

Nacka strand, norra branten, delplan 2

Detaljplan för Nacka strand, norra branten, delplan 2, del av fastigheten Sicklaön 369:32, Nacka strand, på Sicklaön, Nacka kommun.



Detaljplanens syfte

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

Sammantaget innebär planförslaget begränsade förändringar av befintliga byggrätter. Detaljplanen möjliggör bland annat en bredare användning då även bostäder och förskola tillåts, cirka 220 bostäder bedöms inrymmas, samt att befintliga, men outnyttjade, byggrätter på taket justeras.

Handlingar och innehåll

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

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljprogram för Nacka strand (antaget juni 2014)
- Miljöredovisning
- Trafikbulerutredning (ÅF 2014-05-28)
- Dagvattenutredning (SWECO 2014-09-29)
- VA-utredning (SWECO 2014-09-25)
- PM-trafik (SWECO 2014-09-25)
- Översiktlig miljöteknisk provtagning i Nacka strand (SWECO 2014-12-19)
- Solljusstudier (BSK Arkitekter 2014-09-02, 2014-09-30 och 2014-10-06)
- Landskapsanalys (WSP 2013-02-23)
- Inventering av naturvärdesträd (Pro Natura 2013-03-10)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 6
4. Konsekvenser av planen	s. 15
5. Så genomförs planen	s. 17
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 22

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget medger att befintligt kontorshus får omvandlas till bostäder samt att påbyggnader i en våning kan tillkomma på huvuddelen av byggnaden. Uppskattningsvis bedöms cirka 220 lägenheter inrymmas. Detaljplanen innehåller även en möjlighet till förskola inom planområdet samt att centrumändamål och parkeringsändamål tillåts. Förslaget innebär även ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som fyller ett gemensamt behov, inom planområdet planläggs därför grönområdet norr om byggnaden som allmän plats. I samband med det kommunala övertagandet ska allmän plats rustas upp och iordningställas, bland annat med gångvägar och trappor.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Detaljplanen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt. Den utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

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

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

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget vid Fabrikörvägen i Nacka strand och omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. Området gränsar i söder till Fabrikörvägen, i öster och norr mot park- och naturmiljöer och kontorsbebyggelse samt i väster mot bostadsbebyggelse.

Detaljplanen omfattar del av Sicklaön 369:32, marken ägs av en privat fastighetsägare. Resterande delar av fastigheten avses planläggas de kommande åren enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



Detaljplanens preliminära avgränsning

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse”. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella.

Översiktsplanen pekar inte ut Nacka strand som ett specifikt förtätningsområde, bland annat därför har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet.

Detaljplaneprogram

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

Andra projekt som berör planen

Denna detaljplan tas fram parallellt med en motsvarande detaljplan för den stora kontorsbyggnaden längre österut, Augustendalsvägen 21, 23, 25 och 27. I angränsning till planområdet kommer fler detaljplaner tas fram som en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet. Ett samordningsprojekt finns för att samordna gemensamma frågor som finns för dessa och kommande projekt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Gällande detaljplan är DP 4 som vann laga kraft 1988 samt tillägget DP 439 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22).

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv 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 miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planens genomförande förändrar inte belastningen på vattenförekomsten Lilla Värtan.

Området idag

Planområdet är till stor del bebyggt med det som idag är en stor kontorsbyggnad som, i likhet med de flesta sentida byggnader i Nacka strand, är ritad av Nyréns arkitektkontor. Planområdet omfattar en av tre stora tegelbyggnader som ligger på rad längs branten. Dessa har ett gemensamt uttryck i form-, färg- och materialval. Karaktäristiskt för byggnaderna är hanteringen av skala, en mer modest skala mot Fabrikörvägen och en monumental skala mot farleden. Andra karaktärsdrag är tegelfasaderna med sina strikta axlar, de sammanhållna fasaderna och arkaderna längs gatan, de trappade flyglarna som avslutas med böjda burspråk i glas mot farleden samt de målade stålbalkarna över fönsterpartierna.



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



Vy från Fabrikörvägen, den aktuella kontorsbyggnaden med sitt tydliga formspråk och karaktärskapande detaljer.

Topografin i Nacka strand är dramatisk med cirka 25 meters höjdskillnad mellan kajen och den övre nivån vid J V Svenssons torg. Aktuell byggnad ligger på den högre nivån men tar upp en viss nivåskillnad genom 3 souterrängplan. Gårdarna utgörs av planterade bjälklag med parkering under samt terrasser. Mot Fabrikörvägen upplevs byggnaden vara cirka 4 våningar och gaturummet ramas in med bebyggelse på ena sidan och en bergssluttnings på den andra. Norr om den befintliga byggnaden finns en del av den så kallade "gröna foten" som är en sammanhängande park- och naturmiljö med stort kulturhistoriskt och biologiskt värde. Vid Villa Grönkulla, öster om planområdet, finns en bergknalle med fin utsikt.

Service

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

Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreativmiljöer, närmast finns "gröna foten" i norr och "västra hållmarken" i söder. I övrigt finns flertalet utsiktsplatser.

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

Gator och trafik

Planområdet angörs från Fabrikörvägen samt från parkeringsgaraget i källaren som är sammanbyggt med, och är en del av, det stora Torggaraget i Nacka strand. Fabrikörvägen är en av Nacka strands lokalgator och möter huvudgatan Augustendalsvägen vid J V Svenssons torg. De buss- och båtlinjer som trafikerar Nacka strand nås inom 50-200 meter, vid J V Svenssons torg respektive vid kajen. En mätning av trafikflöden har gjorts under

2013. På Fabrikörvägens östra del är trafikflödet 300 fordon per årsmedeldygn och på den västra delen 100 fordon per årsmedeldygn.

Buller

Bullernivån i området bestäms både av trafik på närliggande lokala gator, främst Fabrikörvägen, samt bullerregn från trafikleder och i viss mån även av båttrafiken. Trafikmängderna är små och bullersituationen bedöms vara god för att vara en stadsmiljö.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät via enskilda ledningar till en förbindelsepunkt som är belägen i torggaraget under J V Svenssons torg.

Markföroreningar

Ca 100 meter sydost 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 (SWEKO 2014-12-19) och för att utreda lämpligheten för Känslig Markanvändning, KM (bland annat bostäder). Vid provtagning, analys och bedömning har inte några högre föroreningshalter påträffats vilket innebär att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.

3. Planförslaget

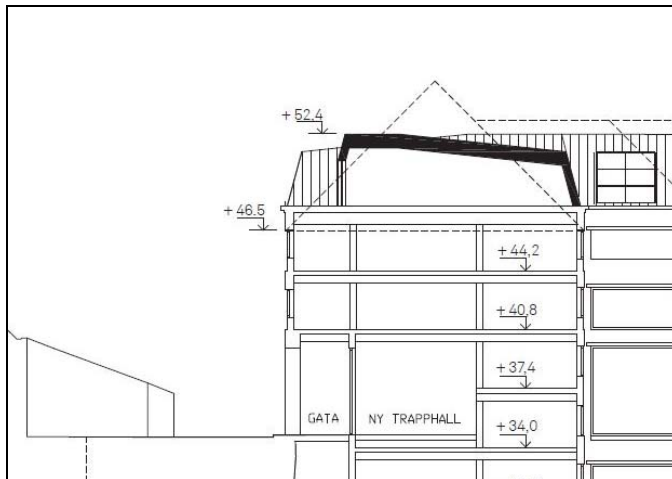
Markanvändning

I och med denna detaljplan tillåts bostäder (B) där det tidigare inte funnits planstöd för detta, uppskattningsvis möjliggörs cirka 220 lägenheter. Även centrumändamål (C) medges. I mitten av kvarteret möjliggörs även lokaler för skola/förskola, tanken är att en förskola om 4-5 avdelningar ska tillkomma (S₁). En ny förskola inom planområdet är en viktig del för att möta det väntade behovet i Nacka strand. Planbestämmelsen hindrar inte eventuell framtida användning som skola. Användningen av kvartersmarken har även kompletterats med parkeringsändamål (P). Syftet med detta är att det redan befintliga garaget ska kunna bli en del av en gemensamhetsanläggning som försörjer fler än de boende i det aktuella planområdet, exempelvis boende i angränsande Brf. Gustafshög.

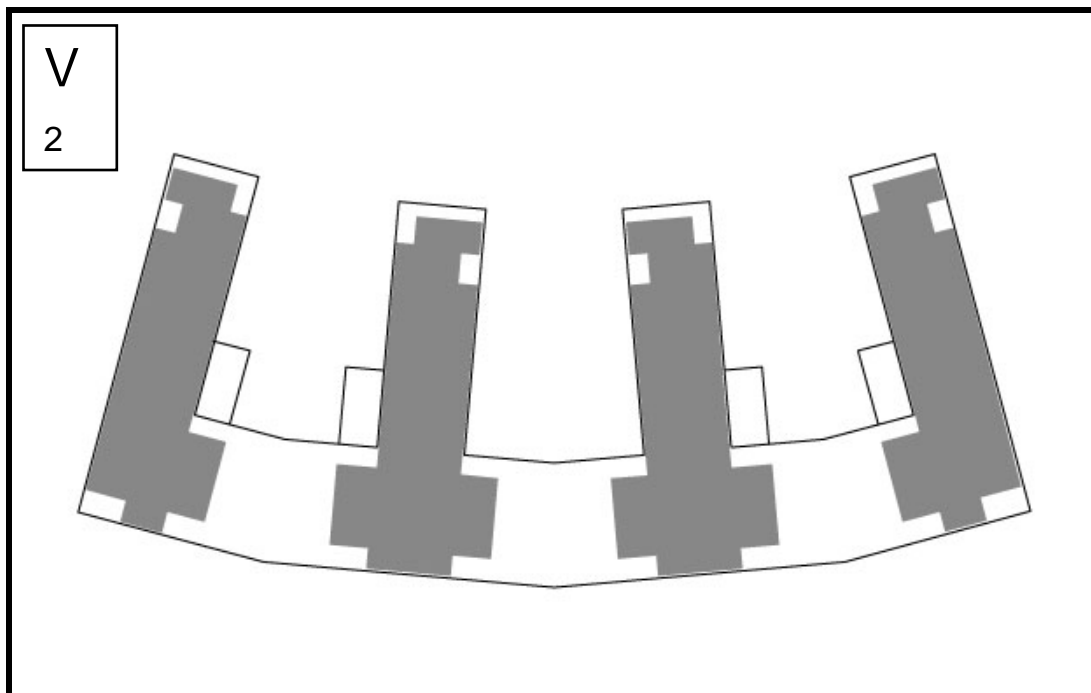
En förändring av betydelse är att det som i detaljplanen anges som allmän platsmark ska tas över av kommunen. Det som planläggs som allmän platsmark naturmark är idag privatägd kvartersmark. Syftet med detta är att långsiktigt trygga aktuella rekreationsmiljöer och att göra det tydligt vem som ansvarar för vilka områden. Gångytorna under byggnadens arkader ska vara tillgängliga för allmänheten till en minsta fri höjd av 3,0 meter. I och med de kommande detaljplaneetapperna kommer park- och naturområdet med ”gröna foten” bli mer sammanhängande både detaljplane- och ägandemässigt.

Förändrade byggnadsvolymer

Den befintliga byggnaden kommer fortsätta vara det dominerande inslaget. Utöver befintlig byggnad har outnyttjade byggrätter på taken justerats så att påbyggnader i en våning inryms på stora delar av byggnaden. I vissa lägen längs Fabrikörvägen tas dock befintlig byggrätt bort så att tre stycken släpp lämnas för siktlinjer från bakomliggande naturmark. Dessa olika tillåtna höjder framgår av plankartan.



Denna sektion genom Fabrikörvägen och bebyggelsen visar den föreslagna påbyggnaden längst upp (markerat med svart och randigt tak). De streckade linjerna med 45 graders lutning visar den byggrätt som finns redan idag men som föreslås ändras.



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

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



Vy från Fabrikörvägen/Augustendalsvägen med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter



Vy från naturområdet, ”gröna foten”, med föreslagna påbyggnader, BSK Arkitekter

Utskjutande balkonger och burspråk tillåts inte över allmän plats, undantaget mindre burspråk som behövs av bullerskäl. På byggnadens södra fasad, mot Fabrikörvägen, ska eventuella balkonger utföras indragna i fasaden så att de inte hänger ut över körbanan. För gavlarna mot farleden införs en bestämmelse om utformning av balkonger, de rundade burspråken får ersättas men gavlarnas vertikala uttryck ska bibehållas, därför ska balkonger placeras centrerat och inte närmare gavelhörnen än 3 meter. Inom övriga delar av

kvartersmarken kan balkonger och burspråk placeras med större frihet, de får dock inte hänga ut mer än 2 meter från fasad och inte närmare marken än 3 meter. Hänsyn ska tas till befintlig byggnads gestaltning och till uttrycket mot farleden. Inglasning av utskjutande balkonger medges inte.

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

Vissa delar av de låga befintliga byggnadsvolymlerna på den mellersta gården planeras att rivas så att lokalerna bättre anpassas till den planerade förskolans behov. Exakt vilka delar som behöver rivas regleras inte i detaljplanen utan samma maximala byggnadsvolym som idag medges.

Materialval

De tillkommande byggnadsvolymlerna 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.

Mark och vegetation

I den norra delen av planområdet, som planläggs som allmän plats - natur finns befintlig vegetation med höga biologiska värden som ska bevaras och utvecklas som en del av det mer sammanhängande park- och naturområdet ”gröna foten”. Detta stråk är en del av den gröna kilen Nacka – Värmdökilen. På kvartersmark finns några träd på gårdarna samt vegetation på de planterade terrasserna. Några skäl att införa planbestämmelser om vegetationsskydd bedöms inte finnas.

Lek och utevistelse

Kvarterets gårdar ska utformas för bostadsnära lek och utevistelse. Gårdsmiljöerna ska ägnas särskild omsorg så att de utformas på ett 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 naturmarken ska upplevas som allmän. Avgränsningar kan exempelvis utformas som stödmur, låg häck eller liknande. Inom norra delen av planområdet är en planerad åtgärd att dra om den befintliga gångvägen så att den hamnar längre norrut, se situationsplan på nästa sida.

För den planerade förskolan behöver extra omsorg läggas vid att utforma en bra förskolegård. Delar av terrassbjälklaget på den mellersta gården planeras att rivas för att ge en större gård till förskolan. I utformningen ska faktorer som trygghet och säkerhet, solljus, grönska och lekmiljöer ägnas stor uppmärksamhet. Förskolans gård visas som en ljusgul yta på situationsplanen på nästa sida.



Situationsplan som visar gårdsmiljöer för boende och förskola samt ny dragning av gångvägen i ”gröna foten”. På situationsplanen syns även bebyggelse söder om Fabrikörvägen som finns med i detaljplaneprogrammet för Nacka strand, denna bebyggelse kommer att bearbetas ytterligare och prövas i detaljplanerna för kommande etapper.

Buller

Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit längs Fabrikörvägen. En sådan utveckling ger ökad trafik men eftersom in- och utfart till det stora Torggaraget sker närmast J V Svenssons torg bedöms antalet fordon även i framtiden bli begränsat, se efterföljande rubrik. Planområdet ligger relativt skyddat från vägtrafikbuller men fasader mot Fabrikörvägen i söder utsätts för visst buller från vägtrafiken beroende på det korta avståndet mellan gata och fasad. Värst utsatta fasad får upp mot 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 75 dB(A) maximal ljudnivå (nattetid).

Nivån för uteplatser på terrasser och grönytor norr om byggnaden blir lägre än 55 dB(A) ekvivalent respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i 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 100 meter från hållplatserna och det till största delen handlar om befintliga byggnader har det inte bedömts behövas någon specifik reglering kring detta i detaljplanen.

En planbestämmelse föreslås som anger att:

Bostäderna ska utformas så att:

- *samtliga bostadsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster*
eller då så inte är möjligt så att:
minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, 50 dB(A) ska eftersträvas
- *den maximala ljudnivån på enskild balkong eller gemensam uteplats inte överstiger 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde)*
- *trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå*

Gator och trafik

Det befintliga gatunätet föreslås inte ändras till följd av detaljplaneförslaget. När övriga utbyggnadsetapper inom Nacka strand är färdigbyggda i enlighet med detaljplaneprogrammet bedöms trafikflödena ökat till ca 500 fordon per årsmedeldygn förbi planområdet och 1 100 fordon från utfarten från Torggaraget och österut. Dessa nivåer är att vänta först när denna plan samt utbyggnaden längs Fabrikörvägen är genomförda.

När Fabrikörvägen detaljpaneläggas i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer gatans sektion ses över så att den uppfyller kommunal standard avseende funktion och utformning. Exempelvis föreslås att bredder ses över och att trottoar anläggs på södra sidan. Vid J V Svenssons torg kommer hållplatslägen för busstrafik att utökas och uppgraderas för ökad trafik och bättre tillgänglighet.

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

Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Om uppställning, med nuvarande utformning av Fabrikörvägen, sker längs trottoarkanten blockeras delar av körbanan. Detta bedöms dock vara rimligt med hänsyn till de små trafikmängderna på sträckan. När Fabrikörvägen i kommande detaljplan ses över ska en permanent lösning med angivna zoner för uppställning lösas.

Parkering

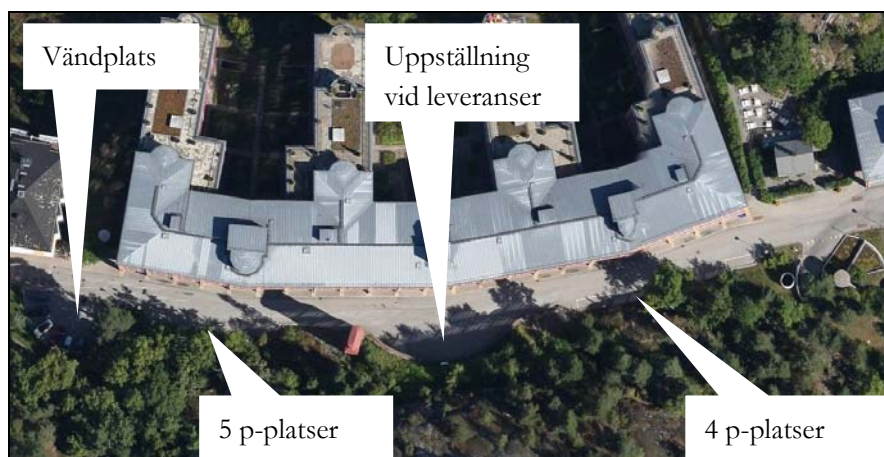
Utrymmen för bilparkering för planområdet ska ingå i framtida gemensamhetsanläggning i Nacka strand. Detta innebär att parkeringen sker i ett större garage, Torggaraget, som

omfattar aktuellt planområde men även sträcker sig utanför aktuell fastighet och aktuell detaljplan. Det parkeringstal för bil som angetts i underlaget till detaljplaneprogrammet är 0,8 platser/lägenhet och 15 platser/1000 kvm verksamheter, detta gäller även för denna detaljplan. Platser för förskolepersonal löses i parkeringsgarage.

Eftersom Torggaraget planeras bli en stor gemensamhetsanläggning där både bostäder och verksamheter parkerar är en viss grad av samutnyttjande ett sätt att minska antal platser samtidigt som behovet ändå kan tillgodoses. Samutnyttjandet innebär att de deltagande fastigheterna inte har fasta platser utan tar en valfri ledig plats vid varje parkeringstillfälle. Den del av Torggaraget som ligger inom planområdet planeras att vara tillgängligt via trapphuset vid Fabrikörvägen 6.

Konverteringen till bostäder medför att 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet behöver ordningsställas inom planområdet. Det betyder att stora ytor behövs för cykelparkering. I byggnaden finns så kallade mörka utrymmen som lämpar sig för cykelparkering och kan rymma huvuddelen av cykelplatserna. Dock ska ambitionen vara att cykelplatser även sprids på flera platser, bland annat i anslutning till arkaden.

Angöring till förskolan bedöms kunna lösas med dagens utformning. Längs Fabrikörvägens södra sida finns idag 9 parkeringsfickor, dessa avses regleras för korttidsparkering så att de fungerar som hämta/lämna-platser för förskolan, se nedan. Förskolepersonal får parkera i Torggaraget alternativt välja andra färdmedel. Mitt emot Fabrikörvägen 6, som planeras bli förskolans entré, finns en stor breddning av körbanan. Där kan leveranser ställa upp för att på så vis komma så nära förskolans entré som möjligt. För större leveranser som inte klarar rundkörning på Fabrikörvägens bredare del får vändning ske på Fabrikörvägen, vid befintligt sophus just utanför denna detaljplans västra hörn, där det redan idag finns en hårdgjord yta. Befintlig zon för backvändning där Fabrikörvägen slutar bör inte användas av transporter till och från detta planområde. När Fabrikörvägens permanenta utformning bestäms i kommande detaljplaner kan bättre lösningar för korttidsparkering och vändning av större fordon genomföras.



Befintlig utformning av Fabrikörvägen med antal p-platser markerade.

Tillgänglighet

Byggnaden är tillgänglig dels från Fabrikörvägen i söder och dels via de undre parkeringsplanen. Handikapparkering på kvartersmark ska anordnas i garaget i direkt anslutning till byggnadens hissar. Möjlighet till handikapparkering utmed Fabrikörvägen ska säkerställas i kommande detaljplan när Fabrikörvägens framtida utformning bestäms.

Teknisk försörjning

Den befintliga byggnadens luftintag sker idag genom ett torn som står på den södra sidan om Fabrikörvägen med en kulvert under vägen fram till byggnaden. Vid detaljplanens genomförande behöver luftintaget ersättas. Något nytt läge preciseras inte i detaljplanen utan ett nytt luftintag förutsätts kunna ordnas integrerat i den befintliga byggnadsvolymen. Det befintliga luftutsläppet vid den västra detaljplanegränsen bekräftas genom att få en byggrätt för ventilationsanläggning som motsvarar befintligt torn.

Principerna för dagvattenhantering anges i detaljplaneprogrammet och i kommunens dagvattenpolicy. En dagvattenutredning har genomförts som visar att föroreningsmängderna är små och att dagvattnet kan avledas till recipienten utan rening.

Avfallshanteringen föreslås lösas genom ett antal soprum. Två stycken planeras för de boende och ett separat soprum för förskolan. Dessa ligger i anslutning till befintliga trapphus och dimensioneras för att innehålla hushållsavfall och källsortering. Angöring till soprummen sker via trottoaren, någon optimal lösning för uppställning av fordon finns dock inte. Uppställning längs trottoarkanten bedöms dock som godtagbart trots att delar av körbanan blockeras, se mer i avsnittet om gator och trafik ovan. En permanent lösning med angivna zoner för uppställning ska tas fram i samband med detaljplaneringen av Fabrikörvägen.

Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder inleds med denna detaljplan och delplan 1 för kontorsbyggnaden på Augustendalsvägen. En ökad andel bostäder ställer andra krav på trygghet och säkerhet än i ett arbetsplatsområde. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

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

Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas med stadsdelen i övrigt.

Strandskydd

Delar av det område som omfattas av denna detaljplan ligger inom 100 meter från kustlinjen. Strandskyddet har upphävts av Länsstyrelsen i samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen DP 4. Upphävandet, som beslutades 1988-02-04, omfattar kvartersmark samt områden betecknade med Wb1, Wb2 och Wv i gällande detaljplan. Strandskyddet är alltså sedan tidigare upphävt för hela det nu aktuella planområdet. Eftersom gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan, och området delvis ligger inom 100 meter från kusten, återinträder strandskyddet och en ny bedömning av strandskyddet krävs. Ett upphävande av strandskyddet för planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att området redan är ianspråktaget. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet som helhet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

Befintlig bebyggelse

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

Hållbarhet

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

Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:

Planområdet innehåller inga allmänna gator eller torg. Naturområdet i den norra delen kan dock fungera som en mötesplats av det lugnare slaget. Åtgärder för att komma längre inom målområdet kommer att ha större effekt i den kommande planeringen runt J V Svenssons torg och busshållplatserna.

Effektiv mark- och resursanvändning:

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

Dagvatten som renas och infiltreras:

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

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet:

Planområdets höjdskillnader är en utmaning för tillgängligheten till kajen och den vattenkontakt som finns där. Den uppgraderade snedbanehissen som genomförs i samband med planläggningen av Norra branten, delplan 1, ökar inte bara möjligheten för ett effektivt kollektivresande utan även för att stadsdelens olika rekreationsmiljöer ska vara tillgängliga för alla. I det stora hela är möjligheterna mycket goda att uppnå högkvalitativa rekreationsmiljöer på nära håll.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Allmänna konsekvenser

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

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

Sociala konsekvenser

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

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

Rekreation

Ett större antal bostäder bedöms medföra en ökad användning av rekreativmiljöer, vilket kan innebära ökat slitage. Det kan också finnas en risk för att den angränsande naturmarken kan upplevas 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.

Trafik

Trafikmängden väntas öka på Fabrikörvägen, från 300 till mellan 500 och 1100 fordon per årsmedeldygn. Dessa nivåer är i praktiken låga när det gäller 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 samt trafikmiljön, se även sid 13.

Buller

Ljudmiljön blir god, i stort sett uppfylls riktvärdet 55dB(A) i hela planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar ombyggnationen av byggnaden och allmän plats och tillfälliga åtgärder på Fabrikörvägen. Detaljplanen innebär att området norr om bebyggelsen övergår till allmän plats och att befintliga gångvägar med trappor ses över och byggs om i justerad sträckning. Framtida driftskostnader för allmän plats belastar kommunen.

Den tillkommande förskolan kan komma att innebära kostnader för kommunen, i vilken form beror på hur verksamheten kommer att bedrivas.

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

Kulturmiljö och landskapsbild

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



Fotomontage från farleden med föreslagna påbyggnader. BSK Arkitekter

Natur

Det är positivt att ett naturområde som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats – natur. Ett genomförande av detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för angränsande naturområde. Det behöver dock beaktas att tydliga avgränsningar mellan allmän plats och kvartersmark kommer till samt att justeringen av gångvägens läge sker med hänsyn till naturmarken.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

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

Konsekvenser för fastighetsägare

Se avsnitt 6 i slutet av planbeskrivningen.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka

tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen ersätts, upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för utbyggnad och skötsel av naturmark inom allmän plats inom planområdet. Nacka kommun ska, genom tekniska nämnden, vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 369:32 (nedan benämnd exploatören) ska ansvara för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder mm. Exploatören är även ansvarig för ombyggnad av trottoar längs med Fabrikörvägen under arkaden, då trottoaren är över- och underbyggd av enskilda anläggningar. Därefter ansvarar Nacka kommun för drift och underhåll av trottoaren med tillhörande belysning.

Torggaraget, som delvis är beläget i kontorshusets undre plan, är planerat att försörja flera befintliga och kommande bostäder och verksamheters parkeringsbehov. Garaget kommer att inrättas som en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Exploatören ansvarar för att tillskapa rättighet för parkering. Detta ska slutgiltigt regleras genom inrättandet av gemensamhetsanläggning vilken beskrivs närmare under avsnittet ”gemensamhetsanläggning”.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av mark- och 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 utan

ersättning till kommunen. Ramavtalet innehåller även en överenskommelse om att exploatören bekostar åtgärderna inom blivande allmän plats. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras även marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, medfinansiering av tunnelbanan, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget program som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Detta innebär att tydligare gränser såväl tekniskt som juridiskt krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner med olika ägarstruktur ska frikopplas så långt som möjligt för att förenkla 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 den östra delen av Fabrikörvägen under våren 2015 med kommunalt huvudmannaskap. Kommande stadsbyggnadsprojekt benämns Norra Nacka strand. Detaljplanläggningen av den västra delen av Fabrikörvägen ingår i etapp 2.

Allmän plats

De områden av Sicklaön 369:32 som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand, i takt med att området detaljplanläggs enligt antaget program.

Kvartersmark

Kontorshuset är en befintlig konstruktion som har frischakt i söder och delvis i väster, dvs. utrymmen mellan byggnadens källarplan och bergskärningen som tillkom vid byggnation, se illustrationen nedan. Befintliga förhållanden gör att detaljplanegränsen i söder är dragen strax utanför befintlig fasad. Efter kontroll av frischaktet under arkaden längs med Fabrikörvägen har det visat sig att frischaktet och tillhörande stödmur sträcker sig längre ut än detaljplanegränsens läge.

Avsikten är att frischakten och gångytan under arkaden ska tillhöra Sicklaön 369:32. De länkplattor av betong som håller upp gångytan i arkaden vilar på en befintlig stödmur, stödmuren stöttar även gatan och skiljer väggkroppen från frischaktet. Eftersom gatan är

beroende av stödmuren är tanken att stödmuren ska regleras bort från Sicklaön 369:32, i ett första skede till Sicklaön 13:24 och i ett senare skede till den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1 i samband med att Fabrikörvägen planläggs som allmän plats. Sicklaön 369:32 behöver då en rättighet för grundläggning av trottoar ovanpå befintlig stödmur.

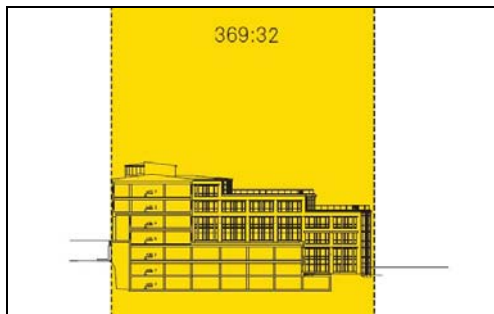


Illustration som visar den avsedda utbredningen av Sicklaön 369:32 i förhållande till befintlig kontorsbyggnad och det frischakt som är beläget under arkaden. Vänster om den gula markeringen är Fabrikörvägen belägen. Den vänstra gränsen visar avgränsning mellan stödmur (inom vitt område) och frischakt (inom gult område).

Övrig mark

Det är endast del av Sicklaön 369:32 som detaljplanläggs i detta skede. De delar som inte omfattas av denna detaljplan är planerade att fastighetsregleras till Sicklaön 13:24, för att i ett senare skede detaljplanläggas med kommunalt huvudmannaskap och då föras till Sicklaön 14:1.

Servitut

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för trottoaren som är planlagd som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningen planläggs som x-område, då enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig. En tydlig ansvarsgräns mellan kommunen och fastighetsägaren ska regleras i kommande exploateringsavtal och i ansökan om fastighetsbildning, där även rättighetens omfattning ska specificeras. I dagsläget kopplas inte x-området ihop med allmän plats, Fabrikörvägen kommer dock att planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen för Norra Nacka strand och i etapp 2. När detta har skett kommer trottoaren inom denna detaljplan att utgöra en naturlig del av de allmänt tillgängliga anläggningarna inom Nacka strand som ska förvaltas av kommunen.

Servitut för befintliga enskilda VA-ledningar till förmån för Sicklaön 369:32 behöver bildas över Sicklaön 13:77 och 369:33, område för detta omfattas dock inte i denna detaljplan.

Tillfälliga servitut

Ett servitut behöver bildas till förmån för Sicklaön 369:32 avseende rätt till väg över Sicklaön 13:77 och 13:24. Ett likadant servitut behöver bildas till förmån för den kommunala fastigheten Sicklaön 14:1, så att kommunen har rätt att åka på

Augustendalsvägen samt Fabrikörvägen för att underhålla den allmänna platsen och x-område. Servituten berör område som är beläget utanför denna detaljplan. Servituten kan sedan upphävas när vägarna tas över av kommunen efter att detaljplan för Norra Nacka strand vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

Parkeringsgaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningsplan ska utgöra en del av en större gemensamhetsanläggning som ska bildas för parkering för befintliga verksamheter och boende i området samt tillkommande bebyggelse. För att parkeringsutnyttjandet ska bli effektivt i området planerar kommunen för att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas mellan verksamheter och bostäder. Ett trapphus med hiss ska även ingå i gemensamhetsanläggningen från entréplan ned till garagevåningarna. Idag parkerar intilliggande bostadsrättsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Bostadsrättsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa föreningens parkeringsbehov.

Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Brf Gustafshög, Sicklaön 369:38, blir sakägare i förrättningen och har också möjlighet att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

Tekniska åtgärder

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

Park- och trafikanläggningar

Den befintliga gångvägen öster om byggnaden ska iordningsställas och gångvägen ska få en ny sträckning norr om bebyggelsen. Den befintliga trätrappan ska på sikt ersättas av en ny trappa längre västerut, den ska utföras enligt teknisk handbok för Nacka kommun och exploateringsavtal kommer tydliggöra de olika parternas ansvar. Tillfälliga lösningar på Fabrikörvägen ska iordningsställas av exploatören och permanenta lösningar ska studeras i kommande detaljplanering i Norra Nacka strand och etapp 2.

Parkering

Parkering sker i Torggaraget, där även garaget i byggnadens nedre plan ingår. Infart sker idag via nedfartsrampen vid J V Svenssons torg. Renhållningsfordon stannar på Fabrikörvägen. Reglering av parkeringsplatserna på vägen ska ses över. Transporter till förskolan sker via Fabrikörvägen. Hissen på Fabrikörvägen 6 behöver användas för att transportera ned varor till förskolan. Parkeringsplatser för hämtning och lämning kan tillsvidare ske på befintliga parkeringsplatser på den södra sidan av Fabrikörvägen. Vägen kommer i framtiden att tas över av kommunen vid kommande planläggning av området och förutsättningarna för parkering längs med Fabrikörvägen ska då studeras närmare.

Exploatören ansvarar för att tillfälliga lösningar för parkering och vändning kommer till stånd i samråd med kommunen.

Vatten och avlopp

Byggnaden behåller sin befintliga förbindelsepunkt för VA i torggaraget under J V Svenssons torg.

Dagvattenhantering

Det krävs inte några förändringar i befintligt dagvattenhanteringssystem.

Uppvärmning/kyla/el

Byggnaden behåller sina befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme. Eventuell översyn av anslutningspunkt för el görs i samråd med Nacka energi. Ett kylsystem finns som tar kyla från havet, planområdet försörjs via ledningar som går från havet, via planområdet för Norra branten delplan 1, och vidare genom Torggaraget.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske via Fabrikörvägen på byggnadens södra sida.

Ekonomiska frågor

Exploatören upplåter den allmänna platsen utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Bygglovavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

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

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Idag parkerar intilliggande bostadsrättsförening Gustafshög längs Fabrikörvägen och i befintligt garage inom planområdet. Parkeringsgaraget som är beläget i kontorshusets nedre våningsplan ska utgöra en del av en större gemensamhetsanläggning som ska bildas för parkering för befintliga verksamheter och boende i området samt tillkommande bebyggelse. Ett trapphus med hiss ska även ingå i gemensamhetsanläggningen från entréplan ned till garagevåningarna. Bostadsrättsföreningen har inget eget garage och föreningens fastighet Sicklaön 369:38 ska därför anslutas till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa att föreningens parkeringsbehov kan lösas. Parkeringsplatserna i Torggaraget ska dock samutnyttjas mellan de ingående bostäderna och verksamheterna. Exploatören och Brf Gustafshög blir sakägare i förrättningen och har möjlighet att ansöka om bildande av

gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen. Lantmäterimyndigheten fattar beslut om fördelning av förrättningskostnader, andelstal med mera. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen bör ske av en samfällighetsförening.

I övrigt påverkas bostadsrättsförening Gustafshög genom att omgivningen delvis förändras, delar av föreslagna påbyggnader och tillkommande balkonger kommer vara synliga från föreningens fastighet. Utsikt och solljus kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte vara så pass stor att påbyggnader hindras. Åtgärder på Fabrikörvägen kommer också att påverka föreningen eftersom justeringar av parkeringsplatserna vid avfallshuset söder om Fabrikörvägen behövs för att säkerställa en vändplan som är tillräckligt bra för sopbilar, leveranser till förskola samt för byggtrafik. I framtiden kommer föreningen och de boende även att påverkas av kommande detaljplaner i Nacka strand, exempelvis när det gäller Fabrikörvägens permanenta utformning, bebyggelse på kajen samt bebyggelse söder om Fabrikörvägen. Denna detaljplan tar inte ställning till dessa frågor utan de behandlas i respektive detaljplan.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

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

Övriga:

Charlotta Rosén	projektledare	TAM group
Svante Bergman	arkitekt	BSK Arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig
 Planchef

Jerk Allvar
 Planarkitekt