjdens skol- och idrottsområde, Birkaområdet, delar av Värmdövägen och Värmdöleden samt Ryssberget.

Nedan visas programområdet, se *Figur 1*. De skräffrade områdena har inte tagits med i beräkningarna då lutning och ledningsnät gör att det inte påverkar dagvattnet från programområdet.



**Figur 1.** Programområdet. De skräffrade områdena påverkar inte avrinningen från programområdet.

##### 3.1.1 Före exploatering

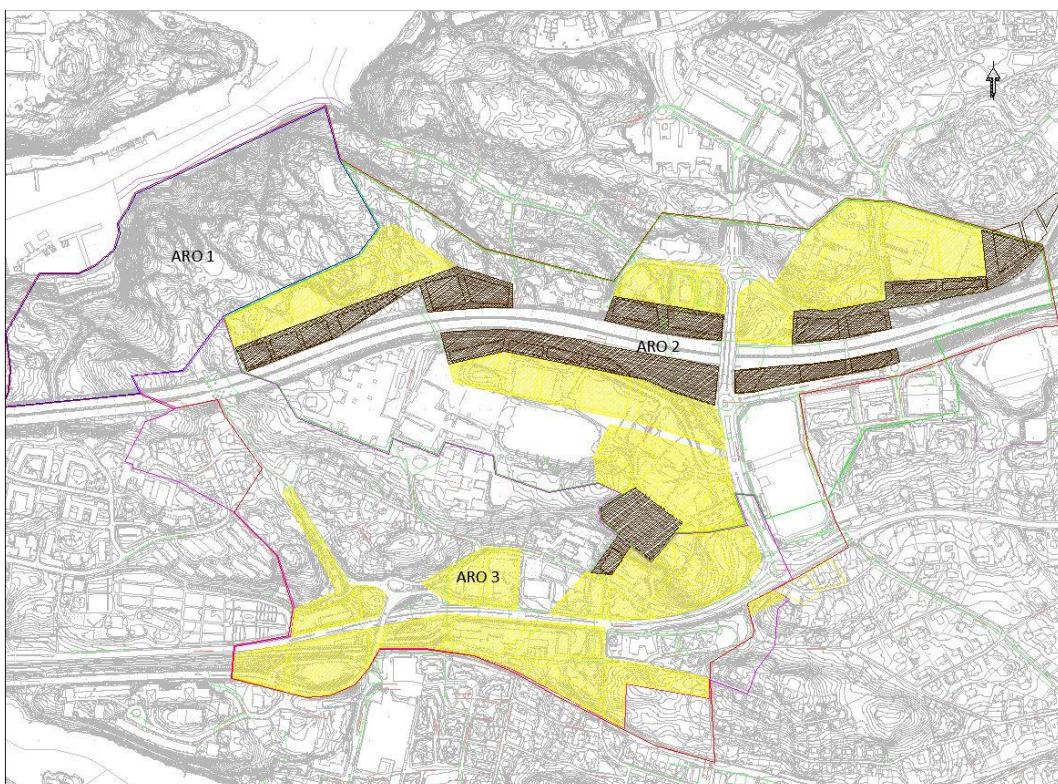
Området som det ser ut idag breder ut sig på ett stort område och är relativt spretigt med avsaknad av gemensam struktur. Området delas dessutom av Värmdöleden. Mer än en tredjedel av området består idag av skog och grönområden, till övrig markanvändning hör handel och kontor, skol- och sportområden, delar av Värmdövägen och Värmdöleden samt bostäder av blandad karaktär.

##### 3.1.2 Efter exploatering

Nacka kommun som är den största markägaren i området har en vision att centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel som ska uppfattas som kommunens centrum. En viktig målsättning är att förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att området ska kunna upplevas som en helhet. Området ska

präglas av attraktiva offentliga stråk och platser samt ett varierande innehåll av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skolor samt idrottsplatser. En överbyggnad av Värmdöleden vid Nacka Forum finns med i planen för framtiden i syfte att knyta samman centrum med Nacka Strand och Jarlaberg. En förbindelse mellan Nacka och Kvarnholmen är redan påbörjad.

Figuren nedan, *Figur 2*, visar de planerade områden som kan bli aktuella för exploatering och förtätning. Här ska det förtydligas att omfattningen, typ av markanvändning samt placering är preliminära och kan komma att förändras. Den gula skräfferingen står idag för bostäder, här kan det förekomma handel och/eller kontor på entréplan i vissa delar av området. Den bruna skräfferingen avser handel och/eller kontor.



**Figur 2.** Preliminär markanvändning efter exploatering – gulmarkering innebär bostäder där handel och/eller kontor på entréplan kan förekomma i vissa delar. Brun markering innebär handel och/eller kontor.

### 3.2 Avrinningsområden

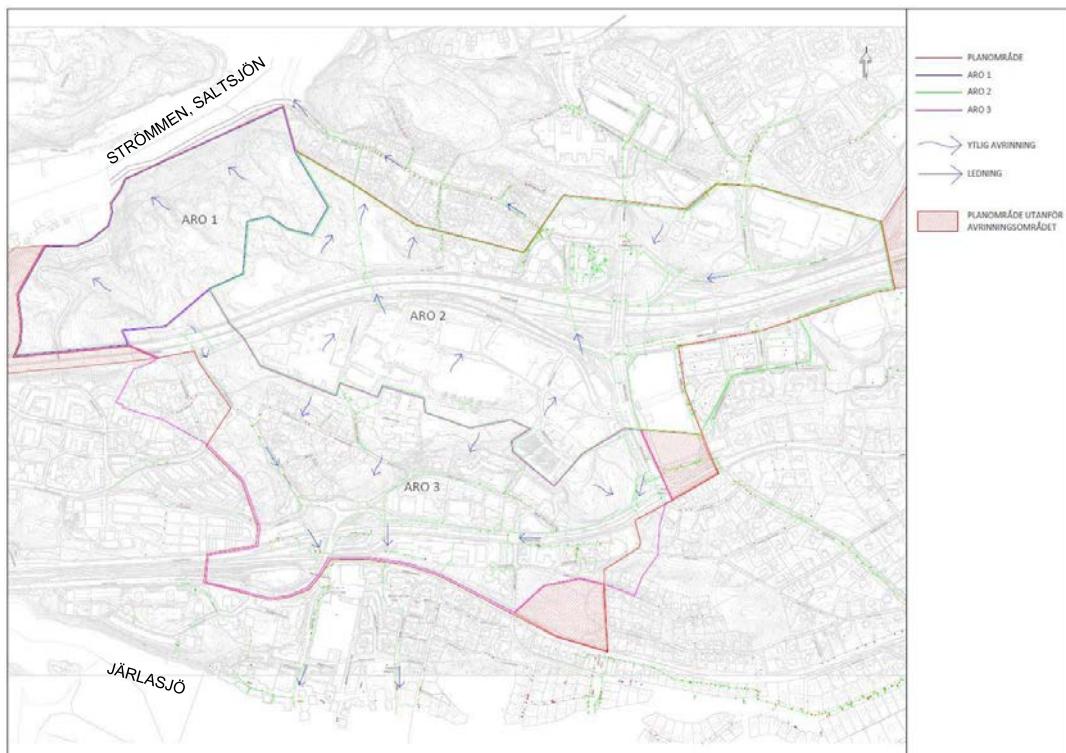
Programområdet Centrala Nacka är uppdelat i tre stycken avrinningsområden (Aro).

Avrinningsområde 1 och 2 avrinner till Strömmen i Saltsjön och avrinningsområde 3 avrinner till Järlasjön, se *Figur 3*.

Aro 1 – är ett 17,5 ha stort område som är beläget i den norra delen av Centrala Nacka och består av skogsområdet Ryssberget. Aro 1 blir i stort sett oförändrat efter exploateringen sånär som på viss exploatering i gränsen mellan Aro 1 och Aro 2 som dock inte påverkar avrinningen nämnvärt.

Aro 2 – är ett 54 ha stort område som sträcker sig från Skvaltans trafikplats i öster till Ryssberget i väster. Området består av blandad markanvändning där delar av Värmdöleden, Nacka Forum, Nacka gymnasium, Nacka sportcentrum samt skog och grönområden står för de största arealerna. Hela Aro 2 avrinner till en och samma utsläppspunkt i Strömmen, Saltsjön.

Aro 3 – är ett ca 37 ha stort område som inramas av Saltsjöbanan i söder och Nacka sportcentrum i norr. Området består till stor del av bostäder, skolor, grönområden samt delar av Värmdövägen. Hela området avrinner till 2-3 utsläppspunkter i Järlasjön.



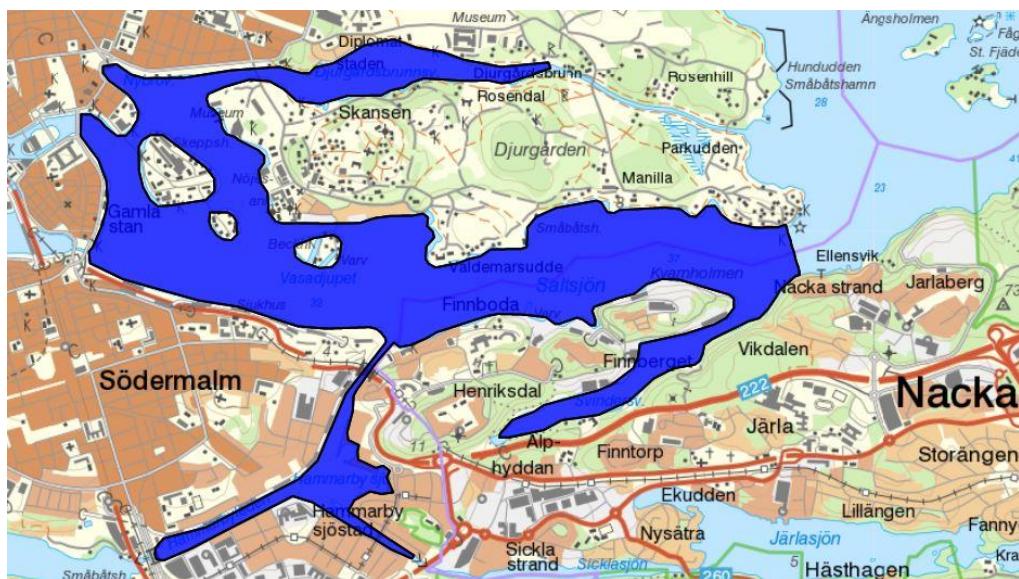
**Figur 3.** Bild över avrinningsområdena Aro 1, 2 och 3 med recipienterna Strömmen i Saltsjön samt Järlasjö markerade.

### 3.3 Recipienter

#### 3.3.1 Strömmen/Saltsjön

Avrinningsområde 1 och 2 inom centrala Nacka avvattnas norrut mot Saltsjön. I Nacka kommunens dagvattenstrategi klassas Saltsjön som mindre känslig för mänsklig påverkan.

Den delen av Saltsjön som Centrala Nacka avvattnas mot utgör vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800), se *Figur 4*. Strömmen utgör ett övergångsvatten och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten i förekomsten.



*Figur 4. Strömmen - recipient för Aro 1 och 2*

Miljöproblemen i vattenförekomsten Strömmen är övergödning, morfologiska förändringar och förekomsten av miljögifter. 2009 bedömdes den ekologiska potentialen till måttlig och den kemiska statusen till ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. Vid den senaste klassificeringen har statusen sänkts till otillfredsställande. Statusklassificeringen för ekologisk potential bygger på resultat från bottenfauna (2008 och 2012), växtplankton (2007-2012) samt allmänna förhållanden - sommarvärdet för näringsämnen och siktdjup (2007-2012). Bottenfauna uppvisar otillfredsställande status och växtplankton måttlig status varmed resultatet från provtagningen av bottenfauna är avgörande för statusbedömningen. Statusklassificeringen för den kemiska statusen beror på förekommande halter av kvicksilver, bly, antracen, fluoranten, polybromerade difenylestrar (PBDE) och tributyltennföreningar.

Inom vattenförvaltningen har miljökvalitetsnormer (MKN) fastslagits, vilka innebär att god ekologisk potential ska vara uppnådd till år 2021 och att god kemisk status exklusivt kvicksilver ska uppnås till år 2015 med undantag för tributyltenn som har ett tidsfristsundantag till 2021. För att i framtiden kunna uppnå MKN behöver tillkommande

verksamheter inom Strömmens avrinningsområde påvisa att deras aktivitet inte medför att fastslagna miljökvalitetsnormer inte uppnås.

### 3.3.2 Järlasjö

Avrinningsområde 3 inom centrala Nacka avvattnas söderut mot Järlasjö, se *Figur 5*.



*Figur 5. Järlasjön - recipient för Åro 3.*

Järlasjön ingår i Sicklaåns sjösysteem som rinner ut i Hammarby sjö. I Nacka kommunens dagvattenstrategi klassas Järlasjön som känslig för mänsklig påverkan. Detta innebär att dagvatten som har måttliga till höga föroreningarhalter ska renas, t.ex. dagvatten från bostadsområden, centrumområden, industriområden och trafikleder med över 15 000 fordon/dygn.

Målsättningen för Järlasjön är att minska tillförseln av fosfor, kväve och föroreningar i dagvattnet genom lokalt omhändertagande, minimering av hårdgjorda ytor inom bebyggelse samt val av byggmaterial som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar. Järlasjön är idag inte klassad som en vattenförekomst men enligt uppgifter från kommunen, så har Länsstyrelsen satt upp en målhalt för fosfor i sjön på 24 µg/l.

Länsstyrelsen har föreslagit att Sicklasjön (Järlasjön) ska bli vattenförekomst, vilket Vattendelegationen beslutar om.

Sicklasjön utgör en preliminär vattenförekomst fram till nästa förvalningscykel (2015-2021) och vattenförekomsten har bedömts ha måttlig ekologisk status. Anledningen är att resultaten från växtoplanktonprovtagning påvisat måttlig status och att förekommande halter av näringssämnen samt ljusförhållande påvisar sämre status än god. Den kemiska statusen har bedömts till "uppnår ej god" på grund av uppmätta halter av kadmium, kvicksilver, bly, PBDE samt antracen i sedimenten.

## 4 Förutsättningar för planprogrammet

### 4.1 Krav på renings

Målet med dagvattenhanteringen i området är att exploateringen av centrala Nacka inte ska medföra att statusen för recipienterna försämras. Målet är att i samband med en förtätning och ombildning av befintliga områden genomföra åtgärder som medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna minskar. Föreslagna riktvärden för dagvattenutsläpp får inte heller överskridas och halterna av respektive studerat ämne får inte öka jämfört med idag. För att på sikt minska föroreningstransporterna till recipienterna bör även halterna minskas.

### 4.2 Nacka kommuns dagvattenstrategi, policy och anvisningar

I denna utredning har även hänsyn tagits till Nacka kommuns dagvattenstrategi, dagvattenpolicy samt kommunens anvisningar gällande dagvattenhantering.

Dagvattenstrategin innehåller rekommendationer inför arbetet med dagvattenfrågor. Målet med dagvattenstrategin är att ”dagvatnet ska avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt, så att säkerhet, hälsa och ekonomiska intressen inte hotas”.

Dagvattenstrategin ligger till grund för kommunens dagvattenpolicy vilken utgör sammanfattning av de viktigaste delarna i strategin.

I anvisningarna för dagvattenhantering i Nacka kommun står att dagvatten så tidigt som möjligt bör återföras till sitt naturliga kretslopp. Principerna är att:

- Flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan. Kommentar: om marken redan är exploaterad innan ny exploatering/förtätning eller ändrad markanvändning, så kan flödena behöva sänkas jämfört med läget innan. I det här fallet behöver man se över kapaciteten i befintliga ledningsnät och om det idag råder några problem.
- Reningskraven för dagvatnet ska utgå från recipientens känslighet.
- En dagvattenutredning skall göras i samband med exploatering av nya områden samt förnyelse och/eller förtätning av befintliga bebyggelseområden. Utredningen skall bland annat beskriva områdets förutsättningar (hydrogeologi), hur avrinningen skall säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga.
- Föroreningar skall så långt som möjligt begränsas vid källan, t.ex. genom att byggnadsmaterial som kan förorena dagvatnet inte används.
- Parkeringsplatser för mer än 20 bilar ska anslutas till slam- och oljeavskiljare som uppfyller krav från SS-EN 858-2. Garage som är lika med eller större än 50 m<sup>2</sup> skall alltid ha oljeavskiljare.
- Dagvattenledningar skall anordnas och skötas så att de mest utsatta fastigheter statistiskt sett inte löper risk att drabbas av översvämnning via avloppsservis med kortare återkomsttid än 10 år.

- Höjdsättning av nya områden måste ske på ett sätt som underlättar omhändertagandet av dagvatten. Dagvatten bör fördröjas genom estetiskt tilltalande gestaltning.
- Lågpunkter bör nyttjas för dagvattenanläggningar.

## 5 Metod

### 5.1 Förureningsberäkningar

Förureningsberäkningarna har genomförts med dagvatten- och recipientmodellen StormTac, version 2014-01 (Larm, 2000 och [www.stormtac.com](http://www.stormtac.com)). Beräkningarna avser dagvatten och basflöde (inläckande grundvatten).

#### 5.1.1 Jämförelse mot riktvärden

Samtliga framräknade föroreningshalter har jämförts med *Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp*<sup>1</sup>. Olika jämförelsenivåer har använts beroende på vilken recipient som vattnet avvattnas till.

1. Avrinningsområde 1 jämförs med riktvärden för nivå 2S
2. Avrinningsområde 2 jämförs med riktvärden för nivå 2S
3. Avrinningsområde 3 jämförs med riktvärden för nivå 1M

Nivå 2 avser dagvattenutsläpp till ett delavrinningsområde och utgör inte ett direkt utsläpp till recipient. S står för utlopp i större sjö eller hav vilket Saltsjön har bedömts utgöra. M står för utlopp i en mindre recipient såsom mindre sjö eller grund havsvik. I det studerade fallet har Järlasjö bedömts utgöra en mindre sjö och på grund av dess känslighet har det striktare riktvärdet 1M (direkt utsläpp till mindre recipient) tillämpats.

Dessa riktvärden är lämpliga att använda vid exempelvis kommunens planläggning, nyexploateringar eller förtätningar där flera fastigheter kan ha en gemensam dagvattenlösning. De av RTK föreslagna riktvärderna för dagvattenutsläpp används då det idag inte finns några andra nationella riktlinjer eller gränsvärden för halter i dagvatten. Syftet med tillämpningen av dessa är att på lång sikt se till att statusen i recipienten bevaras eller förbättras för att nå de målen som ställs i bland annat Vattendirektivet.

<sup>1</sup> Riktvärdesgruppen, RTK; Regionplane- och trafikkontoret, Stockholm läns landsting, 2009.

### 5.1.2 Indata

Som indata till modellen används nederbörd, 636 mm/år<sup>2</sup>, och kartlagd markanvändning i de tre delavrinningsområdena. Markanvändningen före exploatering har uppskattats utifrån grundkarta, flygbild och platsbesök. Kommunen har bistått med information om hur området är tänkt att utvecklas framöver.

Vid belastningsberäkningar (mängd förorening, kg/år) används årsmedelhalten och den ackumulerade årliga nederbörden då det är årsvolymen som är avgörande för hur stor mängd förening som genereras under ett år. Belastning av dagvatten och basflöde (inläckande grundvatten till dagvattensystemet) avses.

Varje markanvändning har specifika schablonvärden som utgörs av halter och avrinningskoefficienter per markanvändning. De utgör årsmedelvärden och baseras på flödesproportionell provtagning under minst flera månader och vanligen upp till ett eller flera år. Vid beräkningar av dagvattnets förreningsinnehåll har schablonhalter för område med flerfamiljsbostäder, villor, centrumbebyggelse, skol-, industri-, handels- och kontorsområde samt idrottsplats, bensinstation, brandstation, grönområden och skogsmark tillämpats. Dessutom har väg med olika ÅDT använts. ÅDT, årsdygnstrafik, är ett mått på det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år. I områden såsom bostadsområde och villaområde inkluderas lokalgator, parkeringar och mindre grönytor.

I *Tabell 1* redovisas markanvändningen före och efter exploatering av centrala Nacka uppdelat på de tre avrinningsområdena.

---

<sup>2</sup> Uppmätt nederbörd i Stockholm justerat efter mätfejluster med faktor 1,18 i enlighet med SMHI.

**Tabell 1.** Markanvändning (ha) och tillämpade avrinningskoefficienter ( $\phi$ ) i programområde centrala Nacka före och efter exploatering i tre avrinningsområden (ARO).

OMRÅDE	$\phi$	FÖRE EXPLOATERING			EFTER EXPLOATERING		
		ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 1	ARO 2	ARO 3
Villaområde	0.25			8.6			7.8
Flerfamiljsbostäder	0.44			4.7			2
Handel & kontor	0.7		9.7			6.8	
Skolområde	0.45		3.2	6.7		2.2	4.1
Värmdöleden (västra)	0.85		4.7			3	
Värmdöleden (östra)	0.85		3			2.1	
Värmdövägen	0.85			6.8			2.8
Vikdalsvägen (inkl. Skvaltansväg)	0.85		2			2.1	
Ny väg inkl. påfarter (Griffelvägen)	0.85					1.65	
Brandstation	0.8			1.25			
Industri	0.6		5.1				
Bensinstation	0.8		1				
Skog	0.05	17.5	11.3	8.5	16	6.7	0.8
Grönområde	0.08		4.95			2.65	1.75
Sport-fritid	0.25		8.8			3.8	
Ny expl. Flerfamiljsbostäder m. LOD	0.22				1.3	14.85	17.15
Ny expl. Kontor m. LOD	0.4					9.1	0.23
<b>SUMMA</b>		17.5	53.75	36.55	17.3	54.25	36.63

Beräkningar av föroreningshalter och förorenningsbelastning efter exploatering har gjorts för två fall. Ett fall utan genomföranden av lokalt omhändertagande för dagvatten (LOD) och ett fall där nybyggnation av flerfamiljshus och kontor har antagits genomföras med LOD. Vid beräkningar av LOD i flerfamiljshusområden har specifika schablonvärdet samt en minskad avrinningskoefficient används. För kontor finns däremot inga specifika schablonhalter vid LOD utan samma schablonhalter som för kontor utan LOD har används men avrinningskoefficienten har minskats från 0.7 till 0.4.

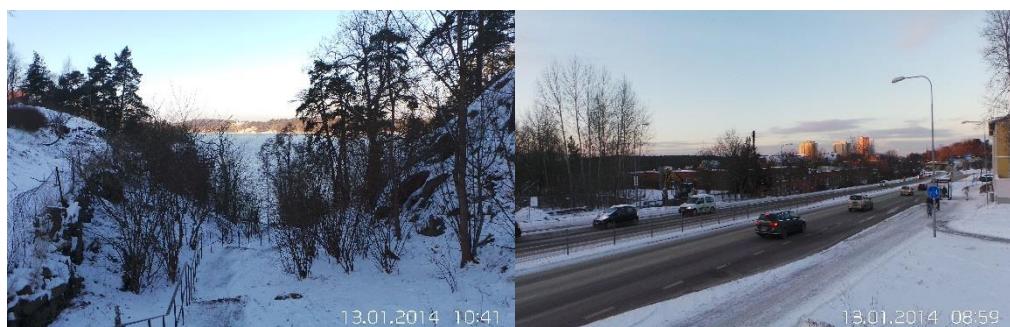
Vid föroreningsberäkningar har hänsyn även tagits till trafikintensiteten på genomfartsvägarna Värmdöleden (östra delen), Värmdöleden (västra delen), Värmdövägen, Vikdalsvägen och Skvaltans väg samt nya påfarter med Griffelvägen inkluderad, se *Tabell 2*.

**Tabell 2.** Trafikintensiteter (fordon/dygn) i programområdet före och efter exploatering

TRAFIKINTENSITETER (MEDEL)	FÖRE EXPL. (tusental)	EFTER EXPL. (tusental)
Värmdöleden (västra delen)	70	90
Värmdöleden (östra delen)	55	75
Vikdalsvägen (inkl. Skvaltans väg)	13	17
Värmdövägen	16	25
Ny väg inkl. påfarter (Griffelvägen)	5	11

## 5.2 Platsbesök

Ett platsbesök genomfördes i centrala Nacka 2014-01-13. Syftet med besöket var att få en bild av den befintliga markanvändningen, lokalisera platser för eventuella reningsanläggningar samt undersöka avrinningsvägar och lågpunkter, se Figur 6.



**Figur 6.** Bilder från platsbesöket.

## 6 Resultat

### 6.1 Förureningsberäkningar

Nedan redovisas förureningshalten ( $\mu\text{g/l}$  eller  $\text{mg/l}$ ) och förureningsbelastningen ( $\text{kg/år}$ ) från avrinningsområde 2 och 3 i Centrala Nacka idag, vid planens genomförande utan lokalt omhändertagande samt vid planens genomförande med lokalt omhändertagande för nybyggnation. Beräkningar av förureningshalter och förureningsbelastning har även gjorts för avrinningsområde 1 men då ingen exploatering av området sker är halterna och belastningen densamma som idag. Avrinningsområde 1 innehåller dessutom i stort sett endast skogsmark varför andelen genererade halter och belastning är liten.

Följande förurenningar har beräknats: fosfor (P), kväve (N), bly (Pb), koppar (Cu), zink (Zn), kadmium (Cd), krom (Cr), nickel (Ni), suspenderad substans (SS; partiklar) och opolära alifatiska kolväten (olja). Förureningshalter och förureningsbelastning avser alltid totalhalter.

Beräknade förureningshalter jämförs med Riktvärdesguppens (2009) förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp.

**Tabell 3.** Beräknade förureningshalter i dagvatten ( $\mu\text{g/l}$  eller  $\text{mg/l}$ ) för avrinningsområde 2. Beräkningar har gjorts för tre scenarion; idag, vid planens genomföranden utan lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt halter vid planens genomföranden med hänsyn till lokalt omhändertagande av dagvatten för nybyggnation. Beräknade halter har jämförts med Riktvärdesgruppens förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp i delområde till större recipient (2S). Gråmarkering indikerar att riktvärdet överskrids.

Ämne	Enhet	ARO 2			Riktvärde (2S)
		Idag	Plan utan LOD	Plan med LOD	
P	$\text{mg/l}$	0.23	0.25	0.23	0.25
N	$\text{mg/l}$	1.7	1.7	1.7	3
Pb	$\mu\text{g/l}$	27	26	25	15
Cu	$\mu\text{g/l}$	48	44	45	40
Zn	$\mu\text{g/l}$	288	244	267	125
Cd	$\mu\text{g/l}$	0.67	0.64	0.56	0.5
Cr	$\mu\text{g/l}$	14	14	14	25
Ni	$\mu\text{g/l}$	12	11	11	30
Hg	$\mu\text{g/l}$	0.06	0.06	0.06	0.07
SS	$\text{mg/l}$	99	97	94	75
Olja	$\text{mg/l}$	0.94	0.86	0.78	0.7

Inom avrinningsområde 2 genereras flertalet ämnen i lägre halter vid planens genomförande jämfört med idag. Andelen väg, industri och skola minskar, därutöver exploateras viss skogsmark. Flödena ökar vid exploatering, antagligen till följd av att skog i viss mån ersätts med flerfamiljshus och kontor. Samtidigt exploateras mark som idag utgörs av vägar, industri mm och ersätts med mindre förorenande verksamheter såsom flerfamiljshus med avseende på vissa ämnen medan andra ämnen genereras i högre halter. Genomförs lokalt omhändertagande av dagvatten på nybyggnation av flerfamiljshus och kontorshus hamnar samtliga halter i nivå eller under idag förekommande halter. Halterna av zink och koppar blir dock högre vid LOD jämfört med om LOD inte genomförs. Detta beror på att både belastning och flöden minskar vid LOD varmed halterna kan bli högre. Zink- och kopparhalterna blir dock fortfarande lägre än idag.

Jämförelse med föreslagna riktvärden visar att riktvärdet för bly, koppar, zink, kadmium samt suspenderat material och olja överskrids i alla tre fallen.

**Tabell 4.** Beräknade föroreningshalter i dagvatten ( $\mu\text{g/l}$  eller  $\text{mg/l}$ ) för avrinningsområde 3. Beräkningar har gjorts för tre scenarion; idag, vid planens genomföranden utan lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt halter vid planens genomföranden med hänsyn till lokalt omhändertagande av dagvatten för nybyggnation. Beräknade halter har jämförts med Riktvärdesgruppens förslag till riktvärden för direktutsläpp till mindre recipient (1M). Gråmarkering indikerar att riktvärdet överskrids.

Ämne	Enhet	ARO 3			Riktvärde (1M)
		Idag	Plan utan LOD	Plan med LOD	
P	$\text{mg/l}$	0.19	0.22	0.19	0.16
N	$\text{mg/l}$	1.7	1.6	1.5	2.0
Pb	$\mu\text{g/l}$	13	13	11	8
Cu	$\mu\text{g/l}$	30	28	25	18
Zn	$\mu\text{g/l}$	127	116	112	75
Cd	$\mu\text{g/l}$	0.41	0.49	0.38	0.4
Cr	$\mu\text{g/l}$	9.3	9.3	7.8	10
Ni	$\mu\text{g/l}$	7.3	8.0	7.3	15
Hg	$\mu\text{g/l}$	0.039	0.028	0.027	0.03
SS	$\text{mg/l}$	67	61	51	40
Olja	$\text{mg/l}$	0.57	0.55	0.45	0.4

Inom avrinningsområde 3 blir halterna av flertalet ämnen lägre vid planens genomföranden jämfört med idag. Andelen väg, skola, brandstation och i viss mån även skog (dock mindre andel än i Aro 2) ersätts med flerfamiljshus. Då främst redan hårdgjord yta exploateras med markanvändning med både lägre halter av vissa ämnen och lägre avrinningskoefficienter medför det minskade halterna av vissa ämnen samt minskade

15 (39)

RAPPORT  
2014-04-16, REVIDERAD 2014-10-21

flöden. För fosfor, kadmium och nickel innehåller dock planen ökade halter. Genomförs lokalt omhändertagande av dagvatten på nybyggnation av flerfamiljs- och kontorshus hamnar halter i nivå eller under idag förekommende halter.

Jämförelse med föreslagna riktvärden visar att riktvärdet för fosfor, bly, koppar samt zink, suspenderat material och olja överskrider i alla tre fallen. Kadmium överskrider idag och vid planens genomförande utan LOD. Dessutom överskrider riktvärdet för kvicksilver idag men planens genomförande innehåller att halterna hamnar under föreslagna riktvärden.

Resultat av belastningsberäkningarna visas i *Tabell 5* och *Tabell 6*.

**Tabell 5.** Beräknad föroreningsbelastning i dagvatten (kg/år) för avrinningsområde 2. Beräkningar har gjorts för tre scenarion; idag, vid planens genomförande utan lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt vid planens genomförande med hänsyn till lokalt omhändertagande av dagvatten för nybyggnation.

Ämne	Enhet	ARO 2		Reningseffekt med LOD (%)
		Idag	Plan utan LOD	
P	kg/år	43	56	25
N	kg/år	310	370	19
Pb	kg/år	5.2	5.7	19
Cu	kg/år	9.0	9.8	16
Zn	kg/år	54	54	11
Cd	kg/år	0.13	0.14	29
Cr	kg/år	2.6	3.2	19
Ni	kg/år	2.2	2.4	17
Hg	kg/år	0.011	0.014	21
SS	kg/år	18000	21000	23
Olja	kg/år	180	190	25

Beräkningar visar att föroreningsbelastningen i dagvattnet ökar inom avrinningsområde 2 vid planens genomförande utan LOD, detta bl. a. till följd av högre beräknade trafikintensiteter på vägarna i avrinningsområdet. Genomförs lokalt omhändertagande (LOD) på nybyggnation av flerfamiljshus samt på kontorshus blir belastningen lägre än idag. Medelreningseffekten med LOD blir 20%.

Om LOD genomförs antas exploateringen inte innehålla någon ökad belastning på Saltsjön och därigenom inte medföra att vattenkvaliteten i recipienten försämras.

**Tabell 6.** Beräknad föroreningsbelastning i dagvatten (kg/år) för avrinningsområde 3. Beräkningar har gjorts för tre scenarion; idag, vid planens genomföranden utan lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt vid planens genomföranden med hänsyn till lokalt omhändertagande av dagvatten för nybyggnation.

Ämne	Enhet	ARO 3			Reningseffekt m LOD (%)
		Idag	Plan u LOD	Plan m LOD	
P	kg/år	22	25	18	28
N	kg/år	200	180	150	17
Pb	kg/år	1.5	1.4	0.93	34
Cu	kg/år	3.5	3.0	2.2	27
Zn	kg/år	15	12	9.1	24
Cd	kg/år	0.049	0.056	0.036	36
Cr	kg/år	1.1	1.0	0.71	29
Ni	kg/år	0.87	0.87	0.65	25
Hg	kg/år	0.0047	0.0033	0.0027	18
SS	kg/år	8000	6700	4700	30
Olja	kg/år	67	63	44	30

Beräkningar visar att föroreningsbelastningen i dagvattnet ökar för vissa ämnen inom avrinningsområde 3 men minskar för vissa vid planens genomförande utan lokalt omhändertagande (LOD). Anledningen till detta är troligen att planen innebär en minskad hårdgörningsgrad men ökade beräknade trafikintensiteter på vägarna i avrinningsområdet. Genomförs LOD på nybyggnation av flerfamiljshus samt på kontorshus blir belastning lägre än idag. Medelreningseffekten med LOD blir 27%.

Om LOD genomförs antas exploateringen inte innebära någon ökad belastning på Järlasjön och därigenom inte medföra att vattenkvaliteten i recipienten försämras.

#### 6.1.1 Slutsats beräkningar

Om lokalt omhändertagande för nybyggnation tillämpas vid genomförandet av programområdet för centrala Nacka kommer föroreningshalter och föroreningsbelastningen att minska jämfört med idag.

Trots att föroreningshalterna minskar är det fortfarande ett antal ämnen som förekommer i halter över föreslagna riktvärden. För att ytterligare minska föroreningshalterna och därmed komma under föreslagna riktvärden bör ytterligare åtgärder genomföras. Dessa åtgärder bör med fördel placeras långt ner i avrinningsområdena för att göra största möjliga miljönytta.

Ytterligare åtgärder skulle innebära att vattenkvaliteten förbättrades i recipienterna och för Järlasjö skulle det innebära ett steg närmare önskad målhalt för fosfor. Idag är

17 (39)

fosforhalten i sjön ca 30 µg/l. Målet är att få ner halten till 24 µg/l och för att uppnå detta mål måste belastningen till sjön minska. I dagvattenutredningen för planprogrammet för Sicklaön<sup>3</sup> har reningsbehovet för Järlasjö beräknats till 42 kg/år utifrån dagens förhållanden.

Vid exploatering av centrala Nacka beräknas fosforbelastningen att öka från 22 kg/år till 25 kg/år. Om lokalt omhändertagande tillämpas för nyexploatering beräknas belastningen minska till 18 kg/år. Vill man nå ner till halten 0,16 mg/l (föreslaget riktvärde 1M för fosfor) så behöver belastningen minska till 15 kg/år. Det innebär att utöver rening med hjälp av LOD-åtgärder krävs ytterligare reningsåtgärder motsvarande 3 kg fosfor per år. Denna reduktion kan fås genom rening i ytterligare dagvattenanläggningar utöver LOD. Om detta genomförs kommer avrinningsområde 3 inom planområde centrala Nacka att bidra med 7 kg minskning av fosforbelastningen, vilket motsvarar 17 % av den önskade minskningen på 42 kg/år. Detta kan jämföras med att avrinningsområde 3 inom planområde centrala Nacka upptar ca 12 % (37 ha) av den urbana delen (320 ha) av hela sjöns avrinningsområde.

<sup>3</sup> Sweco, 2013. Rapport Planprogram Sicklaön

## 7 Principlösningar för dagvattenhantering i Centrala Nacka

I detta kapitel visas en rad exempel på lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som kan anläggas i centrala Nacka. Även exempel på nedströmslösningar, t.ex. dammar och skärmbassänger, visas. Föreslagna LOD-anläggningar kan användas i såväl nyexploaterade områden som i befintliga miljöer. Då syftet med denna utredning är att utreda dagvattenhantering med hänsyn till reningsbehov, så föreslås här i första hand reningsanläggningar. Om eventuellt kommande utredningar visar på ett utjämningsbehov av dagvattenflöden så går det i de flesta av anläggningstyperna att kombinera rening och utjämning.

Syftet med lokalt omhändertagande är att reducera föroreningar, flöden och vattenvolymer så nära källan som möjligt. Att kombinera flera olika åtgärder är ett hållbart sätt att hantera dagvatten som kommer att ge god reduktionen av både föroreningshalter och vattenmängder.

Andelen åtgärder som görs uppströms kommer att påverka storleken av eventuella reningsanläggningar nedströms. En stor andel åtgärder uppströms innebär att nedströmsåtgärder för omhändertagande av dagvatten kan göras mindre.

För att veta vilka typer av anläggningar som ska tillämpas måste kunskap finnas om de hydrogeologiska förhållandena på plats. Om förutsättningar för infiltration och perkolation finns kan otäta lösningar tillämpas. Om infiltration och perkolation dock inte är möjligt kan tätta lösningar väljas som främst bidrar till fördröjning och utjämning av dagvattnet innan avledning sker till det allmänna dagvattennätet.

Fördelarna med småskaliga gröna anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten är många.

- Minskade toppflöden och minskad översvämningsrisk
- Reduktion av årsavrinningen
- Förbättrad vattenkvalitet
- Estetiska värden och en trivsammare närmiljö
- Biologisk mångfald
- Biologisk spridningsväg
- Förbättrad luftkvalitet - CO<sub>2</sub> upptag och partikelreduktion
- Växter mår bättre av ökad vattentillförsel - minskat bevattningsbehov
- Bullerdämpning
- Kan utnyttjas i pedagogiska sammanhang
- Synliggörande av dagvatten och vattenprocesserna bidrar till ökad acceptans
- Värdeskapande för stadsmiljön

Nedan visas exempel som kan tillämpas på kvartersmark, gata och allmän platsmark.

## 7.1 Kvartersmark

Lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark bör eftersträvas i syfte att minska flöden och föroreningshalter så nära källan som möjligt. Föroreningshalterna i dagvattnet bör i första hand minimeras genom användning av icke förorenande tak- och fasadmaterial.

### 7.1.1 Gröna tak

Gröna tak kallas ibland även för ekotak vilket indikerar att de är växtbeklädda men att de inte alltid är gröna (höst och vinter). Gröna tak kan utföras i olika skalar; på bostadshus och förskolor i lite mindre skala eller exempelvis på bibliotek och simhallar som ofta utformas med stora takytor. När det är ont om plats i den tätbebyggda stadsmiljön kan dessa tak vara ett effektivt sätt att få in grönstruktur.

Gröna tak består ofta av moss- och sedumarter och har en hög vattenhållande förmåga vilket bidrar till en fördjupning av flöden och reduktion av den årliga avrunna volymen. Beroende på substratets tjocklek så kan den årliga volymen minskas med 50 % - 75 % eller ibland upp till 90 %. Vegetationen på tak har en isolerande effekt på byggnader vilket gör att energitågången för uppvärmning minskar och byggnadernas ytskikt inte utsätts för nedbrytande solljus, värme eller kyla. Sommartid fångar vegetationen upp UV-strålning vilket ger en kylande effekt. Gröna tak bidrar till stadsbildens och utgör en biologisk spridningsväg. Se exempel på gröna tak i *Figur 7*.



*Figur 7. Exempel på gröna tak från Stockholm och Nederländerna.*

### 7.1.2 Stuprörsutkastare och rännor

Avledning från hustak kan göras med stuprörutkastare och ränndalar. Utkastare får gärna avleda vattnet så att det kan översila en grönyta eller anslutas till en ränna, plantering eller dike. På så sätt kan vattnet infiltreras, födröjas och renas och komma växterna tillgodo. Fördelarna med ytliga avvattningsstråk är en ”trög” eller långsam avledning, vilket ökar rinntiden och en mer lättillgänglig skötsel erhålls, se *Figur 8*.



**Figur 8.** Övre bilderna ger exempel på stuprörsutkastare som ansluter till rännor. Nedre bilderna visar olika typer av rännor.

### 7.1.3 Växtbäddar och regngårdar

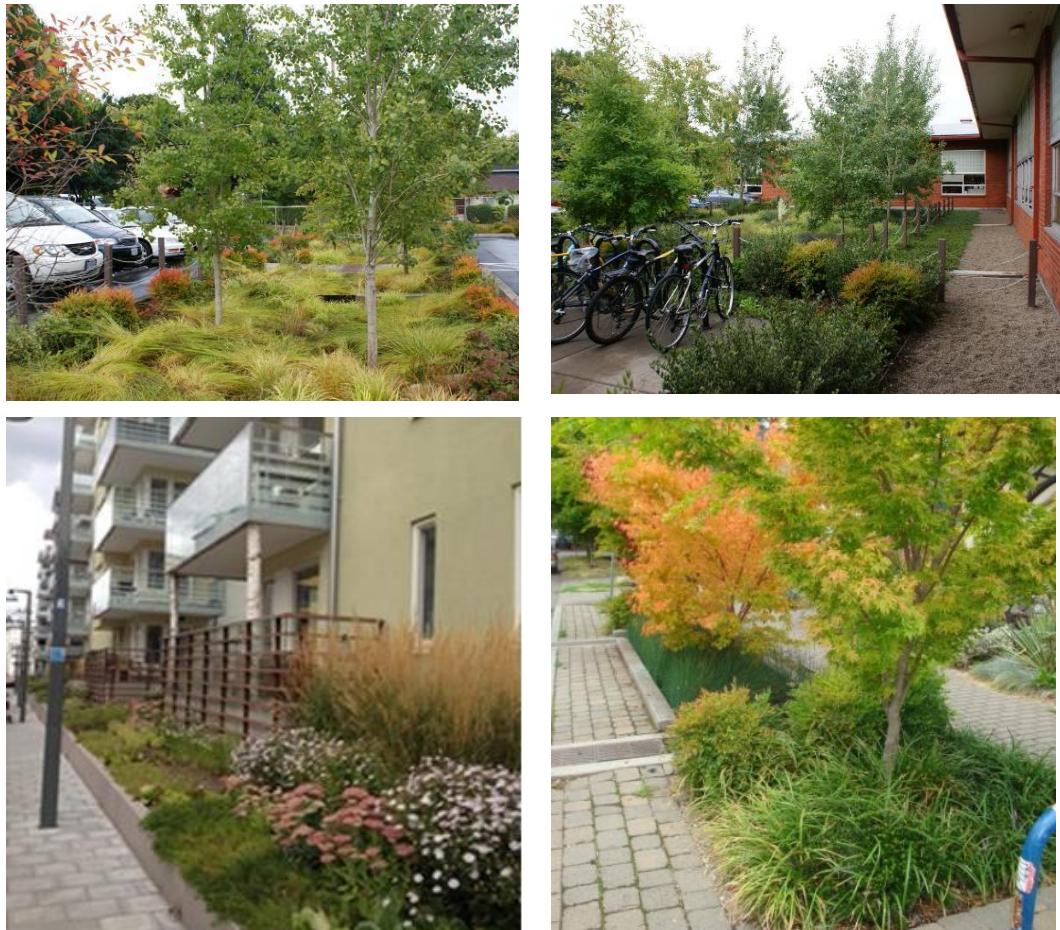
Vatten från tak, GC-vägar, gator, parkeringar och gårdar kan avledas till växtbäddar i form av nedsänkta planteringar där vegetation så som träd, örter och gräs planteras. I dessa sker fördröjning och reduktion av dagvattnet genom infiltration och växtupptag. Flera växtbäddar kan seriekopplas via övertäckta eller öppna dagvattenrännor och på så vis tillåtas vattnet svämma över från växtbädd till växtbädd innan vidare avledning.

Fördelarna med växtbäddar är många. Dels sker en avsättning av föroreningar i det översta jordlagret och dels hjälper växternas rötter och jordbakterier till att omvandla samt ta upp förreningar som transporteras med dagvattnet. Rötter, insekter och maskar luckrar även upp och ökar utrymmet mellan jordpartiklarna, vilket ger en större volym för fördröjning av dagvatten i anläggningarna.

En varierad vegetation som består av salttåliga eller icke salttåliga växter kan väljas. Ibland kan även buskar och träd användas. Möjligheterna är många och lösningarna kan anpassas efter såväl tekniska som gestaltningsmässiga förutsättningar.

Växtbäddar kan utformas med eller utan kantsten. Om kantsten väljs kan man göra släpp eller försänkningar i den så att vatten från omgivande mark också kan ledas in i dessa. Räcke kan placeras runt växtbädden om så önskas.

Regngårdar har samma funktion som växtbäddar men utgörs av större anläggningar vilka får ta emot en större mängd vatten. Bräddmöjlighet bör också anordnas så att vatten aldrig blir stående högre än 0.2 m, vilket är en rekommendation från Boverket. För bilder över växtbäddar och regngårdar, se *Figur 9*.



**Figur 9.** Exempel på växtbäddar och regngårdar vid parkering och i stadsmiljö.

#### 7.1.4 Permeabla beläggningar

Där det är möjligt är det rekommenderat att ersätta hårdgjorda ytor med permeabla beläggningar i syfte att öka infiltrationsmöjligheterna. De genomsläppliga beläggningarna bör inte läggas i branta partier eftersom infiltrationen då oftast koncentreras till en mindre del av ytan med igensättning som följd. Permeabla beläggningar föreslås att användas för gårdar, lekplatser och parkeringsytor. Även fristående gångvägar kan tänkas ha denna typ av beläggning. Till genomsläppliga beläggningar hör pelleplattor, markplattor, permeabel asfalt, stenmjöl, grus och smågatsten, se

*Figur 10.* Både permeabla beläggningar och växtbäddar har en oljeavskiljande funktion.



*Figur 10.* Exempel på permeabla beläggningar.

### 7.1.5 Lokala födröjning- och reningsdammar

Dammar med permanent vattenyta utgör en effektiv metod för avskiljning av föroreningar i dagvatten. Reningsmekanismerna bygger på sedimentering, växtuptag och mikrobiell nedbrytning. Utöver den permanenta vattenytan och volymen i dammen så beror dammens reningseffekt även på parametrar så som inloppshalter, uppehållstid vegetationsandel samt förhållande mellan löst och total andel föroreningar.

Utöver en god avskiljningsförmåga kan dagvattendammar bidra till ökade estetiska värden och vara ett positivt inslag i områdets biologi. De kan med fördel även utnyttjas i pedagogiska sammanhang då de ofta hyser en god artvariation.

Nedan visas exempel på olika dagvattendammar i stadsmiljö, se *Figur 11*.



*Figur 11. Exempel på dagvattendammar med naturlig utformning i bostadsnära bebyggelse.*

### 7.1.6 Multifunktionella ytor

Multifunktionella ytor används för att utjämna flöden och undvika skador vid kraftig nederbörd. Dessa kan utformas som försänkningar i hårdgjorda ytor eller på grönytor. Anläggningarna utformas med ett reglerat utlopp för det dimensionerande utflödet från området så att tillfälliga vattenspeglar bildas vid hög avrinning. Dessa töms sedan successivt då avrinnningen avtar. Multifunktionella ytor kan med fördel vara gräsbeklädda och anläggs med flacka slänter. Under torrväder kan ytan användas till andra ändamål, till exempel som spel- och lekytor.

Nedan visas exempel på olika typer av multifunktionella ytor i bostadsområden och på allmän platsmark, se *Figur 12*.



*Figur 12. Exempel på multifunktionella ytor i bostadsområden och på allmän platsmark.*

## 7.2 Dagvattenhantering gata

### 7.2.1 Dagvattenhantering i trädrader

Stadsträd planteras ofta i något som kallas för skelettjord, dess syfte är att skapa en god miljö med tillgång på luft och vatten för trädens rötter. Skelettjordlösningar för träd kan med fördel kombineras med lokalt omhändertagande av dagvatten från GC-vägar, gator och parkeringsytor innan avledning. Skelettjordar bidrar till såväl födröjning som infiltration och växtupptag av vatten. Rening av dagvattnet sker genom fastläggning och nedbrytning av bland annat partiklar, kväveföreningar och olja.

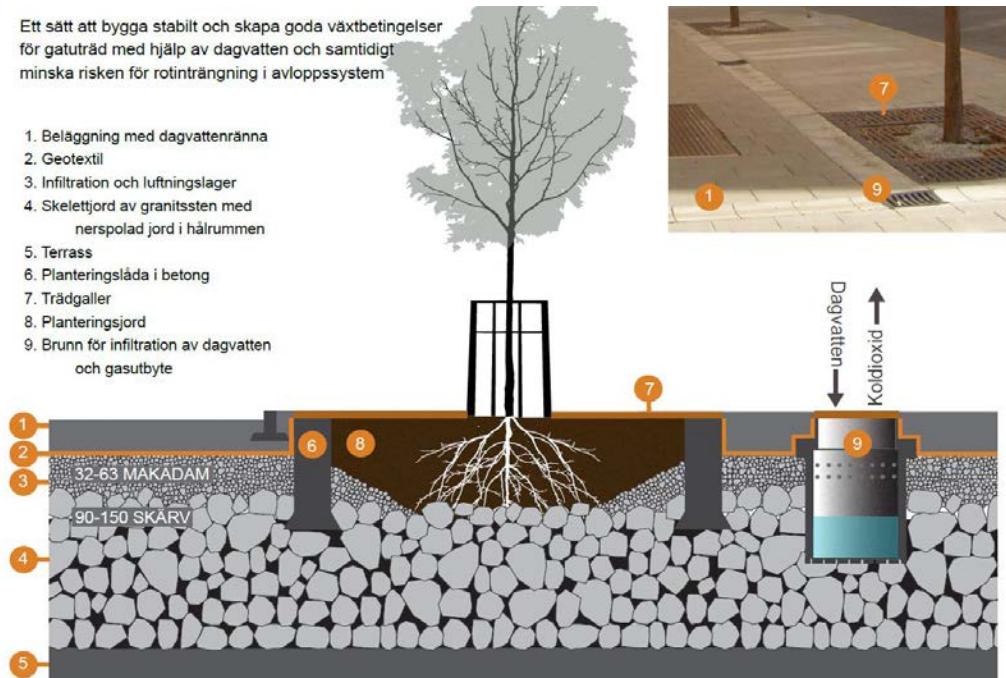
Principen bygger på att hårdgjorda ytor avvattnas till uppsamlingsbrunnar med sandfång som sedan fördelar ut vattnet i ett så kallat luftigt bälslager varpå vattnet sipprar ner i själva skelettjorden. Alternativt kan vattnet fördelas via dränledning eller perkolationsbrunnar. Ofta fordras bräddlösning med avledning till en tät dagvattenledning, detta gäller de flesta perkolationslösningar av hårdgjorda ytor. Om infiltration inte är möjlig ska anläggningen förses med dräneringsledning som ansluts till dagvattennätet.

Där grundvattnet ligger högt, d.v.s. 1-1.5 m under markytan eller i områden med markföroringar måste standardutformning ses över och vid behov göras grundare.

Nedan visas en principsektion av en skelettjord samt ett exempel från Berlin där utrymmet under torg och gångbana utnyttjas för skelettjord, se *Figur 13*.

Ett sätt att bygga stabilt och skapa goda växtbetingelser för gatuträd med hjälp av dagvatten och samtidigt minska risken för rotinträngning i avloppssystem

1. Beläggning med dagvattenränna
2. Geotextil
3. Infiltration och luftningslager
4. Skelettjord av granitssten med nerspolad jord i hålrummen
5. Terrass
6. Planteringsläda i betong
7. Trädgaller
8. Planteringsjord
9. Brunn för infiltration av dagvatten och gasutbyte



**Figur 13.** Träd som växer i skelettjord, illustration från Trafikkontoret, Stockholms stad samt bild från Berlin.

### 7.2.2 Svackdiken

Svackdiken är breda och flacka diken som anläggs längs med vägar och hårdgjorda ytor, vars syfte är att rena och transportera dagvatten, se *Figur 14*. Dikena har ett högt flödesmotstånd vilket tillsammans med det flacka och breda tvärsnittet samt infiltrationsförmåga ger en födröjande effekt på dagvattenavrinningen.

Svackdiken kan bekläs med gräs eller annan vegetation och de kan utformas som vanliga dikener eller med underliggande makadammagasin för att skapa ytterligare utjämningsvolymer. I den övre, gräs- eller vegetationsbeklädda ytan fastläggs föroreningar och näringssämnen tas upp av växter. Tjockleken på det övre bevuxna lagret skall vara minst 30 cm för både gräs- och vegetationsbeklädda svackdiken och det är i detta lager som mesta delen av föroreningarna ackumuleras. Växlightens rotssystem håller kanaler öppna i marken vilket möjliggör att vatten infiltrerar i jorden. En komplettering med dämmen i form av skibord eller makadamvallar ökar uppehållstid och reningseffekt.

Avledning till dikena sker via rännor, på bred front utan kantsten eller via släpp i kantsten. Dikena förses med bräddanordning och utformas som tätta eller genomsläpliga anläggningar.



**Figur 14.** Exempel på utformning av svackdiken utan kantsten längs gata och i bostadsområden.

## 7.3 Allmän platsmark

När lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark och för gata inte räcker till kan det bli aktuellt att ha anläggningar som mottar dagvatten från större områden. Åtgärder som tillämpas på kvartersmark så som dammar och multifunktionella ytor kan även tillämpas på allmän platsmark och då i större skala. Det finns även andra typer av anläggningar som vanligen inte tillämpas på kvartersmark. Exempel på dessa är våtmark och skärmbassäng som beskrivs i detta kapitel.

Andra exempel på stora anläggningar är underjordiska avsättningsmagasin. Denna typ av anläggningar beskrivs inte här av olika skäl; de bidrar inte till att synliggöra dagvattnet, anläggningskostnaden är mycket hög i förhållande till årlig avskild föroreningsmängd, styr- och reglertechnik kan behövas samt att sedimenteringsmagasin inte ger tillräcklig avskiljning av lösta fraktioner av föroreningar.

### 7.3.1 Våtmark

Gränsdragning mellan våtmark och damm i dagvattensammanhang är inte självklar. En definition av våtmarker är att mer än hälften av ytan utgörs av vegetation och medeldjupet är mindre än en meter. Anlagda våtmarker är att föredra vid hantering av dagvatten, eftersom man då inte påverkar redan befintliga livsmiljöer.

I våtmarker är de viktigaste reningsprocesserna sedimentation av partiklar (till vilka många föroreningar är bundna), mikrobiella processer samt växternas närsaltsupptag. Främsta skillnaden från dammar är att det finns en högre andel växter vilket bidrar till att fler ytor skapas och mikrohabitat för mikroorganismer.

### 7.3.2 Skärmbassänger

Skärmbassänger anläggs i en sjö eller ett vattendrag och tar därför en del av recipienten i anspråk för att behandla dagvatten. Skärmbassänger är uppbyggda av flytväggar som bildar bassänger, där den inre delen fungerar som reningsdel. I bassängen sker rening genom sedimentering samt genom biologiska och fotokemiska processer. Om skärmbassänger anläggs med flytande växtbäddar kan upptaget av näringsämnen och lösta biotillgängliga metallfraktioner öka. Om inga andra landbaserade alternativ finns i planområdet kan skärmbassänglösning utredas.

I Figur 15 visas exempel på skärmbassänger med och utan flytande växtbäddar.



**Figur 15.** Översta bilden är en skärmbassäng i Täby kommun anlagd med flytande växtbäddar och den nedre bilden är en skärmbassäng i Trekanten, Liljeholmen utan flytande växtbäddar.

## 7.4 Skötsel av småskaliga LOD-anläggningar

På samma sätt som vanliga planteringar och gräsmattor i stadens parker och gatumiljöer sköts så behöver även småskaliga LOD-lösningar tas omhand för att uppfylla bästa möjliga funktion.

Utdriften av anläggningarna anpassas så att skötseln underlättas, exempelvis kan inloppskonstruktionerna utformas så att erosionsskadorna blir mindre och att borttagandet av försedimenterat material görs på ett enkelt sätt. För underlättad snörjning kan anläggningen utformas med en rak kantsten med tvärgående rännor som tillåter inflöde. Vidare kan en standardmanual, som innefattar en checklista för skötselmoment och periodicitet tas fram.

Det är ofta kommunen som är huvudman för allmänna platser och som ansvarar för utformning och drift. För privata anläggningar är det ägaren som ansvarar och kommunen inspekterar att anläggningarna sköts genom att göra stickprovskontroller.

Under skötseltillfällena sker rensning från ogräs, skräp och sediment. Det genomförs beskärning och nyplantering. För vissa anläggningar fordras bevattning de första två åren för att säkerställa en god etablering. Över lag är större och sammanhängande anläggningar lättare och billigare att sköta.

Ofta uppstår diskussioner kring mygg i samband med småskaliga gröna lösningar och utvärderingar har visat att mygg inte uppkommer i LOD-anläggningar. Växtbäddarna utformas så att dränering sker under mindre än 48 h.

## 7.5 Kostnader – anläggning och drift

Som en del i uppdraget har det ingått att ta fram översiktliga anläggningskostnader. Kostnaderna är schablonmässiga och bör ses som en indikation på vad anläggningstyperna kostar.

Dagvattenanläggningar i befintlig miljö bekostas ofta av VA-huvudmannen och finansieras via VA-taxa, alternativt av huvudmannen för väg eller gata.

En sammanställning av schablonkostnader har gjorts dels för anläggande av föreslagna anläggningar samt för drift där sådana uppgifter hittats. Kostnaderna beror på platsspecifika förhållanden (geologiska, topografiska, och tekniska dvs. befintliga ledningar mm i mark) och nedan angivna bedömda schablonkostnader kan variera mycket från plats till plats. I vissa specifika fall skulle kostnaden kunna bli betydligt högre än vad som anges nedan och i de fallen kan alternativa lösningar utredas.

### 7.5.1 Gröna tak

Gröna tak beräknas kosta ca 500kr/m<sup>2</sup>.

### 7.5.2 Växtbäddar

Gjutna växtbäddar kostar ca 16 000kr/m<sup>2</sup> vilket inkluderar material och anläggningskostnad, men det kan bli både billigare och dyrare beroende på platsspecifika

32 (39)

RAPPORT  
2014-04-16, REVIDERAD 2014-10-21

förhållanden. Inom bostadsområden kan en storlek på 6 m<sup>2</sup> per växtbädd vara lämpligt. Priset blir då ca 96 000 kr/växtbädd. Större regngårdar får sammanslaget en lägre kostnad/kvm.

En regngård som anlades i Tyresö (2012) kostade 224 000 kr för 40 m<sup>2</sup> effektiv yta, dvs. den ytan som kan utnyttjas för dagvattenhantering. Den totala schaktytan var i det fallet 110 m<sup>2</sup> totalt. Här blev kostnaden 2 000-5 600 kr/m<sup>2</sup>, med genomförande och material såsom växter och träd inräknat. Projekteringskostnaden exkluderas och inga särskilda gestaltnings-/landskapslement ingick. Kostnaden blir troligen lägre om anläggandet görs i samband med övrigt anläggningsarbete vid nyexploateringar.

Skötsel av växtbäddar sker 2 gånger per år för att upprätthålla funktion och estetik. För skötsel krävs endast enklare verktyg. Tidsåtgång beror på antal växtbäddar. Kostnad för skötsel är cirka 500 kr/h.

### 7.5.3 Permeabla beläggningar

Det finns många olika typer av permeabla beläggningar så som pelleplattor, markplattor, permeabel asfalt, stenmjöl grus och smågatsten. Kostnad för anläggning av pelleplattor uppgår till ca 350kr/m<sup>2</sup>.

### 7.5.4 Dagvattendammar

Kostnader för dagvattendammar är framtagna i samband med en utredning under 2009<sup>4</sup> och kostnadsbilden kan ha förändrats sedan dess. Hur mycket en enskild anläggning kostar beror på lokala försättningar samt utformning. Överslagsmässigt bedöms följande schablonkostnader gälla:

750 kr (300-900) kr/m<sup>2</sup> (dammarea)

600 kr (300-700) kr/m<sup>3</sup> (dammvolym)

För en damm med en permanent area på exempelvis 250 m<sup>2</sup> skulle detta antagande ge en kostnad på 190 000 kr. En sådan damm har en ungefärlig dammvolym på 200 m<sup>3</sup> vilket skulle ge en kostnad på 100 000 kr, räknat på 500 kr/m<sup>3</sup>. Detta pris per m<sup>3</sup> kan användas då en damm anläggs i en relativt oexploaterad miljö, där färre konflikter med andra anläggningar i mark kan uppkomma.

Kostnader för ledningsdragning tillkommer. Schablonmässigt beräknas att 1 m av en 400 mm ledning kostar ca 4000 kr att anlägga, 1 m av en 500 mm ledning kostar ca 5000 kr, osv. I detta ingår materialkostnad, eventuell asfaltsborttagning, schakt, ledningsläggning, kringfyllnad och återställande.

En uppskattning av totalkostnaden för drift av dagvattendammar inkluderar skörd av växter, slamborttagning och tillsyn av damm. Tillsyn och skörd sker minst en gång per år medan slamborttagning genomförs vid behov. Driftkostnaden anses uppskattningsvis uppgå till mellan 50-100 kr/m<sup>2</sup> och år.

<sup>4</sup> Sammanställning av kostnader för dagvattenanläggningar; T. Larm och J. Pramsten, 2009-02-25.

### 7.5.5 Svackdiken

Schakt av dike kostar ca 250 kr/m<sup>3</sup>. Om det schaktade materialet behöver frakta bort går kostnaden upp till ca 300 kr/m<sup>3</sup>. Kostnaden beror också på hur stora och långa diken som anläggs, ju längre dikessystemet blir desto lägre kan priset per m<sup>3</sup> bli.

Klippning av gräs och annan vegetation i diken kommer att behöva göras 2 gånger per år. En gång på hösten och en gång på våren. Vid dessa tillfällen bör även trummorna inspekteras och spolas vid behov. Kostnaden att klippa gräset i dikena är högre än att drifta växtbäddar. Detta beror på att fordonet som används vid dikesklippning är dyrare att hyra in. Kostnad för skötsel är cirka 600 kr/h.

### 7.5.6 Multifunktionella ytor

Kostnad för att anlägga en multifunktionell yta består till största delen av jordschakt. Kostnaden för jordschakt varierar beroende på om massorna kan återanvändas eller om de måste deponeras. Deponering av massor gör att jordschaktning blir nästa dubbelt så dyrt som när massorna kan återanvändas. Använd schablonkostnaden om 250 kr/m<sup>3</sup> utgör ett medelvärde.

### 7.5.7 Skelettjordan

En trädsektion det vill säga ett träd, 15 m<sup>3</sup> skelettjord med nedblandad jord samt luftbrunn beräknas kosta 100 000:-.

### 7.5.8 Våtmark

Kostnaden för anläggande av våtmark beräknas uppgå till ca 1000 kr/m<sup>3</sup>.

### 7.5.9 Skärbassänger

Kostnaden för skärbassänger är ca 400kr per meter duk. Om bryggor ska anläggas blir kostnaden ungefär det dubbla.

## 8 Platsspecifika lösningar för programområdet centrala Nacka

En av uppgifterna i denna utredning har varit att identifiera och lokalisera en eller flera eventuella platser för större reningsanläggningar inom området.

I dagvattenhänseende är det mest optimalt att anlägga större anläggningar långt ner i avrinningsområdet, detta i syfte att kunna rena så mycket dagvatten som möjligt. I båda avrinningsområdena har det varit svårt att hitta större ytor på allmän platsmark för hantering av dagvatten och det har framförallt varit svårt att hitta ytor på platser där en anläggning skulle göra störst nytta. Några platser har dock identifierats och beskrivs i detta kapitel.

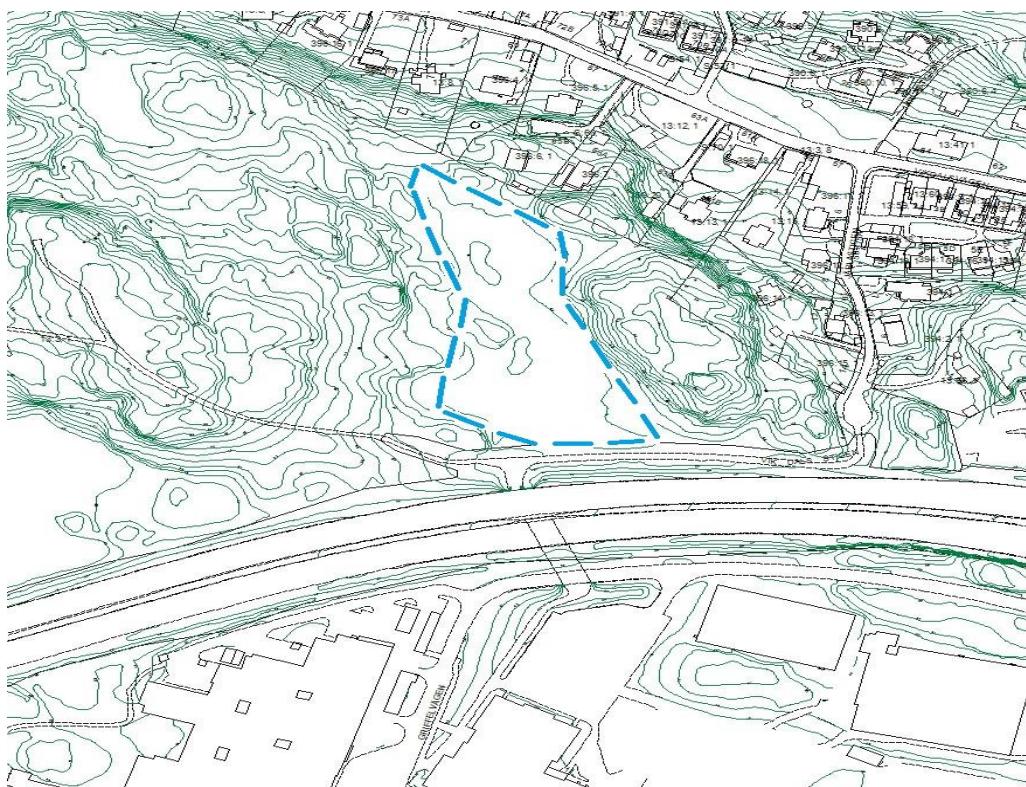
### 8.1 Avrinningsområde 2

#### 8.1.1 Våtmark vid Vikdalen/Ryssberget

Området vid Vikdalen/Ryssberget som hyser en befintlig våtmark där funktionen än så länge är okänd, har identifierats som ett potentiellt område för dagvattenhantering. Dock finns det flera osäkerheter, dels om den fungerar som en våtmark idag och i sådana fall hur den har påverkats av bygget av Kvarnholmsförbindelsen.

I en hydrogeologisk utredning för Kvarnholmsförbindelsen utförd av WSP 2009, benämns området som *ett försumpat område*. I rapporten beskrivs naturområdet sammanfattningsvis så här; *växligheten i området är känsligt för förändringar i grundvattennivåer och fölaktigen kan påverkas av att områdets avrinningsområde minskar med 17 % i och med dränering till väg/tunnelförbindelse*. Slutsatsen i rapporten säger följande; *en viss påverkan på grundvattennivåerna i det försumpade området strax öster om södra tunnelmynningen kan uppstå. Detta beror på att vägförbindelsen vid södratunnelmynningen kommer att leda bort yt- och grundvatten från en mindre del (ca 17 %) av avrinningsområdet för den försumpade marken och således minska tillflödet till området. Då det saknas en längre mätserie med årstidsvariationer går det inte att utesluta att det kan ske viss dränering från området till vägen under vissa tider på året*.

Eventuell bebyggelse på höjderna nordväst och sydost om våtmarken skulle kunna nyttja denna för dagvattenrenings på grund av nivåförhållandena. I övrigt är våtmarken svår att utnyttja utan pumpning av dagvatten.



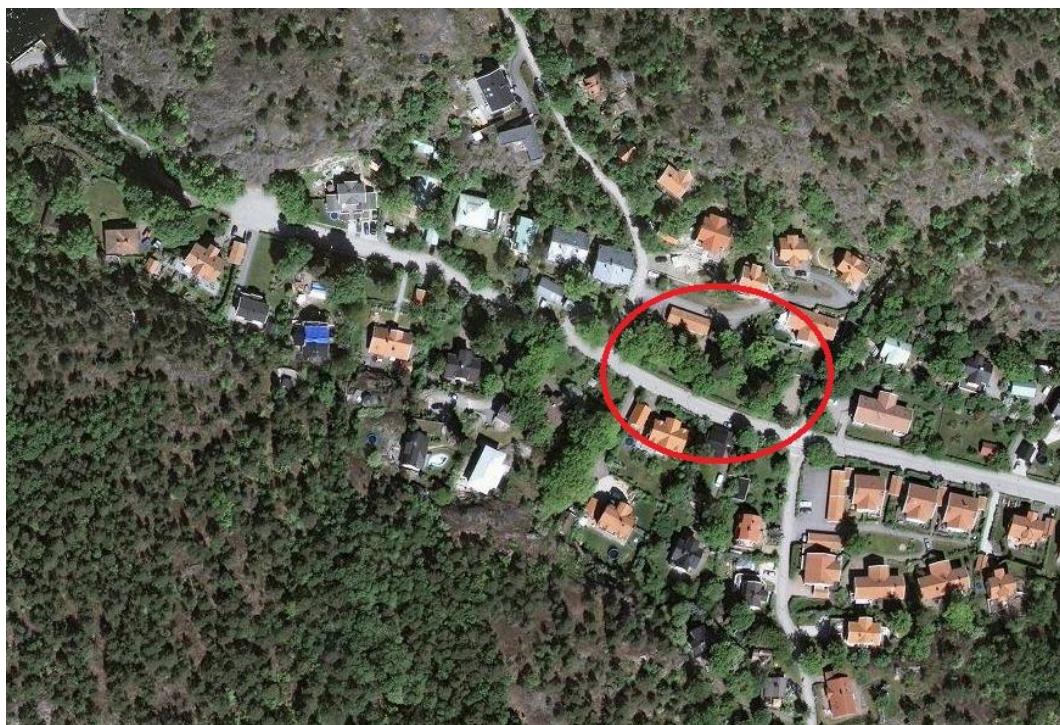
**Figur 16.** Befintlig våtmark – område eventuellt möjligt för dagvattenrening.

#### 8.1.2 Stadspark i Stadshusområdet

I området kring Stadshuset vill kommunen anlägga en stadspark. Här finns det stora möjligheter att använda en del av parken för hantering av dagvatten, t.ex. i form av en damm med permanent vattenspegel, en regngård eller en multifunktionell yta som kan översvämmas vid behov. Med bra gestaltning kan dagvattnet bidra till en estetisk och trivsam miljö. Vilka typer av anläggningar som blir aktuella här är oklart idag, det beror på flöden och höjdsättning av området.

### 8.1.3 Dagvattenanläggning längs Vikdalsvägen

Vid platsbesök identifierades en större yta i höjd med en förskola i Vikdalens, se *Figur 17*. På denna plats bör möjligheten att anlägga en dagvattenanläggning (i första hand ovan mark) utredas.



*Figur 17.* Förslag på plats för dagvattenhantering vid Vikdalsvägen för avrinningsområde 2.

### 8.1.4 Skärbassäng i Strömmen

Möjligheten att anlägga en skärbassäng där en större dagvattenledning mynnar i Strömmen (i förlängningen av Vikdalsvägen) har diskuterats, men det är troligen inte ett realistiskt alternativ då vattennivån i Saltsjön varierar kraftigt.<sup>5</sup>

## 8.2 Avrinningsområde 3

### 8.2.1 Dagvattenhantering vid Järla station

Området vid Järla station, se *Figur 18*, har identifierats som en möjlig plats för en samlad dagvattenhantering. Förslaget är att ta upp dagvattnet som idag går i en dagvattenledning till ett ytligt omhändertagande. Om detta i en närmare utredning visar

<sup>5</sup> Detta fastslogs på ett arbetsmöte med Nacka kommun under utredningens gång.

sig omöjligt kan alternativet med en underjordisk reningsanläggning övervägas och utredas. Även närliggande ytor kan komma att visa sig vara lämpliga i senare planskeden, se kapitel 8.3.



**Figur 18.** Förslag på plats på dagvattenhantering för avrinningsområde 3.

### 8.2.2 Dagvattenhantering längs med Värmdövägen

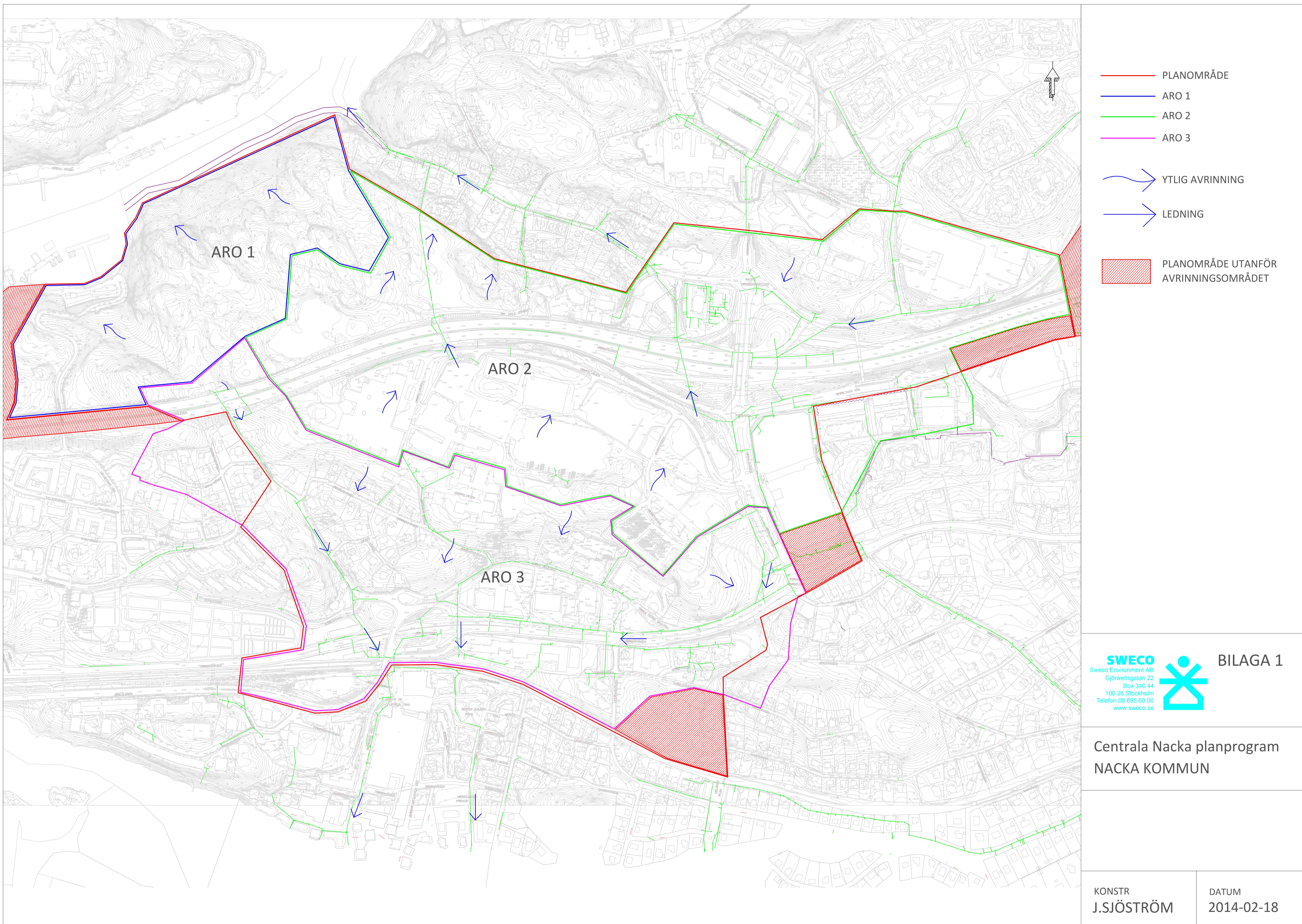
Ytterligare en plats som skulle kunna rymma större dagvattenanläggningar är utrymmet under gång- och cykelvägar längs Värmdövägen. I samband med eventuell ombyggnad av vägen i exploateringsskedet kan längsgående dagvattenmagasin anläggas, t.ex. i form av skelettfjordar.

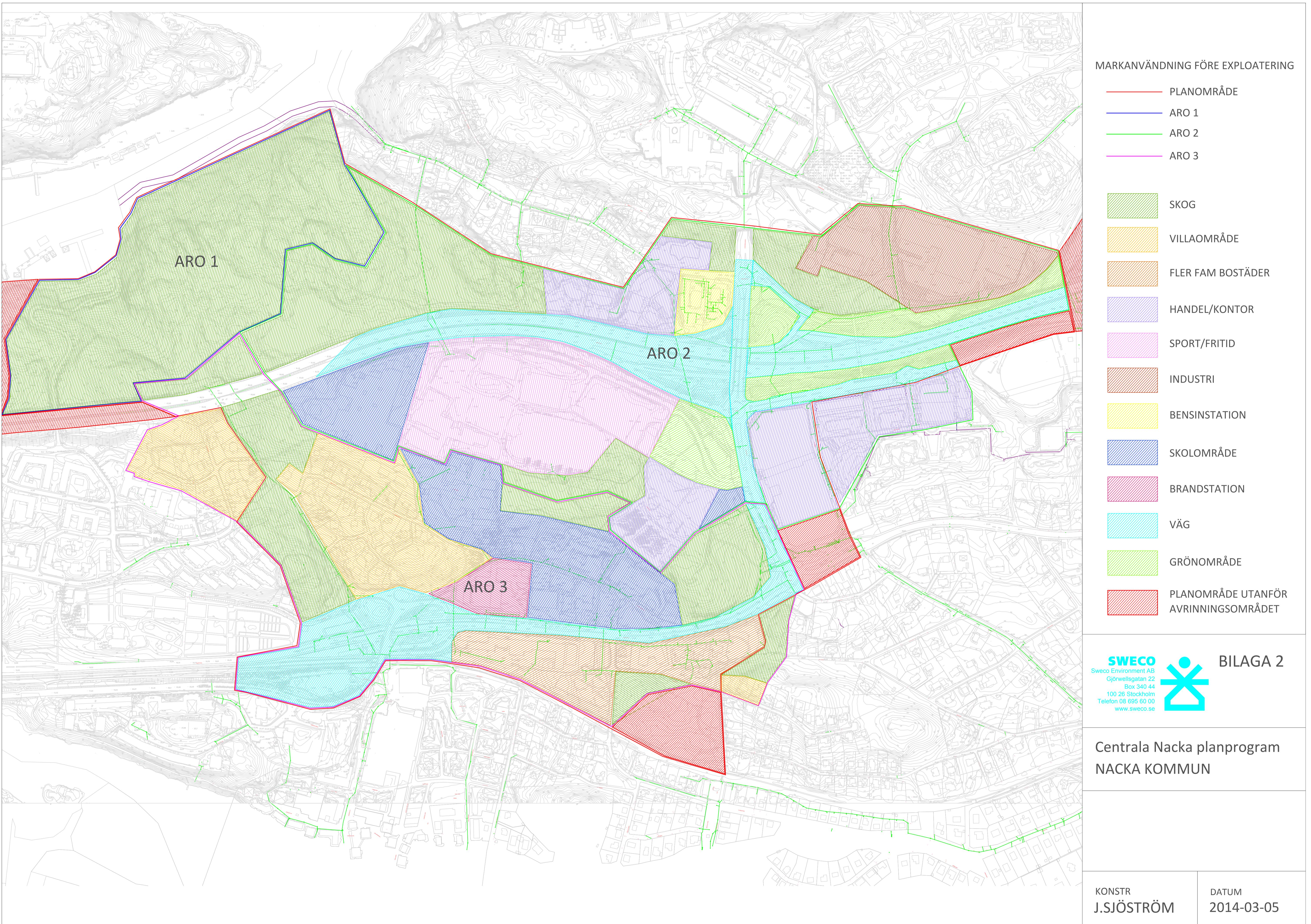


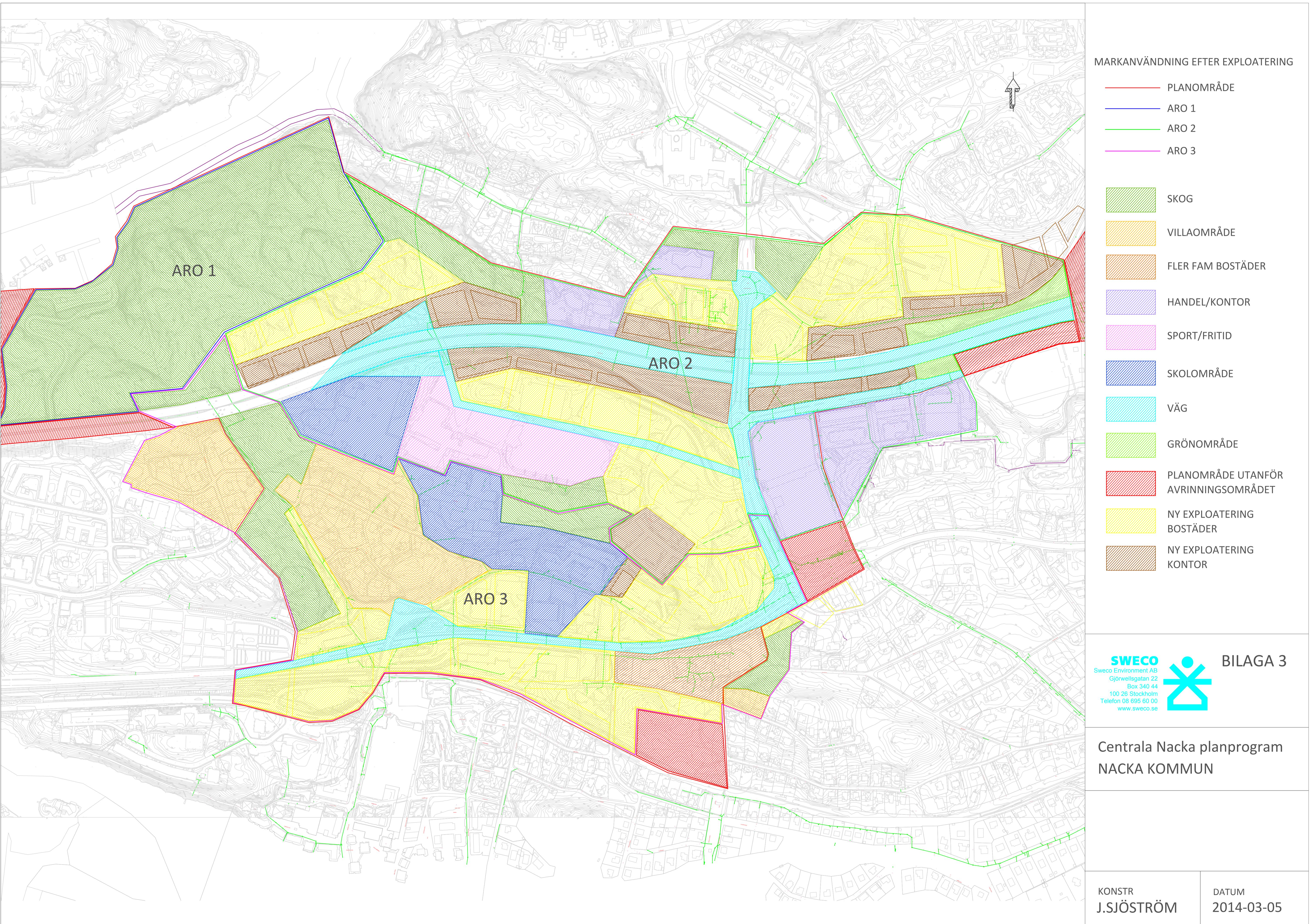
### 8.3 Slutsats för platsspecifika anläggningar

Centrala Nacka är av stadsmässig karaktär och innehåller få eller inga naturliga grönytor nära recipienterna som är lämpliga för en samlad dagvattenhantering. Det är därför viktigt att ytor avsätts i planskedet för större dagvattenanläggningar i områdena för nyexploatering. I rapporten föreslås platser och ytor som bör tas i beaktning vid planering av framtida dagvattenhantering. Här krävs ytterligare utredningar för att klargöra dess lämplighet.

Planeringen av nyexploatering och omdaning av centrala Nacka är i ett tidigt skede vilket innebär svårigheter att förutse var i området befintliga fastigheter kommer stå kvar och var rivning är aktuellt. Eventuellt kan det framstå fler ytor i senare planeringsskede som kan passa bra för en samlad dagvattenhantering, t ex i anslutning till större vägar där omdaning sker och där markområden blir tillgängliga. I fortsatta utredningar får man vara öppen för att hitta sådana andra platser som är möjliga att utnyttja.









25 mars 2015

8 (59)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 54

KFKS 2002/269-214

## Detaljplaneprogram för centrala Nacka

### Beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka.

### Ärendet

Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp om den framtida stadsutvecklingen och underlättar för arbetet med kommande detaljplaner.

Programförslaget visar hur de övergripande målen kan ges fysisk gestalt och hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Planstrukturen är till stor del en följd av landskapets förutsättningar och befintlig infrastruktur. Den nya tunnelbanan med två stationer i programområdet har också stor betydelse för strukturen. Programförslaget redovisar ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser.

Samråd om detaljplaneprogrammet genomfördes under perioden 24 november 2014 - 16 januari 2015. Förutom utskick till remissinstanser genomfördes två öppna hus, ett i Nacka Forum och ett i stadshuset. Totalt inkom 124 yttranden under samrådet. Efter samrådet har förslaget reviderats i vissa delar.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse, 2015-03-10

### Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade att ärendet skulle återremitteras för att ta bort bygget av förskola i Lillängsskogen och för att säkerställa att inte ytterligare del av Ryssbergen bebyggs, utan att det bildas naturreservat av resterande del.

Sigrid Eklöf (V) yrkade att nämnden skulle återremittera ärendet för att ta bort byggnader på Ryssbergen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



25 mars 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Mats Marnell (MP) yrkade att ärendet återemitteras för att omarbeta gränser för byggnation för bostadshus på Ryssbergen och för att skapa en tydlig plan för hur man ska minska biltrafiken.

Ann Lepp (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Magnus Sjöqvist (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Cathrin Bergensträhle (M), Martin Sääf (FP) och Johan Krogh (C), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställde återremissyrkandena mot att besluta på sammanträdet och fann att nämnden skulle besluta på sammanträdet.

Ordföranden ställde därefter bifallsyrkandet mot avslag och fann att nämnden beslutat i enlighet med Magnus Sjöqvists (M) bifallsyrkande.

### **Reservationer**

Helena Westerling (S) reserverade sig mot förslaget med följande motivering:

”Socialdemokraterna reserverar sig mot beslut om antagande av detaljplaneprogram för centrala Nacka då vi föreslog att ärendet skulle återemitteras. Den ena viktiga delen som vi anser bör arbetas om är att låta Lillängsskogen vara kvar i sin helhet och hitta annan lösning för att bygga förskola. Genom att bibehålla detta område med sin skogsmiljö så bevaras mycket av den biologiska mångfalden som vi ser som viktig även i staden. Den andra delen som vi anser är viktig är att låta den del av Ryssberget som i planen föreslås vara orört, ombildas till naturreservat så att vi i framtiden säkerställer att det inte byggs ut ytterligare nu när det har tagits en del i anspråk för arbetsplatser och bostäder.”

Sigrid Eklöf (V) reserverade sig mot förslaget med följande motivering:

”Jag reserverar mig mot beslutet att anta planen då Vänsterpartiet motsätter sig den planerade exploateringen av Ryssbergen.”

Ann Lepp (NL) reserverade sig mot förslaget med följande motivering:

”Nackalistan motsätter sig inte en stadsmässig förtätning men vi föreslår en lägre exploatering och större hänsyn till naturvärden och till dem som bor och verkar i området. Vi anser att målet 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till år 2030 är en alltför hög förtätning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Osäkerheten rörande Slussenprojektet gör att vi befårar stora trafiksvårigheter under många år framöver. Kollektivtrafiken måste vara säkrad innan man igångsätter fler stora byggprojekt i Nacka. Hur en ökad biltrafik ska mötas innan tunnelbanans tillkomst inte är redovisat. Det måste finnas garantier om en fungerande kollektivtrafik från SL och landstinget också innan T-banan är på plats.

Nackalistan vill bevara Ryssbergen i sin helhet och motsätter sig därför exploateringen där som vi varken anser vara ”rimlig” eller ”måttlig”. Det är bra att bebyggelse har tagits bort i Lillängskogen men vi motsätter oss även etableringen av förskola i detta område. Området mellan Stadshuset och Vikdalsvägen bör pga. de höga naturvärdena i detta område utformas på ett varsammare sätt så att befintliga naturvärden tas tillvara.

Det är bra att man utformar bottenvåningar som går att använda som ”lokaler” d.v.s. som kan användas antingen som bostad eller mindre affärsverksamhet men det är orealistiskt att räkna med någon betydande affärsetablering i ett område så nära Nacka Forum. Det är bra att man planerar att bebygga befintliga parkeringsytor och satsar på parkering i källarplan eller i p-hus. Detta måste dock tydligt regleras i detaljplanerna.

Det vi ser i Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är inte en ”stad” i traditionell mening snarare ett antal storgårdskvarter adderade till ett befintligt förortsliknande centrum. Det krävs mer än ”vackra” ord för att bygga en stad. Skall Nacka bygga stad bör man ta ställning för en ”stadsplan” som anger begränsningar i husens höjd och anger gatornas bredd och stadskvarterens utformning. Man bör således utforma en detaljplan för hela ”staden”, inte ta fram enskilda frimärksplaner på beställning av markägare och exploater.

En bebyggelse som ”i genomsnitt” skall vara mellan 5 och 6 våningar kommer att ge långa slagskuggor hela vinterhalvåret. Detta redovisas inte i volymskissen. Redan i programmet är det viktigt att visa en tydlig struktur, med reglerad högsta byggnadshöjd. T.ex. bör höjden på husen utmed Värmdövägen anpassas till befintlig bebyggelse så att man får en naturlig och övergång från de befintliga till de nya byggnaderna. Lägre bebyggelse mot villabebyggelsen och högre närmare Nacka Forumområdet. Överhuvudtaget bör all bebyggelse anpassas till befintlig natur- och kulturmiljö.

För övrigt instämmer vi i Länsstyrelsens synpunkter vad gäller dagvattenhantering, miljökvalitetsnormer, ekosystem, infrastruktur, kulturverksamheter, gröna korridorer, och rekreationsstråk och att man tar verklig hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden.”

### **Protokollsanteckningar**

Birgitta Berggren Hedin (FP), Bo Hjertstrand (FP) och Martin Sääf (FP) lämnade följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

"Folkpartiet anser att det finns stora fördelar med att lägga Värmdöleden i bergtunnel och välkomnar att utredningsarbetet kring denna möjlighet pågår. Förbättrad miljö och andra möjligheter till exploatering är några av vinsterna med en sådan åtgärd. Värmdöleden bör bli den väg som frivilligt väljs för genomfartstrafiken genom att Värmdövägen mellan Sickla köpkvarter och Forum får en sådan utformning att det blir naturligt att inte välja den för genomfart.

I programmet saknar vi en översiktig plan över hur den tillkommande parkeringen ska lösas. Med många bygg Herrar inblandade fordras ett mer samlat grepp i den frågan. Inför kommande detaljplanearbeten vill FP framhålla följande:

FP anser att den tilltänkta stadsparken vid Järlasjön bör kunna utvecklas mer. Järlaleden öster om Planiavägen bör avvecklas och ingå i parken. Endast cykeltrafik bör tillåtas. Planiavägen öppnas mot Värmdövägen, som blir en tydlig stadsgata. Närheten till vattnet i Kyrkviken bidrar till att parken blir än mer attraktiv. Dagvattenproblemet bör lösas på land med dammar, vattentrappa mm som tillför parken fler upplevelser av vatten. Parken ska ha lekplats och stor vikt ska läggas vid aspekten trygg och säker.

För att värna om blandningen arbetsplatser/bostäder är det nödvändigt att noga överväga vilka verksamhetslokaler som definitivt ska tillskapas, inte bara var möjlighet ska finnas. Detta är särskilt viktigt då många verksamhetslokaler sannolikt blir klara, innan T-banan invigs.

Den föreslagna anknytningen från Järlaleden till Värmdövägen måste göras om. Trafikflödet under den långa byggtiden är ett problem som inte får underskattas. Fibernät är lika viktigt som annan infrastruktur. Stora kostnadsvinster uppstår vid samplanering med andra anläggningsarbeten."

Joakim Franklin (KD) och Jan-Eric Jansson (KD) lämnade följande anteckning till protokollet:

"Programmet för centrala Nacka är väl genomarbetat och har bra förutsättningar till att utvecklas till en tät och levande blandstad. När det nu ska brytas ned till detaljplaner är det viktigt att dra lärdom av liknande projekt i omvärlden.

Det är viktigt att kvarteren i centrala Nacka delas upp i flera fastigheter för att främja tätheten och blandningen i staden med många intryck längs samma gata. Småskalig fastighetsindelning främjar även konkurrensen och gör att fler byggföretag kan få bygga stadsdelen.

I det första markanvisningsprojektet, Nya Gatan, är varje kvarter indelat i två tomter som är tänkta att bebyggas med ca 3-4 hus var. Detta är ett steg i rätt riktning, men i kommande markanvisningar vill vi se att tomterna delas upp så att varje hus står på en egen tomt. Ett byggföretag kan få markanvisning på mer än en tomt i kvarteret, men ska då bygga exempelvis 3 olika byggnader och inte en sammanhängande byggnad som löper över tre

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

tomter. Samtidigt är det möjligt att också ge anbud på enskilda tomter och även bygga mindre projekt som till exempel byggemeskaper.”

Johan Krogh (C) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det är glädjande att vi nu antar detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. För att vi ska klara de mål vi har är det viktigt att arbetet sätts igång så fort som möjligt. När Nacka stad växer fram är det viktigt att det blir en vacker och blandad stad. Höga tråkiga betonghus är något vi motsätter oss då vi inte vill se någon ny betongförlort. Vi vill därför understryka vikten av gestaltningens betydelse för Nacka stad. Blandad bebyggelse innebär att det ska vara varierande arkitektur. Modernistiskt ska blandas med den klassiska arkitekturen.

Att bygga i klassisk stil är något som ofta glöms bort idag. Centerpartiet har lagt ett politikerinitiativ att ett kvarter ska byggas i 1800-talsstil. För oss är det viktigt att vi tar tillvara på de vackra hus som kan byggas i klassisk tradition. Vi anser därför att i den fortsatta planprocessen ska den klassiska arkitekturen inkluderas som ett reellt alternativ. Det är viktigt att vi som kommun är tydliga mot byggherrarna om hur vi vill se Nacka stad växa fram. Genom att göra det kan vi skapa en spänande och varierande stad som ska känna lockande att leva i.”

Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M) och Pernilla Hsu (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Omfattande nybyggnation av såväl bostäder som arbetsplatser planeras nu för Centrala Nacka. Det är troligt att en hel del bostäder kommer till stånd innan T-banan är byggd och motsatsen är sann vad gäller arbetsplatserna. Hela perioden fram till att första tåget börjar gå måste med andra ord fungera med hjälp av tillfälliga lösningar avseende kollektivtrafiken. Det kan säkert finnas andra frågor som också måste belysas under hela den långa byggnationstiden. I detta ärende liksom i övriga planer för västra Sicklaön bör en större tydlighet uppnås kring dessa tillfälliga lösningar.

Vidare saknas fortfarande en sammanhållen strategi kring utvecklingen av Nacka som en bra plats att lokalisera högkvalificerade arbetsplatser till. Här finns en tydlig koppling till att T-banan måste komma på plats innan arbetsplatserna kommer till stånd. Man kan också se en koppling till den tänkta högre utbildningen som ska lokaliseras till Centrala Nacka. Det vore intressant att se vilka klusters av företag som skulle kunna attraheras av detta läge.”

Roger Bydler (MP) och Mats Marnell (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa ”en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar”. Det är en del i genomförandet av översiksplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Den är därmed den inledande delen av den stadsutbyggnad som ska ske och blir därmed vägledande för den fortsatta utbyggnaden. Visionen är att stadsbildningen ska karakteriseras av att vara ”nära och nyskapande”.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande


**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka har en hög ambitionsnivå. Vi delar uppfattningen att staden ska gestaltas utifrån det offentliga rummet. Gator, torg och parker ger staden karaktär. I planprogrammet lyfts också fram att en mångfald av funktioner, mötesplatser och boendeformer krävs för den sociala hållbarheten. Man pekar även på att Centrala Nacka ska vara en förebild för hållbart byggande. Målsättningen är att skapa en tät men också grön stad med ett centralt parkstråk och byggnader med gröna tak. Inriktningen är ett varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer. Viktigt är då att det blir tillräckligt med särskilda boenden för äldre, student- och ungdomsboenden, grupp- och servicebostäder samt minst 30 procent hyreslägenheter. Och som framhålls i planprogrammet, ”tillgänglighet är viktigt att säkerställa särskilt för äldre och funktionsnedsatta.” I planprogrammet tas även behovet upp att ta hänsyn till de dagvattenproblem som klimatförändringen sannolikt kommer att leda till. Vissa delar av planområdet är låglänt och är riskområden för översvämnningar.

Eftersom Nacka kommun äger betydande delar av marken inom planområdet finns här möjlighet att förverkliga visioner och tankar som bl.a. finns beskrivna i detaljplaneprogrammet. Utförandet ska präglas av centrala kvarter som binder samman viktiga funktioner och stora höjdskillnader. Variation är önskvärd i skala och utförande liksom variation i upplåtelse och verksamheter. Omhändertagande av områdets topografi krävs. Prioriteringarna som görs kommer att synas.

Utvecklas bör inriktningen av arbetsplatser. I området planeras c:a 7000 arbetsplatser. Ska en satsning göras på vissa branscher, kunskapsområden eller kommer de att spridas över hela planområdet utan någon särskild koppling sinsemellan? Kommer ett eventuellt universitet (universitets- eller högskolefilial?) att ses i ett näringslivssammanhang? Kulturens roll i området behöver också förtydligas och utvecklas. Vi talar nu om en stad med 140000 invånare. Ett utvecklat kulturutbud syns vara självklart att sträva efter i en så stor stad. Ska vi t.ex. få en riktig teaterscen i Nacka? Utformning och lokalisering måste då bestämmas i ett tidigt skede.

Det vi saknar i planprogrammet är en strategi för trafiklösningar som är i samklang med inriktningen att skapa en hållbar stad. Själva grundidén med att bygga tät stad är att minska trafiken och trafikens påverkan på stadsbildningen. Dessutom finns nationella mål vad gäller växthusgasutsläpp som kräver minskad privatbilism. Dessa aspekter finns över huvud taget inte med i planprogrammet. Dagens parkeringsnormer är inte alls möjliga att tillämpa om området ska få den utformning och funktionalitet som är önskvärd. Utgångspunkten för stadens mobilitet bör enligt vårt sätt att se vara genomtänkta lösningar för gång- och cykeltrafik kombinerad med en effektiv kollektivtrafik. Här behöver därför planprogrammet utvecklas.

Som påpekas på flera ställen i planprogrammet utgör Ryssbergen ett synnerligen viktigt naturområde inom planområdet. Inriktningen är att Ryssbergen ska bli ett naturreservat. I planprogrammet finns dels byggnader längs med Värmdöleden som är tänkta för olika verksamheter, dels bostäder som går in i Ryssbergen. Vi ser det helt olämpligt att förlägga bostäder på det sätt som nu är gjort. Med tanke på Ryssbergens karaktär och framtida funktion är det viktigt att en tydlig avgränsning görs mellan bebyggelse och naturområdet. Byggnationen längs Värmdöleden ger bullerskydd och kan fungera som en tydlig

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



14 (59)

25 mars 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

avgränsning mot naturområdet. Bostäderna däremot öppnar upp mot naturområdet på ett olämpligt sätt och som även kan leda till att tankar på ytterligare bostadsbebyggelse kommer i framtiden. Vi ser det därför som synnerligen väsentligt att bostäderna lyfts ur planprogrammet.”

Sigrid Eklöf (V) och Birgitta Rasmussen (V) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Vänsterpartiet anser att planen inte uppfyller kraven på långsiktigt hållbar utveckling, vi saknar också planering för många behov och önskemål för människor inför framtiden, t.ex. avseende barn och folkhälsomål. Vid en så stor exploatering är det ett lysande tillfälle att bygga in förnyelsebar energi som till exempel solceller, vindkraft och bergvärme. Forskningen går framåt på området och bör tas tillvara. Det finns även exempel på ”klimatsmarta” hus i flera kommuner, möjligheten att bygga sådana bör undersökas.

För att uppnå klimatmålen krävs även en minskning av biltrafiken. Det är inte lätt men i samband med en sådan stor plan menar vi att man måste göra en omfattande planering för en omställning till ett hållbarare samhälle. Det räcker inte att hoppas på att människor ska ta T-banan utan det krävs restriktioner som kortsiktigt är svåra men som kommer att vinna gehör på sikt. Bilar har även andra negativa aspekter då de ger ifrån sig avgaser som är hälsovådliga, särskilt för barn. Dubbar medför så skadliga effekter att man i Stockholm avråder från motion utomhus, det bör diskuteras att införa dubbelfria zoner t.ex. i anslutning till idrottsanläggningar och skolor. Bilar tar också mycket mark i anspråk både när de körs och är parkerade. De bör inte prioriteras i förhållande till den fotbollsplan som efterfrågas.

För att alla ska kunna bo i området krävs billiga hyresrätter för unga, äldre och barnfamiljer med små ekonomiska resurser, även här finns exempel på att man lyckats med detta i andra kommuner, regeringen aviseras nu också att man kommer att införa subventioner, vilket är viktigt att ta del av.

Ny forskning visar att barn bör röra sig en timme varje dag och tre dagar i veckan bör det vara på en nivå så att man blir andfådd. Detta rön bör beaktas vid planeringen, det kommer kanske på sikt innebära att skolbarnens enda idrottstimme i veckan kommer att utökas och att föräldrar kommer att efterfråga mer möjligheter till lek och motion för sina barn och att det därför behövs fler anläggningar för att täcka behovet. Allt fler vuxna har börjat motionera i förebyggande syfte och för att förbättra hälsan då de har olika välfärdssjukdomar så även här kommer efterfrågan sannolikt att öka mycket.

Även de små barnens behov av lek och rörelse är viktigt. Traditionella lekplatser inspirerar oftast inte barnens fantasi och är heller inte särskilt utvecklande för motoriken, istället bör naturlekplatser, liknande den som finns i Velamsund betraktas som standard och det bör åläggas även de privata aktörerna att bygga sådana.

Kommunen bör äga alla välfärdslokaler och idrottsanläggningar för att ha kontroll och kunna förändra verksamhetsområde vid skiftande behov.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2014/110-251  
Projekt 9233  
2015-03-25

Kommunstyrelsen

# **Exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan I**

## **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB, org.nr. 556959-1406, avseende detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1.

## **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att möjliggöra konvertering av ett befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt att möjliggöra och utföra en förbättrad, kapacitetsstark allmän koppling mellan kajen och JV Svenssons torg, och därmed även skapa förutsättning för ett effektivt byte mellan buss och båt. Kommunen övertar ansvaret för allmänna anläggningar inom detaljplanen.

Exploateringsavtalet innebär att exploateren bekostar och, på grund av tekniskt komplicerade förhållanden, även utför delar av utbyggnaden av allmänna anläggningar samt att kommunens arbete i samband med detta säkerställs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen och exploateren är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget samt medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.

Projektet är ett led i en mer omfattande utveckling och förtätning av Nacka strand.

## **Ärendet**

Syftet med projektet är att möjliggöra konvertering av ett befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt att möjliggöra och utföra en förbättrad, kapacitetsstark allmän koppling mellan kajen och JV Svenssons torg, och därmed även skapa förutsättning för ett effektivt byte mellan buss och båt.

Kommunen övertar, efter om- och nybyggnation, ansvaret för allmänna anläggningar inom detaljplanen såsom exempelvis hiss, gator, torg, trappa och parker. De allmänna anläggningarna som övertas ska uppfylla kraven i kommunens tekniska handbok.

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167



Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslag till detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m fl, Nacka strand, norra branten, delplan 1, genom beslut som vinner laga kraft.

Nacka 13:79 AB är vid avtalets undertecknande ett helägt dotterbolag inom Carlylekongcernen. Carlyle och Skanska har ingått avtal om att 50% av ägandet övergår till Skanska när detaljplanen vinner laga kraft.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Nacka 13:79 AB att:

- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet.
- Exploatören utför delar av de allmänna anläggningarna på grund av tekniskt komplicerade förhållanden, detta rör bland annat ny, mer tidseffektiv och driftsäker, hissförbindelse mellan kajen och JV Svenssons torg
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen, till exempel projektering, byggledning, samordning och administration.
- Exploatören erlägger 112,50 kronor/m<sup>2</sup> BTA (ca 4 milj. kr) som medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.
- Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören åtar sig att följa till detaljplanen medföljande miljöredovisning.
- Exploatören lämnar säkerhet i form av moderbolagsgaranti för rätta fullgörandet av exploateringsavtalet senast när Exploatören undertecknar detta avtal.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelser samt övriga fastighetsbildningsfrågor som rör kommunen. Exploatören svarar gentemot kommunen för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Marköverlåtelserna sker utan ersättning.

Bilagorna 6 och 7 är under utarbetande och bifogas först till Kommunstyrelsen. Bilaga 6 beskriver de allmänna anläggningar kommunen ska utföra. Bilaga 7 beskriver de allmänna anläggningar exploatören ska utföra.

## **Ekonomiska konsekvenser**

I exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB säkerställs exploatörens finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt att medfinansiering av tunnelbanan till Nacka erläggs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.



## Bilagor

Exploateringsavtal med Nacka 13:79 AB med tillhörande handlingar.

Exploateringenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Anders Lind  
Projektledare

Mellan Nacka kommun, org. nr. 212000-0167 genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**") och Nacka 13:79 AB, org.nr. 556959-1406, c/o Carlyle Group, Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm ("**Exploatören**"), har under de förutsättningar som anges under § 3 nedan träffats följande

## **EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV NACKA STRAND, NORRA BRANTEN DELPLAN 1 – I NACKA KOMMUN**

nedan benämnt "Avtalet", "detta avtal" eller "Exploateringsavtalet".

### **§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN**

Exploatören äger fastigheten Sicklaön 13:79 i Nacka kommun och avser att bygga om befintlig kontorsbyggnad till cirka 260 bostäder inom det område ("**Området**") som utgör kvartersmark på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl. Nacka strand, norra branten, delplan 1 på Sicklaön, i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, ("**Detaljplanen**"), Bilaga 1. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen för Området antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Exploateringsområdet**".

I sammanhanget noteras att Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, vid tidpunkten för ingående av Exploateringsavtalet, äger samtliga aktier i Exploatören.  
CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935, är moderbolag i denna koncern.

Vidare noteras att Nacka Strand Fastighets AB och Nacka 13:79 Holding AB, org. nr 556959-1414, har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Exploatören från Nacka Strand Fastighets AB till Nacka 13:79 Holding AB. Aktieöverlåtelsen enligt nämndt aktieöverlåtelseavtal är villkorat av att Detaljplanen vinner laga kraft. Aktierna i Nacka 13:79 Holding AB ägs indirekt till hälften vardera av CEREP Sweden D AB och Smebab Invest Holding Omega AB, org. nr 556876-2842, ett bolag inom Skanska-koncernen.

### **§ 2 AVTALSHANDLINGAR**

Till Avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Avtalet).

Bilaga 2 Medfinansiering till tunnelbana

Bilaga 3a Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3b Underlag konstruktion och fastighetsbildning Augustendalsvägen

Bilaga 4 Servitut

Bilaga 5 Tidplan

Bilaga 6 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7a Nacka kommuns skattereservation 09 med vite

Bilaga 8 Teknisk handbok(bifogas digitalt)

Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 10 Etableringsplan

Bilaga 11 Moderbolagsgaranti

Bilaga 12 Projektering och Produktion

### **§ 3 VILLKOR FÖR GILTIGHET**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2016 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

### **§ 4 RAMAVTAL**

Mellan Kommunen och Exploatören har tidigare träffats ”Ramavtal för Nacka strand” daterat 2014-06-09 (**”Ramavtalet”**) som reglerar programområdet för Nacka strand.

Enligt Ramavtalet ska särskilda exploateringsavtal träffas mellan parterna för respektive detaljplan vilka då successivt ersätter Ramavtalet.

Detta Exploateringsavtal ersätter Ramavtalet i de delar som planläggs enligt Bilaga 1, vilket avser del av fastigheten Sicklaön 13:79 i Nacka Strand.

### **§ 5 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA TILL NACKA**

#### **5.1 BAKGRUND**

Mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun har avtal träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige i Nacka den 3 februari 2014 (§ 28).

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostads-, kontors- och handelsbebyggelse 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 detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

## 5.2 ERSÄTTNING

Ersättningen ska beräknas utifrån kommunstyrelsens beslut om uttag av ersättning för medfinansiering av tunnelbana. Ersättningen som Exploatören ska erlägga till Kommunen ska beräknas enligt följande:

Antal kvm BTA: 35 490, se underlag för beräkningar i Bilaga 2.

Ersättning: 150 kr/kvm BTA för kontor som konverteras till bostäder. 150 kr/kvm BTA för handel.

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

Detaljplaner antagna år: Erlägger x % av ovan angivna ersättningsbelopp:

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

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

## 5.3 INDEXUPPRÄKNING

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

## 5.4 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft. Om Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft innan år 2016 ska Exploatören erlägga medfinansiering senast den 31 december 2015.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras kommer Kommunen, dock under förutsättning att Kommunen erhåller återbetalning av erlagd medfinansiering, att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan.

## § 6 MARKÖVERLÅTELSE, SERVITUT MM

### 6.1 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Mark ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt Bilaga 3a. Befintliga och nya servitut hanteras i samma bilaga.

Om servitut eller ledningsrätt krävs utöver ovanstående i fastigheten Nacka Sicklaön 13:79 för allmän anläggning som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet, ska Kommunen skriftligen meddela Exploatören detta, varvid Exploatören ska upplåta sådan rätt och bekosta eventuella förrättningskostnader. Om upplåtelse av servitut eller ledningsrätt, trots Kommunens skriftliga meddelande, inte skett före fastighets överlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

### 6.2 MARKFÖRORENINGAR

Markområdena som överläts ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart, i samråd med tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Nacka kommun, med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ansvarar och bekostar eventuella åtgärder för att sanera marken inom det överlätna området enligt ovan. Åtgärderna kommer att utföras i samband med övriga arbeten enligt detta Avtal. Efter vidtagandet av sådana eventuella åtgärder (eller om åtgärder ej krävs) är Exploatörens åtagande slutligt reglerat i detta hänseende.

### 6.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Om gemensamhetsanläggning behövs för anläggning, som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand, delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet, ska Exploatören upplåta utrymme för gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning. Om upplåtelse till sådan gemensamhetsanläggning ej skett före fastighets överlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

### 6.4 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt paragraf 6.1. Exploatören svarar gentemot Kommunen för samtliga med Avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

## § 7 FASTIGHETSBILDNING

### 7.1 FASTIGHETSBILDNING MELLAN EXPLOATÖRENS FASTIGHETER

Fastighetsbildning kring byggnaden inom Detaljplanen berör områden som avses detaljplaneläggas till allmän plats i kommande detaljplaneläggning av Nacka strand, etapp 1. För att kommande bostadsrättsförening på Sicklaön 13:79 inte ska bli alltför involverad i kommande fastighetsbildningsåtgärder som krävs för ett kommunalt övertagande av allmänna

anläggningar är parterna överens om att fastighetsbildning kring byggnaden ska ske i enlighet med nedan angivna förutsättningar samt ritningar i Bilaga 3b i söder mot Augustendalsvägen.

### 7.1.1 Självständig konstruktion för Augustendalsvägen söder om Området

Vid Avtalets tecknande bär ett bjälklag, som är en del av byggnadens konstruktion, även upp en del av Augustendalsvägen. Detta bjälklag är även sammangjutet med en vertikal stödmur som vilar på underliggande berg. Då vägen i kommande detaljplanläggning ska tas över av Kommunen och byggnaden överlätas till en bostadsrättsförening behöver den del av den befintliga konstruktionen som ligger under vägen, vilket innefattar både vertikal stödmur och del av bjälklag, rivas och ersättas med en ny stödkonstruktion som är frikopplad från byggnaden. I samband med detta måste den kvarvarande delen av bjälklaget som tillhör byggnaden förses med en ny underliggande konstruktion. På den sträcka där bjälklaget inte går in under vägen men där den vertikala stödmuren utgör ett sidostöd för vägen kommer en ny stödkonstruktion att byggas parallellt med den befintliga Omfattningen av respektive åtgärd framgår av Bilaga 3b.

Projektering och utförande av ombyggnaden ska ske i nära samarbete med Kommunen i enlighet med Bilaga 12.

Hela frischaktet mot Augustendalsvägen i söder inklusive byggnadens konstruktioner ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:79. Hela vägkonstruktionen med tillhörande ny stödmur ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:77. Samtliga nödvändiga servitut för tillträde och underhåll ska tillskapas vid fastighetsbildningen.

Exploatören är skyldig att utföra ombyggnaden och fastighetsbildningen innan Exploatörens ledamöter i interimsstyrelsen för bostadsrättsföreningen på Sicklaön 13:79 avgår. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som kan uppkomma för Kommunen på grund av eventuell underlåtelse från Exploatörens sida att utföra ovanstående åtaganden i rätt tid.

## 7.2 AVTALSSERVITUT

Enligt överenskommelse, Bilaga 3a, ska områden av Sicklaön 13:79 samt Sicklaön 369:33 (med tillhörande bergbana som ska byggas om till snedbanehiss) överföras till kommunens fastighet Sicklaön 14:1. Rätt för Sicklaön 14:1 för erforderliga infästningar för snedbanehissen i omkringliggande fasader m m regleras i samma överenskommelse. För att reglera fastighetens, Sicklaön 13:79, rätt att bibehålla och underhålla byggnadsdelar / fasader / underbyggnader i de nya fastighetsgränserna mot Sicklaön 14:1 träffas servitutsavtal enligt Bilaga 4. Kommunen avser att samtidigt träffa motsvarande avtal med ägarna till Sicklaön 369:33 samt Sicklaön 13:77 enligt Bilaga 4.

Exploatören är skyldig att säkerställa att byggnaden inom Området har en separat dörr in i schaktet under bergbanan som även fungerar efter att bergbanan har byggts om till en snedbanehiss.

## § 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### 8.1 PROJEKTERING, UTFÖRANDE OCH ANSVAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 6. Exploatören bekostar desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören genom dess projektgrupp.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Kommunen om detta, men Exploatören bekostar loven.

Exploatören projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 7. Exploatören bekostar desamma. Exploatörens projektering och produktion av allmänna anläggningar ska bedrivas i enlighet med Bilaga 12.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i enlighet med Bilaga 5, och i samråd med Kommunen genom dess projektgrupp. Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Exploatören detta.

Exploatören får ej stänga av trappan bredvid bergbanan och bergbanan under ombyggnadstiden utan skriftligt godkännande av Kommunen. Trappan ska så långt möjligt hållas öppen för passage under hela utbyggnadstiden. Exploatören ansvarar för att annan motsvarande transport(exempelvis bussar mellan kajen och JV Svenssons torg) som Kommunen godkänner finns tillgänglig under tiden som bergbanan är avstängd.

Fram till dess allmänna anläggningar enligt Bilaga 7 överlämnas till Kommunen efter godkänd slutbesiktning är Exploatören ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av dessa anläggningar.

För projektering och utförande av samtliga i Avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branshspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen, se Teknisk handbok Bilaga 8.

### 8.2 EXPLOATERINGSBIDRAG ANLÄGGNINGAR INOM NACKA STRAND

Exploatören erlägger 800 kr/kvm ljus BTA, inom delplan 1, som delbidrag från delplan 1 till övriga allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand, i huvudsaklig överensstämmelse med Ramavtal för Nacka strand, daterat 2014-06-09, förutsatt att dessa detaljplaner antas av Kommunen genom beslut som vinner laga kraft.

Vad exploateringsbidraget ska användas till ska mer detaljerat specificeras mellan parterna i samband med antagandet av detaljplaner för delplan 3 och delplan 4. Parterna ska i samband hämed även överenskomma hur utbetalning av exploateringsbidraget i detalj ska ske.

Exploateringsbidraget kan komma att erläggas i delar mot faktura efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit relaterat till utförandet av sådana allmänna anläggningar. För det fall Kommunen inte utför viss(a) av nämnd(a) allmän(na)

anläggning(ar) ska beloppet nedsättas med belopp som skäligen kan anses motsvara Exploatörens del av uppskattat/uppskattade kostnad(er) för utförandet härav.

Ansvarig(a) exploatör(er) för delplan 3 och 4 ska stå för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom delplan 3 och 4, justerad för exploateringsbidrag från Exploatören enligt detta Avtal respektive från exploatören för delplan 2 enligt för sådant detaljplaneområde gällande exploateringsavtal.

Beloppen är angivna i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2015.

## **§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK**

I Detaljplanens miljöredovisning angivna åtgärder ska följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöprogram kommer att och har uppfyllts.

## **§ 10 MARKFÖRORENINGAR**

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

## **§ 11 PARKERING**

Exploatören ska iordningsställa 0,8 bilplatser och 1,0 cykelplatser per lägenhet. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom Området.

## **§ 12 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.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 9.

## **§ 13 UΤBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ 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 allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga 5.

## § 14 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske enligt Bilaga 10.

## § 15 ERSÄTTNING

### 15.1 ERSÄTTNING FÖR UΤBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt Avtalet. Exploatören ska ersätta Kommunen för upphandling, undersökning, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna förutom utbyggnad av VA- anläggningar. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, till exempel projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen ska aktivt verka för att kostnader hålls på så låg nivå som möjligt. Detta innebär bl.a. att Kommunen inte ska ådra sig onödiga kostnader och att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker. Kommunen genom dess projektgrupp ska även löpande samråda med Exploatörens projektgrupp om kommande och planerade åtgärder/kostnader samt löpande tillställa Exploatören erforderlig ekonomisk rapportering.

Kommunens och Exploatörens respektive projektgrupper ska gemensamt, efter ingåendet av detta Exploateringsavtal men före Kommunens påbörjande av arbete relaterade till allmänna anläggningarna enligt Bilaga 6, upprätta och fastställa budget för kostnader relaterade till Kommunens utförande av sådana allmänna anläggningar, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration, av desamma. Det ska vara parternas intention att fastställd budget inte ska överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna delkostnadsposter.

### 15.2 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid om trettio dagar. Till faktura ska bifogas verifieringar utvisande av Kommunen nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning.

### 15.3 UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRDER UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt detta Avtal krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 6 och Exploatören handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 7. Kommunen ska före upphandling av utredning relaterad till Bilaga 6 samråda med Exploatören om behovet av utredningen samt åtgärder till följd av de(n)samma. Kommunen är dock gentemot Exploatören ensamt beslutande i dessa frågor. Exploatören står för samtliga kostnader.

### § 16 VA-ANLÄGGINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

### § 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt Avtalet, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som i framtiden kan komma att krävas.

#### 17.1 MOMS

Den del av kostnaden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska Kommunen ersätta Exploatören för, under förutsättning att Kommunen får göra avdrag för momsen. Ersättning kan ske löpande baserat på av Kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av Kommunen. Alla kostnader som Exploatören hävdar utgör gatukostnad ska vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningekostnader. Fakturering sker på det sätt som Kommunen anger.

### § 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 av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

## § 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Nacka kommuns tekniska handbok, Bilaga 8.

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 samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

## § 22 KONTAKTORGAN

Exploatören och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från Detaljplanen vinner laga kraft fram till färdigställd exploatering. Samråd ska i första hand ske mellan av respektive part utsedd projektgrupp. Respektive part ska skriftligen meddela den andra parten vilka personer som utgör sådan parts projektgrupp. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer inom projektgruppen. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## § 23 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg i detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite av FEM (5) MILJONER KRONOR i penningvärde 2015-03-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Nacka 13:79 AB träffat avtal om exploatering daterad ..... ("Exploateringsavtalet") Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska*

*säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med (VITESBELOPP)kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.*

*Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”*

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlätelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlätelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln  $LV = (TV/TB) * LB$ , där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Exploatören ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlätelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlätelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlätelsehandlingen.

## § 25 ÖVERLÄTELSE AV AVTALET

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

## § 26 TVIST

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

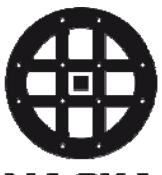
---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den ..... den .....  
För Nacka kommun För Nacka 13:79 AB

.....  
Mats Gerdau Henrik Orrbeck  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef



**NACKA  
KOMMUN**

200

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2014/110-251, 2015/200-251  
Projekt 9233  
2015-03-25

Kommunstyrelsen

# **Sidoavtal till exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 1 respektive delplan 2**

## **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget sidoavtal till exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 1 respektive delplan 2.

## **Sammanfattning**

Avtalet syftar till att reglera frågor kopplade till exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 1 respektive delplan 2, som inte går att reglera med respektive exploatör. CEREP Sweden D AB såsom moderbolag till Nacka 13:79 AB och Nacka 369:32 AB, tar på sig åtaganden kopplade till dessa bolags exploateringsprojekt. Åtagandena rör ansvar att vid behov tillhandahålla tillfälliga lokaler och utemiljö för förskola och iordningställande av tillfällig vändplats vid Fabrikörvägen.

Avtalet är villkorat av att till respektive åtagande hörande exploateringsavtal antas genom beslut som vinner laga kraft.

CEREP Sweden D AB bekostar till avtalet hörande åtaganden.

## **Ärendet**

Avtalet syftar till att reglera frågor kopplade till exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 1 respektive delplan 2, som inte går att reglera med respektive exploatör.

Avtalet innebär att CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935, såsom moderbolag till Nacka 13:79 AB och Nacka 369:32 AB, tar på sig åtaganden kopplade till dessa bolags exploateringsprojekt. Samtliga bolag är vid avtalets undertecknande bolag inom Carlylekongcernen.

Avtalet med CEREP Sweden D AB innebär att:

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167



- CEREP Sweden D AB ansvarar för att tillhandahålla tillfälliga lokaler och utedaljö för förskola till utförare av förskoleverksamhet om sådana lokaler inte finns färdigställda inom fastigheten Nacka 369:32 när inflyttning sker inom fastigheterna Sicklaön 13:79 eller Sicklaön 369:32.
- CEREP Sweden D AB ansvarar och bekostar iordningställande av tillfällig vändplats vid Fabrikörvägen. Denna vändplats ska hantera samtliga byggtransporter samt kommande leveranser till förskolan för att dessa inte ska belasta befintlig vändplats längre västerut på Fabrikörvägen.
- Avtalet är villkorat av att till respektive åtagande hörande exploateringsavtal antas genom beslut som vinner laga kraft.

Nacka kommun har inte avtalat om att förhyra nu aktuella förskolelokaler.

## **Ekonomiska konsekvenser**

CEREP Sweden D AB bekostar iordningställande av tillfällig vändplats vid Fabrikörvägen. CEREP Sweden D AB bekostar iordningställande av tillfälliga förskolelokaler inom Nacka strand. Kommunen har inte tecknat något avtal om att förhyra förskoleplatser.

## **Bilagor**

Sidoavtal till exploateringsavtal med tillhörande handlingar.

Exploateringenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Anders Lind  
Projektledare

Mellan Nacka kommun, org. nr. 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**") och CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935, ("**Moderbolaget**"), har under de förutsättningar som anges under §§ 1 och 2 nedan träffats följande

**SIDOAVTAL TILL EXPLOATERINGSAVTAL  
FÖR DEL AV NACKA STRAND, NORRA BRANTEN, DELPLAN 1  
RESPEKTIVE DELPLAN 2 – I NACKA KOMMUN**

**§ 1 EXPLOATERINGSAVTAL MM**

Nacka 13:79 AB, org. nr 556959-1406, och Nacka 369:32 AB, org. nr 556959-1349, (var för sig kallad "**Exploatören**"), ingår i den koncern i vilken Moderbolaget är moderbolag. Nacka 13:79 AB äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:79. Nacka 369:32 AB äger fastigheten Nacka Sicklaön 369:32. Exploatören avser att bygga om befintlig kontorsbyggnad på respektive nämnd fastighet till bostäder, varför visst planarbete inletts.

Kommunen och Exploatören har för avsikt att ingå exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, Delplan 1 respektive Delplan 2, (var för sig kallat "**Exploateringsavtalet**"). Som grund för Exploateringsavtalet ligger förslag till detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl., Nacka strand, norra branten, Delplan 1 på Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, respektive detaljplan för del av Sicklaön 369:32, Nacka strand, norra branten, Delplan 2 på Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, (var för sig kallad "**Detaljplanen**").

**§ 2 VILLKOR FÖR GILTIGHET**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Kommunen och Exploatören ingår Exploateringsavtalet samt förutsatt att det villkor för Exploateringsavtalets giltighet som framgår av § 3 i Exploateringsavtalet uppfylls. Upphör Exploateringsavtalet att gälla upphör även detta avtal att gälla i tillämpliga delar.

**§ 3 TILLFÄLLIGA LOKALER FÖR FÖRSKOLA**

I Detaljplanen för Delplan 2 föreskrivs att en förskola ("**Förskolan**") ska inrättas.

Om inflyttning sker inom Området (som definieras i Exploateringsavtalet rörande Delplan 1 respektive i Exploateringsavtalet rörande Delplan 2) innan Förskolan är färdigställd, åtar sig Moderbolaget att anordna likvärdiga tillfälliga förskolelokaler med tillhörande utemiljö för de nyinflyttade inom Området för uthyrning till utförare av förskoleverksamhet på annan plats i Nacka strand. De tillfälliga förskolelokalerna ska vara tillgängliga för uthyrning till utförare av förskoleverksamhet till dess att Förskolan är färdigställd och verksamheten kan flytta över till Förskolan.

Underläter Moderbolaget att fullgöra sitt åtagande enligt denna paragraf är Moderbolaget skyldig att ersätta Kommunen för dess verifierade kostnader i samband med anordnande av annan tillfällig lösning.

**§ 4 TILLFÄLLIGA ÅTGÄRDER PÅ FABRIKÖRVÄGEN**

Fabrikörvägen har idag en vändplats längst västerut. Vändplatsen är liten och har orsakat problem för fastighetsägaren till Sicklaön 369:38, Brf Gustafshög, genom att en av föreningens byggnader har blivit påkörd flertalet gånger av lastbilar. En tillfällig vändplats på Fabrikörvägen behövs, vid genomförandet av Delplan 2, för att byggtransporter och kommande leveranser till den tillkommande förskolan ska fungera väl och inte belasta den smalare delen av Fabrikörvägen förbi Brf Gustafshög.

Moderbolaget åtar sig att bekosta och utföra ny, tillfällig vändplan på Fabrikörvägen enligt Bilaga 1. Vid kommande detaljplanläggning avser Kommunen att planlägga Fabrikörvägen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I samband med detaljplanläggningen avses vägen breddas och en permanent vändplats anordnas.

## **§ 5 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

Ändringar av och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## **§ 6 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

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

## **§ 7 TVIST**

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

---

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Nacka den ..... den .....  
För Nacka kommun För CEREP SWEDEN D AB

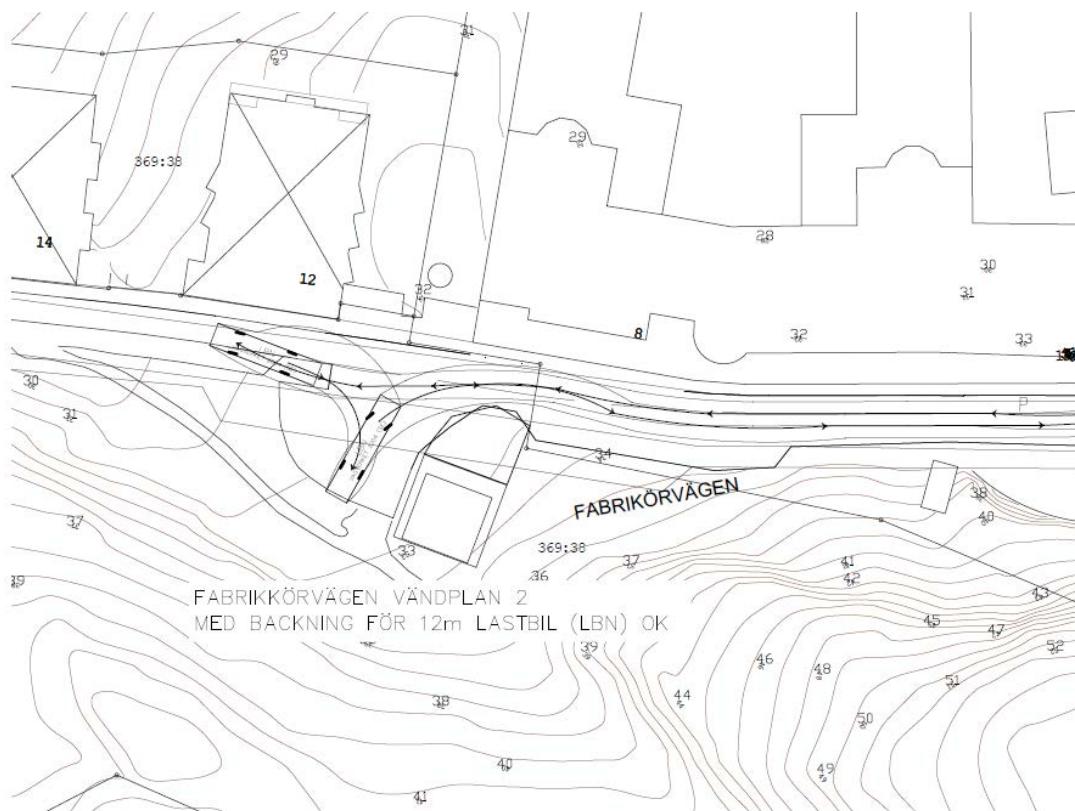
..... Mats Gerdau ..... Henrik Orrbeck  
Kommunstyrelsens ordförande

..... Ulf Crichton .....  
Exploateringschef

## Omfattnings- och utförandebeskrivning för vändplan vid Fabrikörsvägen 8-12

Bilaga till sidoavtal

Vändplanen ska utformas enligt illustration i **PM- trafik hus 15 (komplettering)**, Sweco 2014-09-04



Den föreslagna platsen för vändning kräver att befintlig refug, belysningsstolpe samt att markering för parkeringsplatser tas bort. Vändplanen ska, om det krävs, justeras i profil och hela vändplanen ska ha en beläggning av asfalt. Vändplanen ska ansluta till Fabrikörsvägen samt skyttas upp så att tunga fordon inte fortsätter längre in på Fabrikörvägen. Då backvändningen är dimensionerad för fordon Lbn 12m, bör detta tydligt framgå för framtida byggtrafik.

Befintlig upphöjning av körbana (vid refugen) flyttas fram till efter vändplanen. Gångbana förses med kantsten fram till nytt läge av upphöjning. Kantstenen ska vara av samma eller likvärdig typ som den befintliga.

Det ska utredas om borttagen belysningsstolpe bör flyttas eller helt tas bort. Ska belysningsstolpen flyttas eller bytas ut ska slutlig placering ske i samråd med belysningsansvarig på Nacka kommun. Belysningsfundament ska inte placeras i GC-bana eller stödremsa.

Vägmärken/skyltar som inte längre fyller någon funktion för vändplanen plockas bort.



25 mars 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 57

KFKS 2014/371-214

**Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1,  
på Sicklaön, Nacka kommun**
**Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

**Ärendet**

Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 1, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, mellan J V Svenssons torg och kajen samt gränsar till Augustendalsvägen. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även områden för gator, torg, trappa, park och en snedbanehiss som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder tillåts, ca 260 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot Augustendalsvägen. Att behålla påbyggnadsmöjligheten, även om den har minskats jämfört med den gällande detaljplanen, har kritiserats från näroende under samråds- och granskningstiden.

Planenheten vidhåller dock att en lämplig avvägning har gjorts mellan exploaterörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de näroendes intresse av oförändrad utsikt. Inkomna synpunkter från näroende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Under ärendet nedan beskrivs även de justeringar som har gjorts i planförslaget.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploaterönen ska exploaterönen bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploaterönen bekostar detaljplanearbetet samt ska överläta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.

**Ekonомiska konsekvenser**

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploaterönen den 16 juni 2014, i samband med att detaljplaneprogrammet antogs. Enligt avtalet ska exploaterönen bekosta alla åtgärder och all infrastruktur som krävs för ny och konverterad bebyggelse i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansiering är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder erläggs 150

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



kr/kvm BTA, beloppet är dock reducerat enligt en modell som anger att 75 % av beloppet ska erläggas om detaljplanen blir antagen under 2015. Ett detaljplaneavtal har tecknats med exploateren som innebär att exploateren bekostar detaljplanearbetet.

Till detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal som säkerställer intentionerna i ramavtalet. Därmed regleras de ekonomiska, juridiska och praktiska åtagandena mellan kommunen och exploateren.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät sedan tidigare. Allmän plats inom detaljplanen kommer ägas av kommunen, marken överläts utan ersättning. Framtida drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

## **Tidplan**

Denna detaljplan beräknas bli antagen under andra kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploateren.

## **Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-03-10

Bilagor:

Plankarta, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning och Utlåtande

Underlag och utredningar

Miljöredovisning, Solljusstudie, PM-snedbanehiss samt sektioner vid Augustendalsvägen.

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området 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, exempelvis start-PM och samrådsredogörelse mm:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/nacka\\_strand/norra\\_branten\\_1/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/nacka_strand/norra_branten_1/Sidor/default.aspx)

## **Beslutsgång**

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

## **Protokollsanteckningar**

Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M) och Pernilla Hsu (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

"Sedan planärendet startade har ytterligare oklarheter uppstått kring Slussen. Samtidigt har sjötrafiken ökat betydligt från just Nacka Strand och en ny infartsparkering kommit till stånd. Sjövägen kan på kort tid bli ett kritiskt inslag i kollektivtrafiken och de nya

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



26 (59)  
25 mars 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bostäderna adderar ytterligare underlag till denna trafik. Vidare borde vi inte försämra möjligheterna till infartsparkering. Dessa frågor borde belysas bättre i det fortsatta arbetet.” Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Vi har i projektets tidigare skede framfört att detaljplanen borde medge utrymme för två hissar mellan kajen och J V Svenssons torg. Om man menar allvar med att båttrafik ska bli attraktiv och inte förblif en marginell del av kollektivtrafiken, behövs två hissar. Hisstrafiken får inte avstanna vid service eller fel på en hiss. Det leder till stor irritation bland de resande, vilket kan medföra att många överger båttrafiken trots att denna hade varit en optimal resväg i en bra kollektivtrafik. Om båttrafiken blir så populär som vi hoppas, finns också risk för köbildung med bara en hiss.

Vi finner det anmärkningsvärt att detaljplaneförslaget inte har anpassats till detta önskemål.”

Ann Lepp (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nackalistan motsätter sig påbyggnad på den befintliga kontorsbyggnaden. Dels pga. negativa konsekvenser vad gäller sämre utsikt, solförhållanden, insyn mm för berörda grannar, dels pga. förvanskning av byggnadernas arkitektoniska gestaltning som i nuläget är väl anpassad till bergssidan. Planförslaget påverkar Riksintresset för kulturmiljövården negativt och har även negativ påverkan på Nationalstadsparken.

Vad gäller Tekniska nämndens synpunkter så vill Nackalistan, som många gånger tidigare, påpeka vikten av ett nära samarbete mellan de olika nämnderna för att i möjligaste mån undvika onödiga omtag.”

Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S), Henrik Unosson (S), Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Vi har i projektets tidigare skede framfört att detaljplanen borde medge utrymme för två hissar mellan kajen och J V Svenssons torg. Om man menar allvar med att båttrafik ska bli attraktiv och inte förblif en marginell del av kollektivtrafiken, behövs två hissar. Hisstrafiken får inte avstanna vid service eller fel på en hiss. Det leder till stor irritation bland de resande, vilket kan medföra att många överger båttrafiken trots att denna hade varit en optimal resväg i en bra kollektivtrafik. Det blir också extra stora problem för den som är rörelsehindrad, om hissen inte fungerar. Reservalternativet att gå via Augustendalsvägen blir alltför krävande eller omöjligt för en rörelsehindrad person; den som just anlant med båten kan bli tvungen att beställa (rullstols)taxi. Om båttrafiken blir så populär som vi hoppas, finns också risk för köbildung med bara en hiss. Vi finner det anmärkningsvärt att detaljplaneförslaget inte har anpassats till detta önskemål.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan I, på Sicklaön, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 1, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, mellan J V Svenssons torg och kajen samt gränsar till Augustendalsvägen. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även områden för gator, torg, trappa, park och en snedbanehiss som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder tillåts, ca 260 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot Augustendalsvägen. Att behålla påbyggnadsmöjligheten, även om den har minskats jämfört med den gällande detaljplanen, har kritiseras från närboende under samråds- och granskningstiden.

Planenheten vidhåller dock att en lämplig avvägning har gjorts mellan exploaterörens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de närboendes intresse av oförändrad utsikt. Inkomna synpunkter från närboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Under ärendet nedan beskrivs även de justeringar som har gjorts i planförslaget.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploaterönen ska exploaterönen bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploaterönen bekostar detaljplanearbetet samt ska överläta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.



## Ärendet

Planområdet ligger i norra delen av Nacka strand, mellan J V Svenssons torg och kajen samt längs delar av Augustendalsvägens sträckning. Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. De ytor som ska bli allmän plats inom planområdet utgör områden för gata, torg, trappa, park och en snedbanehiss som alla ligger i anslutning till befintlig byggnad.

Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör att befintlig byggnad även får användas för bostäder samt att befintliga outnyttjade byggrätter på taket justeras. Justeringen av byggrätten på taket innebär en sänkning i förhållande till den högsta höjden i den nu gällande detaljplanen samt att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot Augustendalsvägen. Bedömningen är att cirka 260 bostäder kan inrymmas inom planområdet. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissemellan J V Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om möjliga gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål samt avfallshantering. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet omprövats. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs genom att de planläggs som allmän plats.

Under granskningstiden har det, precis som under samrådstiden, inkommit ett stort antal kritiska synpunkter från närboende samt från Nacka miljövårdsråd främst rörande de planerade påbyggnaderna på den befintliga kontorsbyggnaden. Många närboende beskriver negativa konsekvenser som försämrat utsikt mm och ifrågasätter avvägningen mellan de olika berörda intressena. I övrigt har frågor om gränsdragning, utförande och gestaltning lyfts upp från Tekniska nämnden och Kulturnämnden. Se utlåtande för en mer detaljerad redovisning av inkomna synpunkter och kommentarer till dessa.

Sedan granskningsskedet har justeringar gjorts av placering av trapphus ned till garageanläggningen belägen under Augustendalsvägen, detta för att kunna separera trapphus till Torggaraget från trapphus till bostäderna inom planområdet. Denna justering medför att de områden som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för sådana trapphus (g<sub>2</sub>) har justerats. Andra mindre förändringar är att ett område i detaljplanens sydöstra del fått en bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för



gemensamhetsanläggning för avfallshantering. Ytterligare en förändring är att delar av detaljplanens östra gräns har justerats 0,6 meter österut för att befintliga enskilda anläggningar ska rymmas inom kvartersmarken. Utöver detta har en bestämmelse om villkor för bygglov införts för att säkerställa att förorenade fyllnadsmassor inom planområdet åtgärdas innan lov kan ges för Känslig Markanvändning (KM), exempelvis bostäder.

I övrigt har mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat har avsnitten om markföroreningar och fastighetsbildning uppdaterats, även de illustrerande sektionerna till fastighetsbildningen har förtydligats.

Planläggningen av Norra branten delplan 1 grundar sig på det detaljplaneprogram som antogs av kommunstyrelsen (KS) den 2 juni 2014 § 138 samt det start-PM för stadsbyggnadsprojektet som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 29 april 2014 § 97. Delegationsbeslut om samråd fattades 19 juni 2014 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014 § 295.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploaterören den 16 juni 2014, i samband med att detaljplaneprogrammet antogs. Enligt avtalet ska exploaterören bekosta alla åtgärder och all infrastruktur som krävs för ny och konverterad bebyggelse i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansiering är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder erläggs 150 kr/kvm BTA, beloppet är dock reducerat enligt en modell som anger att 75 % av beloppet ska erläggas om detaljplanen blir antagen under 2015. Ett detaljplaneavtal har tecknats med exploaterören som innebär att exploaterören bekostar detaljplanearbetet.

Till detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal som säkerställer intentionerna i ramavtalet. Därmed regleras de ekonomiska, juridiska och praktiska åtagandena mellan kommunen och exploaterören.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät sedan tidigare. Allmän plats inom detaljplanen kommer ägas av kommunen, marken överläts utan ersättning. Framtida drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

## **Tidplan**

Denna detaljplan beräknas bli antagen under andra kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploaterören.

## **Handlingar i ärendet**

Plankarta, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning och Utlåtande



## Underlag och utredningar

Miljöredovisning, Solljusstudie, PM-snedbanehiss samt sektioner vid Augustendalsvägen.

Övriga handlingar och underlag som kan tillhandahållas men som inte biläggs ärendet:  
Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram, Trafikbullenutredning, Dagvattenutredning, VA-utredning, PM-trafik, Översiktlig miljöteknisk provtagning i Nacka strand, flödesanalys Nacka strand, Vindmiljöbedömning, Landskapsanalys samt inventering av naturvärdesträd.

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området 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, exempelvis start-PM och samrådsredogörelse mm:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/nacka\\_strand/norra\\_branten\\_1/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/nacka_strand/norra_branten_1/Sidor/default.aspx)

Planenheten

Angela Jonasson  
Tf. Planchef

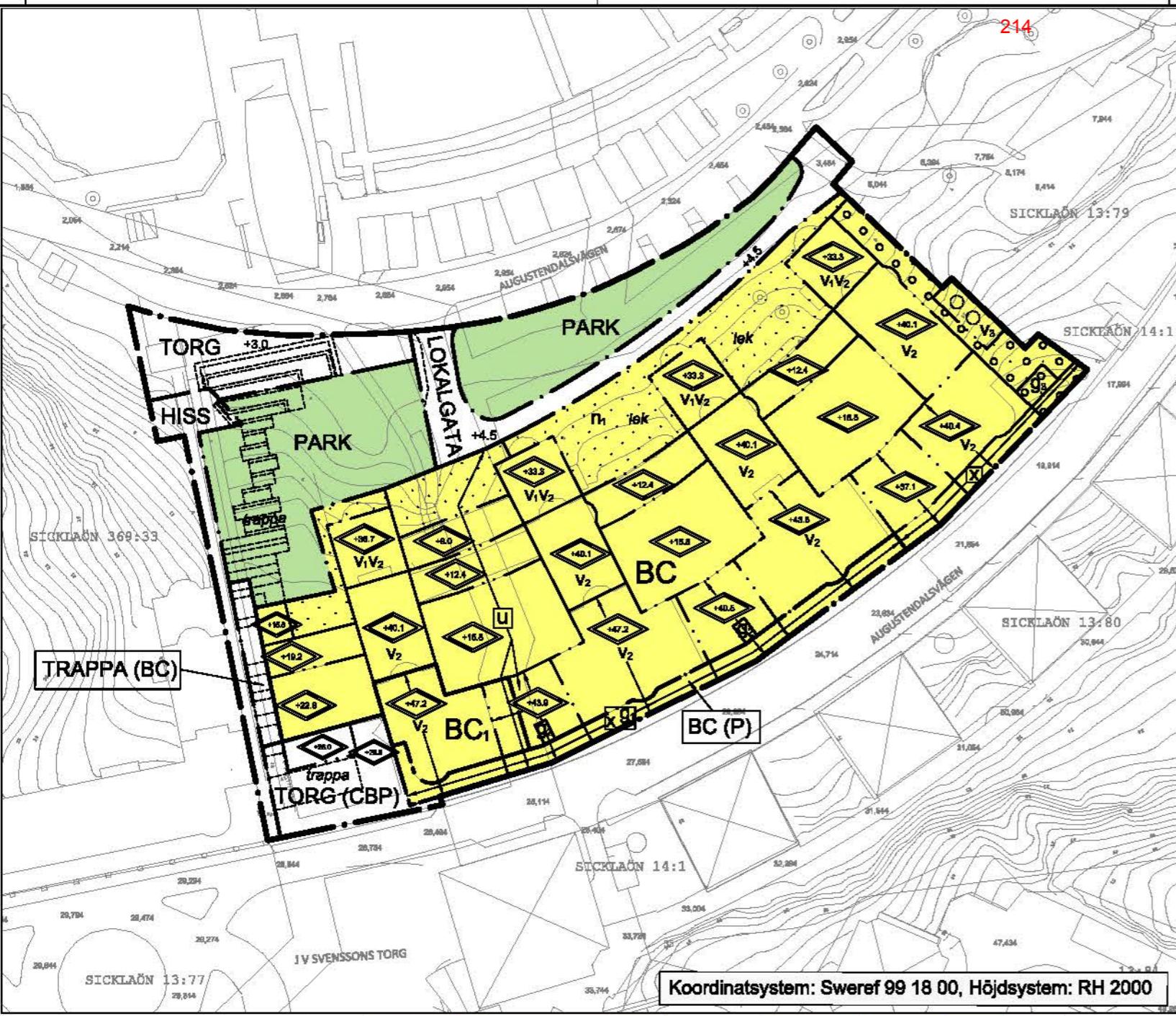
Jerk Allvar  
Planarkitekt



## Översikt Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	§ 86
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	KSSU	§ 97
✓ Detaljplan, samråd	2014-06-19	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	2014-09-02	KSSU	§ 167
✓ Detaljplan, granskning	2014-11-12	MSN	§ 295
✓ Detaljplan, yttrande, granskning	2014-12-09	KSSU	§ 258
✓ Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	





## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

#### Allmänna platser

- LOKALGATA
- TORG
- TORG (CBP)

Lokaltrafik och angöring

Torg

Torg på byggnadens översta bjälklag, underbyggt med centrumverksamhet, bostäder och parkering. Verksamhetslokal ska inredas där fasaden möter trappans vilplan.

- PARK
- TRAPPA (BC)
- HISS

Anlagd park

Trappa, underbyggd med bostäder och centrumverksamhet.

Snedbänkhis, hiss eller rulltrappa

#### Kvartermark

- BC
- BC<sub>1</sub>
- BC (P)

Bostäder och centrum

Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas i näv med angränsande torg.

Bostäder och centrum, parkering medges under Augustendalsvägens nivå.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Föreskriven höjd över nollplanet

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- — — — —
- ○ ○ ○ ○

Byggnad får inte uppföras

Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Utrymmen för parkering under mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Trapphus, från entréplan och nedåt, ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för parkeringssigar.

Område som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för avfallshantering

Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,0 meter

Området ska vara tillgängligt för allmänna kulturverrade ledningar

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

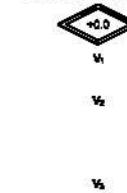
#### Mark och vegetation

n

Ekar ska bevaras. Efter lovprövning kan dock träd som utgör risk för liv eller egendom få fällas. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Vid eventuell fällning av riskträd ska Sterplantering av ek sker på platsen, samt att ved från fällt träd ska placeras på av kommunen anvisad plats.

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

### Utförande



Högsta nökhöjd i meter över nollplanet:  
Tillkommande byggnadsvolymer ska utföras indragen 2,0 meter från den norra fasaden  
Tillkommande byggnadsvolymer ska utföras delvis indragen från fasadliv och med inräktande fasad, i enlighet med illustrationen på sid 8 i planbeskrivningen.  
Endast ventilationsanläggning får uppföras ovan mark. Ventilationstorn får ha en höjd om högst 2,0 meter över mark.

Balkonger och burspråk: Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bollerskål. I övrigt tillåts balkonger och mindre burspråk inom kvartersmark, även om punktprikat område och inom område betecknat med cirklar, de får dock inte hänga ut mer än 2,0 meter från fasad eller högra närmare marken än 3,0 meter. Ingleasing av utskjutande balkonger medges inte. Balkonger på de fyra norrvända gavlan ska placeras centrerade och inte närmare gavelhörnen än 3,0 meter.

Fasader, tak och balkongfronter ska ges en sammordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undantag tas.

### STÖRNINGSSKYDD

Bostäderna ska utformas så att:

- samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster eller där det är möjligt att: minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.
- den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
- trafikbullernivå inomhus inte överstiger 30 dB(A) ekivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggnad som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Inom område betecknat med n- kritisk marklov för fallning av ekar med en stamdiametr om 0,6 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark.

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markförändringar inom planområdet har evigtjäts i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

#### Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela planområdet

#### ILLUSTRATION

Illustrationslinje  
trappa  
Illustrationstext

## ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av Sicklaön 13:79 m.fl.  
Nacka strand, norra branten,  
delplan 1  
på Sicklaön  
Nacka kommun  
Planenheten i oktober 2014**

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsföreteckning

Andreas Totchnig  
Planchef

Jerk Alvar  
Planarkitekt

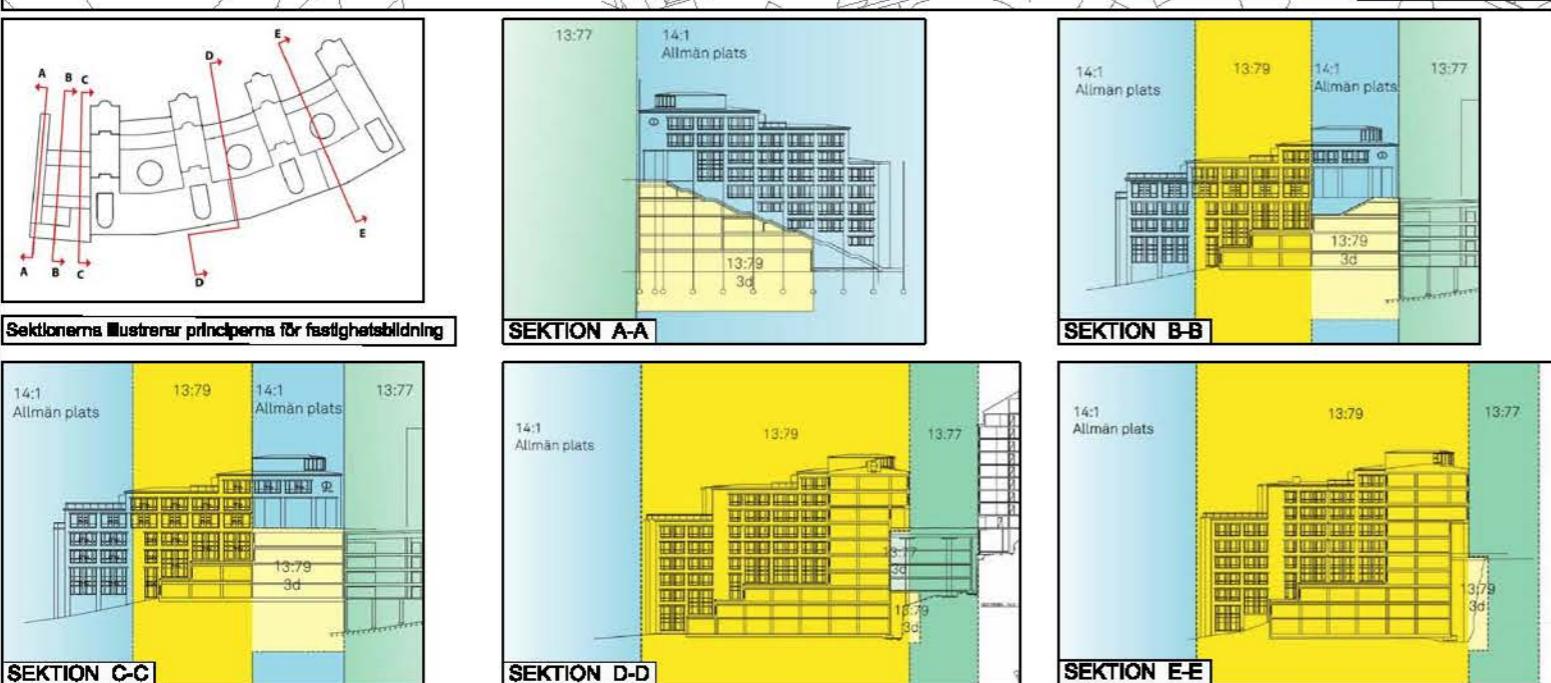
KFKS 2014/371-214  
Projektnr. 9233

Tillskyrd av MSN \_\_\_\_\_  
Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

planförslaget är upprättat enligt Plan-  
och bygglagen (2010:900)





**Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING  
Upprättad oktober 2014**

Dnr: KFKS 2014/371-214  
Projekt: 9233

## Nacka strand, norra branten, delplan 1

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, del av fastigheten Sicklaön 13:79 m.fl, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.



### Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 260 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissen mellan J V Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget juni 2014)
- Miljöredovisning
- Trafikbunnerutredning (ÅF 2014-05-28)
- Dagvattenutredning (SWEKO 2014-09-26)
- VA-utredning (SWEKO 2014-09-25)
- PM-trafik (SWEKO 2014-09-30)
- Översiktlig miljöteknisk provtagning i Nacka Strand (SWEKO 2014-12-19)
- Solljusstudie (BSK 2014-09-30)
- Flödesanalys Nacka strand (WSP 2014-09-04)
- PM-snedbanehiss (SWEKO 2014-09-29)
- Vindmiljöbedömning (SMHI 2013-09-24)
- Landskapsanalys (WSP 2013-02-23)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura 2013-03-10)
- Sektioner som visar takpåbyggnader och befintliga bostadshus (BSK 2015-02-27)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 18
5. Så genomförs planen	s. 20

## 1. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att påbyggnader i en våning kan tillkomma på huvuddelen av byggnaden. Uppskattningsvis bedöms cirka 260 lägenheter inrymmas. Detaljplanen medger även centrumändamål och vissa områden för parkeringsändamål. Förslaget innebär ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som fyller ett gemensamt behov, parker, gator, torg med mera, det vill säga det som föreslås som allmän plats. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningställas, bland annat med uppgraderad snedbanehiss och förändringar av den långa trappan mellan J V Svenssons torg och kajen. I den södra delen av trappan föreslås en breddning som ger nya utblickar mot vattnet.

## Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt. Den utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

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

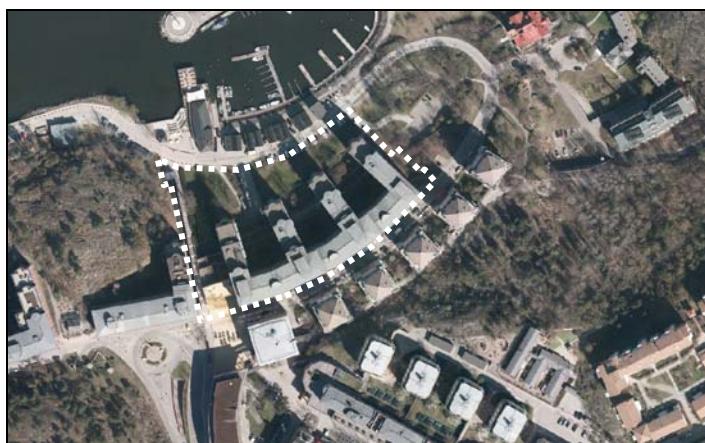
Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i branten mellan Augustendalsvägen och kajen i Nacka strand och omfattar cirka 12 000 kvadratmeter. Området gränsar i söder och norr till Augustendalsvägen, i öster mot en parkmiljö samt i väster mot kontorsbyggnaden på Sicklaön 369:33.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:79 samt en mindre del av Sicklaön 369:33, fastigheterna ägs av samma privata fastighetsägare. Resterande delar av dessa fastigheter avses planläggas inom de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära avgränsning

## Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse”. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella. Översiktsplanen pekar inte ut Nacka strand som ett specifikt förtätningsområde, bland annat därför har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet.

## Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 har ett detaljplaneprogram tagits fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.

## Andra projekt som berör planen

Denna detaljplan tas fram parallellt med en motsvarande detaljplan för den stora kontorsbyggnaden längre västerut, Fabrikörvägen 4, 6 och 8. I angränsning till planområdet kommer fler detaljplaner tas fram. Ett samordningsprojekt finns för att samordna gemensamma frågor för dessa och kommande projekt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

## Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplan är DP 75 som vann laga kraft 1992 samt tillägget DP 438 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid till och med 2018-02-22). Även en liten del av detaljplanerna för J V Svenssons torg berörs, dessa är DP 182 som vann laga kraft 1998 samt tillägget DP 424 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid till och med 2018-01-11).

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Inget av de berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av denna detaljplan.

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnbona, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs generellt av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB). I enlighet med den tolkning som gjordes i den gällande översiktsplanen berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planens genomförande förändrar inte belastningen på vattenförekomsten Lilla Värtan.

## Mellankommunala intressen

Det är av mellankommunalt intresse att den båttrafik som angör Nacka strand utvecklas. I detta är utformningen av bytespunkten mellan båt och buss viktig.

## Området idag

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad som, i likhet med de flesta sentida byggnader i Nacka strand, är ritad av Nyréns arkitektkontor.

Planområdet omfattar en av tre stora tegelbyggnader som ligger på rad längs branten. Dessa har ett gemensamt uttryck i form-, färg- och materialval. Karaktäristiskt för byggnaderna är hanteringen av skala, en mer modest skala mot Augustendalsvägen och en mer monumental skala mot farleden. Andra karaktärsdrag är tegelfasaderna med sina strikta axlar, de sammanhållna fasaderna och arkaderna längs gatan, de trappade flyglarna som avslutas med böjda burspråk i glas mot farleden samt de målade stålalkarna över fönsterpartierna.



Flygfoto från norr, planområdet omfattar den vänstra av de tre storskaliga byggnaderna i branten.



Vy från JV Svenssons torg, den aktuella kontorsbyggnaden med sitt tydliga formspråk och karaktärskapande detaljer.

Topografin i Nacka strand är dramatisk med cirka 25 meters höjdskillnad mellan kajen och den övre nivån vid JV Svenssons torg. Aktuell byggnad tar upp denna höjdskillnad genom 7 souterrängplan. Gårdarna utgörs av upphöjda terrasser som till stora delar är planterade. Mot Augustendalsvägen upplevs byggnaden vara cirka 4 våningar och gaturummet ramas in på ett tydligt sätt. Öster om den befintliga byggnaden, utanför planområdet, finns en parkyta med äldre murar och stora träd, ytan används delvis som parkeringsplats. På gårdarna till kontorsbyggnaden finns ett antal äldre storvuxna ekar som är bevarandevärda.

## Förbindelse mellan JV Svenssons torg och kajen

Idag finns en bergbana/snedbanehiss mellan JV Svenssons torg och kajen, anläggningen säkerställer en tillgänglig transport mellan de två olika nivåerna. Lösningen har dock haft problem med långsam gång och driftstörningar. På samma sträcka, direkt öster om snedbanehissem, finns även en lång trappa mellan nivåerna.

## Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns inom Nacka strand och i angränsande stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

## Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Parkytor finns i norra delen av planområdet.

I dagsläget är tillgången till lek och rekreation begränsad i närheten av de föreslagna bostäderna. Vid slutet av Fabrikörvägen, i västra Nacka strand, finns en allmän lekplats och på kajen i väster finns en mindre bollplan. Närheten till Nyckelvikens naturreservat och det planerade naturreservatet Ryssbergen ger goda möjligheter till rekreation i form av friluftsliv. Enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand, planeras ytor för lek och rekreation i kommande detaljplaner.

## Gator och trafik

Planområdet angörs huvudsakligen från Augustendalsvägen, både från söder och från kajsidan i norr. Byggnadens garage angörs från kajsidan, några mindre parkeringsutrymmen är även tillgängliga via Torggaraget under J V Svenssons torg. De buss- och båtlinjer som trafikerar Nacka strand nås i direkt anslutning till planområdet, vid J V Svenssons torg respektive vid kajen.

En mätning av trafikflöden har gjorts under 2013. På Augustendalsvägen söder om planområdet, fram till korsningen med Ellenviksvägen, är trafikflödet cirka 900 fordon per årsmedeldygn, efter korsningen med Ellenviksvägen är trafikflödet cirka 600 fordon per årsmedeldygn.

## Buller

Bullernivån i området bestäms både av trafik på närliggande lokala gator, främst Augustendalsvägen, samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. Bullersituationen bedöms vara god för att vara en tät stadsmiljö.

## Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät med förbindelsepunkt direkt till kulverterade ledningar som går igenom planområdet. I samma ledningsstråk finns även enskilda ledningar som är en del av befintligt vattenburet kylnsystem i stadsdelen.

## Markföroringar

Ca 100 meter söder om planområdet finns ett riskklassat objekt vid de gamla fabriksbyggnaderna. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. En översiktig miljöteknisk provtagning har gjorts för att klara lägga eventuella föroringar inom det nu aktuella planområdet (SWEKO 2014-12-19). Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) samt metaller såsom bly tyder på föroringssinnehåll av provtagna jordar som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för Känslig Markanvändning (KM) inom planområdet. Föroringar har konstaterats i fyllnadsmassor medan höga halter till följd av eventuell spridning från det riskklassade objektet söder som planområdet har kunnat avfärdas.

### 3. Planförslaget

#### Markanvändning

I och med denna detaljplan tillåts bostäder där det tidigare inte funnits planstöd för detta, uppskattningsvis möjliggörs cirka 260 lägenheter. Även centrumändamål medges. I planområdets sydvästra del, närmast J V Svenssons torg och trappan ned till kajen, säkerställs att lokaler för verksamheter inryms. Att det skapas verksamhetslokaler i strategiska lägen är av stor vikt för stadsmiljön. Området vid arkaderna längs Augustendalsvägen har även användningen (P), ”parkering under Augustendalsvägens nivå”. Detta eftersom det finns en befintlig parkeringsanläggning i flera plan under Augustendalsvägen och en del av denna anläggning sträcker sig in under arkaderna på det befintliga huset. Detta parkeringshus ska även vara tillgängligt för bildande av gemensamhetsanläggning. Själva gångytorna under byggnadens arkader ska vara tillgängliga för allmänheten till en fri höjd om minst 3,0 meter.

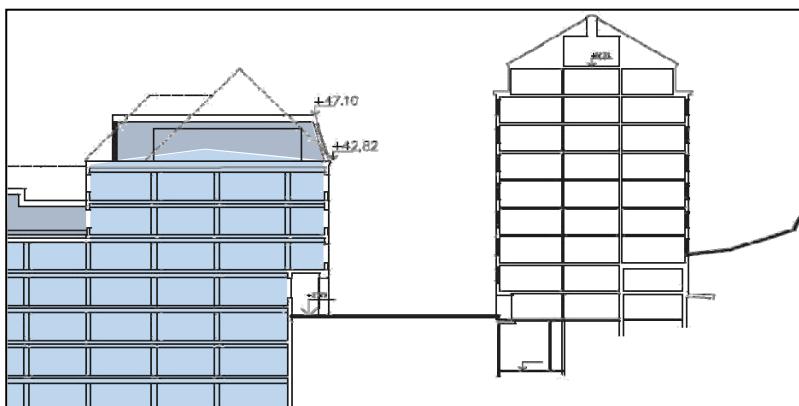
Även i planområdets sydvästra hörn utformas detaljplanen med olika användningar för olika nivåer. Ytan ovanpå byggnadens översta bjälklag och trappan ska utgöra allmän platsmark, torg som får underbyggas med centrum, bostäder och parkering (CBP), samt trappa som får underbyggas med centrum och bostäder (BC). Användningen hiss anges för snedbanehissen som avses uppgraderas till en högre standard. Utformningen inom hissområdet styrs inte i detalj, men uppförande av klimatskal för hissbanan och mindre byggnader och skärmtak för resenärer medges som en del av hissanläggningen och ingår i användningsbestämmelsen. Inom hissområdet finns även ett maskinrum direkt under marknivån för J V Svenssons torg, detta nås via Torggaraget.

Längs planområdets östra gräns medges att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Anledningen är att det redan idag finns ett frischakt inom området, detta schakt är täckt av en betongkonstruktion. Rätt att bygga under mark behövs eftersom befintligt utrymme under mark är att betrakta som en byggnad enligt plan- och bygglagen.

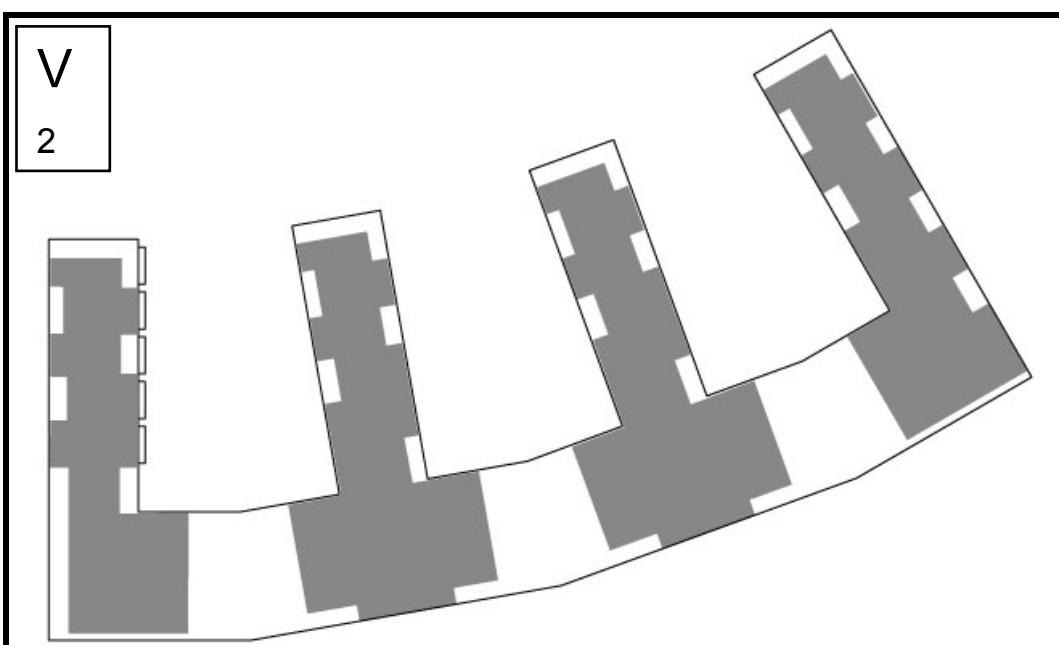
En förändring av betydelse är att de områden som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark är idag privatägd kvartersmark. Övertagandet görs för att långsiktigt trygga de aktuella funktionerna och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. I planområdets norra del planläggs en torgyta som planeras bli en del av ett större torg ned mot kajen, resterade del av torget planläggs dock i kommande detaljplaneetapper. Ett parkområde som bland annat ska innehålla trappor mellan kajen och J V Svenssons torg planläggs närmast snedbanehissen och ett annat mer långsträckt parkområde föreslås vid planområdets norra gräns. Mellan den långsträckta parken och bebyggelsekvarteret föreslås en angöringsgata som avses vara enkelriktad och med en utformning som är anpassad till parken. Angöringsgatan behövs för att ge fullgod tillgänglighet för färdtjänst och vid avfallshantering och andra transporter.

## Förändrade byggnadsvolymer

De befintliga byggnaderna kommer fortsätta att vara det dominerande inslaget. Utöver befintliga byggnader har utnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Augustendalsvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas till den bakomliggande bebyggelsen. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan och illustrationerna som följer.



Sektionen ovan, vid Augustendalsvägen 24, genom Augustendalsvägen och bebyggelsen illustrerar den föreslagna påbyggnaden i mörkblått, till höger ses befintligt bostadshus. De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras och i vissa delar tas bort. Bilden visar ett snitt i kvarterets västra del. Längre österut trappar huset nedåt, där är den gällande byggnadshöjden lägre, men relationen mellan befintlig och föreslagen byggrätt ser ut på motsvarande sätt. Se detaljplanens underlag för ytterligare sektioner.



Illustrationen ovan är kopplad till planbestämmelsen v<sub>2</sub> på plankartan om utformning, indrag och fasadlutning. De mörkgrå fälten visar den princip som ska följas när det gäller indrag och utbredning av tillkommande byggnadsvolymer.



Vy från vattnet, planerad utformning av påbyggnader, BSK arkitekter

Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras indragna från befintlig byggnads fasadliv och med lutande fasad samt utgöra ett avläsbart tillägg (v<sub>1</sub> och v<sub>2</sub>).



Vy från J V Svenssons torg med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter



Vy från angränsande bostadshus med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter

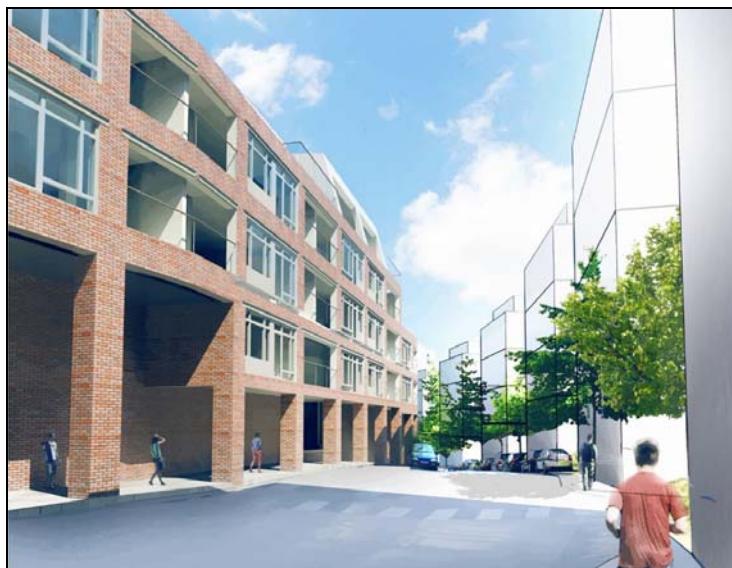
Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. På byggnadens södra fasad, mot Augustendalsvägen, ska eventuella balkonger utföras indragna i fasaden så att de inte hänger ut över körbanan. För gavlarna mot farleden införs en bestämmelse om utformning av balkonger, de rundade burspråken får ersättas men gavlarnas vertikala uttryck ska bibehållas, därför ska balkonger placeras centrerat och inte närmare gavelhörnen än 3 meter. Inom övriga delar av kvartersmarken kan balkonger och burspråk placeras med större frihet, de får dock inte hänga ut mer än 2 meter från fasad och inte närmare marken än 3 meter. Hänsyn ska tas till befintlig byggnads gestaltning och till uttrycket mot farleden. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte.

De angivna nockhöjderna i planen medger att mindre byggnadsdelar som skorstenar, antenner, ljusinsläpp till trapphus och räcken till takterrasser får överstiga angiven nivå.

Vissa delar av terrassbyggnaderna närmast J V Svenssons torg föreslås rivas så att den översta delen av den långa trappan kan breddas. Detta gör att vattenkontakten blir mer påtaglig från torget och att terrassbyggnadens skala bryts upp i mindre delar. Terrassbyggnadens del närmast J V Svenssons torg föreslås inrymma utåtriktade verksamheter. Ytterligare en tillkommande byggnadsvolym föreslås norr om befintlig terrassbyggnad, i anslutning till den långa trappan.

### Materialval

De tillkommande byggnadsvolymerna ska utföras med fasad- och takmaterial som åldras med värdighet. Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas, även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.



Vy från Augustendalsvägen, aktuell byggnad ses till vänster i bild. Föreslagna påbyggnader kan skymtas på taken. BSK arkitekter

## Förbindelse mellan J V Svenssons torg och kajen

### Snedbanehiss

Den vertikala förbindelsen mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås byggas om så att lutningen ändras och sträckan därmed minskar. På så sätt kan en uppgraderad snedbanehiss hålla en högre hastighet och få högre kapacitet. I och med tillkommande klimatskal kan även driftsäkerheten öka. En översiktlig analys visar att åktiden kan kortas från cirka 3 minuter till cirka 1 minut för en enkel resa, den totala restiden är dock beroende av tiden för på- och avstigning vilken varierar beroende på antalet resenärer.



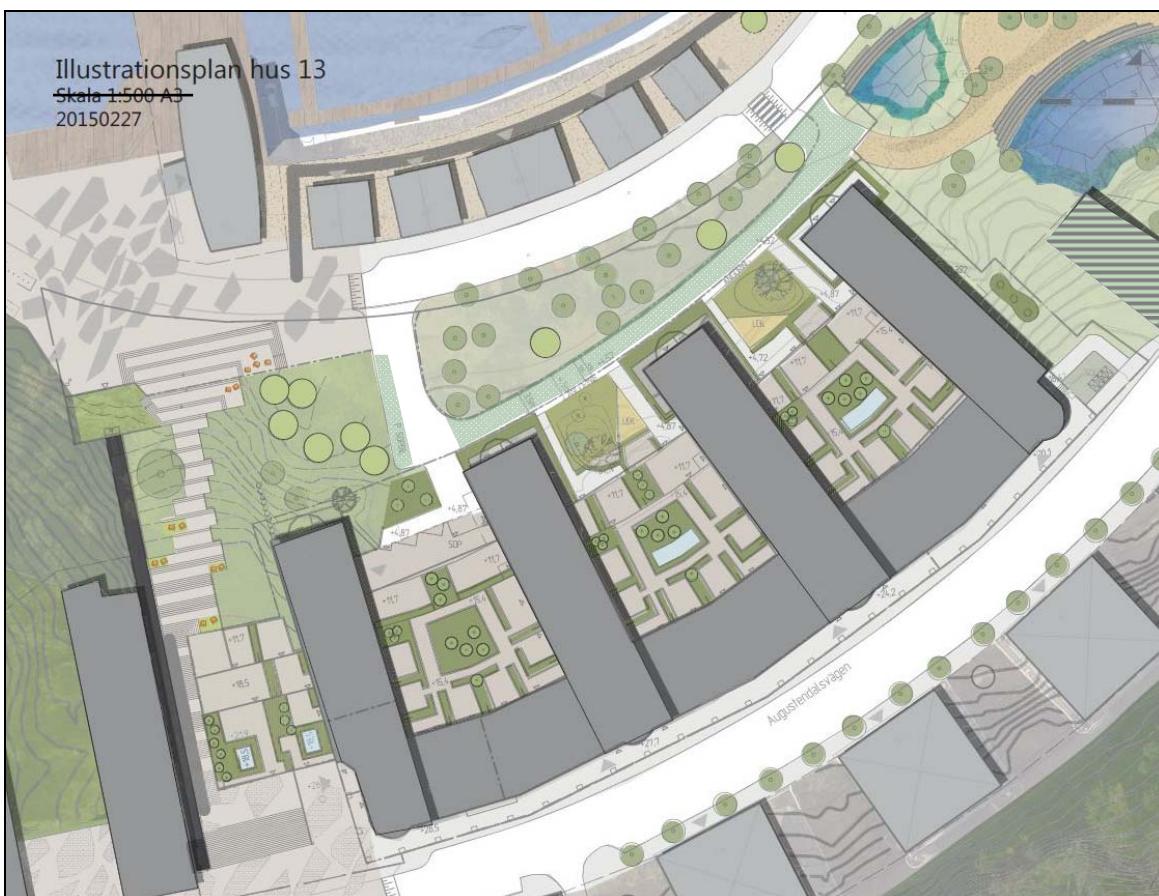
Föreslagen utformning för en ombyggd snedbanehiss, BSK arkitekter och SWEKO



Vy från kajen med möjlig utformning av entré till snedbanehiss, BSK arkitekter och SWEKO

## Trappan

Den norra delen av trappan mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås byggas om så att den upplevs bredare och mer integrerad i den utvecklade parkmiljön samt ansluter till kajen på ett välkomnande sätt. Som även beskrivits ovan föreslås trappans södra del breddas, på så vis blir mötet med J V Svenssons torg tydligare och nya utblickar möjliggörs från torget. Här kan det även behöva tas hänsyn till det vindexponerade läget. Vid trappans översta vilstuga ska en sekundär entré ordnas till de verksamheter som inryms i terrassbyggnadens översta plan, primär entré till lokalen sker via trapphus som är tillgängligt med hiss.



Föreslagen utformning av trappan mellan J V Svenssons torg och kajen samt angränsande parkområden med ny angöringsgata. SWECO

## Mark och vegetation

I anslutning till den långa trappan mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås markarbeten göras så att de olika nivåerna får en naturlig anslutning till trappan. Eftersom parkområdet är en viktig del av det gröna sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken är det av stor vikt att befintliga träd bevaras samt att bestånden föryngras.

På gårdarna finns två äldre skyddsvärda ekar som är av betydelse för biologisk mångfald och för spridningssambandet mellan Nyckelviken och Ryssbergen. För det aktuella området införs en bestämmelse ( $n_1$ ) om att ekar ska bevaras, men att träd som utgör risk för liv eller



egendom kan få fällas efter beviljande av marklov. Bestämmelsen är kopplad till en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt som omfattar ekar med en stamdiameter på 0,6 meter eller större mätt 1,3 meter över mark. Vid en eventuell fällning av lovpliktig riskträd ska återplantering av ek ske på samma plats samt att ved från fällt träd ska placeras på av kommunen anvisad plats. Utplacerad ved i natur eller parkområden bidrar till att upprätthålla biologisk mångfald.

### Lek och utevistelse

Kvarterets gårdar ska utformas för bostadsnära lek och utevistelse. Gårdsmiljöerna ska ägnas särskild omsorg så att de utformas på ett genombrottat sätt med hänsyn till bland annat avgränsning, väderstreck och solljusförhållanden. Det är viktigt att bostadsgårdarna har en tydlig fysisk avgränsning mot allmän plats. Detta för att den blivande parken ska upplevas som allmän. Avgränsningar kan exempelvis utformas som kantsten, låg häck eller liknande.

### Buller

Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit på kajen i nordvästra Nacka strand. En sådan utveckling medför ökad trafik och därmed ökat vägtrafikbuller, se efterföljande rubrik. Denna ökning påverkar även de befintliga bostäderna i punkthusen söder om planområdet. Planområdet ligger i de flesta delar relativt skyddat från vägtrafikbuller, men de södra fasaderna mot Augustendalsvägen utsätts för höga bullernivåer på grund av kort avstånd mellan gata och fasad. Att uppnå 55 dB(A) ekvivalent nivå vid alla fasader bedöms inte realistiskt, därfor sker bedömningen utifrån avstegsfall. Samtliga fasader, undantaget fasad mot Augustendalsvägen i söder, får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Fasader mot vattnet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

För gårdar, uteplatser och balkonger i öster, norr och väster uppnås riktlinjerna om 55dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå utan åtgärder.

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utedräner. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser kan det förekomma lågfrekvent buller. Eftersom planområdet ligger cirka 50 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen.

En planbestämmelse föreslås som anger att:

*Bostäderna ska utformas så att:*

- *samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*
- eller då så inte är möjligt så att:*
- minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå*

- (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas
- den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
  - trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

Visst buller kan förekomma från snedbanehissen. I och med ombyggnaden av hissen ska teknik väljas som begränsar eventuellt buller och sovrum direkt mot hisschaktet ska undvikas.

### Gator och trafik

Viss förändring av trafikflödena är att vänta då befintligt garage föreslås byggas ut, utbyggnaden sker inom befintlig byggnadsvolym. Angöring till garaget sker från norr via en lokalgata som integreras i parkens utformning. Utöver detta anläggs även en enkelriktad angöringsgata med körbana på 3,5 meter så att godtagbara avstånd mellan angöringsplats och entréer kan uppfyllas. Angöringsgatan planeras få en beläggning av armerat gräs. Tanken är att underlaget och den smala sektionen ska hålla nere hastigheterna, under projekteringen ska det dock utredas om det behövs ytterligare hastighetsdämpande åtgärder. Några andra större förändringar av befintligt gatunät föreslås inte till följd av detaljplaneförslaget. När övriga utbyggnadsetapper inom Nacka strand är färdigbyggda i enlighet med detaljplaneprogrammet bedöms trafikflödena ha ökat till cirka 1700 fordon per årsmedeldygn ovanför korsningen med Ellenviksvägen respektive 900 fordon per årsmedeldygn nedanför korsningen. Dessa nivåer är att vänta först när denna plan samt utbyggnaden på kajen längst i väster är genomförda. När Augustendalsvägen detaljplanläggs i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer gatans sektion att ses över så att den uppfyller kommunal standard avseende funktion och utformning. Exempelvis föreslås trottoarerna förbättras och förlängas längs med Augustendalsvägens skarpa kurva samt längs denna detaljplans norra gräns där trottoar saknas idag. Även hållplatslägen för buss- och båttrafik avses utökas och uppgraderas för ökad trafik och bättre tillgänglighet.

Trottoarerna under arkaden längs planområdets södra gräns planläggs som kvartersmark på samma sätt som i gällande detaljplan. Detta område ges en bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, så kallat x-område. På så sätt kan servitut bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet samt reglera drift och underhåll av ytan under arkaderna, x-området ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

### Parkering

Parkering för de boende inom planområdet ska lösas i de nedre våningsplanen i befintlig byggnad. Det parkeringstal för bil som har angetts i underlaget till detaljplaneprogrammet är 0,8 platser/lägenhet samt 15 platser/1000 kvadratmeter verksamheter, detta gäller även för denna detaljplan.

Konverteringen till bostäder medför att 2 st cykelparkeringsplatser per lägenhet behöver ordningsställas inom planområdet. Det betyder att stora ytor behövs för cykelparkering. I byggnadens nedre våningsplan finns ytor i anslutning till garaget som kan inrymma huvuddelen av cykelplatserna. Dock ska ambitionen vara att cykelplatser även sprids på flera platser, bland annat på gårdarna och i anslutning till arkaden.

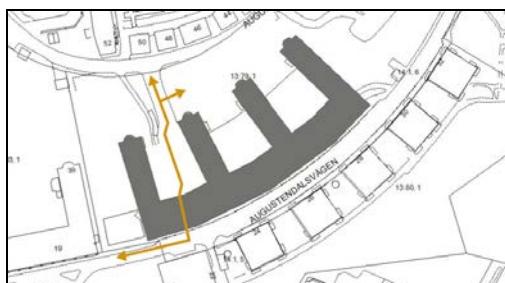
### Tillgänglighet

I stort sett hela byggnaden är tillgänglig från Augustendalsvägen samt via de undre parkeringsplanen. Handikappplatser ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. För att nå fullgod tillgänglighet till alla entréer behöver den ovan beskrivna angöringsgatan anläggas. Detta för att avstånd mellan uppställningsplats och entré ska minimeras vid exempelvis angöring med färdtjänst eller vid flytt. Snedbanehissen från J V Svenssons torg till kajen kommer att utformas så att den blir tillgänglighetsanpassad. Möjlighet till handikapparkering utmed Augustendalsvägen ska säkerställas i kommande detaljplan när Augustendalsvägens framtida utformning bestäms.

### Teknisk försörjning

I och med ombyggnaden till bostäder behöver ventilationen ses över. Detaljplanen medger att ventilationsanläggning anläggs i öster, mot angränsande park. Exakt utformning är inte klarlagd, men det rör sig troligen om några cirka 2 meter höga ventilationstrummor ( $v_3$ ). I och med detta kan exempelvis ventilationshuvar på taken undvikas.

I västra delen av planområdet, rakt genom befintlig byggnad, finns ett nord-sydligt stråk med el-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (se bilden nedan). För detta finns det i gällande detaljplan ett u-område, det vill säga område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga ledningar. Detta föreslås vara kvar i de delar som utgör kvartersmark.



Gul markering är en schematisk redovisning av befintligt ledningsstråk

Principerna för dagvattenhantering anges i detaljplaneprogrammet och i kommunens dagvattenpolicy. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att föroreningsmängderna är små och att dagvattnet kan avledas till recipienten utan rening. Delar av takvattnet kan komma att avledas till den dagvattendamm som planeras direkt öster om planområdet.

Avfallshanteringen föreslås lösas genom ett antal soprum och uppställningsplatser för behållare. Mot söder föreslås avfallshämtning ske med uppställning av fordon vid

Augustendalsvägens trottoarkant, ett soprum ska lokaliseras i befintlig byggnad där gatans lutning så medger och en yta för uppställning av bottentömmande behållare ska iordningsställas på kvartersmark i planområdets sydöstra hörn. Detaljplanen möjliggör att gemensamhetsanläggning kan bildas för ytan för de bottentömmande kärlen, på så sätt kan ett av de bostadshus som planeras i nästa etapp använda samma behållare och därmed kan antalet hämtningsplatser hållas nere. Vid dessa gemensamma behållare lutar Augustendalsvägen relativt mycket, vid en avvägning mellan gångavstånd för de boende, arbetsmiljö för de som hämtar avfallet samt bristen på alternativa lösningar bedöms dock uppställningsplatsen vara godtagbar.

Mot kvarterets norra sida föreslås ett större soprum vid infarten till garaget. Detta utrymme ger möjligheter till att ha olika sorteringsfaktioner och även rymma grovsopor. Angöring till det större soprummet löses med uppställning vid garageinfarten via rundkörning på den nya angöringsgatan. För att uppnå rimliga gångavstånd till plats för avfallshantering behöver bottentömmande behållare placeras även mot norr, på den östra gården i anslutning till angöringsgatan.

### Markföroringar

För att planområdet ska anses vara lämpligt för Känslig Markanvändning, KM (bland annat bostäder och parker), behöver åtgärder vidtas för de fyllnadsmassor där föroringar konstaterats i norra delen av planområdet. Till följd av detta införs en generell bestämmelse i detaljplanen om att bygglov som innebär ändrad markanvändning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroringar inom planområdet har avhjälpts i samråd med tillsynsmyndigheten.

### Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder inleds med denna detaljplan och delplan 2 för kontorsbyggnaden på Fabrikörvägen. En ökad andel bostäder ställer andra krav på trygghet och säkerhet än i ett arbetsplatsområde. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

Såväl trappa som snedbanehiss måste utformas så att de upplevs som trygga exempelvis genom god belysning samt larmfunktion i hissen. Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas för hela stadsdelen.

## Strandskydd

Delar av det område som omfattas av denna detaljplan ligger inom 100 meter från kustlinjen. Strandskyddet har upphävts av Länsstyrelsen i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen DP 75. Upphävandet, som beslutades 1991-09-23, omfattar kvartersmark samt områden betecknade med Wb och Wv i gällande detaljplan. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för hela det nu aktuella planområdet. Då gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan, och området delvis ligger inom 100 meter från kusten, återinträder strandskyddet och en ny bedömning av strandskyddet krävs. Ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att området redan är ianspråktaget. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet som helhet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

## Befintlig bebyggelse

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att befintlig byggnad som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig. Syftet med det är att de befintliga burspråken mot farleden inte ska bli planstridiga ifall de trots allt blir kvar.

## Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

### ***Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:***

I och med den ändrade utformningen av trappan och torgytorna i anslutning till kajen och J V Svenssons torg är tanken att de allmänna ytorna ska fungera bättre och vara attraktivare platser att vistas på. Då kommunalt huvudmannaskap föreslås samt då kvartersmark övergår till allmän plats tryggas även tillgången för alla på lika villkor.

### ***Effektiv mark- och resursanvändning:***

Att en befintlig byggnad byggs om och kompletteras med påbyggnader är positivt ur resursanvändningsperspektiv jämfört med att bygga nytt. Det redan använda materialet och energin som gått åt till uppförandet kan fortsätta användas. Exploateringstalet för kvartersmarken är högt och marken föreslås utnyttjas på ett fortsatt effektivt sätt.

### ***Dagvatten som renas och infiltreras:***

Genomförandet av denna detaljplan klarar av dagvattenhanteringen på ett hållbart sätt eftersom takvattnet betraktas som rent och kan ledas till recipienten. Det är dock viktigt att frågan bevakas i fortsatt arbete så att samordningen med framtida etapper i Nacka strand fungerar på ett bra sätt.

### ***Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet:***

Planområdets höjdskillnader är en utmaning för tillgängligheten till kajen och den vattenkontakt som finns där. Den upgraderade snedbanehissen ökar inte bara möjligheten för ett effektivt kollektivresande utan även för att stadsdelens olika rekreationsmiljöer ska vara tillgängliga för alla. På det stora hela är möjligheterna mycket goda att uppnå högkvalitativa rekreationsmiljöer på nära håll.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Allmänna konsekvenser

Den största skillnaden som möjliggörs genom denna detaljplan är att den befintliga byggnaden får användas för bostadsändamål. De konsekvenser som planen medför är således kopplade till skillnaden mellan den nuvarande användningen och de som tillåts enligt denna detaljplan. De påbyggnader som detaljplanen möjliggör påverkar bebyggelsens utseende, strävan är att dessa ska vara positiva inslag som markerar att byggnadens innehåll förändras. De negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhälleligt perspektiv även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter vilket är negativt för enskilda näroboende. Möjligheter att bygga på ytterligare ett våningsplan finns dock redan i den gällande detaljplanen, de nu föreslagna bestämmelserna medger en mindre påbyggnadsmöjlighet än gällande detaljplan. Positiva konsekvenser med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Sammantaget är den föreslagna utvecklingen av stort allmänt intresse.

Även att vissa delar av befintlig kvartersmark föreslås rustas upp och bli allmän plats ger positiva konsekvenser för att säkerställa tillgängligheten till dessa områden, vilket är ett stort allmänt intresse.

### Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder ger stora positiva konsekvenser för dem som får tillgång till goda boendemiljöer. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation, samtidigt kan en blandning av lägenhetsstorlekar bidra till en större variation bland boende.

Att en byggnad innehåller bostäder kan också påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

### Rekreation

Ett större antal bostäder bedöms medföra en ökad användning av rekreationsmiljöer, vilket kan innebära ökat slitage. Det kan också finnas en risk för att den angränsande parken upplevs som privat. Med upprustning av rekreationsmiljöer och en tydlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark avses dessa negativa konsekvenser begränsas.

## Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten, utan snarare förbättra tillgängligheten i och med upprustningen av snedbanehissen.

## Trafik

Trafikmängden väntas öka på Augustendalsvägen, från 900 till cirka 1700 fordon per årsmedeldygn. Dessa nivåer är i praktiken låga när det gäller tät stadsmiljör. Med ett större antal bostäder väntas trafikflödena jämnas ut över dygnet jämfört med dagsläget. Tanken är också att de åtgärder som detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslår för kollektivtrafiken ska öka andelen resande med buss och båt.

## Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker, närbild till vatten samt trafikmiljön, se även sid. 16.

## Buller

Ljudmiljön blir god, i stort sett uppfylls riktvärdet 55dB(A) i hela planområdet, närmast Augustendalsvägen behövs dock åtgärder för att klara en god boendemiljö.

## Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar ombyggnation av byggnaden och allmän plats. Detaljplanen innebär att en allmänt tillgänglig snedbanehiss ska anläggas vilket medför drift- och underhållskostnader för kommunen. Den förbättrade kopplingen mellan kajen och torget medför en ökad kapacitet och därmed mycket goda förutsättningar för att utöka kollektivtrafiken med båt och buss i området. Snedbanehissen medför även en förenklad rörlighet mellan torget och kajområdet, vilket är positivt för alla verksamheter och kommande bostäder i stadsdelen. I detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslås en ny kajanläggning för en utökad båtpendlingstrafik med SjöVägen och Waxholmsbåtar. Den nya kajanläggningen ska enligt programmet ingå i en kommande detaljplan som ingår i etapp ett. Den föreslagna terrassparken i anslutning till den långa trappan är tänkt att förändra dagens betraktelselandskap till ett landskap för vistelse och rörelse. Terrassparken utgör även en avgränsning mot de privata bostäderna och gör området mer tillgängligt för allmänheten.

De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svåra att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra sker investeringar som ger en långsiktig upgradering som i sin tur kan leda till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. De tillkommande byggnadsvolymerna sker i huvudsak där marken redan är

babyggd. Uttrycket mot farleden förändras något, men bedömningen är att det inte påverkar kulturmiljön eller landskapsbildens negativt. Med tanke på babyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därfor är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.



Fotomontage från farleden med föreslagna påbyggnader. BSK Arkitekter

## Natur

Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats - park. Det är negativt att tillgången till lekmiljöer är begränsad. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god. Genomförandet av angöringsgata och lokalgata i planområdets norra del behöver anpassas så att intrången i de gröna sambanden begränsas.

## Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan blir oförändrad jämfört med dagsläget. Påverkan är mycket liten då i princip bara ”rent takdagvatten” avleds till recipienten.

## Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 vilka ägs av exploateren. Även de angränsande fastigheterna ägs av exploateren. Det samlade fastighetsägandet gör att få fastighetsägare berörs. Se vidare under 5, ”Så genomförs planen”.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den

så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom allmän plats inom planområdet, undantaget det som beskrivs i nästa stycke. Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 13:79 (nedan benämnd exploateren) ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder eller centrum. Exploateren är även ansvarig för ombyggnad av torgytan som är lokaliseras ovanpå byggnaden i den sydvästra delen av planområdet, trappan mellan kajen och torget, trottoar längs med Augustendalsvägen under arkaden samt snedbanehissen, då konstruktionerna är sammanbyggda med de blivande bostadshusen samt kontorshuset väster om detaljplaneområdet. Nacka kommun är därefter ansvarig för kommande drift och underhåll av anläggningarna.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploateren eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett ramavtal för Nacka strand har tecknats mellan exploateren och Nacka kommun som bland annat reglerar principöverenskommelser såsom att exploateren ska överlåta blivande allmän platsmark, upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar till kommunen utan ersättning. Ramavtalet innehåller även en överenskommelse om att exploateren bekostar åtgärderna inom blivande allmän plats. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren ska upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget program som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Detta innebär att tydligare gränser såväl tekniskt som juridiskt krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner med olika ägarstruktur ska frikopplas så långt som möjligt för att förenkla framtidens underhålls- och reparationsåtgärder samt tydliggöra respektive parts ansvar. Då området kommer att detaljplaneläggas i etapper behöver även fastighetsrättsliga åtgärder ske etappvis.

## Fastighetsregleringar

Kommunen planerar att påbörja detaljplaneläggningen av området runt omkring denna detaljplan under våren 2015 med kommunalt huvudmannaskap. Kommande stadsbygnadsprojekt benämns Norra Nacka strand.

### Allmän plats

De områden av Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand, i takt med att området detaljplaneläggs enligt antaget program.

### Kvartersmark

Kontorshuset är en befintlig konstruktion som har frischakt i öster och söder, dvs. utrymmen mellan byggnadens källarplan och bergskärningen som tillkom vid byggnation. Befintliga förhållanden gör att detaljplanegränsen i söder är dragen strax utanför befintlig fasad. Efter kontroll av frischakten under arkaden längs med Augustendalsvägen har det visat sig att frischakten sträcker sig längre ut än detaljplanegränsens läge. Avsikten är dock att frischakten inklusive husets bärande konstruktioner i sin helhet ska tillhöra Sicklaön 13:79 genom att tredimensionella utrymmen bildas delvis under Augustendalsvägen. Se den illustrerande sektion E-E som finns vid plankartan. Detta kommer att medges i den kommande detaljplanen för Norra Nacka strand som omfattar Augustendalsvägen, men fastighetsbildningen bör ske innan detaljplan för Norra Nacka strand vinner laga kraft. Detta för att tydliggöra förhållandet mellan hus och gata. Det är även en fördel att göra dessa åtgärder innan huset är inflyttat och ägt av en bostadsrättsförening som då måste ta ställning till komplicerade tekniska och fastighetsjuridiska aspekter. Även frischakten och eventuella konstruktioner öster om byggnaden ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:79.

Ett parkeringsgarage sträcker sig in under en del av arkaden längs med Augustendalsvägen. Parkeringsgaraget tillhör det så kallade Torggaraget och är planerat att utgöra en gemensamhetsanläggning avsett för flera fastigheters behov. I detta skede bildas ett tredimensionellt utrymme för parkeringsdelen som är beläget under arkaden och fastighetsregleras till Sicklaön 13:77. Se den illustrerande sektionen D-D som finns vid plankartan. Detaljplanens intention är också att separata trapphus ned till Torggaraget ska



anläggas inom befintlig byggnads volym, dessa trapphus ska utgöra 3d-utrymmen och tillhöra det gemensamma Torggaraget och har därför även betecknats med g<sub>2</sub>, ”trapphus, från entréplan och nedåt, ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål”. När kommande detaljplan för Norra Nacka strand har vunnit laga kraft kan resterande fastighetsbildningsåtgärder genomföras.

Den västra delen av kontorsbyggnaden är delvis belägen under del av J V Svenssons torg och trappan som ska utgöra allmän plats. Den västra delen av planområdet ska därmed utgöra ett tredimensionellt utrymme som urholkar Sicklaön 14:1 och tillhör Sicklaön 13:79. Se de illustrerande sektionerna A-A, B-B och C-C som finns vid plankartan.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för det område som markeras med g<sub>3</sub> där bottentömmande avfallsbehållare ska placeras. Avfallsbehållarna ska vara tillgängliga både för bostäderna i denna detaljplan samt för den bostadsbyggnad som planeras i anslutning till parken öster om planområdet.

#### *Övrig mark*

De delar av Sicklaön 13:79 som inte omfattas av denna detaljplan är planerade att fastighetsregleras dels till en styckningslott från Sicklaön 13:87 och dels till Sicklaön 13:77. De delar som i den kommande detaljplanen för Norra Nacka strand utgör allmän plats kommer då att fastighetsregleras till Sicklaön 14:1.

#### **Servitut**

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för trottoaren som är planlagd som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningen planläggs som x-område eftersom enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig. En tydlig ansvarsgräns mellan kommunen och fastighetsägaren ska regleras i kommande exploateringsavtal och i ansökan om fastighetsbildning, där även rättighetens omfattning ska specificeras. I och med planförslaget kopplas inte x-området ihop med allmän plats i öster. I detaljplanen för Norra Nacka strand kommer dock Augustendalsvägen, både söder och norr om detaljplaneområdet, utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. När detta har skett kommer trottoaren inom denna detaljplan att utgöra en naturlig del av de allmänt tillgängliga anläggningarna inom Nacka strand som ska förvaltas av kommunen.

Servitut som säkerställer kommunens tillträde till snedbanehissens motorrum ska bildas till förmån för Sicklaön 14:1, denna rättighet hamnar dock utanför denna detaljplan och belastar Sicklaön 13:77. Vidare behöver ett servitut bildas för snedbanehissens eventuella konstruktioner som sätts fast i omkringliggande byggnaders konstruktion belägna på Sicklaön 13:77, 13:79 och Sicklaön 369:33. Rätt för Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 att underhålla fasader från snedbanehissens schakt behöver också säkras.



Ett servitut för att säkerställa väg genom Torggaraget till förmån för Sicklaön 13:79 behövs då parkeringsplatserna belägna under torget som omfattas av denna detaljplan ska tillhöra nyss nämnda fastighet. Även den rättigheten hamnar utanför denna detaljplan och servitutet belastar Sicklaön 13:77.

Kontorshusets två luftintag är belägna på den södra sidan om Augustendalsvägen inom Sicklaön 13:80. Ett servitut behöver bildas för att säkerställa luftintagens läge med tillhörande anläggningar, sådan rättighet berör område utanför denna detaljplan.

#### *Tillfälliga rättigheter*

Ett servitut behöver bildas till förmån för den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 så att kommunen har rätt att åka på Augustendalsvägen för att underhålla den allmänna platsen i den norra delen av detaljplaneområdet samt x-område. Servituten berör område som är beläget utanför denna detaljplan. Servitutet kan sedan upphävas när Augustendalsvägen tas över av kommunen efter att detaljplan för Norra Nacka strand vunnit laga kraft.

En motsvarande rättighet behöver säkerställas för Sicklaön 13:79 så att garaget kan angöras från norr.

#### *Befintliga rättigheter*

Sicklaön 13:79 belastas av en ledningsrätt för kommunala VA-ledningar. Ledningsrätten kommer efter genomförda fastighetsbildningsåtgärder att belasta Sicklaön 13:79, Sicklaön 14:1 och styckningslott från Sicklaön 13:87.

#### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

#### **Torg**

Del av J V Svenssons torg som omfattas av detaljplanen ska byggas om i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Den befintliga trappan ska breddas genom att del av bebyggelsen som torget är placerat ovanpå rivas. Utformning och ansvarsgränser i höjdled mellan kommunens och exploaterörens fastigheter ska hanteras och preciseras i tillhörande exploateringsavtal.

#### **Gata**

En ny gata anläggs norr om byggnaden. Gatan ska fungera för renhållningsfordon samt som infart till parkeringsgaraget. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa till viss del även beskrivna i PM-trafik.

#### **Park**

Kopplingen mellan kajen och J V Svenssons torg ska byggas om till en terrasspark. Ombyggnaden ska ske i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Den befintliga eken är värdefull att bevara och schaktning får därmed inte ske för nära trädets rötter. Vidare



ska parken ha mycket grönska för att stärka den gröna kopplingen mellan Ryssbergen och Nyckelviken.

### **Parkering**

Parkering sker i garage inom byggnaden, där infart till garaget sker norrifrån. Ett antal platser är även belägna i befintlig byggnad under del av J V Svenssons torg, vilket innebär att infart sker genom Torggaraget. Renhållningsfordon stannar på Augustendalsvägen söder om byggnaden samt på den nya angöringsgatan norr om byggnaden. Reglering av parkeringsplatserna på Augustendalsvägen ska ses över, vägen kommer i framtiden att tas över av kommunen vid kommande detaljplanläggning av området och förutsättningarna för parkering längs med Augustendalsvägen ska då studeras närmare.

### **Vatten och avlopp**

Byggnaden behåller sina befintliga förbindelsepunkter för VA.

### **Dagvattenhantering**

Det krävs inte några förändringar i befintligt dagvattenhanteringssystem.

### **Uppvärmning/kyla/el**

Byggnaden behåller sina befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Ett kylsystem finns som tar kyla från havet. Kylledningarna är delvis samförlagda med allmänna VA-ledningar inom planområdet, både inom kvartersmark och allmän plats. Kylledningarna går ut till havet i närheten av den befintliga pumpstationen nordväst om planområdet. Ledningarna behöver säkerställas med erforderligt avtal eller rättighet.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering kommer att ske via Augustendalsvägen på byggnadens södra sida samt i anslutning till garageinfarten och angöringsgatan på byggnadens norra sida.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören uppläter den allmänna platsen samt servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Årlig drift- och underhållskostnad för snedbanehissen tillkommer.

### **Bygglovavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### **Fastighetsrätsliga avgifter**

För avgifter för fastighetsrätsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildade av gemensamhetsanläggning mm svarar fastighetsägaren själv.

Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.



## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Sara Lindholm	projektledare	exploateringsenheten
Anders Lind	projektledare	WSP/Nacka kommun
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Marie Svensson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Maria Mårdskog	avfallsansvarig	avfallsenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	VA-enheten
Anna-Karin Romanus Gillström	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Katarina Thulin	lantmätare	lantmäterienheten

### Övriga:

Charlotta Rosén	projektledare	TAM group
Svante Bergman	arkitekt	BSK Arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt



## UTLÄTANDE

2015-03-10

Dnr KFKS 2014/371-214  
Projekt 9233

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÄTANDE

### **Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, på Sicklaön, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan JV Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 260 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissen mellan JV Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppgraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Detaljplanen reglerar, förutom tillåten byggnadsvolym, även utformning och placering av tillkommande byggnadsvolymer och balkonger. Detaljplanen innehåller bestämmelser om möjliga gemensamhetsanläggningar för parkeringsändamål samt avfallshantering. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet behövt omprövas, detaljplanen innehåller en bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs dock genom att de planläggs som allmän plats.

Under granskningstiden har det, precis som under samrådstiden, inkommit ett stort antal kritiska synpunkter rörande de planerade påbyggnaderna på den befintliga kontorsbyggnaden. Av remissinstanserna har Tekniska nämnden haft synpunkter på avgränsning av allmän plats samt val av markbeläggning på den föreslagna angöringsgatan, Kulturnämnden har bland annat haft synpunkter på detaljplanens bestämmelser om fasadutformning för tillkommande byggnadsvolymer. Södertörns brandförsvarsförbund har inkommit med önskemål om framtida dialog och Nacka Miljövårdsråd har lämnat in en



skrivelse där de motsätter sig planförslaget ur ett flertal aspekter. Varken Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen (SLL) eller kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har haft några ytterligare synpunkter under granskningen.

Många av de närboende samt Nacka Miljövårdsråd menar att påbyggnader på befintligt kontorshus skulle innehåra negativ påverkan på utsikt, luftighet och ljusinstrålning. Många av de som yttrat sig hävdar att kommunens sammantagna bedömning av olika berörda intressen är felaktig då de menar att den nyttा som exploitören har av detaljplanen inte står i rimlig proportion till de negativa konsekvenser som det skulle innehåra för de näroende. Trots kritiken vidhåller planenheten att en rimlig avvägning har gjorts mellan de berörda intressena och föreslår ingen förändring av planförslaget avseende byggrättens höjd och läge.

Sedan granskningsskedet har justeringar gjorts av placering av trapphus ned till garageanläggningen belägen under Augustendalsvägen, detta för att trapphusen endast ska leda till garaget och inte samtidigt fungera som trapphus för boende. Denna justering medför att de områden som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för sådana trapphus ( $g_2$ ) har justerats. Andra mindre förändringar är att ett område i detaljplanens sydöstra del fått en bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för avfallshantering samt att delar av detaljplanens östra gräns har justerats 0,6 meter österut för att befintliga enskilda anläggningar ska rymmas inom kvartersmarken. Utöver detta har en bestämmelse om villkor för bygglov införts för att säkerställa att förorenade fyllnadsmassor inom planområdet åtgärdas innan lov kan ges för Känslig Markanvändning (KM), exempelvis bostäder.

I övrigt har mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat har avsnitten om markföroreningar och fastighetsbildning uppdaterats.

## Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 295. Granskningstiden pågick mellan den 24 november och den 22 december 2014, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 27 oktober 2014.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), Nacka kommun
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- Nacka Energi



- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit i form av 18 skrivelser från näroende på Augustendalsvägen, söder om planområdet. Vissa näroende har skickat in flera skrivelser. Utöver dessa yttranden har även en namninsamling lämnats in där de 156 näroende som undertecknat, boende på Augustendalsvägen, Fabrikörvägen samt Jakobsdalsvägen, motsätter sig förslaget till detaljplan.

## **Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter**

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter**

1. **Tekniska nämnden, Nacka kommun** menar att den långa trappan mellan kajen och J V Svenssons torg ska vara antingen park eller torg i sin helhet, alltså inte uppdelad i ytor med olika användningsbestämmelser. Annars kan det bli en otydlighet i ansvaret och i och vilka entreprenörer som ska sköta vad. Om det finns ett tydligt syfte med uppdelningen så efterfrågas en förklaring och att det denna framgår av planbeskrivningen.

Vidare påpekar Tekniska nämnden att om armerat gräs ska användas på angöringsgatan måste de vanliga tillgänglighetskraven uppnås, detta eftersom gatan ska fungera för angöring till entréer och alltså måste vara tillgänglig för rullstolar, rullatorer och barnvagnar mm. Det måste även särkerställas att sopkärl kan dras över ytan eftersom avfallshämtning planeras att ske längs angöringsgatan. Vid angöringen för sopbil vid den planerade infarten till parkeringsgaraget ska gångvägen mellan soprum och uppställningsplats utformas så att den blir fri från hinder såsom kanter, träd och grönt.

**Planenhetens kommentar.** En uppdelning av trappan i olika användningar grundar sig i att den norra delen av trappan kommer att upplevas som en del av torgbildningen på kajen, den mellersta delen planeras att få en grönare och mindre strikt karaktär samt är en del av det viktiga grönsambandet i den så kallade ”gröna foten”. Sådan uppdelning bedöms inte innebära några problem från driftsynpunkt.

Att ha armerat gräs på angöringsgatan i norra delen av planområdet är en ambition i projektet eftersom det ger en grönare karaktär än vanlig asfalt. Detta har bedömts som särskilt viktigt eftersom den aktuella delen av det öst-västliga grönstråket inte kan försvagas mer än nödvändigt. Det är dock viktigt att påpeka att detaljplanen inte reglerar exakt utförande, den slutliga markbeläggningen bestäms i den kommande detaljprojekteringen, utformningen bestäms då av kommunen och berörda enheter kommer kunna påverka och ställa krav på vanligt sätt. På delar av angöringsgatan kan det vara aktuellt att ha en annan markbeläggning som lämpar sig bättre för exempelvis rullning av sopkärl eller dylikt, detta studeras i detaljprojekteringen.

2. **Kulturnämnden, Nacka kommun**, tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att planen kompletteras med tydligare anvisning om att ljus färg ska undvikas på föreslagna påbyggnader så att de harmonierar med befintliga fasader,



samt att offentlig konst integreras i den fortsatta planeringen enligt beslut inom öppna konsten.

**Planenhetens kommentar.** Det är viktigt att föreslagna påbyggnader får en väl avvägd gestaltning, både avseende form, färg och materialval. I plan- och bygglagen finns regler om anpassnings- och utformningskrav, 2 kap 6 § samt 8 kap 1 §, dessa regler ska tillämpas även i bygglovprocessen. I detaljplanen har det funnits skäl att med planbestämmelser reglera tillåten byggnadsvolym samt att hindra material som är reflekterande och bländande vita. Begrepp som ljus och mörk är inte entydiga utan är möjliga att tolka, planenheten vill inte på förhand bestämma att det är omöjligt att få till en bra gestaltning med en ljus färgskala. Denna tolkning och bedömning sker bättre i bygglovskedet när det finns ett skarpt förslag för kommunen att ta ställning till. Planenheten menar att den föreslagna bestämmelsen (se nästa stycke) är tillräcklig och tydligt anger den högre ambitionen vilket ger ökat utrymme för att precisera kraven i bygglovskedet utifrån den ansökan som kommer in. Regleringen har heller inte ifrågasatts av Länsstyrelsen.

”Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.”

När det gäller offentlig konst så är det normalt inget som styrs i en detaljplan. I förslaget finns det med allmänna platser som parker och torg. I projekteringsskedet, när utformningen av platserna bestäms, kan givetvis konstnärlig gestaltning bidra till en god helhet givet att det finns förutsättningar för sådan medverkan.

3. **Nacka Energi** hänvisar till sitt samrådsyträende samt upplyser om befintliga ledningsstråk i området. De påpekar även att det finns en transformatorstation inom aktuell kontorsbyggnad och att det därför kan ställas krav på viss ombyggnad för att begränsa magnetfältet, åtgärder som bekostas av exploateren.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras och har kommuniceras till berörd exploater.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra på planförslaget men vill göra berörda parter uppmärksamma på att en omvandling från kontor till bostäder ställer särskilda krav på brand- och utrymningssäkerhet vid projektering. Vidare är den aktuella byggnaden i sig komplicerad ut ett insatsperspektiv. Södertörns brandförsvarsförbund önskar därför att få medverka i en framtida dialog i dessa frågor.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras och har kommunicerats till berörd exploater.

### Inkomna synpunkter från föreningar

5. **Nacka Miljövårdsråd** har inkommit med ett yttrande under granskningen som i huvudsak är lika formulerat som deras yttrande under samrådsperioden.



Nacka Miljövårdsråd upplyser om att aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, föreningen menar även att området omfattas av såväl riksintresse för kust och skärgård som av kvalitetsprogram för ”Nackas norra kust”. Vidare skriver de att planområdet gränsar till Nationalstadsparken och att särskild hänsyn behöver tas till den. Miljövårdsrådet upplyser även om strandskyddet och att det kan återinträda då nya detaljplaner tas fram. Med hänsyn till ovanstående menar de att kommunens planering och exploatering ska utföras med stöd av kvalificerad kompetens så att tillräckligt ansvar kan tas för dessa frågor.

Nacka miljövårdsråd anser att programområdet och närområden är byggda med en mycket stor andel bostäder och att ändra kontor till bostäder skulle öka andelen boende och inte alls ge en blandad stad. Miljövårdsrådet kritiserar den suboptimering som de menar åstadkoms i Nacka genom att kommunen argumenterar utifrån små avgränsade områden och inte ser till helheten, de frågar om det är ett medvetet försök att dölja konsekvenserna av planerna. De skriver att de inte har något emot att Nacka bygger stad så länge det görs i lagom omfattning och på lämplig plats, men de vill inte att man ska göra Nacka strand till en sovstad med bara bostäder. De menar även att många idag reser till andra kommuner för att arbeta eftersom det för många saknas arbetstillfällen i större företag i Nacka. Det framhålls även att det är resursslöseri att bygga om ett så pass nytt kontorshus, att det inte heller kommer vara optimerat för bostäder samt att det framförallt kommer förstöra boendemiljön för de ca 100 befintliga bostäderna vid Augustendalsvägen. Nacka miljövårdsråd menar bland annat att tillkommande balkonger kommer att påverka kulturmiljön negativt och att det strider mot riksintressen.

Nacka miljövårdsråd anser att kontorslokalerna inte ska omvandlas till bostäder och att inga utbyggnader på taken får göras samt framhåller att de är tveksamma till om ytorna för lek, rekreation och sportaktiviteter är tillräckliga i närheten av bostäderna. Miljövårdsrådet uttrycker en skepsis mot kommunens ambition att möjliggöra för bostäder till de som vill flytta till Nacka. De menar att kommunen inte ska underlätta inflytningen till Stockholm genom att tillåta alldes för hög exploatering med bostäder som försämrar för miljö och befintliga invånare. Nacka miljövårdsråd ställer sig positiva till en upprustning av snedbanehissen, men de tycker även att en vertikal hiss borde byggas som reserv, men skriver att de har förståelse för att det skulle innebära stora kostnader. De är även positiva till att kommunen tar över de anläggningar som har en funktion för allmänheten. Slutligen vill miljövårdsrådet att kommunen ska ställa krav på ekologiskt byggande om förslaget ändå går igenom och att energieffektivitet, grönytfaktor, transportbehov, dagvattenrenings och solenergi mm ska beaktas.

**Planenhetens kommentar.** Det stämmer att planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, hänsyn har tagits till detta både i detaljplaneprogrammet samt i denna detaljplan. Riksintresset för kust och skärgård berörs dock inte enligt den tolkning som är gjord i Nackas översiktsplan, Länsstyrelsen ifrågasätter inte denna tolkning i deras granskningsyttrande om översiktsplanen eller i sina yttranden över denna detaljplan. Nacka strand omfattas inte av kvalitetsprogram för Nackas norra kust. Planförslagets påverkan på Nationalstadsparken bedöms vara begränsad, även om Nacka strand är synligt från bland annat vissa delar av Djurgården. Planenheten är medveten om strandskyddsfrågan och



bedömer att det finns särskilda skäl för att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt, denna bedömning har inte heller ifrågasatts av Länsstyrelsen. Dock säkerställs allmänhetens tillgänglighet till vatten nära områden genom att det som idag är privatägd kvartersmark planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunens ambition, som tydligt visas i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, är att stadsdelen ska ha ett blandat innehåll med både bostäder och arbetsplatser. Idag innehåller Nacka strand till största delen kontorsbebyggelse. I programmet för Nacka strand gjordes en bedömning att det är lämpligt att konvertera dessa kontorshus till bostäder. Olika typer av verksamheter kommer att vara påtagliga inslag i Nacka strand även efter denna detaljplans genomförande, exempelvis i områdena i mässans närhet, Cylindervägen och västra kajen. I ett längre perspektiv kan nyetableringar av kontor bli aktuellt i södra delen av Nacka strand, närmare centrala Nacka och kommande tunnelbana.

Det finns gott om rekreationsytor i och i närheten av Nacka strand, dock är stadsdelen till stor del anpassad för kontor, därför kommer områden för lek och sportaktiviteter att behöva utvecklas i samband med de större detaljplaner som ska påbörjas i stadsdelen. I denna detaljplan bedöms gårdarna tillsammans med angränsande park- och naturmiljöer tillgodose behovet av rekreationsytor.

Många människor vill flytta till Nacka och kommunen är i grunden positiv till att få fler medborgare. En utveckling och förtätning av Nacka strand enligt detaljplaneprogrammet är ett sätt för kommunen att växa samtidigt som andra områden sparas för naturreservat mm, samt ett sätt att använda redan befintlig infrastruktur.

Att ha dubbla system med en snedbanehiss och en vertikal hiss har avfärdats i planarbetet eftersom det skulle innebära en svårmotiverad överstandard och medföra stora kostnader. Det är billigare att vid behov ha tillfälliga lösningar som minibuss eller liknande vid längre driftstopp än att ha dubbla system utifall att. Snedbanehissem föreslås byggas om just för att få en högre driftsäkerhet.

Plan- och bygglagen tillåter inte att kommunen reglerar exempelvis hur en byggnad värms upp. I Nacka strand är dock bebyggelsen redan ansluten till fjärrvärmennät och har även ett kylsystem som tar kyla från havet. Dagvatten inom planområdet betraktas som rent och behöver inte renas ytterligare.

## **Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet**

### **Generella synpunkter**

6. **En stor mängd boende på Augustendalsvägen 24, 26, 28, 30 och 32, samt boende på Jakobsdalsvägen och Fabrikörvägen, totalt 156 namn, har undertecknat en skrivelse som motsätter sig att påbyggnader tillåts på befintlig kontorsbyggnad. Nedan följer skrivelsen i oförkortad form.**



*Vi boende på Augustendalsvägen, Fabrikörvägen och Jakobsdalsvägen\* har tidigare yttrat oss till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och sagt nej till planerna att bygga takrånningar på den befintliga kontorsfastigheten. Vi fick inget gehör för våra synpunkter.*

*Vi ger oss inte och anser att den skada som uppkommer får oss i form av väsentlig förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i rimlig proportion till det antal lägenheter som det är fråga om. Riskkapitalbolaget Carlyle Group har fått förmånen att konvertera de till stor del tommata kontorslokalerna till bostäder. När det sker behöver inte den befintliga byggrätten på taken ingå. Det är helt och hället ett politiskt beslut.*

*Det saknar all vett och sans att cirka 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att skapa närmare 500 lägenheter.*

*Vi äger inte vår utsikt men kommunfullmäktige äger rätten att besluta över den, ingen annan. Därför uppmanar vi kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.*

\* Alla gatunamn förekommer inte på alla listor

Även de som har lämnat in eget formulerade skrivelser är kritiska till de takpåbyggnader som skulle vara möjliga att bygga enligt förslaget till detaljplan, dessa yttranden sammanfattas längre ned i detta utlåtande. I de flesta yttranden presenteras ett antal skäl till varför takpåbyggnaderna anses vara olämpliga, först och främst är det den negativa påverkan på utsikt och solljus för de redan befintliga bostäderna i närheten som lyfts fram.

I flera yttranden framförs det också att det finns andra platser där motsvarande exploatering skulle kunna ersätta takpåbyggnaderna samt att den nyta som takpåbyggnaderna skulle innehålla för exploateren inte är i rimlig proportion till de negativa konsekvenserna som det skulle innehålla för de näroboende. Flera av de näroboende kritisar även att den befintliga men outnyttjade byggrätten som finns i den gällande detaljplanen, och som funnits under lång tid, ”följe med” till det nu aktuella detaljplaneförslaget trots att den gällande detaljplanen avser kontorsändamål och den nya medger bostäder.

**Planenhetens kommentar.** De föreslagna påbyggnaderna på befintligt kontorshus kommer att påverka närområdet och de närmast boende. Möjligheten att bygga en högre volym än dagens finns redan i den gällande detaljplanen, en detaljplan som har pågående genomförandetid. Att ta bort byggrätten kan då bara göras med exploaterens medgivande. I avvägningen mellan de olika intressena som kommunen har att ta hänsyn till har exploateren gått med på att ta bort sådan befintlig byggrätt i tre ”släpp” längs Augustendalsvägen samt att sänka den högsta höjden, men vill i övrigt använda den befintliga byggrätten. Planenheten menar att förslaget till detaljplan innehåller en rimlig avvägning mellan de näroboendes intresse av bevarad utsikt och solinstrålning samt exploaterens intresse av att använda den befintliga byggrätten som skyddas av pågående genomförandetid.



Det är riktigt att den gällande detaljplanen medger kontorsändamål, men i dagsläget medges även hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är störande eller mer trafikalstrande än kontor, utöver detta medges även vårdändamål, ej störande småindustri samt skola som inte har krav på friytor för utevistelse på mark. I gällande detaljplan finns alltså redan många användningsområden som skulle kunna bli aktuellt, dock inte bostäder. Sett till de redan tillåtna användningsområdena bedömer planenheten att bostäder inte kan anses innehålla någon större olägenhet än de verksamheter som redan tillåts. Planenheten anser inte att tillståndet av bostäder automatiskt skulle utträda byggrätter som inte har utnyttjats. Dock har denna planprocess gett en möjlighet att se över byggrätterna och i den processen har, som nämnts ovan, vissa delar av den utnyttjade byggrätten tagits bort så att de planerade påbyggnaderna bryts upp i fyra grupper och att det därmed lämnas tre ”släpp” i de tillkommande byggnadsvolymerna samt att den högsta möjliga höjden har sänkts.

Planenheten ser det inte som en möjlighet att ersätta de planerade påbyggnaderna med bebyggelse i andra delområden i Nacka strand, dels med tanke på den inriktning som detaljplaneprogrammet för Nacka strand pekar ut och dels med tanke på att det redan idag finns utnyttjade byggrätter på kontorsbyggnaden.

7. **Boende på Augustendalsvägen 28** anser att byggandet av takpåbyggnaderna med sina ca 15 bostäder skulle förstöra för 500 lägenheter genom att solljus blockeras samt tillgången till himmel och utsikt förstörs. Den boende menar att, eftersom skadan för de närboende är större än fastighetsägarens nytta, måste Nacka kommun skydda de som valt att bo i Nacka.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

8. **Boende på Augustendalsvägen 24** har skickat in samma yttrande som i namninsamlingens, men under sitt eget namn. I yttrandet beskriver den boende att de yttrat sig tidigare under processen och framfört sin kritik mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas. Det framhålls att exploateren nu får förmånen att konvertera de till stor del tomta kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta. Den boende menar att detta helt och hållt är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande besluttande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.



9. **Boende på Augustendalsvägen 32** protesterar mot den planerade tillbyggnaden på höjden av den befintliga kontorsbyggnaden på Augustendalsvägen, i Norra branten 1. Den boende menar att tillbyggnaden försämrar möjligheten till dagsljus och utsikt får många boende.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

10. **Boende på Augustendalsvägen 32** har uppmärksammat att bostadsprojektet som bostadskonverteringen utgör marknadsförs som "The View" och de menar att det ökar intresset och exklusiviteten kring boendet. De boende menar dock att det både är cyniskt och girigt att skapa "view" för framtida bostadsrättsköpare när det innebär att nuvarande boende på Augustendalsvägen berövas sin "view". De avslutar med att planerna på takpåbyggnader borde läggas ned och menar att det blir tillräckligt med utsikt i huset ändå.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras, kommunen styr dock inte över hur en privat fastighetsägare marknadsför sina projekt. I övrigt angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

11. **Boende på Augustendalsvägen 23** sedan 1994 vill kraftigt protestera mot planerna att tillåta takpåbyggnader på den befintliga byggnaden i Norra Branten 1. Den boende menar att dessa "extra" hus förfular hela området och förstör utsikt, himmel och tar bort ljus för många.

**Planenhetens kommentar.** Den föreslagna detaljplanen reglerar användning, volym och till viss del utformning, den slutliga gestaltningen prövas i detalj i den efterföljande bygglovsprocessen. För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

12. **Boende på Augustendalsvägen 28** har lämnat in ett yttrande som till stor del är formulerat som skrivelsen som hör till den ovan beskrivna namninsamlingen. Den boende framför att de skickat in yttranden tidigare under processen och opponerat sig mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de näroende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas. Det framhålls att exploateren nu får förmånen att konvertera de till stor del tomta kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta. Den boende menar att detta helt och hållt är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket exkluderas.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

13. **Boende på Augustendalsvägen 26** protesterar mot påbyggnad av ett nytt våningsplan på taket i Nacka strand, Norra branten delplan 1. Den boende skriver att kommunen hänvisar till att det redan finns en byggrätt för ett tak på kontorshusen som är 20 år gammalt, men nu handlar det om att bygga boende på taken, det är väl inte samma sak?

Den boende skriver att det inkommit flera alternativa förslag om att bygga ytterligare lägenheter, exempelvis att bygga på samma höjd som befintlig byggnad men på sidan mot vattnet. Den boende hoppas att kommunen tittar på detta igen för att visa att ni lyssnar på Nacka kommuns medborgare. Till yttrandet bifogades även den boendes yttrande under detaljplanens samrådsskede.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Det stämmer att det kommit in alternativa förslag på bebyggelse från vissa näroende. Att bygga ytterligare volymer norr om den befintliga kontorsbyggnaden har inte bedömts lämpligt av flera skäl, sådan bebyggelse inte varit med i planprogrammet för Nacka strand, det har heller inte funnits något intresse från exploateren för en sådan lösning. I de förslag som handlar om att bygga nya byggnadsvolymer på kontorsbyggnadens gårdar skulle skyddsvärd vegetation påverkas samt de redan begränsade gårdsytorna ianspråkta.

14. **Boende på Augustendalsvägen 26** skriver att de som Nacka strandbor gläder sig mycket åt den planerade om- och tillbyggnationen och att det ska blir spännande att se en levande stadsmiljö växa fram. De ser även positivt på att de befintliga tomma kontorshusen och omgivningarna planeras bli mer levande. De boende är dock kritiska till den planerade påbyggnaden av det befintliga kontorshuset som förslaget till detaljplan medger. De menar att de inte kan se hur påbyggnader kan tillföra mer än det fördärvar för bakomliggande fastigheter, tvärtom! De skriver att den planerade påbyggnaden endast gynnar några enstaka lägenheter medan det raserar en vacker utsikt för åtskilligt fler samt att vyn av området från havet får ett märkligt utseende om vissa befintliga byggnader skymms av en helt dominerande byggnad. De boende vill därför som nackabor och som hyresgäster i Nacka strand önska att deras valda politiker säger ”ja” till ombyggnaden av Nacka strand, men ”nej” till att tillåta ytterligare en våning på det befintliga kontorshuset i Norra branten delplan 1.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

Vyn sett från havet påverkas av de föreslagna takpåbyggnaderna, ett sådant tillägg har dock inte bedömts påverka vyer och kulturmiljö på ett sådant sätt att förändringen ansetts vara olämplig.

15. **Boende på Augustendalsvägen 24** skriver att denne, tillsammans med över hundra grannar, redan har protesterat mot planerna att bygga på ytterligare ett

våningsplan på befintlig kontorsbyggnad. Den boende menar att det är helt galet att förstöra havsutsikten för alla de boende på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen för att bereda bostad år ett drygt dussin nytillkomna lägenhetsinnehavare. Det framhålls att kommunen hävdar att en flera decennier gammal byggrätt för att göra ett takparti på ett kontorshus skulle ligga till grund för att ge bygglov till dessa bostäder, den boende menar att det resonemanget är oetiskt och saknar relevans. Avslutningsvis skriver den boende att de fortsättningsvis kommer att göra allt de kan för att ändra planerna och att det vore enklast för alla parter att stryka den planerade påbyggnaden omgående.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

16. **Boende på Augustendalsvägen 30** vidhåller sin ståndpunkt att de planerade påbyggnaderna ovanpå husen framför dem ska undvikas. De skriver att påbyggnaderna inte redovisades i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet samt att man inte tagit hänsyn till att de aktuella byggnaderna omvandlas från kontorslokaler till bostäder. De menar att detta borde föranleda en helt ny process.

Vidare menar de boende att de, eller övriga närboende, inte har haft vare sig fullständig insyn i eller någon faktisk möjlighet att påverka planerna. De framhåller att syftet med dialoger, enligt PBL:s portalparagraf, är att ge invånare inflytande, men att dialogen i detta fall ordnats på ett sätt där detta syfte inte är huvudanledningen. De boende menar att lagens mening inte uppfylls med tanke på den felaktiga informationen kring byggrätten som de anser att kommunen givit.

De boende citerar Plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap 1 §, den så kallade portalparagrafen, och menar att den aktuella detaljplanen inte lever upp till lagen med tanke på de konsekvenser som den får för de redan boende i husen vid Augustendalsvägen. De menar att detaljplanen måste syfta till en god helhetslösning för hela området. De boende skriver att det är uppenbart att det bakomliggande syftet är att bygga ett stort antal bostäder, men att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till de redan boende eftersom det medför påtagliga förändringar vilka kommer leda till sociala försämringar med andra klassens bostäder i de nuvarande husen och första klassens bostäder i de ombyggda kontorshusen. De framhåller att det i planbeskrivningen konstateras att ”mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till en boendesegregation” och menar att den vetskapsen borde leda till försök att motverka segregation genom att undvika åtgärder som försämrar för de redan boende, alltså vill de att de föreslagna påbyggnaderna ska slopas.

De boende menar även att de föreslagna påbyggnaderna innebär negativa konsekvenser genom ökade bullernivåer i gaturummet, ändrade ljusförhållanden i lägenheter, förstörda utsikter och utblickar från de övre delarna i bostadshusen samt påtaglig risk för förvanskning av arkitektoniska värden. De framhåller att planförslagets illustrationer visar hur den strikta och eleganta arkitekturen riskerar att förvanskas genom ”bulliga” tillägg på taket samt att den trappning som nu finns i både bebyggelse och terräng förstörs. De menar även att planen knappast tillgodosör plan- och bygglagens krav på byggnadens utformning.



**Planenhetens kommentar.** Det är riktigt att specifika påbyggnader inte redovisades i samrådsversionen av detaljplaneprogrammet, i samrådsversionen fördes det istället ett mer generellt resonemang om påbyggnader, ombyggnader och tillbyggnader av befintliga kontorsbyggnader. Till antagandet av detaljplaneprogrammet uppmärksammades det att det fanns befintliga byggrätter på de aktuella kontorsbyggnaderna och exploateren började titta mer på frågan. Exploaterens huvudspår var först att hela den outnyttjade byggrätten skulle redovisas som möjliga påbyggnader men i processen innan antagandet av detaljplaneprogrammet valdes istället en påbyggnad som var uppdelad och lämnade ”släpp” mot Augustendalsvägen, detta för att mildra de negativa konsekvenserna för omgivningen. Den nu aktuella planprocessen är just den process där markanvändningen prövas, detta är en ny fullständig process som innehåller de moment och politiska beslut som fordras, dock har de befintliga rättigheterna enligt den nu gällande detaljplanen behövt vara en utgångspunkt i processen eftersom den innehåller byggrätter som skyddas av pågående genomförandtid.

Det är oklart vad de boende menar med fullständig insyn. De föreslagna påbyggnaderna fanns med i detaljplaneprogrammets antagandeversion samt nämndes i start-PM för det aktuella projektet. Sedan har påbyggnaderna redovisats under detaljplanens samråd och under granskningstiden. Besluten och planhandlingarna är offentliga handlingar som bland annat har publicerats på projektets webbplats. Ett detaljplanesamråd syftar visserligen till insyn, ska ge möjligheter att påverka processen samt bidra till ett bättre beslutsunderlag, det betyder inte att det finns en självklar rättighet till inflytande över planhandlingarnas bestämmelser. Kommunen anser sig ha uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och anser sig inte ha gett någon felaktig information angående någon byggrätt.

De planerade bostäderna ligger i en attraktiv del av regionen och i ett vattennära läge, det är därför troligt att de blir attraktiva på marknaden. Planenheten har inte sett det som en möjlighet att ta bort den befintliga outnyttjade byggrätten helt utan exploaterens medgivande.

Planenheten anser att detaljplanens bestämmelser är förenliga med plan- och bygglagens bestämmelser om utformning och anpassning. Dessa frågor kommer även att bevakas i bygglovskedet. Eventuella skillnader i ljudreflektion med de föreslagna påbyggnaderna bedöms ge en försumbar effekt på bullernivåerna vilket framgår av den framtagna trafikbullerutredningen (ÅF, 2014-05-28, sid 10).

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

17. **Boende på Augustendalsvägen 30** skriver att de betraktar argument som att ”fastighetsägarens rätt skyddas av lag” och att man inte juridiskt äger sin utsikt, samt resonemang om planskada som svepskål. Vidare tycker de boende inte att det är troligt att en fastighetsägare som lidit av stora vakanser de senaste 20 åren skulle vilja bygga ytterligare kontor ovanpå befintlig byggnad, de betraktar den risken som noll. De menar vidare att det inte finns något som säger att den nu gällande byggrätten ska följa med vid en planändring till bostadsändamål. De frågar sig hur stor planskadan kan vara för en exploater som får konvertera kontor till 500



lägenheter. Det framförs av de boende att de anar att kommunen i avtal låst fast sig med exploatören, om så är fallet hävdar de att det skulle strida mot plan- och bygglagens portalparagraf.

De boende fortsätter skrivelsen med att avvägningen mellan de olika intressena saknar rimliga proportioner eftersom en fastighetsägare som får möjlighet att bygga 1500 lägenheter i området, med cirka 15 lägenheter, för alla framtid förstör utsikt och ljusinsläpp för nuvarande kommunmedlemmar.

**Planenhetens kommentar.** Att en befintlig byggrätt ska ”följa med” vid ny planläggning är inte självklart. Men då en detaljplan har pågående genomförandetid kan en byggrätt endast minskas om fastighetsägaren medger det. I det nu aktuella förslaget har inte den befintliga byggrätten följt med rakt av utan en minskning föreslås i både genom en minskad högsta höjd samt att tre ”släpp” lämnas mot Augustendalsvägen. Frågan om eventuell planskada är svår att uttala sig om eftersom detta slutligen bedöms vid en eventuell rättsprövning. Kommunen har inte låst fast något i avtal när det gäller planprocessen eller hur den slutliga detaljplanen utformas, i de avtal som finns ges endast en inriktning kring vad som ska prövas i detaljplanen, men det läser inget från kommunens sida eftersom en kommun aldrig kan lova något innan en detaljplan har vunnit laga kraft.

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

18. **Boende på Augustendalsvägen 24** protesterar mot förslaget att tillåta en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad. Den boende skriver att samhällsnyttan med de ca 16 lägenheterna, som byggrätten på taken skulle innebära, är svår att se, samt att den boende hoppas på att det beslut som politikerna fattar tar hänsyn till de boende i området och inte till exploatörens ekonomiska vinning.

Synpunkterna som den boende lämnade in under samrådsskedet kvarstår och hänvisning görs till dessa. I den skrivelsen framförs kritik mot de förslagna påbyggnaderna bland annat med hänsyn till utsikt, stadsbild och kulturmiljö, det framförs också att motsvarande byggrätt måste kunna skapas på annan plats i området där inga utsikter förstörs.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

19. **Boende på Augustendalsvägen 32** har kommit in med två stycken yttranden under granskningstiden. I det första yttrandet skriver den boende att de kommer att fråntas all sjöutsikt vid en eventuell påbyggnad. De anger att den sektion som redovisas i planbeskrivningen inte stämmer för deras del eftersom den visar ett snitt i kvarterets västra del, och inte visar hur det blir vid Augustendalsvägen 32. Den boende föreslår att påbyggnadsmöjligheten närmast Augustendalsvägen 32 tas bort.

Vidare menar den boende att de föreslagna påbyggnaderna kommer att påverka ca 60 lägenheter i området, samt att den gällande byggrätten endast gäller för kontor och inte för bostäder. Avslutningsvis skriver den boende att det utöver de angivna



höjderna även tillkommer ventilation etc. vilket försämrar utsikten ännu mer för resterande hyresgäster. Det framförs även att eftersom hyresnivån är mycket hög i de befintliga bostadshusen kommer det vara svårt att få hyresgäster i aktuell del.

I det andra yttrandet som skickats in skriver den boende att processen som kommunen följt inte har tagit hänsyn till att den gällande byggrättens användning ändras från kontor till bostäder vilket torde föranleda en helt ny process och att byggrätten blir en förhandlingsfråga mellan fastighetsägaren och kommunen. Den boende skriver att kommunens företrädare vid ett flertal tillfällen påstått att ”det redan finns en byggrätt”, underförstått att den följer med vid konverteringen. Den boende menar därför att kommunen har vilselett medborgarna. Varför valde kommunen att fortsätta samma process som för den tidigare byggrätten trots att det egentligen kräver en helt ny process?

Vidare menar den boende att dialogen inte har varit en dialog utan snarare en presentation av ett färdigt förslag, dvs. de boende har inte haft vare sig fullständig insyn i eller någon faktisk möjlighet att påverka. Den boende hänvisar till samrådsredogörelsen och menar att det av den framgår att påbyggnader på befintligt kontorshus saknar rimliga proportioner. Det framhålls att fastighetsägaren borde vara nöjda med att få bygga 500 lägenheter och inte ytterligare 15 som förstör för nuvarande boende. Den boende hänvisar till planenhetens bedömning att en rimlig avvägning gjorts mellan de olika berörda allmänna och enskilda intressena, men att denna bedömning saknar motivering. I skrivelsen näms att dialogen i processen varit en ren formalitet och inte till för att låta sig påverkas av de synpunkter som boende i området hade. Den boende menar att syftet med samråd enligt PBL:s portalparagraf är att ge invånare inflytande, men att dialogen i detta fall inte ordnats av den anledningen. Avslutningsvis skriver den boende att lagens mening inte uppfyllts med tanke på den felaktiga informationen kring byggrätten.

**Planenhetens kommentar.** Det är riktigt att den sektion som redovisas i planbeskrivningen är ett exempel i ett visst läge. Bland annat i och med detta yttrande har ytterligare illustrationsmaterial tagits fram som redovisar relationen mellan befintliga punkthus, befintligt kontorshus, befintlig utnyttjad byggrätt samt den nu föreslagna påbyggnaden. Ett antal sektioner har tagits fram längs den sträcka där befintliga bostadshus gränsar till planområdet, dessa redovisas separat i en bilaga till detaljplanens antagandeversion. Just bostadshuset på Augustendalsvägen 32 står en bit öster om planområdet, en motsvarande sektion i det läget skulle bara visa det angränsande grönområdet, därmed inte sagt att påverkan uteblir för bostäder på Augustendalsvägen 32. Det har inte tagits fram illustrationsmaterial från varje specifik lägenhet utan planenheten hänvisar till övriga sektioner samt till illustrationen på sid 8 i planbeskrivningen, utöver detta finns de tillåtna nockhöjderna angivna på plankartan.

Planenheten bedömer att avvägningen som är gjord i granskningsförslaget är riktig och föreslår inte någon minskning av tillåten byggnadsvolym. För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.



De angivna höjderna är så kallade nockhöjder, över den nivån kan mindre byggnadsdelar få sticka upp, detta prövas i bygglovskedet. När det gäller ventilation är tanken att sådan anläggning ska uppföras just öster om den befintliga kontorsbyggnaden och inte på taken.

I rollen som planläggande myndighet har kommunen har ingen möjlighet att ha synpunkter på hyresnivåer i privatägda hyreslägenheter.

Planenheten vill betona att en gällande, men outnyttjad, byggrätt inte utraderas automatiskt då en ny plan tas fram. Befintliga rättigheter behöver vägas in även i den nya detaljplanen, särskilt då genomförandetiden fortfarande pågår, trots att det innebär en helt ny planprocess. I det nu aktuella planförslaget har dock exploateren medgivit att den idag gällande byggrätten tas bort i vissa delar.

Det är oklart vad den boende menar med fullständig insyn. De föreslagna påbyggnaderna fanns med i detaljplaneprogrammets antagandeversion samt nämndes i start-PM för denna, nu aktuella, detaljplan. Sedan har påbyggnaderna redovisats under detaljplanens samråd och nu i granskningen. Besluten och planhandlingarna är offentliga handlingar som bland annat har publicerats på projektets webbplats. Ett detaljplanesamråd syftar visserligen till insyn, ska ge möjligheter att påverka processen samt bidra till ett bättre beslutsunderlag, det betyder inte att det finns en självklar rättighet till inflytande över planhandlingarnas bestämmelser. Vad gäller motivering till avvägningen gällande påbyggnader av befintligt kontorshus har kommunen framfört dessa i planhandlingar samt i samrådsredogörelse. Planenheten menar att förslaget till detaljplan innebär en rimlig avvägning mellan de närboendes intresse av bevarad utsikt och solinstrålning samt exploaterens intresse av att använda den befintliga byggrätten som skyddas av pågående genomförandetid. Utöver dessa enskilda intressen har även allmänna intressen i form av stads- och landskapsbild, helhetsgestaltning och påverkan på kulturhistoriskt intressanta miljöer vägts in. Kommunen anser sig ha uppfyllt vad som krävs av den lagstadgade detaljplaneprocessen och anser sig inte ha gett någon felaktig information angående någon byggrätt.

För ytterligare kommentarer angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunktarna.

20. **Boende på Augustendalsvägen 26**, skriver att de i grunden är för en förtäring av Nacka strand, men den bör göras med stor hänsyn till de som redan bor i området. De anser att det nuvarande planförslaget kommer att ge klart negativ påverkan och att man i förslaget gjort en mycket tveksam avvägning mellan nyttan och skadan i detta fall. De skriver att det finns oklarheter kring hur s.k. ljusinsläpp kommer att nyttjas, kan det bli uteplatser? De skriver att de bilder som de tagit del av är datoranimerade och måtten därmed är något diffusa vilket gör att det är svårt att få en klar bild.

De boende menar att det känns fel att nyttja en byggrätt som inte används så länge huset varit en kommersiell fastighet under ca 20 år. De skriver att det med lätthet borde gå att kompensera för de få lägenheterna i påbyggnaderna i andra byggen i stadsdelen, om man vill ta hänsyn till de som redan bor i området så ökar man inte höjden på den aktuella byggnaden. De menar att kommersiella intressen inte bör få styra i så stor grad.

**Planenhetens kommentar.** Hur de tre ”släppen” som lämnas bland de föreslagna påbyggnaderna längs Augustendalsvägen får användas regleras inte närmare i detaljplanen. Om det bedöms som planenligt och byggnadstekniskt möjligt kan de befintliga ytorna byggas om och användas som uteplatser. De illustrationer som finns över de planerade påbyggnaderna ska ge en så rättvis bild som möjligt av vad som tillåts genom detaljplanen. I bygglovskedet finns dock alltid möjligheter till små avsteg och justeringar, det är därför ingen garanti att volymerna blir exakt så som illustrationerna visar. Det som är juridiskt bindande är de planbestämmelser som anges på plankartan, där anges exempelvis vilka delar där en högre respektive lägre höjd tillåts.

För ytterligare kommentarer kring föreslagna påbyggnader och alternativa placeringar, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

21. **Boende på Augustendalsvägen 24** protesterar mot förslaget, även om den skrivande menar att det känns meningslöst att protestera. Den boende menar att en protest är hopplös med tanke på de aktörer som är på ”motståndarsidan”, aktörer som har kortsiktiga vinster som intresse och inte hyresgästernas bästa som det primära.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras, alla synpunkter och protester som kommer in behandlas i detta utlåtande samt registreras i ärendet. På så vis kommer yttrandena fram till de beslutande politiker som beslutar i ärendet.

22. **Boende på Augustendalsvägen 26** har även tidigare protesterat mot planerna på att bygga ytterligare ett våningsplan på den befintliga kontorsbyggnaden. Den boende menar att de planerade taklägenheterna skulle förstöra harmonin för många boende bakom kontorshuset, det är inte bara en politisk fråga utan en fråga om livsmiljö. Vidare framhålls att det inte bara är de boende på Augustendalsvägen som skulle bli påverkade, även övriga föreningar och boende i området uttrycker samma åsikt och organiserar sig mot orättvisan.

Den boende menar att deras livskvalitet skadas eftersom de förlorar solljus och utsikt över hav och land. Vidare menar den boende att skadan för de boende på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen inte står i proportion till den nytta som 14 taklägenheter skulle innehålla. Den boende menar att motsvarande byggrätt skulle kunna ges på annan plats i Nacka strand, samt att en befintlig byggrätt för kontorsverksamhet inte är samma sak som en byggrätt för bostadsändamål. Det framhålls att exploateren kommer att tjäna stora pengar, pengar som kommer försvinna från Nacka, Sverige och Europa, och att de enda som tjänar på de nya lägenheterna är det fåtal som kommer att ha råd att flytta in. Den boende ifrågasätter ifall någon på Nacka kommun har sett planlösningarna för de föreslagna påbyggnaderna samt om någon på kommunen besökt någon av lägenheterna för att se effekten av ytterligare ett våningsplan? Hittills har endast media kommit på besök.

Den boende vill att möjligheten till påbyggnader ska tas bort och att de nuvarande invånarnas liv ska respekteras eftersom de boende ska vara kvar i området långt efter att exploateren lämnat området och sålt alla lägenheter, det borde vara en liten



sak för fastighetsägaren att justera sitt förslag. Den boende avslutar med att de inte äger sin utsikt men att den är av stort värde för de som bor i området, och framför att kommunen har möjlighet att göra rätt saker för de som påverkas.

**Planenhetens kommentar.** Planlösningar för påbyggnaderna har tagits fram på skissnivå av exploateren, eftersom detaljplanen reglerar den tillätta byggnadsvolymen och inte hur planlösningarna får se ut invändigt så saknar det betydelse exakt hur lägenhetsindelningen ser ut på insidan. Besök i berörda lägenheter påverkar inte det faktum att det finns en outnyttjad byggrätt i en gällande detaljplan som har pågående genomförandetid. Exploateren vill utnyttja delar av denna byggrätt, men de medger även att andra delar tas bort vilket delvis minskar de negativa konsekvenserna för omgivningen.

För ytterligare kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

23. **Augustendalsvägen 26** skriver att de yttrat sig tidigare under processen och framfört sin kritik mot planerna på att göra takpåbyggnader på befintlig kontorsbyggnad utan att få gehör för synpunkterna. Den boende menar att det är häpnadsväckande att man planerar en höjning av en byggnad med hänvisning till gamla byggrätter. Ett förhållande som ingen boende i området rimligen kunde förväntat sig. Den boende vidhåller sin kritik och menar att den skada som uppkommer för de närboende i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel inte står i proportion till det antal lägenheter som det är frågan om skall byggas, en negativ effekt är också att behöva bo nära en byggarbetsplats. Det framhålls att exploateren nu får förmånen att konvertera de till stor del tomta kontorsbyggnaderna till bostäder, men att den befintliga byggrätten på taken inte behöver ingå i detta utan det finns andra möjligheter som inte försämrar utseende och trivsel så radikalt. Den boende menar att detta helt och hållt är ett politiskt beslut. Avslutningsvis menar den boende att det saknar all vett och sans att ca 15 lägenheter ska få förstöra för nuvarande boende när fastighetsägaren får möjlighet att bygga närmare 500 lägenheter. Den boende uppmanar kommunens förberedande beslutande organ och slutligen kommunfullmäktige att ändra detaljplanen så att den föreslagna byggrätten på taket tas bort.

**Planenhetens kommentar.** För kommentar angående de föreslagna påbyggnaderna, se planenhetens kommentar ovan till de generella synpunkterna.

### **Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång**

Efter granskningstidens utgång har det inkommit en skrivelse med ”gruppen för protester mot Norra Branten 1's påbyggnad” som avsändare. De föreslår att påbyggnader endast ska tillåtas på de fyra flyglarna och att dessa skulle kunna byggas på i flera våningar utan att det påverkar de närboende. Planenheten har i utlåtandet ovan bemött liknande synpunkter om alternativa placeringar av byggnadsvolymer. Det nuvarande förslaget har tagit utgångspunkt i den befintliga detaljplanens bestämmelser, och det som sedan har föreslagits är en minskning av gällande byggrätt men som dock fortfarande tillåter en vånings påbyggnad.



Den lösning som ”gruppen för protester mot Norra Branten 1’s påbyggnad” föreslår skulle kraftigt avvika från gällande detaljplan och från det nyligen antagna detaljplaneprogrammet, sådan lösning är heller inte aktuell att genomföra från exploaterens sida.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tf. Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt



Dnr KFKS 2014/371-214  
Projekt 9233  
Antagande

## MILJÖREDOVISNING

**Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, Sicklaön 13:79, på Sicklaön, Nacka kommun**





1.	Sammanfattning .....	2
2.	Bakgrund .....	3
3.	Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder.....	4
3.1	Landskapsbild och kulturmiljö.....	4
3.2	Natur.....	5
3.3	Ytvatten - dagvatten .....	6
3.4	Markföroringar.....	8
4.	Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder.....	9
4.1	Buller.....	9
4.2	Luft.....	13
4.3	Lek och rekreation.....	13
4.4	Tillgänglighet och trygghet .....	14

## 1. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag.

Dagvatten från planområdet föreslås avledas via befintligt ledningsnät. Dagvattnet kommer från taktytor och gårdar och bedöms inte behöva renas. Belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan kommer att vara oförändrad efter planens genomförande.

Befintligt dagvattennät är dimensionerat för 5års-regn. Översvämningsrisken för planområdet bedöms som liten. Gaturummet utgör enligt Sweco en utmärkt sekundär avrinningsväg då den utgör lägpunkten i systemet och ligger i anslutning till recipienten.

För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts för att undersöka eventuella markföroringar. Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) samt metaller såsom bly, tyder på föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM). Sanering av markan ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten innan bygglov kan ges för ändrad markanvändning.

Då bebyggelsen är befintlig är det svårt att klara riktvärdena för buller varför avstegsfall måste tillämpas. Planbestämmelse kommer att ange acceptabla bullernivåer. Bostäderna ska utformas så att:



- *Samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekrivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, eller då så inte är möjligt så att: minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55dB(A) ekrivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.*
- *Den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde).*
- *Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekrivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.*

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig förändring av kulturmiljö eller landskapsbild.

Befintlig vegetation säkerställs dels genom särskild skyddsbestämmelse, dels genom att planläggas som allmän plats. Detta är positivt. En negativ konsekvens är att en ny angöringsgata föreslås norr om bebyggelsen. Detta på mark som idag är ”grön”. Detta förs vagar den känsliga grönkilen, vilket är en negativ konsekvens. Det är positivt att ett område av parkkaraktär, som tidigare varit kvartersmark, nu blir allmän plats - park.

Det är negativt att tillgången till lekmiljöer är begränsad och att det i princip saknas idrottsanläggningar i Nacka strand. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god.

Planområdet kommer inte att kunna tillgänglighetsanpassas på grund av den branta terrängen samt den redan anlagda bebyggelsen och infrastrukturen, vilket är en negativt. Positivt är att boende med rörelsehinder kan angöra via garage och hiss. Positivt är även att snedbanehissen byggs om och blir en allmän tillgänglighetsanpassad vertikal kommunikation.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## 2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> 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 innebär en betydande miljöpåverkan.

---

<sup>1</sup> Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.



När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

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 Elisabeth Rosell (park- och naturenheten) och Birgitta Held-Paulie (miljöenheten).

### **3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder**

#### **3.1 Landskapsbild och kulturmiljö**

##### **Kommunala mål – Översiktsplanen 2012**

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar 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.

##### **Utbyggnadsförslaget**

Planförslaget innebär inte någon påtaglig förändring av kulturmiljö eller landskapsbild. Den stora byggnadsvolymen råder redan över landskapet och de föreslagna påbyggnaderna är marginella. Med tanke på bebyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därfor är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.

**Slutsatser och rekommendationer:** Planförslaget innebär inte någon påtaglig förändring av kulturmiljö eller landskapsbild. Den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.

## 3.2 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, hälsofämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekanter.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofämjande och estetiska värden.

### Utbyggnadsförslaget

Planområdet utgör en del och svag länk i den regionala grönkilen Nacka- Värmdökilen. Inom planområdet finns träd - ekar, som är värdräd för rödlistade arter. Planförslaget innebär att befintlig vegetation säkerställs dels genom särskild skyddsbestämmelse, dels genom att planläggas som allmän plats.

Befintliga biologiskt värdefulla träd säkerställs på kvartersmark med skyddsbestämmelse. Denna bestämmelse innebär dels att lovplikt gäller för ev. trädfällning, endast träd som bedöms som riskträd kan bli aktuella för fällning, ett träd som fälts ska på samma plats ersättas med nytt träd av motsvarade art samt att ved från ev. fällt träd ska placeras på av kommunen anvisad plats. Vegetation norr om bebyggelsen säkerställs som allmän plats – park.

En negativ konsekvens är att en ny angöringsgata föreslås norr om bebyggelsen. Detta på mark som idag är ”grön”. Detta försvagar den känsliga grönkilen.

**Slutsatser och rekommendationer:** Planområdet utgör en svag länk i den regionala grönkilen Nacka - Värmdökilen samt innehåller värdräd för rödlistade arter. Planförslaget innebär att befintlig vegetation säkerställs dels genom särskild skyddsbestämmelse, dels genom att planläggas som allmän plats. Detta är positivt. En negativ konsekvens är att en ny angöringsgata föreslås norr om bebyggelsen. Detta på mark som idag är ”grön”. Detta försvagar den känsliga grönkilen. Den framtida skötseln av området bör inriktas mot att öka den biologiska mångfalden för att stärka den gröna kilen.



### 3.3 Ytvatten - dagvatten

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

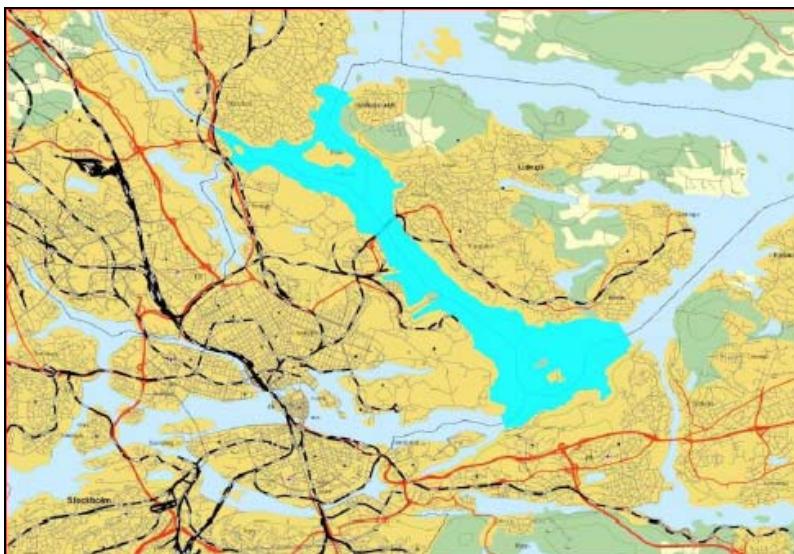
- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömnings ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapskologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

#### Miljökvalitetsnormer

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distrikten. 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.

Dagvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Lilla Värtan, Saltsjön. Lilla Värtan är 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 (tegnföreningar och kvicksilver).

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



Vattenförekomsten Lilla Värtan

Miljökvalitetsnormerna för Lilla Värtan är:

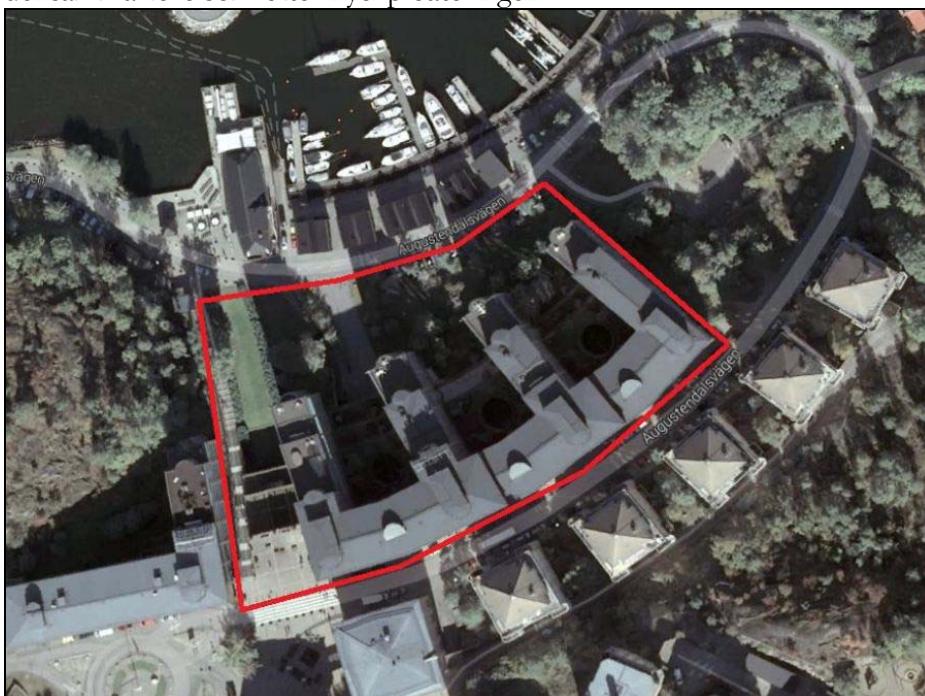
- god ekologisk potential med en tidsfrist till 2021.

- 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.

### Utbyggnadsförslaget

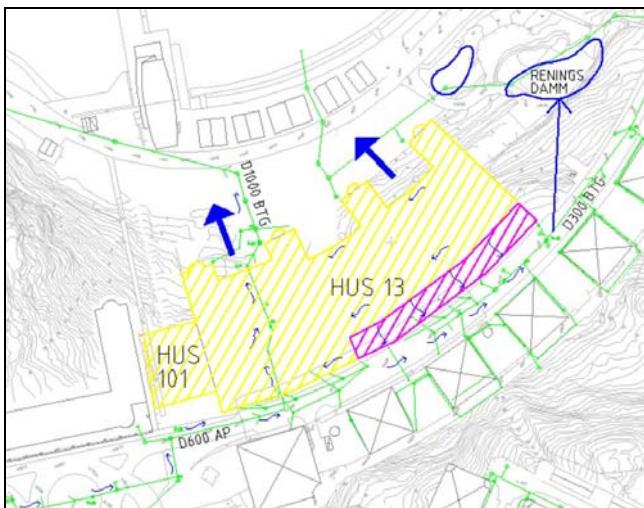
I dagsläget avvattnas hela området utan rening direkt ut i Saltsjön. Planförslaget innebär att kontorshus förändras till bostadshus. Andelen hårdgjord yta inom området förblir dock densamma före som efter nyexploateringen.



Tolkad detaljplanegräns (Översiktlig dagvattenutredning för hus 13, Sweco 2014-06-04)

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad. I och med denna detaljplan tillåts bostäder där det tidigare inte funnits planstöd för detta. Planområdet ligger relativt långt från större vägar varför föroreningsbelastningen på hustaket främst har sitt ursprung i atmosfärisk deposition vilket utgör låga föroreningshalter. Enligt kommunens dagvattenstrategi kan rent dagvatten avledas direkt till recipienten. Då den södra plangränsen går i fasadliv görs bedömningen enligt Sweco (*Översiktlig dagvattenutredning för hus 13, Sweco 2014-06-04*) att dagvattnet kan ledas till Saltsjön via befintligt ledningsnät utan föregående rening. Planens genomförande innebär därmed endast marginella förändringar på dagvattensammansättningen. Delar av taket avleds idag åt Augustendalsvägen. Så föreslås ske även i framtiden. Det innebär att detta dagvatten kommer att passera en ny dagvattenreningsdamm som ska anläggas nedströms. Detta är ur förreningspunkt ej nödvändigt. Av kostnadsskäl kommer inte befintligt takvatten avledas åt annat håll varför det framöver kommer avledas till dagvattendammen. Planområdet kommer att ge en oförändrad (el marginellt mindre) belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan.

Befintligt dagvattennät är dimensionerat för 5års-regn. Översvämningsrisken för planområdet bedöms som liten. Gaturummet utgör enligt Sweco en utmärkt sekundär avrinningsväg då den utgör lågpunkten i systemet och ligger i anslutning till recipienten.



Schematisk karta över framtida dagvattenflöden. (Översiktlig dagvattenutredning för hus 13, Sweco 2014-06-04)

**Slutsatser och rekommendationer:** Dagvatten från planområdet föreslås avledas via befintligt ledningsnät. Dagvattnet kommer från taktytor och gårdar och bedöms inte behöva renas. Planområdet kommer att oförändrad belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan.

Befintligt dagvattennät är dimensionerat för 5års-regn. Översvämningsrisken för planområdet bedöms som liten. Gaturummet utgör enligt Sweco en utmärkt sekundär avrinningsväg då den utgör lågpunkten i systemet och ligger i anslutning till recipienten.

### 3.4 Markföroringar

#### *Naturvårdsverkets generella riktvärden*

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändningen. Mark för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för Känslig Markanvändning (KM).

När planarbetet inleddes fanns inga kända markföroringar inom området. Dock finns det ett riskklassat objekt söder om planområdet, vid de gamla fabriksbyggnaderna, objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och har förts upp på länets prioriteringslista. För det riskklassade objektet finns det osäkerheter kring innehåll, omfattning och eventuell spridning. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har



provtagning genomförts. Provtagning, analys och bedömning har visat att det finns förorenade massor i planområdets norra del, både inom föreslagen kvartersmark och allmän plats. Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) samt metaller såsom bly, tyder på föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) inom Norra branten delplan 1. Föroringar har konstaterats i fyllnadsmassor medan höga halter till följd av eventuell spridning från det riskklassade objektet söder som planområdet har kunnat avfärdas.

Eftersom planförslaget möjliggör känslig markanvändning (KM) så införs en bestämmelse i detaljplanen, med stöd i plan- och bygglagen, om att bygglov som innebär ändrad markanvändning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroreningar inom planområdet har avhjälpts i samråd med tillsynsmyndigheten.

**Slutsatser och rekommendationer:** För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts. Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) samt metaller såsom bly, tyder på föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM). Sanering av markan ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten innan bygglov kan ges för ändrad markanvändning.

## 4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

### 4.1 Buller

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dBA</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärdens)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.



## 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.

## Avstegsfall

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

### *Avstegsfall A*

Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

### *Avstegsfall B*

Utöver avstegen i fall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

## Utbyggnadsförslaget

Området ligger på grund av sin topografi naturligt bullerskyddat från närmaste större trafikled, Värmdöleden, och med utsikt mot Saltsjön. Bullernivån i området bestäms därför både av trafik på närliggande lokala gator samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. En bullerutredning har tagits fram, Hus 13, Nacka strand, Trafikbullerutredning, ÅF-Infrastructure AB 2014-05-28.

Byggnaderna ligger i de flesta delar relativt skyddat från vägtrafikbuller men fasader mot Augustendalsgatan i söder utsätts för höga bullernivåer från vägtrafiken på grund av kort avstånd mellan gata och fasad. Byggnaderna utsätts även för buller från båttrafiken till vilket hänsyn bör tas vid val av fasadkonstruktioner. Bullernivåer för två scenarier har beräknats, utan och med busstrafik ner till kaj. I scenario utan busstrafik får mest utsatta fasad upp mot 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 75 dBA maximal ljudnivå (nattetid). I scenario med busstrafik ökar den ekvivalenta ljudnivån med 1 dB medan den dimensionerande maximala ljudnivån är opåverkad då busstrafik nattetid ej planeras. Dock avråds ur bullerperspektiv från konventionell busstrafik på vägsträckan då gatans branta stigning gör att bussar riskerar ge höga lågfrekventa ljudnivåer samt höga maximala ljudnivåer som kan uppfattas som störande även dagtid.



Fastigheten har Augustendalsvägen på tre sidor och i söder ligger gatan i princip dikt an fasad då trottoar går i arkad. Området ligger på grund av sin topografi naturligt bullerskyddat från närmaste större trafikled, Värmdöleden, och med utblick mot Saltsjön. Bullernivån i området bestäms därför i huvudsak av trafik på närliggande lokala gator och i viss mån även av båttrafiken. Fastigheten är centralt beläget nära J V Svenssons torg med ändhållplats för busstrafik samt Nacka strands kaj med möjlighet till båtpendlning. En eventuell anslutning mellan buss och båttrafik vid kaj som alternativ/komplement till bergbana/snedhiss är under utredning och skulle om det genomförs innehålla busstrafik på Augustendalsvägen.

Vid fasad mot Augustendalsvägen i söder, där gatan ligger i backe, fås upp mot 60 dBA utan busstrafik. Med busstrafik ner mot kaj fås upp mot 61 dBA. Samtliga huskroppar får högst 55 dBA på minst en sida i bågge scenarier. Ekvivalenta ljudnivåer för dygn från båttrafik bedöms bli högst 50 dBA vid mest utsatta fasad. Maximal ljudnivå från eventuell busstrafik kan vid värst utsatta fasad bli över 80 dBA.

Samtliga fasader undantaget fasad mot Augustendalsvägen i söder får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Fasader mot vattnet får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Fasader mot Augustendalsvägen i söder får för övre våningsplan och för fasader belägna mot torget högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Då man har begränsningar i den befintliga byggnaden att förhålla sig till så som t.ex. huskroppens stora djup samt placering av trapphus krävs fortsatt utredning i projekteringen för att målet för avstegsfall A, högst 50 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, skall kunna innehållas. Utöver genomsnittliga lägenhetsplanlösning kan det då för att få attraktiva lägenheter eventuellt även krävas lokala bullerskydd av balkonger och/eller specialfönster.

Möjligheten till enkelsidiga små lägenheter enligt Boverkets kommande allmänna råd kan också komma att prövas då förutsättningarna om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, begränsad trafik nattetid och lågt antal tunga fordon bör kunna anses uppfyllda för större delen av den aktuella fastigheten.

Nivån på uteplatser på terrasser och grönytor norr och öster om byggnaden blir lägre än 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Vidare fås högst 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd vid eventuella balkonger i fasader mot öster, väster och norr.

Eventuell busstrafik ner mot kaj ökar den ekvivalenta ljudnivån vid fasad med 1 dB så att man vid delar av fasaden mot söder samt vid delar av de befintliga punkthusens fasader kommer över 60 dBA. Förutsatt att eventuell framtida busstrafik ej förläggs nattetid (kl. 22-06) påverkas dock ej de dimensionerande ljudnivåerna för maximal ljudnivå inomhus nattetid. Dock kan ljudnivåerna vid befintliga uteplatser komma att påverkas så att kravet om högsta 70 dBA maximal ljudnivå överskrids.

Sammantaget avråds ur bullerperspektiv från konventionell busstrafik på vägsträckan då gatans branta stigning gör att bussar riskerar ge höga lågfrekventa ljudnivåer samt höga



maximala ljudnivåer som kan uppfattas som störande även dagtid och då särskilt i befintlig bebyggelse som sannolikt ej byggs för att klara ljud och vibrationer från busstrafik. Om planerna för busstrafik går vidare bör de befintliga bostäderna inventeras ur ljudsynpunkt och åtgärder vidtas för att säkerställa att ljudkrav inomhus och på gemensamma uteplatser innehålls.

Från busshållplatser kan det förekomma lågfrekvent buller. Eftersom planområdet ligger ca 100 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen. Att innehålla målet högst 55 dBA vid alla fasader bedöms inte realistiskt då Augustendalsvägen ligger i direkt anslutning till fasader mot söder varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall.

### **Motiv för avstegsfall B i denna detaljplan**

I Nacka kommunens nya översiktplan finns generella riktlinjer 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 och medeltät stadsbebyggelse kan Länsstyrelsens Avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen, och i undantagsfall även Avstegsfall B. Avstegsfall B avser högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida. Den föreslagna bebyggelsen ligger enligt översiktplanen inom ett område med tät stadsbebyggelse.

**Slutsatser och rekommendationer:** Då bebyggelsen är befintlig är det svårt att klara riktvärdena för buller varför avstegsfall måste tillämpas. Planbestämmelse kommer att ange acceptabla bullernivåer. Bostäderna ska utformas så att:

*Samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*

*eller då så inte är möjligt så att:*

*minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.*

*Den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde).*

*Trafikbullernivån inombus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.*



## 4.2 Luft

### Kommunala mål - Översiktsplanen 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 förureningsnivåer 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

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 är halterna 2 meter över mark följande: PM10 20-22/m<sup>3</sup> och kvävedioxid 18-24µg/m<sup>3</sup>. Samtliga värden ligger under gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Området har idag god kollektivtrafikförsörjning med båt och buss, i framtiden även tillgång till tunnelbana. Bilberoendet kan därför förväntas bli begränsat och påverkan på luftkvaliteten och ev överskridande av MKN främst vid infarten till Stockholm blir därmed även begränsad från de boende i området.

**Slutsatser och rekommendationer:** Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

## 4.3 Lek och rekreation

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemansrättsliga 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

Förslaget innebär att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats park, vilket är positivt. Tillgången till lekmiljöer är begränsad till den lek som går att få in på befintliga gårdar samt till bollplanen på västra delen av kajen samt till den allmänna lekplatsen vid Fabrikörvägens slut i väster. Detta innebär att tillgången till lek är begränsad, vilket är negativt. När hela utbyggnaden av Nacka strand på sikt är utförd enligt intentionerna i detaljplaneprogrammet, kommer tillgången på lek- och rekreationsytor att vara avsevärt bättre än i dagsläget.

Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god, med tanke på att planområdet ligger mellan naturreservat Nyckelviken och det planerade naturreservatet Ryssbergen. Direkt norr om planområdet ligger även den för rekreation attraktiva kajen med koppling till strandpromenaden i Vikdalen och den allmänna parken vid småbåtshamnen.

En negativ konsekvens är att en ny angöringsgata föreslås norr om bebyggelsen. Detta på mark som idag är ”grön”. Detta försvagar den känsliga grönkilen, vilket är en negativ konsekvens.

För idrottsaktiviteter blir de boende hänvisade till den lilla bollplanen på kajen och till de redan i dag överbelastade idrottsanläggningarna vid Nacka IP.

**Slutsatser och rekommendationer:** Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats - park. Det är negativt att tillgången till lekmiljöer är begränsad och att det i princip saknas idrottsanläggningar i Nacka strand. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god.

## 4.4 Tillgänglighet och trygghet

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar 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

Planområdet är framförallt på grund av den branta terrängen svårt att göra tillgängligt för alla. Augustendalsvägen med sina entréer är bitvis mycket brant och därför omöjlig att tillgänglighetsanpassa. Personer med rörelsehinder kommer därför att vara beroende av att ha sin huvudangöring via garagen med infart från norr. Handikapparkering planeras såväl i garage som i form gatuparkering – för tillfällig angöring utmed Augustendalsvägen. En angöringsgata planeras även i planområdets norra del så att tillgängligheten säkerställs till alla entréer.



Att befintlig snedbanehiss blir allmän och byggs om för snabbare och mer driftsäker kommunikation är en positiv effekt av planförslaget. Att fler människor kommer att bo i Nacka strand gör att platsen kommer att befolkas över fler av dygnets timmar. Detta är en positiv konsekvens för de som redan bor i området.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma, det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

**Slutsatser och rekommendationer:** Planområdet kommer inte att kunna tillgänglighetsanpassas på grund av den branta terrängen samt den redan anlagda bebyggelsen och infrastrukturen, vilket är en negativ konsekvens. Positivt är dock att boende med rörelsehinder kan angöra via garage och hiss. Positivt är även att snedbanehissen byggs om och blir allmän. Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bl.a. följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker, närhet till vatten samt trafikmiljön.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Park och Natur

Birgitta Held-Paulie

Elisabeth Rosell

#### UNDERLAG:

[www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)

Översiktlig dagvattenutredning för hus 13, Sweco 2014-06-04

Trafikbollerutredning, ÅF-Infrastructure AB 2014-05-28

Landskapsanalys, WSP Landskap, 2013-02-23

Inventering av naturvärdesträd, Pro Natura, 2013-03-10

**NACKA STRAND, HUS 13**

SOLSTUDIE 2014-09-15 rev 2014-09-30

SOLFÖRHÅLLANDEN UNDER ARKADEN

20 SEPTEMBER



KL1100



KL1600

Vid midsommar står solen tillräckligt lågt för att lysa in i fönstren i våningen under arkaden när den lyser längs med Augustendalsvägen mycket tidigt på morgonen och under sen eftermiddag. Då skymts den i många fall av omgivande terräng och hus.

Vid vår- och höstdagjämningen når solen delvis in under förmiddagen. Under eftermiddagen finns årets bästa solförhållanden (se ovan).

Mitt i vintern står solen så lågt mitt på dagen att den når in till fönstren under arkaden i de lägen där det inte finns ett punkthus mittemot.

## PM – SNEDBANEHISSENS KAPACITET FÖR ETT UTBYGGT NACKA STRAND

UPPDRAF Nacka Strand	UPPDRAFSLEDARE Lina Olofsson	DATUM 2014-09-29
UPPDRAFSNUMMER 6293791000		

### Snedbanehiss

Denna PM är en sammanfattning av de tre framtagna handlingar som tagits fram för Nacka strands planerade snedbanehiss.

#### PM om Bergbanan i Nacka Strand, 2014-06-04

Det som framgår i detta dokument gäller ej längre, och ska således ej behandlas vid framtagandet av ny detaljplan.

#### Flödesanalys Nacka Strand – underlag för förbindelse mellan buss och båt, 2014-06-06 rev. 2014-09-04

WSP har uppskattat flödet mellan busshållplatsen vid Augustendal och båtbryggan nere vid Nacka Strand. Flödet har uppskattats både utifrån dagens förutsättningar och ur ett framtida perspektiv.

Med ledning av uppskattningen av den tillkommande bebyggelsens fördelning på delområden, samt prognoserna över det framtida resandet med båt och buss, har behovet av förflyttningar mellan båtbryggan och busshållplatsen beräknats för år 2030:

Kalkyl för år 2030	per dag	Per maxtimme
Från båt till övre delen	1000	120
Från buss till nedre	310	37
Summa flöde med utbyggd bebyggelse	1 310	157
Summa flöde idag	600	72
Ökning i %	118%	118%

I huvudalternativet med ca 1 500 tillkommande lägenheter beräknas efterfrågan på förbindelsen mellan Båtbryggan och busshållplatsen uppgå till 1 310 personförflyttningar per dag, eller ca 155 personförflyttningar per maxtimme.

#### Bergbana Nacka strand – Utredning hissystem, 2014-09-16

Rulltekk AB har utfört en kontroll av den befintliga bergbanan kopplat till driftstörningar och kapacitetsbrist. De önskemål som lämnats och som Rulltekk beaktat är följande:

1 (3)

<b>Sweco</b> Gjörwellsgatan 22 Box 34044 SE-100 26 Stockholm, Sverige Telefon +46 (0) 8 695 60 00 Fax +46 (0) 8 695 60 10 www.sweco.se	<b>Sweco Management AB</b> Org.nr 556140-0283 Styrelsens säte: Stockholm	Robert Moberg  Telefon direkt +46 (0)86956449 Mobil +46 (0)706306449 robert.moberg@sweco.se
--	--	---

- Linjär åksträcka utan vinkelförändringar under färd
- En trefaldig kapacitetsönskning
- Vilka huvudkomponenter kan bibehållas med ovanstående förändringar

Befintlig anläggning klarar idag av att transportera 20 personer var tionde minut i en riktning. Detta ger en transportkapacitet på 120 personer i en riktning per timme. Den nya anläggningen klarar av att transportera 20 personer var fjärde minut i en riktning. Detta ger en transportkapacitet på 300 personer i en riktning per timme.

Jämförelse av kapacitet mellan befintlig och ny anläggning	Kapacitet på befintlig anläggning	Kapacitet på ny anläggning med linjär åksträcka
<b>Äktid per riktning</b>	2,42 min (enkelresa utan dörrtider)	0,5 min (enkelresa utan dörrtider)
<b>Lyfthastighet</b>	0,16 m/s (vertikal förflyttning)	0,86 m/s (vertikal förflyttning)
<b>Nominell hastighet motor</b>	0,62 m/s	2,0 m/s
<b>Dörrtid</b>	0,5 – 1,5 min beroende på fyllnadsgrad personer i hisskorg	0,5 – 1,5 min beroende på fyllnadsgrad personer i hisskorg
<b>Max fyllnadsgrad i hisskorg</b>	80 % av märklast (20 pers.)	80 % av märklast (20 pers.)
<b>Lyfthöjd</b>		23,38 m (+5 =>+28,38)
<b>Lutning</b>		Ca 20°
<b>Teoretisk kapacitet</b>	Ca 10min per cykel (korg fylls + resa + korg töms + korg fylls + resa + korg töms)	Ca 4 min per cykel (korg fylls + resa + korg töms + korg fylls + resa + korg töms)

Följande huvudkomponenter kan bibehållas vid ändring till linjär åksträcka.

1. Hissmaskinrum nyttjas.
2. Gejder (H-balkar) från befintlig bergbana nyttjas för installation och bärighet av nya överliggande korggejder.
3. Motvikt bibehålls samt styrs lika tidigare av befintliga gejder (H-balkar).
4. Hisskorg bibehålls (gäller inte korgvagn)

Anledningen till att merparten av anläggningens huvudkomponenter måste bytas ut och kompletteras är pga. ändring från linbana till snedbanehiss, hastighetsökning samt för att uppfylla gällande normer vid ombyggnad.

## Buller

Inga bostadsrum lokaliseras närmast snedbanehissen. Ny hiss bör frikopplas från byggnadsslottar så långt det är möjligt, stum kontakt bör undvikas.

2 (3)

PM – SNEDBANEHISSENS KAPACITET  
FÖR ETT UΤBYGGT NACKA STRAND  
2014-09-29

## Slutsats

Från Rullhtekks mätningar går det att utläsa att snedbanehissen minimitid för en cykel är 3 min (0,5min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms + 0,5min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms). Detta ger en väntetid på 1,5 min.

Vid hög belastning är det dock troligare att tar lite längre tid att fylla hissen, varför en tidscykel troligen kommer ta någon minut extra. 4 min (1min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms + 1min korg fylls + 0,5min resa + 0,5min korg töms). Detta ger en väntetid på 2 - 2,5 min.

Då de största flödena av personer kommer vara när båt anländer till kajen kommer hissens läge alltid utgå nedifrån, vilket minskar väntetiden för dessa.

Ett rimligt antagande är att turtätheten för båtar år 2030 kommer vara en var 15:e minut i rusningstid, detta innebär att det vid maxtimme kommer anlända 30 personer samtidigt som ska ta sig upp till platån. 10 personer kommer då få vänta en cykel innan de får åka upp, dvs 4 minuters väntetid om alla går exakt lika fort. Med tanke på att de avstigande säkerligen går olika fort bort till hissen innebär det att väntetiden blir lägre än 4 minuter för de flesta. Det är även troligt att vissa personer väljer att ta trappan istället, vilket innebär att det skulle vara färre än 10 personer som får vänta in hissen ifall vi räknar med att vagnen för första hissfärden fylls upp.

Sammanfattningsvis, baserat på resultaten av flödesrapporten framtagen av WSP och Rullhtekks bedömning av snedbanehissens kapacitet vid en ombyggnation, kan man se att kapaciteten på den nya anläggningen är tillräcklig för att uppfylla det kommande behovet av förflyttning mellan stranden och platån i Nacka strand.



Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten, delplan 2**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Nacka 369:32 AB, org. nr. 556959-1349, avseende detaljplan för del av Sicklaön 369:32 Nacka strand, norra branten, delplan 2.

### **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att möjliggöra en konvertering av befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt, i en mindre del, till förskolelokaler.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och, på grund av tekniskt komplicerade förhållanden, även utför mindre delar av utbyggnaden av allmänna anläggningar samt att kommunens arbete i samband med detta säkerställs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen och exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget samt medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.

Exploateringsavtalet innebär ett kommunalt övertagande av allmän plats inom detaljplanen. Projektet är ett led i en mer omfattande utveckling och förtäring av Nacka strand.

### **Ärendet**

Syftet med projektet är att möjliggöra en konvertering av befintligt kontorshus i Nacka strand till bostäder samt, i en mindre del, till förskolelokaler.

Kommunen övertar ansvaret för allmänna anläggningar inom detaljplanen. De allmänna anläggningarna som övertas ska uppfylla kraven i kommunens tekniska handbok.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslag till detaljplan för del av Sicklaön 369:32 Nacka strand, norra branten, delplan 2, genom beslut som vinner laga kraft.



Nacka 369:32 AB är vid avtalets undertecknande ett helägt dotterbolag inom Carlylekongcernen. Carlyle och Oscar Properties har ingått avtal om att 50% av ägandet övergår till Oscar Properties när detaljplanen vinner laga kraft.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Nacka 369:32 AB att:

- Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet.
- Exploatören utför en mindre del av de allmänna anläggningarna på grund av tekniskt komplicerade förhållanden.
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen, till exempel projektering, byggledning, samordning och administration.
- Exploatören erlägger 112,50 kronor/m<sup>2</sup> BTA (ca 3 milj. kr) som medfinansiering av tunnelbanan till Nacka.
- Exploatören betalar VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören åtar sig att följa till detaljplanen medföljande miljöredovisning.
- Exploatören lämnar säkerhet i form av moderbolagsgaranti för rätta fullgörandet av exploateringsavtalet senast när Exploatören undertecknar detta avtal.
- Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelser samt övriga fastighetsbildningsfrågor som rör kommunen. Exploatören svarar gentemot kommunen för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Marköverlåtelserna sker utan ersättning.
- Exploatören ska tillhandahålla/uthyra lokaler och utedmiljö för förskola med fyra avdelningar.
- Exploateringsavtalet innehåller att en gemensamhetsanläggning ska inrättas för det inom Nacka strand centralt belägna Torggaraget. En mindre del av garaget är beläget under det kontorshus som i aktuellt förslag till detaljplan planläggs för bostäder. Torggaraget ska svara för en stor del av befintliga och tillkommande bostädernas och verksamheterna parkeringsbehov inom Nacka strand.

Bilagorna 6 och 7 är under utarbetande och bifogas först till Kommunstyrelsen. Bilaga 6 beskriver de allmänna anläggningar kommunen ska utföra. Bilaga 7 beskriver de allmänna anläggningar exploateren ska utföra.

## **Ekonomiska konsekvenser**

I exploateringsavtal med Nacka 369:32 AB säkerställs exploatörens finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av



projektet samt att medfinansiering av tunnelbanan till Nacka erläggs. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftskostnad.

## Bilagor

Exploateringsavtal med Nacka 369:32 AB med tillhörande handlingar.

Exploateringenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Anders Lind  
Projektledare

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och Nacka 369:32 AB, org. nr. 556959-1349, c/o Carlyle Group, Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm ("**Exploatören**"), har under de förutsättningar som anges under § 3 nedan träffats följande

## **EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV NACKA STRAND, NORRA BRANTEN DELPLAN 2 – I NACKA KOMMUN**

nedan kallat "Avtalet", "detta avtal" eller "Expoateringsavtalet".

### **§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN**

Exploatören äger fastigheten Sicklaön 369:32 i Nacka kommun och avser att bygga om befintlig kontorsbyggnad till cirka 220 bostäder inom det område ("**Området**") som utgör kvartersmark på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Sicklaön 369:32 Nacka strand, norra branten, delplan 2 på Sicklaön, i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, ("**Detaljplanen**"), Bilaga 1. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen för Området antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Exploateringsområdet**".

I sammanhanget noteras att Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, vid tidpunkten för ingående av Expoateringsavtalet, äger samtliga aktier i Exploatören. CEREPE Sweden D AB, org. nr 556855-8935, är moderbolag i denna koncern.

Vidare noteras att Nacka Strand Fastighets AB och Nacka 369:32 Holding AB, org. nr 556959-1356, har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Exploatören från Nacka Strand Fastighets AB till Nacka 369:32 Holding AB.

Aktieöverlåtelsen enligt nämndt aktieöverlåtelseavtal är villkorat av att Detaljplanen vinner laga kraft. Aktierna i Nacka 369:32 Holding AB ägs indirekt till hälften vardera av CEREPE Sweden D AB och Oscar Properties Invest AB, org. nr 556702-1612.

### **§ 2 AVTALSHANDLINGAR**

Till Avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Avtalet).

Bilaga 2 Medfinansiering till tunnelbana

Bilaga 3a Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3b Underlag konstruktion och fastighetsbildning Fabrikörvägen

Bilaga 4 Gemensamhetsanläggning för parkering

Bilaga 5 Tidplan

Bilaga 6 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7a Nacka kommunens skattereservation 09 med vite

Bilaga 8 Teknisk handbok(bifogas digitalt)

Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 10 Etableringsplan

Bilaga 11 Moderbolagsgaranti

Bilaga 12 Projektering och produktion

### **§ 3 VILLKOR FÖR GILTIGHET**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2016 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

### **§ 4 RAMAVTAL**

Mellan Kommunen och Exploatören har tidigare träffats ”Ramavtal för Nacka strand” daterat 2014-06-09 (**”Ramavtalet”**) som reglerar programområdet för Nacka strand. Enligt Ramavtalet ska särskilda exploateringsavtal träffas mellan parterna för respektive detaljplan vilka då successivt ersätter Ramavtalet.

Detta Exploateringsavtal ersätter Ramavtalet i de delar som planläggs enligt Bilaga 1, vilket avser del av fastigheterna Sicklaön 369:32 i Nacka Strand.

## § 5 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA TILL NACKA

### 5.1 BAKGRUND

Mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun har avtal träftats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige i Nacka den 3 februari 2014 (§ 28).

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostads-, kontors- och handelsbebyggelse 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 detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploitörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

### 5.2 ERSÄTTNING

Ersättningen ska beräknas utifrån kommunstyrelsens beslut om uttag av ersättning för medfinansiering av tunnelbana. Ersättningen som Exploatören ska erlägga till Kommunen ska beräknas enligt följande:

Antal kvm BTA: 26 818, se underlag för beräkningar i Bilaga 2.

Ersättning: 150 kr/kvm BTA för kontor som konverteras till bostäder. 150 kr/kvm BTA för handel.

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

Detaljplaner antagna år:

Erlägger x % av ovan angivna ersättningsbelopp:

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

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

### 5.3 INDEXUPPRÄKNING

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

## 5.4 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft. Om Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft innan år 2016 ska Exploatören erlägga medfinansiering senast den 31 december 2015.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras kommer Kommunen, dock under förutsättning att Kommunen erhåller återbetalning av erlagd medfinansiering, att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan.

## § 6 MARKÖVERLÅTELSE, SERVITUT MM

### 6.1 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Mark ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt Bilaga 3. Befintliga och nya servitut hanteras i samma bilaga.

Om servitut eller ledningsrätt krävs i fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 för allmän anläggning som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet, ska Kommunen skriftligen meddela Exploatören detta, varvid Exploatören ska upplåta sådan rätt och bekosta eventuella förrättningskostnader. Om upplåtelse av servitut eller ledningsrätt, trots Kommunens skriftliga meddelande, inte skett före fastighets överlätelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlätelse.

### 6.2 MARKFÖRORENINGAR

Markområdena som överläts ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart, i samråd med tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Nacka kommun, med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ansvarar och bekostar eventuella åtgärder för att sanera marken inom det överlätna området enligt ovan. Åtgärderna kommer att utföras i samband med övriga arbeten enligt detta Avtal. Efter vidtagandet av sådana eventuella åtgärder (eller om åtgärder ej krävs) är Exploatörens åtagande slutligt reglerat i detta hänseende.

### 6.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Om gemensamhetsanläggning behövs för anläggning, som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand, delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet ska Exploatören upplåta utrymme för gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning. Om upplåtelse till sådan gemensamhetsanläggning ej skett före fastighets överlätelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlätelse.

### 6.3.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR PARKERINGSGARAGE

Del av Torggaraget är beläget inom den del av fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 som omfattas av Detaljplanen. Ansökan om inrättande av en gemensamhetsanläggning för Torggaraget ska skickas till Lantmäteriet senast 20150630. Parternas intention är att anläggningsförrätningen ska vara klar i samband med att inflytning sker i de nya bostäderna på Sicklaön 369:32. Gemensamhetsanläggningen ska i ansökan omfatta hela Torggaraget inklusive planerade och befintliga trapp- och hissuppgångar, så att omprövningsförrätningar så långt möjligt undviks. Befintliga exploateringsfastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggningen med uppskattade andelstal baserat på p-tal vilka i sin tur grundas på av kommunen tillämpad p-norm, se närmare redovisning i Bilaga 4, alternativt pågående detaljplanearbete för sådan exploateringsfastighet. Ansökan ska följa framtaget förslag där samtliga befintliga fastigheter, oavsett ägare, ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Parkeringsplatserna ska samutnyttjas av deltagande fastigheter och dess besökare. Fasta platser får därmed inte upplåtas inom garaget till annat än handikapplatser. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning.

I detaljplan för Brf Gustafshög förutsattes att en gemensamhetsanläggning för parkering skulle bildas. Detta genomfördes dock aldrig, varför bostadsrätsföreningen inte har en säkrad rätt till parkeringsplatser. Föreningens rätt till parkering ska säkras genom att de ingår i den gemensamhetsanläggning som ska bildas. Under tiden kontorsbyggnaden byggs om ska övriga delar av torggaraget vara tillgängligt för Brf Gustafshög.

Eventuella avvikelser från denna paragraf ska stämmas av med och godkännas av Kommunen. Exploatören ansöker om anläggningsförrätningen.

Exploatören ska iordningsställa 0,8 bilplatser och 1,0 cykelplatser per lägenhet. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom Området eller genom deltagande i gemensamhetsanläggning.

### 6.4 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt 6.1. Exploatören svarar gentemot Kommunen för samtliga med Avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

### 6.5 FASTIGHETSBILDNING MELLAN EXPLOATÖRENS FASTIGHETER

Fastighetsbildning kring byggnaden inom Detaljplanen berör områden som avses detaljplanläggas till allmän plats i kommande detaljplanläggning av Nacka strand, etapp 1. För att kommande bostadsrätsförening på Sicklaön 369:32 inte ska bli alltför involverad i kommande fastighetsbildningsåtgärder som krävs för ett kommunalt övertagande av allmänna anläggningar är parterna överens om att fastighetsbildning kring byggnaden ska ske i enlighet med nedan angivna förutsättningar samt ritningar i Bilaga 3b i söder mot Fabrikörvägen.

### 6.5.1 Självständig konstruktion för Fabrikörvägen söder om Området

Vid Avtalets tecknande bär en Stödmur upp en del av Fabrikörvägen. Denna stödmur bär även upp ett bjälklag som tillhör befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Sicklaön 369:32. Stödmurens omfattning och utbredning framgår av Bilaga 3b. Då vägen i kommande detaljplanläggning ska tas över av Kommunen och byggnaden överlätas till en bostadsrättsförening behöver rättigheter och ansvar tydliggöras.

Projektering och utförande av ombyggnaden ska ske i nära samarbete med Kommunen och i enlighet med Bilaga 12.

Stödmuren ska tillhöra samma fastighet som vägkroppen. För Sicklaön 369:32 ska en rättighet tillskapas som medger att bjälklaget är upplagt på stödmuren. Hela frischaktet mot Fabrikörvägen i söder inklusive byggnadens konstruktioner ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 369:32. Hela vägkonstruktionen med tillhörande stödmur ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:24 . Samtliga nödvändiga servitut för tillträde och underhåll ska tillskapas vid fastighetsbildningen.

Exploatören är skyldig att utföra ombyggnaden och fastighetsbildningen innan Exploatörens ledamöter i interimsstyrelsen för bostadsrättsföreningen på Sicklaön 369:32 avgår. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som kan uppkomma för Kommunen på grund av eventuell underlåtelse från Exploatörens sida att utföra ovanstående åtaganden i rätt tid.

## **§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

### **7.1 PROJEKTERING, UTFÖRANDE OCH ANSVAR**

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 6. Exploatören bekostar desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören genom dess projektgrupp. Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Kommunen om detta, men Exploatören bekostar loven.

Exploatören projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 7. Exploatören bekostar desamma. Exploatörens projektering och produktion av allmänna anläggningar ska bedrivas i enlighet med Bilaga 12.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i enlighet med Bilaga 5 och i samråd med Kommunen genom dess projektgrupp. Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Exploatören detta.

Fram till dess allmänna anläggningar enligt Bilaga 7 överlämnas till Kommunen efter godkänd slutbesiktning är Exploatören ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av dessa anläggningar.

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, se Teknisk handbok Bilaga 8.

## 7.2 EXPLOATERINGSBIDRAG ANLÄGGNINGAR INOM NACKA STRAND

Exploatören erlägger 800 kr/kvm ljus BTA, inom delplan 2, som delbidrag från delplan 2 till övriga allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand, i huvudsaklig överensstämmelse med Ramavtal för Nacka strand, daterat 2014-06-09, förutsatt att dessa detaljplaner antas av Kommunen genom beslut som vinner laga kraft.

Vad exploateringsbidraget ska användas till ska mer detaljerat specificeras mellan parterna i samband med antagandet av detaljplaner för delplan 3 och delplan 4. Parterna ska i samband härmed även överenskomma hur utbetalning av exploateringsbidraget i detalj ska ske. Exploateringsbidraget kan komma att erläggas i delar mot faktura efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit relaterat till utförandet av sådana allmänna anläggningar. För det fall Kommunen inte utför viss(a) av nämnd(a) allmän(na) anläggning(ar) ska beloppet nedsättas med belopp som skäligen kan anses motsvara Exploatörens del av uppskattat/uppskattade kostnad(er) för utförandet härav.

Ansvarig(a) exploatör(er) för delplan 3 och 4 ska stå för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom delplan 3 och 4, justerad för exploateringsbidrag från Exploatören enligt detta Avtal respektive från exploatören för delplan 1 enligt för sådant detaljplaneområde gällande exploateringsavtal.

Beloppen är angivna i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2015.

## § 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

### Dagvattenhantering

Takdagvattnet från bebyggelsen inom Detaljplanen ska ledas till det enskilda dagvattennätet och får inte släppas ut på Fabrikörvägen.

I Detaljplanens miljöredovisning angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören ska på kvartersmark utföra omdragningen av takdagvattnet senast när första inflyttning sker i bebyggelsen inom Detaljplanen.

## § 9 LOKALER FÖR FÖRSKOLA

Exploatören ska tillhandahålla/uthyra lokaler och utedelning för en förskola med 4 avdelningar på fastigheten Sicklaön 369:32("Förskolan"). Lokalens yta ska vara cirka 900 m<sup>2</sup> LOA.

Parterna ska arbeta för att Förskolan ska öppnas i samband med första inflytt av den ombyggda kontorsbyggnaden på Sicklaön 369:32.

## § 10 MARKFÖRORENINGAR

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

## § 11 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.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 9.

## § 12 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten enligt detta Avtal ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbete på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniseraade vad avser läge och höjd.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga 5.

## § 13 BYGGTRAFIK

Byggtrafiken till och från Sicklaön 369:32 får endast utgöras av lastbilar med en maxlängd av 12 meter. All byggtrafik och transporter till Förskolan ska vända vid den nyanlagda vändplatsen på Fabrikörvägen.

## § 14 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske enligt följande:  
I första hand ska etablering ske inom den befintliga byggnaden på Sicklaön 369:32.  
Etablering kommer att ske på allmän plats, enligt Bilaga 10.

## § 15 ERSÄTTNING

### 15.1 ERSÄTTNING FÖR UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt Avtalet. 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 förutom utbyggnad av VA-anläggningar. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, till exempel projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen ska aktivt verka för att kostnader hålls på så låg nivå som möjligt. Detta innebär bl.a. att Kommunen inte ska ådra sig onödiga kostnader och att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker. Kommunen genom dess projektgrupp ska även löpande samråda med Exploatörens projektgrupp om kommande och planerade åtgärder/kostnader samt löpande tillställa Exploatören erforderlig ekonomisk rapportering.

Kommunens och Exploatörens respektive projektgrupper ska gemensamt, efter ingåendet av detta Exploateringsavtal men före Kommunens påbörjande av arbete relaterade till allmänna anläggningarna enligt Bilaga 6, upprätta och fastställa budget för kostnader relaterade till Kommunens utförande av sådana allmänna anläggningar, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration, av desamma. Det ska vara parternas intention att fastställd budget inte ska överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna delkostnadsposter.

### 15.2 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid om trettio dagar. Till faktura ska bifogas verifieringar utvisande av Kommunen nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning.

### 15.3 UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRDER UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt detta Avtal krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 6 och Exploatören handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 7. Kommunen ska före upphandling av utredning relaterad till Bilaga 6 samråda med Exploatören om behovet av utredningen samt åtgärder till följd av de(n)samma. Kommunen är dock gentemot Exploatören ensamt beslutande i dessa frågor. Exploatören står för samtliga kostnader.

## **§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

## **§ 17 GATUKOSTNADER**

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt Avtalet, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som i framtiden kan komma att krävas.

### 17.1 MOMS

Den del av kostnaden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska Kommunen ersätta Exploatören för, under förutsättning att Kommunen får göra avdrag för momsen. Ersättning kan ske löpande baserat på av Kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av Kommunen. Alla kostnader som Exploatören hävdar utgör gatukostnad ska vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt som Kommunen anger.

## **§ 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 av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

## **§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar. Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Nacka kommuns tekniska handbok, Bilaga 8.

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 samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

## § 22 KONTAKTORGAN

Exploatören och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från Detaljplanen vinner laga kraft fram till färdigställd exploatering. Samråd ska i första hand ske mellan av respektive part utsedd projektgrupp. Respektive part ska skriftligen meddela den andra parten vilka personer som utgör sådan parts projektgrupp. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer inom projektgruppen. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## § 23 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg i detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite av FEM (5) MILJONER KRONOR i penningvärde 2015-03-01, att vid överlätelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlätelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Nacka 369:32 AB träffat avtal om exploatering daterad ..... ("Exploateringsavtalet") Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlätelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlätelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."*

*Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumenterprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."*

Om Området vid tidpunkten för överlätten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlätelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlätelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln  $LV = (TV/TB) * LB$ , där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Exploatören ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

## § 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

## § 26 TVIST

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

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

..... den .....  
För Exploatören

.....  
Henrik Orrbeck  
Nacka 369:32 AB



§ 58

KFKS 2014/372-214

## **Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, på Sicklaön, Nacka kommun**

### **Beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Ärendet**

Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 2, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, vid Fabrikörvägen och gränsar i övrigt mot kontor- och verksamhetsbebyggelse, bostäder samt naturmark. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även ett naturområde som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder samt förskola tillåts, ca 220 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot söder. Planenheten vidhåller dock att en lämplig avvägning har gjorts mellan exploaterens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de näroendes intresse av oförändrad utsikt och solinstrålning. Inkomna synpunkter från näroende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Under ärendet nedan beskrivs även de justeringar som har gjorts i planförslaget.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploateren ska exploateren bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploateren bekostar detaljplanearbetet samt ska överläta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.

### **Ekoniska konsekvenser**

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploateren den 16 juni 2014, i samband med att detaljplaneprogrammet antogs. Enligt avtalet ska exploateren bekosta alla åtgärder och all infrastruktur som krävs för ny och konverterad bebyggelse i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansiering är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder erläggs 150 kr/kvm BTA, beloppet är dock reducerat enligt en modell som anger att 75 % av beloppet ska erläggas om detaljplanen blir antagen under 2015. Ett detaljplaneavtal har tecknats med exploateren som innebär att exploateren bekostar detaljplanearbetet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



28 (59)  
25 mars 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Till detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal som säkerställer intentionerna i ramavtalet. Därmed regleras de ekonomiska, juridiska och praktiska åtagandena mellan kommunen och exploatören.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät sedan tidigare. Allmän plats inom detaljplanen kommer ägas av kommunen, marken överläts utan ersättning. Framtida drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

### **Tidplan**

Denna detaljplan beräknas bli antagen under andra kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

### **Handlingar i ärendet**

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-03-10

Bilagor:

Plankarta, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning och Utlåtande

Underlag och utredningar: Miljöredovisning och Solljusstudie

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området 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, exempelvis start-PM och samrådsredogörelse mm:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/nacka\\_strand/norra\\_branten\\_2/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/nacka_strand/norra_branten_2/Sidor/default.aspx)

### **Beslutsgång**

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

### **Protokollsanteckningar**

Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M) och Pernilla Hsu (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

"Sedan planärendet startade har ytterligare oklarheter uppstått kring Slussen. Samtidigt har sjötrafiken ökat betydligt från just Nacka Strand och en ny infartsparkering kommit till stånd. Sjövägen kan på kort tid bli ett kritiskt inslag i kollektivtrafiken och de nya bostäderna adderar ytterligare underlag till denna trafik. Vidare borde vi inte försämra möjligheterna till infartsparkering. Dessa frågor borde belysas bättre i det fortsatta arbetet."

Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



25 mars 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

"Vi socialdemokrater har vid flera tillfällen påtalat att det är viktigt att det byggs bostäder för alla grupper i samhället. I ett bostadsområde behövs det också grönytor i närområdet. I området planeras för en förskola och då är det angeläget att förskolan får en utedmiljö med ett ordentligt utrymme som är ändamålsenligt för dess verksamhet. De krav som kommunen har för förskolor i egen regi ska också gälla för när andra aktörer bygger förskolor, det är med andra ord viktigt att den planerade förskolan byggs enligt de regler kommunen har för sina egna förskolor."

Ann Lepp (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nackalistan motsätter sig påbyggnad på den befintliga kontorsbyggnaden. Dels pga. negativa konsekvenser vad gäller sämre utsikt, solförhållanden, insyn mm för berörda grannar, dels pga. förvanskning av byggnadernas arkitektoniska gestaltning som i nuläget är väl anpassad till bergssidan. Planförslaget påverkar Riksintresset för kulturmiljövården negativt och har även negativ påverkan på Nationalstadsparken.

Vad gäller Tekniska nämndens synpunkter så vill Nackalistan, som många gånger tidigare, påpeka vikten av ett nära samarbete mellan de olika nämnderna för att i möjligaste mån undvika onödiga omtag.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, på Sicklaön, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Nacka strand, Norra branten delplan 2, grundar sig på detaljplaneprogrammet för Nacka strand antaget i juni 2014, samt de direktiv som anges i start-PM antaget i april 2014. Området som omfattas ligger i den norra delen av Nacka strand, vid Fabrikörvägen och gränsar i övrigt mot kontor- och verksamhetsbebyggelse, bostäder samt naturmark. Planen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tät och mer blandad stadsdel samt att bidra till bostadsförsörjningen och är av stort allmänt intresse. Detaljplanen innehåller även ett naturområde som i och med detaljplanen ändras från privat kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen medger en bredare användning av den befintliga kontorsbyggnaden då även bostäder samt förskola tillåts, ca 220 bostäder. Planförslaget innebär att befintliga outnyttjade byggrätter justeras så att påbyggnadsmöjligheter tas bort i tre ”släpp” mot söder. Planenheten vidhåller dock att en lämplig avvägning har gjorts mellan exploaterens intresse att utnyttja befintlig byggrätt med pågående genomförandetid och de näroboendes intresse av oförändrad utsikt och solinstrålning. Inkomna synpunkter från näroboende och remissinstanser sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelse respektive utlåtande. Under ärendet nedan beskrivs även de justeringar som har gjorts i planförslaget.

Enligt ramavtal som tecknades de 16 juni 2014 mellan kommunen och exploateren ska exploateren bekosta alla åtgärder som krävs för konverterad och ny bebyggelse inom Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Exploateren bekostar detaljplanearbetet samt ska överläta planlagd allmän plats till kommunen utan ersättning.



## Ärendet

Planområdet ligger vid Fabrikörvägen i Nacka strand. Området gränsar i söder till Fabrikörvägen, i öster och norr mot park- och naturmiljöer och kontorsbebyggelse samt i väster mot bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Det område som ska bli allmän plats inom planområdet utgörs av naturmark med gångvägar norr om befintlig kontorsbyggnad samt ett smalare område närmast den östra gränsen som förbinder naturområdet med Fabrikörvägen.

Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. I detaljplanen medges även att en förskola inrättas inom kvarteret. Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör att befintlig byggnad även får användas för bostäder samt att befintliga outnyttjade byggrätter på taket justeras. Justeringen av byggrätten på taket innebär en sänkning i förhållande till den högsta höjden i den nu gällande detaljplanen samt att påbyggnadsmöjligheter tar bort i tre ”släpp” mot söder. Bedömningen är att cirka 220 bostäder kan inrymmas inom planområdet.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om möjlig gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål, garageplanet i kvarterets nedersta våningsplan utgör en integrerad del av Torggaraget i Nacka strand och ska kunna omfattas av gemensamhetsanläggning. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet omprövats. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att strandskyddet ska inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs dock genom att de planläggs som allmän plats.

Under granskningstiden har det, precis som under samrådstiden, inkommit kritiska synpunkter från Brf. Gustafshög, ägare till angränsande fastighet 369:38, samt separata skrivelser från ett antal boende i föreningen. Synpunkterna har till stor del handlat om parkeringsfrågan, närmare bestämt hur Brf. Gustafshögs möjligheter till parkering ska kunna säkerställas, samt kring negativ påverkan på utsikt solljus mm. När det gäller parkeringsfrågan är avsikten att Brf. Gustafshög ska ingå i gemensamhetsanläggning som omfattar befintligt Torggarage, delvis inom denna detaljplan. Det har även kommit in kritik mot ett föreslaget nytt ventilationstorn i planområdets västra del, till följd av det har detaljplanen justerats så att ytterligare ett fristående ventilationstorn inte medges. Även Nacka miljövårdsråd har skickat in en skrivelse där de kritiseras planförslaget på ett flertal punkter. I övrigt har frågor om sopsug lyfts från Tekniska nämnden samt utformnings- och gestaltningsfrågor lyfts från Kulturnämnden. Se utlåtande för en mer detaljerad redovisning av inkomna synpunkter och kommentarer till dessa.



Utöver ändringen gällande ventilationstorn i planområdets västra del har endast mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat har avsnitten om markföroreningar och fastighetsbildning uppdaterats och illustrationer och illustrationslinjer har uppdaterats.

Planläggningen av Norra branten delplan 2 grundar sig på det detaljplaneprogram som antogs av kommunstyrelsen (KS) den 2 juni 2014 § 138 samt det start-PM för stadsbyggnadsprojektet som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 29 april 2014 § 97. Delegationsbeslut om samråd fattades 19 juni 2014 och beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014 § 296.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Ett ramavtal tecknades mellan kommunen och exploaterören den 16 juni 2014, i samband med att detaljplaneprogrammet antogs. Enligt avtalet ska exploaterören bekosta alla åtgärder och all infrastruktur som krävs för ny och konverterad bebyggelse i Nacka strand samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Nivåerna för medfinansiering är fastställda och regleras i ramavtalet. För konvertering av kontor till bostäder erläggs 150 kr/kvm BTA, beloppet är dock reducerat enligt en modell som anger att 75 % av beloppet ska erläggas om detaljplanen blir antagen under 2015. Ett detaljplaneavtal har tecknats med exploaterören som innebär att exploaterören bekostar detaljplanearbetet.

Till detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal som säkerställer intentionerna i ramavtalet. Därmed regleras de ekonomiska, juridiska och praktiska åtagandena mellan kommunen och exploaterören.

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät sedan tidigare. Allmän plats inom detaljplanen kommer ägas av kommunen, marken överläts utan ersättning. Framtida drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen.

## **Tidplan**

Denna detaljplan beräknas bli antagen under andra kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. I samband med antagandet ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploaterören.

## **Handlingar i ärendet**

Plankarta, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning och Utlåtande

Underlag och utredningar:

Miljöredovisning och Solljusstudie

Övriga handlingar och underlag som kan tillhandahållas men som inte biläggs ärendet:



Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram Nacka strand, Trafikbullerutredning, Daggattenutredning, VA-utredning, PM-trafik, Översiktlig miljöteknisk provtagning i Nacka strand, Landskapsanalys samt inventering av naturvärdesträd.

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området 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, exempelvis start-PM och samrådsredogörelse mm:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/nacka\\_strand/norra\\_branten\\_2/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/nacka_strand/norra_branten_2/Sidor/default.aspx)

Planenheten

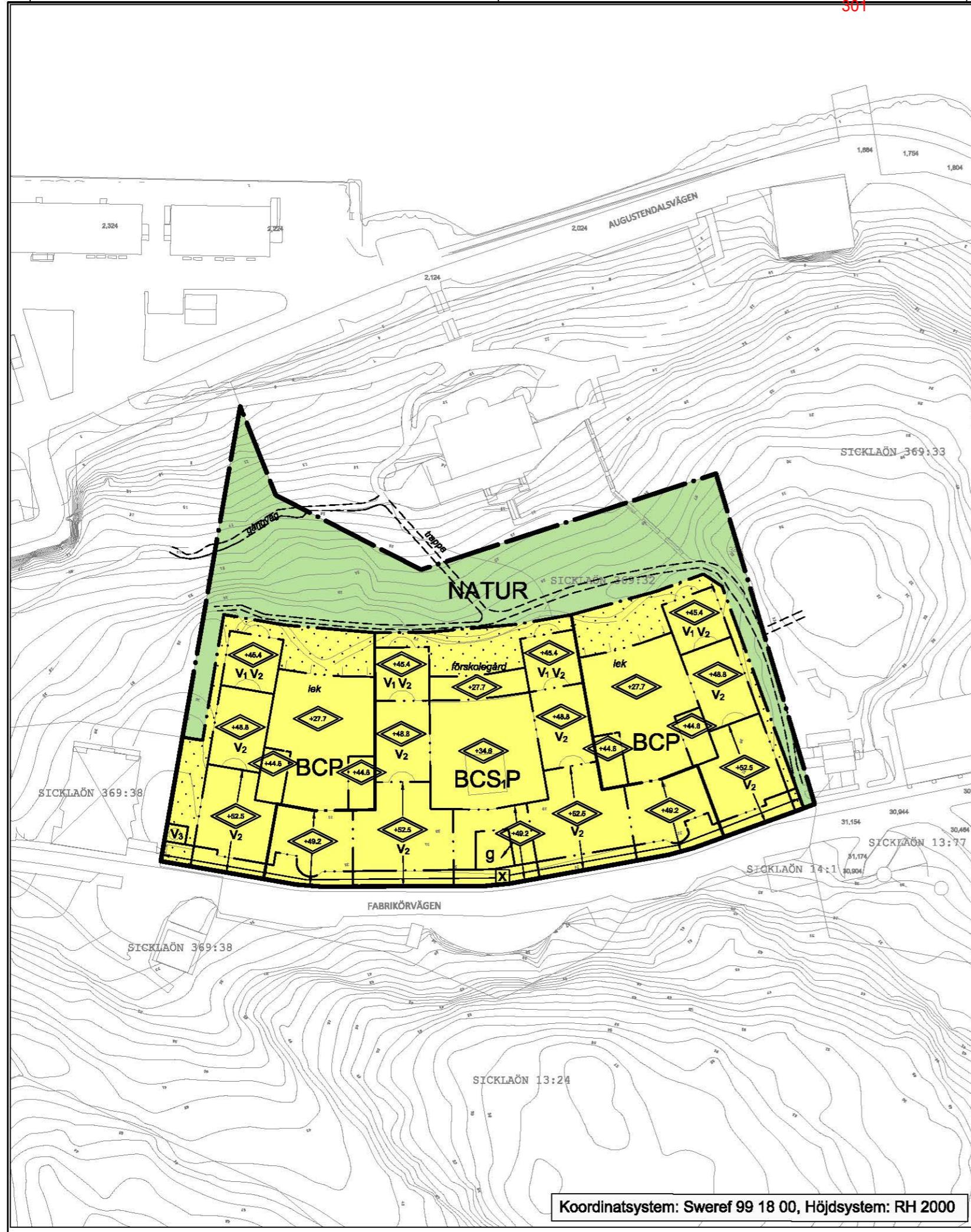
Angela Jonasson  
Tf. Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

## Översikt Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-03-07	MSN	§ 86
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	KSSU	§ 97
✓	Detaljplan, samråd	2014-06-19	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2014-09-02	KSSU	§ 168
✓	Detaljplan, granskning	2014-11-12	MSN	§ 296
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2014-12-09	KSSU	§ 259
✓	Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

#### Allmänna platser

##### NATUR

Naturområde

##### Kvartersmark

- |      |  |
|------|--|
| BCP  | Bostäder, centrum och parkering        |
| BCSP | Bostäder, centrum, skola och parkering |

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- |   |  |
|---|--|
| g | Byggnad får inte uppföras  |
| x | Trapphuset ska, från entréplan och nedåt, vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.          |
|   | Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3.0 meter |

De parkeringsutrymmen inom kvartersmarken som utgör en del av Torggaraget ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning

- |                |   |
|----------------|---|
| +0.0           | Högsta nockhöjd i meter över nollplanet   |
| V <sub>1</sub> | Tillkommande byggnadsvolym ska utföras indragen 2.0 meter från den norra fasaden  |
| V <sub>2</sub> | Tillkommande byggnadsvolym ska utföras delvis indragen från fasadliv och med inåtlutande fasad, i enlighet med illustrationen på sid 7 i planbeskrivningen. |
| V <sub>3</sub> | Endast ventilationsanläggning får uppföras. Ventilationstorn får ha en höjd om högst 3.5 meter över mark.   |

**Balkonger och burspråk:** Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. I övrigt tillåts balkonger och mindre burspråk inom kvartersmark, även inom punktprickat område, de får dock inte hänga ut mer än 2.0 meter från fasad eller hänga närmare marken än 3.0 meter. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte. Balkonger på de fyra norrvända gavlarna ska placeras centrerade och inte närmare gavelhömen än 3.0 meter.

**Fasader, tak och balkongfronter** ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.

### STÖRNINGSSKYDD

Bostäderna ska utformas så att:

- samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster eller där sätta in är möjligt så att: minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.
- den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
- trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggd som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

#### Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela planområdet

#### ILLUSTRATION

- |        |                    |
|--------|--------------------|
| -----  | Illustrationslinje |
| trappa | Illustrationstext  |

### ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av Sicklaön 369:32  
Nacka strand, norra branten,  
delplan 2  
på Sicklaön  
Nacka kommun  
Planenheten i oktober 2014**

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning

Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50m

↑  
planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Alvar  
Planarkitekt

KFKS 2014/372-214  
Projektnr. 9233

Tillstyrkt av MSN \_\_\_\_\_  
Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_



**Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING  
Upprättad oktober 2014**

Dnr: KFKS 2014/372-214  
Projekt: 9233

## Nacka strand, norra branten, delplan 2

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, del av fastigheten Sicklaön 369:32, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.



### Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder och förskola tillåts, cirka 220 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras.

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget juni 2014)
- Miljöredovisning
- Trafikbunnerutredning (ÅF 2014-05-28)
- Dagvattenutredning (SWEKO 2014-09-29)
- VA-utredning (SWEKO 2014-09-25)
- PM-trafik (SWEKO 2014-09-25)
- Översiktig miljöteknisk provtagning i Nacka strand (SWEKO 2014-12-19)
- Solljusstudier (BSK Arkitekter 2014-09-02, 2014-09-30 och 2014-10-06)
- Landskapsanalys (WSP 2013-02-23)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura 2013-03-10)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 6
4. Konsekvenser av planen	s. 15
5. Så genomförs planen	s. 17
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 22

## 1. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att påbyggnader i en våning kan tillkomma på huvuddelen av byggnaden. Uppskattningsvis bedöms cirka 220 lägenheter inrymmas. Detaljplanen innehåller även en möjlighet till förskola inom planområdet samt att centrumändamål och parkeringsändamål tillåts. Förslaget innebär även ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som fyller ett gemensamt behov, inom planområdet planläggs därför grönområdet norr om byggnaden som allmän plats. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningställas, bland annat med gångvägar och trappor.

### Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Detaljplanen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt. Den utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

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

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget vid Fabrikörvägen i Nacka strand och omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. Området gränsar i söder till Fabrikörvägen, i öster och norr mot park- och naturmiljöer och kontorsbebyggelse samt i väster mot bostadsbebyggelse.

Detaljplanen omfattar del av Sicklaön 369:32, marken ägs av en privat fastighetsägare. Resterande delar av fastigheten avses planläggas de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära avgränsning

### Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse”. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella.

Översiktsplanen pekar inte ut Nacka strand som ett specifikt förtätningsområde, bland annat därför har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet.

## Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 har ett detaljplaneprogram tagits fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.

## Andra projekt som berör planen

Denna detaljplan tas fram parallellt med en motsvarande detaljplan för den stora kontorsbyggnaden längre österut, Augustendalsvägen 21, 23, 25 och 27. I angränsning till planområdet kommer fler detaljplaner tas fram som en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet. Ett samordningsprojekt finns för att samordna gemensamma frågor som finns för dessa och kommande projekt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

## Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplan är DP 4 som vann laga kraft 1988 samt tillägget DP 439 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22).

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Inget av de berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av denna detaljplan.

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnbona, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs generellt av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB). I enlighet med den tolkning som gjordes i den gällande översiktsplanen berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planens genomförande förändrar inte belastningen på vattenförekomsten Lilla Värtan.

## Området idag

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad som, i likhet med de flesta sentida byggnader i Nacka strand, är ritad av Nyréns arkitektkontor. Planområdet omfattar en av tre stora tegelbyggnader som ligger på rad längs branten. Dessa har ett gemensamt uttryck i form-, färg- och materialval. Karaktäristiskt för byggnaderna är hanteringen av skala, en mer modest skala mot Fabrikörvägen och en monumental skala mot farleden. Andra karaktärsdrag är tegelfasaderna med sina strikta axlar, de sammanhållna fasaderna och arkaderna längs gatan, de trappade flyglarna som avslutas med böjda burspråk i glas mot farleden samt de målade stålalkarna över fönsterpartierna.



Flygfoto från norr, planområdet omfattar den högra av de tre storskaliga byggnaderna i branten.



Vy från Fabrikörvägen, den aktuella kontorsbyggnaden med sitt tydliga formspråk och karaktärskapande detaljer.

Topografin i Nacka strand är dramatisk med cirka 25 meters höjdskillnad mellan kajen och den övre nivån vid J V Svenssons torg. Aktuell byggnad ligger på den högre nivån men tar upp en viss nivåskillnad genom 3 souterrängplan. Gårdarna utgörs av planterade bjälklag med parkering under samt terrasser. Mot Fabrikörvägen upplevs byggnaden vara cirka 4 våningar och gaturummet ramas in med bebyggelse på ena sidan och en bergsslutning på den andra. Norr om den befintliga byggnaden finns en del av den så kallade ”gröna foten” som är en sammanhängande park- och naturmiljö med stort kulturhistoriskt och biologiskt värde. Vid Villa Grönkulla, öster om planområdet, finns en bergknalle med fin utsikt.

## Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns inom Nacka strand och i angränsande stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

## Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer, närmast finns ”gröna foten” i norr och ”västra hällmarken” i söder. I övrigt finns flertalet utsiktsplatser.

I dagsläget är tillgången till lek och rekreation begränsad i närheten av de föreslagna bostäderna. Vid slutet av Fabrikörvägen i väster, finns en allmän lekplats och på kajen i väster finns en mindre bollplan. Närheten till Nyckelvikens naturreservat och det planerade naturreservatet Ryssbergen ger goda möjligheter till rekreation i form av friluftsliv. Enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand, planeras ytor för lek och rekreation i kommande detaljplaner.

## Gator och trafik

Planområdet angörs från Fabrikörvägen samt från parkeringsgaraget i källaren som är sammanbyggt med, och är en del av, det stora Torggaraget i Nacka strand. Fabrikörvägen är en av Nacka strands lokalgator och möter huvudgatan Augustendalsvägen vid J V Svenssons torg. De buss- och båtlinjer som trafikerar Nacka strand nås inom 50-200 meter, vid J V Svenssons torg respektive vid kajen. En mätning av trafikflöden har gjorts under

2013. På Fabrikörvägens östra del är trafikflödet 300 fordon per årsmedeldygn och på den västra delen 100 fordon per årsmedeldygn.

### Buller

Bullernivån i området bestäms både av trafik på närliggande lokala gator, främst Fabrikörvägen, samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. Trafikmängderna är små och bullersituationen bedöms vara god för att vara en stadsmiljö.

### Teknisk försörjning

Plandområdet är anslutet till kommunalt VA-nät via enskilda ledningar till en förbindelsepunkt som är belägen i torrgaraget under J V Svenssons torg.

### Markföroringar

Ca 100 meter sydost om plandområdet finns ett riskklassat objekt vid de gamla fabriksbyggnaderna. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. En översiktig miljöteknisk provtagning har gjorts för att klargöra eventuella föroringar inom det nu aktuella plandområdet (SWEKO 2014-12-19) och för att utreda lämpligheten för Känslig Markanvändning, KM (bland annat bostäder). Vid provtagning, analys och bedömning har inte några högre föröreningshalter påträffats vilket innebär att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.

## 3. Planförslaget

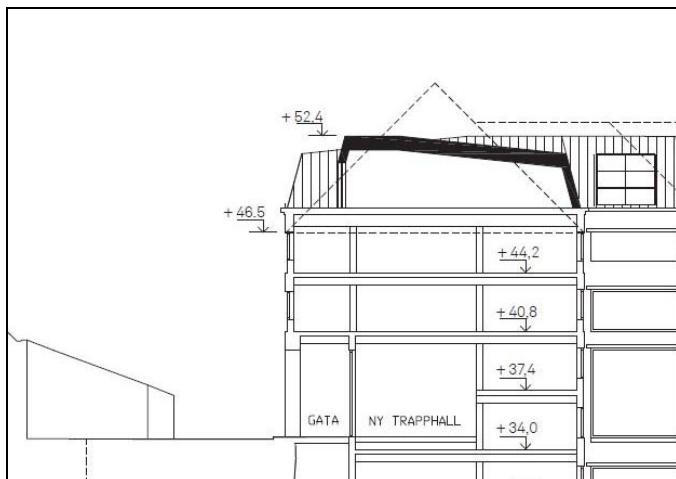
### Markanvändning

I och med denna detaljplan tillåts bostäder (B) där det tidigare inte funnits planstöd för detta, uppskattningsvis möjliggörs cirka 220 lägenheter. Även centrumändamål (C) medges. I mitten av kvarteret möjliggörs även lokaler för skola/förskola, tanken är att en förskola om 4-5 avdelningar ska tillkomma ( $S_1$ ). En ny förskola inom plandområdet är en viktig del för att möta det väntade behovet i Nacka strand. Planbestämmelsen hindrar inte eventuell framtida användning som skola. Användningen av kvartersmarken har även kompletterats med parkeringsändamål (P). Syftet med detta är att det redan befintliga garaget ska kunna bli en del av en gemensamhetsanläggning som försörjer fler än de boende i det aktuella plandområdet, exempelvis boende i angränsande Brf. Gustafshög.

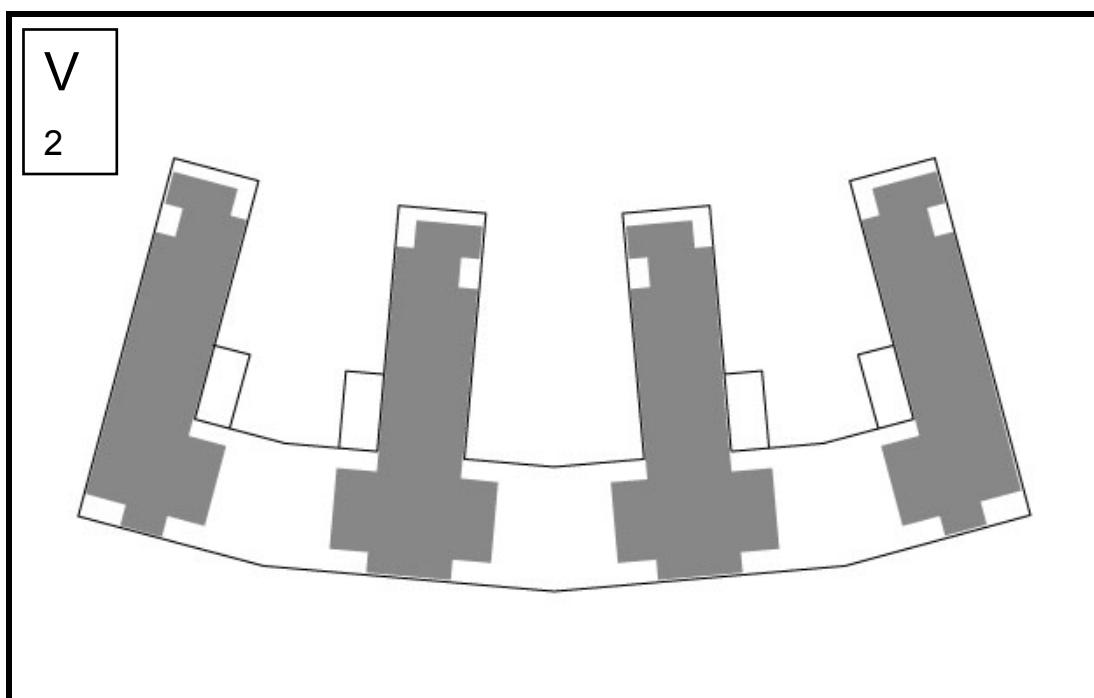
En förändring av betydelse är att det som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark naturmark är idag privatägd kvartersmark. Syftet med detta är att långsiktigt trygga aktuella rekreationsmiljöer och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. Gångytorna under byggnadens arkader ska vara tillgängliga för allmänheten till en minsta fri höjd av 3,0 meter. I och med de kommande detaljplaneetapperna kommer park- och naturområdet med ”gröna foten” bli mer sammanhängande både detaljplane- och ägandemässigt.

## Förändrade byggnadsvolymer

Den befintliga byggnaden kommer fortsätta vara det dominerande inslaget. Utöver befintlig byggnad har outnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Fabrikörvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas för siktlinjer från bakomliggande naturmark. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan.



Denna sektion genom Fabrikörvägen och bebyggelsen visar den föreslagna påbyggnaden längst upp (markerat med svart och randigt tak). De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras.



Illustrationen ovan är kopplad till planbestämmelsen v2 på plankartan om utformning, indrag och fasadlutning. De mörkgrå fälten visar den princip som ska följas när det gäller indrag och utbredning av tillkommande byggnadsvolymer.

Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras delvis indragna från befintlig byggnads fasadliv och med lutande fasad samt utgöra ett avläsbart tillägg (v<sub>1</sub> och v<sub>2</sub>).



Vy från Fabrikörvägen/Augustendalsvägen med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter



Vy från naturområdet, ”gröna foten”, med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter

Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. På byggnadens södra fasad, mot Fabrikörvägen, ska eventuella balkonger utföras indragna i fasaden så att de inte hänger ut över körbanan. För gavlarna mot farleden införs en bestämmelse om utformning av balkonger, de rundade burspråken får ersättas men gavlarnas vertikala uttryck ska bibehållas, därför ska balkonger placeras centrerat och inte närmare gavelhörnen än 3 meter. Inom övriga delar av

kvartersmarken kan balkonger och burspråk placeras med större frihet, de får dock inte hänga ut mer än 2 meter från fasad och inte närmare marken än 3 meter. Hänsyn ska tas till befintlig byggnads gestaltning och till uttrycket mot farleden. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte.

De angivna nockhöjderna i planen medger att mindre byggnadsdelar som skorstenar, antenner, ljusinsläpp till trapphus och räcken till takterrasser får överstiga angiven nivå.

Vissa delar av de låga befintliga byggnadsvolymerna på den mellersta gården planeras att rivas så att lokalerna bättre anpassas till den planerade förskolans behov. Exakt vilka delar som behöver rivas regleras inte i detaljplanen utan samma maximala byggnadsvolym som idag medges.

### Materialval

De tillkommande byggnadsvolymerna ska utföras med fasad- och takmaterial som åldras med värdighet. Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är blandande undvikas, även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.

### Mark och vegetation

I den norra delen av planområdet, som planläggs som allmän plats - natur finns befintlig vegetation med höga biologiska värden som ska bevaras och utvecklas som en del av det mer sammanhängande park- och naturområdet ”gröna foten”. Detta stråk är en del av den gröna kilen Nacka – Värmdökilen. På kvartersmark finns några träd på gårdarna samt vegetation på de planterade terrasserna. Några skäl att införa planbestämmelser om vegetationsskydd bedöms inte finnas.

### Lek och utevistelse

Kvarterets gårdar ska utformas för bostadsnära lek och utevistelse. Gårdsmiljöerna ska ägnas särskild omsorg så att de utformas på ett genombrott sätt med hänsyn till bland annat avgränsning, väderstreck och solljusförhållanden. Det är viktigt att bostadsgårdarna har en tydlig fysisk avgränsning mot allmän plats. Detta för att naturmarken ska upplevas som allmän. Avgränsningar kan exempelvis utformas som stödmur, låg häck eller liknande. Inom norra delen av planområdet är en planerad åtgärd att dra om den befintliga gångvägen så att den hamnar längre norrut, se situationsplan på nästa sida.

För den planerade förskolan behöver extra omsorg läggas vid att utforma en bra förskolegård. Delar av terrassbjälklaget på den mellersta gården planeras att rivas för att ge en större gård till förskolan. I utformningen ska faktorer som trygghet och säkerhet, solljus, grönska och lekmiljöer ägnas stor uppmärksamhet. Förskolans gård visas som en ljusgul yta på situationsplanen på nästa sida.



Situationsplan som visar gårdsmiljöer för boende och förskola samt ny dragning av gångvägen i ”gröna foten”. På situationsplanen syns även bebyggelse söder om Fabrikörvägen som finns med i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, denna bebyggelse kommer att bearbetas ytterligare och prövas i detaljplanerna för kommande etapper.

### Buller

Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit längs Fabrikörvägen. En sådan utveckling ger ökad trafik men eftersom in- och utfart till det stora Torggaraget sker närmast J V Svenssons torg bedöms antalet fordon även i framtiden bli begränsat, se efterföljande rubrik. Planområdet ligger relativt skyddat från vägtrafikbuller men fasader mot Fabrikörvägen i söder utsätts för visst buller från vägtrafiken beroende på det korta avståndet mellan gata och fasad. Värst utsatta fasad får upp mot 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 75 dB(A) maximal ljudnivå (nattetid).

Nivån för uteplatser på terrasser och grönytor norr om byggnaden blir lägre än 55 dB(A) ekvivalent respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utedräner. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser kan det förekomma lågfrekvent buller. Eftersom planområdet ligger cirka 100 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen.

En planbestämmelse föreslås som anger att:

*Bostäderna ska utformas så att:*

- *samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*  
*eller då så inte är möjligt så att:*  
*minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas*
- *den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)*
- *trafikbullernivån inombus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå*

### Gator och trafik

Det befintliga gatunätet föreslås inte ändras till följd av detaljplaneförslaget. När övriga utbyggnadsetapper inom Nacka strand är färdigbyggda i enlighet med detaljplaneprogrammet bedöms trafikflödena ökat till ca 500 fordon per årsmedeldygn förbi planområdet och 1 100 fordon från utfarten från Torggaraget och österut. Dessa nivåer är att vänta först när denna plan samt utbyggnaden längs Fabrikörvägen är genomförda.

När Fabrikörvägen detaljplaneläggs i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer gatans sektion ses över så att den uppfyller kommunal standard avseende funktion och utformning. Exempelvis föreslås att bredder ses över och att trottoar anläggs på södra sidan. Vid J V Svenssons torg kommer hållplatslägen för busstrafik att utökas och uppgraderas för ökad trafik och bättre tillgänglighet.

Trottoarerna under arkaden längs planområdets södra gräns planläggs som kvartersmark på samma sätt som i gällande detaljplan. Detta område ges en bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, så kallat x-område. På så sätt kan servitut bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet samt reglera drift och underhåll av ytan under arkaderna, x-området ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Om uppställning, med nuvarande utformning av Fabrikörvägen, sker längs trottoarkanten blockeras delar av körbanan. Detta bedöms dock vara rimligt med hänsyn till de små trafikmängderna på sträckan. När Fabrikörvägen i kommande detaljplan ses över ska en permanent lösning med angivna zoner för uppställning lösas.

### Parkering

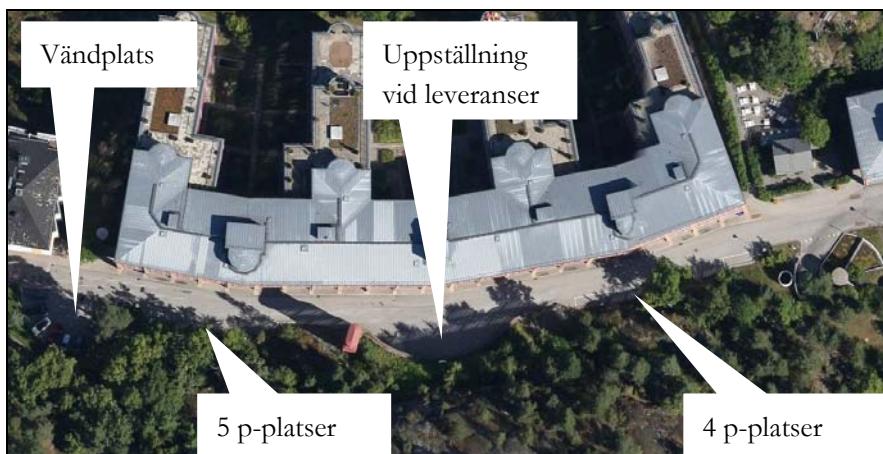
Utrymmen för bilparkering för planområdet ska ingå i framtida gemensamhetsanläggning i Nacka strand. Detta innebär att parkeringen sker i ett större garage, Torggaraget, som

omfattar aktuellt planområde men även sträcker sig utanför aktuell fastighet och aktuell detaljplan. Det parkeringstal för bil som angetts i underlaget till detaljplaneprogrammet är 0,8 platser/lägenhet och 15 platser/1000 kvm verksamheter, detta gäller även för denna detaljplan. Platser för förskolepersonal lösas i parkeringsgarage.

Eftersom Torggaraget planeras bli en stor gemensamhetsanläggning där både bostäder och verksamheter parkerar är en viss grad av samutnyttjande ett sätt att minska antal platser samtidigt som behovet ändå kan tillgodoses. Samutnyttjandet innebär att de deltagande fastigheterna inte har fasta platser utan tar en valfri ledig plats vid varje parkeringstillfälle. Den del av Torggaraget som ligger inom planområdet planeras att vara tillgängligt via trapphuset vid Fabrikörvägen 6.

Konverteringen till bostäder medför att 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet behöver ordningsställas inom planområdet. Det betyder att stora ytor behövs för cykelparkering. I byggnaden finns så kallade mörka utrymmen som lämpar sig för cykelparkering och kan rymma huvuddelen av cykelplatserna. Dock ska ambitionen vara att cykelplatser även sprids på flera platser, bland annat i anslutning till arkaden.

Angöring till förskolan bedöms kunna lösas med dagens utformning. Längs Fabrikörvägens södra sida finns idag 9 parkeringsfickor, dessa avses regleras för korttidsparkering så att de fungerar som hämta/lämna-platser för förskolan, se nedan. Förskolepersonal får parkera i Torggaraget alternativt välja andra färdmedel. Mitt emot Fabrikörvägen 6, som planeras bli förskolans entré, finns en stor breddning av körbanan. Där kan leveranser ställa upp för att på så vis komma så nära förskolans entré som möjligt. För större leveranser som inte klarar rundkörning på Fabrikörvägens bredare del får vändning ske på Fabrikörvägen, vid befintlig sophus just utanför denna detaljplans västra hörn, där det redan idag finns en hårdgjord yta. Befintlig zon för backvändning där Fabrikörvägen slutar bör inte användas av transporter till och från detta planområde. När Fabrikörvägens permanenta utformning bestäms i kommande detaljplaner kan bättre lösningar för korttidsparkering och vändning av större fordon genomföras.



Befintlig utformning av Fabrikörvägen med antal p-platser markerade.

## Tillgänglighet

Byggnaden är tillgänglig dels från Fabrikörvägen i söder och dels via de undre parkeringsplanen. Handikapparkering på kvartersmark ska anordnas i garaget i direkt anslutning till byggnadens hissar. Möjlighet till handikapparkering utmed Fabrikörvägen ska säkerställas i kommande detaljplan när Fabrikörvägens framtida utformning bestäms.

## Teknisk försörjning

Den befintliga byggnadens luftintag sker idag genom ett torn som står på den södra sidan om Fabrikörvägen med en kulvert under vägen fram till byggnaden. Vid detaljplanens genomförande behöver luftintaget ersättas. Något nytt läge preciseras inte i detaljplanen utan ett nytt luftintag förutsätts kunna ordnas integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. Det befintliga luftutsläppet vid den västra detaljplanegränsen bekräftas genom att få en byggrätt för ventilationsanläggning som motsvarar befintligt torn.

Principerna för dagvattenhantering anges i detaljplaneprogrammet och i kommunens dagvattenpolicy. En dagvattenutredning har genomförts som visar att föroreningsmängderna är små och att dagvattnet kan avledas till recipienten utan rening.

Avfallshanteringen föreslås lösas genom ett antal soprum. Två stycken planeras för de boende och ett separat soprum för förskolan. Dessa ligger i anslutning till befintliga trapphus och dimensioneras för att innehålla hushållsavfall och källsortering. Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Uppställning längs trottoarkanten bedöms dock som godtagbart trots att delar av körbanan blockeras, se mer i avsnittet om gator och trafik ovan. En permanent lösning med angivna zoner för uppställning ska tas fram i samband med detaljplaneringen av Fabrikörvägen.

## Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder inleds med denna detaljplan och delplan 1 för kontorsbyggnaden på Augustendalsvägen. En ökad andel bostäder ställer andra krav på trygghet och säkerhet än i ett arbetsplatsområde. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas med stadsdelen i övrigt.

### **Strandskydd**

Delar av det område som omfattas av denna detaljplan ligger inom 100 meter från kustlinjen. Strandskyddet har upphävts av Länsstyrelsen i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen DP 4. Upphävandet, som beslutades 1988-02-04, omfattar kvartersmark samt områden betecknade med Wb1, Wb2 och Wv i gällande detaljplan. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för hela det nu aktuella planområdet. Eftersom gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan, och området delvis ligger inom 100 meter från kusten, återinträder strandskyddet och en ny bedömning av strandskyddet krävs. Ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att området redan är ianspråktaget. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet som helhet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

### **Befintlig bebyggelse**

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att befintlig byggnad som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig. Syftet med det är att de befintliga burspråken mot farleden inte ska bli planstridiga ifall de trots allt blir kvar.

### **Hållbarhet**

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

#### ***Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:***

Planområdet innehåller inga allmänna gator eller torg. Naturområdet i den norra delen kan dock fungera som en mötesplats av det lugnare slaget. Åtgärder för att komma längre inom målområdet kommer att ha större effekt i den kommande planeringen runt J V Svenssons torg och busshållplatserna.

#### ***Effektiv mark- och resursanvändning:***

Att en befintlig byggnad byggs om och kompletteras med påbyggnader är positivt ur resursanvändningsperspektiv jämfört med att bygga nytt. Det redan använda materialet och energin som gått åt till uppförandet kan fortsätta användas. Exploateringstalet för kvartersmarken är högt och marken föreslås utnyttjas på ett fortsatt effektivt sätt.

#### ***Dagvatten som renas och infiltreras:***

Genomförandet av denna detaljplan klarar av dagvattenhanteringen på ett hållbart sätt eftersom takvattnet betraktas som rent och kan ledas till recipienten. Det är dock viktigt att frågan bevakas i fortsatt arbete så att samordningen med framtida etapper i Nacka strand fungerar på ett bra sätt.

### **Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet:**

Planområdets höjdskillnader är en utmaning för tillgängligheten till kajen och den vattenkontakt som finns där. Den upprgraderade snedbanehissen som genomförs i samband med planläggningen av Norra branten, delplan 1, ökar inte bara möjligheten för ett effektivt kollektivresande utan även för att stadsdelens olika rekreationsmiljöer ska vara tillgängliga för alla. I det stora hela är möjligheterna mycket goda att uppnå högkvalitativa rekreationsmiljöer på nära håll.

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### **Allmänna konsekvenser**

Den största skillnaden som möjliggörs genom denna detaljplan är att den befintliga byggnaden får användas för bostadsändamål. De konsekvenser som planen medför är således kopplade till skillnaden mellan den nuvarande användningen och de som tillåts enligt denna detaljplan. De påbyggnader som detaljplanen möjliggör påverkar bebyggelsens utseende, strävan är att dessa ska vara positiva inslag som markerar att byggnadens innehåll förändras. De negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhälleligt perspektiv även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter vilket är negativt för enskilda närboende. Möjligheter att bygga på ytterligare ett våningsplan finns dock redan i den gällande detaljplanen, de nu föreslagna bestämmelserna medger en mindre påbyggnadsmöjlighet än gällande detaljplan. Positiva konsekvenser med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Sammantaget är den föreslagna utvecklingen av stort allmänt intresse.

Även att vissa delar av befintlig kvartersmark föreslås bli allmän plats ger positiva konsekvenser för att säkerställa tillgängligheten till dessa områden, vilket är ett stort allmänt intresse.

### **Sociala konsekvenser**

Attraktiva bostäder ger stora positiva konsekvenser för de som får tillgång till goda boendemiljöer. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation, samtidigt kan en blandning av lägenhetsstorlekar bidra till en större variation bland boende.

Att en byggnad innehåller bostäder kan också påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

### Rekreation

Ett större antal bostäder bedöms medföra en ökad användning av rekreationsmiljöer, vilket kan innebära ökat slitage. Det kan också finnas en risk för att den angränsande naturmarken kan upplevas som privat. Med upprustning av rekreationsmiljöer och en tydlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark avses dessa negativa konsekvenser begränsas.

### Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten.

### Trafik

Trafikmängden väntas öka på Fabrikörvägen, från 300 till mellan 500 och 1100 fordon per årsmedeldygn. Dessa nivåer är i praktiken låga när det gäller tät stadsmiljöer. Med ett större antal bostäder väntas trafikflödena jämnas ut över dygnet jämfört med dagsläget. Tanken är också att de åtgärder som detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslår för kollektivtrafiken ska öka andelen resande med buss och båt.

### Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker samt trafikmiljön, se även sid 13.

### Buller

Ljudmiljön blir god, i stort sett uppfylls riktvärdet 55dB(A) i hela planområdet.

### Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar ombyggnationen av byggnaden och allmän plats och tillfälliga åtgärder på Fabrikörvägen. Detaljplanen innebär att området norr om bebyggelsen övergår till allmän plats och att befintliga gångvägar med trappor ses över och byggs om i justerad sträckning. Framtida driftskostnader för allmän plats belastar kommunen.

Den tillkommande förskolan kan komma att innebära kostnader för kommunen, i vilken form beror på hur verksamheten kommer att bedrivs.

De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svår att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas, så som Nacka strand planeras att göra, sker investeringar som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur kan leda till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. De tillkommande byggnadsvolymerna sker där marken redan är bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras något, men bedömningen är att det inte påverkar kulturmiljön eller landskapsbilden negativt. Med tanke på bebyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därför är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.



Fotomontage från farleden med föreslagna påbyggnader. BSK Arkitekter

## Natur

Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats – natur. Ett genomförande av detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för angränsande naturområde. Det behöver dock beaktas att tydliga avgränsningar mellan allmän plats och kvartersmark kommer till samt att justeringen av gångvägens läge sker med hänsyn till naturmarken.

## Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan blir oförändrad jämfört med dagsläget. Påverkan är mycket liten då endast ”rent takdagvatten” avleds till recipienten.

## Konsekvenser för fastighetsägare

Se avsnitt 6 i slutet av planbeskrivningen.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka

tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### **Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller**

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av naturmark inom allmän plats inom planområdet. Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 369:32 (nedan benämnd exploateren) ska ansvara för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder mm. Exploateren är även ansvarig för ombyggnad av trottoar längs med Fabrikörvägen under arkaden, då trottoaren är över- och underbyggd av enskilda anläggningar. Därefter ansvarar Nacka kommun för drift och underhåll av trottoaren med tillhörande belysning.

Torggaraget, som delvis är beläget i kontorshusets undre plan, är planerat att försörja flera befintliga och kommande bostäder och verksamheters parkeringsbehov. Garaget kommer att inrättas som en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Exploateren ansvarar för att tillskapa rättighet för parkering. Detta ska slutgiltigt regleras genom inrättandet av gemensamhetsanläggning vilken beskrivs närmare under avsnittet ”gemensamhetsanläggning”.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av mark- och exploateringenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploateren eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett ramavtal för Nacka strand har tecknats mellan exploateren och Nacka kommun som bland annat reglerar principöverenskommelser såsom att exploateren ska överlåta blivande allmän platsmark, upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan

ersättning till kommunen. Ramavtalet innehåller även en överenskommelse om att exploateren bekostar åtgärderna inom blivande allmän plats. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras även marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Nacka strand omfattas av ett antaget program som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Detta innebär att tydligare gränser såväl tekniskt som juridiskt krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner med olika ägarstruktur ska frikopplas så långt som möjligt för att förenkla framtidens underhålls- och reparationsåtgärder samt tydliggöra respektive parts ansvar. Då området kommer att detaljplaneläggas i etapper behöver även fastighetsrättsliga åtgärder ske etappvis.

### **Fastighetsregleringar**

Kommunen planerar att påbörja detaljplaneläggningen av den östra delen av Fabrikörvägen under våren 2015 med kommunalt huvudmannaskap. Kommande stadsbyggnadsprojekt benämns Norra Nacka strand. Detaljplaneläggningen av den västra delen av Fabrikörvägen ingår i etapp 2.

#### *Allmän plats*

De områden av Sicklaön 369:32 som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand, i takt med att området detaljplaneläggs enligt antaget program.

#### *Kvartersmark*

Kontorshuset är en befintlig konstruktion som har frischakt i söder och delvis i väster, dvs. utrymmen mellan byggnadens källarplan och bergskärningen som tillkom vid byggnation, se illustrationen nedan. Befintliga förhållanden gör att detaljplanegränsen i söder är dragen strax utanför befintlig fasad. Efter kontroll av frischaktet under arkaden längs med Fabrikörvägen har det visat sig att frischaktet och tillhörande stödmur sträcker sig längre ut än detaljplanegränsens läge.

Avsikten är att frischakten och gångytan under arkaden ska tillhöra Sicklaön 369:32. De länkplattor av betong som håller upp gångytan i arkaden vilar på en befintlig stödmur, stödmuren stöttar även gatan och skiljer vägkroppen från frischaktet. Eftersom gatan är

beroende av stödmuren är tanken att stödmuren ska regleras bort från Sicklaön 369:32, i ett första skede till Sicklaön 13:24 och i ett senare skede till den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 i samband med att Fabrikörvägen planläggs som allmän plats. Sicklaön 369:32 behöver då en rättighet för grundläggning av trottoar ovanpå befintlig stödmur.

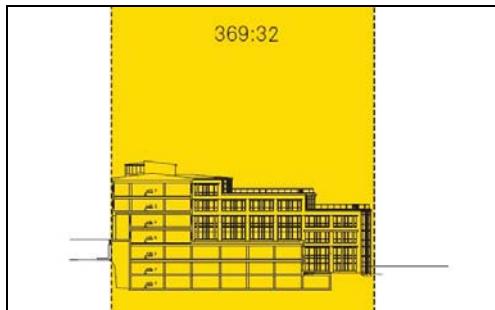


Illustration som visar den avsedda utbredningen av Sicklaön 369:32 i förhållande till befintlig kontorsbyggnad och det frischakt som är beläget under arkaden. Vänster om den gula markeringen är Fabrikörvägen belägen. Den vänstra gränsen visar avgränsning mellan stödmur (inom vitt område) och frischakt (inom gult område).

#### Övrig mark

Det är endast del av Sicklaön 369:32 som detaljplanläggs i detta skede. De delar som inte omfattas av denna detaljplan är planerade att fastighetsregleras till Sicklaön 13:24, för att i ett senare skede detaljplanläggas med kommunalt huvudmannaskap och då föras till Sicklaön 14:1.

#### Servitut

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för trottoaren som är planlagd som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningen planläggs som x-område, då enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig. En tydlig ansvarsgräns mellan kommunen och fastighetsägaren ska regleras i kommande exploateringsavtal och i ansökan om fastighetsbildning, där även rättighetens omfattning ska specificeras. I dagsläget kopplas inte x-området ihop med allmän plats, Fabrikörvägen kommer dock att planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen för Norra Nacka strand och i etapp 2. När detta har skett kommer trottoaren inom denna detaljplan att utgöra en naturlig del av de allmänt tillgängliga anläggningarna inom Nacka strand som ska förvaltas av kommunen.

Servitut för befintliga enskilda VA-ledningar till förmån för Sicklaön 369:32 behöver bildas över Sicklaön 13:77 och 369:33, område för detta omfattas dock inte i denna detaljplan.

#### Tillfälliga servitut

Ett servitut behöver bildas till förmån för Sicklaön 369:32 avseende rätt till väg över Sicklaön 13:77 och 13:24. Ett likadant servitut behöver bildas till förmån för den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1, så att kommunen har rätt att åka på

Augustendalsvägen samt Fabrikörvägen för att underhålla den allmänna platsen och x-område. Servituten berör område som är beläget utanför denna detaljplan. Servituten kan sedan upphävas när vägarna tas över av kommunen efter att detaljplan för Norra Nacka strand vunnit laga kraft.

### Gemensamhetsanläggning

Parkeringsgaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningsplan ska utgöra en del av en större gemensamhetsanläggning som ska bildas för parkering för befintliga verksamheter och boende i området samt tillkommande bebyggelse. För att parkeringsutnyttjandet ska bli effektivt i området planerar kommunen för att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas mellan verksamheter och bostäder. Ett trapphus med hiss ska även ingå i gemensamhetsanläggningen från entréplan ned till garagevåningarna. Idag parkerar intilliggande bostadsrätsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Bostadsrätsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa föreningens parkeringsbehov.

Exploatören ska söka lantmäteriförrättningsförbundet för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningsslagen. Brf Gustafshög, Sicklaön 369:38, blir sakräkt i förrättningen och har också möjlighet att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

### Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

### Park- och trafikanläggningar

Den befintliga gångvägen öster om byggnaden ska iordningsställas och gångvägen ska få en ny sträckning norr om bebyggelsen. Den befintliga trrätrappan ska på sikt ersättas av en ny trappa längre västerut, den ska utföras enligt teknisk handbok för Nacka kommun och exploateringsavtal kommer tydliggöra de olika parternas ansvar. Tillfälliga lösningar på Fabrikörvägen ska iordningsställas av exploitören och permanenta lösningar ska studeras i kommande detaljplanering i Norra Nacka strand och etapp 2.

### Parkeringsplats

Parkeringsplatsen sker i Torggaraget, där även garaget i byggnadens nedre plan ingår. Infart sker idag via nedfartsrampen vid J V Svenssons torg. Renhållningsfordon stannar på Fabrikörvägen. Reglering av parkeringsplatserna på vägen ska ses över. Transporter till förskolan sker via Fabrikörvägen. Hissen på Fabrikörvägen 6 behöver användas för att transportera ned varor till förskolan. Parkeringsplatser för hämtning och lämning kan tillsvärda ske på befintliga parkeringsplatser på den södra sidan av Fabrikörvägen. Vägen kommer i framtiden att tas över av kommunen vid kommande planläggning av området och förutsättningarna för parkering längs med Fabrikörvägen ska då studeras närmare.

Exploatören ansvarar för att tillfälliga lösningar för parkering och vändning kommer till stånd i samråd med kommunen.

### Vatten och avlopp

Byggnaden behåller sin befintliga förbindelsepunkt för VA i torggaraget under J V Svenssons torg.

### Dagvattenhantering

Det krävs inte några förändringar i befintligt dagvattenhanteringssystem.

### Uppvärmning/kyla/el

Byggnaden behåller sina befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme. Eventuell översyn av anslutningspunkt för el görs i samråd med Nacka energi. Ett kylsystem finns som tar kyla från havet, planområdet försörjs via ledningar som går från havet, via planområdet för Norra branten delplan 1, och vidare genom Torggaraget.

### Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske via Fabrikörvägen på byggnadens södra sida.

### Ekonomiska frågor

Exploatören upplåter den allmänna platsen utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden.

Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

### Bygglovavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildade av gemensamhetsanläggning mm svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Idag parkerar intilliggande bostadsrättsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Parkeringsgaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningsplan ska utgöra en del av en större gemensamhetsanläggning som ska bildas för parkering för befintliga verksamheter och boende i området samt tillkommande bebyggelse. Ett trapphus med hiss ska även ingå i gemensamhetsanläggningen från entréplan ned till garagevåningarna. Bostadsrättsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa att föreningens parkeringsbehov kan lösas. Parkeringsplatserna i Torggaraget ska dock samutnyttjas mellan de ingående bostäderna och verksamheterna. Exploatören och Brf Gustafshög blir sakrägare i förrätningen och har möjlighet att ansöka om bildande av

gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen. Lantmäterimyndigheten fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

I övrigt påverkas bostadsrättsförening Gustafshög genom att omgivningen delvis förändras, delar av föreslagna påbyggnader och tillkommande balkonger kommer vara synliga från föreningens fastighet. Utsikt och solljus kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte vara så pass stor att påbyggnader hindras. Åtgärder på Fabrikörvägen kommer också att påverka föreningen eftersom justeringar av parkeringsplatserna vid avfallshuset söder om Fabrikörvägen behövs för att säkerställa en vändplan som är tillräckligt bra för sopbilar, leveranser till förskola samt för byggtrafik. I framtiden kommer föreningen och de boende även att påverkas av kommande detaljplaner i Nacka strand, exempelvis när det gäller Fabrikörvägens permanenta utformning, bebyggelse på kajen samt bebyggelse söder om Fabrikörvägen. Denna detaljplan tar inte ställning till dessa frågor utan de behandlas i respektive detaljplan.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Sara Lindholm	projektledare	exploateringenheten
Anders Lind	projektledare	WSP/Nacka kommun
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Marie Svensson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Maria Mårdskog	avfallsansvarig	avfallsenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	VA-enheten
Anna-Karin Romanus Gillström	bygglovhållläggare	bygglovenheten
Katarina Thulin	lantmätare	lantmäterienheten

### Övriga:

Charlotta Rosén	projektledare	TAM group
Svante Bergman	arkitekt	BSK Arkitekter

### Planenheten

Andreas Totschnig	Jerk Allvar
Planchef	Planarkitekt



## UTLÄTANDE

2015-03-10

Dnr KFKS 2014/372-214  
Projekt 9233

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÄTANDE

### **Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, på Sicklaön, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder och förskola tillåts, cirka 220 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras.

Detaljplanen reglerar, förutom tillåten byggnadsvolym, även utformning och placering av tillkommande byggnadsvolymer och balkonger. Detaljplanen innehåller bestämmelser om att befintliga parkeringsutrymmen inom kvartersmarken, som utgör en del av Torggaraget ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Eftersom delar av planområdet ligger närmare kusten än 100 meter har strandskyddet behövt omprövas, detaljplanen innehåller en bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Allmänhetens tillgänglighet till områden som är av betydelse för natur och rekreation säkerställs dock genom att de planläggs som allmän plats natur.

De stora frågorna under granskningstiden har, precis som under samrådstiden, handlat om påbyggnader på den befintliga kontorsbyggnaden och om säkerställande av parkeringsplatser för befintliga boende. Av remissinstanserna har Tekniska nämnden haft synpunkter kring avfallshantering samt Kulturnämnden har bland annat haft synpunkter på detaljplanens bestämmelser om fasadutformning för tillkommande byggnadsvolymer, Södertörns brandförsvarsförbund har inkommit med önskemål om framtida dialog och Nacka Miljövårdsråd har lämnat in en skrivelse där de motsätter sig planförslaget ur ett flertal aspekter. Varken Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen (SLL) eller kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har haft några ytterligare synpunkter under granskningen.



Från näroende och Nacka miljövårdsråd har det riktats kritik mot de påbyggnader av befintlig kontorsbyggnad som rymmer inom de föreslagna planbestämmelserna, denna kritik var även påtaglig under samrådet och främst handlade den om negativ påverkan på utsikt, luftighet och ljusinstrålning. Trots kritiken vidhåller planenheten att en rimlig avvägning har gjorts mellan de berörda intressena och föreslår ingen förändring av planförslaget avseende byggrättens höjd och läge.

Under granskningen har det inkommit kritiska synpunkter på det ventilationstorn som föreslagits för att ta in frisk luft till byggnaden inom planområdet. Till följd av detta har byggrätt för ytterligare ett ventilationstorn i västra delen av planområdet tagits bort, byggrätt ges endast för det redan befintliga ventilationstornet. Istället förslås luftintaget lösas integrerat i den befintliga byggnadsvolymen.

Från näroende har det även riktats kritik mot detaljplanen när det gäller bilparkering, det har bland annat framförts att kommunen inte på tillräckligt sätt garanterar de boende på Fabrikörvägen rätt till parkering. Det nu aktuella planområdet omfattar inte befintliga bostäder och endast den del av torggaraget som är beläget under befintlig kontorsbyggnad, avsedd att konverteras till bostäder, på fastigheten Sicklaön 369:32. Aktuell del av Torggaraget omfattas av en bestämmelse som möjliggör bildande av en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Den framtida parkeringslösningen i denna del av Nacka strand är tänkt att lösas genom att bilda en gemensamhetsanläggning för hela Torggaraget. Detta innebär att boende på Fabrikörvägen medges en möjlighet till en långsiktigt säkrad parkeringslösning.

I övrigt har mindre redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen. Bland annat har avsnitten om markförorningar och genomförande frågor samt vissa illustrationer förtydligats och kompletterats.

## Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 296. Granskningstiden pågick mellan den 24 november och den 22 december 2014, totalt 4 veckor.

Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 27 oktober 2014.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), Nacka kommun
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Nacka Energi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- Södertörns brandförsvarsförbund



- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från den berörda fastighetsägaren Brf. Gustafshög vars fastighet gränsar till planområdet. 4 skrivelser från enskilda har inkommit, dessa är från näroboende på Fabrikörvägen, i den ovan nämnda bostadsrätsföreningen.

## **Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter**

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter**

1. **Tekniska nämnden, Nacka kommun** skriver att avfallshanteringen för planområdet ska lösas genom soprum, men att fastigheten ingår i en utredning där förutsättningar för sopsugssystem utreds. Tekniska nämnden påpekar att om beslut om en sopsugslösning tas så ska aktuell byggnad kunna konverteras till att omfattas av sopsug.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras.

2. **Kulturnämnden, Nacka kommun** tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att planen kompletteras med tydligare anvisning om att ljus färg ska undvikas på föreslagna påbyggnader så att de harmonierar med befintliga fasader, samt att offentlig konst integreras i den fortsatta planeringen.

**Planenhetens kommentar.** Det är viktigt att föreslagna påbyggnader får en väl avvägd gestaltning, både avseende form, färg och materialval. I plan- och bygglagen finns regler om anpassnings- och utformningskrav, 2 kap 6 § samt 8 kap 1 §, dessa regler ska tillämpas även i bygglovprocessen. I detaljplanen har det funnits skäl att med planbestämmelser reglera tillåten byggnadsvolym samt att hindra material som är reflekterande och bländande vita. Begrepp som ljus och mörk är inte entydiga utan är möjliga att tolka, planenheten vill inte på förhand bestämma att det är omöjligt att få till en bra gestaltning med en ljus färgskala. Denna tolkning och bedömning sker bättre i bygglovskedet när det finns ett skarpt förslag för kommunen att ta ställning till. Planenheten menar att den föreslagna bestämmelsen (se nästa stycke) är tillräcklig och tydligt anger den högre ambitionen vilket ger ökat utrymme för att precisera kraven i bygglovskedet utifrån den ansökan som kommer in. Regleringen har heller inte ifrågasatts av Länsstyrelsen.

”Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.”

När det gäller offentlig konst så är det normalt inget som styrs i en detaljplan. I förslaget finns det med allmänna plats i form av naturmark. I projekteringsskedet, när utformningen av allmän plats slutligen bestäms, kan givetvis konstnärlig gestaltning bidra till en god helhet givet att det finns förutsättningar för sådan medverkan.

3. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra på planförslaget men vill göra berörda parter uppmärksamma på att en omvandling från kontor till bostäder ställer särskilda krav på brand- och utrymningssäkerhet vid projektering. Vidare är



den aktuella byggnaden i sig komplicerad ut ett insatsperspektiv. Södertörns brandförsvarsförbund önskar därför att få medverka i en framtida dialog i dessa frågor.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras och har kommunicerats till berörd exploater.

### Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka Miljövårdsråd** har inkommit med ett yttrande under granskningen som i huvudsak är lika formulerat som deras yttrande under samrådsperioden.

Nacka Miljövårdsråd upplyser om att aktuellt planområde ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, föreningen menar även att området omfattas av såväl riksintresse för kust och skärgård som av kvalitetsprogram för ”Nackas norra kust”. Vidare skriver de att planområdet gränsar till Nationalstadsparken och att särskild hänsyn behöver tas till den. Miljövårdsrådet upplyser även om strandskyddet och att det kan återinträda då nya detaljplaner tas fram. Med hänsyn till ovanstående menar de att kommunens planering och exploatering ska utföras med stöd av kvalificerad kompetens så att tillräckligt ansvar kan tas för dessa frågor.

Nacka miljövårdsråd anser att programområdet och närområden är byggda med en mycket stor andel bostäder och att ändra kontor till bostäder skulle öka andelen boende och inte alls ge en blandad stad. Miljövårdsrådet kritiserar den suboptimering som de menar åstadkoms i Nacka genom att kommunen argumenterar utifrån små avgränsade områden och inte ser till helheten, de frågar om det är ett medvetet försök att dölja konsekvenserna av planerna. De skriver att de inte har något emot att Nacka bygger stad så länge det görs i lagom omfattning och på lämplig plats, men de vill inte att man ska göra Nacka strand till en sovstad med bara bostäder. De menar även att många idag reser till andra kommuner för att arbeta eftersom det för många saknas arbetstillfällen i större företag i Nacka. Det framhålls även att det är resursslöseri att bygga om ett så pass nytt kontorshus, att det inte heller kommer vara optimerat för bostäder och framförallt att påbyggnader kommer förstöra utblickar från bakomliggande naturmark och från planerade bostäder i närheten. Nacka miljövårdsråd menar bland annat att tillkommande balkonger kommer att påverka kulturmiljön negativt och att det strider mot riksintressen.

Nacka miljövårdsråd anser att kontorslokalerna inte ska omvandlas till bostäder och att inga utbyggnader på taken får göras samt framhåller att de är tveksamma till om ytorna för lek, rekreation och sportaktiviteter är tillräckliga i närheten av bostäderna. Miljövårdsrådet uttrycker en skepsis mot kommunens ambition att möjliggöra för bostäder till de som vill flytta till Nacka. De menar att kommunen inte ska underlätta inflytningen till Stockholm genom att tillåta aldeles för hög exploatering med bostäder som försämrar för miljö och befintliga invånare. Nacka miljövårdsråd ställer sig positiva till att kommunen tar över de anläggningar som har en funktion för allmänheten. Slutligen vill miljövårdsrådet att kommunen ska ställa krav på



ekologiskt byggande om förslaget ändå går igenom och att energieffektivitet, grönytfaktor, transportbehov, dagvattenrenning och solenergi mm ska beaktas.

**Planenhetens kommentar.** Det stämmer att planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, hänsyn har tagits till detta både i detaljplaneprogrammet samt i denna detaljplan. Riksintresset för kust och skärgård berörs dock inte enligt den tolkning som är gjord i Nackas översiktsplan, Länsstyrelsen ifrågasätter inte denna tolkning i deras granskningsyttrande om översiktsplanen eller i sina yttranden över denna detaljplan. Planförslagets påverkan på Nationalstadsparken bedöms vara begränsad, även om Nacka strand är synligt från bland annat Djurgården. Att utblickar från naturområdet söder om planområdet förändras är en av konsekvenserna som planförslaget kan leda till, omfattningen bedöms dock inte vara av den omfattningen att det föranleder någon justering av detaljplanens bestämmelser. I planförslaget regleras den tillåtna nockhöjden så att det i påbyggnadsvåningen blir tre ”släpp” längs med Fabrikörvägen där inte några nya våningsplan medges. Planenheten är medveten om strandskyddsfrågan och bedömer att det finns särskilda skäl för att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt, denna bedömning har inte heller ifrågasatts av Länsstyrelsen. Dock säkerställs allmänhetens tillgänglighet till vatten nära områden genom att det som idag är privatägd kvartersmark planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunens ambition, som tydligt visas i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, är att stadsdelen ska ha ett blandat innehåll med både bostäder och arbetsplatser. Idag innehåller Nacka strand till största delen kontorsbebyggelse. I programmet för Nacka strand gjordes en bedömning att det är lämpligt att konvertera dessa kontorshus till bostäder. Olika typer av verksamheter kommer att vara påtagliga inslag i Nacka strand även efter denna detaljplans genomförande, exempelvis i områdena i mässans närhet, Cylindervägen och västra kajen. I ett längre perspektiv kommer nyetableringar för kontor sannolikt bli aktuellt i södra delen av Nacka strand, närmare centrala Nacka och kommande tunnelbana.

Det finns gott om rekreationsytor i och i närheten av Nacka strand, dock är stadsdelen till stor del anpassad för kontor, därför kommer områden för lek och sportaktiviteter att behöva utvecklas i samband med de större detaljplaner som ska starta i stadsdelen. I denna detaljplan bedöms gårdarna tillsammans med angränsande park- och naturmiljöer tillgodose behovet av rekreationsytor.

Många mäniskor vill flytta till Nacka och kommunen är i grunden positiv till att få fler medborgare. En utveckling och förtäring av Nacka strand enligt detaljplaneprogrammet är ett sätt för kommunen att växa samtidigt som andra områden sparas för naturreservat mm, samt ett sätt att använda redan befintlig infrastruktur.

Plan- och bygglagen tillåter inte att kommunen reglerar exempelvis hur en byggnad värms upp. I Nacka strand är dock bebyggelsen redan ansluten till fjärrvärmennät och har även ett kylsystem som tar kyla från havet. Dagvatten inom planområdet betraktas som rent och behöver inte renas ytterligare.



## Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

5. **Brf. Gustafshög, ägare till fastigheten Sicklaön 369:38** som gränsar till planområdet i väster, har inkommit med en skrivelse där de ger sin syn på planförslaget. Föreningen vidhåller de tidigare inlämnade synpunkterna som de lämnat in under samrådsskedet, bostadsrättsföreningen menar att kommunen inte har tagit någon hänsyn till deras tidigare inlämnade synpunkter avseende säkerställande av föreningens rätt till parkeringsplatser samt avseende minskat ljusinsläpp och utsikt för vissa bostadslägenheter. I skrivelsen har föreningen samlat sina synpunkter under några teman som följer här nedan, skrivningarna har förkortats endast marginellt och vissa redaktionella justeringar har gjorts för att det tydligt ska framgå vem som tycker vad.

### Parkeringsplatser

Föreningen vill understryka att när Föreningens hus byggdes gällde andra parkeringsnormer än vad som idag tillämpas. För Föreningens hus har 1,5 bilplatser/lägenhet beräknats (föreningen bifogar utdrag ur planbeskrivningen till den detaljplan som gäller för deras fastighet, detaljplan 173). Föreningen anser således att kommunen i detaljplanen måste säkerställa att Föreningen får tillgång till samma antal parkeringsplatser som man har rätt till enligt den för Föreningens fastighet gällande detaljplanen och att platserna kan lokaliseras till delen under kontorsbyggnaden, hus 15, där man har sin nuvarande parkering och har haft sedan inflyttning. Att avsikten varit att Föreningen skulle ha garage i hus 15 framgår, enligt föreningen, av utdrag ur gällande detaljplan för Föreningens fastighet och de menar att detta borde kommunen rätteligen tillförsäkrat Föreningen redan i samband med att Föreningens fastighet bebyggdes och färdigställdes. Föreningen menar att det är Kommunens ansvar att bostäderna får en funktionell utformning i varje enskild detaljplan och att detaljplanen och exploateringsavtal genomförs och fullföljs så att det inte senare drabbar de boende.

### Luftintag

Föreningen anser att en flytt av det befintliga kontorshusets luftintag, som idag står på den södra sidan om Fabrikörvägen och vid ombyggnationen ska flyttas till väster om byggnaden, kommer att ha en negativ påverkan på flera av Föreningens bostadslägenheter i angränsande hus. Föreningen anser att tornet måste få en annan placering.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen vidhåller att inrättandet och anläggningen av parkeringsgaraget skall bekostas av exploatören. De menar också att det av den plan som gäller för Föreningens fastighet, under punkten ”Ekonomiska frågor” i planbeskrivningen, framgår att erforderliga anläggningar skulle ha belastat den exploatering som genomfördes då. De menar därför att det har ålegat Kommunen att fullfölja sitt åtagande enligt den detaljplan som gäller för Föreningens fastighet och tillse att exploatören fullföljt sitt exploateringsavtal. Föreningen menar att Kommunen har underlåtit att fullfölja sin skyldighet i detta avseende och att detta inte skall drabba Föreningen i denna senare exploatering.



Föreningen skriver att exploateren i denna process medges ett så högt exploateringstal som medför en förhållandevis omfattande förrättning vilket kan komma att drabba Föreningen hårt ekonomiskt. De skriver att Fabrikörvägen söder om Föreningens fastighet är planlagd som gemensamhetsanläggning där Föreningen skall vara en av ägarna och att det har ålegat Exploateren att genomföra dessa gemensamhetsanläggningar vilket inte Exploateren har fullföljt trots sitt åtagande därörom till Kommunen. Föreningen beskriver att, såvitt har framkommit, har Kommunen nu planer på att planlägga Fabrikörvägen som allmän plats och att Kommunen därmed avser att frånta Föreningen den mark som idag används för parkeringsplatser nära Föreningens bostäder.

#### Ljusinsläpp och utsikt

Föreningen skriver att Kommunen har anfört att en solstudie har genomförts och föreningen konstaterar att solstudien är gjord en dag innan Föreningens yttrande inkommit till Kommunen och avser solstudier för hus 15 inom planområdet – inte Föreningens bostäder. Föreningen vidhåller att ljusinsläppet och utsikten blir försämrat för vissa av Föreningens lägenheter vilket inte är acceptabelt. De menar att Kommunen måste utföra en solstudie som har till uppgift att mäta hur den planerade påbyggnaden specifikt påverkar ljusinsläppet/solen på Föreningens byggnad. De menar att någon sådan inte synes ha gjorts och Föreningen begär att en sådan genomförs som Föreningen får ta del av innan detaljplanen fastställs.

#### Brist på helhetssyn

Föreningen vill återigen påpeka de problem som det innebär att ta ställning till enskilda planer när helheten inte är klar. Föreningen vidhåller att parkeringsproblemet inte kan skjutas på framtiden i framtida planläggning. De menar att varje plan måste kunna "bära" sig själv. I Föreningens fall framgår den olägenhet det innebär att Kommunen inte tar ansvar och reglerar det som ankommer på kommunen i varje detaljplan utan hänvisar till "kommande plan" genom att Föreningen nu står utan en tillfredsställande lösning på parkeringsfrågan. Föreningen menar att Kommunen måste vidare säkerställa att de mellan kommunen och exploaterarna upprättade exploateringsavtalens genomförande i sin helhet och att det inte är acceptabelt att Kommunen låter exploateren slippa fullfölja sina exploateringsavtal, i den del det medför kostnader, och därefter hänvisar till att de boende själva skall initiera förrättningar och påta sig kostnader härför, för att säkerställa att nya planer genomförs. Föreningen skriver att det är Kommunen som bär ansvar för att detaljplaner och ingångna exploateringsavtal genomförs.

Det framhålls att det för Föreningen innebär att Föreningen nu går miste om sin rätt till parkeringsplatser enligt den norm som gällde vid tiden när Föreningens byggnader uppfördes.

#### Enskilda och allmänna intressen

Föreningen skriver att Kommunen vid planläggning skall ta hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen men menar att Kommunen inte har beaktat Föreningens enskilda intressen i planarbetet. Föreningen skriver att det genom att tillföra en våning på grannfastigheten medför försämringar för vissa av Föreningens bostäder som redan idag har ett litet solinsläpp och att även en liten försämring



därför kan ha en stor inverkan på bostäderna. Föreningen framför att påbyggnaden medför endast ett mycket litet tillskott av bostäder varför det inte kan överväga Föreningens intresse av att få behålla det ljusinsläpp som bostäderna idag har och är i behov av.

Såvitt avser Föreningens parkeringsbehov är det Föreningens uppfattning att Kommunen måste tillse att Föreningen tillförsäkras rätt till den parkeringsnorm som gällde vid den tid som Föreningen uppförde sina hus. De skriver att genom det förslag som Kommunen nu föreslår synes inte Föreningen bli tillförsäkrad någon parkeringsplats eftersom det bygger på en norm för hela området där den slutliga parkeringsfördelningen inte är reglerad och som Kommunen har skjutit på framtiden.

Brf. Gustafshög menar att förslaget till detaljplan är ofullständigt och att det inte kan accepteras av Föreningen. Med anledning av vad som ovan anförts hemställer Föreningen att, med hänsyn till att tidigare plan inte genomförts till fullo, Kommunen tar tillvara Föreningens enskilda intressen i den kommande detaljplanen så att Föreningen kompenseras för bristerna i den tidigare planläggningen och genomförandet av denna genom att i det aktuella planförslaget tillförsäkra Föreningen parkeringsplatser i garaget under hus nr 15.

### ***Planenhetens kommentar.***

#### **Parkeringsplatser**

I en detaljplan är det plankartan som är styrande och planbeskrivningen samt genomförandebeskrivning är en hjälp att tolka en detaljplans bestämmelser vid bland annat bygglovsgivning och övrigt genomförande. I Brf. Gustafshögs yttranden hänvisas det till att detaljplanen anger 1,5 bilplatser/lägenhet för deras hus och att det därför ska säkerställas ett sådant antal platser. Uppgiften om 1,5 bilplatser/lägenhet står inte att finna varken på gällande detaljplans plankarta eller i planbeskrivningen respektive genomförandebeskrivningen, ändå finns uppgiften på sid. 19 i den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram i samband med exploateringen, en formulering om parkeringstal i en miljökonsekvensbeskrivning har ingen rättsverkan när en detaljplan ska genomföras. Brf. Gustafshög menar även att avsikten är att deras parkeringsplatser ska lokaliseras till hus 15, dvs. inom planområdet för Nacka strand, Norra branten 2, och att detta skulle framgå av den gällande detaljplanen DP 173. Planenheten kan, i den gällande detaljplanens planbeskrivning, endast hitta en formulering som lyder ”Angörings- och handikapparkering ordnas längs vägens sydsida och i anslutning till vändplanen vid kontorshuset. Resterande parkeringsbehov för bostäderna ordnas i garage i hus 15 och i det centrala torggaraget. Vid kajen finns också en stor parkering”. Det som beskrivs är alltså en tanke kring att parkering kan lösas på olika platser, inte endast i hus 15. Av detta bedömer planenheten att bostadsrättsföreningens standpunkt om antal parkeringsplatser och läge för dessa inte har en tydlig grund i tidigare fattade beslut. Föreningens uppfattning kan därför inte anses vara en självklar utgångspunkt för kommande gemensamhetsanläggning utan hanteringen av inrättandet avgörs inom ramen för en lantmäteriförrättning. Kommunen kommer dock självklart kräva att parkeringsfrågan för denna del av Nacka strand, inklusive Brf. Gustafshög, får en tydlig och långsiktig lösning, detta genom att en gemensamhetsanläggning föreslås bildas för Torggaraget (där befintligt parkeringsgarage



inom Norra branten delplan 2 är en integrerad del). För denna gemensamhetsanläggning är tanken att inte låsa specifika platser för de deltagande fastigheterna utan ha ett samutnyttjande av samtliga befintliga parkeringsplatser för att uppnå en så effektiv nyttjandegrad som möjligt.

#### Luftintag

Det befintliga luftintaget till kontorsbyggnaden inom Norra branten delplan 2, som är lokaliserat söder om Fabrikörvägen, har inte bedömts vara möjligt att ha kvar sin nuvarande funktion. Bedömningen grundar sig i att dagens lösning med luftintag på södra sidan om Fabrikörvägen, med kulvert under gatan, inte är längsiktigt lämpligt. Utöver detta ändras även ventilationsbehovet i och med denna detaljplan och systemet behöver ses över oavsett. I granskningsförslaget fanns det med ett nytt luftintag i form av ett ventilationstorn bredvid det befintliga tornet för utgående luft i västra delen av planområdet, nära Brf. Gustafshögs fastighet. Som en följd av de kritiska synpunkterna kring detta så har förslaget omarbetats i detta avseende. I antagandeversionen av detaljplanen har därfor möjligheten till nytt ventilationstorn tagits bort, istället förslås luftintaget ske på annat sätt, mer integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. En sådan mer komplicerad lösning har i sammanhanget bedömts som rimlig med hänsyn till de närmast boende. Utformning och exakt placering behöver utredas vidare och kommer slutligen avgöras i den efterföljande bygglovsprocessen.

#### Gemensamhetsanläggning

I det exploateringsavtal som tecknades mellan kommunen och exploateren rörande uppförande av bostäderna på Fabrikörvägen nämns, vad kommunen kan uttyda, inte parkeringsfrågan. Vad det gäller ansvar avseende ansökan och inrättande av behövliga rättigheter åläggs detta enligt avtalet exploateren. Dåvarande exploater finns inte längre kvar som fastighetsägare då den rollen övertagits av Brf Gustafshög. En bedömning av parkeringsmöjligheter och vilka rättigheter som finns för dessa bör ha ingått i den överenskommelse som gjordes vid ägarbytet. Nacka strand som område är nu under förändring med upprustningar av infrastruktur, tillkommande bostäder och en förtydligad uppdelning mellan privat och allmän mark. För denna nya situation krävs samlade och längsiktigt hållbara lösningar. Planenhetens uppfattning är att parkeringsfrågan bäst löses i samlade grepp med inrättandet av gemensamhetsanläggningar i befintliga garageanläggningar. En rättighet att parkera är normalt förknippat med en kostnad. Hantering av inrättande av gemensamhetsanläggning, och därmed förknippade kostnader för anläggningen, hanteras i lantmäteriförrättnings.

#### Ljusinsläpp och utsikt

Den solstudie som är daterad 2014-09-02 och hör till detaljplanens granskningsskede inleds med att undersöka den påverkan på solljuset som påbyggnader inom planområdet skulle ha på den närmast lokaliseraade befintliga bebyggelsen. Studien visar solförfållandena den 20:e mars samt den 20:e juni. Av studien kan man se att föreslagna påbyggnader på det befintliga kontorshuset påverkar solljuset under morgon och förmiddag för det närmaste punkthuset. Påverkan är som minst under sommaren och större under vintern då solen står lågt. Den 20:e juni är solinstrålningen marginellt påverkad eftersom solen då står högre, den 20:e mars är solinstrålningen mer påverkad, dock inte till den grad att en påbyggnad bedöms som olämplig. När det även vägs in att det redan idag finns en outnyttjad byggrätt som medger en påbyggnad, som även omfattas av pågående genomförandetid, så är kommunens



samtagna bedömning att detaljplanen inte innehåller en större skada än vad som är skäligt. När det gäller utsikt så kommer påverkan att vara olika stor för olika lägenheter, helhetsbedömningen är dock att påverkan på utsikten är inom vad som bedöms som godtagbart med hänsyn till de övriga enskilda och allmänna intressen som kommunen har att beakta.

#### Brist på helhetssyn

Avgränsning och etappindelning av detaljplaner är något som kommunen rår över i kraft av planläggande myndighet. Det är en stor mängd faktorer som avgör hur denna indelning görs, bland annat ingår avvägningar kring markägoförhållanden, tekniska frågor som påverkar utbyggnadsordning, begränsande av störningar och mycket annat. Det innebär en stor utmaning att planlägga och genomföra den typ av omfattande förändring i en befintlig miljö lik den i Nacka strand i en enda samlad process. Nuvarande struktur saknar tydliga gränser mellan allmänt och enskilt vilket i vissa fall innebär avsaknad av formella rättigheter för nödvändiga nyttigheter. Kommunens avsikt är att hantera dessa frågor dels i de enskilda detaljplanerna men även i samlade lösningar för flera detaljplaner. Detta gäller bland annat för parkeringsfrågan där befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter ska beredas utrymme via gemensamhetsanläggningar i befintliga parkeringsgarage. Då befintliga bostäder på Fabrikörvägen saknar formell rättighet till parkering innebär den föreslagna lösningen en förbättring i den delen.

#### Enskilda och allmänna intressen

I planarbetet har kommunen gjort en avvägning mellan de olika enskilda intressena, exempelvis att bevara utsikten och solljus för de redan boende samt exploaterens intresse att utnyttja en befintlig byggrått där genomförandetiden fortfarande pågår. Utöver detta har även de allmänna intressena som helhetsmiljö och uttryck mot farleden som ingår i riksintresse och andra faktorer vägts in i bedömningen.

### **Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet**

Utöver yttrandet ovan, från Brf. Gustafshög, så har det under granskningstiden inkommit 4 yttranden från boende i samma förening på Fabrikörvägen som gränsar till planområdet i väster.

6. **Boende på Fabrikörvägen 12** anser att den viktigaste frågan är parkeringsfrågan och den boende tycker inte att kommunen har kommit med en tillfredsställande lösning utan att det är för mycket ”rundsnack”. Det efterfrågas konkreta förslag för att få klara avgränsningar när det gäller tid, rum och villkor, så att inte allt skjuts på framtiden. Den boende är tveksam till att detta kommer lösa sig utan klara avgränsningar och ser istället att det kommer bli framtidiga diskussioner, kontroverser och extra kostnader och även rättsliga processer. Den boende anser att det är kommunens plikt att lösa parkeringsfrågan och inte överlämna ansvaret och kostnaderna på deras bostadsrätsförening, samt att det är sannolikt att de som flyttar in i de nya lägenheterna inom planområdet kommer kräva en garanterad anvisad parkeringsplats i det hus där man bor.



Den boende lyfter fram att kommunen i dagsläget använder delar av parkeringsgaraget som infartsparkering och att kommentar kring detta saknas och den boende lyfter fram detta som en möjlig förklaring till kommunens ovilja att lösa parkeringsfrågan på ett hållbart sätt.

Den boende menar att en gemensamhetsanläggning för parkering bör begränsas till den fastighet som det gäller, alltså för Fabrikörvägen 4-8, och att nya gemensamhetsanläggningar sedan får bildas för de andra fastigheterna som exempelvis Torggaraget. Den boende har som ett krav att gemensamhetsanläggningen har kommit till stånd så att alla avtal, kostnader, avgränsningar, röstetal är klara *innan* någon som helst inflyttning sker, detta för att inte kommunen ska kunna smita från sitt ansvar och hänvisa till övriga parter.

Den boende skriver att kommunen anger att trapphuset på Fabrikörvägen 6 ska samla fler funktioner än för de som bor i huset, men frågar vad det är för funktioner.

I skrivelsen framgår också att den boende tycker att kommunen tar för lätt på frågan om ljusinsläpp och framhåller att boende på Fabrikörvägen 12 kommer att drabbas orimligt hårt av byggnationen. Den boende noterar att kommunen angivit att solljuset påverkas mellan klockan 6 och 10 på morgonen, men påpekar att detta är den enda tid där det kommer in sol överhuvudtaget på den sidan. Den boende lyfter också fram planerna på att bygga ytterligare på södra sidan om Fabrikörvägen (finns med i planprogrammet för Nacka strand), byggnader som ytterligare skulle förmörka för bostadsrättsinnehavarna på Fabrikörvägen 12. Det framhålls som omoraliskt och cyniskt att inte ta hänsyn även till den bebyggelsen eftersom den också kommer att påverka de redan boende, även om den inte omfattas av denna detaljplan.

Avslutningsvis skriver den boende att Nacka strand kommer vara en byggarbetsplats under lång tid, kanske upp till 10 år och att det medför stora påfrestningar till följd av sprängningar och transporter osv. från tidig morgon till kväll. Av skrivelsen framgår att det, just därför, behöver vara tydligt hur parkeringen för de boende i Brf. Gustafshög samt för Fabrikörvägen 4-8 avgränsas så att kamp om parkeringsplatser undviks mellan boende och hantverkare, entreprenörer och hyresgäster, någon möjlighet att avtala om parkering med entreprenörer tror inte den boende på eftersom entreprenader idag är så uppdelade med mängder av olika inblandade som inte kan styras av beställare eller kommunen.

#### **Planenhetens kommentar.**

En gemensamhetsanläggning kan inte inrättas för enskild fastighet utan ska avse nytthighet som är gemensam för flera fastigheter. Om en funktion för en fastighets behov inte kan lösas på den egna fastigheten kan detta via olika typer av rättigheter lösas på annan fastighet. Detta är normalt förknippat med en kostnad. Vad det gäller kostnaden för uppförande och drift av gemensamhetsanläggningar hanteras det i lantmäteriförrättnings.

Användning av parkeringsutrymmen för infartsparkering är en tillfällig åtgärd och påverkar inte processen avseende bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål.



Trapphuset i på Fabrikörvägen 6 föreslås kunna fungera som entré både till bostäderna och till den planerade förskolan.

I övrigt, se svar till Brf. Gustafshög ovan där parkeringsfrågan samt frågan om påverkan på utsikt och solljus kommenteras ytterligare.

**7. Boende på Fabrikörvägen 12** ställer sig positiva till ombyggnaden av kontorshuset till bostäder, men motsätter sig bland annat påbyggnadsmöjligheterna som de anser förfullar befintliga byggnader samt det område som är porten till Stockholm från skärgården. De undrar varför inte behålla terrasserna som de är och låta de vara uteplatser med sol och fantastisk utsikt för de boende, något som de anser skulle vara positivt för alla lägenheter i det nya huset både kvalitetsmässigt och ekonomiskt. De boende anser också att den plats för ventilationstorn som förslaget till detaljplan medger är olämplig med tanke på utsikt, avgaser, buller och att sovrum är närmaste grannar.

När det gäller parkering skriver de boende att 220 nya lägenheter + 67 befintliga innebär totalt 287 lägenheter, och de boende frågar sig var alla dessa ska parkera. De beskriver att idag har alla minst en bil vilket totalt skulle bli omkring 300 bilar. De frågar sig även var boendes gäster samt var föräldrarna till barnen i förskolan ska parkera. Utöver detta måste det också finnas platser i gatuplan för i- och urlastning av bagage och tunga varor.

Avslutningsvis frågar de boende om det verkligen finns en efterfrågan på 500 lägenheter i kontorshusen och ytterligare lägenheter i Nacka strand som ska byggas, de framhåller även de många bostäder som i snar framtid kommer i exempelvis Bergs oljehamn, Kvarnholmen och Finnbona varv. De ifrågasätter om det verkligen finns ett intresse och en så stor köpkraft för en sådan mängd bostäder som kommer att kosta en hel del, de vill inte att tomma kontorslokaler byts ut mot osäljbara lägenheter.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkterna om påbyggnadernas utformning noteras. Exploatören har redan i gällande detaljplan en möjlighet att bygga på det befintliga kontorshuset och de har nu för avsikt att använda sig av denna rättighet. Eftersom den gällande detaljplanen har pågående genomförandetid kan kommunen inte minska byggrätten mot fastighetsägarens vilja. Under planprocessen har exploitören gått med på att ta bort delar av den befintliga byggrätten i tre ”släpp” längs Fabrikörvägen, för de glappen anger detaljplanen en byggrätt som motsvarar dagens volym. Om exploitören vill kan de även med den nya detaljplanen avstå från att göra några påbyggnader och istället använda terrasserna som uteplatser för de boende, men detta är frågor där kommunen inte har kunnat ställa krav.

Det ventilationstorn som fanns med i granskningsversionen har tagits bort som en följd av kritiska synpunkter kring detta. Luftintaget till kvarteret föreslås lösas mer integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. En sådan mer komplicerad lösning har i sammanhanget bedömts som rimlig med hänsyn till de närmast boende. Utformning och exakt placering behöver utredas vidare och kommer slutligen avgöras i den efterföljande bygglovsprocessen.



När det gäller parkering så planeras Brf. Gustafshög, de boende inom Norra branten delplan 2, samt ytterligare byggnader att ingå i en gemensamhetsanläggning som omfattar parkeringsutrymmen i Torggaraget, där garaget i Norra branten delplan 2 ingår. I denna gemensamhetsanläggning finns det ett stort antal parkeringsplatser och det väntade parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses. Parkeringsstalet för den tillkommande bebyggelsen är satt till 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Viss besöksparkering planeras kunna ske på gatan precis som idag och angöringsplatser för lastning nära bostadsentréerna kommer att säkerställas.

Efterfrågan på bostäder kan variera över tid beroende på konjunkturer och övrig utveckling i samhället. I dagsläget finns, och har funnits under lång tid, en mycket stor efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen. Detaljplanen medger även en flexibilitet, det befintliga kontorshuset får också i framtiden användas för kontor men även för handel och annan verksamhet som rymmer inom användningen centrumändamål. Därmed fastlåser inte detaljplanen att hela byggnaden behöver bli bostäder, och möjligheten till uppdelning i etapper finns också.

8. **Boende på Fabrikörvägen 12** upplyser om att de varit med på två samrådsmöten samt lämnat in flera skrivelser med synpunkter i positiv anda med förslag på justeringar, särskilt avseende den planerade påbyggnaden. De boende skriver att de har förstått att någon slags torn planeras att byggas mellan deras hus och den befintliga kontorsbyggnaden och att detta inte framgår av detaljplanen. Vidare menar de att ett sådant torn inte är acceptabelt utan att det tydligt redogörs för de närmast boende hur det är tänkt att se ut, vad det är till för och varför det måste klämmas in och negativt påverka utsikten/ljuset och marknadsvärdet för de befintliga bostadsrätterna på Fabrikörvägen.

De boende skriver att oavsett vilka kompromissförslag de har eller skulle ha lämnat in har mottagarna redan bestämt sig för att inte ta hänsyn till detta utan hänvisar till att planerad påbyggnad kvarstår då några på kommunen har bedömt att det innebär skäligt intrång på befintligt boende, en bedömning som gjorts utan att någon från kommunen har besökt berörda lägenheter för att se hur en påbyggnad skulle påverka boendet med insyn och försämrat utsikt. Den boende skriver att det ser ut som att Nacka kommun mårar om att påbyggnaden ska tillföra högt ekonomiskt värde för byggaren på bekostnad av en värdeminskning för grannarna, bostadsrätten är en livsinvestering. De skriver att detta inte känns särskilt rättvist eller skäligt, de ifrågasätter även om det påverkar hela utbyggnaden av Nacka strand eftersom det handlar om kanske 10-15 lyxlägenheter. De boende menar att en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget inte är i linje med hänsynsfull utbyggnad av Nacka strand.

De boende föreslår att kommunen gör en ny plan som tar hänsyn till ovanstående, dvs. 1, inte tillåter någon påbyggnad alls, eller 2, påbyggnaden görs så att det inte försämrar värdet. De menar att det annars bara finns en utväg och det är att gå vidare med ett överklagande av antagandebeslutet, något som antagligen inte är önskvärt från någon av parterna.



Avslutningsvis skriver de boende att de har noterat kommunens och exploaterörens förslag att ha en vändplan för lastbilar, byggtransporter samt transporter till förskolan utanför Fabrikörvägen 12, de menar att det på denna plats redan finns en vändplan som innebär att lastbilar har trångt att vända och kommer mycket nära husets port. De ser denna vändplats som helt olämplig då barn och deras kompisar som bor på Fabrikörvägen 12 utsätts för höga risker till följd av trafiken. De anser därför att en alternativ placering av vändplan kommer att vara viktig om det ska kunna bli en hänsynsfull utbyggnad.

**Planenhetens kommentar.** Det ventilationstorn som fanns med i granskningssversionen har tagits bort som en följd av kritiska synpunkter kring detta. Luftintaget till kvarteret föreslås lösas på annat sätt, mer integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. En sådan mer komplicerad lösning har i sammanhanget bedömts som rimlig med hänsyn till de närmast boende. Utformning och exakt placering behöver utredas vidare och kommer slutligen avgöras i den efterföljande bygglovssprocessen.

När det gäller de föreslagna påbyggnaderna har kommunen varit tydlig med att det blir en påverkan på omgivningen och på de närmast belägna bostäderna. Att äga en fastighet eller bostadsrätt i en del av regionen där det finns många anspråk på marken innebär att det finns en risk att omgivningen förändras. Det finns begränsningar i närboendes möjligheter att påverka ett område som ägs av en annan privat fastighetsägare, särskilt då det finns en outnyttjad byggrätt som omfattas av pågående genomförandetid.

Kommunens menar att man i planförslaget har hittat en rimlig avvägning mellan de olika berörda intressena. En befintlig byggrätt med genomförandetid är starkt skyddad och kan bara minska med exploaterörens medgivande. Exploateren har gått med på att minska sin byggrätt i och med tre ”släpp” längs Fabrikörvägen så att påverkan på utblickar från närliggande naturområde ska kunna begränsas samt att det arkitektoniska sammanhanget håller ihop relaterat till pågående planering i Nacka strand, norra branten delplan 1.

Den vändplan som de boende tar upp i sitt yttrande har idag en otillräcklig utformning och den behöver ses över så att vändning kan ske utan risk för oskyddade trafikanter eller närliggande byggnader. Det enda alternativet till att utveckla den redan befintliga vändplanen är att bygga ut vändplanen vid Fabrikörvägens slut, i så fall skulle trafik ledas förbi alla de befintliga bostadshusen vilket inte bedöms vara lämpligt innan Fabrikörvägen har byggt ut till kommunal standard med gångbanor på båda sidor.

9. **Boende på Fabrikörvägen 12** anser att påbyggnaderna på befintligt kontorshus längs Fabrikörvägen bör begränsas till de tre östliga huslängorna och ej omfatta huskroppen längst västerut, närmast de befintliga bostadshusen med början på Fabrikörvägen 12.

Vidare föreslår de att det befintliga ventilationstornet närmast Fabrikörvägen 12 bibehålls i sin nuvarande storlek och utformning och inte ersätts av en ny konstruktion.

**Planenhetens kommentar.** Eftersom att den gällande detaljplanen, där den befintliga men outnyttjade byggrätten finns, har pågående genomförandetid har byggrätt bara kunnat



plockas bort med exploaterörens medgivande. I övrigt så skulle det påverka helhetsgestaltningen om vissa delar plockades bort och andra blev kvar vilket skulle påverka uttrycket mot farleden.

Det befintliga ventilationstornet föreslås bli kvar och möjligheten att uppföra ännu ett torn har tagits bort i antagandehandlingarna. För utvecklat svar om ventilationstornet, se svar till Brf. Gustafshög ovan.

### **Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång**

Inga formella synpunkter har inkommit efter granskningstidens utgång.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tf. Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt



Dnr KFKS 2014/371-214  
Projekt 9233  
Antagande

## MILJÖREDOVISNING

**Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, del av fastigheten Sicklaön 369:32, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.**





1.	Sammanfattning .....	2
2.	Bakgrund .....	3
3.	Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder.....	4
	3.1 Landskapsbild och kulturmiljö.....	4
	3.2 Natur.....	5
	3.3 Ytvatten - dagvatten .....	5
	3.4 Markföroringar .....	8
4.	Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder.....	8
	4.1 Buller.....	8
	4.2 Luft.....	10
	4.3 Lek och rekreation.....	111
	4.4 Tillgänglighet och trygghet .....	122

## 1. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag.

Dagvatten från planområdet föreslås avledas via befintligt ledningsnät. Dagvattnet kommer från taktytor och gårdar och bedöms inte behöva renas. Belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan kommer att vara oförändras efter planens genomförande.

Befintligt dagvattennät är dimensionerat för 5års-regn. Översvämningsrisken för planområdet bedöms som liten. Gaturummet utgör enligt Sweco en utmärkt sekundär avrinningsväg då den utgör lågpunkten i systemet och ligger i anslutning till recipienten.

För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde ska provtagning ske i samband med att markundersökningar för gatorna genomförs. Undersökningarna ska samordnas med tillsynsmyndigheten. Provtagning, analys och bedömning ska vara färdig innan detaljplanen kan antas.

Området har en god ljudmiljö. Planbestämmelse kommer att ange acceptabla ljudnivåer. Bostäderna ska utformas så att:

- *Samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, eller då så inte är möjligt så att: minst hälften av bostadsrummen i varje*



bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekrivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.

- Den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
- Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekrivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planförslaget bedöms inte innehåra någon påtaglig förändring av kulturmiljö eller landskapsbild.

Befintlig och biologiskt värdefull vegetation säkerställs genom att planläggas som allmän plats – natur, vilket är positivt.

Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats natur. Det är negativt att tillgången till lekmiljöer är begränsad och att det i princip saknas idrottsanläggningar i Nacka strand. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god.

Hela planområdet kommer inte att kunna tillgänglighetsanpassas på grund av den branta terrängen, vilket är negativt. Positivt är att boende och besökare med rörelsehinder kan angöra via Fabrikörvägen eller via garage samt att snedbanehissen i närliggande detaljplaneförslag, norra branten delplan 1, byggs om och blir en allmän tillgänglighetsanpassad vertikal kommunikation.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan.

## 2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.



När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisning fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

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 Elisabeth Rosell (park- och naturenheten) och Birgitta Held-Paulie (miljöenheten).

### **3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder**

#### **3.1 Landskapsbild och kulturmiljö**

##### **Kommunala mål – Översiktsplanen 2012**

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

##### **Utbyggnadsförslaget**

Planförslaget innebär inte någon påtaglig förändring av kulturmiljö eller landskapsbild. Den stora byggnadsvolymen råder redan över landskapet och de föreslagna påbyggnaderna är marginella. Med tanke på bebyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därfor är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.



**Slutsatser och rekommendationer:** Planförslaget innebär inte någon påtaglig förändring av kulturmiljö eller landskapsbild. Den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.

## 3.2 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 värdekarnor.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.

### Utbyggnadsförslaget

Planområdet utgör en svag länk i den regionala grönkilen Nacka- Värmdökilen. Här finns också träd med stora biologiska värden. Träd - ek och tall, som är värdräd för rödlistade arter. Planförslaget innebär att befintlig vegetation säkerställs genom att planläggas som allmän plats – natur, vilket är positivt.

**Slutsatser och rekommendationer:** Planförslaget innebär att befintlig vegetation säkerställs genom att planläggas som allmän plats – natur, vilket är positivt. Den framtida skötseln av området bör inriktas mot att öka den biologiska mångfalden för att stärka den gröna kilen.

## 3.3 Ytvatten - dagvatten

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt 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

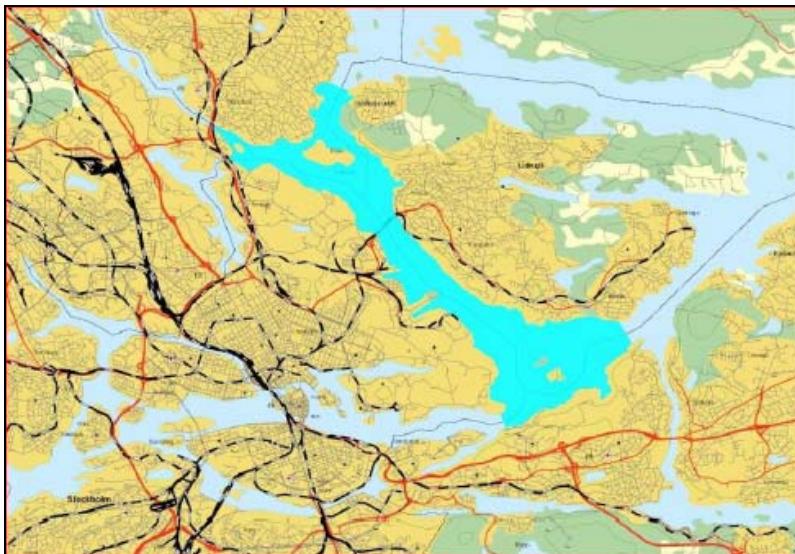
Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts



miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 eller senare om vattenmyndigheten har bedömt att det inte är rimligt att uppnå målet till 2015.

Dagvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Lilla Värtan, Saltsjön. Lilla Värtan är 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 (tegnföreningar och kvicksilver).

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



Vattenförekomsten Lilla Värtan

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.

### Utbyggnadsförslaget

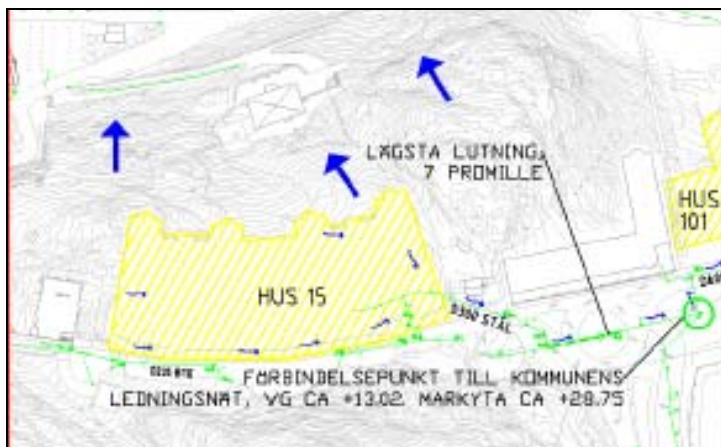
I dagsläget avvattnas hela området utan rening direkt ut i Saltsjön. Planförslaget innebär att kontorshus förändras till bostadshus. Andelen hårdgjord yta inom området förblir dock densamma före som efter nyexploateringen.



Tolkad detaljplanegräns (Översiktlig dagvattenutredning för hus 13, Sweco 2014-06-04)

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad. I och med denna detaljplan tillåts bostäder där det tidigare inte funnits planstöd för detta. Planområdet ligger relativt långt från större vägar varför förureningsbelastningen på hustaket främst har sitt ursprung i atmosfärisk deposition vilket utgör låga förureningshalter. Enligt kommunens dagvattenstrategi kan rent dagvatten avledas direkt till recipienten. Då plangränsen går i husliv utanför hus 15 görs bedömningen enligt Sweco (*Översiktlig dagvattenutredning för hus 15, Sweco 2014-06-04*) att dagvattnet kan ledas till Saltsjön via befintliga ledningsnät utan föregående rening. Planen genomförande innebär därmed endast marginella förändringar på dagvattensammansättningen.

Befintligt dagvattennät är dimensionerat för 5års-regn. Översvämningsrisken för planområdet bedöms som liten. Gaturummet utgör enligt Sweco en utmärkt sekundär avrinningsväg då den utgör lågpunkten i systemet och ligger i anslutning till recipienten.



Schematisk karta över framtida dagvattenflöden. (Översiktlig dagvattenutredning för hus 13, Sweco 2014-06-04)



**Slutsatser och rekommendationer:** Dagvatten från planområdet föreslås avledas via befintligt ledningsnät. Dagvattnet kommer från taktytor och gårdar och bedöms inte behöva renas. Befintligt dagvattennät är dimensionerat för 5års-regn. Översvämningsrisken för planområdet bedöms som liten. Gaturummet utgör enligt Sweco en utmärkt sekundär avrinningsväg då den utgör lågpunkten i systemet och ligger i anslutning till recipienten.

### 3.4 Markföroringar

#### **Naturvårdsverkets generella riktvärden**

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändningen. Mark för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

När planarbetet inleddes fanns inga kända markföroringar inom området. Dock finns det ett riskklassat objekt sydost om planområdet, vid de gamla fabriksbyggnaderna, objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och har förts upp på länets prioriteringslista. För det riskklassade objektet finns det osäkerheter kring innehåll, omfattning och eventuell spridning. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts. Vid provtagning, analys och bedömning har inte några högre föröreningshalter påträffats vilket innebär att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.

**Slutsatser och rekommendationer:** Då miljöteknisk provtagning inte indikerade några föröreningshalter som överskrider riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) behöver inte ytterligare åtgärder vidtas.

## 4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

### 4.1 Buller

#### Kommunala mål - Översiktspolanen 2012

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53



*I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.*

### 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.

### *Avstegsfall*

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

#### *Avstegsfall A*

Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

#### *Avstegsfall B*

Utöver avstegen i fall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyxt uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

### Utbyggnadsförslaget

Området ligger på grund av sin topografi naturligt bullerskyddat från närmaste större trafikled, Värmdöleden, och med utsikt mot Saltsjön. Bullernivån i området bestäms därför både av trafik på närliggande lokala gator samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. En bullerutredning har tagits fram, Hus 15, Nacka strand, Trafikbullerutredning, ÅF-Infrastructure AB 2014-05-28. Av utredningen framgår att byggnaderna ligger relativt skyddat från vägtrafikbuller men fasader mot Fabrikörvägen i söder utsätts för visst buller från vägtrafiken beroende på det korta avståndet mellan gata och fasad. Från busshållplatser kan det förekomma lågfrekvent buller. Eftersom planområdet ligger ca 100 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen.



Byggnaderna utsätts även för buller från båttrafiken till vilket hänsyn bör tas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att uppnå en god ljudnivå inomhus. Värst utsatta fasad får upp mot 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 75 dBA maximal ljudnivå (nattetid). Nivån på uteplatser på terrasser och grönytor norr om byggnaden blir lägre än 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Med lämpliga val av fasadkonstruktioner kan god ljudkvalitet erhållas och Riksdagens riktvärden innehållas.

### **Motiv för avstegsfall B i denna detaljplan**

I Nacka kommuns nya översiktplan finns generella riktlinjer 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 och medeltät stadsbebyggelse kan Länsstyrelsens Avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen, och i undantagsfall även Avstegsfall B. Avstegsfall B avser högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerdämpad sida. Den föreslagna bebyggelsen ligger enligt översiktplanen inom ett område med tät stadsbebyggelse.

Slutsatser och rekommendationer: Området har en god ljudmiljö. Planbestämmelse kommer att ange acceptabla bullernivåer. Bostäderna ska utformas så att:

*Samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, eller då så inte är möjligt så att:*

*Minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas.*

*Den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)*

*Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå*

## **4.2 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 föröreningarnivåer 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**

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 är halterna 2 meter över mark följande: PM10 20-22/m<sup>3</sup> och kvävedioxid 18-24µg/m<sup>3</sup>. Samtliga värden ligger under gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Området har idag god kollektivtrafikförsörjning med båt och buss, i framtiden även tillgång till tunnelbana. Bilberoendet kan därför förväntas bli begränsat och påverkan på luftkvaliteten och ev överskridande av MKN främst vid infarten till Stockholm blir därmed även begränsad från de boende i området.

**Slutsatser och rekommendationer:** Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

### **4.3 Lek och rekreation**

#### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2012**

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allmänsrättsliga 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**

Förslaget innebär att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats natur, vilket är positivt. Tillgången till lekmiljöer är begränsad till den lek som går att få in på befintliga gårdar samt till bollplanen på västra delen av kajen samt till den allmänna lekplatsen vid Fabrikörvägens slut i väster. Detta innebär att tillgången till lek är begränsad, vilket är negativt. När hela utbyggnaden av Nacka strand på sikt är utförd enligt intentionerna i detaljplaneprogrammet, kommer tillgången på lek- och rekreationsytor att vara avsevärt bättre än i dagsläget.

Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god, med tanke på att planområdet ligger mellan naturreservat Nyckelviken och det planerade naturreservatet Ryssbergen. Direkt norr om planområdet ligger även den för rekreation attraktiva kajen med koppling till strandpromenaden i Vikdalen och den allmänna parken vid småbåtshamnen.



För idrottsaktiviteter blir de boende hänvisade till den lilla bollplanen på kajen och till de redan i dag överbelastade idrottsanläggningarna vid Nacka IP.

**Slutsatser och rekommendationer:** Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats natur. Det är negativt att tillgången till lekmiljöer är begränsad och att det i princip saknas idrottsanläggningar i Nacka strand. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god.

#### 4.4 Tillgänglighet och trygghet

##### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innehåra förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

##### Utbyggnadsförslaget

Plandområdet är framförallt på grund av den branta terrängen svårt att göra tillgängligt för alla. Personer med rörelsehinder kan dock angöra via Fabrikörvägen, som här har en måttlig lutning, vilket är positivt. Handikapparkering planeras såväl i garage som i form av gatuparkering – för tillfällig angöring utmed Fabrikörvägen.

I närliggande förslag till ny detaljplan, norra branten delplan 1, föreslås att befintlig snedbanehiss blir allmän och byggs om för snabbare och mer driftsäker kommunikation, detta är en positiv effekt även för detta plandområde som då får en närliggande tillgänglighetsanpassad vertikal kommunikation.

Att fler människor kommer att bo i Nacka strand gör att platsen kommer att befolkas över fler av dygnets timmar. Detta är en positiv konsekvens för de som redan bor i området.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma, det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom plandområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

**Slutsatser och rekommendationer:** Hela plandområdet kommer inte att kunna tillgänglighetsanpassas på grund av den branta terrängen, vilket är negativt. Positivt är dock att boende och besökare med rörelsehinder kan angöra via Fabrikörvägen, som inte är så brant här. Positivt är även att snedbanehissen i närliggande detaljplaneförslag, norra branten delplan 1, byggs om och blir en allmän tillgänglighetsanpassad vertikal kommunikation. Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid



genomförandet bör bl.a. följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker samt trafikmiljön.

## NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Park och Natur

Birgitta Held-Paulie

Elisabeth Rosell

## UNDERLAG:

[www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)

Översiktlig dagvattenutredning för hus 15, Sweco 2014-06-04

Trafikbunnerutredning, ÅF-Infrastructure AB 2014-05-28.

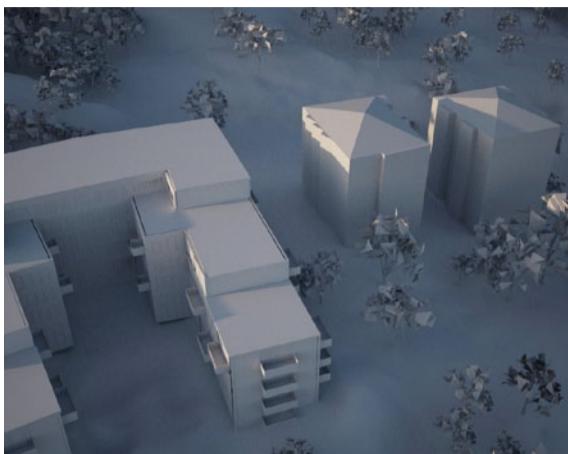
Landskapsanalys, WSP Landskap, 2013-02-23

Inventering av naturvärdesträd, Pro Natura, 2013-03-10

**NACKA STRAND, HUS 15**

SOLSTUDIE 2014-09-02

20 MARS



KL 07.00



KL 0800



KL 09.00



KL 10.00

UTAN PÅBYGGNAD

MED PÅBYGGNAD

**NACKA STRAND, HUS 15**

SOLSTUDIE 2014-09-02

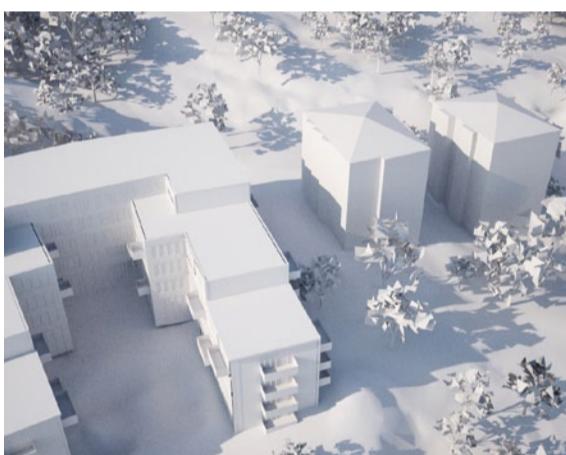
20 JUNI (SOMMARTID)



KL 06.00



KL 07.00



KL 0800



KL 09.00



KL 10.00

UTAN PÅBYGGNAD

MED PÅBYGGNAD

**BSK A**

**NACKA STRAND, HUS 15**

SOLSTUDIE 2014-09-15 rev 2014-09-30

SOLFÖRHÅLLANDEN UNDER ARKADEN

20 SEPTEMBER



KL1100



KL1600

Vid midsommar står solen tillräckligt lågt för att lysa in i fönstren i våningen under arkaden när den lyser längs med Fabrikörvägen tidigt på morgonen och under början av kvällen. Då skymts den i många fall av omgivande terräng och hus.

Vid vår- och höstdagjämningen når solen in under förmiddagen och eftermiddagen. Då finns årets bästa solförhållanden (se ovan).

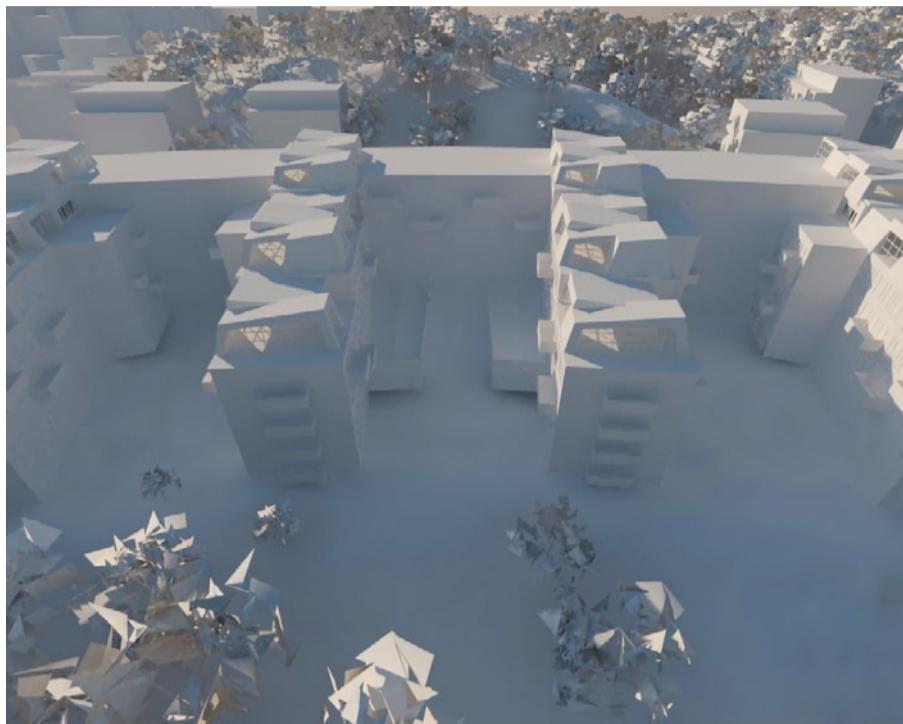
Mitt i vintern skyms solen av berget och träden när den står så lågt mitt på dagen att den skulle kunna nå in till fönstren under arkaden.

**NACKA STRAND, HUS 15**

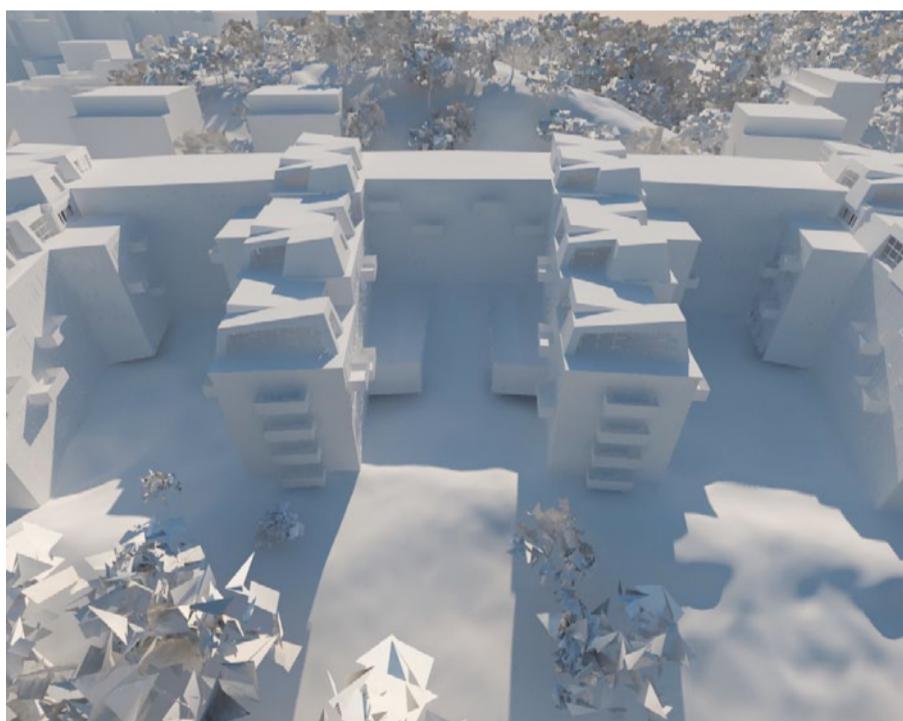
SOLSTUDIE 2014-10-06

FÖRSKOLEGÅRD

20 MARS



KL0900



KL1200



KL1500

**NACKA STRAND, HUS 15**

SOLSTUDIE 2014-10-06

FÖRSKOLEGÅRD

20 JUNI



KL0900



KL1200



KL1500

**NACKA STRAND, HUS 15**

SOLSTUDIE 2014-10-06

FÖRSKOLEGÅRD

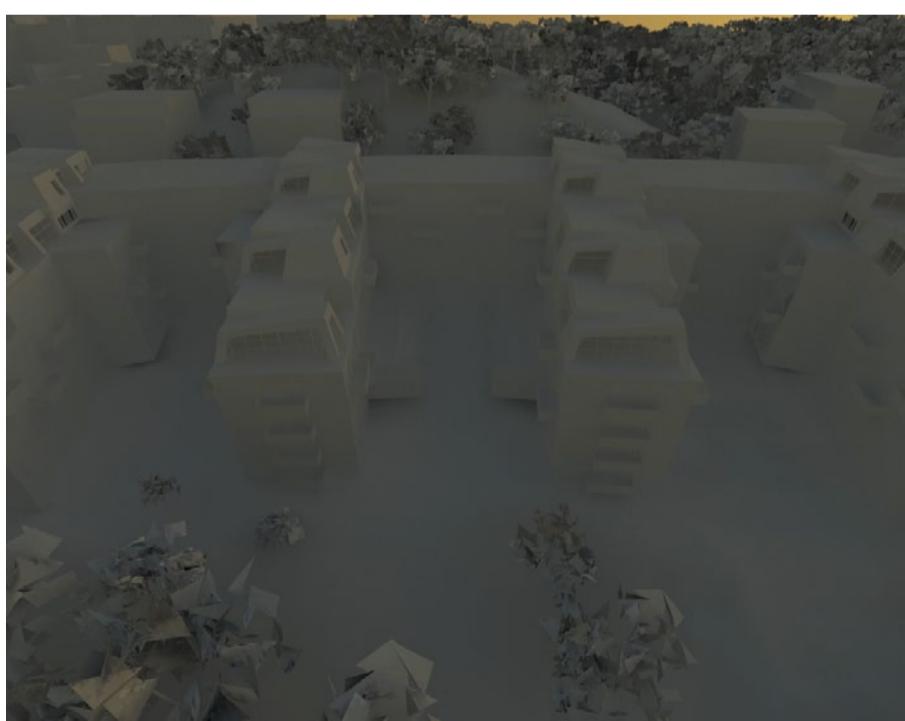
20 DECEMBER



KL0900



KL1200



KL1500

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utökade parkeringsytor vid Sågtorpsskolan**

Beslut om utökad investeringsram

### **Förslag till beslut**

Under förutsättning att Nacka kommun genom kommunstyrelsen ingår arrendeavtal med Boo församling avseende nyttjande av delar av fastigheten Mensättra 1:158 för parkeringsändamål beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för utökning av delprojekt nummer 90000067, *Sågtorpsskolan, infrastruktur*, för utökade parkeringsytor vid Sågtorpsskolan med maximalt ytterligare 1 000 000 kronor. Detta innebär en utökning av den befintliga investeringsramen på 4 500 000 kronor till 5 500 000 kronor. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 juni 2014, § 124, *Investeringsbeslut och -sammanställning tertial 1 år 2014 kommunen totalt*, beviljad ram för förskolor, huvudprojektnummer 98000088.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 140916, § 186 *Startbesked för förstudie utbyggnadskapacitet skolor*, att ta fram en förstudie på utbyggnadskapaciteten av bland annat Sågtorpsskolans lokaler har brister och uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav. Det finns ett behov av att ersätta befintliga paviljonger samt de lokalfunktioner som man saknar med en tillbyggnad av Sågtorpsskolan. Angöringen till skolan med bil har stora brister och olika lösningar har studerats utan att några acceptabla lösningar har hittats.

Delprojektet *Sågtorpsskolan, infrastruktur* har en beviljad budget sedan tidigare, jfr kommunfullmäktiges beslut av den 20 juni 2011, §188 *Investeringsredovisning T1 2011*, uppgående till 4 500 000 kronor. Av beviljade medel har hittills 1 600 000 kronor använts till tidigare utredningar. Under förutsättning att Nacka kommun ingår arrendeavtal med Boo församling för nyttjande av församlingens fastighet för parkeringsändamål, behöver nu



beviljad investeringsram om 4 500 000 kronor utökas med 1 000 000 kronor för att projektet ska kunna färdigställas.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 140916, § 186 *Startbesked för förstudie utbyggnadskapacitet skolor*, i enlighet med byggenhetens, numera enheten för fastighetsutveckling, förslag att ta fram en förstudie på utbyggnadskapaciteten av bland annat Sågtorpsskolan, vilken idag innehåller cirka 550 elever inklusive paviljonger samt cirka 65 personal. Sågtorpsskolan lokaler har brister och uppfyller inte dagens arbetsmiljö-krav samtidigt som behovet av expansion av elevantalet föreligger. Angöringen till skolan med bil är mycket dålig och ett flertal olika lösningar har studerats under ett antal år utan att några acceptabla lösningar har hittats.

En övergripande trafikutredning har tagits fram av Nacka kommuns ramavtalade tekniska konsulter Ramböll(bilaga b) som nu håller på att bearbetas. En viktig fråga är att skapa bättre och säkrare tillgänglighet till Sågtorpsskolan med ytterligare parkeringsplatser och hämtnings- och lämningsplatser. Möjligheter finns för Nacka kommun att avseende Boo församlings fastighet Mensättra 1:158, som ligger i anslutning till Sågtorpsskolan, teckna ett 20-årigt arrendeavtal som möjliggör 77 parkeringsplatser varav 52 av dessa skulle öronmärkas för Sågtorpsskolan (bilaga b sid 3). Nacka kommun bekostar och uppför parkeringsanläggningen med tillkommande gång- och cykelväg och belysning. Boo församling står för samtliga drift- och underhållskostnader för anläggningen och erhåller arrendeavgift från Nacka kommun.

### Tidplan för genomförande

- Nacka kommun genom kommunstyrelsen tecknar arrendeavtal med Boo församling under april månad
- Bygglov söks av Nacka kommun under april månad
- Förfrågningshandlingar och upphandling sker under maj månad av Nacka kommun.
- Genomförande under juni-augusti
- Slutbesiktning under augusti/september

### Ekonomiska konsekvenser

Under förutsättning att arrendeavtal ingås och startbesked beviljas utökas delprojekt *Sågtorpsskolan, infrastruktur*, delprojekt nummer 90000067 med 1 000 000 kronor till 5 500 000 kronor. Budgeterad projektkostnad för projektering, upphandling och byggnation av parkeringsplats, gång- och cykelväg och belysning uppgår till 3 500 000 kronor. Arrendeavgiften är under förhandling. Arrendetiden uppskattas bli 20 år med möjlighet till fem års förlängning vid utebliven uppsägning.



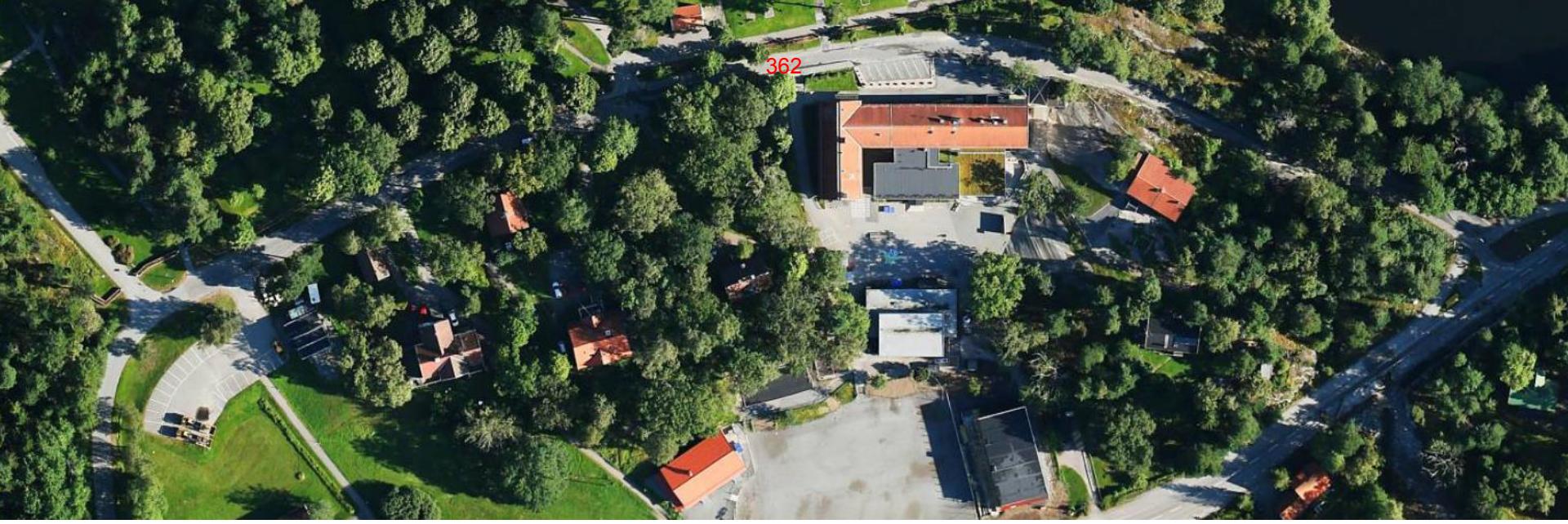
Återstår inom ramen för huvudprojektet cirka 40 500 000 kronor efter att detta startbesked beviljats.

## Bilagor

### b\_parkeringsanalys

Lars Nylund  
Enhetschef  
Fastighetsutvecklingsenheten

Anders Ahlén  
Projektledare  
Fastighetsutvecklingsenheten



# BOO KYRKA PARKERINGSANALYS

2015.02.24

# Syfte

Lösa kyrkans och skolans p-behov

Förlägga parkeringar längre bort  
från skolan

Underlätta för gång- och cykeltrafik  
i området



# Förslag till utökad parkering

0 5 10 20 Meter

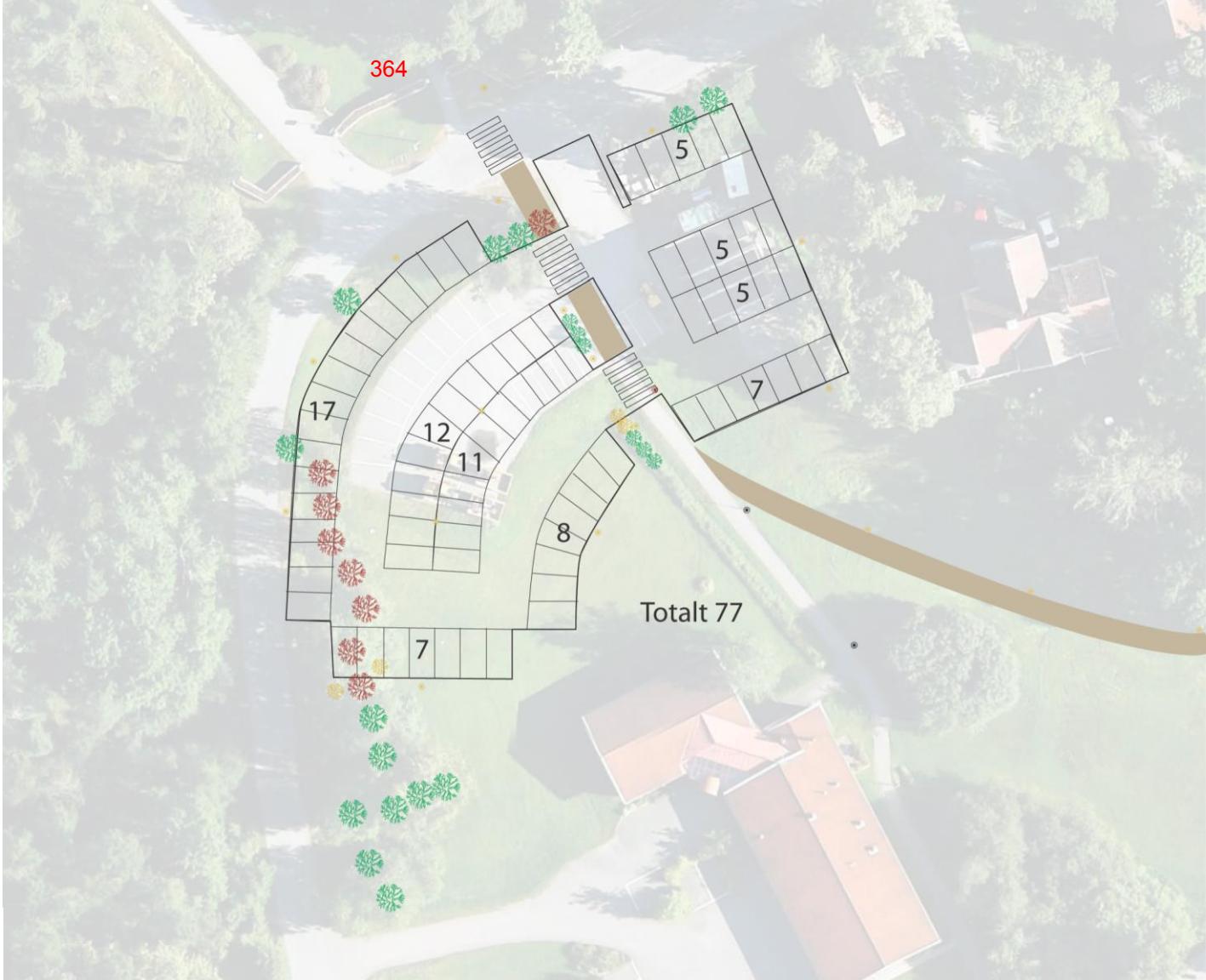


- Ny belysning
- Belysning tas bort

- Befintligt träd
- Träd tas bort

- Nytt buskage
- Buskage tas bort

- Ny gångväg
- Nytt övergångsställe

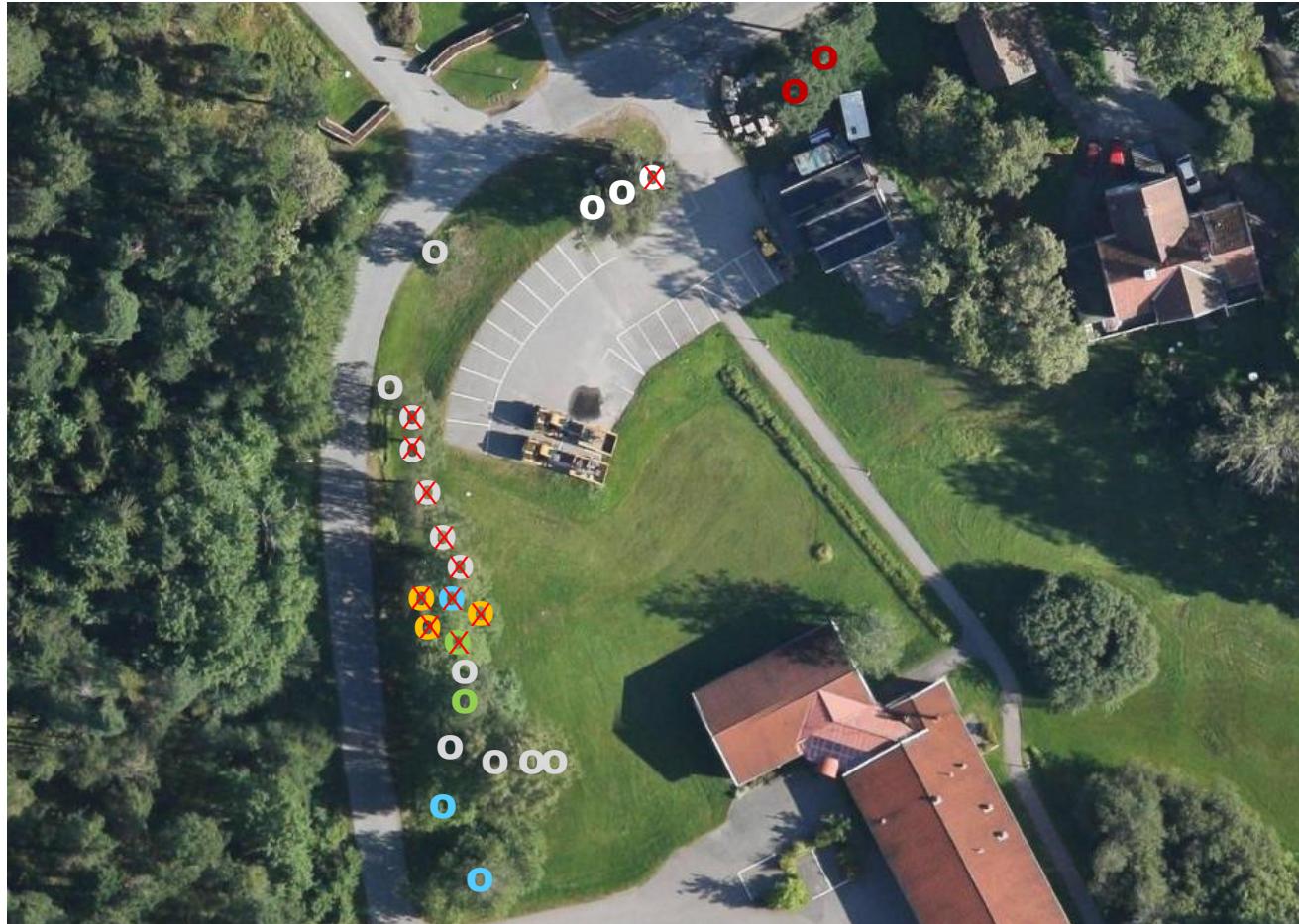


# Trädbestånd invid parkeringen

- Björk
- Sälg
- Al
- Tall
- Buske

## Avlägsnas

- 6 björkar
- 3 buskage
- 1 sälg
- 1 al



# Några träd sparas



# Kantstensparkeringar tas bort underlättar för utryckningsfordon & bussar





— Befintlig gångväg  
— Befintlig gång- & cykelväg  
— Ny målning i gatan

— Ny gångväg  
— Nytt övergångsställe  
— Fartsäkrat befintligt övergångsställe

———— Övergångsställe tas bort  
—— Kantparkering tas bort  
→ Enkelriktning vänds

— 15 min parkering  
— Kiss & Ride

— Backningsfri lastzon  
— Utökad parkering

0 12,5 25 50 Meter

N

**RAMBOLL**

# Förslag: Bredda gångbanan in mot kyrkmur



Kommunstyrelsen

## Lånecyklar i Nacka

Motion den 10 september 2012 av Sidney Holm (MP)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige konstaterar att intentionerna bakom förslagen i motionen är tillgodosedda genom det som kommunfullmäktige angett om system för lånecyklar i cykelstrategin. Det ingår i natur- och trafiknämnden ansvar att fatta erforderliga beslut för att ett sådant system ska kunna etableras när det finns ett juridiskt hållbart sätt att gå tillväga. Motionen är därmed färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Sidney Holm (MP) har i motionen föreslagit att kommunen ska se till att det kommer ett system med lånecyklar till Nacka.

Kommunfullmäktige har i den nyligen antagna cykelstrategin uttalat att cykeln fungerar som ett komplement till de övriga kommunikationsmedlen men att alla äger inte en cykel och att eftersom det kan vara svårt att ta cykeln med kollektivtrafiken är den inte alltid med då den behövs. Kommunfullmäktige tycker att ett lånecykelsystem kan vara ett bra sätt att marknadsföra cykeln i stort.

Kommunen har tittat på olika lösningar under de senaste åren men hittills har det inte funnits något sätt att göra som uppfyllt kraven på att inte strida mot lagen om offentlig upphandling eller kommunallagen. Nacka kommun planerar nu att göra en upphandling tillsammans med Stockholm stad, planerad till 2016/2017, eftersom ett gemensamt system skulle göra det enkelt att ta en cykel i ena kommunen och lämna den i den andra. Om det dessförinnan kommer fram ett förslag som är juridiskt acceptabelt kommer natur- och trafiknämnden att lyssna på det och ta ställning till om det är möjligt genomföra det.



## Förslagen i motionen

Sidney Holm (MP) har i motionen föreslagit följande.

1. Kommunen beslutar om ett undantag i sin reklampolicy för att tillåta reklamfinansierade cyklar.
2. Kommunen omgående tar upp kontakten med Clearchannel för att få till stånd ett avtal om lånecyklar till säsongen 2013.

Förslagen motiverades huvudsakligen enligt följande.

- Lånecyklar har under de senaste åren införts i en rad städer runtom i världen, mestadels via reklamfinansierade system tillhandahållna av de stora aktörerna på marknaden. Först ut i Sverige var Stockholms kommun, där cyklar har nu rullat på stadens gator sedan 2006 och ökar i popularitet och antal för varje år som går. Förhoppningen är att fler och fler kommuner skaffar lånecykelsystem som kan knytas ihop med Stockholms system
- Det finns många fördelar med lånecyklar. Man väljer själv i vilket cykelställ som man vill hämta eller lämna tillbaka cykeln i. Servicen sköts av ett serviceteam, så cykeln är alltid oljad, servad och pumpad. Statistik visar att viljan att cykla har ökat kraftigt det senaste årtiondet, detta har till stor del skett trots stadsplaneringen, inte på grund av den. Cykeln är ett praktiskt transportmedel som inte minst tillsammans med kollektivtrafik kan erbjuda billiga, flexibla, mer miljövänliga transporter och dessutom göra en betydligt trevligare stadsplanering möjlig.
- Ett system med lånecyklar skulle stimulera kommunens invånare att cykla, att lånecyklar skulle fungera som reklam-pelare för cykling och att lånecyklar skulle bli en pusselbit i kommunens profil som ekokommun. En cyklad mil istället för att köra bil, ger minskade koldioxidutsläpp med i genomsnitt 2 kg. Den som cyklar får samtidigt motion och därmed bättre hälsa.

Sidney Holm framför mot denna Bakgrund att kommunen snarast behöver införa lånecyklar och dessutom ha med utrymme för lånestationer i den framtida stadsplaneringen.

## Tekniska nämndens utredning och bedömning

Tekniska nämnden förslog i beslut den 11 februari 2014, § 23 att fullmäktige skulle fatta följande beslut.

*"Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdig behandlad genom att tekniska nämnden 2013-03-19 har gett trafikenheten i uppdrag att via samarbete med Stockholm inför nästa avtalsperiod för lånecyklar undersöka möjligheten att starta ett med Stockholm kompatibelt system i Nacka. Dessutom har enheten i uppdrag att undersöka andra möjligheter att innan 2017 införa ett lokalt system i Nacka. Det senare arbetet pågår genom att underlag tas fram för upphandling av ett sådant system."*



## Stadsledningskontorets utredning och förslag

Kommunfullmäktige antog den 27 oktober 2014, § 188, en cykelstrategi. I den uttalas följande om lånecyklar.

*"Lånecykelsystem har etablerats på flera platser runt om i Sverige. Dessa fungerar som ett komplement till de övriga kommunikationsmedlen. Alla äger inte en egen cykel och eftersom det kan vara svårt att ta cykeln med kollektivtrafiken är den inte alltid med då den behövs. Ett lånecykelsystem kan samtidigt vara ett bra sätt att marknadsföra cykeln i stort."*

Kommunfullmäktige har därmed genom cykelstrategin tagit ställning för att det är positivt med ett system med lånecyklar inom kommunen.

Vidare har kommunfullmäktige i beslutet om mål och budget den 24 november 2014, § 216, noterat det så kallade majoritetsprogrammet, som uttrycker alliansmajoritetens gemensamma ambition för mandatperioden 2015-2018. I majoritetsprogrammet anges följande på temat lånecyklar:

*"Vi vill underlätta för mäniskor att välja cykel framför bilen och då måste det vara tryggt och smidigt att cykla. Nacka ska ha sammanhangande och säkra cykelstråk. Cykelstrategin, som tagits fram under 2014, ska genomföras med utbyggnad av nya cykelbanor och cykelparkeringsplatser i bra kollektivtrafiklägen. Vi vill få tillstånd ett system med lånecyklar i Nacka utan att skattefinansiera verksamheten. Vi är därför beredda att, om nödvändigt, ändra i de riktlinjer som finns för skytning."*

I reglementet för natur- och trafiknämnden har kommunfullmäktige skrivit in att system för lånecyklar ingår i nämndens ansvarsområden.

## Stadsledningskontorets förslag

Kommunfullmäktige har, som angetts ovan, tagit ställning för att det ska komma till ett system för lånecyklar i Nacka. Enligt stadsledningskontorets uppfattning är det dock inte avsett att kommunen ska vara huvudman för det eller på annat sätt finansiera det.

Trafikenheten har tittat på olika lösningar men hittills har det inte funnits något sätt att komma fram som uppfyllt kraven på att inte strida mot lagen om offentlig upphandling eller kommunallagen regler om att kommunen inte får gynna enskild näringsidkare. Den lösning som tekniska nämnden åsyftade i sitt förslag till beslut i februari 2014 gick inte att genomföra då det ställdes krav på kommunal finansiering.

Avsikten är nu att Nacka kommun ska göra en upphandling tillsammans med Stockholm stad, som planeras till 2016/2017. En gemensam upphandling med Stockholm skulle medföra att det blir enkelt att ta en cykel i ena kommunen och lämna den i den andra. Om det dessförinnan kommer förslag från någon som håller i lånecykelsystem som är juridiskt acceptabelt utgår stadsledningskontoret från att natur- och trafiknämnden kommer att lyssna på det och genomföra det om det är möjligt.



## Förslagens ekonomiska konsekvenser

Kommunen ska möjliggöra ett system med lånecyklar, inte till några delar finansiera det.

### Konsekvenser för barn

Varje gång någon väljer cykel i stället för bil är det bra för miljön och en bra miljö medför positiva konsekvenser för barn.

### Bilagor

Protokollsutdrag med tekniska nämndens förslag till beslut den 11 februari 2014, § 23  
Motion

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör



374

2014-02-11

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Tekniska nämnden

§ 23

TN 2013/12-519

## Lånecyklar i Nacka

Motion den 12 september 2012 av Sidney Holm och Per Chrisander

### Beslut

Tekniska nämnden föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdig behandlad genom att tekniska nämnden 2013-03-19 har gett trafikenheten i uppdrag att via samarbete med Stockholm inför nästa avtalsperiod för lånecyklar undersöka möjligheten att starta ett med Stockholm kompatibelt system i Nacka. Dessutom har enheten i uppdrag att undersöka andra möjligheter att innan 2017 införa ett lokalt system i Nacka. Det senare arbetet pågår genom att underlag tas fram för upphandling av ett sådant system.

### Ärendet

Miljöpartiet de gröna har i en motion till kommunfullmäktige fört fram att kommunen snarast borde se till att ett lånecykelsystem införs i Nacka. Trafikenheten har under 2013 fört en diskussion med Clear Channel om att införa systemet i Nacka. Tekniska Nämnden beslutade dock 2013-03-19 bl.a. att avstå från att teckna avtal med Clear Channel. Det främsta skälet till beslutet var att företaget krävde upplåtelse på minst 10 år medan Stockholms kommun kommer att handla upp sitt system igen 2017. Om en annan leverantör vinner kommer Nacka stå med ett system som inte är kompatibelt med stadens, samtidigt som vi har upplåtit ett stort antal platser för reklam. Trafikenhetens bedömning är att det då kommer att bli svårt att hitta tillräcklig mängd nya reklamplatser för ett nytt system.

För att undersöka möjliga alternativ för att införa lånecykelsystemet i Nacka undersöks också möjligheterna till att handla upp ett separat system för Nacka. Detta arbete med handla upp en så kallad koncession pågår och väntas vara klart för ställningstagande före sommaren 2014. Arbetet utgår från att nuvarande regelverk kring upplåtelse och bygglov för reklamskyltar kan inrymma erforderligt antal skyltar.

### Förslagen i motionen

Miljöpartiet de gröna har i en motion till kommunfullmäktige fört fram att kommunen snarast borde se till att ett lånecykelsystem införs i Nacka, liknande de system som redan finns i Stockholm och Solna. Miljöpartiet yrkar i motionen på att kommunen beslutar om ett undantag i sin skyldpolicy för att tillåta reklamfinansierade cyklar, samt att kommunen omgående tar upp kontakten med Clear Channel för att få till ett avtal om lånecyklar till säsongen 2013.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2014-02-11

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Tekniska nämnden

Forts § 23

**Enhetens utredning och bedömning**

Trafikenheten har under tidig vår 2013 utrett frågan om lånecykelsystem och haft en nära dialog med företaget som tillhandahåller systemet i Stockholms kommun. Tekniska nämnden beslutade 2013-03-19 att:

- Avstå från att teckna avtal om lånecykelsystem på villkor som framförhandlats med Clear Channel.
- Att uppdra åt trafikenheten att undersöka möjligheten till upphandling av lånecykelsystem fram till 2017, samordnat med Stockholms kommande upphandling från samma år.
- Att uppdra åt trafikenheten att göra en översyn av tekniska nämndens riktlinjer för reklamskyltar utifrån erfarenheterna från detta ärende och att ta initiativ för att initiera motsvarande arbete avseende miljö- och stadsbyggnadsnämndens riktlinjer.
- Att trafikenheten kontinuerligt ska informera nämnden om utvecklingen i ovanstående uppdrag.

Skälet till att Tekniska nämnden beslutade att avstå från att teckna avtal var främst att avtalet mellan Clear Channel och Stockholms stad går ut 2017 då en ny upphandling förväntas ske. Om någon annan aktör än Clear Channel vinner upphandlingen i Stockholms kommun 2017 skulle Nacka kommun ha ett system som med stor sannolikhet inte är kompatibelt med det i Stockholm. Clear Channel skulle då enligt deras krav i förhandlingen kunna säga upp avtalet vad gäller cykelhanteringen men ha kvar reklamvitrinerna mot avgift för markupplåtelsen hela 10-årsperioden ut, d v s ytterligare 5 år.

För att undersöka möjliga alternativ för att införa lånecykelsystemet i Nacka undersöks nu också möjligheterna till att handla upp ett separat lokalt system för Nacka. Detta arbete med handla upp en så kallad koncession pågår och väntas vara klart för ställningstagande före sommaren 2014. Arbetet utgår från att nuvarande regelverk kring upplåtelse och bygglov för reklamskyltar kan inrymma erforderligt antal skyltar.

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2014-01-30

Bilaga 1 motion

**Beslutsgång**

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2014-02-11

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Tekniska nämnden

Forts § 23

**Protokollsanteckningar**

Soledad Aguilar (C) lät anteckna följande till protokollet;  
"Centerpartiet ser positivt på en utveckling av länecyklar i Nacka kommun framöver.  
Nuläget gör dock att vi måste avvakta med ett beslut för att tillförsäkra att systemet blir det  
mest funktionella och kostnadseffektiva för Nackaborna"

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

# miljöpartiet de gröna



Motion om att skyndsamt bygga ut ett lånecykel system i Nacka som ska stå klart år 2013

*Motion till Nacka kommunfullmäktige 2012-09-10*

*Sidney Holm*

*Miljöpartiet de gröna*

Lånecyklar har under de senaste åren införts i en rad städer runtom i världen, mestadels via reklamfinansierade system tillhandahållna av de stora aktörerna på marknaden, Clearchannels Citybikes eller Styr & Ställ från JC Decaux. Först ut i Sverige var Stockholms kommun. Där valde man Clearchannel, "uppfinnaren" av lånecykeln. Deras cyklar har nu rullat på Stockholms gator sedan 2006 och ökar i popularitet och antal för varje år som går.

Förhoppningen är att fler och fler kommuner skaffar lånecykelsystem som kan knytas ihop med Stockholms system

Det finns många fördelar med lånecyklar. Du väljer själv i vilket cykelställ som du vill hämta eller lämna tillbaka cykeln i. Servicen sköts av ett serviceteam, så din cykel är alltid oljad, servad och pumpad.



*Första Stockholmskommun utanför Stan att införa systemet med lånecyklar blev Lidingö, tätt följt av Solna.*



Ungefär hälften av alla bilresor är enligt Vägverket kortare än 5 kilometer och många väljer bilen därfor att det inte finns något bra kollektivt färdsätt för hela den sträckan man ska ta sig. Statistik visar att viljan att cykla har ökat kraftigt det senaste årtiondet, detta har till stor del skett TROTS stadsplaneringen, inte på grund av den. Cykeln är ett praktiskt transportmedel som inte minst tillsammans med kollektivtrafik kan erbjuda billiga, flexibla, mer miljövänliga transporter och dessutom göra en betydligt trevligare stadsplanering möjlig.

# miljöpartiet de gröna



System med lånecyklar tror vi skulle stimulera cyklande för kommunens invånare. Cykeln är en viktig del i samhällets transportsystem och lånecyklar fungerar också som reklamplare för cykling. Lånecyklar skulle dessutom bli en pusselbit i vår profil som ekokommun.

Vi har alla ett ansvar för att klimatmålen nås och kombinationen av kollektivtrafik och cykel är ett sätt att flytta fram positionerna. Mer än en tredjedel av ett genomsnittligt tjänsteföretags koldioxidutsläpp kommer från personalens resor till, från och i arbetet. En cyklad mil istället för att köra bil, ger minskade koldioxidutsläpp med i genomsnitt 2 kg. Den som cyklar får samtidigt motion och därmed bättre hälsa.



Tjänstemännen i Nacka kommun har tidigare fört samtal med Clearchannel som är positiva till att etablera utlåningsplatser även i Nacka men projektet föll på Nacka kommuns policy att inte tillåta reklam på kommunens mark.

Miljöpartiet anser att vi snarast behöver införa lånecyklar i Nacka och dessutom ha med utrymme för länestationer i den framtida stadsplaneringen. Det är viktigt att vi kommer igång redan nu så att vi inte bygger bort möjligheterna vid den planerade förtätningen av västra Sicklaön och Kvarnholmen.

**Miljöpartiet de gröna yrkar på att**

1. kommunen beslutar om ett undantag i sin reklampolicy för att tillåta reklamfinansierade cyklar.
2. Kommunen omgående tar upp kontakten med Clearchannel för att få till stånd ett avtal om lånecyklar till säsongen 2013.

Sidney Holm (mp)