



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2014-10-27

Dnr KFKS 2014/372-214

Projekt 9233

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, 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.

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att den befintliga, men outnyttjade, byggrätten som finns på taken justeras så att påbyggnader i en våning medges 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 iordningsställas, bland annat med gångvägar och trappor. Det befintliga parkeringsgaraget föreslås utgöra en del av en större gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål.

Länsstyrelsen har haft synpunkter på hur detaljplanen behandlar risken för markförorenningar. Planbeskrivningen har kompletterats med detta. I övrigt håller Länsstyrelsen med om kommunens bedömning om att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Tekniska nämnden har haft synpunkter på bland annat den tillfälliga lösningen med korttidsparkering längs Fabrikörvägen, i samråd med trafikenheten har trafiklösningarna setts över. Fabrikörvägen får dock sin slutliga utformning när den planläggs i kommande detaljplaneetapper.

Bostadsrättsföreningen direkt väster om planområdet samt ett stort antal närboende har varit negativa till förslaget att tillåta påbyggnader på befintlig byggnad, detta med hänvisning till påverkan på solljus, utsikt och insyn. Många har även belyst vikten av att få en hållbar och fungerande parkeringslösning. Flera av de närboende har även passat på att lämna synpunkter på den bebyggelse som detaljplaneprogrammet föreslår söder om Fabrikörvägen.

Bakgrund

Delegationsbeslut om samråd för detaljplanen för Nacka strand, norra branten delplan 2 fattades av planchefen den 19 juni 2014. Samrådstiden pågick mellan den 30 juni och den 5 september 2014, totalt 10 veckor. Samrådstiden var längre än vanligt eftersom den pågick över sommarmånaderna.

Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 20 augusti i en lokal på Augustendalsvägen 7. Mötet besöktes av cirka 40 personer och de allra flesta var närboende. Många uttryckte sin kritik mot föreslagna påbyggnader samt framförde oro och funderingar kring parkeringslösningar, grönområden, trafikstörningar, solljus och utsikt mm. Denna samrådsredogörelse har upprättats under september och oktober 2014.

Förändringar i planförslaget

- Kvartersmarken har utökats med en meter norrut för att tydliggöra ansvarsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats.
- Området där förskola tillåts har utökats för att ge en större flexibilitet för olika planlösningar.
- Bestämmelsen om balkonger justeras så att balkongdjupet begränsas till 2 meter och så att inglasning inte tillåts.
- Bestämmelsen om fasadmateriäl justeras så att det inte längre behöver vara ljusa materiäl. Slutlig bedömning om lämplighet görs i bygglovskedet.
- Den illustrerade gångvägen inom naturmarken flyttas norrut
- Genomförandedelen av planbeskrivningen har utvecklats med avseende på fastighetsbildningsfrågor och gemensamhetsanläggning.
- En bestämmelse har lagts till om att byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna och förtydliganden har gjorts i vissa avsnitt.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU), Nacka kommun
- Utbildningsnämnden, Nacka kommun
- Luftfartsverket
- Trafikverket
- Försvarsmakten
- Stockholms läns museum
- Vattenfall eldistribution AB
- AB Fortum Värme

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen Stockholms län
- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Nacka Energi AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Nacka Miljövårdsråd

Ett yttrande har även inkommit från angränsande bostadsrättsförening, samma yttrande har även inkommit som separata yttranden från 42 boende. 6 stycken närboende har även inkommit med eget formulerade yttranden.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, Nacka kommun**, har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Planenhetens kommentar: Noteras.

2. **Länsstyrelsen Stockholms län** bedömer att detaljplanen, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL, under förutsättning att deras påpekanden om förorenad mark, kulturmiljö och dagvatten beaktas.

När det gäller markföroreningar påpekar Länsstyrelsen att det i finns ett riskklassat objekt vid den f.d. automobilfabriken som har tilldelats riskklass 1, men att detaljplanens planbeskrivning inte behandlar detta. De menar att det inte går att utesluta spridning av föroreningar till Sicklaön 369:32 och att det därför behöver säkerställas att området är lämpligt för bostadsändamål och förskola innan detaljplanen går vidare till nästa skede. Det gäller även friytor inom kvartermark för bostäder och förskola. Länsstyrelsen ser helst att undersökningar utförs i tidigt

skede för att identifiera riskområden och på så vis kunna minska risker för spridning och exponering av föroreningar vid markarbeten och ändrad markanvändning. De påpekar att frågan ska bevakas i samråd med tillsynsmyndigheten och det bör ske enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och utföras på ett hållbart sätt.

Länsstyrelsen betonar att det är viktigt att de framtida detaljplanerna i Nacka strand samordnas. De menar att det är värdefullt att inspireras av platsens historia och tidigare användning då allmänna platser ska tas över av kommunen och delvis byggas om i samband med detta.

Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att i möjligaste mån följa förslagen på principlösningar för dagvattenhantering som finns med i den till detaljplanen tillhörande dagvattenutredningen.

Slutligen skriver Länsstyrelsen att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.

När det gäller markföroreningar har kommunens miljöenhet bedömt riskerna som små att eventuella föroreningar skulle ha spridits på så sätt att de påverkar möjligheten att tillåta bostäder inom planområdet. I största delen av området skiljs marknivån från bostadslägenheterna av flera våningar med källare och parkeringsplan. I den projektering av vägar i anslutning till planområdet som kommer genomföras under våren 2015 kommer även eventuella markföroreningar undersökas. I händelse av att föroreningar påträffas kommer kommunen att veta detta innan detaljplanen antas, och eventuella revideringar kan då göras om det behövs för att säkerställa att området blir lämpligt för bostäder. Ett avsnitt om detta läggs till i planbeskrivningen.

I detaljplaneprogrammet för Nacka strand uttrycks det att stadsdelens kulturhistoriska kvaliteter är något att ta fasta på i gestaltningen av det offentliga rummet och av tillkommande eller förändrad bebyggelse. Även om Nacka strand kommer att förändras i flera avseenden så kommer de olika historiska skikten kommer att bevaras. För aktuellt planområdet kommer den stora tegelbyggnaden fortsättningsvis att vara tydligt avläsbar och signalera den epok när Nacka strand utvecklades från en industrimiljö till ett kontorsområde. Gestaltningen av de allmänna platserna styrs inte närmare i detaljplanen, men kommunens inställning är att kulturmiljön är en viktig inspiration samtidigt som plats även ska finnas för helt nya inslag.

3. **Tekniska nämnden, Nacka kommun,** anser att de parkeringsplatser för hämtning och lämning av förskolebarn som redovisas i planbeskrivningen inte är tillräckliga. De menar att en förutsättning för aktuell detaljplan ska vara att det i kommande detaljplan för Fabrikörvägen skapas fler parkeringsplatser. Tekniska nämnden anser även att tillfälliga åtgärder för en ombyggnad av Fabrikörvägen bör tas fram för att säkerställa framkomligheten för sophämtning och varutransporter till förskolan mm.

Vidare anser Tekniska nämnden att det är positivt att befintligt grönområde planläggs som allmän plats, natur. De påpekar dock att planområdet innehåller delar av befintlig trappled och gångväg, och att dessa anläggningars vidare anslutningar måste säkerställas i väntan på planläggning av angränsande områden, exempelvis genom avtal. Det är viktigt att det påbörjade arbetet med en genomgång av anläggningar som bör bli allmänna fortsätter.

Tekniska nämnden belyser att hela planområdet inte kan tillgänglighetsanpassas på grund av den branta terrängen samt den redan anlagda infrastrukturen, vilket är negativt. Positivt är dock att boende kan angöra direkt från Fabrikörvägen, som inte är så brant här. Vid genomförandet bör bland annat belysning och fallrisker ses över av trygg- och säkerhetsskäl sett till att området utgör en boendemiljö.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen har, i dialog med trafikenheten, utvecklats med avseende på provisoriska och permanenta åtgärder på Fabrikörvägen för behov av parkering och angöring. Den slutliga utformningen bestäms dock i kommande detaljplaneetapper som omfattar Fabrikörvägen. Den permanenta utformningen tas fram i det samordningsprojekt som har startat för Nacka strand och där är även trafikenheten representerade.

De befintliga gångstråk och trappor som delvis omfattas av denna detaljplan kommer att planläggas i sin helhet för att på så vis ansluta till omgivande gator så att de utgör ett sammanhängande gångvägnät. Dock kommer inte alla anslutande gångstråk planläggas samtidigt till följd av att planeringen och genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand har delats upp i olika etapper. Behov av avtal för att säkerställa stråken under planeringen ses över.

Vissa frågor rörande tillgänglighet, trygghet och säkerhet påverkas av detaljplanens utformning, mycket hanteras dock i projektering av allmänna anläggningar och i genomförandet, och där kommer dessa frågor att hanteras. Utformningskrav ska följa de krav som kommunen sätter upp och regleras bland annat i tillhörande exploateringsavtal.

4. **Kulturnämnden, Nacka kommun,** tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att färgsättningen på föreslagna påbyggnader blir mörkare och mer nedtonad samt att offentlig konst integreras i den fortsatta processen.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. När det gäller färgsättning justeras den aktuella bestämmelsen så att det tas bort att materialen ska vara ljusa. Skrivningen om att färgen inte ska vara reflekterande eller vit som är bländande står kvar. På så sätt anger bestämmelsen vad som inte är lämpligt, men att exakt utformning/materialval prövas i bygglovskedet. Även i bygglovprövningen tas frågor som anpassning till kulturmiljö med i bedömningen och bedömning av antikvarisk expertis kan tas in vid behov.

Frågor kring offentlig konst i staden är viktiga. Men med tanke på de mål som finns i detta projekt har fokus varit på andra frågor än att integrera konstnärlig utsmyckning. Konstnärlig gestaltning kommer dock alltid in i processen genom att det är utbildade arkitekter som arbetar med gestaltningen av såväl byggnader som offentliga ytor. De områden som nu planläggs som allmän plats kan med fördel användas för konstnärliga installationer i

framtiden, men det har inte varit en del av planprocessen. I de kommande detaljplanerna i Nacka strand, där viktiga torg och platser gestaltas, kommer ett utvecklat konstnärligt arbete komma bättre till pass.

5. **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting** ser positivt på detaljplanens intentioner som även är i linje med den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, där Nacka strand beskrivs som en del av den centrala regionkärnan. De skriver också att områdets lokalisering nära framtida tunnelbana och omvandlingen till bostäder innebär att Nackas åtagande i Stockholmsförhandlingen fullföljs. De anser även att det är nödvändigt att kommunen fullföljer sina ambitioner att anpassa Augustendalsvägen bättre för gång- och cykeltrafikanter samt att den planerade uppgraderingen av hållplatslägen för buss- och båttrafik fullföljs.

Trafikförvaltningen saknar uppgifter om hur busstrafiken på J V Svenssons torg ska hanteras och vill gärna se att aktuell detaljplan även inkluderar lösningen för bussarna. De framhäver också att det är av yttersta vikt att busstrafikens förutsättningar antingen förblir oförändrade eller, med fördel, förbättras, samt att närliggande verksamheter och aktiviteter på torget behöver ta hänsyn till busstrafiken.

Trafikförvaltningen skriver att de i tidigare samråd för detaljplaneprogrammet för Nacka strand lyft fram vikten av en helhetssyn för kollektivtrafiken i området och de ser positivt på att kommunen uppmärksammar platsens värde som bytespunkt mellan olika kollektiva färdmedel. De menar även att en uppgraderad snedbanhiss är önskvärd och nödvändig, de trycker även på att den måste vara fullt tillgänglighetsanpassad.

Slutligen tar Trafikförvaltningen upp buller och de menar att planbeskrivningen ska beskriva buller från hållplatser, både ljud från accelererande bussar, samt utrop från bussars yttre högtalare, samt hur det säkerställs att dessa ljud inte genererar störning för de boende. De skriver att det, baserat på erfarenhet, ofta är lågfrekvent buller från tomgångskörning och start som upplevs störande. De framför att för planerad bebyggelse som vetter mot trafikerade gator ska utformningen ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum med avseende på buss och båttrafik.

Planenhetens kommentar. Planenheten vill tydliggöra att detta förslag till detaljplan gäller för de delar som framgår av plankartan. Den framtida lösningen för busshållplatserna vid J V Svenssons torg kommer att omfattas av en annan detaljplan som avses påbörjas inom kort. Planenheten noterar dock synpunkterna och i kommande detaljplanering av de gator som berör busstrafiken kommer en utökad dialog med trafikförvaltningen och andra berörda aktörer att genomföras.

Planenheten håller med om att en helhetssyn för kollektivtrafiken är viktig. Eftersom det är många parametrar som avgör hur linjenät och turtäthet ser ut, samt att behoven kan variera före och efter utbyggd tunnelbana, föreligger behov av kontinuerlig kontakt mellan kollektivtrafikens huvudman och kommunen. I det antagna detaljplaneprogrammet för

Nacka strand anges principer för kollektivtrafiken, dessa är fortsättningsvis vägledande för de kommande detaljplanerna.

När det gäller lågfrekvent buller från bussars tomgångskörning och högtalarutrop är avståndet mellan planområdet och busshållplats som minst ca 50 meter och som mest ca 190 meter. Till följd av detta avstånd, samt att det till största delen handlar om befintliga byggnader, bedömer kommunen att det inte behövs några speciella åtgärder med tanke på lågfrekvent buller. I framtida detaljplaner, där det föreslås nybyggnad av bostäder vid busshållplats, kommer denna fråga att behöva undersökas mer i detalj i samråd med trafikförvaltningen.

6. **Nacka Energi AB** har ingen erinran mot planförslaget men de upplyser om att planområdets elförsörjning idag sker från en transformatorstation som står på andra sidan Fabrikörvägen. De anger att då byggnaden föreslås omvandlas till bostäder ska anslutningspunkten flyttas till en elcentral inom byggnaden för att uppfylla lagen om nätkoncession.

Nacka energi tydliggör även att kostnader för flyttning eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploitören samt att beställning av detta ska ske i god tid.

Planenhetens kommentar: Upplysningarna noteras, förtydligande gällande anslutningspunkt för el görs i planbeskrivningen.

7. **TeliaSonera Skanova Access AB** har ingen erinran mot planförslaget men de upplyser om att de har optokablar utmed gatan som försörjer befintlig byggnation samt att det även finns ledningar som ej är i bruk idag inom planområdet. Generellt önskar Skanova att behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. De förutsätter att eventuella kostnader i samband med flytt av befintliga anläggningar bekostas av den som initierar flytten.

Planenhetens kommentar: I detaljplanen föreslås inte någon åtgärd som gör att befintliga optokablar behöver flyttas. Berörd ledningsägare har att bevaka att ledningar har erforderliga rättigheter på privatägd mark.

Inkomna synpunkter från föreningar

8. **Nacka miljövårdsråd** upplyser om att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden, 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 att 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 miljövrådsråd 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. 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 utsikten från "bakomliggande" naturmark. Nacka miljövrådsråd skriver att ombyggnad till bostäder med tillkommande balkonger kommer att påverka kulturmiljön negativt och att det strider mot riksintressen.

Nacka miljövrådsråd anser att kontorslokalerna inte ska omvandlas till bostäder och att inga utbyggnader på taken får göras.

De framhåller att de är tveksamma till om ytorna för lek, rekreation och sportaktiviteter är tillräckliga i närheten av bostäderna.

Nacka miljövrådsråd uttrycker en skepsis mot kommunens ambition att möjliggöra för bostäder till de som vill flytta till Nacka. De menar att kommunen inte ska underlätta inflyttningen till Stockholm genom att tillåta alldeles för hög exploatering med bostäder som försämrar för miljö och befintliga invånare.

Nacka miljövrådsråd ställer sig positiva till en upprustning av snedbanehissen, men de tycker även att en vertikal hiss borde byggas som reserv. De är även positiva till att kommunen tar över de anläggningar som har en funktion för allmänheten.

Slutligen vill miljövrådsrådet att kommunen ska ställa krav på ekologiskt byggande om förslaget ändå går igenom och att energieffektivitet, grönytefaktor, transportbehov, dagvattenrening och solenergi mm ska beaktas.

Planenhetens kommentar. Det stämmer att planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövrården och hänsyn har tagits till detta. 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 sitt samrådsyttrande på denna detaljplan. Planförslagets påverkan på Nationalstadsparken bedöms vara begränsad, även om Nacka strand är synligt från bland annat Djurgården. Planenheten är medveten om strandskyddsfrågan och bedömer att det finns särskilda skäl för att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt. Dock säkerställs allmänhetens tillgänglighet 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. 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 rekreationsmiljöer.

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.

När det gäller snedbanehissen så omfattas den av detaljplanen för Nacka strand, norra branten delplan 1. Synpunkten hanteras inom det ärendet.

Plan- och bygglagen tillåter inte att kommunen reglerar exempelvis hur en byggnad värms upp. I Nacka strand är dock bebyggelsen redan ansluten till fjärrvärmenät 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

9. **Brf. Gustafshög, ägare till fastigheten Sicklaön 369:38** direkt väster om planområdet, anser att de kommer att påverkas av planförslaget och de motsätter sig att planändring sker eftersom de menar att förslaget till detaljplan medför stora nackdelar för föreningen i form av försämrade parkeringsmöjligheter samt minskat ljusinsläpp och utsikt för vissa bostadslägenheter. Föreningen menar vidare att om kommunen säkerställer föreningens parkering och att befintliga bostäders ljusinsläpp och utsikt inte försämrats har föreningen inget emot att byggnadens användning ändras till att avse bostäder.

Brf. Gustafshög framhåller att de nu gällande detaljplanerna DP 4 och DP 439 har pågående genomförandetid tom. 2018-02-22, att föreningen berörs av den nu föreslagna ändringen samt att de motsätter sig planändring under pågående genomförandetid.

Parkering

Föreningen skriver att de boende idag hyr parkeringsplatser i den byggnad som omfattas av aktuellt planförslaget samt att det i garaget ryms ca 160 bilplatser. De menar att parkeringsplatserna inte kommer att räcka till för föreningen och för de nya bostäderna om parkeringstalet om 0,8 platser/lägenhet ska tillämpas.

Föreningen beskriver i sitt yttrande att deras fastighet såldes av en tidigare fastighetsägare i Nacka strand samt att kommunen och den tidigare fastighetsägaren

i genomförandet av den detaljplanen skulle ha säkerställt att de boende fick tillgång till parkering, den dåvarande ägaren genomförde dock inte detta.

Föreningen skriver att Fabrikörvägen i gällande detaljplaner anges som gemensamhetsanläggning där föreningen ska vara en av delägarna. De anger att föreningen idag har servitutsrätt att använda Fabrikörvägen för bland annat uppställningsplatser, och att de motsätter sig att planförslaget innebär att Fabrikörvägen ska bli kommunal gata och att parkeringsplatser därmed inte kan reserveras för boende.

Föreningen menar att parkeringsfrågan inte är löst i förslaget till detaljplan. De menar att det är för diffust att hänvisa till en ”framtida gemensamhetsanläggning” som sträcker sig över flera fastigheter och flera detaljplaner men vars exakta utbredning inte redovisas. Föreningen menar att det måste framgå av detaljplanen vilken kvartermark som avses ingå i en gemensamhetsanläggning så att inga tveksamheter uppstår. De befarar att exploatören inte heller i detta ärende kommer att lösa parkeringsfrågan utan anser att kommunen behöver ta det ansvaret med tydlig reglering i exploateringsavtal med exploatören. De framhåller också att klarlagda gränser även är en förutsättning för föreningens möjlighet att som sakägare kunna ansöka om förrättning.

Föreningen menar att kommunen, genom exploateringsavtalet, ska säkerställa att föreningen får tillgång till minst 0,8 parkeringsplatser/lägenhet och att föreningen inte ska bära kostnader för inrättandet av gemensamhetsanläggningen eller anläggande av parkeringsgaraget. De vill även att kommunen ska säkerställa att parkeringsplatser belägna närmast föreningens fastighet skall omfattas i gemensamhetsanläggningen som föreningen ska delta i.

Ljusinsläpp

Föreningen påpekar att en av föreningens byggnader, med adress Fabrikörvägen 12, ligger i anslutning till de föreslagna påbyggnaderna inom planområdet och de menar att det inte kan accepteras att en påbyggnad påverkar ljusinsläppet negativt för de berörda bostäderna. De vill att en ljusstudie tas fram som visar konsekvenserna för de befintliga bostäderna. Föreningen påpekar att föreningens lägenheter som vetter mot planområdet ligger i nord-östlig riktning vilket innebär att minskat ljusinsläpp från öster, som det kan bli fråga om, påverkar befintliga bostäder väsentligt.

Fria ytor

Föreningen ifrågasätter att det i planbeskrivningen står att området är välförsett med rekreativmiljöer, detta eftersom ”gröna foten” och ”västra hållmarksparken” föreslås minska till följd av innehållet i detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Vändzon

Brf. Gustafshög ifrågasätter den föreslagna lösningen med vändning för tunga fordon vid Fabrikörvägens slut, de menar att den vändzonen redan idag är för liten och att påkörning och skador på byggnader därmed uppkommer årligen. Föreningen anser att erforderlig vändningsplats måste säkerställas i planförslaget.

Parkeringsplatser under ombyggnationen

Föreningen uppmärksammar att befintliga parkeringsplatser kan påverkas under byggtiden varför kommunen måste säkerställa att föreningen får tillgång till parkeringsplatser även under ombyggnationen fram till dess att gemensamhetsanläggning har bildats.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.

Parkering

Kommunen är medveten om den nuvarande situationen och att den tidigare planerade gemensamhetsanläggningen inte genomförts. Därför bevakas nu parkeringsfrågan noga och möjlighet att bilda rättighet för parkering i garage för Brf. Gustafshög kommer att säkerställas och parkeringstal 0,8 platser/bostad kommer uppfyllas. Men eftersom det föreslås en viss grad av samutnyttjande i det gemensamma garaget kommer det dock inte att finnas några fasta platser, därför kan det inte garanteras att det alltid finns plats närmast bostaden. Nedgång till garaget kommer att kunna ske genom trapphuset beläget på Fabrikörvägen 6.

Vad gäller servitut för parkering på Fabrikörvägen till förmån för Brf. Gustafshög har ett sådant avtalsservitut inte hittats. Frågor gällande eventuellt avtalsservitut ska dock hanteras mellan berörda fastighetsägare. Kommunen säkerställer dock att Brf. Gustafshög kan ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning för den del av garaget som omfattas av detaljplanen. Fabrikörvägen ingår inte i denna detaljplan och ett kommunalt huvudmannaskap för gatan hanteras i etapp 2, enligt antaget program för Nacka strand. Tanken är dock att kantstensplatser kommer att finnas längs Fabrikörvägen för korttidsparkering och angöring, dock ej för uthyrning.

Det stämmer att parkeringsfrågan inte är slutligt löst genom denna detaljplan. Detaljplanen ger bara en möjlighet för gemensamhetsanläggningen att bildas, att själva bildandet kommer till stånd säkerställs genom exploateringsavtal och de kommande detaljplanerna för resterande del av garageanläggningen. Innan inflyttning sker i kontorshuset ska ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning ha inkommit till Lantmäteriet. Utformning och tidpunkt för ansökan ska regleras i kommande exploateringsavtal. Om inte exploatören initierar ett genomförande finns möjlighet för kommunen eller Brf. Gustafshög att göra det. Angående kostnader för inrättandet av gemensamhetsanläggningen beslutar Lantmäteriet om fördelning av förrättningskostnaderna och annan eventuell ersättning. Brf Gustafshög har möjlighet att yrka på ersättningsnivåer mm i förrättningen. Den exakta avgränsningen av framtida gemensamhetsanläggning är ännu inte fullständigt utredd än, men tanken är att hela det så kallade Torggaraget ska ingå i gemensamhetsanläggningen och samutnyttjas av flertalet fastigheter.

Ljusinsläpp

En påbyggnad enligt planförslaget kommer att ha viss inverkan på närområdet. En solljusstudie har tagits fram för att förstå påverkan på den angränsande bebyggelsen. Studien visar att solljuset påverkas under morgonen, mellan ca kl 06-10 och att påverkan varierar beroende på årstid. Sammantaget visar solstudien att påbyggnaderna medför en relativt liten påverkan och slutsatsen är att vissa lägenheter får in sol något senare än i

dagsläget, men att ingen lägenhet får en väsentlig försämring. Solljusstudien bifogas till granskningshandlingarna.

Vändzon

Vändmöjligheterna på Fabrikörvägen har studerats vidare och planbeskrivningen har ändrats så att vändning i första hand ska hänvisas till den redan hårdgjorda yta som finns i anslutning till det sophus som finns söder om Fabrikörvägen, precis utanför planområdets sydvästra hörn. Vändplatsen kommer dock inte att regleras i denna detaljplan, dels eftersom den är planenlig och dels eftersom Fabrikörvägens utformning kommer att regleras i kommande detaljplaner. Att den kommer till säkerställs genom exploateringsavtal där även byggtrafik regleras.

Parkeringsplatser under ombyggnationen

Innan den aktuella kontorsbyggnaden är färdigställd och inflyttad kommer det finnas tillräcklig kapacitet i befintligt garage. När etableringsplatser för bygget bestäms ska hänsyn tas till parkeringsbehovet för att minimera påverkan. Parkeringsplatser längs Fabrikörvägen, vid Brf. Gustafshög, kommer inte att påverkas av byggtrafik.

Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet

10. **En stor mängd yttranden, 42 stycken, har inkommit från boende på Fabrikörvägen** med samma skrivning som i yttrandet från Brf. Gustafshög.

Planenhetens kommentar: Se föregående rubrik för sammanfattning och bemötande av dessa.

11. **Boende på Fabrikörvägen** efterfrågar en jämförelse av hur många kvadratmeter som den outnyttjade byggrätten motsvarar jämfört med den nu föreslagna påbyggnaden, och anser att påbyggnadernas bostadsyta inte ska vara större än vad som medges i befintlig plan. Vidare anser den boende att påbyggnaderna ska utföras indragna med 5 meter för att störa utsikten så lite som möjligt för de som redan bor i närheten. Det framförs också att utformningen av påbyggnaderna är direkt smaklös och ser ut som stora lysande bunkrar som inte smälter in i befintlig bebyggelse eller natur, man ska inte låta hippa arkitekter styra. Den boende anser att om exploatören vill ha ett "utropstecken" på de befintliga husen borde man åtminstone utlysa en tävling för att få bredd på förslagen.

Den boende lyfter frågan om det inte finns några uppgifter på hur stora balkongerna får vara och anser att balkongernas storlek, utseende och utformning måste regleras. Exempel ges på att skärmtak i glas måste se underligt ut, svårt med reflexer och svårt att hålla rent. Det framhålls också att de boende i de framtida lägenheterna kommer möblera sina balkonger och att byggnadens uttryck därmed förändras, hur snyggt blir det?

Den boende menar också att det är av största vikt för de som bor i Brf. Gustafshög att garagefrågan löses på ett tillfredsställande sätt. Det framhålls att en förutsättning för att kommunen ska godkänna förslaget är att de fortfarande garanteras

parkeringsplatser med tillgänglighet dygnet runt genom trapphuset i Fabrikörvägen 8. Det lyfts fram att om garaget ska bli en gemensamhetsanläggning skilt från övriga fastigheter så måste Brf. Gustafshög vara delägare i anläggningen och ha ett avgörande inflytande samt att ansvarsfrågan behöver klargöras beträffande lagfart, drift, skötsel, kostnadsfördelning och administration. Den boende menar också att exploatören måste se till att säkerställa framkomligheten på Fabrikörvägen för boende och räddningstjänst mm. under hela byggtiden samt att inga transportfordon överhuvudtaget kan köra in på Fabrikörvägen då gatan är för smal och påkörning av byggnader riskeras.

Planenhetens kommentar: Det är svårt att göra en heltäckande jämförelse av möjligt kvadratmeterantal i nuvarande plan jämfört med i detta förslag. Detta beror på att byggrätten regleras på olika sätt, i gällande plan används byggnadshöjd och i nuvarande förslag används nockhöjd. Men i stort kan man säga att byggnadsvolymer är jämförbara, i och med att gå över till nockhöjd möjliggörs en något större volym, men samtidigt föreslås att outnyttjad byggrätt ska tas bort helt i tre ”släpp” längs Fabrikörvägen. Med detta planförslag är alltså tillåten volym något större, men utbredningen mindre. Ett indrag av påbyggnaderna på fem meter bedöms inte vara motiverat med tanke på de förändringar det skulle innebära för helhetsgestaltning och uttryck mot farleden, samt med tanke på tekniska svårigheter med en sådan konstruktion.

Balkongernas detaljutförande regleras endast mot farleden. I övrigt har balkongformuleringarna ändrats sedan samrådet så att inglasning inte tillåts samt att balkonger inte får vara djupare än 2 meter. I övrigt hanteras balkongfrågor i bygglovprocessen.

För svar om parkeringsfrågan, se svaret ovan till Brf. Gustafshög. Skälet till att trapphuset till parkeringshuset är Fabrikörvägen 6 beror på att det även är entrén till planerad förskola. Trapphuset kan därför samla de funktioner som riktar sig till fler än de boende i huset. På så vis tydliggörs ansvar och utformning av passagesystem förenklas.

När det gäller byggtrafik och etableringsplatser ska arbetena samordnas för att medföra så liten påverkan som möjligt. Att blockera Fabrikörvägen kommer inte vara aktuellt med tanke på just räddningstjänstens framkomlighet och tillgången till de befintliga bostäderna.

12. **Boende på Fabrikörvägen 12** vill att hänsyn tas till de mycket försämrade dagsljusförhållanden som den planerade tillbyggnaden kommer att medföra, önskan är att ingen fasadändring eller påbyggnad genomförs. De hänvisar till kontakter med kommun omkring 2000 och enligt yttrandet gavs det då besked om att inget skulle ändras och inget sades om någon outnyttjad byggrätt.

Om det ändå blir förändringar förutsätter de boende att ordentlig indragning av påbyggnaden görs för att bibehålla känsla av rymd samt att balkonger inte blir för dominerande. De boende kräver att en ljusmätning utförs, eftersom det i planprogrammet föreslås ytterligare byggnader på södra sidan om Fabrikörvägen som också kommer påverka ljusinsläppet. De beskriver att de idag har ljus från sydost men att det kommer försvinna nästan helt om planerad byggnation genomförs.

Vidare menar de boende att befintliga grönområden och tallar i området ska bevaras då de utgör bevarandevärda naturinslag och fungerar som insynsskydd.

Planenhetens kommentar. För kommentar om ljusförhållanden hänvisas till svaret till Brf. Gustafshög.

Planenheten vet inte vilken information som getts för så pass länge sedan, men omkring år 2000 fanns sannolikt inga planer på större förändringar i Nacka strand. Men markanspråk är något förändras över tid och i den nu aktuella detaljplanen prövas åter vilken byggrätt som ska gälla i avvägningen mellan de allmänna och enskilda intressena.

I planförslaget ingår att stora delar av det som idag är privat mark tas över av kommunen och görs till naturmark. Vissa grönområden som ligger utanför detta planområde, exempelvis söder om Fabrikörvägen, kommer att ingå i framtida detaljplaner och det är då det bestäms vilka delar som ska bebyggas och inte.

13. **Boende på Fabrikörvägen 12** beskriver i sitt yttrande hur deras situation blir om en ombyggnad enligt samrådsförslaget blir aktuell. De beskriver att de trivs mycket bra i området och att de gärna vill bo kvar i samma miljö, när de flyttade till området var det under förutsättningen att området inte skulle byggas ut, därför innebar planerna för förändringar i stadsdelen förskräckelse. De boende menar att de med vånda kunde acceptera det som detaljplaneprogrammet föreslog i samband med programsamrådet, men så som förslaget ser ut nu med påbyggnader väcker förtvivlan. De skriver att de idag har en kompakt tegelvägg som skymmer utsikten, vilket de accepterat med tanke på att det varit kontor i byggnaden med begränsad insyn kvällstid. I skrivelsen beskrivs att de nu aktuella planerna ger en betydlig försämring då sol och ljus försvinner, insynen ökar. De menar att de skulle lida ekonomisk skada om planerna genomförs så som i samrådsförslaget.

De boende vill helst inte att bostäder möjliggörs i kontorsbyggnaden, men om det ändå blir så föreslår de att de balkonger som placeras mot Brf. Gustafshög utformas vinklade så att insynen begränsas till deras bostad samt att påbyggnaderna flyttas till mitten av byggnaden så att inte solljuset påverkas negativt. De lyfter även fram de planer som finns på tillkommande bebyggelse längs Fabrikörvägens södra sida, de anser att även dessa byggnader kommer att ta bort solljus som kommer in snett söderifrån några dagar per år. Om inte påbyggnaderna flyttas menar de boende att de kommer förlora all sol, dvs. inget solljus alls under året.

I skrivelsen nämns även en oro kring framtida byggtrafik och hur den ska kunna vända och parkera utan att blockera vägen. De föreslår att kommunen och exploatören redan innan en ombyggnad ser över Fabrikörvägen så att den inte blir blockerad och därmed påverkar framkomlighet och sophämtning mm, tidigare har det varit problem när företag flyttat in och ut längs gatan, backskador på byggnaderna har också förekommit. De undrar över hur boendemiljön blir med kranar mm som står parkerade under lång tid och föreslår att det säkerställs att entreprenörer inte kommer att ha lastbilar som står och kör på tomgång under bygget.

I yttrandet tas även parkeringsfrågor upp, de boende skriver om att de skaffade sin lägenhet med förståelsen att parkering erbjöds under Fabrikörvägen 4-8. De betonar att det vore en stor försämring om parkeringsplatser försvinner som de har haft under 14 år. De har därför ett förslag om att bygga nya garageytor mitt emot Fabrikörvägen 6, ytor som kan användas för etablering under byggtiden och sedan anslutas till övriga garageanläggningar.

Planenhetens kommentar. Det är naturligt att mark belägen så pass nära Stockholm blir aktuell för ytterligare bebyggelse, särskilt eftersom marken redan är privatägd. Den solljusstudie som tagits fram visar att de föreslagna påbyggnaderna har viss påverkan på solljuset, i grova drag kan man säga att solen kommer fram vid en något senare tidpunkt på morgonen. Påverkan är dock inte så stor att det föranleder ändring av placering av påbyggnaderna.

Att en byggnads innehåll ändras från kontor till bostad är en förändring som bedöms vara skälig i sammanhanget, detta eftersom redan gällande detaljplan utöver kontor även medger exempelvis hotellverksamhet, utbildning och restaurangverksamhet. Beträffande utsikt så finns inget automatiskt skydd mot förändringar av utsikt, dock ska alltid en avvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen står fast vid sin avvägning att föreslagna påbyggnader är lämpliga. Detaljplanen styr inte balkongutformningen i detalj, dock begränsas balkongernas djup, hänsyn ska även tas till den befintliga byggnadens stramhet. Att föra in bestämmelser som tvingar fram vinklade balkonger har därför inte varit aktuellt.

Den föreslagna bebyggelsen söder om Fabrikörvägen som finns med i detaljplaneprogrammet omfattas inte av denna detaljplan. Exakt placering och utformning kommer att provas när detaljplanerna för det området tas fram, då kommer även solljuset vara en faktor som vägs in i förslaget.

För kommentar om byggtrafik och framkomlighet, se kommentar till synpunkt nummer 11.

För kommentar om parkeringsplatser, se kommentarerna till Brf. Gustafshög. Förslaget om att anlägga nya parkeringsytor mitt emot Fabrikörvägen 6 kommer inte att bli aktuellt, dock kommer den befintliga breddningen på Fabrikörvägen kunna nyttjas för att minska påverkan under byggtiden.

14. **Boende på Fabrikörvägen** frågar om omfattningen av en förskola med 4-5 avdelningar. Vad innebär det? Den boende undrar hur många barn det kommer att vara på samma yta samtidigt samt undrar om man tagit hänsyn till att små barn mår bäst av att vistas i mindre grupper.

Den boende undrar även var det är tänkt att förskolebarnen ska gå och leka och menar att ljudnivån kan vara väldigt hög när alla barn har rast samtidigt.

Planenhetens kommentar. En förskoleavdelning innebär ca 15 barn, men antalet varierar beroende på verksamhetens organisation och pedagogik mm. Detaljplanen styr inte den exakta utformningen och storleken för gården, detaljerna kommer att provas i

bygglovskedet. Tanken är att förskolan i första hand ska nyttja sin egen gård, men även kunna använda närliggande naturområden. En förskola i närheten av bostäder är en så pass stor fördel att det överväger eventuella störningar, i normalfallet förekommer utomhusverksamhet under dagtid på vardagar.

15. **Boende på Fabrikörvägen 18** beskriver tre avgörande faktorer för att de flyttat till Nacka strand, den vackra utsikten mot Stockholms inlopp, den vackra utsikten mot tallskogen samt de relativt goda parkeringsmöjligheterna. De boende är kritiska mot att deras utsikt mot tallskogen kommer att bytas ut mot höghus med minskat ljusinsläpp som följd vilket påverkar värdet på bostaden.

De boende menar att antalet parkeringsplatser inte kommer att räcka för Brf. Gustafshög samt för de tillkommande bostäderna längs Fabrikörvägen. De menar vidare att om området söder om Fabrikörvägen bebyggs är det viktigt att kommunen säkerställer parkeringsnormen 0,8 platser/lägenhet och att bostadsrättsföreningen inte ska bära kostnaderna för inrättandet av gemensamhetsanläggningen eller anläggande av nytt parkeringsgarage.

Planenhetens kommentar. Utsikten mot tallskogen söder om Fabrikörvägen berörs av den bebyggelse som finns med i planprogrammet för Nacka strand, det ligger dock utanför den nu aktuella detaljplanen. I kommande etapper kommer bebyggelsen söder om Fabrikörvägen planläggas och i samband med det kommer detaljer kring placering och volymer att prövas, där ges även tillfälle till samråd. I den planerade gemensamhetsanläggningen ska det säkerställas att det finns tillräckligt med platser för befintlig och tillkommande bebyggelse. Se även kommentaren om parkering till yttrandet från Brf. Gustafshög.

16. **Boende på Fabrikörvägen 12** anser att man inte bör förstöra miljöer som är värdefulla, en sådan miljö är Fabrikörvägen med arkader och trottoar på ena sidan och med vacker orörd natur på andra sidan.

Vidare anser de att en påbyggnad med en extra våning på kontorsbyggnaden är förfulande och onödigt dyr. Som kompensation vill de hellre att en extra våning påförs den planerade bebyggelsen söder om Fabrikörvägen.

De menar också att tillfart till föreslagen bebyggelse söder om Fabrikörvägen bör ske från söder, exempelvis från Tändkulevägen samt att den bebyggelsen bör lokaliseras längre upp på berget.

Planenhetens kommentar. I denna detaljplan föreslås ingen förändring av området söder om Fabrikörvägen. I kommande detaljplaner kommer dock sådan bebyggelse att prövas i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand. I processen med den detaljplanen kommer placering, utformning och trafiklösning att prövas i detalj. Av den anledningen är det inte heller ett alternativ att höja den föreslagna bebyggelsen söder om Fabrikörvägen, det vore att frånga programmet samt att föregripa den kommande planprocessen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt