

Nacka strand, norra branten, delplan 1

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 1, del av fastigheten Sicklaön 13:79 m.fl, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.



Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till utvecklingen av Nacka strand till en tätare och mer blandad stadsdel genom att öka andelen boende, att förbättra kopplingen mellan J V Svenssons torg och kajen, samt att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de områden som är av vikt för allmänheten men som idag är privatägd kvartersmark. Utvecklingen är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen och detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder tillåts, cirka 260 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras. Detaljplanen möjliggör även att den befintliga snedbanehissen mellan J V Svenssons torg och kajen kan ersättas med en uppgraderad lösning som ger en ökad hastighet, ökad driftsäkerhet och därmed en bättre resa.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram för Nacka strand (antaget juni 2014)
- Miljööredovisning
- Trafikbullerutredning (ÅF 2014-05-28)
- Dagvattenutredning (SWECO 2014-09-26)
- VA-utredning (SWECO 2014-09-25)
- PM-trafik (SWECO 2014-09-30)
- Översiktlig miljöteknisk provtagning i Nacka Strand (SWECO 2014-12-19)
- Solljusstudie (BSK 2014-09-30)
- Flödesanalys Nacka strand (WSP 2014-09-04)
- PM-snedbanehiss (SWECO 2014-09-29)
- Vindmiljöbedömning (SMHI 2013-09-24)
- Landskapsanalys (WSP 2013-02-23)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura 2013-03-10)
- Sektioner som visar takpåbyggnader och befintliga bostadshus (BSK 2015-02-27)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 18
5. Så genomförs planen	s. 20

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att påbyggnader i en våning kan tillkomma på huvuddelen av byggnaden. Uppskattningsvis bedöms cirka 260 lägenheter inrymmas. Detaljplanen medger även centrumändamål och vissa områden för parkeringsändamål. Förslaget innebär ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som fyller ett gemensamt behov, parker, gator, torg med mera, det vill säga det som föreslås som allmän plats. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningställas, bland annat med uppgraderad snedbanehiss och förändringar av den långa trappan mellan J V Svenssons torg och kajen. I den södra delen av trappan föreslås en breddning som ger nya utblickar mot vattnet.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt. Den utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämplbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

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

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i branten mellan Augustendalsvägen och kajen i Nacka strand och omfattar cirka 12 000 kvadratmeter. Området gränsar i söder och norr till Augustendalsvägen, i öster mot en parkmiljö samt i väster mot kontorsbyggnaden på Sicklaön 369:33.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Sicklaön 13:79 samt en mindre del av Sicklaön 369:33, fastigheterna ägs av samma privata fastighetsägare. Resterande delar av dessa fastigheter avses planläggas inom de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära avgränsning

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse”. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella. Översiktsplanen pekar inte ut Nacka strand som ett specifikt förtätningsområde, bland annat därför har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet.

Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 har ett detaljplaneprogram tagits fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.

Andra projekt som berör planen

Denna detaljplan tas fram parallellt med en motsvarande detaljplan för den stora kontorsbyggnaden längre västerut, Fabrikörvägen 4, 6 och 8. I angränsning till planområdet kommer fler detaljplaner tas fram. Ett samordningsprojekt finns för att samordna gemensamma frågor för dessa och kommande projekt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplan är DP 75 som vann laga kraft 1992 samt tillägget DP 438 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid till och med 2018-02-22). Även en liten del av detaljplanerna för J V Svenssons torg berörs, dessa är DP 182 som vann laga kraft 1998 samt tillägget DP 424 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid till och med 2018-01-11).

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Inget av de berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av denna detaljplan.

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnboda, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs generellt av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB). I enlighet med den tolkning som gjordes i den gällande översiktsplanen berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Planens genomförande förändrar inte belastningen på vattenförekomsten Lilla Värtan.

Mellankommunala intressen

Det är av mellankommunalt intresse att den båttrafik som angör Nacka strand utvecklas. I detta är utformningen av bytespunkten mellan båt och buss viktig.

Området idag

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad som, i likhet med de flesta sentida byggnader i Nacka strand, är ritad av Nyréns arkitektkontor.

Planområdet omfattar en av tre stora tegelbyggnader som ligger på rad längs branten. Dessa har ett gemensamt uttryck i form-, färg- och materialval. Karaktäristiskt för byggnaderna är hanteringen av skala, en mer modest skala mot Augustendalsvägen och en mer monumental skala mot farleden. Andra karaktärsdrag är tegelfasaderna med sina strikta axlar, de sammanhållna fasaderna och arkaderna längs gatan, de trappade flyglarna som avslutas med böjda burspråk i glas mot farleden samt de målade stålbalkarna över fönsterpartierna.



Flygfoto från norr, planområdet omfattar den vänstra av de tre storskaliga byggnaderna i branten.



Vy från J V Svenssons torg, den aktuella kontorsbyggnaden med sitt tydliga formspråk och karaktärskapande detaljer.

Topografen i Nacka strand är dramatisk med cirka 25 meters höjdskillnad mellan kajen och den övre nivån vid J V Svenssons torg. Aktuell byggnad tar upp denna höjdskillnad genom 7 souterrängplan. Gårdarna utgörs av upphöjda terrasser som till stora delar är planterade. Mot Augustendalsvägen upplevs byggnaden vara cirka 4 våningar och gaturummet ramas in på ett tydligt sätt. Öster om den befintliga byggnaden, utanför planområdet, finns en parkyta med äldre murar och stora träd, ytan används delvis som parkeringsplats. På gårdarna till kontorsbyggnaden finns ett antal äldre storvuxna ekar som är bevarandevärda.

Förbindelse mellan J V Svenssons torg och kajen

Idag finns en bergbana/snedbanehiss mellan J V Svenssons torg och kajen, anläggningen säkerställer en tillgänglig transport mellan de två olika nivåerna. Lösningen har dock haft problem med långsam gång och driftstörningar. På samma sträcka, direkt öster om snedbanehissen, finns även en lång trappa mellan nivåerna.

Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns inom Nacka strand och i angränsande stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Parkytor finns i norra delen av planområdet.

I dagsläget är tillgången till lek och rekreation begränsad i närheten av de föreslagna bostäderna. Vid slutet av Fabrikörvägen, i västra Nacka strand, finns en allmän lekplats och på kajen i väster finns en mindre bollplan. Närheten till Nyckelvikens naturreservat och det planerade naturreservatet Ryssbergen ger goda möjligheter till rekreation i form av friluftsliv. Enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand, planeras ytor för lek och rekreation i kommande detaljplaner.

Gator och trafik

Planområdet angörs huvudsakligen från Augustendalsvägen, både från söder och från kajsidan i norr. Byggnadens garage angörs från kajsidan, några mindre parkeringsutrymmen är även tillgängliga via Torggaraget under J V Svenssons torg. De buss- och båtlinjer som trafikerar Nacka strand nås i direkt anslutning till planområdet, vid J V Svenssons torg respektive vid kajen.

En mätning av trafikflöden har gjorts under 2013. På Augustendalsvägen söder om planområdet, fram till korsningen med Ellensviksvägen, är trafikflödet cirka 900 fordon per årsmedeldygn, efter korsningen med Ellensviksvägen är trafikflödet cirka 600 fordon per årsmedeldygn.

Buller

Bullernivån i området bestäms både av trafik på närliggande lokala gator, främst Augustendalsvägen, samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. Bullersituationen bedöms vara god för att vara en tät stadsmiljö.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät med förbindelsepunkt direkt till kulverterade ledningar som går igenom planområdet. I samma ledningsstråk finns även enskilda ledningar som är en del av befintligt vattenburet kylsystem i stadsdelen.

Markföroreningar

Ca 100 meter söder om planområdet finns ett riskklassat objekt vid de gamla fabriksbyggnaderna. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. En översiktlig miljöteknisk provtagning har gjorts för att klarlägga eventuella föroreningar inom det nu aktuella planområdet (SWECO 2014-12-19). Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) samt metaller såsom bly tyder på föroreningsinnehåll av provtagna jordar som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för Känslig Markanvändning (KM) inom planområdet. Föroreningar har konstaterats i fyllnadsmassor medan höga halter till följd av eventuell spridning från det riskklassade objektet söder om planområdet har kunnat avfärdas.

3. Planförslaget

Markanvändning

I och med denna detaljplan tillåts bostäder där det tidigare inte funnits planstöd för detta, uppskattningsvis möjliggörs cirka 260 lägenheter. Även centrumändamål medges. I planområdets sydvästra del, närmast J V Svenssons torg och trappan ned till kajen, säkerställs att lokaler för verksamheter inryms. Att det skapas verksamhetslokaler i strategiska lägen är av stor vikt för stadsmiljön. Området vid arkaderna längs Augustendalsvägen har även användningen (P), ”parkering under Augustendalsvägens nivå”. Detta eftersom det finns en befintlig parkeringsanläggning i flera plan under Augustendalsvägen och en del av denna anläggning sträcker sig in under arkaderna på det befintliga huset. Detta parkeringshus ska även vara tillgängligt för bildande av gemensamhetsanläggning. Själva gångytorna under byggnadens arkader ska vara tillgängliga för allmänheten till en fri höjd om minst 3,0 meter.

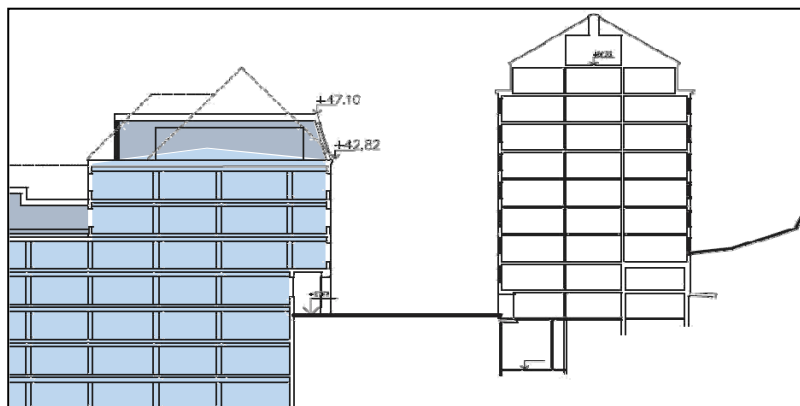
Även i planområdets sydvästra hörn utformas detaljplanen med olika användningar för olika nivåer. Ytan ovanpå byggnadens översta bjälklag och trappan ska utgöra allmän platsmark, torg som får underbyggas med centrum, bostäder och parkering (CBP), samt trappa som får underbyggas med centrum och bostäder (BC). Användningen hiss anges för snedbanehissen som avses uppgraderas till en högre standard. Utformningen inom hissområdet styrs inte i detalj, men uppförande av klimatskal för hissbanan och mindre byggnader och skärmtak för resenärer medges som en del av hissanläggningen och ingår i användningsbestämmelsen. Inom hissområdet finns även ett maskinrum direkt under marknivån för J V Svenssons torg, detta nås via Torggaraget.

Längs planområdets östra gräns medges att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Anledningen är att det redan idag finns ett frischakt inom området, detta schakt är täckt av en betongkonstruktion. Rätt att bygga under mark behövs eftersom befintligt utrymme under mark är att betrakta som en byggnad enligt plan- och bygglagen.

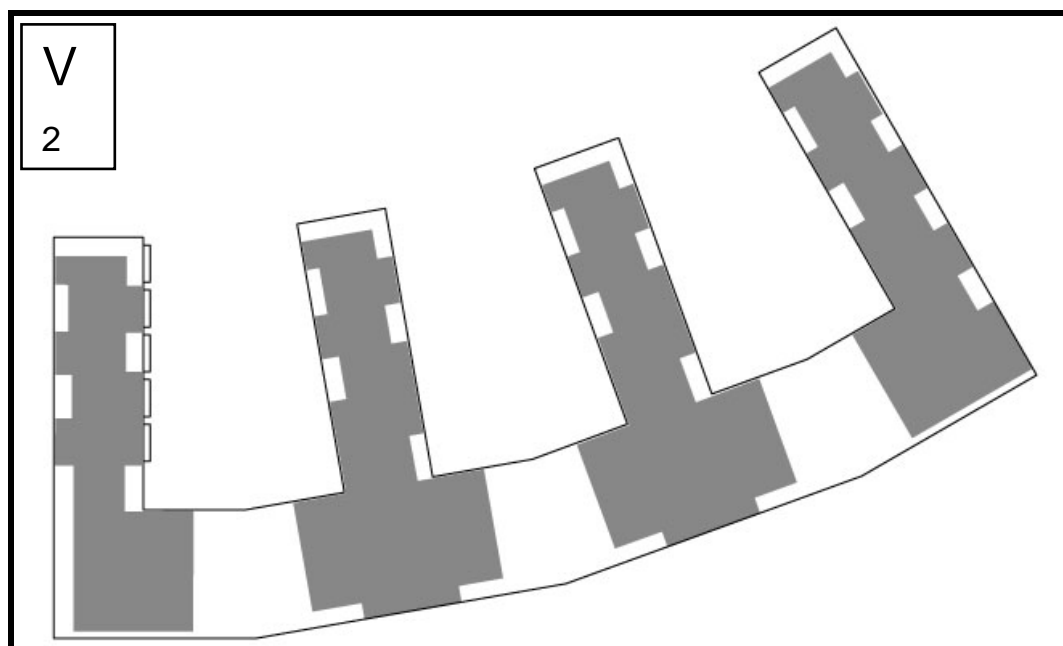
En förändring av betydelse är att de områden som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark är idag privatägd kvartersmark. Övertagandet görs för att långsiktigt trygga de aktuella funktionerna och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. I planområdets norra del planläggs en torgyta som planeras bli en del av ett större torg ned mot kajen, resterade del av torget planläggs dock i kommande detaljplaneetapper. Ett parkområde som bland annat ska innehålla trappor mellan kajen och J V Svenssons torg planläggs närmast snedbanehissen och ett annat mer långsträckt parkområde föreslås vid planområdets norra gräns. Mellan den långsträckt parken och bebyggelsekvarteret föreslås en angöringsgata som avses vara enkelriktad och med en utformning som är anpassad till parken. Angöringsgatan behövs för att ge fullgod tillgänglighet för färdtjänst och vid avfallshantering och andra transporter.

Förändrade byggnadsvolymer

De befintliga byggnaderna kommer fortsätta att vara det dominerande inslaget. Utöver befintliga byggnader har outnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Augustendalsvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas till den bakomliggande bebyggelsen. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan och illustrationerna som följer.



Sektionen ovan, vid Augustendalsvägen 24, genom Augustendalsvägen och bebyggelsen illustrerar den föreslagna påbyggnaden i mörkblått, till höger ses befintligt bostadshus. De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras och i vissa delar tas bort. Bilden visar ett snitt i kvarterets västra del. Längre österut trappar huset nedåt, där är den gällande byggnadshöjden lägre, men relationen mellan befintlig och föreslagen byggrätt ser ut på motsvarande sätt. Se detaljplanens underlag för ytterligare sektioner.



Illustrationen ovan är kopplad till planbestämmelsen v₂ på plankartan om utformning, indrag och fasadlutning. De mörkgrå fälten visar den princip som ska följas när det gäller indrag och utbredning av tillkommande byggnadsvolymer.



Vy från vattnet, planerad utformning av påbyggnader, BSK arkitekter

Påbyggnader och fasadändringar ska utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras indragna från befintlig byggnads fasadliv och med lutande fasad samt utgöra ett avläsbart tillägg (v₁ och v₂).



Vy från J V Svenssons torg med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter



Vy från angränsande bostadshus med föreslagna påbyggnader, BSK arkitekter

Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. På byggnadens södra fasad, mot Augustendalsvägen, ska eventuella balkonger utföras indragna i fasaden så att de inte hänger ut över körbanan. För gavlarna mot farleden införs en bestämmelse om utformning av balkonger, de rundade burspråken får ersättas men gavlarnas vertikala uttryck ska bibehållas, därför ska balkonger placeras centrerat och inte närmare gavelhörnen än 3 meter. Inom övriga delar av kvartersmarken kan balkonger och burspråk placeras med större frihet, de får dock inte hänga ut mer än 2 meter från fasad och inte närmare marken än 3 meter. Hänsyn ska tas till befintlig byggnads gestaltning och till uttrycket mot farleden. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte.

De angivna nockhöjderna i planen medger att mindre byggnadsdelar som skorstenar, antenner, ljusinsläpp till trapphus och räcken till takterrasser får överstiga angiven nivå.

Vissa delar av terrassbyggnaderna närmast J V Svenssons torg föreslås rivas så att den översta delen av den långa trappan kan breddas. Detta gör att vattenkontakten blir mer påtaglig från torget och att terrassbyggnadens skala bryts upp i mindre delar. Terrassbyggnadens del närmast J V Svenssons torg föreslås inrymma utåtriktade verksamheter. Ytterligare en tillkommande byggnadsvolym föreslås norr om befintlig terrassbyggnad, i anslutning till den långa trappan.

Materialval

De tillkommande byggnadsvolymer ska utföras med fasad- och takmaterial som åldras med värdighet. Fasader, tak och balkongfronter ska ges en samordnad utformning som tar hänsyn till det exponerade läget mot farleden. Vid materialval och färgsättning av exteriör ska vitt som är bländande undvikas, även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.

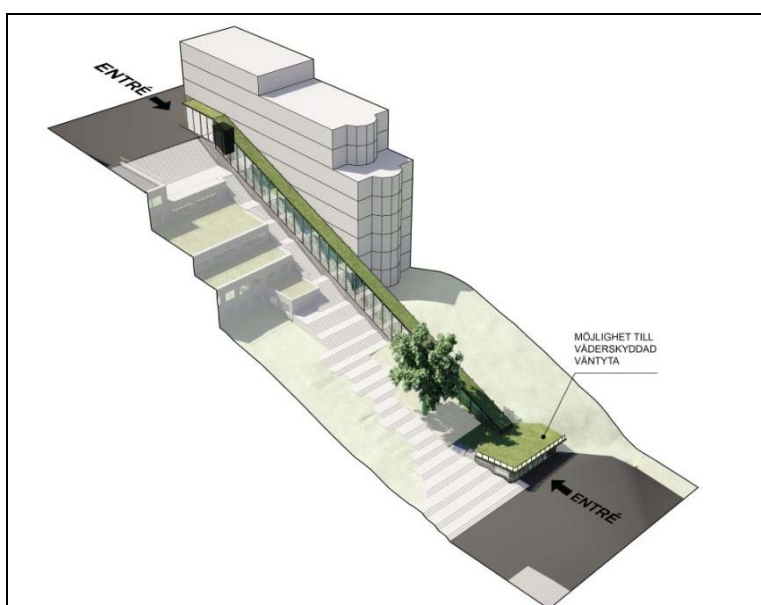


Vy från Augustendalsvägen, aktuell byggnad ses till vänster i bild. Föreslagna påbyggnader kan skimras på taken. BSK arkitekter

Förbindelse mellan J V Svenssons torg och kajen

Snedbanehiss

Den vertikala förbindelsen mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås byggas om så att lutningen ändras och sträckan därmed minskar. På så sätt kan en uppgraderad snedbanehiss hålla en högre hastighet och få högre kapacitet. I och med tillkommande klimatskal kan även driftsäkerheten öka. En översiktlig analys visar att åktiden kan kortas från cirka 3 minuter till cirka 1 minut för en enkel resa, den totala restiden är dock beroende av tiden för på- och avstigning vilken varierar beroende på antalet resenärer.



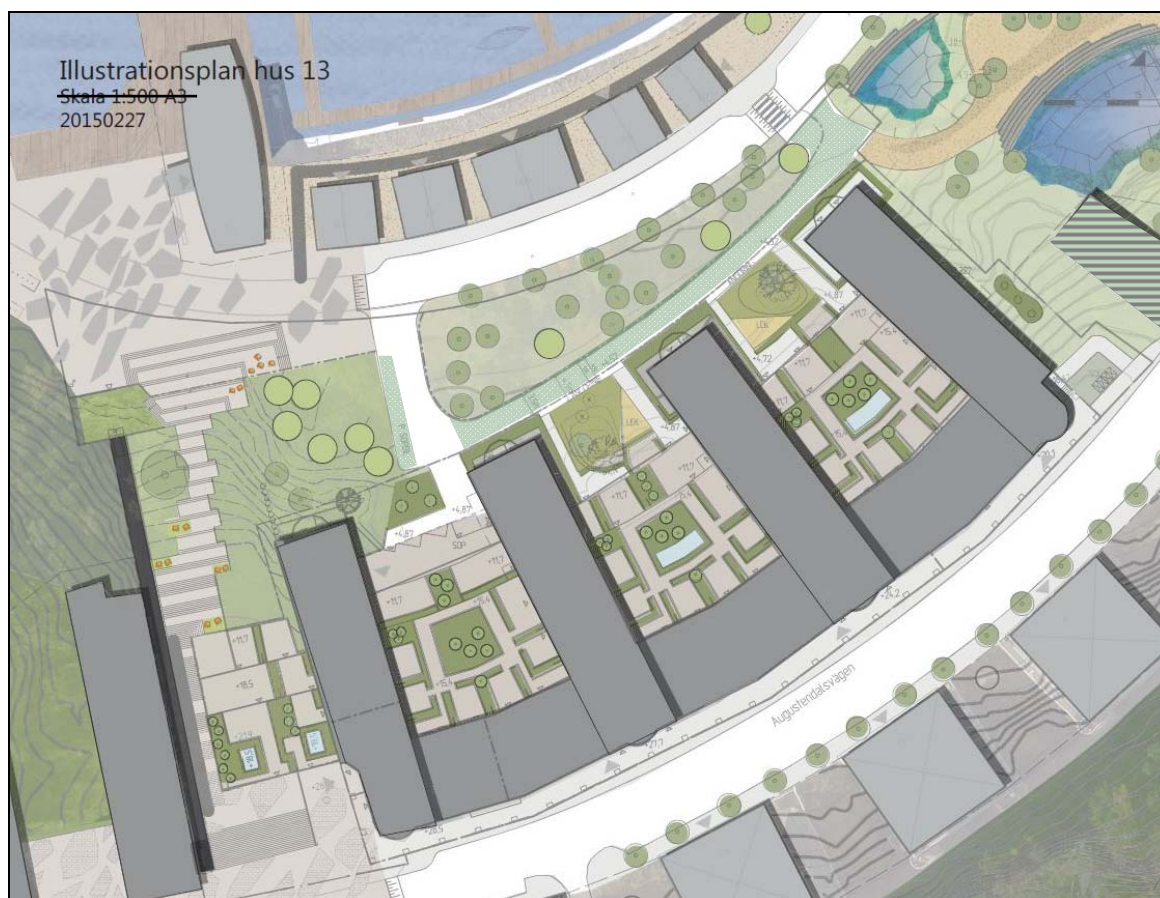
Föreslagen utformning för en ombyggd snedbanehiss, BSK arkitekter och SWECO



Vy från kajen med möjlig utformning av entré till snedbanehiss, BSK arkitekter och SWECO

Trappan

Den norra delen av trappan mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås byggas om så att den upplevs bredare och mer integrerad i den utvecklade parkmiljön samt ansluter till kajen på ett välkomnande sätt. Som även beskrivits ovan föreslås trappans södra del breddas, på så vis blir mötet med J V Svenssons torg tydligare och nya utblickar möjliggörs från torget. Här kan det även behöva tas hänsyn till det vindexponerade läget. Vid trappans översta vilplan ska en sekundär entré ordnas till de verksamheter som inryms i terrassbyggnadens översta plan, primär entré till lokalen sker via trapphus som är tillgängligt med hiss.



Föreslagen utformning av trappan mellan J V Svenssons torg och kajen samt angränsande parkområden med ny angoringsgata. SWECO

Mark och vegetation

I anslutning till den långa trappan mellan J V Svenssons torg och kajen föreslås markarbeten göras så att de olika nivåerna får en naturlig anslutning till trappan. Eftersom parkområdet är en viktig del av det gröna sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken är det av stor vikt att befintliga träd bevaras samt att bestånden förnygras.

På gårdarna finns två äldre skyddsvärda ekar som är av betydelse för biologisk mångfald och för spridningssambandet mellan Nyckelviken och Ryssbergen. För det aktuella området införs en bestämmelse (n₁) om att ekar ska bevaras, men att träd som utgör risk för liv eller

egendom kan få fällas efter beviljande av marklov. Bestämmelsen är kopplad till en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt som omfattar ekar med en stamdiameter på 0,6 meter eller större mätt 1,3 meter över mark. Vid en eventuell fällning av lovpliktigt riskträd ska återplantering av ek ske på samma plats samt att ved från fällt träd ska placeras på av kommunen anvisad plats. Utplacerad ved i natur eller parkområden bidrar till att upprätthålla biologisk mångfald.

Lek och utevistelse

Kvarterets gårdar ska utformas för bostadsnära lek och utevistelse. Gårdsmiljöerna ska ägnas särskild omsorg så att de utformas på ett genomtänkt sätt med hänsyn till bland annat avgränsning, väderstreck och solljusförhållanden. Det är viktigt att bostadsgårdarna har en tydlig fysisk avgränsning mot allmän plats. Detta för att den blivande parken ska upplevas som allmän. Avgränsningar kan exempelvis utformas som kantsten, låg häck eller liknande.

Buller

Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit på kajen i nordvästra Nacka strand. En sådan utveckling medför ökad trafik och därmed ökat vägtrafikbuller, se efterföljande rubrik. Denna ökning påverkar även de befintliga bostäderna i punkthusen söder om planområdet. Planområdet ligger i de flesta delar relativt skyddat från vägtrafikbuller, men de södra fasaderna mot Augustendalsvägen utsätts för höga bullernivåer på grund av kort avstånd mellan gata och fasad. Att uppnå 55 dB(A) ekvivalent nivå vid alla fasader bedöms inte realistiskt, därför sker bedömningen utifrån avstegsfall. Samtliga fasader, undantaget fasad mot Augustendalsvägen i söder, får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Fasader mot vattnet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

För gårdar, uteplatser och balkonger i öster, norr och väster uppnås riktlinjerna om 55dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå utan åtgärder.

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser kan det förekomma lågfrekvent buller. Eftersom planområdet ligger cirka 50 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen.

En planbestämmelse föreslås som anger att:

Bostäderna ska utformas så att:

- *samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*

eller då så inte är möjligt så att:

minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

- *(frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas*
den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger
70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)
- *trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A)*
maximal ljudnivå

Visst buller kan förekomma från snedbanehissen. I och med ombyggnaden av hissen ska teknik väljas som begränsar eventuellt buller och sovrums direkt mot hisschaftet ska undvikas.

Gator och trafik

Viss förändring av trafikflödena är att vänta då befintligt garage föreslås byggas ut, utbyggnaden sker inom befintlig byggnadsvolym. Angöring till garaget sker från norr via en lokalgata som integreras i parkens utformning. Utöver detta anläggs även en enkelriktad angöringsgata med körbana på 3,5 meter så att godtagbara avstånd mellan angöringsplats och entréer kan uppfyllas. Angöringsgatan planeras få en beläggning av armerat gräs. Tanken är att underlaget och den smala sektionen ska hålla nere hastigheterna, under projekteringen ska det dock utredas om det behövs ytterligare hastighetsdämpande åtgärder. Några andra större förändringar av befintligt gatunät föreslås inte till följd av detaljplaneförslaget. När övriga utbyggnadsetapper inom Nacka strand är färdigbyggda i enlighet med detaljplaneprogrammet bedöms trafikflödena ha ökat till cirka 1700 fordon per årsmedeldygn ovanför korsningen med Ellensviksvägen respektive 900 fordon per årsmedeldygn nedanför korsningen. Dessa nivåer är att vänta först när denna plan samt utbyggnaden på kajen längst i väster är genomförda. När Augustendalsvägen detaljplanläggs i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer gatans sektion att ses över så att den uppfyller kommunal standard avseende funktion och utformning. Exempelvis föreslås trottoarerna förbättras och förlängas längs med Augustendalsvägens skarpa kurva samt längs denna detaljplans norra gräns där trottoar saknas idag. Även hållplatslägen för buss- och båttrafik avses utökas och uppgraderas för ökad trafik och bättre tillgänglighet.

Trottoarerna under arkaden längs planområdet södra gräns planläggs som kvartersmark på samma sätt som i gällande detaljplan. Detta område ges en bestämmelse om att området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, så kallat x-område. På så sätt kan servitut bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet samt reglera drift och underhåll av ytan under arkaderna, x-området ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

Parkering

Parkering för de boende inom planområdet ska lösas i de nedre våningsplanerna i befintlig byggnad. Det parkeringstal för bil som har angetts i underlaget till detaljplaneprogrammet är 0,8 platser/lägenhet samt 15 platser/1000 kvadratmeter verksamheter, detta gäller även för denna detaljplan.

Konverteringen till bostäder medför att 2 st cykelparkeringsplatser per lägenhet behöver ordningsställas inom planområdet. Det betyder att stora ytor behövs för cykelparkering. I byggnadens nedre våningsplan finns ytor i anslutning till garaget som kan inrymma huvuddelen av cykelplatserna. Dock ska ambitionen vara att cykelplatser även sprids på flera platser, bland annat på gårdarna och i anslutning till arkaden.

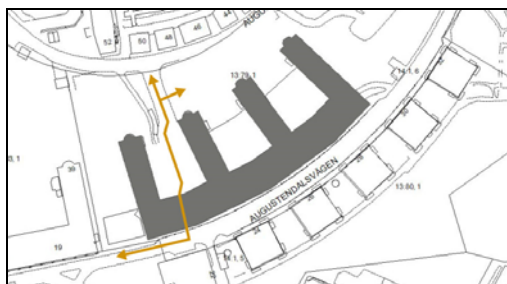
Tillgänglighet

I stort sett hela byggnaden är tillgänglig från Augustendalsvägen samt via de undre parkeringsplanen. Handikappplatser ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. För att nå fullgod tillgänglighet till alla entréer behöver den ovan beskrivna angöringsgatan anläggas. Detta för att avstånd mellan uppställningsplats och entré ska minimeras vid exempelvis angöring med färdtjänst eller vid flytt. Snedbanehissen från J V Svenssons torg till kajen kommer att utformas så att den blir tillgänglighetsanpassad. Möjlighet till handikapparkering utmed Augustendalsvägen ska säkerställas i kommande detaljplan när Augustendalsvägens framtida utformning bestäms.

Teknisk försörjning

I och med ombyggnaden till bostäder behöver ventilationen ses över. Detaljplanen medger att ventilationsanläggning anläggs i öster, mot angränsande park. Exakt utformning är inte klarlagd, men det rör sig troligen om några cirka 2 meter höga ventilationstrummor (v₃). I och med detta kan exempelvis ventilationshuvor på taken undvikas.

I västra delen av planområdet, rakt genom befintlig byggnad, finns ett nord-sydligt stråk med el-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (se bilden nedan). För detta finns det i gällande detaljplan ett u-område, det vill säga område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga ledningar. Detta föreslås vara kvar i de delar som utgör kvartersmark.



Gul markering är en schematisk redovisning av befintligt ledningsstråk

Principerna för dagvattenhantering anges i detaljplaneprogrammet och i kommunens dagvattenpolicy. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att föroreningsmängderna är små och att dagvattnet kan avledas till recipienten utan rening. Delar av takvattnet kan komma att avledas till den dagvattendamm som planeras direkt öster om planområdet.

Avfallshanteringen föreslås lösas genom ett antal soprum och uppställningsplatser för behållare. Mot söder föreslås avfallshämtning ske med uppställning av fordon vid

Augustendalsvägens trottoarkant, ett soprum ska lokaliseras i befintlig byggnad där gatans lutning så medger och en yta för uppställning av bottentömmande behållare ska iordningsställas på kvartersmark i planområdets sydöstra hörn. Detaljplanen möjliggör att gemensamhetsanläggning kan bildas för ytan för de bottentömmande kärlen, på så sätt kan ett av de bostadshus som planeras i nästa etapp använda samma behållare och därmed kan antalet hämtningsplatser hållas nere. Vid dessa gemensamma behållare lutar Augustendalsvägen relativt mycket, vid en avvägning mellan gångavstånd för de boende, arbetsmiljö för de som hämtar avfallet samt bristen på alternativa lösningar bedöms dock uppställningsplatsen vara godtagbar.

Mot kvarterets norra sida föreslås ett större soprum vid infarten till garaget. Detta utrymme ger möjligheter till att ha olika sorteringsfraktioner och även rymma grovsopor. Angöring till det större soprummet löses med uppställning vid garageinfarten via rundkörning på den nya angöringsgatan. För att uppnå rimliga gångavstånd till plats för avfallshantering behöver bottentömmande behållare placeras även mot norr, på den östra gården i anslutning till angöringsgatan.

Markföroreningar

För att planområdet ska anses vara lämpligt för Känslig Markanvändning, KM (bland annat bostäder och parker), behöver åtgärder vidtas för de fyllnadsmassor där föroreningar konstaterats i norra delen av planområdet. Till följd av detta införs en generell bestämmelse i detaljplanen om att bygglov som innebär ändrad markanvändning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroreningar inom planområdet har avhjälpes i samråd med tillsynsmyndigheten.

Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder inleds med denna detaljplan och delplan 2 för kontorsbyggnaden på Fabrikörvägen. En ökad andel bostäder ställer andra krav på trygghet och säkerhet än i ett arbetsplatsområde. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

Såväl trappa som snedbanehiss måste utformas så att de upplevs som trygga exempelvis genom god belysning samt larmfunktion i hissen. Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas för hela stadsdelen.

Strandskydd

Delar av det område som omfattas av denna detaljplan ligger inom 100 meter från kustlinjen. Strandskyddet har upphävts av Länsstyrelsen i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen DP 75. Upphävandet, som beslutades 1991-09-23, omfattar kvartersmark samt områden betecknade med Wb och Wv i gällande detaljplan. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för hela det nu aktuella planområdet. Då gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan, och området delvis ligger inom 100 meter från kusten, återinträder strandskyddet och en ny bedömning av strandskyddet krävs. Ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att området redan är ianspråktaget. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet som helhet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

Befintlig bebyggelse

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att befintlig byggnad som har tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenlig. Syftet med det är att de befintliga burspråken mot farleden inte ska bli planstridiga ifall de trots allt blir kvar.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:

I och med den ändrade utformningen av trappan och torgytorna i anslutning till kajen och J V Svenssons torg är tanken att de allmänna ytorna ska fungera bättre och vara attraktivare platser att vistas på. Då kommunalt huvudmannaskap föreslås samt då kvartersmark övergår till allmän plats tryggs även tillgången för alla på lika villkor.

Effektiv mark- och resursanvändning:

Att en befintlig byggnad byggs om och kompletteras med påbyggnader är positivt ur resursanvändningsperspektiv jämfört med att bygga nytt. Det redan använda materialet och energin som gått åt till uppförandet kan fortsätta användas. Exploateringsstalet för kvartersmarken är högt och marken föreslås utnyttjas på ett fortsatt effektivt sätt.

Dagvatten som renas och infiltreras:

Genomförandet av denna detaljplan klarar av dagvattenhanteringen på ett hållbart sätt eftersom takvattnet betraktas som rent och kan ledas till recipienten. Det är dock viktigt att frågan bevakas i fortsatt arbete så att samordningen med framtida etapper i Nacka strand fungerar på ett bra sätt.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet:

Planområdets höjdskillnader är en utmaning för tillgängligheten till kajen och den vattenkontakt som finns där. Den uppraderade snedbanehissen ökar inte bara möjligheten för ett effektivt kollektivresande utan även för att stadsdelens olika rekreativmiljöer ska vara tillgängliga för alla. På det stora hela är möjligheterna mycket goda att uppnå högkvalitativa rekreativmiljöer på nära håll.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Allmänna konsekvenser

Den största skillnaden som möjliggörs genom denna detaljplan är att den befintliga byggnaden får användas för bostadsändamål. De konsekvenser som planen medför är således kopplade till skillnaden mellan den nuvarande användningen och de som tillåts enligt denna detaljplan. De påbyggnader som detaljplanen möjliggör påverkar bebyggelsens utseende, strävan är att dessa ska vara positiva inslag som markerar att byggnadens innehåll förändras. De negativa konsekvenserna bedöms som begränsade ur ett långsiktigt samhällligt perspektiv även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar befintliga utblickar och utsikter vilket är negativt för enskilda närboende. Möjligheter att bygga på ytterligare ett våningsplan finns dock redan i den gällande detaljplanen, de nu föreslagna bestämmelserna medger en mindre påbyggnadsmöjlighet än gällande detaljplan. Positiva konsekvenser med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Sammantaget är den föreslagna utvecklingen av stort allmänt intresse.

Även att vissa delar av befintlig kvartersmark föreslås rustas upp och bli allmän plats ger positiva konsekvenser för att säkerställa tillgängligheten till dessa områden, vilket är ett stort allmänt intresse.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder ger stora positiva konsekvenser för dem som får tillgång till goda boendemiljöer. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Mycket attraktiva bostäder med närhet till vatten kan bidra till boendesegregation, samtidigt kan en blandning av lägenhetsstorlekar bidra till en större variation bland boende.

Att en byggnad innehåller bostäder kan också påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

Rekreation

Ett större antal bostäder bedöms medföra en ökad användning av rekreativmiljöer, vilket kan innebära ökat slitage. Det kan också finnas en risk för att den angränsande parken upplevs som privat. Med upprustning av rekreativmiljöer och en tydlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark avses dessa negativa konsekvenser begränsas.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för tillgängligheten, utan snarare förbättra tillgängligheten i och med upprustningen av snedbanehissen.

Trafik

Trafikmängden väntas öka på Augustendalsvägen, från 900 till cirka 1700 fordon per årsmedeldygn. Dessa nivåer är i praktiken låga när det gäller täta stadsmiljöer. Med ett större antal bostäder väntas trafikflödena jämnas ut över dygnet jämfört med dagsläget. Tanken är också att de åtgärder som detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslår för kollektivtrafiken ska öka andelen resande med buss och båt.

Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker, närhet till vatten samt trafikmiljön, se även sid. 16.

Buller

Ljudmiljön blir god, i stort sett uppfylls riktvärdet 55dB(A) i hela planområdet, närmast Augustendalsvägen behövs dock åtgärder för att klara en god boendemiljö.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar ombyggnation av byggnaden och allmän plats. Detaljplanen innebär att en allmänt tillgänglig snedbanehiss ska anläggas vilket medför drift- och underhållskostnader för kommunen. Den förbättrade kopplingen mellan kajen och torget medför en ökad kapacitet och därmed mycket goda förutsättningar för att utöka kollektivtrafiken med båt och buss i området. Snedbanehissen medför även en förenklad rörlighet mellan torget och kajområdet, vilket är positivt för alla verksamheter och kommande bostäder i stadsdelen. I detaljplaneprogrammet för Nacka strand föreslås en ny kajanläggning för en utökad båtpendlingstrafik med SjöVägen och Waxholmsbåtar. Den nya kajanläggningen ska enligt programmet ingå i en kommande detaljplan som ingår i etapp ett. Den föreslagna terrassparken i anslutning till den långa trappan är tänkt att förändra dagens betraktelselandskap till ett landskap för vistelse och rörelse. Terrassparken utgör även en avgränsning mot de privata bostäderna och gör området mer tillgängligt för allmänheten.

De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svåra att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra sker investeringar som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur kan leda till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 "Så genomförs planen".

Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. De tillkommande byggnadsvolymererna sker i huvudsak där marken redan är

bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras något, men bedömningen är att det inte påverkar kulturmiljön eller landskapsbilden negativt. Med tanke på bebyggelsens placering i kulturmiljö av riksintresse, är dock utformningen av tillkommande byggnadsdelar av betydelse. Befintlig bebyggelse har en stram karaktär med få utskjutande element. En omvandling till bostadsändamål bör ske med hänsyn till denna stramhet och därför är den slutliga utformningen av takpåbyggnader och balkonger av stor betydelse – i den lilla skalan.



Fotomontage från farleden med föreslagna påbyggnader. BSK Arkitekter

Natur

Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats - park. Det är negativt att tillgången till lekmiljöer är begränsad. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god. Genomförandet av angöringsgata och lokalgata i planområdets norra del behöver anpassas så att intrången i de gröna sambanden begränsas.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan blir oförändrad jämfört med dagsläget. Påverkan är mycket liten då i princip bara ”rent takdagvatten” avleds till recipienten.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 vilka ägs av exploatören. Även de angränsande fastigheterna ägs av exploatören. Det samlade fastighetsägandet gör att få fastighetsägare berörs. Se vidare under 5, ”Så genomförs planen”.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den

så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom allmän plats inom planområdet, undantaget det som beskrivs i nästa stycke. Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 13:79 (nedan benämnd exploatören) ansvarar för kvarteretsmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder eller centrum. Exploatören är även ansvarig för ombyggnad av torgytan som är lokaliserad ovanpå byggnaden i den sydvästra delen av planområdet, trappan mellan kajen och torget, trottoar längs med Augustendalsvägen under arkaden samt snedbanehissen, då konstruktionerna är sammanbyggda med de blivande bostadshusen samt kontorshuset väster om detaljplaneområdet. Nacka kommun är därefter ansvarig för kommande drift och underhåll av anläggningarna.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploatören eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett ramavtal för Nacka strand har tecknats mellan exploatören och Nacka kommun som bland annat reglerar principöverenskommelser såsom att exploatören ska överlåta blivande allmän platsmark, upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar till kommunen utan ersättning. Ramavtalet innehåller även en överenskommelse om att exploatören bekostar åtgärderna inom blivande allmän plats. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget program som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Detta innebär att tydligare gränser såväl tekniskt som juridiskt krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner med olika ägarstruktur ska frikopplas så långt som möjligt för att förenkla framtida underhålls- och reparationsåtgärder samt tydliggöra respektive parts ansvar. Då området kommer att detaljplanläggas i etapper behöver även fastighetsrättsliga åtgärder ske etappvis.

Fastighetsregleringar

Kommunen planerar att påbörja detaljplanläggningen av området runt omkring denna detaljplan under våren 2015 med kommunalt huvudmannaskap. Kommande stadsbyggnadsprojekt benämns Norra Nacka strand.

Allmän plats

De områden av Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand, i takt med att området detaljplanläggs enligt antaget program.

Kvartersmark

Kontorshuset är en befintlig konstruktion som har frischakt i öster och söder, dvs. utrymmen mellan byggnadens källarplan och bergskärningen som tillkom vid byggnation. Befintliga förhållanden gör att detaljplanegränsen i söder är dragen strax utanför befintlig fasad. Efter kontroll av frischaktet under arkaden längs med Augustendalsvägen har det visat sig att frischaktet sträcker sig längre ut än detaljplanegränsens läge. Avsikten är dock att frischakten inklusive husets bärande konstruktioner i sin helhet ska tillhöra Sicklaön 13:79 genom att tredimensionella utrymmen bildas delvis under Augustendalsvägen. Se den illustrerande sektion E-E som finns vid plankartan. Detta kommer att medges i den kommande detaljplanen för Norra Nacka strand som omfattar Augustendalsvägen, men fastighetsbildningen bör ske innan detaljplan för Norra Nacka strand vinner laga kraft. Detta för att tydliggöra förhållandet mellan hus och gata. Det är även en fördel att göra dessa åtgärder innan huset är inflyttat och ägt av en bostadsrättsförening som då måste ta ställning till komplicerade tekniska och fastighetsjuridiska aspekter. Även frischaktet och eventuella konstruktioner öster om byggnaden ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:79.

Ett parkeringsgarage sträcker sig in under en del av arkaden längs med Augustendalsvägen. Parkeringsgaraget tillhör det så kallade Torggaraget och är planerat att utgöra en gemensamhetsanläggning avsett för flera fastigheters behov. I detta skede bildas ett tredimensionellt utrymme för parkeringsdelen som är beläget under arkaden och fastighetsregleras till Sicklaön 13:77. Se den illustrerande sektionen D-D som finns vid plankartan. Detaljplanens intention är också att separata trapphus ned till Torggaraget ska

anläggas inom befintlig byggnads volym, dessa trapphus ska utgöra 3d-utrymmen och tillhöra det gemensamma Torggaraget och har därför även betecknats med g₂, ”trapphus, från entréplan och nedåt, ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål”. När kommande detaljplan för Norra Nacka strand har vunnit laga kraft kan resterande fastighetsbildningsåtgärder genomföras.

Den västra delen av kontorsbyggnaden är delvis belägen under del av J V Svenssons torg och trappan som ska utgöra allmän plats. Den västra delen av planområdet ska därmed utgöra ett tredimensionellt utrymme som urholkar Sicklaön 14:1 och tillhör Sicklaön 13:79. Se de illustrerande sektionerna A-A, B-B och C-C som finns vid plankartan.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för det område som markeras med g₃ där botten tömmande avfallsbehållare ska placeras. Avfallsbehållarna ska vara tillgängliga både för bostäderna i denna detaljplan samt för den bostadsbyggnad som planeras i anslutning till parken öster om planområdet.

Övrig mark

De delar av Sicklaön 13:79 som inte omfattas av denna detaljplan är planerade att fastighetsregleras dels till en styckningslott från Sicklaön 13:87 och dels till Sicklaön 13:77. De delar som i den kommande detaljplanen för Norra Nacka strand utgör allmän plats kommer då att fastighetsregleras till Sicklaön 14:1.

Servitut

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för trottoaren som är planlagd som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningen planläggs som x-område eftersom enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig. En tydlig ansvarsgräns mellan kommunen och fastighetsägaren ska regleras i kommande exploateringsavtal och i ansökan om fastighetsbildning, där även rättighetens omfattning ska specificeras. I och med planförslaget kopplas inte x-området ihop med allmän plats i öster. I detaljplanen för Norra Nacka strand kommer dock Augustendalsvägen, både söder och norr om detaljplaneområdet, utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. När detta har skett kommer trottoaren inom denna detaljplan att utgöra en naturlig del av de allmänt tillgängliga anläggningarna inom Nacka strand som ska förvaltas av kommunen.

Servitut som säkerställer kommunens tillträde till snedbanehissens motorrum ska bildas till förmån för Sicklaön 14:1, denna rättighet hamnar dock utanför denna detaljplan och belastar Sicklaön 13:77. Vidare behöver ett servitut bildas för snedbanehissens eventuella konstruktioner som sätts fast i omkringliggande byggnaders konstruktion belägna på Sicklaön 13:77, 13:79 och Sicklaön 369:33. Rätt för Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 att underhålla fasader från snedbanehissens schakt behöver också säkras.

Ett servitut för att säkerställa väg genom Torggaraget till förmån för Sicklaön 13:79 behövs då parkeringsplatserna belägna under torget som omfattas av denna detaljplan ska tillhöra nyss nämnda fastighet. Även den rättigheten hamnar utanför denna detaljplan och servitutet belastar Sicklaön 13:77.

Kontorshusets två luftintag är belägna på den södra sidan om Augustendalsvägen inom Sicklaön 13:80. Ett servitut behöver bildas för att säkerställa luftintagens läge med tillhörande anläggningar, sådan rättighet berör område utanför denna detaljplan.

Tillfälliga rättigheter

Ett servitut behöver bildas till förmån för den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 så att kommunen har rätt att åka på Augustendalsvägen för att underhålla den allmänna platsen i den norra delen av detaljplaneområdet samt x-område. Servituten berör område som är beläget utanför denna detaljplan. Servitutet kan sedan upphävas när Augustendalsvägen tas över av kommunen efter att detaljplan för Norra Nacka strand vunnit laga kraft.

En motsvarande rättighet behöver säkerställas för Sicklaön 13:79 så att garaget kan angöras från norr.

Befintliga rättigheter

Sicklaön 13:79 belastas av en ledningsrätt för kommunala VA-ledningar. Ledningsrätten kommer efter genomförda fastighetsbildningsåtgärder att belasta Sicklaön 13:79, Sicklaön 14:1 och styckningslott från Sicklaön 13:87.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

Torg

Del av J V Svenssons torg som omfattas av detaljplanen ska byggas om i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Den befintliga trappan ska breddas genom att del av bebyggelsen som torget är placerat ovanpå rivs. Utformning och ansvarsgränser i höjddled mellan kommunens och exploatörens fastigheter ska hanteras och preciseras i tillhörande exploateringsavtal.

Gata

En ny gata anläggs norr om byggnaden. Gatan ska fungera för renhållningsfordon samt som infart till parkeringsgaraget. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa till viss del även beskrivna i PM-trafik.

Park

Kopplingen mellan kajen och J V Svenssons torg ska byggas om till en terrasspark.

Ombyggnaden ska ske i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Den befintliga eken är värdefull att bevara och schaktning får därmed inte ske för nära trädets rötter. Vidare

ska parken ha mycket grönska för att stärka den gröna kopplingen mellan Ryssbergen och Nyckelviken.

Parkering

Parkering sker i garage inom byggnaden, där infart till garaget sker norrifrån. Ett antal platser är även belägna i befintlig byggnad under del av J V Svenssons torg, vilket innebär att infart sker genom Torggaraget. Renhållningsfordon stannar på Augustendalsvägen söder om byggnaden samt på den nya angöringsgatan norr om byggnaden. Reglering av parkeringsplatserna på Augustendalsvägen ska ses över, vägen kommer i framtiden att tas över av kommunen vid kommande detaljplaneläggning av området och förutsättningarna för parkering längs med Augustendalsvägen ska då studeras närmare.

Vatten och avlopp

Byggnaden behåller sina befintliga förbindelsepunkter för VA.

Dagvattenhantering

Det krävs inte några förändringar i befintligt dagvattenhanteringssystem.

Uppvärmning/kyla/el

Byggnaden behåller sina befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Ett kylsystem finns som tar kyla från havet. Kylledningarna är delvis samförlagda med allmänna VA-ledningar inom planområdet, både inom kvartersmark och allmän plats. Kylledningarna går ut till havet i närheten av den befintliga pumpstationen nordväst om planområdet. Ledningarna behöver säkerställas med erforderligt avtal eller rättighet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske via Augustendalsvägen på byggnadens södra sida samt i anslutning till garageinfarten och angöringsgatan på byggnadens norra sida.

Ekonomiska frågor

Exploatören upplåter den allmänna platsen samt servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Årlig drift- och underhållskostnad för snedbanehissen tillkommer.

Bygglovavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildade av gemensamhetsanläggning mm svarar fastighetsägaren själv.
Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Sara Lindholm	projektledare	exploateringsenheten
Anders Lind	projektledare	WSP/Nacka kommun
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Marie Svensson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Maria Mårdskog	avfallsansvarig	avfallsenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	VA-enheten
Anna-Karin Romanus Gillström	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Katarina Thulin	lantmätare	lantmäterienheten

Övriga:

Charlotta Rosén	projektledare	TAM group
Svante Bergman	arkitekt	BSK Arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig	Jerk Allvar
Planchef	Planarkitekt