



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2014-10-27

Dnr KFKS 2014/371-214

Projekt 9233

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, 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 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.

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 260 lägenheter inrymmas. Detaljplanen medger även centrumändamål och vissa områden för parkeringsändamål. Förslaget innebär även 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 platsmark. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningsställas, bland annat med uppgraderad snedbanehiss och förändringar av den långa trappan mellan J V Svenssons torg och kajen. Den södra delen av trappan föreslås breddas, bland annat för att möjliggöra nya utblickar mot vattnet.

Länsstyrelsen har haft synpunkter på hur detaljplanen behandlar risken för markföroreningar. 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 redovisningen av angoringsplatser vid kajen, vissa gränsdragningar mellan park- och gatumark samt påpekat frågor kring den gröna spridningskorridoren som berör planområdet, sophämtning, samt den planerade snedbanehissen. Synpunkterna har medfört en omarbetning av byggnaden vid

snedbanehissens läge vid kajen, att snedbanehissens funktion beskrivs ytterligare i planbeskrivningen, att gränser mellan kvartersmark, parkmark och gatumark justera till förmån för grönytor, samt att tillgängligheten vid sophämtning har setts över.

Ett stort antal boende i angränsning till planområdet, främst boende på Augustendalsvägen söder om planområdet, har varit mycket kritiska till de föreslagna påbyggnaderna eftersom dessa påverkar utsikt, ljusförhållanden och insyn. Vissa har även betonat att trafiksituationen förvärras i och med förslaget. Det har inkommit en gemensam namnlista med cirka 100 namn samt 24 separata yttranden.

Bakgrund

Delegationsbeslut om samråd för detaljplanen för Nacka strand, norra branten delplan 1 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 19 augusti i en lokal på Augustendalsvägen 7. Mötet besöktes av cirka 50 personer och de allra flesta var närboende. Många uttryckte sin kritik mot föreslagna påbyggnader samt framförde oro och funderingar kring grönområden, trafikstörningar, solljus och utsikt mm. Denna samrådsredogörelse har upprättats under september och oktober 2014.

Förändringar i planförslaget

- Mindre justeringar har gjorts av gränserna i den norra delen av planområdet till förmån för grönytor.
- I planområdets nordöstra hörn har gatumarkens gräns mot kvartersmarken justerats så att den överensstämmer med område för befintlig ledningsrätt för allmänna ledningar.
- Planområdets norra plangräns har flyttats två meter söderut så att frågan om utformning av gata och parkeringsplatser hanteras i nästa detaljplaneetapp.
- Kvartersmarken har utökats med en meter norrut samt mellan 1-10 meter österut. Detta för att tydliggöra ansvarsgränser samt för att området med frischakt runt byggnaden ska fortsätta vara privatägt.
- Servicebyggnaden på kajnivån, vid snedbanehissen, har ändrats så att den bara innehåller funktioner kopplade till snedbanehissens funktion. Användningen centrum tas bort och byggnaden minskas.
- Bestämmelsen om balkonger justeras så att balkongdjupet begränsas till 2 meter, så att inglasning inte tillåts samt så att mindre burspråk som behövs av bullerskäl kan tillåtas över allmän plats.
- Bestämmelsen om fasadmaterial justeras så att det inte längre behöver vara ljusa material. Slutlig bedömning om lämplighet görs i bygglovskedet.

- Ett område där ventilationsanläggning får uppföras har lagts till på förgårdsmarken i den östra delen av planområdet. Detta för att kunna lösa ventilationen på ett bra sätt samtidigt som taket hålls fritt från ventilationshuvor mm.
- Genomförandedelen av planbeskrivningen har utvecklats med avseende på fastighetsbildningsfrågor och tekniska frågor om exempelvis snedbanehissen
- 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
- 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

Synpunkter har även inkommit från ett stort antal närboende på Augustendalsvägen, i angränsning till planområdet. En gemensam skrivelse med ca 100 namn har lämnats in samt 24 stycken separata yttranden.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** 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 13:79 och att det därför behöver säkerställas att området är lämpligt för bostadsändamål innan detaljplanen går vidare till nästa skede. Det gäller även friytor inom kvartersmark för bostäder.

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 menar att det är positivt att bergbanans funktion bevaras då det tidigare har funnits en lindragen järnväg från vattnet upp till fabriksanläggningen samt att ett bevarande av strukturen är väsentlig för förståelsen av fabriksområdets betydelse för platsen och förhållandet till vattnet. Länsstyrelsen menar även 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 uppmanar 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 kan 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 att bevaras. För aktuellt planområde 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** anser att behovet av parkering och angöring till den föreslagna lokalen vid snedbanehissen/kajen ska redovisas för att undvika framtida parkeringsproblem. Uppställningsplats för sopfordon vid infarten till garaget i norra delen av planområdet behöver visas tydligare på illustrationsplanen och avståndet till uppställningsplatsen ska vara högst 10 meter från soprum, genom att klara ut dessa detaljer kan problem vid avfallshämtning undvikas. De anser också att en måttsatt sektion för den föreslagna angöringsgatan ska redovisas.

Vidare menar tekniska nämnden att hela trappan i detaljplanen ska utgöras av parkmark på plankartan, inte som i samrådsförslaget då vissa delar utgörs av torg, detta eftersom driften annars blir olika enheters ansvar och därmed utförs av olika entreprenörer.

Tekniska nämnden påpekar att tekniska åtgärder gällande snedbanehissen ska redovisas under ”tekniska åtgärder” i planbeskrivningen. Det är särskilt viktigt eftersom anläggningen föreslås bli kommunal och de åtgärder som behövs bör godkännas av framtida huvudman.

Tekniska nämnden påpekar att planområdet utgör en del av den regionala grönkilen Nacka-Värmdökilen, och att just planområdet utgör en svag länk. Det nämns att det är positivt att viktiga träd skyddas med planbestämmelser samt att delar av den nuvarande kvartersmarken föreslås bli parkmark. Dock menar tekniska nämnden att det är negativt från grönperspektiv att den föreslagna angöringsvägen direkt norr om föreslagen kvartersmark anläggs på mark som idag är ”grön”. De menar att det är önskvärt att förslaget bearbetas så att ytorna för lokalgatan minskas till fördel för grönytor. Vidare påpekar tekniska nämnden att en ombyggnad/utveckling av trappan i anslutning till snedbanehissen bör utformas så att inte andelen grönyta minskar nämnvärt samt att trappan utformas som ett tydligt stråk som går att hålla snöfritt på ett effektivt sätt.

Tekniska nämnden anser även att dagens utformning av J V Svenssons torg bör ses över och ges en mer funktionell och tidlös utformning med material av hög kvalitet.

Det påpekas även att tillgänglighetsanpassning av området är svårt på grund av den branta terrängen samt de redan befintliga byggnaderna och infrastrukturen, vilket är negativt. Det är dock positivt att angöring till bostäder kan ske via garage med hissar samt att snedbanehissen uppgraderas och föreslås bli allmän. 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. Efter samrådet har den aktuella servicebyggnaden delvis omarbetats och innehåller nu bara funktioner kopplande till hissens funktion. Plats för kommersiell service i anslutning till kajen kommer istället att prövas i kommande detaljplaner. Illustrationsplanen är uppdaterad för området norr om det stora kontorshuset så att plats för angöring för leveranser och färdtjänst redovisas. Illustrationsplanen är även uppdaterad med en markerad uppställningsplats för sophämtning och en måttsatt sektion för angöringsgatan har lagts till i trafikunderlaget.

Sedan samrådet har arbetet med snedbanehissen kommit längre och den tekniska beskrivningen av anläggningen i planhandlingarna har därmed kunnat utvecklas. Principerna för snedbanehissen och förutsättningar för kommande projektering har även godtagits av de berörda enheterna inom kommunen.

Eftersom planområdet utgör en del av en svag länk i grönkilen är det av stor vikt att området planläggs som allmän plats – park, eftersom det i gällande plan är privat kvartersmark där skydd för vegetation saknas helt. Att anlägga en angöringsgata är ett måste om kvarteret ska kunna ha bostadsentréer även från norra sidan med godtagbart avstånd till angöring. Det är viktigt att gatumarken har tillräcklig bredd för att uppfylla kraven på framkomlighet och uppställning, dock kan delar av gatumarken vara planterad alternativt inte vara hårdgjord till 100 procent. Armerat gräs ska prövas för angöringsgatan som alternativ till asfalt för att kunna minska de negativa effekterna på grönkilen.

Utformningen av den berörda delen av J V Svenssons torg kommer att göras om i och med att trappans översta del breddas. I den mer detaljerade utformningen av torget behöver även de delar som ligger utanför planområdet tas med för att skapa en sammanhållen gestaltning, därför fördjupas torgets gestaltning i samordningsprojektet för Nacka strand.

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 detta 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, Stockolms 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 snedbanehiss 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 omfattar 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. Denna detaljplan omfattar dock snedbanehissen, tanken är att den ska tillgodose behovet av en tillgänglig transport förbi de stora nivåskillnaderna mellan kajen och J V Svenssons torg.

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 tre transformatorstationer inom fastigheten. Stationen och transportväg för att kunna byta transformatorerna får inte förändras utan överenskommelse med Nacka energi. De framhåller även att Nacka energi har ett ledningsstråk som går genom fastigheten i nord-sydlig riktning som måste vara tillgängligt även i framtiden.

Nacka energi skriver också att om önskemål finns att flytta ut transformatorstationen krävs att Nacka energi får tillgång till mark inom området för ett E-område samt för tillhörande kablar.

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. Synpunkterna noteras. Vid åtgärder som berör elnätet kommer kontakt tas med Nacka energi för samordning och avstämning. I detaljplanen förutsätts att de befintliga transformatorerna inom planområdet kan finnas kvar och behöver således inte ersättas.

7. **TeliaSonera Skanova AB** har ingen erinran mot planförslaget men de upplyser om att de har betydande optokablar med tillhörande kanalisation utmed Augustendalsvägen. Anläggningarna är betydande då de försörjer befintlig byggnation. 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 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 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 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. 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 skriver att ombyggnad till bostäder med 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.

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

Nacka miljövårdsråd 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 miljövårdsråd 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 miljövårdsrådet 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 kulturmiljövården 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 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 snedbanhiss 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. Snedbanhissen 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 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 boende utanför planområdet

Generella synpunkter

9. **En stor mängd boende på Augustendalsvägen 24, 26, 28 och 30**, totalt 102 personer, har skrivit på en gemensam protest mot planerna på att bygga ytterligare ett våningsplan på det befintliga kontorshuset. Innehållet sammanfaller även till stor del med de yttranden som närboende har skickat in som separata yttranden.

De anser att det antal tillkommande lägenheter som det våningsplaner inrymmer inte står i rimlig proportion till den skada som de boende får lida i form av väsentligt förstörd och borttagen utsikt över sjö, land och himmel. De menar att åtgärden innebär betydande olägenheter för omgivningen. De boende uppmanar Nacka

kommun att motsvarande byggrätt istället väljs någon annanstans för att undvika sådan skada för de redan boende.

De framför att deras kritik gäller även för den föreslagna byggnaden öster om det nu aktuella planområdet.

Planenhetens kommentar: När det gäller påbyggnaderna så finns det i gällande detaljplan en byggrätt som inte har utnyttjats, denna byggrätt gäller till dess att gällande detaljplan ändras, upphävs eller ersätts. I detta planförslag föreslås att byggrätten justeras så att påbyggnader även fortsättningsvis medges men att de inte tillåts bli lika höga som är möjligt idag samt att påbyggnadsmöjligheten tas bort helt för några ”släpp” mot Augustendalsvägen. I den gällande detaljplanen finns inte dessa släpp. Sett till den gällande detaljplanen innebär alltså det nuvarande förslaget i stora delar en minskning av tillåten byggnadsvolym. En utbyggnad enligt planförslaget medför alltså en förändring av närmiljön och utsikt från lägenheter påverkas, olika mycket för olika lägenheter. Att byggnader byggs ut, byggs om eller byggs på är vanligt i en tät stadsbebyggelse, särskilt då det redan finns en byggrätt, och det finns ingen självklar rättighet att utblickar förblir oförändrade för all framtid. För att långsiktigt säkerställa exempelvis en oförändrad utsikt krävs äganderätt till omgivningen eller motsvarande civilrättsligt avtal.

I en växande region som Stockholmsregionen är det att förvänta att stadsdelar som är så pass centralt belägna förtätas och att miljön därigenom förändras. Planenhetens bedömning är att en rimlig avvägning gjorts mellan de olika berörda allmänna och enskilda intressena.

Planförslaget överensstämmer med det nyligen framtagna detaljplaneprogrammet. Att förslaget innehåller påbyggnader är en följd av en avvägning mellan allmänna och olika enskilda intressen. Att flytta exploatering till en annan del av Nacka strand bedöms inte som lämpligt dels med tanke på den inriktning som detaljplaneprogrammet för Nacka strand pekar ut och dels med tanke på att det redan idag finns outnyttjade byggrätter.

Specifika synpunkter

10. **Boende på Augustendalsvägen 32** beskriver en oro för den kraftiga försämringen som den tillkommande våningen skulle innebära för de befintliga bostäderna längs Augustendalsvägen. Ett förslag framförs om att främst tillåta påbyggnader närmast J V Svenssons torg eftersom det då i huvudsak blir kontorslokaler som berörs, exempelvis så att påbyggnaderna skulle kunna göras på båda sidorna av bergbanan istället.

Den boende menar även att de mellanrum som finns mellan flyglarna, de gräsbeklädda terrasserna, borde kunna utnyttjas bättre.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Inom planområdet föreslås påbyggnader även på flygeln närmast bergbanan. Att bygga på ytterligare där, för att minska på andra håll, bedöms inte vara lämpligt bland annat med

tanke på helhetsintryck, solljusförhållanden samt att en större exploatering där skulle innebära en större skillnad jämfört med gällande detaljplan. Det kontorshus som ligger direkt väster om planområdet kommer att planläggas i kommande detaljplaneetapper i Nacka strand. I samband med detta kommer eventuella ombyggnader/påbyggnader att utredas närmare.

De terrassbjälklag som finns på de norrvända gårdarna bedöms inte vara lämpliga för ytterligare bebyggelse eftersom de nya bostäderna kommer vara i behov av de utemiljöer som går att skapa inom kvarteret.

11. **Boende på Augustendalsvägen 32** påpekar att det i planbeskrivningen står att detaljplanen ska möjliggöra nya utblickar mot vattnet, men att förslaget snarare innebär en negativ påverkan för de befintliga bostäderna söder om planområdet, främst Augustendalsvägen 28-32. Den boende menar att den vy från angränsande bebyggelse som presenteras i planbeskrivningen inte är överensstämmande med verkligheten utan att all utsikt kommer att försvinna. Den boende föreslår att påbyggnadsmöjligheten ska tas bort för de delar av planområdet som vetter mot Fjäderholmarna så att Augustendalsvägen 28-32 får kvar någorlunda utsikt.

Den boende vill även uppmärksamma att de kommer att bo i en byggarbetsplats de närmaste 10 åren och påpekar att bygget av hotellet vid Ellensvik medförde störningar med bland annat för höga bullernivåer.

Slutligen frågar den boende hur det kan komma sig att det redan idag finns lediga lägenheter bland den angränsande bostadsbebyggelsen och menar att dessa sannolikt blir ännu fler i och med ett genomförande av planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Den vy som presenteras i planbeskrivningen är framtagen för att ge en god beskrivning av hur de föreslagna påbyggnaderna kan komma att se ut från de övre planen i de redan befintliga bostadshusen. Vyn är alltså en illustration som visar att det på vissa avsnitt inte föreslås någon påbyggnad. Den exakta vyn efter att utbyggnaden är genomförd kommer att skilja sig åt för varje lägenhet beroende på våningsplan och exakt fönsterplacering mm.

Att störningar kan uppstå är något som är förknippat med alla byggnadsarbeten, vanligtvis är det markarbeten med sprängning mm som genererar mest störningar. I det här fallet, när det handlar om påbyggnad av befintlig bebyggelse, väntas omgivningspåverkan under byggtiden bli mer begränsad. Transporter till och från området ska samordnas så att störningarna inte blir större än vad som är acceptabelt.

Planenheten kan inte bemöta frågan om lediga lägenheter utan det är en fråga för berörd fastighetsägare.

12. **Boende på Augustendalsvägen 27** påpekar att denne betalar extra för sin utsikt, och att utsikten kommer att försämrats i och med planförslaget. Den boende frågar

hur kommunen hanterar det. Även foton som visar befintlig utsikt från bostaden bifogas med synpunkterna.

Planenhetens kommentar. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Enligt planförslaget kommer påbyggnader att tillåtas, vilket även är möjligt med nuvarande detaljplan. Utsikt kommer att påverkas för flera lägenheter och någon evig rätt till utsikt finns inte. Kommunen har inget att göra med hur hyresnivåer bestäms på privatägd mark. Om bostadens förutsättningar ändras är det upp till fastighetsägaren att justera hyresnivån, även hyresgästföreningen kan bli en part i en sådan situation.

13. **Boende på Augustendalsvägen 24** månar om sin utsikt och vill att föreslagna påbyggnader omarbetas och omplaceras till andra lägen. Synpunkten uttrycks i versform som även kompletteras med foton av befintlig utsikt.

Bygg inte en våning ovanpå!

Jag har en kärleksaffär från min balkong
Min utsikt är som en kärlekssång

Jag ser Saltsjön och stockholmsöar
Om sommaren, vintern och när det töar

Varje dag ger den kärleksenergi
Att förstöra den måste ni låta bli!

Men om jag tittar till vänster där
Hittar jag en lösning som bättre bär

Där finns andra hus som kan byggas på
Med både en våning eller 2

Utan att förstöra någons vy
Kan det bli många lyor i vår by

Gör det rätta för medborgare som ni tjänar
Så får ni de hyllningar ni förtjänar

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Att göra kraftigare exploatering i form av påbyggnader i flera våningar i andra delar av planområdet bedöms inte som lämpligt med hänsyn till helhetsintryck och till den större skillnaden jämfört med den gällande detaljplanen som det skulle innebära.

14. **Boende på Augustendalsvägen 26** beskriver att Nacka strand är en fantastisk plats för de boende. Den boende har inget emot att byggnaderna inom planområdet omvandlas till bostäder, men motsätter sig den föreslagna påbyggnaden eftersom

dessas skulle innebära att lägenheten förlorar solljus, något som det är brist på i Sverige.

Den boende menar att besked har givits från områdets förvaltare, senast i maj, att det inte ska byggas på några extra våningar på befintligt kontorshus. Med de föreslagna påbyggnaderna försvinner bostadens utsikt och lägenheten blir mörk. Det framhålls även att ett kommande bygge enligt förslaget kommer att minska det framtida värdet på lägenheten om den omvandlas till bostadsrätt. Den boende menar att informationen om påbyggnaderna kom olägligt under sommaren då många är borta på semester, och menar att det knappast är en tillfällighet. Det lyfts fram att den aktuella exploatören är en kortsiktig aktör som vill få ut maximalt med pengar utan hänsyn till boende och den framtida miljön.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Kommunen har ingen möjlighet att kommentera de svar som ni fått i dialog med områdets förvaltare.

Förändringar i omgivningen kan medföra att fastighetsvärden går upp eller ner. Hur detta ser ut över tid är dock något som är svårt att uttala sig om och plan- och bygglagen tar inte hänsyn till en förväntad värdeutveckling. Dock ska alltid en avvägning göras mellan olika intressen och planenheten menar att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan utnyttjande av redan befintlig byggrätt och den omgivningspåverkan det innebär. Fastighetsvärden berör i första hand den som äger en fastighet, i det här fallet är det samma ägare för planområdet som för den angränsande och mest påverkade befintliga bostadsbebyggelsen längs Augustendalsvägen.

Samrådet för denna detaljplan hölls mellan 30 juni och 5 september, dvs. ca 10 veckor. Antalet veckor är normalt ca 4-5 veckor, men i det här fallet har tiden förlängts eftersom samrådet pågått under sommarmånaderna då många är bortresta och flera remissinstansers arbete har uppehåll. Bedömningen har gjorts att 10 veckors samråd är rimligt och att de allra flesta ska ha möjlighet att hinna ta del av förslaget, trots sommarledigheter. Ingen annan privatperson har haft synpunkter på samrådstiden och därmed har det inte diskuterats om att förlänga tiden ytterligare. Det finns ingen tanke att förslaget medvetet ska vara svårtillgängligt för de som berörs utan förslaget har på vanligt sätt ställts ut i stadshuset, på biblioteket i Nacka Forum samt på kommunens webbsida. Öppet hus om planförslaget anordnades också på plats i Nacka strand den 19 augusti, 17.30-19.30.

Oavsett om en exploatör är lång- eller kortsiktig har kommunen samma uppgift med att bevaka allmänna och enskilda intressen, exempelvis närmiljö, befintliga boende samt infrastruktur. I det här fallet är förslaget en naturlig fortsättning av det detaljplaneprogram för Nacka strand, som antogs av kommunstyrelsen under våren 2014, där kommunen gemensamt med exploatören tog fram en strategi för Nacka strand framtid.

15. **Boende på Augustendalsvägen 26** menar, efter att noga tagit del av förslaget, att det är häpnadsväckande att en påbyggnad planeras med hänvisning till gamla byggrätter samt att det inte är något som de närboende rimligtvis kunde känna till.

Den boende menar att en påbyggnad enligt förslaget kraftigt kommer att försämra ljusinsläpp och utsikt för flertalet boende på Augustendalsvägen.

Det framhålls även att störningar under byggtiden kommer innebära besvär för de närboende, och att det är särskilt svårt att acceptera det om slutresultatet innebär en kraftig försämring av boendemiljön.

Den boende menar att det finns andra möjligheter till ombyggnader som inte så radikalt förändrar och försämrar utseende och trivseln för närboende. Slutligen vädjar den boende till kommunens beslutsfattare att på bästa sätt värna och ta hänsyn till nuvarande invånare och därför bestrida dessa planer.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Vad gäller störningar så medför byggarbeten mer eller mindre alltid någon form av påverkan på omgivningen, i genomförandefasen ska kommunen tillsammans med fastighetsägare och entreprenörer verka för att olägenheterna blir godtagbara. I det här fallet är det till stor del den befintliga byggnaden som byggs om och därför blir inte störande markarbeten lika stora som i renodlade nybyggnadsprojekt där ofta sprängning förekommer.

16. **Boende på Augustendalsvägen 32** beskriver hur de bott i området i 20 år och trivts fantastiskt bra då de uppskattar naturen, kulturmiljön och närheten till vattnet och till Stockholms stad. De ser positivt på att Nacka strand växer och tycker att det är en bra idé att bygga om de befintliga kontorshusen till bostäder. Men de påpekar också att det kommer bli stökigt med många byggprojekt under de kommande åren och att hänsyn därför behöver tas till de boende.

De boende vänder sig dock starkt emot förslaget att bygga på det befintliga kontorshuset eftersom utsikten förstörs och boendekvaliteten försämras för många lägenheter i hyreshusen längs Augustendalsvägen. Vad är den sammanlagda nyttan värd i slutändan då påbyggnaderna görs på bekostnad av andra bostäder? De boende menar att motsvarande mängd lägenheter borde kunna byggas på andra platser i området. De boende anser det också vara märkligt att påbyggnaderna inte fanns med i det ursprungliga programförslaget för Nacka strand men lades till i slutet. De menar även att naturmiljön och de estetiska värdena förstörs av att höja byggnaden ytterligare.

De boende skriver att det i förslaget hänvisas till ett befintligt bygglov, men att det är 20 år gammalt och går ut 2018, och när husen nu föreslås innehålla en annan användning tycker de att det är ett tvivelaktigt förslag. En negativ start som inte skapar förtroende för programmet som helhet.

De boende har även synpunkter på trafiken i området, de vill att biltrafiken ska stoppas redan vid J V Svenssons torg och på så vis skapa en fantastisk barnvänlig park för närboende och andra något som skulle höja Nacka strands attraktionskraft i framtiden. De menar att nuvarande förslag går tvärs emot detta eftersom ett garage

planeras med infart från hamnen och en angoringsväg anläggs nedanför husen. De påpekar att trafik och buller kommer öka på vägen mellan husen på Augustendalsvägen, i bullerutredningen visas lösningar för de nya bostäderna, men hur blir det med de redan befintliga, 20 år gamla, bostäderna?

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Bebyggelse i andra områden i Nacka strand kommer att prövas i sina respektive detaljplaneprocesser, det bedöms inte lämpligt att föregripa den prövningen genom att i detta skede ändra förutsättningarna för icke påbörjade detaljplaner eftersom ett aktuellt och nyligen antaget detaljplaneprogram finns för stadsdelen. Det nuvarande förslaget överensstämmer i huvudsak med det antagna detaljplaneprogrammet där en helhetssyn på Nacka strands framtid redovisas.

Vad gäller störningar så medför byggarbeten mer eller mindre alltid någon form av påverkan på omgivningen, i genomförandefasen ska kommunen tillsammans med fastighetsägare och entreprenörer verka för att olägenheterna blir godtagbara. I det här fallet är det till stor del den befintliga byggnaden som byggs om och därför blir inte störande markarbeten lika stora som i renodlade nybyggnadsprojekt där ofta sprängning förekommer.

17. **Boende på Augustendalsvägen 26** beskriver att de flyttat ut från Stockholm för att komma närmare naturen och skärgården, de har en ljus lägenhet och ser vatten. De boende protesterar mot den föreslagna påbyggnaden av kontorshuset då det tar bort det de uppskattar mest, ljusinsläpp och utsikt, något som även drabbar grannarna.

I yttrandet framhålls att de glapp mellan påbyggnaderna, som föreslås mot Augustendalsvägen, matchar de befintliga bostadshusen så att påbyggnaderna hamnar mitt för. De menar att det därför inte alls bidrar till att det blir luftigt samt att de utsikter som visas på hemsidan inte alls stämmer.

De boende menar att de 12-16 lägenheterna som påbyggnaderna innebär kommer förstöra utsikten och ljusinsläppet för minst 80 lägenheter på olika sätt. De vill att detta ska stoppas och att de extra lägenheterna byggs på en annan plats där de inte förstör för de som njuter av utsikten och ljuset idag. De boende framhåller att de inte kommer att gå oberörda ur detta, de vill behålla sin livskvalitet.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

De ”glapp” i påbyggnaderna som föreslås mot Augustendalsvägen är ett resultat av en avvägning av intresset för utsikt från bebyggelse och höjden söder om planområdet, samt intresset för fastighetsägaren att bygga. Det är flera faktorer som gör att påbyggdets placering bedömts som lämplig, exempelvis uttrycket mot farleden, symmetri samt att befintliga trapphus i kontorsbyggnaden kan användas på ett bra sätt.

Den vy som presenteras i planbeskrivningen är framtagen för att ge en god beskrivning av hur de föreslagna påbyggnaderna kan komma att se ut från de övre planen i de redan befintliga bostadshusen. Vyn är alltså en illustration som visar att det på vissa avsnitt inte föreslås någon påbyggnad. Den exakta vyn efter att utbyggnaden är genomförd kommer att skilja sig åt för varje lägenhet beroende på våningsplan och exakt fönsterplacering mm.

Planförslaget överensstämmer i huvudsak med det nyligen framtagna detaljplaneprogrammet. Att förslaget innehåller påbyggnader är en följd av en avvägning mellan allmänna och olika enskilda intressen. Att flytta exploatering till en annan del av Nacka strand bedöms inte som lämpligt med tanke på den inriktning som detaljplaneprogrammet för Nacka strand pekar ut.

18. **Boende på Augustendalsvägen 24** beskriver att de bor på våning 6 i befintliga bostadshus på Augustendalsvägen och inte alls är nöjda med förslaget att bygga bostäder ovanpå fastigheten framför deras balkong. Den boende skriver att de idag inte har någon insyn, samt att de har en god utsikt och en ljus lägenhet, men med ett lägenhetskomples framför kommer dessa aspekter försämrats kraftigt och även minska ett potentiellt värde om det någon dag skulle bli bostadsrätt. Det framhålls att det finns andra platser att bygga lägenheter på i Nacka strand där det inte försämrats för de som redan bor i området.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Förändringar i omgivningen kan medföra att fastighetsvärden går upp eller ner. Hur detta ser ut över tid är dock något som är svårt att uttala sig om och plan- och bygglagen tar inte hänsyn till en förväntad värdeutveckling. Dock ska alltid en avvägning göras mellan olika intressen och planenheten menar att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan utnyttjande av redan befintlig bygggrätt och den omgivningspåverkan det innebär. Fastighetsvärden berör i första hand den som äger en fastighet, i det här fallet är det samma ägare för planområdet som för den angränsande och mest påverkade befintliga bostadsbebyggelsen längs Augustendalsvägen.

19. **Boende på Augustendalsvägen 26** beskriver att deras havsutsikt från 6:e våningen till stor del försvinner i och med förslaget. De har idag höga hyror för sina 21 år gamla lägenheter och framför att livskvalitén nu försämrats drastiskt i och med påbyggnaden. Det framförs att om det inte går att stryka påbyggnaderna helt så skulle vara önskvärt att den sista delen av påbyggnaderna, på hörnet närmast tornvillan, dras in så att det fortfarande bli en ordentlig vy mellan husen. Foton bifogas i yttrandet för att illustrera dagens situation.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Kommunen har inget att göra med hur hyresnivåer bestäms på privatägd mark. Om bostadens förutsättningar ändras är det upp till fastighetsägaren att justera hyresnivån, även hyresgästföreningen kan bli en part i en sådan situation.

Det är flera faktorer som gör att påbyggnadernas placering bedömts som lämplig, exempelvis uttrycket mot farleden, symmetri samt att befintliga trapphus i kontorsbyggnaden kan användas.

20. **Boende på Augustendalsvägen 24** menar att förslagen om tillbyggnaderna på taken på kontorshuset på Augustendalsvägen kommer utgöra en väsentlig försämring för de boende på i stort sett alla våningsplan och för de flesta punkthusen i och med den ändrade utsikten. Det lyfts även fram att det kommer att bli mörkare på gatan. Den boende menar att dessa planer går emot ambitionerna hos ägare och förvaltare om att Nacka strand ska vara en mönsterstadsdel när det gäller hållbar boendemiljö – ambitionerna har varit mycket höga över åren.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

21. **Boende på Augustendalsvägen 28** har med bestörtning tagit del av informationen om att man har för avsikt att bygga ytterligare en våning på taket till huset som tidigare hyrts av CGI. De boende beskriver hur de, på 8-9 våningen, har njutit oerhört av den fria och ostörda utsikten mot inloppet till Stockholm, trots att det inneburit en hög månadshyra. De menar att planerna, om de genomförs, kommer medföra att utsikten förstörs och att det inte är acceptabelt att man i efterhand gör en så stor försämring av boendet som det kommer att innebära. De vill hellre se att man bygger lägenheter på platser som inte berörs lika mycket.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Att flytta bebyggelse till en annan del av Nacka strand bedöms inte som lämpligt med tanke på den inriktning som det nyligen framtagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand pekar ut.

22. **Boende på Augustendalsvägen 30** protesterar mot planerna att öka höjden på kontorshuset i samband med ombyggnaden till bostäder eftersom det skulle innebära försämrad utsikt och minskat ljusinsläpp för många boende på Augustendalsvägen 24-32. Den boende menar att kontorshuset redan idag är för massivt och skapar en klaustrofobisk känsla i området och att det därför är mycket viktigt att inga nya tillbyggnader sker, framför allt inte på höjden. Istället föreslår den boende att höjden kan ökas på de bostadshus som planeras i området vid infarten till Nacka strand eftersom redan boende då inte skulle störas på samma sätt, dessutom knyts Nacka strand på det viset ihop med bebyggelsen runt Forum på ett snyggt och stadsliknande sätt.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

Att flytta bebyggelse till en annan del av Nacka strand bedöms inte som lämpligt med tanke på den inriktning som det nyligen framtagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand pekar ut. Programmets inriktning är tydlig, dvs. att bebyggelsen i Nacka strand och centrala Nacka

ska växa mot varandra. Vilken exploateringsgrad som blir aktuellt vid infarten i södra Nacka strand provas dock i processen då det området detaljplanläggs.

23. **Boende på Augustendalsvägen 24** menar att de föreslagna påbyggnaderna, som bedöms rymma ca 12-16 lägenheter, förstör utsikten för alla som bor på våningarna 5-9 i de befintliga bostadshusen vid Augustendalsvägen. Den boende uppskattar antalet påverkade lägenheter till minst 50 och att förslaget därmed inte går att acceptera. Det framhålls att den boende kan acceptera att de tomma kontorslokalerna byggs om, även med de störningar och den insyn som det innebär, men inte att även öka höjden på byggnaden.

Den boende lyfter fram ett citat ur planbeskrivningen, ”Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden”. Den boende menar att påbyggnaderna i förslaget inte lever upp till detta utan att den typiska bilden av Nacka strand med de befintliga bostadshusen som vackra tornhus förändras helt. Det framhålls att förslaget visar påbyggnader som liknar uppspända partytält och att de kommer förändra den harmoni och komposition av hus som varit tongivande för Nacka strand samt för de tusentals besökare som kommer till Stockholm båtvägen. Den boende avslutar med att det endast är fastighetsägaren som har någon nytta av detta, men för ett stort antal boende förstörs utsikten.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

24. **Boende på Augustendalsvägen** uttrycker oro och skriver att det som kommer byggas på Sicklaön bara kommer att vara bostäder, samt att även kontorshus nu omvandlas till bostäder. Den boende ser en risk att ”Nacka stad” blir tom på dagtid då alla jobbar på andra håll. Dock skriver den boende att det är positivt att just dessa kontor omvandlas, men att man behöver tänka på Sicklaön som helhet.

Den boende önskar även att den långa trappan ner till båten bör kompletteras med en ramp för barnvagnar för de tillfällen då snedbanehissen är trasig, det skulle uppskattas av alla med barnvagnar.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Programmet i Nacka strand föreslår en relativt kraftig förtätning i södra Nacka strand, mot Nacka Forum. Med en framtida tunnelbana är det i detta område som det troligtvis finns störst intresse för att etablera större arbetsplatser, även om det, precis som idag, kommer finnas småskaligare arbetsplatser längs Augustendalsvägen samt vid kajen. Kommunen ser arbetsplatser som en självklar del i planeringen av en tät och blandad stad och kommer verka för blandade användningar i staden.

En ramp för barnvagnar är en utformningsfråga som inte regleras i detaljplanen. Trappan är relativt smal och det är inte självklart att plats finns för en ramp. Dock kommer synpunkten föras vidare till den kommande projekteringen för att där ta ställning till om det är något som kan genomföras eller inte.

25. **Boende på Augustendalsvägen 30** är kritisk till förslaget och menar att en påbyggnad skulle innebära en anmärkningsvärd försämring, främst i form av minskat ljus och minskad kontakt med himlen. Den boende menar att med kommunens förslag kommer flertalet av de redan boende flytta från kommunen. Förslag ges istället att bygga mer mot sjösidan eller på andra tak i Nacka strand där det inte stör hyresgästers utsikt.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

26. **Boende på Augustendalsvägen 26** skriver att de överklagar detaljplanen.

De boende är i grunden för en förtätning av Nacka strand, men de menar att den bör göras så att man tar stor hänsyn till de redan boende. De skriver att den aktuella planen kommer att påverka dem klart negativt och de ifrågasätter avvägningen mellan nytta och skada i detta fall. De påpekar att de redovisade illustrationerna av bebyggelsen inte är exakta samt att de delar som inte föreslås byggas på kommer att tas i anspråk som uteplatser med blomkrukor.

De boende menar att det, om man betänker effekten, känns fel att nyttja en 20 år gammal byggrätt som inte har utnyttjats så länge det varit en kommersiell fastighet. Det framförs att om påbyggnaderna tas bort så borde de enkelt kunna kompenseras i andra projekt i stadsdelen. De boende ser den föreslagna förändringen som en verklig försämring och lämnar därför in en överklagan.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. När det gäller sakfrågorna i denna detaljplaneprocess finns det ännu inget beslut som är möjligt att överklaga med stöd av plan- och bygglagen. Det är kommunfullmäktiges beslut att anta en detaljplan som är möjligt att överklaga enligt plan- och bygglagen.

För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan. När det gäller de delar av befintlig kontorsbyggnad som inte föreslås kunna byggas på styr inte detaljplanen om de får användas som terrasser eller inte, uteplatser är därför något som kan bli aktuellt.

En byggrätt ges i en detaljplan och gäller därför tills att en detaljplan ersätts, ändras eller upphävs. Det spelar ingen roll om den inte har utnyttjats på 20 år. I nuvarande förslag föreslås befintlig outnyttjad byggrätt justeras så att den utökas i några avseenden och tas bort på några delar. En avvägning har gjorts mellan olika intressen och planenheten bedömer att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan utnyttjande av redan befintlig byggrätt och den omgivningspåverkan det innebär.

27. **Boende på Augustendalsvägen 30** vill inte att ett ytterligare våningsplan ska tillåtas. Den boende menar att det verkar orimligt och obefogat att bygga på ett redan så högt hus ytterligare, och att en påbyggnad skulle innebära mörkare gata, förstörd utsikt och sämre ljusinsläpp. Den boende avslutar med att man inte bör

förstöra för många genom att prioritera för några få samt att bebyggelsen uppe vid tunneln istället gärna får bli högre.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

28. **Boende på Augustendalsvägen 30** anser att byggrätten för det översta planet bör tas bort helt och hållet. De menar att det inte är rätt att förstöra för befintliga medborgare till förmån för nyinflyttare. De framhåller den fina utsikten som en stor anledning till att de bor i Nacka strand och betalar en hög hyra samt att många hyresgäster kommer att flytta i och med det aktuella förslaget. De lyfter även fram risken för ökat buller mellan husen. De boende menar att det rimligtvis måste gå att ersätta den föreslagna påbyggnaden på andra ställen i området och att det på taket istället kan anläggas en gemensam terrass för alla de som bor i huset.

De boende kommer även med en idé om att bygga ihop den befintliga Strandparken med den planerade dagvattenparken genom att ändra Augustendalsvägens dragning, de visar denna idé med skisser som bifogas till yttrandet. De är också kritiska till den bebyggelse i dagvattenparken som föreslås i detaljplaneprogrammet och vill att den ytan istället ska användas till park.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

En påbyggnad med ytterligare en våning bedöms ha marginell betydelse för bullernivåerna.

Att ändra Augustendalsvägens sträckning är en fråga som inte berörs av denna detaljplan. Dock kommer området börja planläggas inom kort. Att dra om Augustendalsvägen enligt idén skulle visserligen ge en mer sammanhängande parkmiljö utan biltrafik igenom. Lösningen är dock omöjlig om de krav som finns för lutningar ska kunna tillgodoses. Att ersätta en gata med relativt brant lutning med en som är ännu brantare är inte aktuellt, speciellt med tanke på de stora kostnader som förslaget skulle medföra. Idéer tas gärna emot, men denna måste avvisas med hänsyn till ovanstående, dock finns fortsatt en ambition att kopplingen mellan de två parkdelarna ska bli så bra som möjligt.

29. **Boende på Augustendalsvägen 26** beskriver att de idag har direkt insyn från befintligt kontorshus, något som de var medvetna om när de flyttade in. De framhåller att en ändring till bostäder mitt emot skulle innebära insyn under dygnets alla timmar, om de inte stänger ute insynen helt, men då påverkas ljusinsläppet.

De boende skriver även att de har svårt att förstå hur man kan motivera påbyggnader med tanke på hur många av de nuvarande hushållen som påverkas kontra de som får en bättre utsikt. De hoppas verkligen att förslaget inte går igenom och att Nacka kommun tänker på de hyresgäster som bott i området under flera år.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

I en stadsmiljö förekommer insyn på olika sätt och under olika tider, antingen från allmänna platser eller från omgivande byggnader. I stadsmiljö krävs det mycket för att insyn ska betraktas som en betydande störning. Den nuvarande detaljplanen är flexibel och alltså medges redan idag användningsområden som skulle innebära mer insyn än ett 8-17-kontor. Gällande detaljplan medger hotell, restaurang, vård samt icke störande småindustri. Skillnaden avseende insyn mellan gällande detaljplan och detta förslag bedöms vara marginell.

Planenheten bedömer att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan utnyttjande av redan befintlig byggrätt och den omgivningspåverkan det innebär.

30. **Boende på Augustendalsvägen 26** anser att planerna för påbyggnaderna bör avslås av samrådet. De ser positivt på att huset konverteras till bostäder men de menar att påbyggnaden känns väldigt onödig och förstör utsikten för många. De beskriver att de har bott i huset på Augustendalsvägen i sju år och sjöutsikten är hela anledningen till att de betalar den höga hyran, de kommer förmodligen söka annat boende ifall förslaget blir verklighet.

De boende är mycket kritiska till påbyggnaden eftersom den bara gynnar den kortsiktiga fastighetsägaren samt menar att det är omöjligt för de redan boende att förutse att en 20 år gammal byggrätt föreslås användas. De skriver att huset har stått oförändrat i 20 år och att outnyttjad byggrätt borde ha upphört när bakomliggande bebyggelse har anpassats efter kontorsbyggnaden.

De boende menar att påbyggnaden kommer att förstöra sjöutsikten för många och att uppemot 30-40 lägenheter helt kommer förlora sjöutsikten. Det beskrivs att takpåbyggnader hade varit förståeligt om all byggbar mark redan skulle vara bebyggd men att programmet för Nacka strand visar att sådana områden finns. Ändå väljer man nu att föreslå påbyggnader framför de få hus som är uthyrda som bostäder. De menar alltså att det finns andra sätt som inte påverkar någons utsikt lika mycket.

De boende skriver att de delar av kontorsbyggnaden som inte föreslås byggas på kommer få en extrem insyn från de som redan bor på de högre våningsplanen i befintliga bostadshus. De menar att det kommer leda till att olika slags insynsskydd kommer sättas upp och då försvinner tanken med ”släppen”.

Avslutningsvis beskriver de boende att det gjorts en värdering av de befintliga bostadshusen söder om planområdet och att sjöutsikten då värderades väldigt högt. De menar att detta värde försvinner om påbyggnaderna byggs framför och oavsett om befintliga bostadshus blir bostadsrätter eller säljs till någon annan fastighetsägare kommer extravärdet av påbyggnaderna motsvaras av minskningen för bebyggelsen söder om. De menar att det är bättre om ombyggnaderna bara sker på insidan av den befintliga kontorsbyggnaden.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

En byggrätt ges i en detaljplan och gäller därför tills att en detaljplan ersätts, ändras eller upphävs. Det spelar ingen roll om den inte har utnyttjats på 20 år. I nuvarande förslag föreslås befintlig outnyttjad byggrätt justeras så att den utökas i några avseenden och tas bort på några delar. En avvägning har gjorts mellan olika intressen och planenheten bedömer att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan utnyttjande av redan befintlig byggrätt och den omgivningspåverkan det innebär.

Det är möjligt att insyn på takterrasser kan innebära att de ges insynsskydd. Med den nockhöjd som föreslås för ”släppen” gör att det dock inte får uppföras något permanent insynsskydd som strider mot detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen ska allmänna och enskilda intressen vägas i detaljplaneprocessen och när lämpligheten för en viss användning avgörs, dock är det inte självklart att hänsyn tas till kalkyler om eventuell framtida värdeutveckling. I det här fallet är det samma fastighetsägare för planområdet som för de bostadshus som berörs mest. Planenheten har inte haft någon anledning att, utifrån ett fastighetsekonomiskt perspektiv, ifrågasätta fastighetsägarens bedömning att projektet är genomförbart.

31. **Boende på Augustendalsvägen 30** skickar in en protest mot planförslaget eftersom föreslagen påbyggnad kommer förstöra utsikten från husen på Augustendalsvägen.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

32. **Boende på Augustendalsvägen** beskriver en ledsamhet över att det eventuellt ska bli ytterligare en våning på byggnaden mittemot samt den nya bebyggelsen längre ned. Detta eftersom den boendes sjöglimt från lägenheten kommer försvinna och ersättas av betong och direkt insyn till grannar.

Den boende beskriver att närheten till naturen och vattnet, även från bostaden, var anledningen för att flytta till Nacka strand. Det föreslås istället att det byggs på hus där inga redan boende störs. Den boende hoppas att det finns tid att tänka om och betonar att det är många som påverkas av detta bygge där endast några få ska bo.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

33. **Boende på Augustendalsvägen 30** är kritiska mot planförslaget och de menar att det inte lever upp till plan- och bygglagens så kallade portalparagraf där det står att lagens syfte är ”att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar miljö”. De menar att förslaget inte lever upp till lagens syfte med tanke på de konsekvenser som förslaget får för de redan boende i husen vid Augustendalsvägen.

De boende skriver att förslaget inte tar tillräcklig hänsyn till de redan boende och att det leder till sociala skillnader med andra klassens bostäder i de nuvarande bostadshusen och första klassens i de ombyggda kontorshusen.

I skrivelsen redovisas försämringar som de anser drabbar de redan boende, dels trafiken som på deras bostadsgata beräknas öka från 900 till 1700 fordon per årsmedeldygn med mer buller och sämre luftkvalitet som konsekvens, och dels de föreslagna påbyggnaderna som kan ge högre bullernivåer vid Augustendalsvägen, ändra ljusförhållandena i lägenheter nära gatuplanet samt förstöra utsikten och utblickar från de övre delarna av bostadshusen.

De boende pekar på en formulering i planbeskrivningen är boendesegregation nämns som en negativ konsekvens av mycket attraktiva bostäder nära vatten. De menar att den vetskapen borde leda till försök att minska segregation genom att undvika att skapa första och andra klassens bostäder vid Nacka strand, det kan åstadkommas genom att undvika åtgärder som försämrar existerande bostäder.

Det framhålls även att påbyggnaderna leder till risk för förvanskning av arkitektoniska värden. De menar att förslagets ”bulliga” tillägg riskerar att förvanska den strikta och eleganta arkitekturen. Det betonas att dagens trappning med högre bostadshus bakom kontorshuset är en välgörande anpassning till terrängen som riskerar att försvinna samt att förslaget därför knappast tillgodose plan- och bygglagens 3 kap 1 § om krav på byggnader.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. För planenhetens generella kommentar om påbyggnaderna, se rubriken *generella synpunkter* ovan.

När det gäller buller har det gjorts en bullerutredning som visar att även med ökade trafikmängder kommer ljudmiljön att vara god, påbyggnaderna bedöms inte ha någon påverkan på ljudmiljön.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt