

KALLELSE

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 16 november 2015
Tid	KI. 09.00 OBS TIDEN
Plats	Lunch serveras kl. 13.00 -13.40, middag kl. 18.00 - 18.40
Ordförande	Nacka stadshus, Nackasalen
Sekreterare	Lars Stenholm
	Helena Meier

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Val av justeringsman	
3.	Upprop	
	Valärenden	
4.	Val av ny ersättare (V) i arbets- och företagsnämnden Bordlagt KF 19/10-15	
5.	Val av ny ersättare (V) i miljö- och stadsbyggnadsnämnden Bordlagt KF 19/10-15	
6.	Val av ny ersättare (M) i miljö- och stadsbyggnadsnämnden Bordlagt KF 21/9-15	
	Beslutsärenden	
7.	Exploateringsavtal avseende detaljplan för fastigheten Kil 1:5, f d Graninge stiftsgård, projekt 9432	
8.	Detaljplan för fastigheten Kil 1:5, f d Graninge stiftsgård, projekt 9432	
9.	Exploateringsavtalet för fastigheten Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo	
10.	Detaljplan för fastigheten Tollare 2:2 och del av fastigheten Tollare 5:1, Tollareängen i Boo	
11.	Försäljning av fastigheten Älta 10:48, Ältabergs verksamhetsområde	



Nr	Ärende	Noteringar
12.	Förlängning interimistiskt förbud Skuruparken	
13.	Tertialbokslut 2 2015 Nacka kommun	
14.	Mål och budget 2016-2018 inklusive <ul style="list-style-type: none"> - Investeringsbeslut och –sammanställning tertial 2 år 2015 - program för uppföljning av utförare, taxor samt motioner om - Stadsodling för integration och sociala möten; L Ollivier och S Holm (MP) - Bovägens kulturhistoriska miljö; C Ståldal mfl (NL) - Boende till överkomligt pris; S Holm (MP) - Boenden för nyanlända flyktingar, K Farmanbar mfl (S) - Tillfälliga flyktingbostäder; S Holm (MP) - Återbetalning av och stopp för gatukostnadsersättningar; B Ståldal mfl (NL) - Busskort till ungdomar under sommarlovet, L Zayane (MP) - Upprustning av Långsjöns naturreservat, M Hellströmer mfl (S) - Belysning kring Långsjön, E Myrin (SD) - Utökad fritidstid för förskolebarn, M Lähetskangas och E Bjordal (S) 	
15.	Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten Sicklaön 37:42 <i>Minoritetsåterremiss den 19/10-15</i>	
16.	Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön <i>Minoritetsåterremiss den 19/10-15</i>	
17.	Beläggning med betongarmerat gräs på parkeringsplatser <i>Motion den 24 november 2014 av Khashayar Farmanbar (S)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15	
18.	Sjukhus i Nacka <i>Motion den 23 mars 2015 av C Ståldal, E Goitom, M Carlsson och B Ståldal (NL)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15	



Nr	Ärende	Noteringar
19.	Motion om beredning av motioner <i>Motion den 23 mars 2015 av B Ståldal, M Carlsson, E Goitom och C Ståldal (NL)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15	
20.	Motion om kommunfullmäktiges revisorer <i>Motion den 23 mars 2015 av B Ståldal, M Carlsson, C Ståldal och E Goitom (NL)</i> Bordlagt KF 21/9, 19/10-15	
21.	Jämställda fritidsanläggningar <i>Motion den 23 mars 2015 av M Hellströmer (S), K Farmanbar (S), M Swärd (S) och H Westling (S)</i> Bordlagt KF 19/10 -15	
22.	Cykelutbildning för vuxna <i>Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)</i> Bordlagt KF 19/10 -15	
23.	Ökat kollektivtrafikåkande <i>Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)</i>	
24.	Eventuella enkla frågor	
	Interpellationer	
25.	Nacka kommuns välfärdsbyggnader och framtida personalförsörjning <i>Interpellation den 21 september 2015 av Gunnel Nyman Gräff, Andreas Falk och Espen Bjordal (S)</i> Bordlagt KF 19/10-15	
26.	Avbrutna upphandlingar i Nacka kommun <i>Interpellation den 21 september 2015 av Khashayar Farmanbar, Helena Westerling och Kaj Nyman (S)</i> Bordlagt KF 19/10-15	
27.	Placering av ensamkommande barn <i>Interpellation den 21 september 2015 av Maria Läbetkangas, Gunnel Nyman Gräff och Mattias Qvarsell (S)</i> Bordlagt KF 19/10-15	
28.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
29.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 253

Dnr KFKS 2015/654-050

Exploateringsavtal för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ingår föreslaget exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB avseende detaljplan för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo.

Ärende

Huvudsyftet med detaljplanen är att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. Ett annat viktigt syfte är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och till det intilliggande naturreservatet.

Exploateringsavtalet reglerar och beskriver genomförandet av detaljplanen. Exempelvis får antalet bostäder inom detaljplanen uppgå till högst 190 och minst 54 av dessa ska vara vårdboenden. Några av kraven i exploateringsavtalet är förenade med viten och i andra fall har särskilda tidsfrister angivits.

Brinova Silvergården AB har ett avtalsrättsligt förhållande med företaget Silverlife som kommer att bedriva en vård- och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster på fastigheten. Huvudtanke med verksamheten är att kunna erbjuda seniorer boenden med nära tillgång till vård och omsorg så att personen kan bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

Hela exploateringen sker i privat regi och på privat mark. Brinova Silvergården AB ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen och ska även erlägga va-anläggningsavgift till kommunen, enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 170

Exploateringenhetens tjänsteskrivelse den 15 september 2015

Exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB inklusive bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 170

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ingår föreslaget exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB avseende detaljplan för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (FP), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Mikael Carlsson (NL), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande.

"Vi är glada att exploateringsavtalet innehåller ett åtagande för bolaget att se till att boende, besökande och personal på äldreboendet kan resa kollektivt. Det är en viktig förutsättning för att kunna bo i området utan att vara beroende av egen bil, och för att äldreboendet ska kunna upprätthålla en god kvalité."

Hans Peters instämde i Gunilla Grudevall-Steens protokollsanteckning.

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Det finns kritik mot Brinova Silvergårdens planer på att bygga vård- och omsorgsboende och seniorbostäder på Graninge stiftsgård. Det handlar om att boendet kommer att ligga avigt till, utan allmänna kommunikationer. Så är det förstås.

Det gör att man nog får räkna med att ha egen bil om man vill bo där. Eller hoppas på att Brinova Silvergårdens utlovade busslinje kommer att gå så ofta att det blir meningsfullt att använda den.

Men för denna avigsida får man i gengäld ett mycket fint boende vid skog och vatten, lugnt och avskilt. Så som en del människor önskar bo.

Från Kristdemokraternas sida tycker vi att det hör till den positiva mångfalden att det även finns sådana boenden i Nacka. Antagligen blir det inga problem att få folk att bosätta sig på Graninge."

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

”Vi Socialdemokrater har under hela detta ärendes gång varit kritiska till att bygga vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder på en plats långt från kommunikationer och service. Vi är i och för sig positiva till att det byggs äldreboende, men som vi tidigare påpekat är vi bekymrade över att boende, anställda och besökande kommer att vara beroende av bil. Vi kan nu i förslaget se att man tagit till sig vår kritik till viss del då man kommer att inrätta såväl bilpooler som en buss i egen regi till befintlig kollektivtrafik.

I beaktande av det ovan nämnda kan sägas att boendet har ett fantastiskt vackert läge och att det kan vara många väl unna eller för delen privilegierat att få bo i denna vackra miljö. Utöver vårt ansvarstagande för livskvaliteten av våra äldre vet vi också att alternativkostnaden för kommunen kan bli stor om ett boende inte får tillräckligt många brukare och tvingas stänga igen. Det fick kommunen erfara när äldreboendet Solbacken som drevs av Solbacken i Nacka AB, ett dotterbolag till Prime omsorg försattes i konkurs 2012.

Vi ser fram emot att kommande förslag till äldreboenden placeras mer centralt så att de som bor där får nära till service och kommunikation då anhöriga och bekanta kommer på besök.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande.

”Det är positivt att Nacka kommun planerar för vård- och omsorgsboende men Nackalistan hade gärna sett att man gjorde detta på en annan plats. Framtida vård- och omsorgsboenden ser vi gärna i anslutning till ett centrum vilket skulle skapa gynnsammare förutsättningar för god samhällsservice och ett inkluderande i samhället för de boende. Graninges perifera läge kommer inte att ha tillfredsställande kollektivtrafik under överskådlig tid. Nackalistans grundinställning när det gäller nytt byggande är att man i första hand skall bygga vidare på de platser som redan är exploaterade. Och med äkta hänsyn till miljö- natur- och kulturvärden. I Nackas kulturmiljöprogram beskrivs huvudbyggnaden som ett landmärke, ”tillkommande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll” och ”Det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet är hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan”. I detta förslag har inte tillkommande bebyggelse en underordnad roll och upplevelsen från vattnet kommer att förändras påtagligt. Nackalistan stöder PRO’s i Nacka synpunkter när det gäller lokalisering av nya och utbyggnad av befintliga äldreboenden och tycker att det är viktigt att ta till sig av dem inför framtida exploateringar.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ingår föreslaget exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB avseende detaljplan för fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo.

Sammanfattning

Huvudsyftet med detaljplanen är att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. Ett annat viktigt syfte är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och till det intilliggande naturreservatet.

Exploateringsavtalet reglerar och beskriver genomförandet av detaljplanen. Exempelvis får antalet bostäder inom detaljplanen uppgå till högst 190 och minst 54 av dessa ska vara vårdboenden. Några av kraven i exploateringsavtalet är förenade med viten och i andra fall har särskilda tidsfrister angivits.

Brinova Silvergården AB har ett avtalsrättsligt förhållande med företaget Silverlife som kommer att bedriva en vård- och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster på fastigheten. Huvudtanke med verksamheten är att kunna erbjuda seniorer boenden med nära tillgång till vård och omsorg så att personen kan bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.



Hela exploateringen sker i privat regi och på privat mark. Brinova Silvergården AB ska stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen och ska även erlägga va-anläggningsavgift till kommunen, enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 16 september 2015 förslag till detaljplan för fastigheten Kil 1:5, före detta Granine stiftsgård. Detaljplanen syftar till att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, tillika detaljplaneområdet, där Granine stiftsgård idag är belägen. Med detaljplanen följer ett exploateringsavtal som tecknats mellan kommunen och Brinova Silvergården AB (Bolaget), tillika fastighetsägaren.

Exploateringen innefattar dels ett vård- och omsorgsboende i direkt anslutning till befintlig huvudbyggnad bestående av minst 54 vårdplatser, dels bostadslägenheter fördelade i ett antal lamellhus med varierande antal lägenheter i varje. Max antal lägenheter som tillåts inom detaljplanen är 190 stycken. Bolaget ska verka för att en del av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bolaget har ett avtalsrättsligt förhållande med företaget Silverlife som kommer att bedriva en vård- och omsorgsverksamhet med tillhörande servicetjänster på fastigheten.

Huvudtanke med verksamheten är att kunna erbjuda seniorer boenden med nära tillgång till vård och omsorg så att personen kan bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

För att säkra syftet med detaljplanen behöver vård- och omsorgsboendet uppföras tidigt i exploateringen. Det är även av stor vikt i exploateringen att mötesfickor anordnas längs med Graninevägen och att kommunen får granska de nya sjöledningarna som ska anläggas. Dessa är exempel på krav som kommunen ställt på Bolaget i exploateringsavtalet. Några av kraven är förenade med viten och i andra fall har särskilda tidsfrister angivits.

Syftet med detaljplanen är också att öka allmänhetens tillgänglighet till detaljplaneområdet, naturen och det intilliggande, idag svåråtkomliga, naturreservatet. I exploateringsavtalet (och i detaljplanebestämmelserna) regleras därför att en allmän parkering för besökare till naturreservatet ska anläggas inom fastigheten. Med samma syfte regleras också att utformningen av områdets entré ska känna tillgänglig och välkomnande för alla.

Eftersom Trafikförvaltningen inom landstinget inte stödjer någon kollektivtraffikförsörjningen till fastigheten ska Bolaget ansvara för att tillse att på lämpligt sätt skapa förutsättningar för boende, besökare och verksamhetsutövare att kontinuerligt och kollektivt ta sig till och från detaljplaneområdet. Bolaget ska tillse att någon form av matarbuss eller liknande trafikerar området med hänsyn tagen till efterfrågan.



Detaljplaneområdet kommer fortsatt att ha enskilt huvudmannaskap. Alla angränsande områden har enskilt huvudmannaskap och området har fortsatt landskapskaraktär. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas med ansvar för att sköta drift och underhåll av de allmänna anläggningarna. I planbestämmelserna har reglerats krav som ska underlätta för drift och skötsel av de allmänna anläggningarna. Bland annat kommer den idag otillgängliga pumpstationen att flyttas upp och placeras i nära anslutning till övrig bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Bolaget äger all mark inom detaljplaneområdet som avses bebyggas och bolaget står således för alla kostnader hänförliga till exploateringen. De kostnader som passerar via kommunen är planlägningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete. Dessa kostnader debiteras exploatören.

Bolaget ersätter kommunen för den verkliga kostnaden. För kommunens interna administrativa arbete ersätter bolaget kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Bolaget ska även erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Bolaget ska även vidta och finansiera för exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten utanför detaljplaneområdet till följd av exploateringen, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Bilagor

Exploateringsavtal med Brinova Silvergården AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Helena Fältén
Projektledare

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR FASTIGHET KIL 1:5, F D GRANINGE STIFTSGÅRD I BOO

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), och Brinova Silvergården AB, org.nr 556922-7324 (**Bolaget**), träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun.

§ 2 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Bolaget äger fastigheten Kil 1:5 i Nacka kommun och avser på fastigheten att uppföra vård och omsorgsboende för äldre samt seniorbostäder i flerbostadshus. En liten del inom området kommer även att bestå av verksamheter med servicefunktioner tillhörande verksamheten.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun, upprättad i **månad**, justerad i **månad år**, ("**Detaljplanen**"], **bilaga 1**. Det geografiska området som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Området**. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen vinner laga kraft i överensstämmelse med förslag till Detaljplanen.

§ 3 BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att planera och uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom anpassade boenden för äldre på fastigheten Kil 1:5. Samtidigt ska allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet öka.

Huvudmannaskapet inom Området är enskilt. Intilliggande fastigheter har enskilt huvudmannaskap. Vatten och spillvattenledningar är förlagda i privata sjöledningar och anslutande väg till fastigheten ägs och förvaltas av en vägförening.

§ 4 AVTALSHANDLINGAR

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
- Bilaga 2 Skriftlig överenskommelse mellan Bolaget och fastighetsägare vars mark ianspråktas.
- Bilaga 3 Mötesmöjligheters (liknande vägfickor) placering och utformning på Graningevägen
- Bilaga 4 Dagvattenutredningen
- Bilaga 5 Omfattnings- och utförandebeskrivning avseende natur och park.
- Bilaga 6 Gestaltningsprogram.
- Bilaga 7 Projektering och produktion – exploaterörens förutsättningar
- Bilaga 8 Stompunkter
- Bilaga 9 Preliminär tidplan

§ 5 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parters undertecknande av avtalet. Först när detaljplanen är antagen i Kommunfullmäktige undertecknar Kommunen exploateringsavtalet.

§ 6 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 2016-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 7 BOLAGETS ÖVERGRIPANDE FÖRPLIKTELSER

Bolaget ska verka för att, inom tre år från att Detaljplanen vunnit laga kraft, ha färdigställt vård- och omsorgsbyggnad samt minst häften av de seniorbostäder som planeras inom Detaljplanen.

Parterna är överens om att byggnationen av vård- och omsorgsboendet ska genomföras innan eller i samband med att de första seniorbostäderna uppförs.

Bolaget ansvarar för att Området förses med el och telekommunikation på ett förtjänstfullt sätt för boenden i Området.

Eftersom kollektivförsörjningen till Området, vid avtalets tecknande, är begränsad, tar Bolaget ansvar för att tillse att Området på lämpligt sätt skapar förutsättningar för boende, besökare och verksamhetsutövare att kontinuerligt och kollektivt ta sig till och från Området. Bolaget kommer att tillse att någon form av matarbuss eller liknande trafikerar Området med hänsyn tagen till efterfrågan.

Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploaterörer och intressenter.

Bolaget är införstått med att det kring Området kan finnas andra inblandade parter och parallella projekt. Bolaget ska verka för att ett samarbete med dessa, om så behövs, fortlöper på ett förtjänstfullt sätt.

§ 8 FASTIGHETSBILDNING

Bolaget svarar för ansökan och samtliga med avtalets och Detaljplanens genomförande förenade förrättningskostnader.

Bolaget bekostar och ansöker om all eventuell nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med Detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE INOM OMRÅDET

(Vatten och avlopp regleras i § 11)

I enlighet med Detaljplanens syfte ska de bostäder som uppförs inom Området (utöver vård- och omsorgsbostäderna) vara seniorbostäder anpassade för äldre.

Bolaget projekterar, utför och bekostar all exploatering inom Området. En preliminär tidplan redovisas i bilaga 9. Den preliminära tidplanen gäller för exploateringen om inget annat överenskommits.

Bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Bolaget.

Området får innehålla max 190 lägenheter.

Brandpost ska finnas inom Området.

Befintlig huvudbyggnads bottenvåning får inte innehålla bostäder utan ska innefatta lokaler för gemensamt bruk.

För Detaljplanen framtaget gestaltningsprogram (bilaga 6) ska följas vid genomförandet av Detaljplanen. Där ingen särskild beskrivning, bilaga eller hänvisning finns gäller omfattning och utförande enligt gestaltningsprogram och illustrationsplan. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltningsprogrammet ska ändå gestaltningsprogrammets ambitionsnivå vara styrande. I den mån det är möjligt ska Detaljplanens förutsättningar och begränsningar i övrigt följa Kommunens tekniska handbok (återfinns på kommunens hemsida).

Vägar inom Området ska uppfylla klassning BK1 (Bärighetsklass, BK, är den klassificering som används av Kommunen och Trafikverket för att gradera bärighet, det vill säga hur stor belastning en bro eller en väg i det allmänna vägnätet ska klara av).

Föreskrifter avseende natur och park, som Bolaget har att följa, regleras i bilaga 5.

Framtagen dagvattenutredning enl. bilaga 4 ska följas av Bolaget.

Parkeringsplatser för allmänheten, exempelvis besökare till intilliggande naturreservat, ska tillgodoses inom Området från och med den dag då de första boendena flyttar in i Området. Parkeringsplatserna kan vara provisoriska till dess att den allmänna parkeringen i enlighet med Detaljplanen har uppförts. Den provisoriska parkeringsytan ska motsvara den parkeringsyta som enligt Detaljplanen utgör allmän plats för parkering. Den allmänna parkeringen i enlighet med Detaljplanen ska vara färdigställd innan exploateringen för Området är färdigställd.

Bolaget ansvarar, tillsammans med dennes verksamhetsutövare, för att hastighetsgränsningar som råder inom Området efterlevs. Lämplig hastighetsgräns ska beslutas av Kommunen och skyttas upp och på bekostnad av Bolaget.

Utöver ovan gäller reglering enligt bilaga 7 ”Projektering och produktion – exploaterens förutsättningar”.

Vård- och omsorgsbyggnaden ska ha uppförts innan de första boendena flyttat in i området. Detta med undantag för huvudbyggnaden och den före detta kyrkobyggnaden. Bryter Bolaget mot denna bestämmelse ska denne vid anfordran till kommunen utge ett vite om 10 miljoner kronor.

§ 10 ANLÄGGNINGAR UTANFÖR OMRÅDET

(Vatten och avlopp regleras i § 11)

Bolaget ska vidta och finansiera för exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten utanför Detaljplanen till följd av exploateringen och som regleras enligt detta avtal. Åtgärderna ska vidtas i samråd med berörda fastighetsägare.

Bolaget ska utföra och bekosta minst en mötesmöjlighet längs med Graningevägen, liknande vägfickor och som illustreras i bilaga 3. Mötesmöjligheten ska ha färdigställts senast två år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft och ska ha anlagts före eller i anslutning till tidpunkten för bebyggelsen av de första flerbostadshusen inom Området.

Överenskommelsen med fastighetsägare om uppförandet av mötesmöjligheter redovisas i bilaga 2.

Exploateringen väntas föranleda en ökad trafikbelastning på Graningevägen. Syftet med en mötesmöjlighet är att förbättra trafiksäkerheten på del av Graningevägen. Mötesmöjligheten måste därför utformas och anordnas på plats som tjänar syftet med den. Mötesmöjligheten ska anordnas enligt bilaga 3, dvs. norr om brofästet och ska klara möte mellan en personbil/lastbil och lastbil med minsta vägbanebredd av 5.5 meter och längd 12 meter. Mötesmöjligheten ska också markeras med vägmärke enligt VMF nr. E18. Mötesmöjligheten får inte anläggas på kommunalt vägområde.

Bolaget ansvarar för att, i den mån det behövs och i samråd med vägföreningen, uppföra och bekosta belysning längs med Graningevägen.

Den delen av Graningevägen mellan Kommunens väg och själva Detaljplaneområdet, Fastighet Kil 1:5, kan behöva uppgraderas avseende standard och bärighetsklass med anledning av den ökade trafikbelastning och trafikalstring som exploateringsområdet föranleder. Huruvida en sådan uppgradering behövs, beslutas av en av kommunen utsedd oberoende besiktningssman. Samråd ska ske med vägföreningen i frågan. Om en standardhöjning av vägen behövs ska Bolaget stå hela kostnaden för denna uppgradering. Kostnaden för den standardhöjning som behövs på vägen ska således inte belasta vägföreningen. Drift och underhåll av vägen ska regleras utifrån andelstal i vägföreningen som beslutas av lantmäterimyndigheten.

Därutöver gäller reglering enligt bilaga 7 ”Projektering och produktion – exploatörens förutsättningar”.

§ 11 VATTEN, SPILLVATTEN SAMT DAGVATTENANLÄGGNINGAR FÖR EXPLOATERINGSOMRÅDET

Bolaget ska på egen bekostnad ersätta befintliga vatten- och spillvattenledningar med nya uppdimensionerad vatten- och spillvattenledningar mellan Graninge och förbindelsepunkten i Eriksvik. Vatten- och spillvattenledningarna är till huvuddelen sjöförlagda. Samtliga handlingar som utvisar vatten- och spillvattenledningarnas hela sträckning ska redovisas för Kommunen. De handlingar som utvisar markförlagda vatten- och spillvattenledningars

sträckning ska även granskas av Kommunen. Inkoppling av ny vattenledning sker i samråd med Nacka kommuns VA-enhet. Bolaget ansvarar för och bekostar att den befintliga mätkammaren för vatten uppdimensioneras.

Eventuell annan användning av befintlig utgående vattenledning ska Bolaget redovisa för Kommunen.

Bolaget ska anlägga en ny pumpstation för spillvatten uppe vid västra delen av huvudbyggnaden i enlighet med Detaljplanen. Det är viktigt att den nya pumpstationen placeras så att en tänkt samfällighetsförening på ett enkelt och effektivt sätt kan utföra drift och underhåll av stationen. Pumpstation ska även byggas ut med luftrening så att olägenheter för bostäder och övriga byggnader inte uppstår. Åtkomst till pumpanläggning ska kunna ske direkt utifrån. Breddning av ny pumpstation får inte ske till Baggensfjärden utan ska ske ner till gamla pumpstationen med återpumpning till ny pumpstation.

Dagvatten ska omhändertas lokalt och renas via födröjning/dammar och ska följa framtagen dagvattenutredning (se bilaga 4). Dagvattnet ska efter slutförd exploatering tillföra Baggensfjärden ett renat dagvatten.

Bolaget ska samråda med andra ledningsägare som berörs av Bolagets arbeten med att anlägga vatten- och spillvattenledningarna enligt ovan och till Kommunen redogöra för sina kontakter med dem.

Därutöver gäller reglering enligt bilaga 7 ”Projektering och produktion – exploateringsförutsättningar”.

Den nya pumpstationen och den/de nya vatten- och spillvattenledningarna ska ha anlagts och ha tagits i bruk innan de första boendena flyttat in. Bryter Bolaget mot denna bestämmelse skall denne vid anfordran till kommunen utge ett vite om 5 miljoner kronor.

§ 12 MARKFÖRORENINGAR

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Sanering ska ske i samråd med Kommunens tillsynsmyndighet på miljöenheten.

§ 13 UPPLAGSPLATS, VEGETATION OCH NATURRESERVAT

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja annans mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande om så inte överenskommits. Sådan mark får inte

heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör. Omfattnings- och utförandebeskrivning för naturmarken regleras i övrigt i bilaga 5.

§ 14 BYGGTRAFIK

Trafikanordningsplaner ska upprättas i samtliga byggseden och ska godkännas av Kommunens trafikenhet före påbörjat arbete.

Vägar och andra allmänna anläggningar ska i möjligast mån förbli opåverkade under exploateringen.

Besiktning, syn av Graningevägen, ska göras såväl före som efter exploateringen. Kommunen är beställare och Bolaget står kostnaden för besiktningarna. Skador som uppkommer på vägar eller andra anläggningar och som kan härföras exploateringen åligger Bolaget att bekosta och återställa. I det fall byggtrafiken till och från Området under produktionsfas skapar merkostnader avseende drift och underhåll av Graningevägen åligger det Bolaget att ombesörja och bekosta detta i samråd med Vägföreningen.

Byggtrafik får inte hindra framkomligheten för annan trafik. Om så anses nödvändigt ska byggtransporter till och från Området regleras och anpassas utifrån förutsättningarna från omgivningen efter samråd med Kommunen och berörd vägförening.

Byggtrafiken till och från exploateringsområdet ska i så stor utsträckning som möjligt ske via Kils gård.

§ 15 SAMORDNING

Bolagets arbeten ska samordnas med Vägföreningen och andra berörda parter i området. Bolaget ska presentera en projektgrupp för Kommunen.

Därutöver gäller bilaga 7 ”Projektering och produktion – exploaterens förutsättningar.

§ 16 DRIFT

Bolaget ansvarar för drift och skötsel av de allmänna platserna inom Området i enlighet med det enskilda huvudmannaskapet.

§ 17 ERSÄTTNING

Bolaget ska ersätta Kommunen, utöver det som reglerats i planavtal mellan parterna, för administrationskostnader i samband med projektet såsom kontinuerlig byggkontroll, granskning av handlingar och besiktning av allmän platsmark. Bolaget ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Bolaget Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation, återställer och bekostar Bolaget dessa.

§ 18 VA-ANLÄGGINGSAVGIFT

Bolaget ska till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 19 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar eller murar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget. Stompunkter inom området redovisas i bilaga 8.

§ 22 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 23 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite om 10 miljoner kronor i penningvärde 2015-05-25, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna overtar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ("Exploateringsavtalet")

Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Vid överlåtelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun.

Om Området vid tidpunkten för överlätten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlätelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Området eller avstyckad del av Området överläts efter det att fastighetsbildning enligt överlåtelseavtalet har skett.

§ 25 VITE

Vitesregleringar för detta avtal återfinns i § 9, § 11 och § 23. Om Bolaget inte uppfyller kraven enligt respektive avtalsbestämmelse är vitesbeloppen omedelbart förfallna till betalning.

Vitesregleringarna påverkar inte Kommunens eventuella skadeståndsanspråk med anledning av Bolagets bristande fullgörelse av dess förpliktelser enligt detta avtal eller med anledning av annan skada Bolaget åsamkat Kommunen vid fullgörandet av detta avtal.

§ 26 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den den
För Nacka kommun	För <i>Brinova Silvergården AB</i>

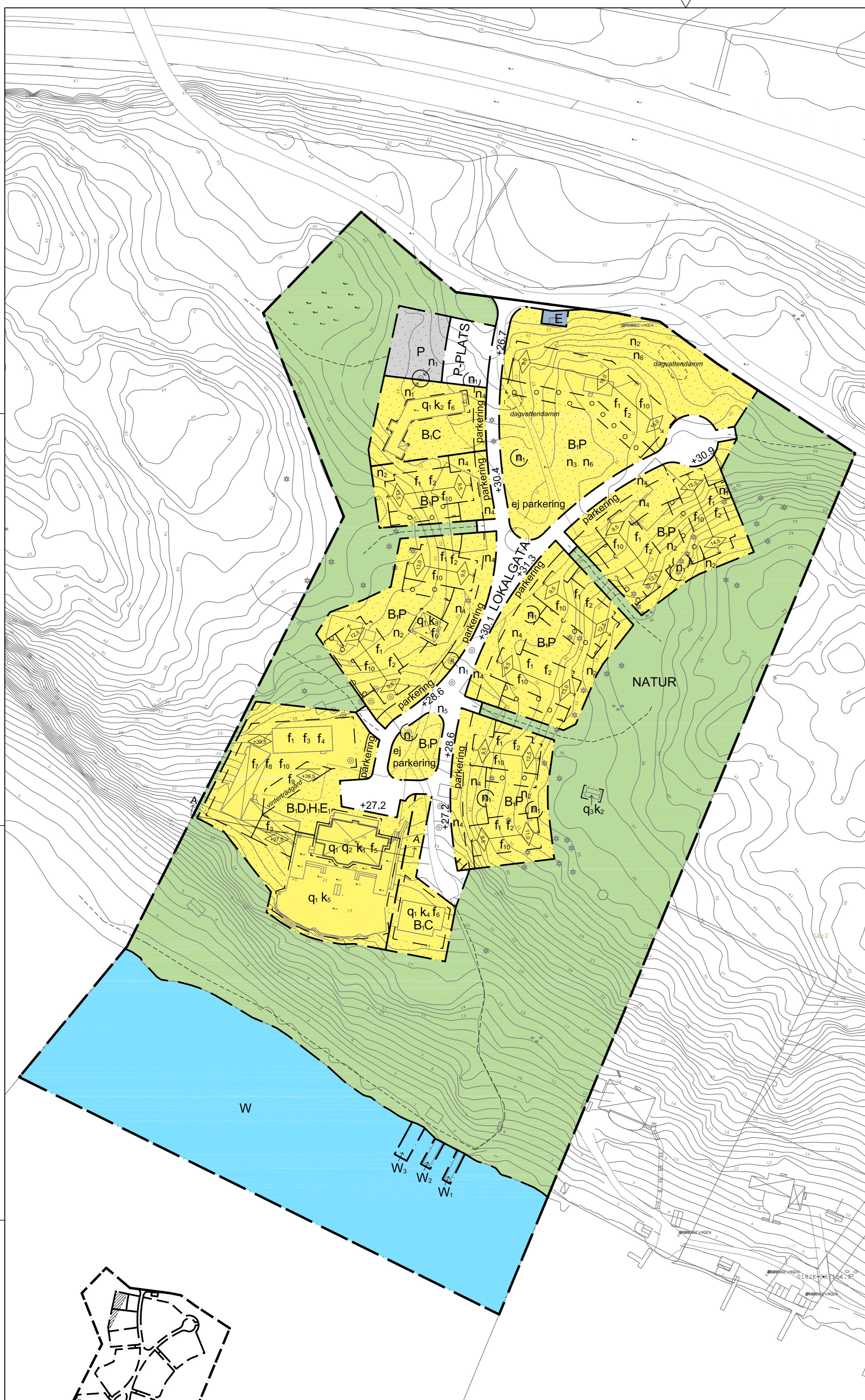


Illustration - strandskydd upphävs inom skräffera område
Linje från vilken byggnadens taklinje får avvika maxmåttet en meter i höjd. Avvikelse får inte ske vid fasad.

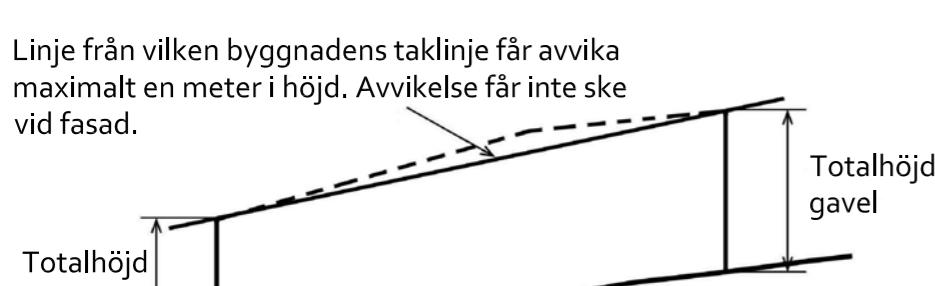
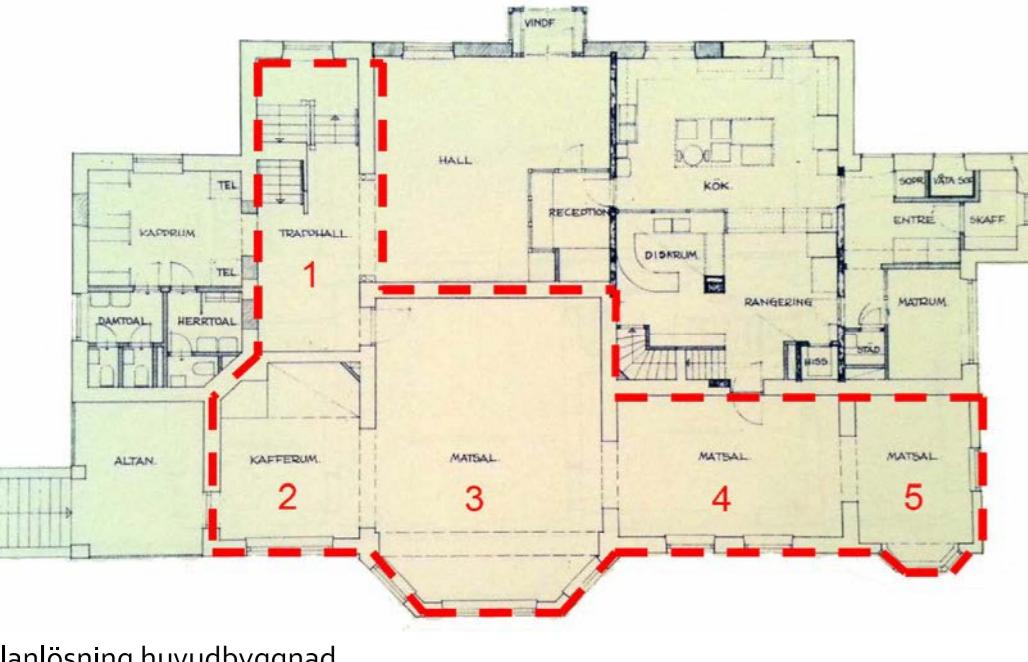


Illustration som visar möjlig taklinje



Skala 1:1000 i A1

Typsektion seniorbostäder



PLANBESTÄMMELSER, fortsättning

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov för fällning, beskärning eller ingrepp i rotzonerna på träd får ges om det finns särskilda skäl, t.ex. risk för liv och egendom. Se planbeskrivning sid 17-19. Vid eventuell fällning ska det från trädet placeras inom allmän plats, NATUR.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, W, W₁, W₂, W₃ och lokalgata. Se illustration och planbeskrivning sid 50-52.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje, föreslagen stig
dagvattendamm
Illustrationstext

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Anvädningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- | | |
|-----------|-------------------|
| LOKALGATA | Lokaltrafik |
| P-PLATS | Parkeringsplatser |
| NATUR | Naturområde |

Kvartersmark

- | | |
|------|--|
| BDHE | Seniorbostäder samt vård- och äldreomsorgsbostäder. Restaurang eller gemensamhetslokal ska finnas i huvudbyggnaden gatuplan. Se sektion A-A från väster till öster. Pumpstation för spillovatten ska finnas med direktkomst utifrån. |
| BP | Seniorbostäder. Lokal ska inrymmas i markplan mot allmän plats. Se typsektion seniorbostäder. Garage ska finnas. |
| BC | Seniorbostäder och centrumändamål. Ej hotell. |
| E | Tekniska anläggningar |
| P | Parkeringsplatser |

Vattenområden

- | | |
|----------------|---|
| W | Öppet vattenområde |
| W ₁ | Angöringsbrygga för större båt, passagerartrafik. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras. |
| W ₂ | Angöringsbrygga för mindre båt. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras. |
| W ₃ | Badbrygga. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras. |

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- n₀ Markbeläggning ska utgöras av plattor eller marksten, av sten eller betong
+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (höjdsystem RH 2000)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- Vid bergskärningar ska vertikala ytor utföras som murar och bekläds med växtlighet
n₁ Naturvärdesträd. Trädet får ej fällas. Beskärning av grenar och ingrepp i rotzonen kräver marklov. Riskrädd får fällas efter särskild prövning.
n₂ Tallar och ekar med en stamdiagram överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken, belägna 4 meter eller längre från fasad får ej fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.
n₃ Plantering av ekar ska ske
n₄ Plantering ska finnas. Fördjörning av dagvattentunnlar får ske under mark.
n₅ Dagvattendamm ska finnas. Hantering av utvylldna se gestaltningsprogram sid 41.
parkeringsplatser ska finnas
parkeringsplatser får inte finnas

UTNYTTJANDEGRAD

Maximalt tillåtna antal lägenheter är 190

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- | | |
|-------------|---|
| — | Mark där byggnad ej får uppföras. Pumpstation för spillovatten får finnas under mark. |
| ○ - ○ - ○ - | Marken får byggas under med planterbar bjälklag. Se sid 29 i planbeskrivningen. |

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförande

- ← 9,5 → 13,5 Högsta totalhöjd för gavelfasad. Den tänkta linjen mellan gavelfasaderna får avvika med maximalt en meter (se illustration som visar möjlig taklinje). Utöver detta får mindre tekniska installationer finnas i begränsad omfattning.

- ← +13,5 → Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver detta får tekniska installationer finnas i begränsad omfattning. Dessa ska i möjligaste mån kläs i samma material som taket.

Utseende

- f₁ Ny bebyggelse ska utformas med gröna tak av sedum eller liknande material
f₂ Ny bebyggelse ska utformas med fasader av träspån. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 24.
f₃ Sockelfasad mot söder ska utföras i sten liknande sockel på befintlig, angränsande terrassanläggning. Se gestaltningsprogram sid 20-21.
f₄ Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 16-17.
f₅ I händelse av brand skall ny byggnad erhålla samma volym som äldre befintlig. Formspråket kan vara nutida men hämta karaktärsdrag från ursprungsvillans arkitektoniska egenskaper.
f₆ I händelse av brand skall ny byggnad erhålla motsvarande volym som äldre befintlig
f₇ Ny bebyggelse ska utföras med glasade hörn och stora fönsterpartier. Se gestaltningsprogram sid 19.
f₈ Ny bebyggelse ska utföras med veckade gavlar
f₉ Ny vinterträdgård ska utföras med konstruktion som underordnar sig vårdbyggnaden arkitektoniskt. Se gestaltningsprogram sid 18-19.
f₁₀ Nya byggnader får inte ha utanpåliggande balkonger

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k₁ Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt. Tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k₂ Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k₃ Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad, maximalt 50 kvm, underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k₄ Underhåll och ändring av anläggningen ska utföras på ett sådant sätt att utseende, form, material och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för anläggningens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.

Värdefulla byggnader och områden

- q₁ Särskilt värdefull byggnad/byggnadsverk enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.
q₂ Ursprunglig planlösning huvudbyggnad. Se illustration planlösning huvudbyggnad. I rum 1-5 ska planlösning, originaldetaljer, byggnadsdetaljer och andra ytskick bevaras enligt det som är definierat enligt sida 14-15 i planbeskrivningen.
q₃ Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas, eller byggas till.

STÖRNINGSSKYDD

- Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. För instakta lägenheter kan dock högre ljudnivå accepteras på den bullerdämpade sidan, dock högst 55 dB(A). Varje lägenhet får tillgång till en balkong/uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge stiftsgård i Boo Nacka Kommun Planenheten mars 2015

Rev 2015-06-30

Justerad 2015-08-28

Angela Jonasson
tf planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Gestaltningsprogram

KFKS 2013/751-214
Projektnr. 9432

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

§ 254

Dnr KFKS 2013/751-214

Detaljplan för Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Ärendet

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5, där idag Graninge stiftsgård är belägen. Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet.

Detaljplanen var ute på samråd vid årsskiftet 2014/15. Många av remmissinstanserna var positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder eftersom det råder brist på dessa i Nacka. De flesta var även positiva till utformningen av förslaget. Däremot var det flera som tyckte att området ligger för perifert i förhållande till kollektivtrafikförsörjning. Kringboende uttryckte även oro över standarden på Graningevägen som är enda infartsväg till området.

Två granskningssomgångar genomfördes i snabb följd under våren/sommaren 2015. I huvudsak såg förslaget ut som i samrådet men vård- och omsorgsbyggnaden breddades något för att inrymma en bättre planlösning och så tillkom en vinterträdgård i tre plan. Planförslaget kompletterades också med en dagvattenutredning och en arkeologisk undersökning. Inga arkeologiska lämningar hittades dock. I den första granskningssomgången upptäcktes några mindre felaktigheter och Länsstyrelsen påpekade att ett förtydligande till upphävande av strandskyddet behövde göras. Ytterligare en granskningssomgång genomfördes därför under sommaren. Även efter granskningssomgång två ansåg Länsstyrelsen att strandskyddsskrivelsen behövde förtydligas. Strandskyddsskrivelsen har därför justerats inför antagande och plankartan har uppdaterats utifrån denna.

Exploateringen står för alla kostnader som är hänförliga till exploateringen. Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 171

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 16 september 2015 § 178

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 augusti 2015

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Detaljplanekarta med planbestämmelser
Planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning
Gestaltningsprogram
Granskningsutlåtande

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 171

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 16 september 2015 § 178

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslår att
kommunfullmäktige antar planförslaget.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (FP),
Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Mikael Carlsson (NL), bifall till
stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson låt anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Det finns kritik mot Brinova Silvergårdens planer på att bygga vård- och omsorgsboende
och seniorbostäder på Graninge stiftsgård. Det handlar om att boendet kommer att ligga
avigt till, utan allmänna kommunikationer. Så är det förstås.

Det gör att man nog får räkna med att ha egen bil om man vill bo där. Eller hoppas på att
Brinova Silvergårdens utlovade busslinje kommer att gå så ofta att det blir meningsfullt att
använda den.

Men för denna avigsida får man i gengäld ett mycket fint boende vid skog och vatten, lugnt
och avskilt. Så som en del människor önskar bo.

Från Kristdemokraternas sida tycker vi att det hör till den positiva mångfalden att det även
finns sådana boenden i Nacka. Antagligen blir det inga problem att få folk att bosätta sig på
Graninge."

Khashayar Farmanbar (S) låt anteckna följande för Socialdemokraternas
kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

"Vi Socialdemokrater har under hela detta ärendes gång varit kritiska till att bygga vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder på en plats långt från kommunikationer och service. Vi är i och för sig positiva till att det byggs äldreboende, men som vi tidigare påpekat är vi bekymrade över att boende, anställda och besökande kommer att vara beroende av bil. Vi kan nu i förslaget se att man tagit till sig vår kritik till viss del då man kommer att inrätta såväl bilpooler som en buss i egen regi till befintlig kollektivtrafik.

I beaktande av det ovan nämnda kan sägas att boendet har ett fantastiskt vackert läge och att det kan vara många väl unna eller för delen privilegierat att få bo i denna vackra miljö. Utöver vårt ansvarstagande för livskvaliteten av våra äldre vet vi också att alternativkostnaden för kommunen kan bli stor om ett boende inte får tillräckligt många brukare och tvingas stänga igen. Det fick kommunen erfara när äldreboendet Solbacken som drevs av Solbacken i Nacka AB, ett dotterbolag till Prime omsorg försattes i konkurs 2012.

Vi ser fram emot att kommande förslag till äldreboenden placeras mer centralt så att de som bor där får nära till service och kommunikation då anhöriga och bekanta kommer på besök."

Mikael Carlsson lät anteckna följande

"Det är positivt att Nacka kommun planerar för vård- och omsorgsboende men Nackalistan hade gärna sett att man gjorde detta på en annan plats. Framtida vård- och omsorgsboenden ser vi gärna i anslutning till ett centrum vilket skulle skapa gynnsammare förutsättningar för god samhällsservice och ett inkluderande i samhället för de boende. Graninges perifera läge kommer inte att ha tillfredsställande kollektivtrafik under överskådlig tid. Nackalistans grundinställning när det gäller nytt byggande är att man i första hand skall bygga vidare på de platser som redan är exploaterade. Och med äkta hänsyn till miljö- natur- och kulturvärden. I Nackas kulturmiljöprogram beskrivs huvudbyggnaden som ett landmärke, "tillkommande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll" och "Det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet är hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan". I detta förslag har inte tillkommande bebyggelse en underordnad roll och upplevelsen från vattnet kommer att förändras påtagligt. Nackalistan stöder PRO's i Nacka synpunkter när det gäller lokalisering av nya och utbyggnad av befintliga äldreboenden och tycker att det är viktigt att ta till sig av dem inför framtida exploateringar."

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

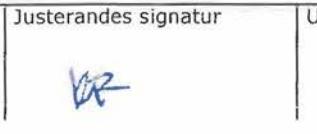
"När det gäller placering av äldreboenden har det från olika pensionärsorganisationer inkommit starka önskemål om att dessa inte bör ligga så avsides att det leder till en social

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

isolering. Denna anläggning har visserligen ett naturskönt läge som gillas av många men ligger långt från all närservice och har utöver detta dåliga kollektivtrafikförbindelser. Många äldre idag är väldigt friska och kan ta hand om sig själva när de flyttar till ett äldreboende, något som dessvärre förändras med stigande ålder. Bra kollektivtrafikförbindelser och ett centralt läge är viktigt inte bara för de äldre utan även för anställda och besökare. Det är kommunstyrelsen som har det övergripande ansvaret för en hållbar infrastruktur i kommunen och det är viktigt att framöver verka för att det byggs äldreboenden även på mer centralt belägna platser.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 178

KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

Detaljplan för Kil 1:5, före detta Granine stiftsgård i Boo, Nacka kommun

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5, där idag Granine stiftsgård är belägen. Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet.

Detaljplanen var ute på samråd vid årsskiftet 2014/15. Många av remissinstanserna var positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder eftersom det råder brist på dessa i Nacka. De flesta var även positiva till utformningen av förslaget. Däremot var det flera som tyckte att området ligger för perifert i förhållande till kollektivtrafikförsörjning. Kringboende uttryckte även oro över standarden på Graningevägen som är enda infartsväg till området.

Två granskningssomgångar genomfördes i snabb följd under våren/sommaren 2015. I huvudsak såg förslaget ut som i samrådet men vård- och omsorgsbyggnaden breddades något för att inrymma en bättre planlösning och så tillkom en vinterträdgård i tre plan. Planförslaget kompletterades också med en dagvattenutredning och en arkeologisk undersökning. Inga arkeologiska lämningar hittades dock. I den första granskningssomgången upptäcktes några mindre felaktigheter och Länsstyrelsen påpekade att ett förtydligande till upphävande av strandskyddet behövde göras. Ytterligare en granskningssomgång genomfördes därför under sommaren. Även efter granskningssomgång två ansåg Länsstyrelsen att strandskyddsskrivelsen behövde förtydligas. Strandskyddsskrivelsen har därför justerats inför antagande och plankartan har uppdaterats utifrån denna.

Exploatören står för alla kostnader som är hänförliga till exploateringen. Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Ekonomiska- och genomförande konsekvenser

Exploatören ska stå för alla kostnader som är hänförliga till exploateringen. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska således belasta exploatören. I

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

exploateringsavtalet som följer med detaljplanen regleras ansvarsförhållandet och genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Tidplan

Detaljplanering	2014-2015
Förstudie	2014-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2019 (sävida inga överklaganden sker)

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2015-08-28

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Karta

Bilaga 3 Granskningsutlåtande

Bilaga 4 Gestaltningsprogram

Yrkanden

Magnus Sjökvist (M) yrkade, med instämmende av Jan-Erik Jansson (KD), Andreas Bränström (M), Filip Wiljander (M), Johan Krogh (C), Birgitta Rasmussen (V), Johan Hiller (M) samt Cathrin Bergenstråhle (M), bifall till enhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Protokollsanteckningar

Roger Bydler (MP) lät anteckna följande till protokollet,

” Vi har under ärendets gång framfört synpunkter på att strandskyddet upphävs för den planerade bebyggelsen och det perifera läget vad gäller äldreboenden. Detta är synpunkter som även har framkommit i de remissyttranden som har inkommit.

Den planerade bebyggelsens utformning tycker vi är bra med hänsynstagande till områdets miljö med höga kultur- och naturvärden. Det är också bra att parkeringsmöjligheter har skapats för allmänheten som ökar tillgängligheten till naturen och det intilliggande naturreservatet.

För att göra det möjligt att utan egen bil komma till och från området är det viktigt att lämpliga kommunikationsformer skapas, t.ex. i form av matarbussar som nämndes på nämndmötet.”

Ann Lepp (NL) lät anteckna följande till protokollet,

” Det är positivt att Nacka kommun planerar för vård- och omsorgsboende men Nackalistan hade hellre sett att man gjorde detta på en annan plats. Gärna i anslutning till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

ett centrum vilket skulle skapa gynnsammare förutsättningar för god samhällsservice och ett inkluderande i samhället för de boende.

Graninges perifera läge kommer inte att ha tillfredsställande kollektivtrafik under överskådlig tid.

Nackalistans grundinställning när det gäller nytt byggande är att man i första hand skall bygga vidare på de platser som redan är exploaterade. Och med äkta hänsyn till miljö-natur- och kulturvärden.

I Nackas kulturmiljöprogram beskrivs huvudbyggnaden som ett landmärke, ”tillkommande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll” och ”Det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet är hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan”. I detta förslag har inte tillkommande bebyggelse en underordnad roll och upplevelsen från vattnet kommer att förändras påtagligt.

Priserna för detta boende kommer med största sannolikhet att vara högre än vad de flesta av dagens pensionärer har råd med. Valfriheten tillkommer inte alla.

Nackalistan stöder PRO's i Nacka synpunkter när det gäller lokalisering av nya och utbyggnad av befintliga äldreboenden.”

Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lät anteckna följande till protokollet,

” Vi socialdemokrater har under hela detta ärendes gång varit kritiska till att bygga vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder på en plats långt från kommunikationer och service. Vi är i och för sig positiva till att det byggs äldreboende, men som vi tidigare påpekat är vi bekymrade över att boende, anställda och besökande kommer att vara beroende av bil. Vi kan nu i förslaget se att man tagit till sig vår kritik till viss del då man kommer att inrätta såväl bilpooler som en buss i egen regi till befintlig kollektivtrafik. Det är inte en optimal lösning då faktum kvarstår att det finns risk för isolering av vår äldre. Alla har inte körkort och kan utnyttja bilpoolen, och den egna busslinjens inrättande med turlista och turtäthet är något osäkert.

I beaktande av det ovan nämnda kan sägas att boendet har ett fantastiskt vackert läge och att det kan vara många väl unna eller för delen privilegierat att få bo i denna vackra miljö. Utöver vårt ansvarstagande för livskvaliteten av våra äldre vet vi också att alternativkostnaden för kommunen kan bli stor om ett boende inte får tillräckligt många brukare och tvingas stänga igen. Det fick kommunen erfara när äldreboendet Solbacken som drevs av Solbacken i Nacka AB, ett dotterbolag till Prime omsorg försattes i konkurs 2012.

Vi ser fram emot att kommande förslag till äldreboenden placeras mer centralt så att de som bor där får nära till service och kommunikation då anhöriga och bekanta kommer på besök.”

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Kil 1:5, före detta Granine stiftsgård i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5, där idag Granine stiftsgård är belägen. Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet.

Detaljplanen var ute på samråd vid årsskiftet 2014/15. Många av remissinstanserna var positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder eftersom det råder brist på dessa i Nacka. De flesta var även positiva till utformningen av förslaget. Däremot var det flera som tyckte att området ligger för perifert i förhållande till kollektivtrafikförsörjning. Kringboende uttryckte även oro över standarden på Graninevägen som är enda infartsväg till området.

Två granskningssomgångar genomfördes i snabb följd under våren/sommaren 2015. I huvudsak såg förslaget ut som i samrådet men vård- och omsorgsbyggnaden breddades något för att inrymma en bättre planlösning och så tillkom en vinterträdgård i tre plan. Planförslaget kompletterades också med en dagvattenutredning och en arkeologisk undersökning. Inga arkeologiska lämningar hittades dock. I den första granskningssomgången upptäcktes några mindre felaktigheter och Länsstyrelsen påpekade att ett förtydligande till upphävande av strandskyddet behövde göras. Ytterligare en granskningssomgång genomfördes därför under sommaren. Även efter granskningssomgång två ansåg Länsstyrelsen att strandskyddsskrivelsen behövde förtydligas. Strandskyddsskrivelsen har därför justerats inför antagande och plankartan har uppdaterats utifrån denna.



Exploatören står för alla kostnader som är härförliga till exploateringen. Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Huvudtanken med projektet är att kunna erbjuda seniorer boenden med nära tillgång till vård och omsorg så att personen kan bo kvar i området även om vårdbehovet ökar.

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt Kil 1:5), där idag Graninge stiftsgård är belägen.

Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Exempel på frågeställningar som beaktats i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare och allmänhetens tillträde så att området känns öppet och välkommande.

Hela området har en känslig miljö med höga kultur- och naturvärden. För att kunna bevara en så stor del av den värdefulla naturmiljön som möjligt har bebyggelsen placerats kring områdets skålformade lägre mittdel som redan är hårdgjord. I kulturmiljöprogrammet beskrivs miljön som ett landmärke. Här finns bland annat en gammal sommarvilla från 1909, ritad av arkitekten Ferdinand Boberg. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll. Lämpliga skyddsbestämmelser har därför införts.

Planområdets läge

Planområdet ligger i den östra delen av kommunen nära gränsen till Värmdö kommun. Området avgränsas av Graningevägen i norr och Baggensfjärden i söder samt Ekobergets naturreservat i väster och ett antal privata fastigheter samt ett höjdparti i öster. Endast en del av vattenområdet på fastigheten Kil 1:5 omfattas av planen.

Planområdet innehåller endast en fastighet med en ägare som också är exploater i ärendet.

Huvudsakliga synpunkter under samråd och granskning

Många av remissinstanserna är positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder, något det råder brist på i Nacka kommun. De flesta är även positiva till utformningen av förslaget. Dock har flera invändningar mot placeringen, till exempel att området ligger för perifert i kommunen med tanke på kollektivtraffikförsörjning.



Planenhetens svar på detta är för det första att Nacka kommun beslutat anta Lagen Om Valfrihet (LOV) vilket innebär att biståndsbeslutet fattas såsom tidigare men att personen som fått biståndet själv får välja mellan de boenden som kommunen godkänt. För att kunna erbjuda en valfrihet måste det därför finnas ett utbud av boenden i olika lägen. För det andra kommer fastighetsägaren (Brinova) och hyresgästen (Silverlife) att arbeta för att man ska kunna ta sig till och från området på annat sätt än med egen bil. Det kan till exempel vara med hjälp av en busslinje i egen regi, bilpool eller liknande.

Grannar och vägföreningen har framfört oro över vägstandarden då flera fordon nu kommer att trafikera vägen till området. Länsstyrelsen har under samrådet bland annat påpekat behovet av en arkeologisk utredning och att strandskyddsfrågorna måste tydliggöras. Även efter de två granskningssomgångarna har Länsstyrelsen haft synpunkter på skrivningen gällande strandskyddet.

Planenhetens svar på frågan om Graningevägen - för att Nacka kommun ska kunna ta över huvudmannaskapet för vägen krävs bland annat (enligt plan- och bygglagen) att vägen ska vara upgraderad till kommunal standard, vilket ska likställas med andra kommunala vägar (det som kallas ”enligt ortens sed”). Detta skulle medföra en mycket stor kostnad för vägföreningen. Ytterligare komplikationer är att mark skulle behöva lösas in som idag ägs av privata markägare. Vägen förbi Kils gård har dessutom fortfarande genomförandetid kvar i detaljplanen, vilket innebär att en eventuellt utbyggd väg med gångbana förbi Graninge ändå inte skulle kunna byggas ut med gångbana förbi Kils gård. Detaljplanen hindrar dock inte ett eventuellt kommunalt huvudmannaskap för Graningevägen i framtiden. Ett exploateringsavtal kommer att skrivas mellan Nacka kommun och Brinova som hanterar flera genomförandefrågor.

Vad gäller Länsstyrelsen synpunkter så har en arkeologisk utredning av fastigheten genomförts. Inga fornlämningar finns i området. Planen har dessutom förfinats i skrivningar gällande strandskyddsfrågan.

Många av de som har skickat in synpunkter har haft frågor som rör detaljer inom projektet som inte regleras i detaljplanen. Planenheten har ändå försökt att svara på dessa frågor i möjligaste mån. Alla synpunkter som lämnats har vidarebefordrats för kännedom till byggherren oavsett om det är frågor som regleras i detaljplanen eller ej.

Förändringar i planförslaget efter samråd respektive granskning

Granskningssförslaget såg i huvudsak ut som i samrådet men kompletterades med en dagvattenutredning liksom en arkeologisk utredning. Inga arkeologiska lämningar hittades dock inom fastigheten. Dessutom växte vård- och omsorgsbyggnaden med fyra meter på bredden för att inrymma en bättre planlösning. Den nya byggnaden ska ha veckade gavlar och glasade hörn för att minska den upplevda storleken. Byggnaden får också en vinterträdgård i tre plan som tillför stora kvaliteter för de boende. Vinterträdgården ska utföras i en lätt och luftig konstruktion.

I den första granskningssomgången påpekade Länsstyrelsen att ett förtysligande till upphävande av strandskyddet behövde göras varför ytterligare en granskningssomgång



genomfördes. Även efter det att granskningssomgång två genomförts ansåg Länsstyrelsen att strandskyddsskrivelsen behövde förtydligas. Den strandskyddsskrivelse som finns i planbeskrivningen har därför förtydligats även inför antagande och plankartan förtydligats avseende angöringsbrygga (istället för båtbrygga).

Gällande förhållanden och tidigare fattade politiska beslut av vikt

I Översiktsplanen för Nacka – Hållbar framtid i Nacka – som antogs och vann laga kraft 2012 är planområdet utpekat som ”Gles blandad bebyggelse”. För platsen står följande: ”Inom området finns naturvärden klass 3 och natur med höga upplevelsevärdet. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Värmdöleden. Strandskyddet är utökat till 300 meter utmed Kilsviken. I området finns Graninge stiftsgård och några fridshusfastigheter. Stiftsgårdens verksamhet bör få möjlighet att utvecklas men i övrigt bör inte ny bebyggelse tillkomma i området.”

I början av 2013 fick Planenheten in en begäran om planbesked för fastigheten Kil 1:43 (Graninge Stiftsgård). Fastighetsägaren ville uppföra ett antal nya byggnader, föreslagen markanvändning var vård och bostäder. Hösten 2013 beslutade MSN det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Den 7 april 2014, §72, beslutade KS att antaga start-pm för området.

Ekonomiska- och genomförandekonsekvenser

Exploatören ska stå för alla kostnader som är hänförliga till exploateringen. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska således belasta exploitören. I exploateringsavtalet som följer med detaljplanen regleras ansvarsförhållandet och genomförandefrågor mellan kommunen och exploitören.

Området kommer fortsatt ha enskilt huvudmannaskap.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelsen fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/graninge/Sidor/default.aspx



Tidplan

Detaljplanering	2014-2015
Förstudie	2014-2016
Projektering	2015-2016
Utbyggnad	2016-2019 (såvida inga överklaganden sker)

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

Översikt Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	20140307	MSN	§55
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt	20140407	KS	§72
✓ Detaljplaneavtal	20140407	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, samråd	20141210	MSN	§334
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	20150210	KSSU	§31
✓ Detaljplan, granskning	20150422	MSN	§78
✓ Detaljplan, yttrande, granskning	20150526	KSSU	§110
✓ Detaljplan, tillstyrkan	20150826	MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande	20151116	KF	
✓ Detaljplan, antagande	20151116	KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	

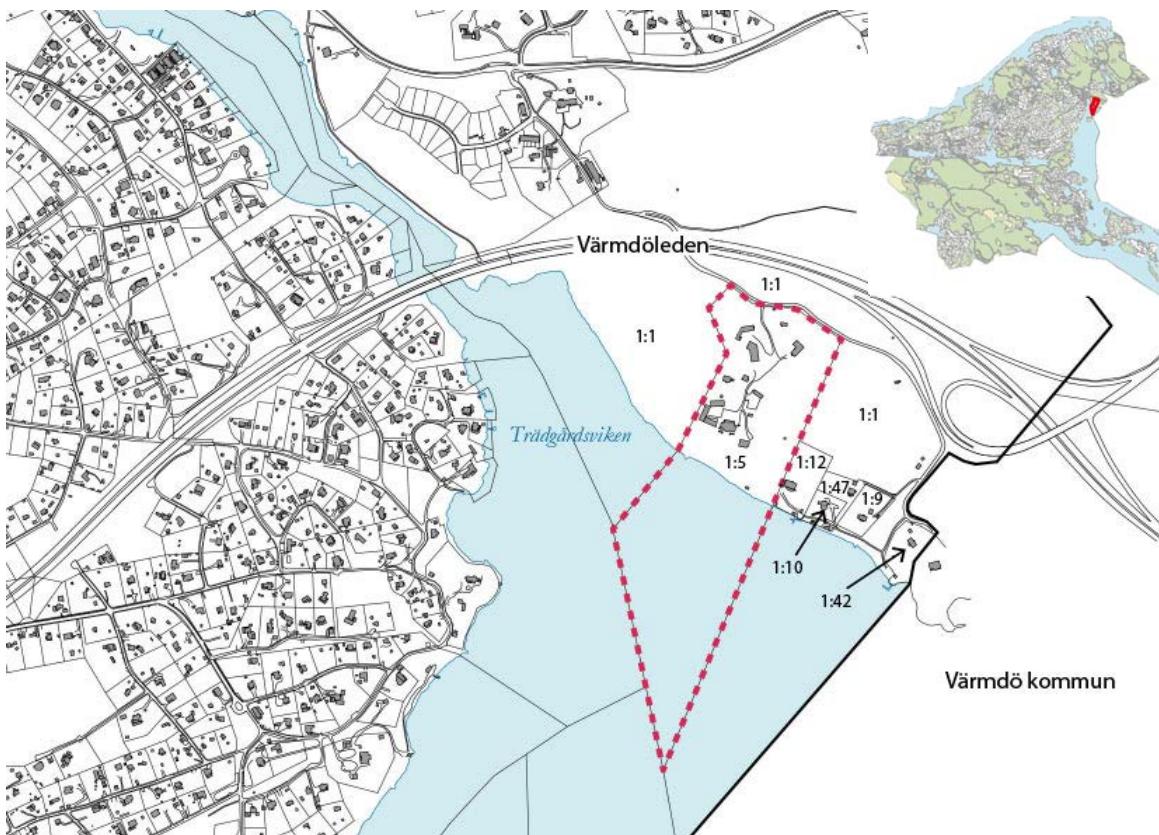




Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING 2015-03-27
Upprättad mars 2015
Rev 2015-06-30, justerad 2015-08-28

Dnr: KFKS 2013/751-214
Projekt: 9432

Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun



Planområdet omfattar del av fastigheten Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt Kil 1:5) som ligger i den östra delen av Nacka kommun.

Planens syfte

Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader varav huvudbyggnaden ritades 1909 av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits. Bebyggelsen uppfördes ursprungligen som sommarhus men har under senare år använts som stiftsgård i Stockholms stift.

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt Kil 1:5), där idag Graninge stiftsgård är belägen.

Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Exempel på frågeställningar som beaktats i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare och allmänhetens tillträde så att området känns öppet och välkomnande.

Hela området har en känslig miljö med höga kulturvärden och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll. Lämpliga skyddsbestämmelser ska därför införas.

Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive genomförande- och konsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram, daterat 2015-03-27, rev 2015-06-30

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Naturmiljöutredning inför detaljplaneläggning av Graninge Stiftsgård, Nacka kommun, Ekologigruppen, granskningsversion daterad 2014-03-26
- Inventering av naturvärdesträd på Graninge stiftsgård juni 2014, Skogsstyrelsen
- Antikvarisk förundersökning Graninge Stiftsgård, Tyréns, daterad 2013-11-29
- Trafikalstrings- och parkeringstalssberäkningar, Lars Halling Trafikkonsult 2014-05-19.
- Trafikbullerberäkningar Graninge, ACAD (Acoustic Consulting and Design), daterad 2014-10-28
- Åtgärd VA-anläggning Kil 1:43, Incoord, daterad 2014-10-30
- Miljöredovisning tillhörande Detaljplan för Kil 1:43 m.fl. Graninge stiftsgård i kommundelen Boo, Nacka kommun, daterad okt 2014
- Trädhandbok för Uppsala kommun (framtagen 2010)
- Behovsbedömning av detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge stiftsgård i kommundelen Boo, Nacka kommun, daterad okt 2014-10-14
- Arkeologisk undersökning, Almunga AB, genomförd i februari 2015
- Resultat arkeologisk utredning, Länsstyrelsen, daterad 2015-03-02

- Dagvattenutredning, Ekologigruppen, daterad 2014-12-19
- Brandtekniskt utlåtande, Briab, daterad 2015-03-13

Innehåll

Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo, Nacka kommun	1
Planens syfte	2
Handlingar och innehåll.....	2
1. Sammanfattning.....	5
Huvuddragen i förslaget.....	5
2. Förutsättningar	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Översiktlig planering	7
Detaljplaner.....	8
Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	8
Strandskydd.....	8
Mellankommunala intressen.....	9
Området idag	9
3. Planförslaget.....	23
Ny och bevarad bebyggelse	23
Ny bebyggelse – förhållande till terräng och gata.....	24
Vård- och omsorgsboende	26
Seniorbostäder.....	29
Användning av bevarad befintlig bebyggelse	30
Gator och trafik.....	31
Mark och växtlighet	32
Utevistelse och rekreation.....	33
Allmänna gångvägar och stigar	34
Tillgänglighet.....	35
Angöring med båt och badplats.....	37
Parkerings.....	37
Avfallshantering	39
Buller.....	40
Teknisk försörjning.....	42

Byggnadstekniskt brandskydd.....	45
Trygghet och säkerhet	45
Enskilt huvudmannaskap.....	45
Målområden för hållbart byggande	46
4. Konsekvenser av planen	48
Behovsbedömning	48
Sammanfattning av till planen hörande miljöredovisning	48
Risker	50
Strandskydd.....	50
Sociala konsekvenser	53
Trafik.....	53
5. Så genomförs planen	54
Förslag till tidplan	54
Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller	54
Ansvarsfördelning.....	54
Fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder	55
Tekniska åtgärder.....	55
6. Medverkande i planarbetet.....	56

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

De nya bostäderna föreslås på före detta Graninge stiftsgård som idag omfattar ett flertal befintliga byggnader för boende, samlingslokaler med mera. Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Bebyggelsen har haft två huvudsakliga funktioner. Den första perioden som sommaröje, först åt familjen Philipsson och senare åt familjen de Champs, och den senare perioden som Stiftsgård för Stockholms stift. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits.

Förslaget innehåller bebyggelse för vård- och omsorgsboende där de boende har stort behov av hjälp ochständig tillsyn liksom seniorbostäder. Bostäderna inryms i såväl nya som i befintliga byggnader på fastigheten. Förslaget innehåller totalt 190 lägenheter varav 54 är vårdboende.

I struktur och volym anpassas bebyggelsen till terrängen och den befintliga bebyggelsen som bevaras. De nya byggnaderna placeras så att det finns generösa ytor kvar runt befintliga byggnader. Gestaltningen föreslås däremot kontrastera och avvika genom att tillkommande bebyggelse ges en karaktär tydligt kopplad till landskapet och skogen, en skogskaraktär. Detta bland annat för att framhäva de höga kvaliteterna i de befintliga byggnaderna som sparas.

Topografin med den timglasformade dalgången samt den värdefulla naturen utgör ryggraden i förslaget. Den ligger till grund för strukturen som helhet, men är också utgångspunkten för de enskilda byggnadernas förhållande till platsen. De nya byggnaderna läggs i huvudsak ut med en central gata. De förankras i terrängen genom att de är ”inkilade” i sluttningarna.

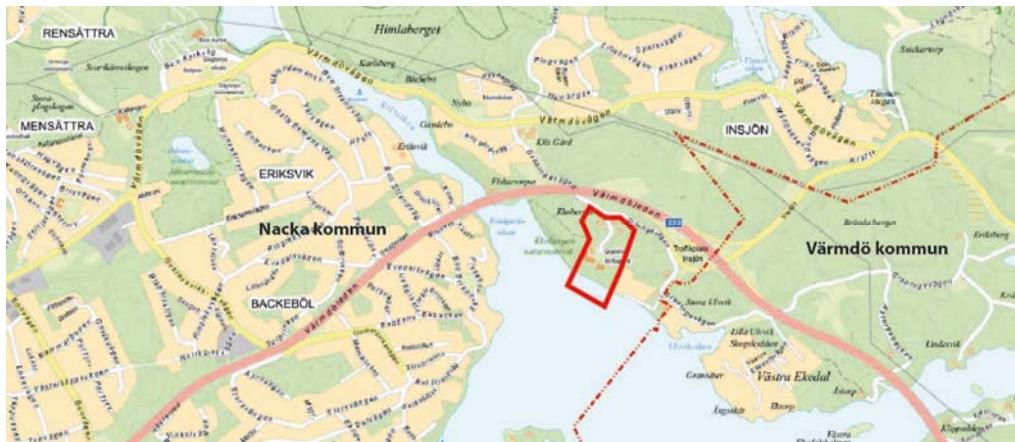
Planförslaget tar hänsyn till de höga naturvärdena genom att kvartersmarken för bostadsbebyggelsen har begränsats till att endast omfatta nödvändig markyta och genom att skyddsbestämmelser införs för skyddsvärda träd. En stor del av naturmarken inom planområdet föreslås vara allmän plats - natur.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter upphävande av strandskydd på en liten del av området.

2. Förutsättningar

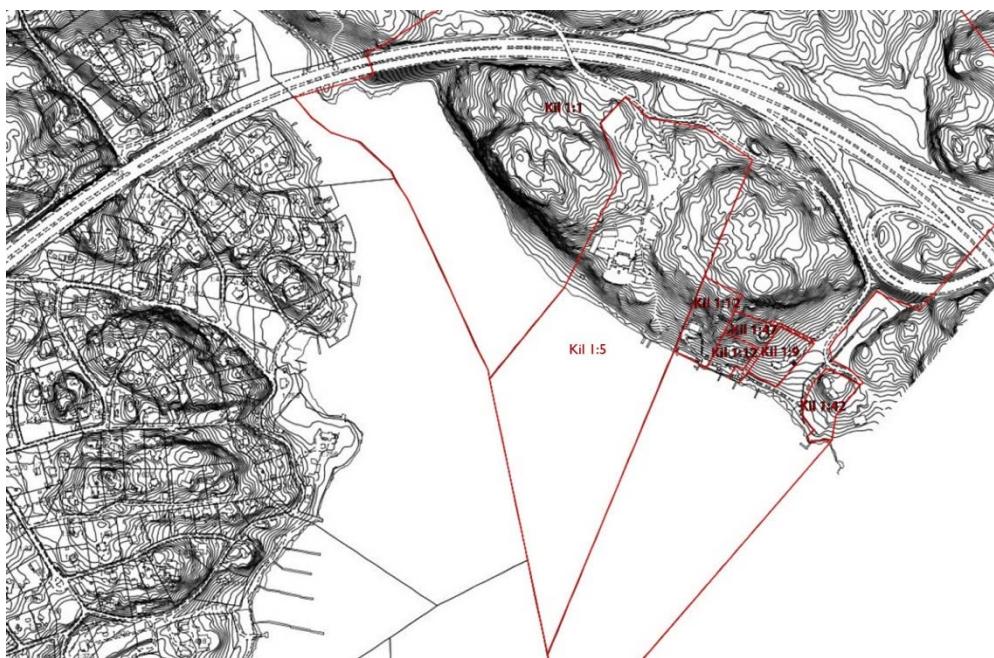
Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger i den östra delen av kommunen nära gränsen till Värmdö kommun. Området avgränsas av Graningevägen i norr och Baggensfjärden i söder samt Ekobergets naturreservat i väster och ett antal privata fastigheter samt ett höjdparti i öster. Endast den del av vattenområdet på fastigheten Kil 1:5 där åtgärder planeras omfattas av planen.



Planområdets läge i östra delen av kommunen på gränsen mot Värmdö kommun med Baggensfjärden i söder.

Fastigheten Kil 1:5 ägs av Brinova Silvergården AB och har en storlek på cirka 14,7 hektar (147 000 kvadratmeter) varav cirka 8,3 hektar (83 000 kvadratmeter) utgörs av vattenområde och 6,4 hektar (64 000 kvadratmeter) är land. De intilliggande fastigheterna Kil 1:12, Kil 1:10, Kil 1:9, Kil 1:42 och Kil 1:47 ägs av enskilda personer. Kil 1:1 ägs av LE Lundberg AB.



Fastigheten Kil 1:5 samt kringliggande fastigheter.

Översiktlig planering

I Översiksplanen för Nacka – Hållbar framtid i Nacka – som antogs och vann laga kraft 2012 är planområdet utpekat som ”Gles blandad bebyggelse”. För platsen står följande: ”Inom området finns naturvärden klass 3 och natur med höga upplevelsevärden. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Värmdöleden. Strandskyddet är utökat till 300 meter utmed Kilsvenken. I området finns Graninge stiftsgård och några fritidshusfastigheter. Stiftsgårdens verksamhet bör få möjlighet att utvecklas men i övrigt bör inte ny bebyggelse tillkomma i området.”

Ekobergets Naturreservat är i översiksplanen utpekat som ”Natur och större rekreationsområde”. För platsen står följande: ”Området är avsatt som naturreservat och enligt EU:s förordning Natura 2000. Det innehåller naturvärden klass 3 i form av barrskog och har höga upplevelsevärden. Strandskyddet är utökat till 300 meter på land. För naturreservatet finns reservatsbestämmelser och skötselplan. All verksamhet som kan påverka bevarandestatusen för Natura 2000-områdena är tillståndspliktig.”



Planområdet och det i översiksplanen redovisade verksamhetsområdet Kil norr om Värmdöleden.

Norr om Värmdöleden, vid kommungränsen mellan Nacka och Värmdö, ligger ett område som idag är naturmark, men som i översiksplanen är utpekat som ett arbetsplatsområde, se bild ovan. Programarbete pågår och programmet tas fram gemensamt av Nacka och Värmdö kommuner. Syftet med programmet är att studera förutsättningarna för att utveckla verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppsscentral. Detaljplaneprogrammet var ute på programsamråd under mars-april 2015.

Nacka ser mycket positivt på ett tillskott av en annan typ av äldreboende i kommunen där individen får ett större medbestämmande i sin egen vård och omsorg, så som detta projekt är ett exempel på. Med anledning av verksamhetsinriktningen, vilken bedöms vara en utveckling av Graninge Stiftsgårds verksamhet och i linje med översiktsplanens intentioner, lämnade därför kommunen ett positivt planbesked. Den restriktiva hållningen i översiktsplanen mot ny bebyggelse i området bör dock noggrant beaktas så att inte kulturmiljön förvanskas.

Detaljplaner

Området och även kringliggande mark saknar detaljplan.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av två riksintressen. Det ena är Värmdöleden som är av riksintresse för kommunikationer.

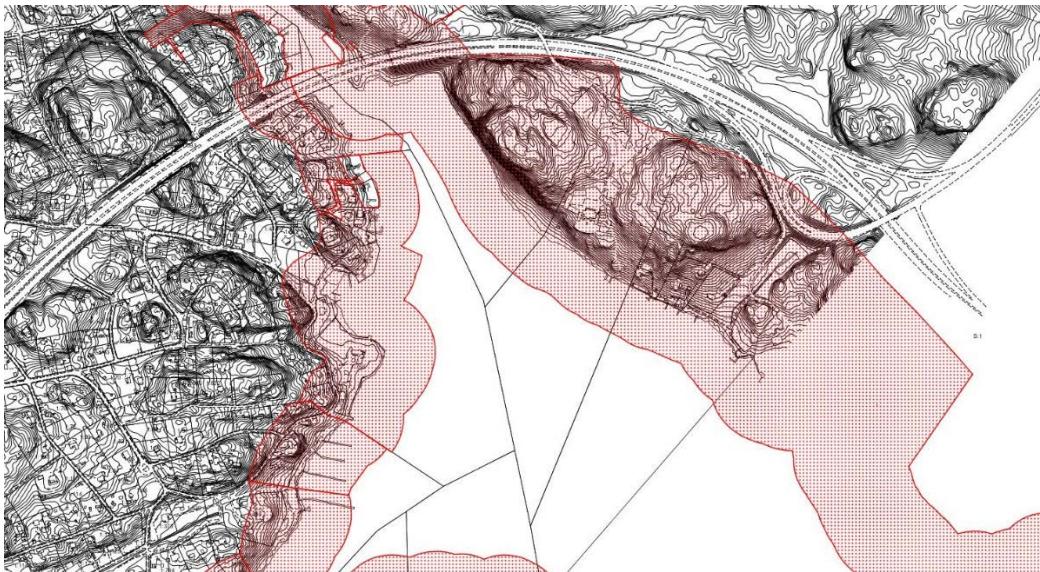
Det andra är Ekobergets naturreservat, av riksintresse enligt 4 kap 8 § Miljöbalken. Området är också ett så kallat natura 2000-område som ingår i EU:s nätverk av områden med värdefull natur. Området är av gemenskapsintresse enligt habitatdirektivet och Länsstyrelsen är ansvarig myndighet. Här finns en 40 meter hög, brant sluttande klippa och vid dess fot en stenstrand. På bergets topp finns ett skogsområde med både stora barrträd liksom ek, björk, al, slån- och rosenbuskar.



Riksintressena Värmdöleden och Ekobergets naturreservat (mörkgrönt) som också är ett Natura 2000område samt planområdets läge.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet var tidigare 300 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Vid årsskifftet 2014/15 ändrades strandskyddet för fastigheten och omfattar numera 100 meter land närmast stranden. Den nordvästra delen av fastigheten kommer fortsatt att omfattas av det så kallade utökade strandskyddet om 300 meter. En process att upphäva strandskyddet på lämpliga delar i planen startas i och med planarbetet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.



Fastigheten omfattades av strandskydd (ljusröda områden) om 300 m på land och 100 m ut i vattenområde fram till årskifte 2014/15.

Mellankommunala intressen

Det i översiksplanen utpekade arbetsplatsområdet Kil gränsar till Värmdö kommun. Planeringen av området sker i samarbete med Värmdö kommun.

Värmdö kommun pekar i sin ”Översiksplan 2012-2030” också ut området norr om Värmdöleden, som gränsar till Nacka kommun, som ett verksamhetsområde – Västra Ekedal/Kil. Från Värmdö ser man också verksamhetsområdet som en mellankommunal planeringsuppgift.

Området idag

Landskapsbild och bebyggelse

Planområdet ligger på en höjd söder om Värmdöleden. För att nå området måste man följa Värmdövägen och sedan vika av vid Kils gård och följa Graningevägen istället. Graningevägen var den tidigare landsvägen mot Värmdö. Vägen slingrar sig fram först över Kils gård och sedan över motorvägen på en bro. Direkt därefter ligger naturreservatet Ekoberget. Infarten till planområdet ligger i en liten svacka och en glänta mot motorvägen gör att denna både syns och hörs. Inne i området finns flera byggnader från olika tidsåldrar utspridda längs med en liten smal väg som leder fram till huvudbyggnaden. Direkt vid infarten ligger det före detta stallet och garaget. På andra sidan vägen en konferensanläggning från tiden då kyrkan ägde marken.

Området har skärgårdskarakter med höjder där stora berghällar med senvuxna tallar domineras. På den östra sidan står en förfallen klockstapel och längre in i skogen en lekstuga. Gränsen mot Ekobergets naturreservat går relativt nära bebyggelsen i väster. Reservatet sträcker sig vidare upp på höjden och ner mot vattnet. Ett par mindre bostadshus ligger mitt i planområdet. Här finns även en garagelänga för besökare. Nedanför huvudbyggnaden sluttar marken brant nedåt mot vattnet. Här finns ingen bebyggelse förutom den lilla sjöboden vid bryggorna. För att ta hand om höjdskillnaderna har marken framför huvudbyggnaden terrasserats. En liten gångstig med en trappa förbindrar byggnaderna med bryggan och vattnet. Från sjösidan upplevs området som grönt och

huvudbyggnaden har fått manifesterat sig i landskapet. Därav kulturmiljöprogrammets benämning på huvudbyggnaden som ett av Baggensfjärdens landmärken.

Öster om huvudbyggnaden finns ett kapell från 1960-talet. Byggnaden är ganska anonym och smälter väl in i omgivningen. På andra sidan huvudbyggnaden ligger några längor med bostadsrum för kyrkans konferensverksamhet. Även dessa inordnar sig väl i landskapet.

Kulturmiljö

Under arbetet med att ta fram ett förslag för ny bebyggelse i området gav byggherren Brinova i uppdrag åt Tyréns att ta fram en antikvarisk förundersökning. ”*Antikvarisk förundersökning Graninge Stiftsgård*”, som genomfördes under hösten 2013 och sammanfattas nedan.

Den före detta Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader. Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Bebyggelsen har haft två huvudsakliga funktioner. Den första perioden som sommarnöje, först åt familjen Philipsson och senare åt familjen de Champs, och den senare perioden som Stiftsgård för Stockholms stift. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits.

Utbyggnads- och ombyggnadsperioder för de båda funktionerna är åren 1909 till 1926 samt 1947 till 1995. I de flesta fall har namnkunniga arkitekter anlitats för dessa arbeten.

De kulturhistoriska värdena är knutna till de båda tidsperioderna. Den första perioden är typisk för Nacka/Värmdö där ett stort antal, ofta större, sommarnöjen uppfördes av välbeställda familjer från Stockholm. Även den andra perioden är typisk för denna typ av bebyggelse då de stora villorna under denna period ofta omvandlats till pensionat och kursgårdar.

Det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet är huvudbyggnadens utsikt mot Baggensfjärden och hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan. Den ursprungliga byggherren och arkitekten har medvetet valt denna placering och tillsammans med byggnadens klassicerande stil uppstår från sjösidan ett ”Akropolismotiv”.

Ett stort kulturhistoriskt värde ligger i att alla byggnader från den första perioden är bevarade, om än i olika skick efter olika ombyggnationer. Anläggningen som sommarnöje åt en välbärgad familj med stor huvudbyggnad, vaktmästarbostad, stall- och garagebyggnad samt lekstuga och sjöbod är komplett och avläsbar. Samtliga dessa har exteriöra värden. Huvudbyggnaden, stall- och garagebyggnaden och lekstugan har också interiöra värden.

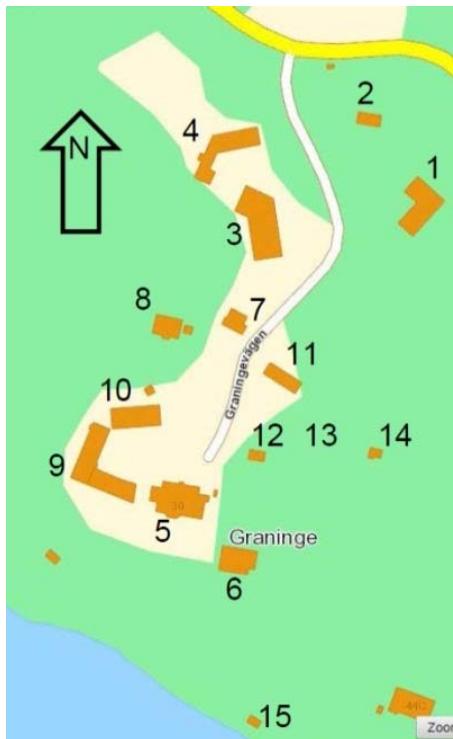
Slutligen finns även ett visst kulturhistoriskt värde knutet till den period då anläggningen var stiftsgård. Stiftsgårdar inrättades med början år 1937. År 1953 hade alla stift åtminstone en stiftsgård. De byggnader som tillkommit under stiftsgårdspersonen har i de flesta fall passats in på platsen dels genom sin placering i terrängen dels genom sin utformning och färgsättning. De är dock nyare och

saknar den patina och den omsorgsfulla arkitektoniska utformningen som finns i de äldre byggnaderna.

Till huvudbyggnaden hör även en lekstuga uppförd 1916, ritad av arkitekt Olof Deas-Olsson samt ett stall med vagnslider uppfört 1918, ritat av arkitekterna Fritz & Ivar Gripe. Den första utbyggnadsperioden avslutas med att huvudbyggnaden 1926 byggdes till med en omfattande terrassanläggning ritad av arkitekt Ivar Tengbom.

1946 köpte Stockholms stift Graninge och då byggdes stall- och garagebyggnaden om efter ritningar av Per-Olof Olsson och strax därefter uppfördes klockstapeln. 1960 uppfördes kyrkan sydost om huvudbyggnaden efter ritningar av arkitekt Nils Tesch. Samtidigt som huvudbyggnaden byggdes om 1966 byggdes också gästhemmet väster om huvudbyggnaden efter ritningar av Nils Tesch. Gästhemmet och huvudbyggnaden kopplas samman med en förbindelsegång i souterrängplanet. 1975 uppfördes förläggningsbyggnaden Baggen efter ritningar av SektionsByggarna och den andra utbyggnadsperioden avslutades 1995 med att Kihlstugan uppfördes och Boostugan byggdes till med en sovsal, kök och hörsal.

2012 stängdes Graninge Stiftsgård och 2013 köptes den av Brinova.



Byggnaderna på fastigheten är:

1. Boostugan
2. Engelbrektsstugan
3. Kihlstugan
4. Stallet
5. Huvudbyggnad
6. Kyrka
7. Vaktmästarbostad
8. Personalbostad, nyare
9. Gästhemmet
10. Baggen
11. Carport
12. Miljöstation
13. Klockstapel
14. Lekstuga
15. Sjöbod



Graninge stiftsgård sedd från Baggensfjärden.



Hurudbyggnadens framsida och entré som också är byggnadens norrsida. (Byggnad nummer 5)

Del av terrasanläggningen. (Byggnad nummer 5)



I norr ligger stallbyggnaden och garaget. (Byggnad nummer 4)



Vaktmästarbostaden strax norr om hurudbyggnaden.
(Byggnad nummer 7)



Boostugan som ligger i den nordöstra delen av fastigheten.
(Byggnad nummer 1)



Lekstugan som ligger på höjden öster om huvudbyggnaden.
(Byggnad nummer 14)



Gästhemmet i väster närs från huvudbyggnaden via en förbindelsegång i suterrängplanet. (Byggnad nummer 9)



Kyrkan sydost om huvudbyggnaden. (Byggnad nummer 6)



Förläggningsbyggnaden norr om gästhemmet. (Byggnad nummer 10)



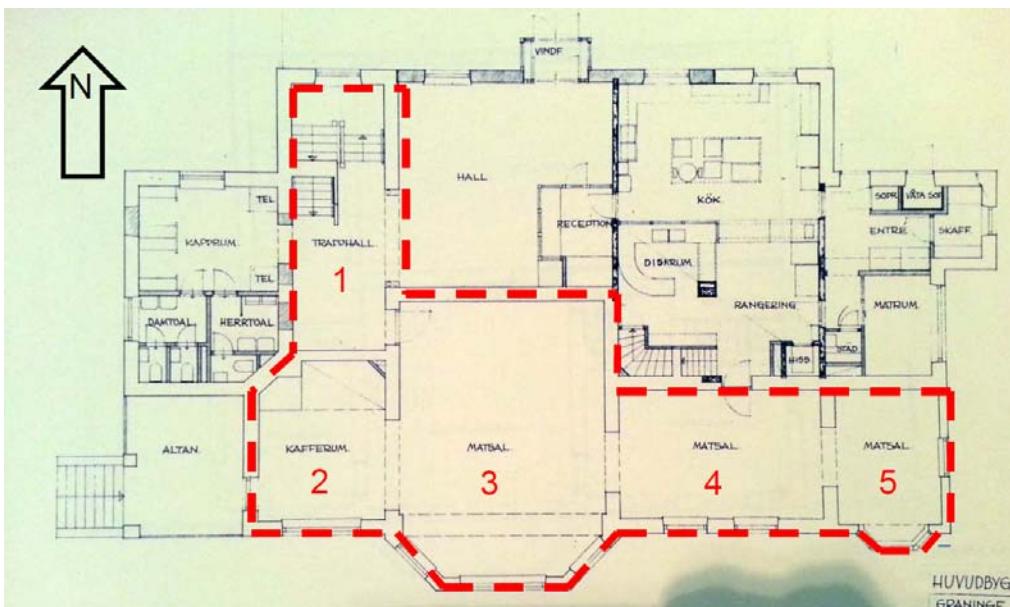
Kiblstugan som ligger mellan stallet och vaktmästarbostaden.
(Byggnad nummer 3)



Huvudbyggnadens sydsida som vetter mot Baggenfjärden. (Byggnad nummer 5)

Huvudbyggnadens kulturhistoriska värden – interiört

Det är främst de stora rumsvolymerna söder om hjärtväggen som är bevarade. Det är tydligt att sällskapsrummen lagts mot den magnifika utsikten i söder och det är också dessa rum på bottenvåningen som är bäst bevarade. Nedan följer en lista på välbevarade detaljer i bottenvåningen.



Planlösning för huvudbyggnaden med rumsnummer tillhörande beskrivning nedan.

- Rum 1 Trapphall: Kalkstensgolv. Valv till trapphall som på båda sidor flankeras av dubbla kolonner med spiralstrumpor. Trappa med smidesräcke, mässingshandledare och plåtklädda vagnar.
 Rum 2 Kafferum: Fiskbensmönstrat parkettgolv Öppen spis med en kolonnet där

ägarens (och hans hustrus?) initialer är inlagda med glas- och guldmosaik.
Stucktak med hålkäl, rosett och listverk.

Rum 3 Matsal: Fiskbensmönstrat parkettgolv. Stucktak med hålkäl, rosett och taklister. Profilerade golvsocklar och dörrfoder. Spegelskjutdörrar till rum 4. Smygpaneler i valv.

Rum 4 Matsal: Fiskbensmönstrat parkettgolv. Stucktak med hålkäl, rosett och taklister. Profilerade golvsocklar och dörrfoder. Bröstpanel med ramverk och speglar. Väggmåleri med blomslingor, ej ursprunglig. Smygpaneler i valv.

Rum 5 Matsal: Fiskbensmönstrat parkettgolv. Stucktak med hålkäl, rosett och taklister. Profilerade golvsocklar och dörrfoder. Bröstlist med målad bröstning. Väggmåleri med blomslingor retuscherad.

Utöver detta är de stora fönstren på bottenplanets sjösida bevarade, men med borttagna spröjsar. I bottenplanet finns några äldre dörrar med äggformade dörrvred i mässing. I hallen finns ett kalkstensgolv från 1960-talet. Kökstrappan upp till tornet är ursprunglig och här finns högst upp också några ursprungliga socklar, foder samt en dörr. Likaså är de ovala attikafönstren ursprungliga.



Hallen från entrén. Kalkstengolv och senare tillkommen reception.



Valvet till trapphallen och trappan.



Matsal, rum nr 3.



Matsal, rum nr 4, i fonden matsal, rum nr 5.

Byggnadsspecifika karaktärsdrag

- Vaktmästarbostad (byggnad nummer 7)
Byggnadsstil: Nationalromantik med svaga drag av jugend.
Byggnadsform: Hög naturstenssockel. Rektangulär huvudvolym. Sadeltak med brant lutning.
Tak: Murad skorsten. Röda tvåkupiga takpannor. Kontursågade vindskivor.
Fasader: Fasspontpanel (Liggande i entréplan/stående i vindsplan). Småspröjsade fönster placerade i fasadliv. Knutbrädor. Sockellist.
Kulör: Rödmålad fasadbeklädnad och vitmålade fönster- och snickeridetaljer.
- Kyrkan (byggnad nummer 6)
Byggnaden har en sparsmakad gestaltning med få detaljer.
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med sidoskepp. Flackt pulpettak.
Tak: Bemålad ståndfalsad plåt. Tydlig takfot.
Fasader: Ljus puts med tydlig grå sockel. Småspröjsade fönster placerade i fasadliv.
- Stallet (byggnad nummer 4)
Byggnadsstil: Nationalromantik och nyklassicism.
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med frontespis mot gårdsplan. Vinklad sidoflygel. Sadeltak med brant lutning på huvudvolym och lägre lutning på sidoflygel.
Tak: Tvåkupiga tegelpanner.
Fasader: Grov spritputs på huvudvolym och sidoflygel med träpanel. Markerad takfotsgesims.
Övriga detaljer på huvudvolym: Flera skorstenar. Små takkupor med runda fönster.
Spröjsade fönster placerade i fasadliv.
Övriga detaljer på sidoflygel: Pelare. Rusticerade pilastrar. Rustika portar.
Kulör: Ljusgul fasad med vitmålade fönster- och byggnadsdetaljer. Grå sockel.
- Lekstugan (byggnad nummer 14)
Byggnadsstil: Nationalromantik och nyklassicism.
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med öppen veranda. Sadeltak.
Tak: Murad skorsten. Tvåkupiga tegelpanner.
Byggnadsteknik/fasader: Knuttimrad med omålade fasader.
Övriga detaljer: Grönmålade fönsterluckor. Smidda fönster- och dörrbeslag. Vindskivor, verandastolpar och gavelprydningar med rikt utskuren dekor och rödmålade snittytor.
- Sommarvillan (huvudbyggnaden, byggnad nummer 5)
Byggnadsstil: Nyklassicism med svaga drag av jugend. Byggnaden har en sparsmakad gestaltning.
Byggnadsform: Rektangulär huvudvolym med flyglar. Frontespis mot sjösidan.
Asymmetriskt placerat torn.
Tak: Bemålad ståndfalsad plåt med flack lutning. Kvadratiska skifferplattor på balkonger.
Fasader: Ljusgul puts med vita detaljer och grå sockel. Markerad taklist. Fönster placerade i fasadliv.
Övriga detaljer: Ovala attikafönster.
- Terrassanläggningen
Stil: 1920-tals klassicism.
Utformning: Symmetrisk komposition. Tre trappor. Tre fönsterpartier med småspröjsade och välvda överbågar. Stödmurar i grovhuggen kalksten. Smäckert smidesstaket. Postament av huggen kalksten.

Naturmiljö och vegetation

Inom ramen för planarbetet har Ekologigruppen AB fått i uppdrag att göra en naturvärdesbedömning vid Graninge Stiftsgård. "Naturmiljöutredning inför detaljplaneläggning av Graninge Stiftsgård, Nacka kommun". Utredningen genomfördes under december månad 2013 och mars månad 2014.

Under arbetet med att ta fram ett förslag för ny bebyggelse i området har Skogsstyrelsen på uppdrag av Nacka kommun genomfört en "Inventering av naturvärdesträd på Graninge Stiftsgård".



Det ungefärliga området som ingår i Ekologigruppen ABs naturvärdesbedömningen samt relationen mellan park- och naturmiljö. (Park i ljusgrön färg och natur i mörkgrön färg)

Enligt Ekologigruppen ABs utredning är naturvärdena i undersökningsområdet framförallt knutna till gamla tallskogar. Naturvärdena är knutna till såväl solexponerade gamla tallar som mer slutna tallbestånd. Tallbestånden inom undersökningsområdet bedöms ha starka ekologiska samband med intilliggande områden. Väster om undersökningsområdet ansluter ett naturreservat med höga naturvärden knutna till framförallt tall, men även till viss del ek. Öster om undersökningsområdet ligger liknande tallmiljöer med inslag av gammal tall. Det bedöms finnas starka ekologiska samband till områden både norr och öster om undersökningsområdet.

Delområden med naturvärden

Skogsstyrelsen har delat in området i 5 delområden med olika markförhållanden och skogstyper. Från hällmarksskogar på högt belägna partier till lövrika skogar med skikt av unga lövträd och gamla ekar.



Skogsstyrelsens indelning i 5 delområden med olika markförhållanden.

Delområde 1

Området bedöms vara mycket värdefullt med grova träd men även enstaka döda träd och lågor. Det finns en liten förekomst av tallticka och gnaghål av reliktbock i den östra delen.

Delområde 2

Tallarna är gamla och senvuxna och många av dem är angripna av talltickor. Enstaka träd har även gnaghål av reliktbock. Mycket värdefullt område som utgör värdekärna för tallticka. Det finns förutsättningar för ovanliga mykhorrizasvampar som är knutna till lång kontinuitet av tall. Det förekommer brandljud på några tallar som visar att området tidigare brunnit.

Delområde 3

Området har ett visst naturvärde då skogen är gammal och i detta område växer även gran med en större andel. Döda träd är värdefulla för insekter och utgör därmed en födodepå för bland annat hackspettar och andra fåglar som lever av insekter.

Delområde 4

Tallskogen är gammal och har inslag av talltickor. Ekarna i norra delen är spärrgreniga och har grov dimension.

Delområde 5

Flera ekar är grova och sannolikt gamla, men det växer även klenare ek i området. Vid parkeringen växer två mycket grova tallar som är en rest av en tidigare skogsgeneration.

Skogsstyrelsen avslutar rapporten med följande diskussion: ”Med 178 träd i klass 1 och 2, delvis i områden som är klassificerade med högre naturvärden i tidigare inventeringar, bör noggranna överväganden göras om de för naturvården mest värdefulla partierna ska exploateras. Det är främst hällmarksskogarna i delområde 1 och 2 som har de högsta naturvärdena kopplat till framförallt tall. De flesta träden med talltacka finns i dessa delområden.”

De gamla och grova ekarna samt lind och mycket grov tall som finns i området är mycket värdefulla i skärgårdslandskapet. De kan bli ett komplement till de stora ekbackarna i Velamsund och Farstamrådet i Värmdö kommun. De tjänstgör som spridningskorridor för arter knutna till ek och tall. De har också ett värde för kulturmiljön och upplevelsevärdena kring bebyggelsen då de växer i anslutning till byggnaderna. ”

I Skogsstyrelsens inventering av naturvärdesträd kartläggs enskilda träd som har höga biologiska värden och det beskrivs vad de värdena består i. Det kan vara mycket gamla träd, men även grova träd, senvuxna träd eller ovanliga trädslag för området med mera. Signalarter och rödlistade arter knutna till de olika trädslagen fungerar som hjälpmittel för att bedöma om ett träd har ett högt biologiskt värde.

Enligt Skogsstyrelsens inventering har skogen här överlag mycket hög ålder i jämförelse med andra skogar i länet. Genomsnittsåldern för hela det inventerade området bedöms till åtminstone 120 år. På en del hällmarker bedöms skogen vara åtminstone 160 år eller äldre. I Stockholms län är cirka 8,5 procent av skogsarealen äldre än 120 år.

Naturvärdesträden kan delas in i delområden med följande klassificering:

- Mycket höga naturvärden eller klass 1 – träd vars egenskaper är så höga att området de växer i som regel bör undantas från exploatering.
- Höga naturvärden eller klass 2 – träd som har sådana egenskaper att de kan påverkas negativt vid exploatering om inte särskilda skyddsåtgärder vidtas.
- Måttliga naturvärden eller klass 3 – områden där naturvärdena är måttliga och där förstärkt hänsyn kan krävas.

Totalt noterades 178 träd i naturvärdesklass 1 och 2 fördelat på 41 (23 procent) träd i klass 1 och 137 (77 procent) träd i naturvärdesklass 2. Det helt dominerande trädslaget är tall men även något tiotal gran och ek. Enstaka asp och lind finns också. Tre träd noterades i klass 3 och de finns i parkmiljön vid bebyggelsen. Det är yngre och klenare träd som på sikt eventuellt skulle kunna bli ersättningsträd för de mer värdefulla ekarna. 32 träd noterades som grova, 81 träd som gamla, 6 träd som hålträd eller har håligheter. 26 träd med pansarbark och 11 torrträd med en diameter över 30 centimeter registrerades samt 8 tallågor med samma diameterkrav. Av rödlistade arter noterades talltacka på 17 tallar och spår av reliktbock på 8 träd.

Service

Till Gustavsbergs centrum är det 4,5 kilometer. Där finns dagligvaruhandel, blomsteraffär, apotek, systembolag, banker, restauranger, vårdcentral med mera. Här finns även en del kursverksamhet. Till Orminge centrum är det lite längre, cirka 5 kilometer. Även här finns ett stort utbud av butiker och service.

Närmaste buss hållplats är Kihls Gård som ligger vid Värmdövägen cirka 700 meter norr om planområdet (ca 900 meter från huvudbyggnaden), en promenad på cirka 10 minuter. Här trafikerar bussarna 422, 445 och 492. Buss 422 går med halvtimmestrafik mellan Slussen och Gustavsberg via både Ektorps centrum, Orminge centrum och Nacka Forum. Buss 445 är en motorvägsbuss mellan Slussen och Gustavsberg och går med halvtimmestrafik på vardagarna. Nattbussen 492 går mellan Centralen och Hemmesta vägskäl på Värmdö.

Gator och trafik

Granine stiftsgård ligger nära Värmdöleden och trafikplats Insjön. Den närmaste vägen till Granine stiftsgård är via Gamla Skärgårdsvägen och Värmdövägen och därefter via Graningevägen, en sträcka på cirka 4 kilometer.



Från Värmdöleden till Granine stiftsgård är det cirka 4 kilometer med bil.

Den del av Graningevägen som ansluter till fastigheten Kil 1:5 har enskilt huvudmannaskap. Den ägs och förvaltas av vägföringen Västra Ekedal gemensamhetsanläggning. Den del av Graningevägen som ligger mellan Värmdöleden och Värmdövägen är däremot kommunal. In i området leder en asfalterad gata.

Friytor

I anslutning till huvudbyggnaden finns en öppen gräsytta med en enklare lekplats. Väster om stallen finns en fotbollsplan och en volleybollplan. Ingen av dessa har använts på senare tid och de håller på att växa igen.

Från huvudbyggnaden leder en stig ned till stranden mot Baggensfjärden. Stigen ner mot vattnet har sannolikt anlagts i samband med att huvudbyggnaden färdigställdes eller strax därefter. Stigen utmed

vattnet kan vara en rest från tidigare användning, i kanten som vetter mot vattnet har den sidostöd i form av stora stenblock. Det finns även en stödmur intill sjöboden. Stigen utmed vattnet är mycket knölig och svår att gå på och sträckan upp mot huset är mycket brant. Stigen är inte tillgänglig för rörelsehindrade.



Stigen längs med Baggensfjärden och Trädgårdsriken.



Bryggor i slutet av den asfalterade stigen.

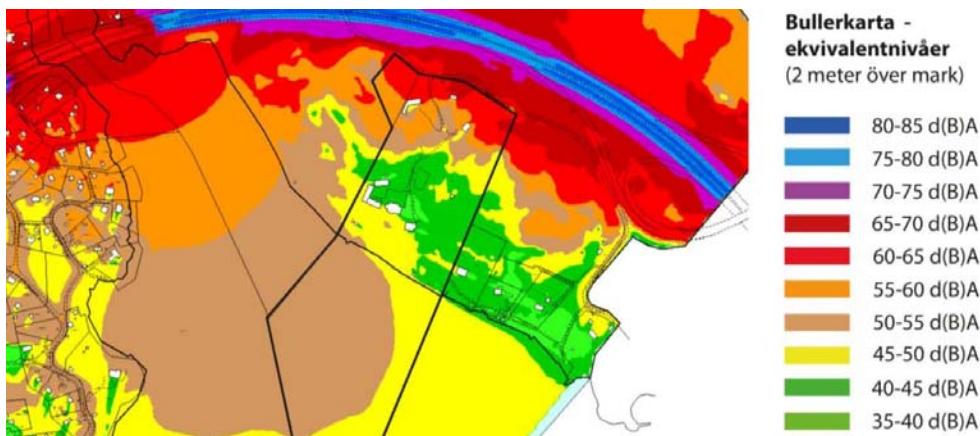


Grillplats som ligger en bit upp från stranden längs med den asfalterade stigen.

Buller från Värmdöleden

Planområdet ligger nära Värmdöleden och utsätts därmed för buller från trafiken. I de delar av planområdet som ligger närmast Värmdöleden överstiger bullervärdena Naturvårdsverkets riktvärden för buller utomhus vid nybyggnation av bostäder. I tät bebyggelse finns möjlighet att göra avstegsfall

från riktvärdena men i Graninge som utgörs av gles blandad bebyggelse enligt översiktsplanen finns egentligen inte några sådana möjligheter.



Bullersituationen 2007/2008.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät via privata sjöledningar till en förbindelsepunkt i Eriksvik. Anslutningspunkten för tappvatten till fastigheten är placerad i en mätarbrunn i Liljevalchsvägen. (Se *Liljevalchsvägens läge i del 3, Planförslaget, under rubriken Teknisk försörjning på sid 42.*) Från brunnen är en tryckledning förlagd i mark och vidare på Kilsvikens botten till fastigheten. Den totala ledningslängden från mätarbrunn till anslutningspunkt i fastigheten är cirka 1100 meter. Höjdskillnaden mellan anslutningspunkt och fastighetens dito är cirka - 4 meter.

Inom fastigheten Kil 1:5 pumpar en pumpstation spillvatten i en tryckledning förlagd på Kilsvikens botten till en släppunkt på det kommunala nätet vid korsningen Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägen. (Se *Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägens läge i del 3, Planförslaget under rubriken Teknisk försörjning på sid 42.*) Den totala ledningslängden från pumpstationen till släppunkten är cirka 1200 meter. Höjdskillnaden mellan pumpstationen och släppunkten är cirka 5 meter.

Kapaciteten i förbindelsepunkterna är dimensionerade för den tidigare verksamheten i Graninge. Befintlig tappvattenledning bedöms kunna försörja cirka 150 lägenheter, cirka 50 vårdboende och en restaurang förutsatt att det tillgängliga vattentrycket vid kommunens anslutningspunkt inte underskridcirka 6 bar. Om det förekommer större variationer i vattentrycket vid kommunens anslutningspunkt så har det stor inverkan på det dimensionerande flödet. Befintlig spillvattenledning bedöms kunna försörja cirka 200 lägenheter, cirka 50 vårdboende och en restaurang.

För en exploatering med vård- och omsorgsboende omfattande cirka 200 lägenheter bedöms det totala effektbehovet avseende el vara cirka 650 kW.

3. Planförslaget

Ny och bevarad bebyggelse

Förslaget innehåller seniorbostäder liksom bebyggelse för vård- och omsorgsboende där de boende har stort behov av hjälp och ständig tillsyn. Bostäderna inryms i såväl nya som i befintliga byggnader, vilka tidigare använts av Stockholms stift. Förslaget innehåller totalt 190 lägenheter varav 54 stycken är vårdboende.

Förslaget har utvecklats utifrån den timglasform som landskapet bildar. På platåen ovanför timglasets södra brant ligger den befintliga och kulturhistoriskt intressanta huvudbyggnaden i det som tidigare var Graninge stiftsgård. Den norra gränsen utgörs också av en brant, en norrslutning, nedanför vilken Graningevägen går. Befintlig bebyggelse är lokaliserad till platser längs den nord-sydliga dalgången. I och med att befintlig bebyggelse ligger glest och byggnaderna är orienterade i olika riktningar är ”timglasformen” kanske inte ett så tydligt framträdande karaktärsdrag idag.

I struktur och volym anpassas bebyggelsen till terrängen och den befintliga bebyggelsen som bevaras. De nya byggnaderna placeras så att det finns generösa ytor kvar runt befintliga byggnader. Den nya bebyggelsens gestaltning föreslås däremot kontrastera och avvika genom en tydlig egen karaktär. Detta för att framhäva de höga kvaliteterna i de befintliga byggnaderna som sparas och för att tydligt visa på de olika utbyggnadsetapperna som präglat bebyggelsen även tidigare.

Topografin med den timglasformade dalgången samt den värdefulla naturen utgör ryggraden i förslaget. Den ligger till grund för strukturen som helhet, men är också utgångspunkten för de enskilda byggnadernas förhållande till platsen.

Av de befintliga byggnaderna sparas de som har stora kulturhistoriska värden, det vill säga stallet, huvudbyggnaden, kyrkan, vaktmästarbostaden och lekstugan. Det föreslås att övriga befintliga byggnader rivs för att ge plats åt ny bebyggelse. Detta regleras i planbestämmelserna.



Platsens topografiska karaktärsdrag.

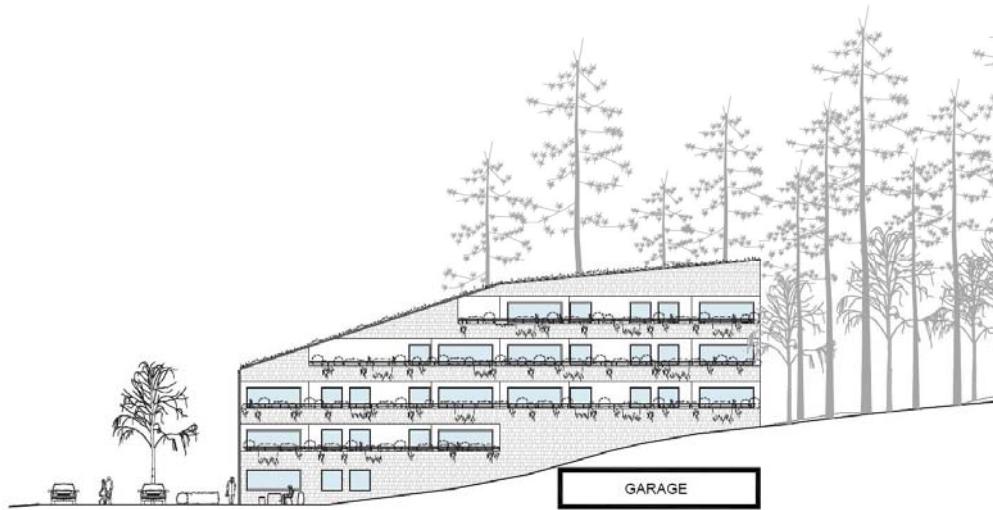


Situationsplan med föreslagen ny bebyggelse och befintlig bebyggelse som sparas.

Ny bebyggelse – förhållande till terräng och gata

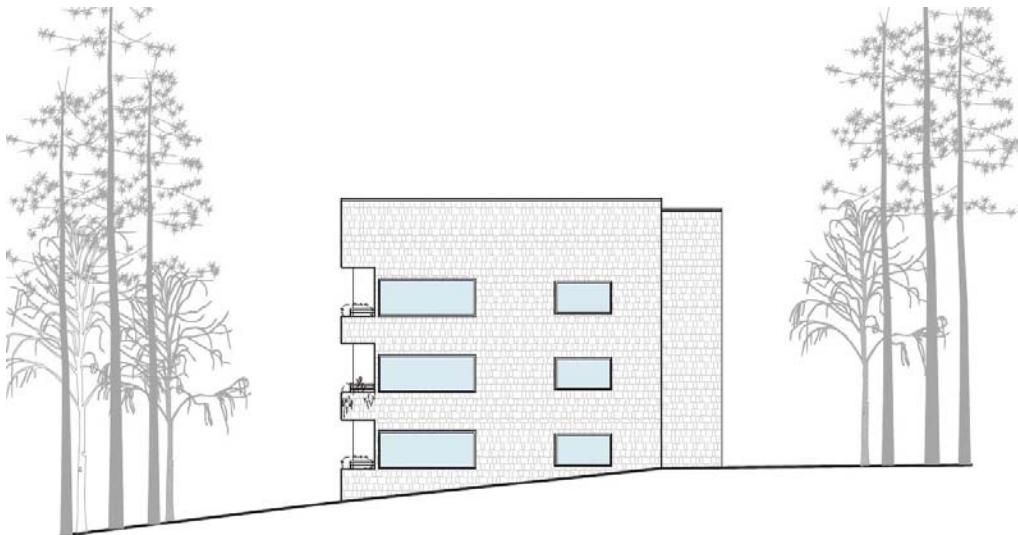
De nya byggnaderna läggs i huvudsak längs med gatan och placeras med gavlarna mot gatan. De förankras i terrängen genom att de är ”inkilade” i sluttningarna eller ”timglasets” sidor. För att

anpassa byggnaderna till platsen samt tydliggöra och framhäva terrängens karaktärsdrag har taken med sin ”knäckta” form utformats så att de följer terrängen.

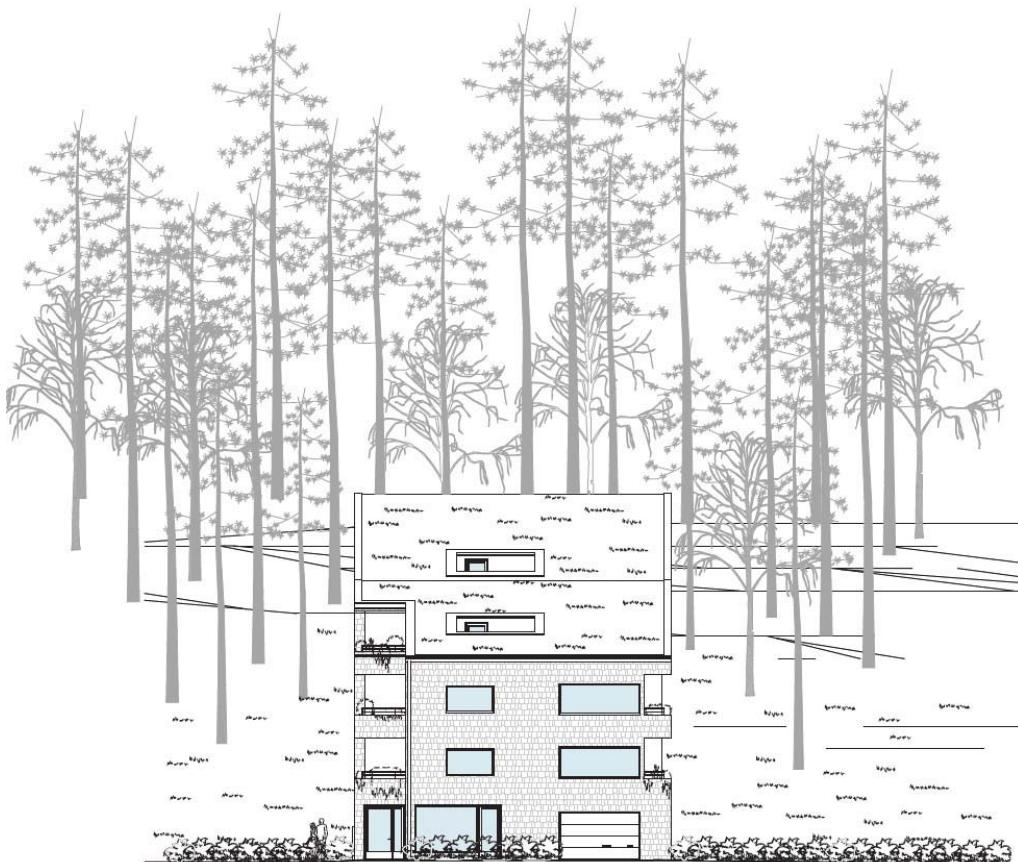


Principsektion som visar byggnadernas förhållande till terrängen.

I den norra delen ligger de föreslagna nya byggnaderna (byggnad 1 och 2) mer fristående, de ligger längs med höjdkurvorna och inte förankrade i terrängen på samma sätt som byggnaderna längs med gatan. Byggnaderna i norr bidrar till en tydlig avgränsning av området och tillsammans med den övriga bebyggelsen skapas ett större ”parkrum”.



Principfasad mot skogen.



Principfasad mot lokalgata. I bottenvåning ses entrén till byggnaden, lokalen mot gatan och garageinfarten.

Vård- och omsorgsboende

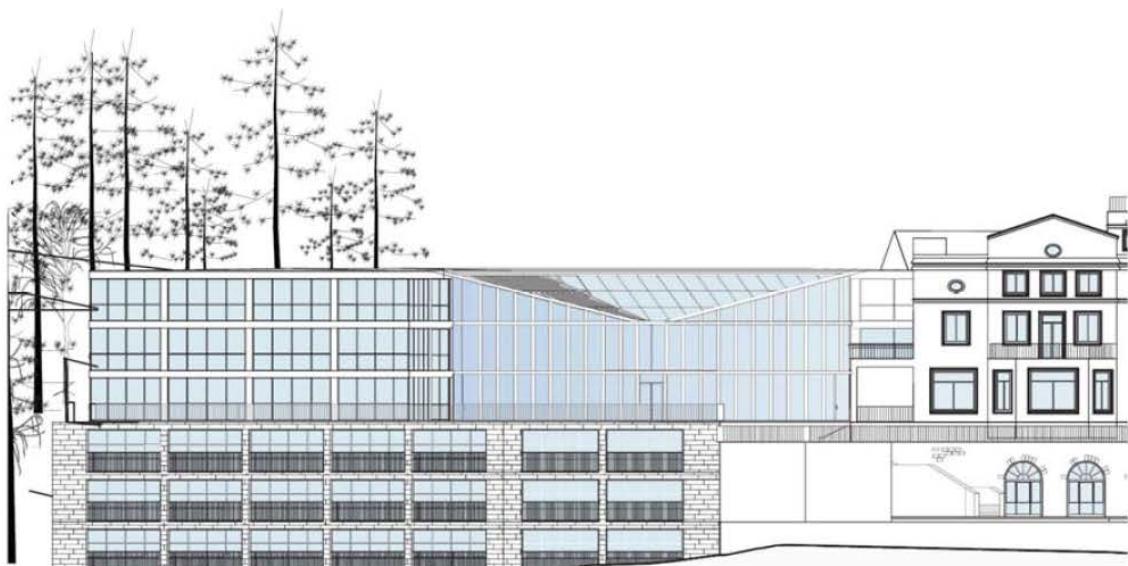
I den södra delen föreslås det befintliga gästhemmet och byggnaden Baggen ersättas med en ny större byggnad placerad på samma ställe. Den nya byggnaden ska innehålla ett vård- och omsorgsboende. Byggnaden delar lokaler med huvudbyggnaden och föreslås, för att underlätta samnyttjandet, ha en underjordisk förbindelse med denna via en sockelbyggnad som löper längs med branten i tre våningar under gårdsplanen. Ovan mark är det två skilda volymer med olika karaktärsdrag. För att åstadkomma detta föreslås vårdbyggnaden placeras så långt västerut och norrut som byggnad och topografi möjliggör.

Huvudbyggnaden ska även i fortsättningen vara det som präglar upplevelsen vid angöring från norr liksom vid angöring från söder via Baggensfjärden. Placering och utformning av vårdbyggnaden skapar en offentlig plats framför huvudbyggnaden samt ett område som blir de boendes trädgård. Till skillnad från huvudbyggnadens ljusa, tunga putsade tegelmurar föreslås vård- och omsorgsbyggnaden vara en uppbruten volym med fasadmateriel i cederträ och stora fönsterpartier, vilket regleras i planen med bestämmelse. Vårdbyggnadens gavlar ska vara veckade och ha glasade hörn och stora fönsterpartier för att ge ett lätt och smalt intryck. Detta regleras i planen med bestämmelser. Mot gården föreslås en vinterträdgård uppföras i tre plan. Konstruktionen ska vara lätt och luftig så att vårdbyggnadens volym framhävs genom glaset. Volymen ska vara lägre än

vårdbyggnaden och underordna sig vårdbyggnaden arkitektoniskt. Detta regleras i planen med bestämmelser.



Huvudbyggnaden och vård- och omsorgsboendet med mellanliggande gård.



Huvudbyggnadens och vårdboendet fasad mot söder (mot Baggensfjärden).

Den nya vårdbyggnaden placeras på en sockel som föreslås bekläds med samma typ av sten som befintlig terrassanläggning men med ett modernare uttryck. Den nya sockeln är en fortsättning på befintlig terrassanläggning på vilken huvudbyggnaden vilar. Sockeln är tänkt att forma ett sammanhängande motiv mot havet. Sockeln föreslås inrymma seniorbostäder i 3 plan där det nedersta planet innehåller en gemensamhetslokal med terrass i marknivå. Seniorbostäderna är tänkta att vara skilda från vård- och omsorgsboendet, men de boende ska kunna nyttja gemensamma funktioner i huvudbyggnaden.

På huvudbyggnadens södra sida finns en terrass med utsikt mot Baggensfjärden. På terrassen skapas en av de viktigaste målpunkterna då den bästa utsikten över vattnet finns här. Terrassen ligger inom kvartersmark men avsikten är att den ska vara ett offentligt parkrum, möjligt att vistas på för såväl boende som besökare.

Vårdbyggnadens bredd är knappt 20 meter och utbredningen begränsas med en byggrätt 0,25 meter utanför fasad. Höjden på byggnaden regleras med en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd. Takens utformning och fasadmaterialet regleras genom bestämmelser som anger att takmaterialet ska utgöras av sedumtak eller liknande, även på tekniska installationer om det är möjligt. Fasadmaterialet ska utgöras av omålat trä. Gröna tak ger fördröjning av dagvatten samt avdunstning. Taken kan till exempel anläggas med arter kopplade till den befintliga och värdefulla naturtypen hällmark för att också bidra till den biologiska mångfalden i närområdet.

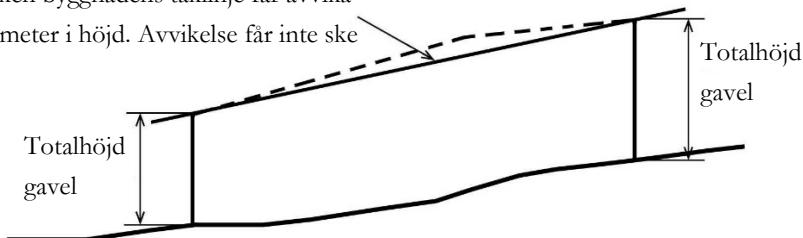


Seniorbostäder i sockeln mot vattnet, vy mot väster.

Seniorbostäder

De nya seniorbostäderna är i huvudsak lokaliserade längs gatan som löper genom området. Husen placeras med gavlarna mot gatan. Entréer, balkonger, fönster och uteplatser i anslutning till gatan är tänkta att bidra till liv och variation i gatrummet. I lägenheterna vetter entréer och kök mot norr och boningsrum mot söder, den solbelysta och tysta sidan. Varje hus föreslås ha en lokal mot gatan som är tänkt att utgöra ett livgivande tillskott i gatumiljön. Dessa lokaler kan inrymma exempelvis övernattningslägenhet, föreningslokal eller tvättstuga. Entré till bostäder, lokal och garage sker på gavlarna mot gatan. Kommunikation från hiss och trappa till varje lägenhet sker genom loftgångar. Husens utbredning begränsas med en på plankartan, för varje enskild byggnad, markerad byggrätt. Husens längs lokalgatan som innehåller seniorbostäder är cirka 12 meter breda och som princip har egenskapsgränsen för byggrätterna lagts 0,25 meter utanför fasad. Husens höjd begränsas i planen av högsta tillåtna totalhöjd för husens gavlar. Takkonstruktionen får avvika maximalt 1 meter från en tänkt rät linje mellan höjdbestämmelserna för gavlarna för att möjliggöra ett lutande tak med en eller flera ”knäckar”. Endast mindre tekniska installationer får sticka upp ovan taket. Takens utformning och fasadmaterialet regleras genom bestämmelser som anger att takmaterialet ska utgöras av sedumtak eller liknande och att fasadmaterialet ska utgöras av trä.

Linje från vilken byggnadens taklinje får avvika maximalt en meter i höjd. Avvikelse får inte ske vid fasad.



Princip för hur planbestämmelsen för byggnadens höjd är konstruerad.

Där terrängen medger tillåts garage under bostadshusen och under mark i anslutning till de nya bostadshusen. Utanför i planen angivna byggrätter får garagekonstruktionen, om den sträcker sig utanför byggrätten för bostad, inte bryta befintlig marknivå. Efter att garagekonstruktion har uppförts (om det är utanför byggrätt för bostäder) ska marken återställas till ursprunglig nivå och planteras. I de delar av den nya bebyggelsen som inrymmer garage ska det även finnas fönster för att levandegöra bottenvåningarna. Dessutom ska gemensamhetslokal finnas i entréplanet för att levandegöra gatumiljön.



Seniorboende hus 4.

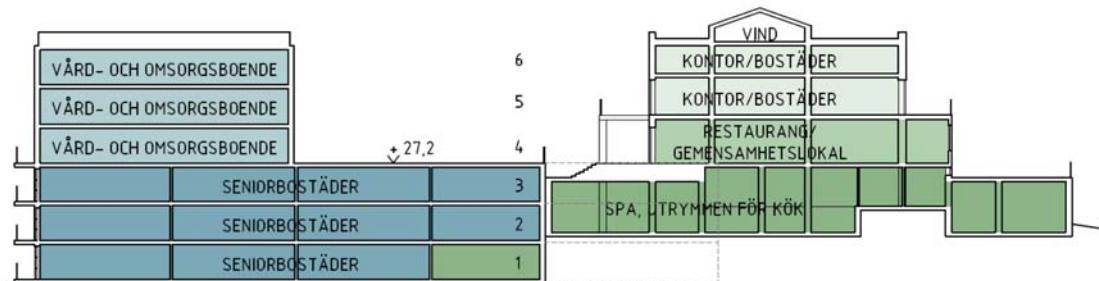


Uteplats vid seniorboende hus 4.

Användning av bevarad befintlig bebyggelse

Huvudbyggnadens offentliga karaktär säkerställs genom att en restaurang eller gemensamhetslokal föreslås i entréplanet. Förslaget innebär att huvudbyggnadens restaurang, reception och andra umgängesrum görs tillgängliga för boende, anhöriga, personal och restauranggäster. Hit ska även andra utomstående vara välkomna. De ovanliggande våningarna kan inrymma kontor eller bostäder, som är den ursprungliga användningen.

Terrassanläggningen som rymmer de två planen under entréplanet föreslås ge plats för restaurangkökets sekundärutrymmen och tekniska utrymmen. Det föreslås även att huvudbyggnaden i dessa delar kompletteras med en spaanläggning. En eventuell tillbyggnad av ett orangeri i anslutning till huvudbyggnadens terrass övervägs men får inte påverka huvudbyggnadens kulturhistoriska värden.



Sektion genom huvudbyggnad och vårdbyggnad. Seniorbostäder i de 3 sockenhöjdingarna.

Förutsatt att bullerproblematiken går att lösa planeras Stallet att användas för bostäder, men byggnaden kan även användas till kontor. Sidoflygeln, som ursprungligen rymde funktioner med lägre klimatkrav, lämpar sig för förvaring av maskiner och redskap för trädgårdsskötsel.

Vaktmästarbostaden är centralt belägen i området och hade ursprungligen en omsorgsfyllt utformad exteriör i nationalromantisk stil. Huset är byggt som bostad och dess användning planeras även framöver att vara bostadsändamål.

Lekstugan som ligger i skogen utanför det ianspråktagna området på fastigheten är omsorgsfyllt utformad men underhållet är eftersatt. Den nuvarande placeringen av lekstugan är delvis olycklig, med tanke på tillgängligheten till den och att den är ett viktigt tillskott i helhetsupplevelsen och förståelsen av området.

Kyrkan ligger i slänten ner mot Baggensfjärden öster om huvudbyggnaden. Den består av ett före detta kyrkorum (avkristnat), vindfång och sakristia. Läget med utsikt över fjärden är magnifikt vilket gör byggnaden attraktiv för boende. Ändrad användning kräver dock vissa ändringar av byggnaden, till exempel att nya fönster tas upp. Ändringar av byggnadens utformning skall ske med dess tidigare användning och ursprungliga utseende som utgångspunkt. Planen medger bostad eller kontor samt tillbyggnad som underordnar sig befintlig byggnad.

Bestämmelser utifrån bevarandevärdesperspektiv och annat i ovannämnd text regleras i planbestämmelserna.

I händelse av brand skall ny byggnad erhålla samma volym som äldre befintlig. Formspråket kan vara nutida men hämta karaktärsdrag från ursprungsvillans arkitektoniska egenskaper.

Kulörer och material beskrivs utförligare i gestaltningsprogrammet tillhörande detaljplanen. Se sidan 28-31 i gestaltningsprogrammet.

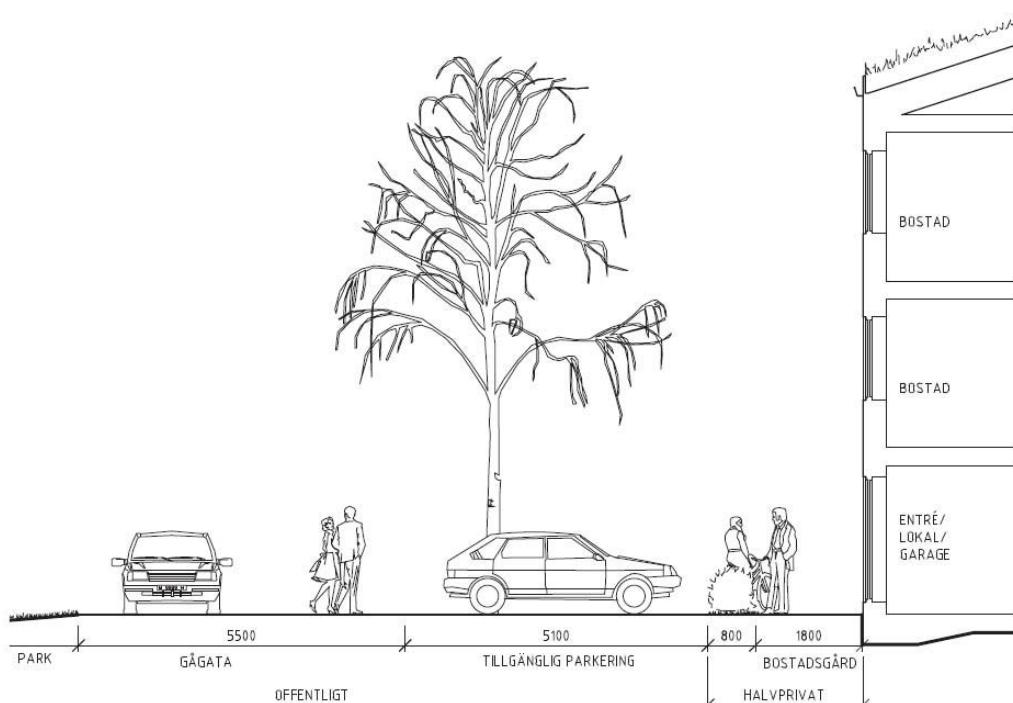


Huvudbyggnaden med vård- och omsorgsboende till vänster sedd från Baggensfjärden.

Gator och trafik

Från områdets entré vid Graningevägen genom området fram till huvudbyggnaden föreslås en gångfartsgata kring vilken byggnader och parker ansluter. Längs gatan som följer terrängen rör sig gående, cyklister och bilister i gånghastighet på de gåendes villkor. Att det är de gåendes villkor som styr tydliggörs genom markbeläggning och gatans utformning med en trädallé, parkerade bilar, intilliggande parker och genom att den med hjälp av häckar är tydligt avgränsad från bostadsgårdarna. Gatumarken inklusive parkeringsytan längs med gatan utgörs av allmän plats. Markmaterial på gatan regleras till grå betongmarksten eller liknande, se utförligare beskrivning på sidan 32 i gestaltningsprogrammet tillhörande detaljplanen.

Korsningen Graningevägen och infarten till planområdet föreslås byggas om för att åstadkomma bättre lutningsförhållanden och för att skapa en bättre och säkrare korsning.



Principsektion genom gångfartsgata-tvärställd parkering och förgårdsmark till bostadshus.

Mark och växtlighet

Planförslaget tar hänsyn till de höga naturvärdarna genom att kvartersmarken för bostadsbebyggelse har begränsats till att endast omfatta nødvändig markyta för att möjliggöra uppförandet av föreslagen bebyggelse. En stor del av naturmarken inom planområdet föreslås vara allmän plats. Vidare har så mycket naturmark som möjligt inom kvartersmarken sparats runt byggnaderna genom att platserna där byggnader får uppföras har preciserats. Nya byggnader föreslås också anpassas till befintliga vegetationsförhållanden, genom att begränsa möjligheterna att ta ned tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter, 4 meter eller mer från fasad (n_2), förutom i en zon närmast gatan. Längs gatan ska plantering finnas (n_4).

Naturvärdesträd som markerats på plankartan ska sparas så långt som möjligt. Marklov krävs för beskärning av grenar, ingrepp i rotzonen och fällning. En planbestämmelse (n_1) har införts på allmän plats och kvartersmark för att skydda dessa träd. I de delar som inte avses bebyggas mellan seniorbostäderna krävs marklov för beskärning av grenar, ingrepp i rotzonen och fällning av tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken 4 meter eller längre från fasad.

Träden som skyddas har ett värde för landskapsbilden, för biologisk mångfald och för att bidra till ett ekologiskt hållbart område. Syftet med bestämmelserna är att bevara och utveckla de värden som finns. Det enda skälet till att marklov för trädfallning får ges är att ett träd utgör ett ”riskträd”. Ett riskträd är ett dött, skadat eller sjukt träd som utgör en säkerhetsrisk, till exempel fara för liv och egendom. Vid ansökan om marklov för att fälla trädet görs en bedömning av trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms

träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Det kan finnas skäl att ge marklov för ingrepp i rotzonen, till exempel för att kunna uppföra de planerade byggnaderna eller bygga ut och underhålla ledningar. Marklov för beskärning av grenar får ges om grenarna utgör en säkerhetsrisk eller om beskärning bedöms krävas för att uppnå en god vitalitet för trädet i övrigt. Bedömningar och beskärningar ska utföras av arborist.

Åtgärder i rotzonen ska ske med så kallad rotvänlig schakt, till exempel handgrävning eller vacuumsschakt samt beskärningsteknik och skydd av rötter enligt gängse standard (till exempel trädhandbok för Uppsala kommun 2010- 12- 30 eller motsvarande).

Vid eventuell fällning av riskträd ska ved från fällt träd placeras på av huvudmannen anvisad plats inom mark markerad Natur. Veden har ett värde för bland annat insekter. Även vid uppförandet av den nya bostadsbebyggelsen bör några av de träd som måste tas ned för att ge plats åt nya hus placeras ut i området. Särskilt de naturvärdesträd som måste tas ned bedöms värdefulla att placera ut i omgivande naturmark. Veden ska placeras så att den inte utgör någon risk och så att den inte stör rekreativvärdet inom naturmarken.

Plantering av ekar ska ske inom det område som är markerat som (n_3). Syftet med bestämmelsen är att ersätta befintliga stora ekar som försvinner. Befintliga ekar bedöms vara naturvärdesträd med höga naturvärden.

Utevistelse och rekreation

Med hänsyn till platsens förutsättningar med mycket gammal skog och en del anlagda ytor med gamla och karaktärsskapande träd, finns det goda möjligheter att åstadkomma upplevelserik och spännande utevistelse. Att mycket av den gamla skogen inom planområdet sparas samt tillåts utgöra en stor del av tomtmarken, kommer att bidra till att naturen upplevas som nära, inte bara av de som vistas ute, utan även av de som vistas på balkonger eller gemensamma uteplatser.

I den norra delen föreslås att en park anläggas. Platsen är tänkt att kunna användas till en mängd olika aktiviteter, bland annat boule, fester och utegym. Ett ”utegym” föreslås bli parkens naturliga mötesplats. Tillgängligheten i aktivitetsparken ska vara hög genom att gångvägar anpassas till rullstolsburna och synskadade. Redskap i utegym och sittplatser ska också tillgänglighetsanpassade.

Även längs gatan och i zonen mellan gata och hus planeras det för ett omfattande grönt innehåll med träd och buskar. Även om omgivningsförutsättningarna är goda med gammal och värdefull skog nära in på bebyggelsen föreslås de anlagda ytor ha upplevelsemässigt höga kvaliteter eftersom flera av de boende kommer att ha begränsade möjligheter att röra sig fritt i skog och mark.

Vid vårdboendet väster om huvudbyggnaden planeras för en trädgård med karaktär av klosterträdgård. Den ska fungera som ett rehabiliterande trädgårdsrum för boende på vårdboendet. Här ska man kunna röra sig utan hinder.



Tänkbar utformning av trädgården vid vårdboendet.

På platsen framför huvudbyggnaden skapas en mindre park, där tanken är att boende och besökare kan uppleva en rolig blomsterprakt. Parken ingår i allmän plats.

På huvudbyggnadens södra sida finns en terrass med utsikt mot Baggensfjärden. På terrassen skapas en av de viktigaste målpunkterna, då den bästa utsikten över vattnet finns här. Terrassen ligger inom kvartersmark men avsikten är att den ska vara ett offentligt parkrum, möjligt att vistas i för såväl boende som besökare.

Intill de planerade seniorbostäderna föreslås halvprivata bostadsgårdar med uteplats. Varje gård nyttjas av mellan 7 och 14 lägenheter. Gårdarna avgränsas mot de offentliga ytorna av en häck och en stödmur som tar upp eventuella höjdskillnader mot omgivande natur. Mellan murarna är det tänkt att det skapas ett gynnat mikroklimat. Bostadsgårdarna är helt tillgänglighetsanpassade.

Allmänna gångvägar och stigar

Allmän gångtrafik leds via gångfartsgatan mot målpunkter inom området och mot omgivande naturmark. På bågge sidor av gångfartsgatan föreslås ”släpp” i kvartersmarken där allmän plats – naturmark – tar sig ned till gatan. Via dessa släpp har allmänheten tillgång till omgivande naturmark.

Gångväg mot vattnet

I söder finns en gångväg inom naturmark som leder ned till stranden. Gångvägen är idag mycket brant på sina ställen och det bedöms inte som rimligt att göra denna gångstig allmänt tillgänglig då ingreppen i naturen skulle bli för stora. Däremot föreslås befintlig gångväg uppgraderas och göras så tillgänglig som möjligt. Den föreslås bli 1,5 meter bred hela sträckan och beläggas med stenmjöl eller asfalt. Det föreslås att den kompletteras med handledare utmed de brantaste sträckorna och att parkbänkar placeras ut med cirka 30 meters mellanrum. Även trappor föreslås förses med handledare, på båda sidorna.

Gångstig mot reservatet

Från gångvägen föreslås en ny stig utmed vattnet som leder västerut och ansluter mot reservatet. Gångstigen föreslås bli cirka 1,5 meter bred och beläggas med stenmjöl eller barkflis. Beroende på sträckning krävs eventuellt komplettering med trappa.

Gångstig från parkeringen mot reservatet, på höjden

Från parkeringen leds besökare via en gångstig mot reservatets platå. Stigen föreslås bli en cirka 1 meter bred stig med stenmjöl eller barkflis. Tanken är här att även sätta upp en informationstavla om naturreservatet.

Övriga stigar inom området

Stigarna föreslås bli cirka 1 meter breda och beläggas med stenmjöl eller barkflis.

Tillgänglighet

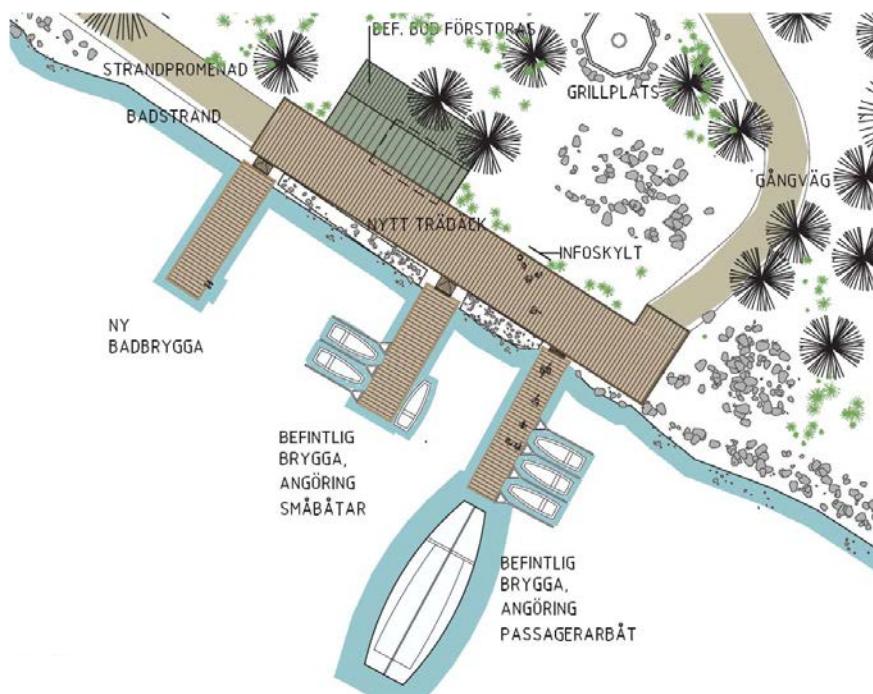
Eftersom boendet i området främst vänder sig till seniora personer är behovet av god tillgänglighet extra stort. God tillgänglighet möjliggörs genom att gångbanorna ligger i den timglasformade dalen i området. Kyrkobyggnaden och parken söder om Graninge Stiftsgård ligger flera meter ner från övriga gångbanor, men skall göras tillgängliga med en serie sluttande terrasser i anslutning till hus nio. För att ytterligare understödja framkomligheten i området ligger gångbanor och körbanor i samma nivå för att undvika svåröverkomliga kantstenar. Det bedöms inte som rimligt att göra gångstigen ned mot vattnet allmänt tillgänglig då ingreppen i naturen skulle bli för stora.



Bild som visar tillgängligheten inom planområdet med olika lutningar skrafferade i olika färger där mörkgrönt är minst lutning och orange är mest lutning. En lutning som är 1:50 betyder att marken höjer sig en meter över sträckan 50 meter.

Angöring med båt och badplats

De befintliga båtplatserna som ligger vid stranden till Baggensfjärden föreslås ligga kvar och uppgraderas, vilket medges i planbestämmelser. Här kan privatpersoner angöra från vattensidan och boende och allmänhet boda. Det är även möjligt att angöra med större mer djupgående båtar. Syftet med bryggorna är bland annat att tillgängliggöra området även från vattnet, därför har planbestämmelserna gällande bryggorna preciserats med att dessa får stängslas in.



Tänkbar utformning av båtplatser och bryggor.

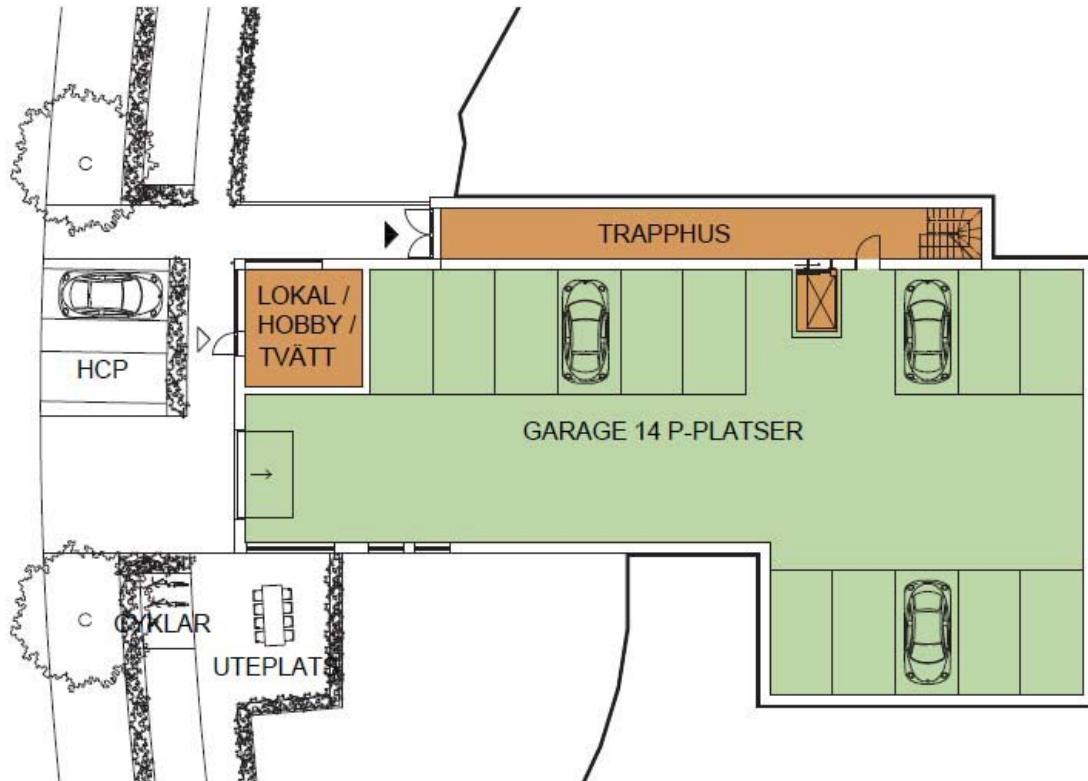
Parkering

Behovet av bilparkering bedöms som högt då det kommer att saknas kollektivtrafik till området. Med 136 seniorbostäder och 120 parkeringsplatser avsedda för dessa bostäder uppnås ett parkeringstal på 0,88. De boende bedöms i stor utsträckning använda sig av bil för att ta sig till och från området. Utöver de boende är det personal på vård- och omsorgsboendet och restaurangen samt besökare till boende, naturreservatet och restaurangen som behöver erbjudas parkeringsmöjligheter. Totalt finns inom planområdet 175 parkeringsplatser omfattande, förutom boendeparkering, även besöksparkering till de boende i seniorbostäderna och vårdboendet, personalparkering, besöksparkering till naturreservatet och restaurang i huvudbyggnaden. De boende på vård- och omsorgsboendet använder inte egen bil utan kommer att nyttja taxi- och färdtjänst. Dessa fordon får möjlighet att angöra vid entrén till vård- och omsorgsboendet.

Parkeringsplatserna är fördelade på parkeringsgarage i seniorbostädernas bottenvåningar, en parkeringsplats vid områdets entré vid Graningevägen samt i trädallén utmed gångfartsområdet. På parkeringen vid entrén är 7 parkeringsplatser reserverade för besökare till naturreservatet.



Fördelning av parkeringsplatser i området. Det finns sju besöksparkeringar till naturreservatet lokalisering vid entrén till området.

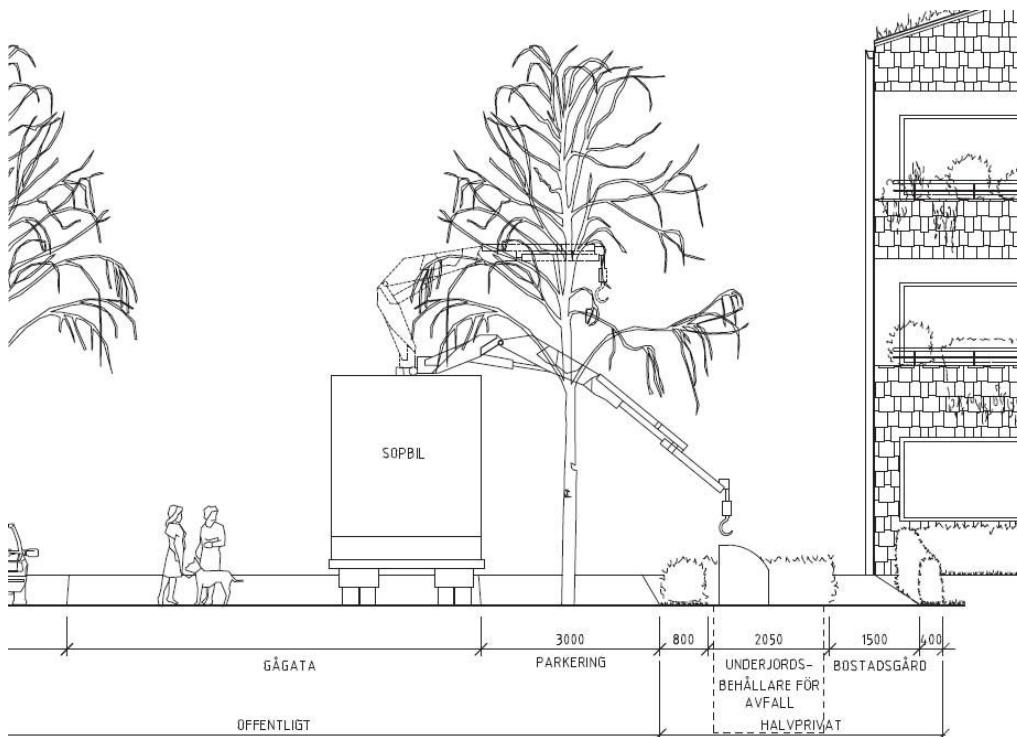


Princip för parkeringslösning i garage och längs med gångfartsgatan.

Avfallshantering

Tanken är att avfallsfaktionerna matavfall, restavfall, plast, papper, tidningar, metall, ofärgat glas och färgat glas skall sorteras. Med källsortering följer krav på att sortera avfallet i flera behållare vilket kan bli utrymmeskrävande. Bebyggelsen ska göra ett så litet avtryck som möjligt i den omgivande naturen och källsorteringen föreslås därför ske med hjälp av självkomprimerande underjordsbehållare vilket minimerar markytan som behöver tas i anspråk. Denna lösning ger också en tätt försluten konstruktion som minimerar risken för dålig lukt med mera. Behållare för mat- och restavfall placeras ut i området så att inget hushåll har längre än 50 meter till avfallsbehållarna från sin entré, resterande fraktioner för de boende samlas vid vändplanen i norra delen av området.

Behållarna är placerade på ett sådant sätt att inga gångvägar eller parkerade bilar skall befina sig mellan sopbilen och underjordbehållarna vid tömningen. I likhet med seniorbostäderna har restaurangen och vård- och omsorgsboendet underjordsbehållare för mat- och restavfall. Övriga fraktioner förvaras i soprum inomhus. Se gestaltningsprogram sidorna 44-45.



Principsektion som visar hur sophämtning i området planeras att gå till.

Buller

Riktvärdena för trafikbuller är inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå (nattetid) samt utomhus vid fasad (frifältsvärdet) 55 dBA ekvivalent ljudnivå och vid balkong/uteplats (frifältsvärdet) 70 dBA maximal ljudnivå.

En så bra ljudnivå som möjligt ska alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksaven beslutat. Vid beteckningarna tät och medeltät stadsbebyggelse kan avstegsfall A tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Vid tät stadsbebyggelse kan även avstegsfall B tillämpas i syfte att uppnå ett hållbart stadsbyggande ur ett helhetsperspektiv.

Avsteg från kvalitetsmålen

Länsstyrelsen i Stockholms län har med Stockholms stadsbyggnadskontor, Stockholms miljöförvaltning och Ingemansson Technology AB tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Dokumentet gäller primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I dokumentet anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall för bostäder. Avsteg kan accepteras i tätort och där det finns god kollektivtrafik.

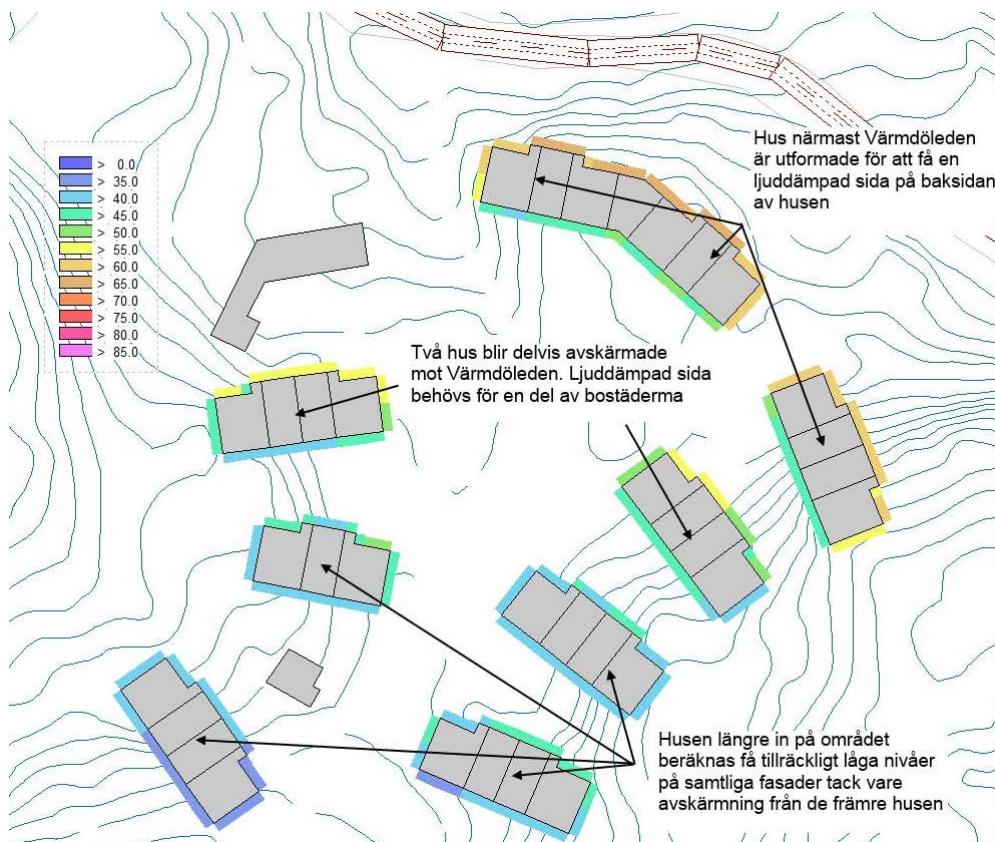
Den norra delen av området är utsatt för högt buller från Värmdöleden. De mest utsatta fasaderna för de tre lamellhusen närmast Värmdöleden beräknas få ekvivalenta ljudnivåer kring 65 dB(A). Bakomliggande hus kommer delvis bli avskärmade från buller tack vare husen närmast Värmdöleden. Vissa fasader beräknas dock fortfarande få högre ljudnivåer än 55 dB(A). Längre

söderut i området avtar Värmdöledens buller så pass att det nationella riktvärdet på 55 dB(A) kan uppfyllas på samtliga fasader för husen.

Genom att lamellhusen placeras längs Värmdöleden kommer alla husen få en bullerdämpad sida mot söder där högst 50 dB(A) kan uppfyllas. I ett par enstaka fall beräknas något högre ljudnivåer på den bullerdämpade sidan, dock inte högre än 52 dB(A).

De maximala ljudnivåerna från fordonstrafik på Värmdöleden är lika de ekvivalenta ljudnivåerna eftersom vägen ligger på så stort avstånd och trafikflödet är högt. Längre in på området kommer trafiken på de lokala gatorna dominera de maximala ljudnivåerna. Trafikflödet på lokalgatorna kommer sannolikt vara så lågt att de beräknade ljudnivåerna sällan kommer att höras. Kravet för maximal ljudnivå, högst 70 dB(A), kommer att uppfyllas på fasader och uteplatser i området.

Under planarbetet har åtgärder studerats för att minska ljudnivån inom området. Då Värmdöleden ligger lägre jämfört med planområdet ger effekterna av en skärm utmed Värmdöleden begränsade effekter. Även andra placeringar av skärmar har studerats men visat sig ge begränsade effekter (dämpar huvudsakligen ljudet för de lägre väningsplanen). Planförslagets nuvarande utformning där bebyggelsen närmast vägen begränsar ljudnivån för bakomliggande bebyggelse har visat sig vara ett bättre alternativ för att begränsa trafikbullret inom området.



Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på föreslagen bebyggelse i den norra delen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer såsom befintlig bebyggelse redan är att vara ansluten till det kommunala VA-nätet, via privata sjöledningar i anslutningspunkt i Eriksvik. Den mängd spillovatten som kommunens nät kan ta emot från den nya exploateringen avser en exploateringsgrad om 190 lägenheter på fastigheten.

Anslutningspunkt för tappvatten till fastigheten är placerad i en mätarbrunn i Liljevalchsvägen (Eriksvik) och släppunkt för spillovatten till det kommunala nätet är vid korsningen Gösta Ekmans väg/Liljevalchsvägen (Eriksvik). Dimensionerande tappvattenflöde är 8,5 l/s och boendesprinkler beräknas erfordra en minsta tappvattenservis dimension 110 alternativt en sprinklerbassäng. Dimensionerande spillovattenflöde är 10,5 l/s. En ny tappvattenledning med dimension 140/123, 4 PE SDR17 utförs i Kilsvenken från kommunens anslutningspunkt på Saltsjö-Boo sidan till befintlig tappvattenstation i byggnad intill hus 14. En tryckstegringsanläggning för tappvatten placeras här för att försörja lägenheter, vård- och omsorgsboende och restaurang med tappvatten. En tryckstegringsanläggning för sprinkervatten placeras här också för att försörja vård- och omsorgsboendet med vatten till sprinkler.



ungefärlig anslutnings- och släpppunkt för tapp- respektive spillovatten vid Gösta Ekmans väg och Liljevalchsvägen i Eriksvik/Saltsjö-Boo samt planområdets ungefärliga läge. VA-ledningar till fastigheten ligger i Kilsvenken.

Befintlig spillovattenledning dimension 125/102,2 PE SDR11 behålls i Kilsvenken från strandkanten till kommunens anslutningspunkt. Befintlig spillovattenledning skarvas vid strandkanten och dras upp till hus 12 till nivå + 24,2 meter.

Befintlig pumpstation måste ersättas med en ny eftersom den ligger mycket otillgängligt till nedanför branten i söder och nära vattnet med risk för utsläpp av orenat spillovatten vid bräddning. En ny pumpanläggning för spillovatten placeras vid hus 12 för att trycka spillovatten till kommunens anslutningspunkt. Angöring sker via hus 12 men lucka i mark ska finnas så att pumpar kan lyftas upp direkt och inte behöver forslas via huvudbyggnadens entré.

Pumpstationen utförs med dubbla pumpar för ökad driftsäkerhet. Bräddning av pumpstationen kan ske till befintlig bassäng för befintlig pumpstation nere vid strandkanten via självfallsledning S125/102,2 PE. Larm från pumpgrop ska vara kopplat till larmoperatör inte bara egen driftpersonal. Pumpstation för spillvatten får luckor mot körbar yta i anslutning till hus 12. Om bräddning har skett kan spillvatten pumpas tillbaka till pumpstationen via tryckledning ST50/44 PE. Spillvatten från lägenheter, vård- och omsorgsboende och restaurang leds så långt det är tekniskt möjligt med självfall till pumpstationen i hus 12. Den befintliga pumpstationen kommer att behållas som reservaggregat.

Elförsörjning

Det totala effektbehovet avseende el bedöms vara cirka 650 kW. För att klara elförsörjningen krävs att befintlig elnätstation uppdateras. Befintlig elnätstation är placerad i den norra delen av området nära Graningevägen, området säkerställs i planen genom planbestämmelse (E).

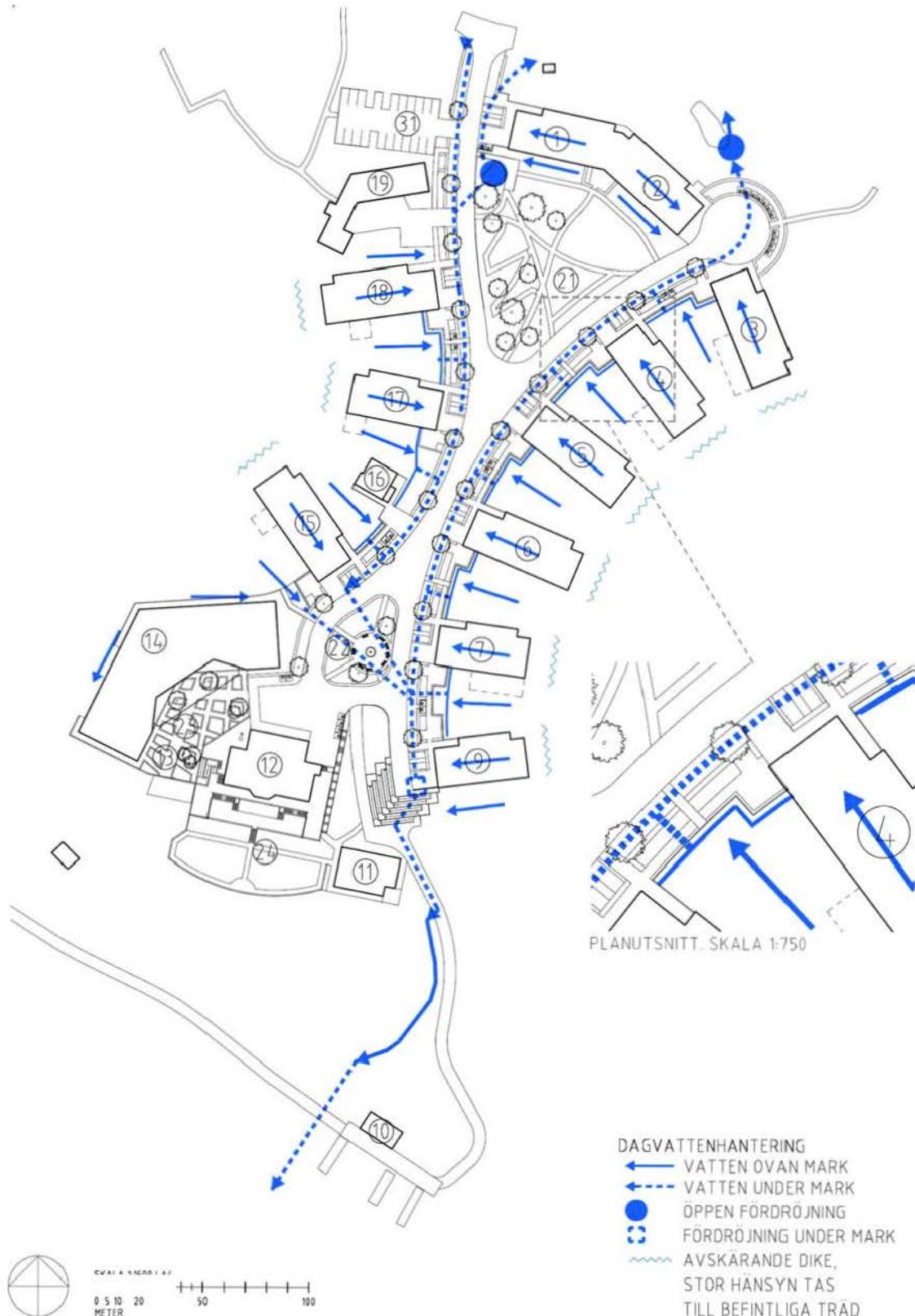
Dagvattenhantering

Dagvattnet omhändertas lokalt med hänsyn tagen till Baggensfjärdens känslighet för organiska föroreningar och tungmetaller. Området är kuperat och koncentrerat till en dalgång. I dalgången finns en vattendelare som leder halva områdets vatten ner mot Baggensfjärden och halva områdets vatten mot Graningevägen och väg 222, Värmdöleden. Utomiljön föreslås gestaltas så att dagvattnet bidrar till estetiska värden i utemiljön. En dagvattenutredning har gjorts inför granskning.

Dagvatten föreslås ledas i delvis ytliga system för att ge ökade förutsättningar för renig, avdunstning och infiltration. Körytor utförs i material som kan infiltrera vatten utan att konkurrera med de funktionsnedsattas möjlighet till god framkomlighet. Körtorna ska ligga i nivå med omgivande ytor så att vattnet kan rinna av körtan utan att dagvattenbrunnar behöver anläggas.

Befintliga träd sparas i största möjliga utsträckning. De hjälper till att bibehålla grundvattennivån.

Dagvatten från de omgivande naturslänerna och takvatten leds av tillgänglighetsskål under mark till kulvert under längsgående parkering. Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och omgivande natursländer leds till dagvattendamm i aktivitetsparken, till våtmarken bakom hus 1 och 2, samt till ett fördröjningsmagasin under mark vid hus 9.



Principerna för dagrattenhantering inom planområdet.

Byggnadstekniskt brandskydd

Utför en gestaltningsprogram med status granskningshandling, daterat 2015-03-27 och upprättat av Wählins arkitekter, bedöms byggnaderna och deras lokalisering i området kunna uppfylla det krav på säkerhet i händelse av brand som anges i 8 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (SFS 2010:900) respektive de egenskapskrav avseende säkerhet i händelse av brand enligt 3 kap 8 § i Plan- och byggförordning (SFS 2011:338). Detta innebär att byggnaderna bedöms kunna projekteras och utföras på ett sätt som innebär att:

1. byggnadens bärighet vid brand kan antas bestå under en bestämd tid,
2. utveckling och spridning av brand och rök inom byggnaden begränsas,
3. spridning av brand till närliggande byggnad begränsas,
4. personer som befinner sig i byggnaden vid brand kan lämna det eller räddas på annat sätt,
5. och att räddningsmanskaps säkerhet vid brand säkerställs.

En förutsättning för byggnadernas brandtekniska dimensionering är att räddningstjänstens insatstid till området är över tio minuter. Inom området planeras en strategiskt placerad brandpost för släckvatten.

Trygghet och säkerhet

God belysning är viktigt för bland annat orientering i mörker och av säkerhets- och trygghetsskäl. Mörkerseendet avtar med åldern varför det i Graninge är extra viktigt att belysningen ägnas stor omsorg. Det centrala stråket genom området ska vara väl ljussatt. Gångvägar kan belysas med pollare. Särskild omsorg läggs kring belysning av de äldre byggnaderna för att framhäva deras kvaliteter och betydelse för upplevelsen av området.

Enskilt huvudmannaskap

Före detta Graninge stiftsgård ligger på en plats som bedöms lämpa sig för seniorbostäder samt vård- och omsorgsboende. Dock ligger platsen avskilt och Graningevägen som leder fram till området förvaltas, efter att den passerat Värmdöleden, av en vägförening och inte av Nacka kommun. Vid kommunalt huvudmannaskap förväntas VA-ledningar placeras under kommunal väg. I aktuellt fall är VA-ledningarna istället placerade i privata sjöledningar. Med anledning av att planområdet inte ansluter till allmän gata och har privata VA-ledningar i vattnet bedöms det vara rimligt att gator, VA, parkeringsplatser och natur inom planområdet, som annars oftast utgör allmän plats, även fortsatt förvaltas av den enskilde fastighetsägaren eller en samfällighetsförening, det vill säga enskilt huvudmannaskap.

Förutsättningarna för att en samfällighetsförening ska kunna sköta dessa anläggningar har beaktats i planarbetet där bland annat pumpstation placeras tillgängligt uppe vid bebyggelsen och inte som befintlig placering i svårtillgänglig terräng i branten ner mot vattnet. Med anledning av att planområdet inte ansluter till allmän gata bedöms det vara rimligt att gator, parkeringsplatser och natur inom planområdet, som annars utgör allmän plats, även här förvaltas av den enskilde fastighetsägaren eller en samfällighetsförening, det vill säga enskilt huvudmannaskap.

Konsekvenserna av enskilt huvudmannaskap för allmän plats ska inte innebära att skötseln skiljer sig från andra allmänna platser i kommunen.

Målområden för hållbart byggande

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och de har varit och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Detta för att på sikt nå ett mer långsiktigt hållbart Nacka. Varje mål följs av en kort motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med fastighetsägaren.

- **Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**

En blandad stad innehåller en mix av bostäder, arbetsplatser, service och attraktiva mötesplatser. Här finns också en blandning av bebyggelsetyper och upplåtelseformer. Graninge ligger på gränsen mellan Nacka och Värmdö, relativt perifert och med mycket skog och vatten i kringlandet. Det är därför inte frågan om en del av en stadsutveckling i egentlig mening men i och med denna och andra projekt i närområdet kommer den här delen av Nacka att bli mer befolkad både av dag- och nattbefolkning. I närliggande Kil uppförs och planeras just nu för både bostäder och verksamheter. Vid Kils gård finns flera småhustomter till försäljning och ett programarbete för ett verksamhetsområde har också påbörjats. I Graninge är tanken att integrera verksamheter och bostäder med fokus på den äldre befolkningen. Tanken är även att försöka öka tillgängligheten för allmänheten att nyttja naturen och vattnet. Detta leder förhoppningsvis både till en ökad rörelse i området med bättre säkerhet men också ökad trygghet som följd, liksom till en större blandning av människor. Viktigt är här att skapa sådana förutsättningar att allmänheten känner sig välkommen. Det är också viktigt att, så långt som möjligt, få olika människor att vilja bosätta sig i området till exempel med hjälp av blandade upplåtelseformer.

Planförslaget bidrar till att uppfylla målet genom att tillföra Nacka kommun en typ av boende som det kommer att finnas ett ökat behov av i kommunen, regionen och landet, i och med en åldrande befolkning och att människor lever längre. Boendeformerna som planeras här kommer också innebära att arbetstillfällen skapas.

Planförslaget innehåller att naturreservatet, tillika Natura 2000-området väster om planområdet och stranden mot Baggensfjärden blir mer tillgängliga. Det här är en unik plats i kommunen och regionen som i större utsträckning kan attrahera besökare och fungera som en mötesplats om det blir mer tillgängligt.

- **En god ljudmiljö**

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. I tät bebyggelse finns möjlighet att göra avstegsfall från riktvärdena men i Graninge som utgörs av gles blandad bebyggelse enligt överskiksplanen finns egentligen inte några sådana möjligheter.

Eftersom projektet gränsar till Värmdöleden kommer bullret från vägtrafiken att utgöra ett stort problem. Att uppnå en god ljudnivå i projektet blir därför en viktig utmaning.

Sammanfattningsvis kan en god ljudmiljö tillskapas i området. De flesta lägenheter får en tyst sida med 50 dB(A) vid den tysta sidan.

- **En levande kulturmiljö**

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som varierar och berikar stads- och landskapsbilden, ger identitet och historisk förankring. Tanken har varit att tillvarata och levandegöra den kulturhistoriska miljön bland annat genom att låta fler få tillgång till den. Den restriktiva hållningen i översiktspolan mot ny bebyggelse i området beaktas med att en bestämmelse om maximalt antal bostäder införs på plankartan så att inte kulturmiljön förvanskas. En antikvarisk utredning har gjorts.

Kulturmiljön bedöms levandegöras genom planförslaget. Boende i de bostäder som planförslaget medger kommer i vardagsmiljön att kunna uppleva hur platsen har nyttjats sedan den togs i anspråk. De kulturhistoriska värdena är främst knutna till två utbyggnads- och ombyggnadsperioder som sträcker sig mellan åren 1909 och 1926 samt mellan 1947 och 1995. Den första perioden är typisk för Nacka/Värmdö där ett stort antal, ofta större, sommarnöjen uppfördes av välbeställda familjer från Stockholm. Även den andra perioden är typisk för denna typ av bebyggelse då de stora villorna under denna period ofta omvandlades till pensionat och kursgårdar. Då så mycket som möjligt av befintlig bebyggelse bevarats kommer dessa kulturhistoriska värden att vara tydligt avläsbara och en viktig del för områdets karaktär.

- **Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet**

Natur- och vattenområden är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt växt- och djurliv. Detta skapar i sin tur uppskattade miljöer för människorna. Parker och natur har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplats och vistelserum. På fastighetens östra del liksom på den intilliggande fastigheten finns en skogsbeklädd höjd med stora träd och höga naturvärden. På fastighetens västra sida finns ett litet naturreservat. En av tankarna med den nya exploateringen har varit att öka tillgängligheten till dessa naturområden och till vattnet. Att genomföra en exploatering vid sådan mark som är extra känslig och i direkt anslutning till ett värdefullt skogsområde medför stora krav. Om tanken samtidigt är att försöka öka tillgängligheten och behålla det rika växt- och djurlivet som råder blir uppgiften än svårare.

Genom planförslaget ökas tillgängligheten till dessa naturområden och till vattnet. Planförslaget bedöms bidra till att fler människor kan komma nära och vistas i dessa värdefulla naturområden samtidigt som värdena skyddas och bevaras.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 2 och 4 till förordningen om MKB 1998:905.

Som underlag för bedömningen har följande information funnits tillgänglig: riksintressen för farled, kulturmiljö och kust- och skärgård, strandskyddsområden, naturminnen, naturreservat, Natura 2000-områden, Skogsstyrelsens inventering av naturvärden, data från Östra Sveriges luftvårdsförbund samt data från Svealands kustvattenvårdsförbund.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innehåller en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sammanfattning av till planen hörande miljöredovisning

Landskapsbild och kulturmiljö

Området förvandlas från stiftsgård till bostadsområde med vård och omsorgsboende. Tillkommande bebyggelse med tillhörande anläggningar innehåller en stor förändring av landskapet. De äldre byggnaderna kommer dock till största delen att behållas vilket gör att man kan läsa av områdets olika tidsepoker. De äldre byggnaderna blir viktiga landmärken att orientera sig efter. Husen har placerats i skogskanten vilket innehåller att naturmarken får ge plats åt bostadsgårdar och nya grönytor av parkkaraktär. Byggnaderna i den södra delen kommer att vara synliga mot vattnet, men den gamla huvudbyggnaden kommer att vara kvar som den mest dominerande byggnaden.

Naturvård, mark och vegetation

Stora delar av befintlig naturmark kommer att skyddas som naturmark i detaljplanen, samtidigt kommer naturmark med höga biologiska värden att försvinna. Den västra delen av delområde 2 (i skogsstyrelsens inventering) kommer att påverkas i stor omfattning. Området är en del av en värdekärna för talltacka. Delområde 5 påverkas också i stor utsträckning i och med att lövträd med höga naturvärden försvinner. De har bedömts vara värdefulla i skärgårdslandskapet och hade kunnat bli ett komplement till de stora ekbackarna i Velamsund och Farstaområdet i Värmdö kommun. Ett område där återplantering av ek ska göras har därför införts på plankartan. Värdefulla träd i anslutning till bebyggelsen har mätts in och skyddas med bestämmelser i detaljplanen.

Rekreation, friluftsliv och gång- och cykelstråk

Naturmarken på höjderna, vägarna inom området och stigen mot vattnet och vidare mot naturreservatet utgörs av allmän plats och ska vara öppna för allmänheten. Hur allmäntillgängligt området kommer att upplevas är beroende av utformningen av stråket samt hur marken sköts. Boende i området kommer att erbjudas goda möjligheter till rekreation. De som inte kan ta sig ner till stranden eller upp på bergen kan istället använda vistelseytorna mellan husen som utformas som

parkmiljöer. Den övre delen av området är relativt plan vilket innebär goda förutsättningar att skapa en tillgänglig miljö kring bostäderna och verksamheterna. Gångvägen mot vattnet kommer dock att bli mycket brant med inslag av trappor.

Dagvatten och ytvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Åtgärder kommer att vidtas så att vattenstatusen i Baggensfjärden inte påverkas negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan bland annat orsaka stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, till exempel trafik.

Buller från spårtrafik och vägtrafik är av olika karaktär. För spårtrafik är det i allmänhet den maximala ljudnivån när tåget passerar som är av störst betydelse för störningsupplevelsen. Vägtrafik har en karaktär av brus, framförallt vid stora trafikmängder, därmed är den ekvivalenta ljudnivån oftast avgörande för störningsupplevelsen.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder är:

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
Ekvivalentnivå Maximalnivå		
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärdens)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: *Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

Länsstyrelsen i Stockholms län har med Stockholms stadsbyggnadskontor, Stockholms miljöförvaltning och Ingemansson Technology AB tagit fram ett dokument angående trafikbuller. Dokumentet gäller primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I dokumentet anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall för bostäder. Avsteg kan accepteras i tätort och där det finns god kollektivtrafik.

Avstegsfall A: Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

Avstegsfall B: Utöver avstegen i fall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

För att i detaljplanen säkerställa en god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelser:

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. För enstaka lägenheter kan dock högre ljudnivå accepteras på den bullerdämpande sidan, dock högst 55 dBA.

Varje lägenhet ska ha tillgång till en balkong/uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 26 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 41 dBA mellan klockan 22.00 - 06.00.

Risker

Norr om planområdet passerar väg 222, Värmdövägen. Eftersom vägen är primär transportled för farligt gods, har Trafikverket riktlinjer för hur ny bebyggelse nära vägen ska hanteras.

Riktlinjerna är följande:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas.
- Vid bebyggelse närmare vägen än 100 meter ska risksituationen bedömas.

Avsteg från riktlinjer kan eventuellt göras beroende på:

- Vilken typ av bebyggelse som ligger i anslutning till vägen.
- Hur bebyggelsen är utformad.

Eftersom den planerade byggnaden närmast Värmdövägen kommer cirka 75 meter från vägkanten ska risksituationen bedömas. Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte ha förhödda risker att bli utsatt vid en olycka där transporter med farligt gods är inblandade på grund av att planområdet ligger cirka 10 meter högre än Värmdövägen.

Strandskydd

Strandskyddet för området har tidigare varit 300 meter men har i länsstyrelsens beslut 2014-01-24 blivit 100 meter på stora delar av fastigheten, dock ej i den nordvästra delen. I områdets norra del, där 300 meters strandskydd fortfarande gäller, tas en mindre del natur i anspråk för en parkering. Syftet med parkeringen och motivet att häva strandskyddet är att öka tillgängligheten till intilliggande naturreservat. I de södra delarna av planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom blivande kvartersmark, lokalgrada och inom ett begränsat vattenområde. Dessa områden anges på plankartan

med B₁D₁H₁E₁, B₁C, B₁P, lokalgata och är skrafferade samt bryggorna markerade med W₁, W₂ och W₃. Motiveringen att upphäva strandskyddet för delar av den blivande kvartersmarken och allmän plats (lokalgatan) är att området redan idag är ianspråktaget för bostadsändamål och senare som stiftsgård. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand-skyddets syften”. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark i övrigt, det vill säga för större delen av natur, och gångvägar liksom inom ”W”-betecknade vattenområden. Området närmast Baggensfjärden är planlagt som natur-område där strandskyddet fortfarande gäller. Bild på sidan 52 visar var strandskyddet föreslås upphävas.

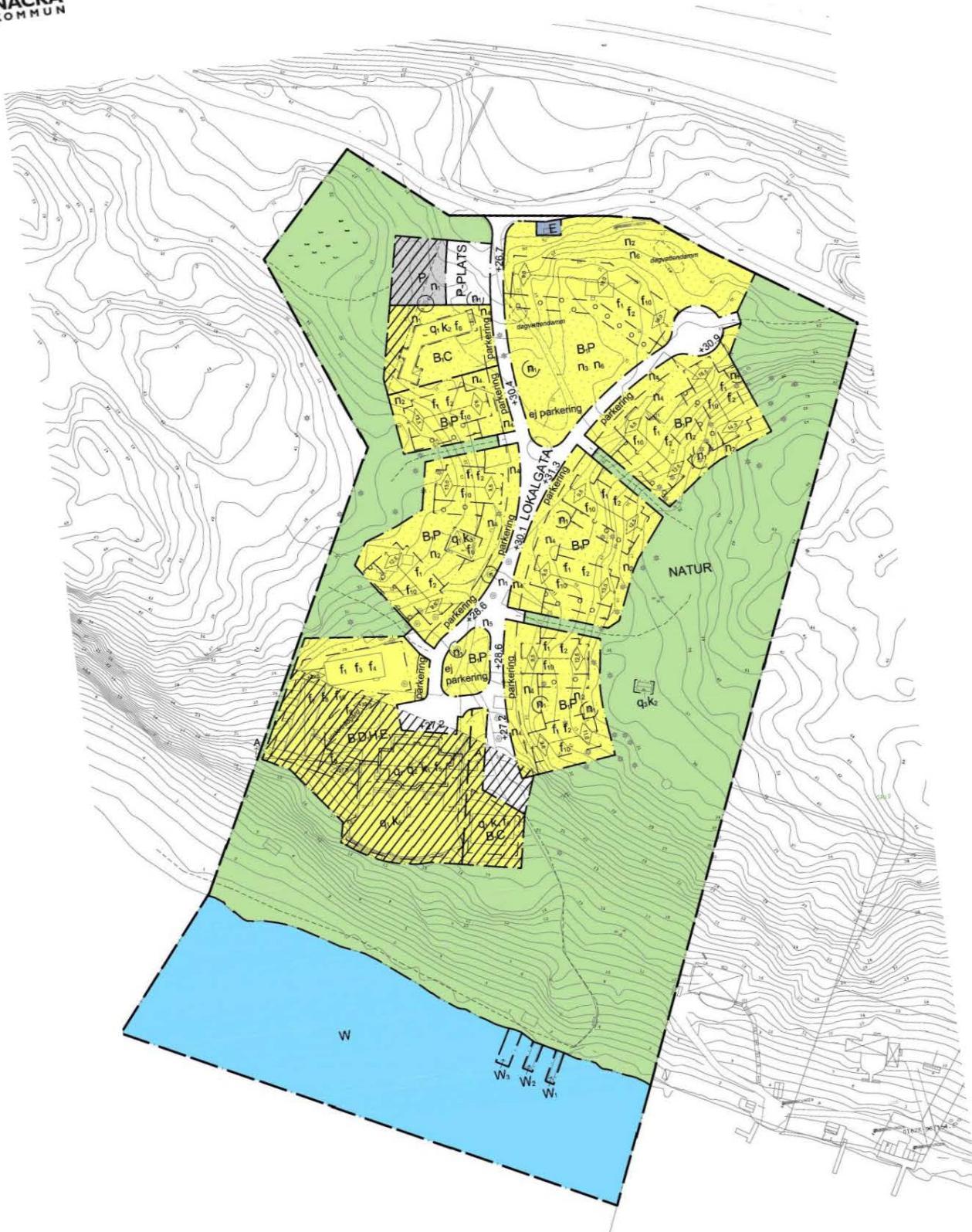
Idag finns två befintliga bryggor på fastigheten. Planen föreslår ytterligare en brygga. Upphävande av strandskydd för bryggorna gäller dels för de två befintliga bryggorna samt för den föreslagna nya bryggan, strax nordväst om de befintliga bryggorna. Tanken är att de två befintliga bryggorna ska fungera som angöringsbryggor för båtar, den ena för större båtar i reguljärtrafik och den andra för mindre båtar. Med dessa bryggor möjliggörs angöring till området även med båt och därmed förhoppningsvis även ett minskat bilberoende till området. Den nya bryggan som föreslås är tänkt som badbrygga. Alla bryggorna kommer att vara tillgängliga för allmänheten genom att dessa inte får stängsas in. Detta förtydligas i planbestämmelsen, där texten kompletteras med ”eller på annat sätt privatiseras.”

Strandzonen består av grova stenar och sand. Kuststräckan är mycket utsatt för den förhärskande vindriktningen - sydvästlig vind. Vid sydvästlig vind kan det vid det aktuella strandområdet bli kraftig sjö. Därför är inte en långvarig förtöjning vid bryggorna något som rekommenderas. Bottnarna i det område där strandskyddet föreslås upphävas består av erosionsbottnar och har ett begränsat växt- och djurliv.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär att området kommer att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverkan på växt- och djurlivet kommer att bli begränsat. Som särskilt skäl för den nya bryggan åberopas MB 7 kap 18 c § pkt 3 att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Det innebär att inga ökade flöden kommer att uppstå från planområdet. Dagvatten som avrinner söderut kommer att kulverteras när dagvattnet passerar den befintliga vägen ner mot vattnet liksom den befintliga strandpromenaden. Syftet med denna begränsade kulvertering är att öka tillgängligheten för allmänheten till strandområdet genom att förhindra att denna del av strandpromenaden blir vattensjuk.

För det markområde som gränsar till bryggorna, illustration sidan 37, behöver dispens från strandskyddet sökas. Området är redan ianspråktaget, här finns idag både en mindre byggnad liksom en grillplats. Tanken är att platsen framöver ska utgöra angöring med båt från vattensidan och en välkomnande entré. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför viktig. Utformningen måste således understödja detta.



För skräffade ytor på bilden ovan föreslås strandskydd upphävas liksom för de tre bryggorna. Fram till årskiftet 2014/15 gällde 300 meters strandskydd, men vid tidpunkten för planerat antagande har strandskyddet på land justerats till 100 meter på den södra delen av fastigheten och fortsatt utökat strandskydd om 300 meter på den nordvästra delen av fastigheten, vilket är det som redovisas ovan.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger nära avfarten från Värmdöleden, men bilvägen dit är lång eftersom det krävs att man kör via samhället Insjön och därefter via Graningevägen, en sträcka på cirka fyra kilometer. Separata gång- eller cykelvägar till planområdet finns inte. Ur den här aspekten kan planområdet sägas vara rumsligt segregerat från omgivningen. Det innebär att det är få mäniskor som inte bor eller besöker någon som bor här, som kommer att vistas i eller passera genom området. Boende i området kommer att möta mycket få andra mäniskor än de som bor här.

Ur kommunikationshänseende är platsen svår att ta sig till förutom med bil. Närmsta busshållplats ligger en knapp kilometer från planområdet. Vägen från planområdet till busshållplatsen saknar trottoar och belysningen är begränsad vilket gör platsen mer otillgänglig. Boende och besökare till de boende samt de som arbetar i området är till stor utsträckning hänvisade till bil då alternativen är mycket mer tidskrävande och ansträngande. Det bedöms som osannolikt att någon som bor, besöker eller arbetar här mer än någon enstaka gång använder sig av kollektivtrafik, går eller cyklar för att ta sig till och från platsen.

Tillgängligheten till naturreservatet ökar vilket är positivt.

Trafik

Enligt framtagen trafikberäkning kommer cirka 430 fordon per dygn att alstras av området, det vill säga 215 fordon till och 215 fordon från området. Det ska jämföras med cirka 50 fordon per dygn idag, det vill säga 25 till och 25 från området. Trafiken bedöms alltså öka cirka 8 gånger jämfört med idag.

Enligt nyligen gjorda trafikräkningar på Graningevägen uppgår trafiken här till cirka 80 fordon per dygn (40 fordon per dygn i vardera riktningen) i ett snitt väster om infartsvägen till före detta Graninge Stiftsgård och till cirka 50 fordon per dygn öster därom. När området är färdigbyggt och inflyttat bedöms dessa värden uppgå till totalt cirka 400 fordon per dygn i snittet väster om infartsvägen till före detta Graninge Stiftsgård och till cirka 100 fordon per dygn öster därom.

Under maxtimmen bedöms biltrafiken på Graningevägen uppgå till cirka 70 fordon/timme varav cirka 50 fordon per timme i mest belastad riktning. Antalet personer som kommer att ta sig till och från området med buss bedöms till ett 50-tal per dygn (25 i vardera riktningen) och antalet taxiresor (inklusive färdtjänst) bedöms uppgå till ett 70-tal per dygn (35 i vardera riktningen).

För att möta den ökade trafikalstringen för exploateren dialog med fastighetsägare längs Graningevägen om att tillskapa ett antal mötesfickor längs med vägen.

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.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2015
KF antagande	4:e kvartalet 2015
Laga kraft	1:a kvartalet 2016
Byggstart	1:a kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under första kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Ansökan om bygglov inför byggstart kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft.

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 upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå ifrån att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. Anledningen till att genomförandetiden inte är kortare än 10 år är för att säkerställa att området med planerad bostadsbebyggelse för senior-, vård- och omsorgsboende får möjlighet att etablera sig.

Ansvarsfördelning

Det åligger exploateren att iordningsställa alla anläggningar inom planområdet. Det är således också exploateren som ansvarar för att ombesörja att skötsel och underhåll av området sker.

Inom planområdet kommer således enskilt huvudmannaskap råda för alla allmänna anläggningar såsom vatten och avlopp, väg, stigar. En gemensamhetsanläggning för området kan bildas vilken kommer att ha ansvar för det enskilda huvudmannaskapet. Innan en avstyckning av fastigheten kan ske ska en gemensamhetsanläggning med ansvar för allmänna anläggningar ha bildats. Nacka Energi kommer att vara huvudman för det allmänna elnätet.

I övrigt handläggs mark-, exploaterings- och genomförandefrågor av mark- och exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun. Alla ansökningar för lov och fastighetsrättsliga åtgärder ansöks av exploateren.

Fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploaterören. Det reglerar bland annat att kostnaden för planarbetet bekostas av exploaterören.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploaterören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. För ett byggherreprojekt, såsom även i detta fall, står byggherren/exploaterören för alla kostnader som härrör till planen.

Även andra rättsliga förfaranden såsom fastighetsbildningsåtgärder, fastighetsreglering, servitut/ledningsrättshantering med mera kan bli aktuella i ett skede längre fram.

Avsikten är att all allmän platsmark, inklusive naturmarken ska skötas enskilt, ansvaret ligger således på fastighetsägaren inom planområdet. I framtiden kan det uppstå ett behov för en gemensamhetsanläggning i och med en styckning av fastigheten.

En gemensamhetsanläggning, som ansöks av exploaterören, kommer att bildas. Avsikten är att all allmän platsmark, inklusive naturmarken, ska skötas av denne.

Tekniska åtgärder

Eftersom både allmänna anläggningar inom planområdet samt VA och väg angränsande till fastigheten har enskilt huvudmannaskap kommer kommunen inte att utföra eller ansvara för några tekniska åtgärder inom projektet. Kommunen kommer dock att följa och kontrollera byggnationen av allmän platsmark. I exploateringsavtalet kommer regleras att kommunens omfattningsbeskrivning innehållande eventuella generella standarder för tekniska anläggningar ska följas.

Hela utbyggnaden kommer att ske i privat regi och på privat mark. VA-försörjningen kommer fortsatt att ske via fastighetens privata sjöledningar som ansluts i Eriksvik till det kommunala nätet. Uppgradering av VA-anläggningen, liksom andra tekniska upprustningar i området, åligger exploaterör att åtgärda och bekosta. Kommunen åtar sig att i anslutningspunkten i Eriksvik kunna ta emot spillvatten för beräknad exploateringsgrad om maximalt 190 lägenheter. Ersättning för detta utgår med för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Exploaterören ansvarar för att befintlig maxkapacitet av spillvatten i kommunens anslutningspunkt inte överskrids.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Lena Nordenlöw	planarkitekt	planenheten
Helena Fältén	projektledare	exploateringsenheten
Erik Isacsson	planeringsarkitekt	Tengbom (konsult)
Fredrik Legeby	planeringsarkitekt	Tengbom (konsult)
Per Sundin	bygglovarkitekt	bygglovenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	trafik- och vägenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	park- och naturenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Per Johnsson	VA-ingenjör	teknik VA-planering
Victor Strömberg	lantmätare	Lantmäteriet
Helena Joseph	kommunikatör	stadsbygnadsstaben

Övriga:

Henry Fors	VD	Brinova
Per Wählén	arkitekt	Wählén
Torbjörn Lundell	arkitekt	Wählén
Mats Sundbom	VD	Silver Life AB

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

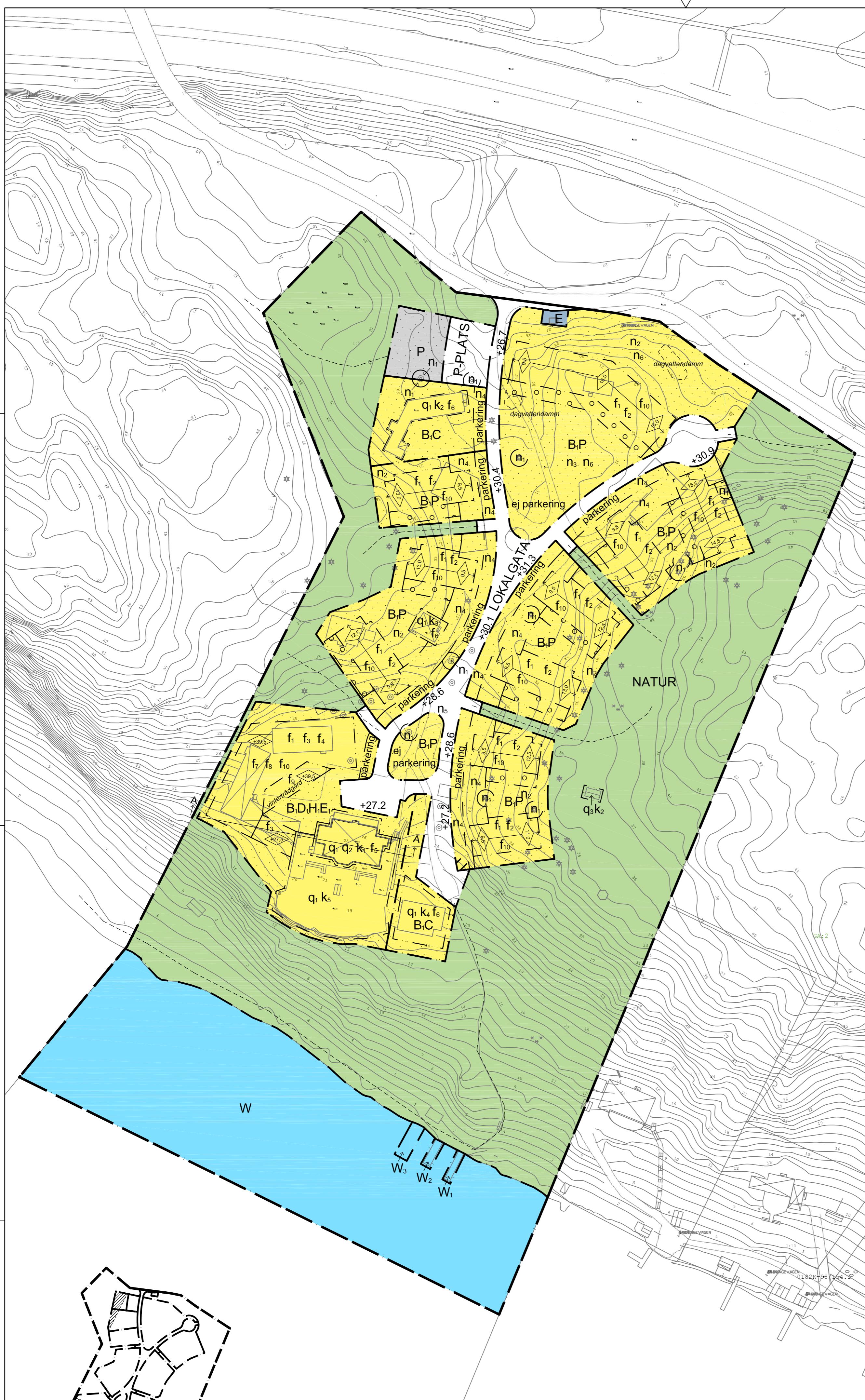
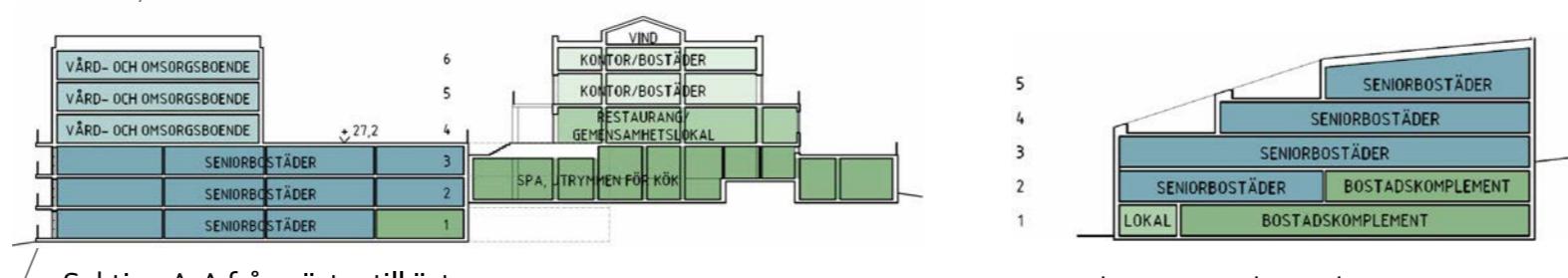


Illustration - strandskydd upphävs inom skräffera område

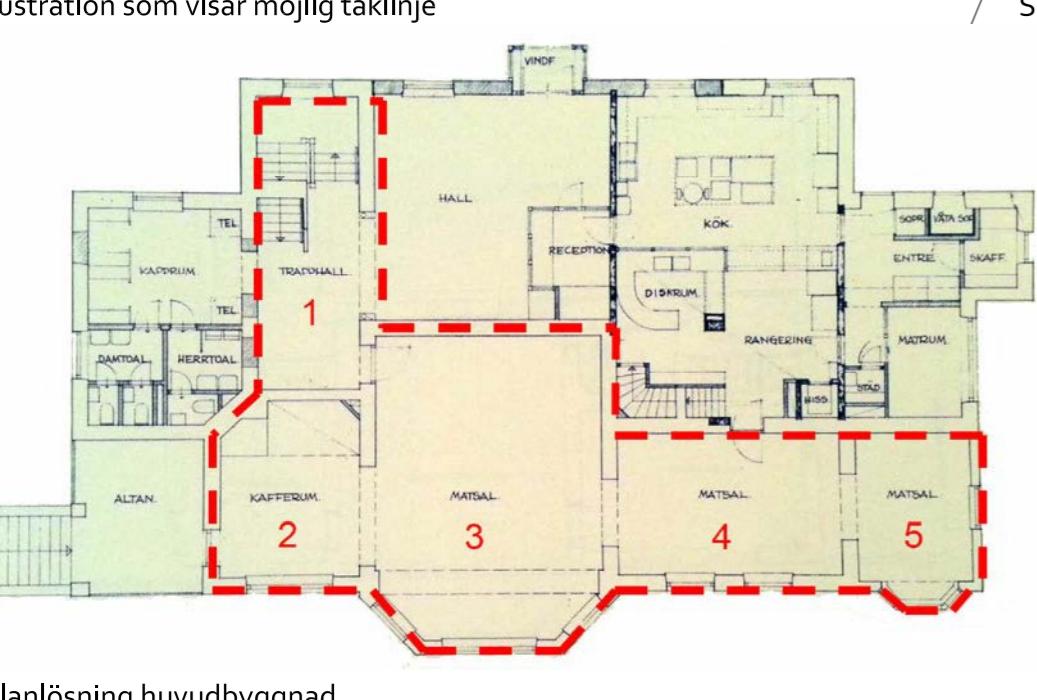
Linje från vilken byggnadens taklinje får avvika maxmåttet en meter i höjd. Avvikelse får inte ske vid fasad.



Illustration som visar möjlig taklinje



Typsektion seniorbostäder



Planlösning huvudbyggnad

PLANBESTÄMMELSER, fortsättning**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

Marklov för fällning, beskärning eller ingrepp i rotzonerna på träd får ges om det finns särskilda skäl, t.ex. risk för liv och egendom. Se planbeskrivning sid 17-19. Vid eventuell fällning ska det från trädet placeras inom allmän plats, NATUR.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, W, W₁, W₂, W₃ och lokalgata. Se illustration och planbeskrivning sid 50-52.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje, föreslagen stig
dagvattendamm
Illustrationstext

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**Allmänna platser**

LOKALGATA	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkeringsplatser
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

BDHE	Seniorbostäder samt vård- och äldreomsorgsbostäder. Restaurang eller gemensamhetslokal ska finnas i huvudbyggnadens gatuplan. Se sektion A-A från väster till öster. Pumpstation för spölvatten ska finnas med direktkomst utifrån.
BP	Seniorbostäder. Lokal ska inrymmas i markplan mot allmän plats. Se typsektion seniorbostäder. Garage ska finnas.
BC	Seniorbostäder och centrumändamål. Ej hotell.
E	Tekniska anläggningar
P	Parkeringsplatser

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W ₁	Angöringsbrygga för större båt, passagerartrafik. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras.
W ₂	Angöringsbrygga för mindre båt. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras.
W ₃	Badbrygga. Bryggan får inte stängas in eller på annat sätt privatiseras.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

n₀ Markbeläggning ska utgöras av plattor eller marksten, av sten eller betong
+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (höjdsystem RH 2000)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**Mark och vegetation**

n ₁	Naturvärdesträd. Trädet får ej fällas. Beskärning av grenar och ingrepp i rotzonen kräver marklov. Riskrädd får fällas efter särskild prövning.
n ₂	Tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken, belägna 4 meter eller längre från fasad för ej fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.
n ₃	Plantering av ekar ska ske
n ₄	Plantering ska finnas. Fördjörning av dagvattentunnlar får ske under mark.
n ₅	Dagvattendamm ska finnas. Hantering av utfyllnad se gestaltningsprogram sid 41.
parkeringsplats	Parkeringsplatser ska finnas
ej parkering	Parkeringsplatser får inte finnas

UTNYTTJANDEGRAD

Maximalt tillåtna antal lägenheter är 190

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

—	Mark där byggnad ej får uppföras. Pumpstation för spölvatten får finnas under mark.
○ - ○ - ○ -	Marken får byggas under med planterbar bjälklag. Se sid 29 i planbeskrivningen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**Utförning**

← 9,6 → 13,5 Högsta totalhöjd för gavelfasader. Den tänkta linjen mellan gavelfasaderna får avvika med maximalt en meter (se illustration som visar möjlig taklinje). Utöver detta får mindre tekniska installationer finnas i begränsad omfattning.

← +13,5 → Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver detta får tekniska installationer finnas i begränsad omfattning. Dessa ska i möjligaste mån kläs i samma material som taket.

Utseende

f ₁	Ny bebyggelse ska utformas med gröna tak av sedum eller liknande material
f ₂	Ny bebyggelse ska utformas med fasader av träspån. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 24.
f ₃	Sockelfasad mot söder ska utformas i sten liknande sockel på befintlig, angränsande terrassanläggning. Se gestaltningsprogram sid 20-21.
f ₄	Ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä. Fasaden får ej täckmålas. Se gestaltningsprogram sid 16-17.
f ₅	I händelse av brand skall ny byggnad erhålla samma volym som äldre befintlig. Formspråket kan vara nutida men hämta karaktärsdrag från ursprungsvillans arkitektoniska egenskaper.
f ₆	I händelse av brand skall ny byggnad erhålla motsvarande volym som äldre befintlig
f ₇	Ny bebyggelse ska utformas med glasade hörn och stora fönsterpartier. Se gestaltningsprogram sid 19.
f ₈	Ny bebyggelse ska utformas med veckade gavlar
f ₉	Ny vinterträdgård ska utformas med konstruktion som underordnar sig vårdbyggnaden arkitektoniskt. Se gestaltningsprogram sid 18-19.
f ₁₀	Nya byggnader får inte ha utanpåliggande balkonger

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k ₁	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjligt. Tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k ₂	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k ₃	Underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad, maximalt 50 kvm, underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.
k ₄	Underhåll och ändring av anläggningen ska utföras på ett sådant sätt att utseende, form, material och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutlåtande eller i ett utförande som är typiskt för anläggningens tillkomsttid. Se byggnadsspecifika karaktärsdrag sid 16 i planbeskrivningen.

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMråDEN

q ₁	Särskilt värdefull byggnad/byggnadsverk enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden/förvaringen får inte rivas.
q ₂	Ursprunglig planlösning huvudbyggnad. I rum 1-5 ska planlösning, originaldetaljer, byggnadsdelar och andra ytskick bevaras enligt det som är definierat enligt sida 14-15 i planbeskrivningen.
q ₃	Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas, eller byggas till.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. För instakta lägenheterna kan dock högre ljudnivå accepteras på den bullerdämpade sidan, dock högst 55 dB(A). Varje lägenhet ska få tillgång till en balkong/uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) och maximal ljudnivå i boningsrum inte överstiger 41 dB(A) mellan klockan 22.00-06.00.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförandetid**

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge stiftsgård i Boo Nacka Kommun

Planenheten mars 2015

Rev 2015-06-30

Justerad 2015-08-28

Angela Jonasson

tf planchef

Lena Nordenlöw

Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Gestaltningsprogram

KFKS 2013/751-214
Projektnr. 9432

Tillstyrt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2015-08-28

Dnr KFKS 2013/751-214
Projekt 9432

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Idén i projektet är att erbjuda seniorboenden med nära tillgång till vård- och omsorg så att personen ska kunna bo kvar i området även om vårdbehovet ökar. En samverkan mellan fastighetsägare, kommun och vårdgivare i detta tidiga skede gör att projektet kan skräddarsys för bästa möjliga lösning. Det stärker också möjligheterna att projektets syfte kan förverkligas.

Det övergripande syftet med planarbetet är att pröva lämpligheten i att utveckla detta ur natur- och kulturhänseende intressanta område med mer bebyggelse. Det specifika syftet med planen är att pröva uppförandet av ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder, på fastigheten Kil 1:5, där idag Graninge stiftsgård är belägen.

Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Exempel på frågeställningar som beaktats i sammanhanget är parkeringsmöjligheter för besökare och allmänhetens tillträde så att området känns öppet och välkommande.

Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader varav huvudbyggnaden ritades 1909 av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits. Bebyggelsen uppfördes ursprungligen som sommarhus men har under senare år använts som stiftsgård i Stockholms stift.

Hela området har en känslig miljö med höga kultur- och naturvärden. I kulturmiljöprogrammet beskrivs området som ett landmärke. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll. Lämpliga skyddsbestämmelser har därför införts.



Detaljplanen var ute på samråd vid årsskiftet 2014/15. Många av remissinstanserna var positiva till etablering av nya senior- och omsorgsbostäder eftersom det råder brist på dessa i Nacka. De flesta var även positiva till utformningen av förslaget. Kringboende och vägföringen framförde oro kring vägens standard och flera tyckte att området ligger för perifert i förhållande till kollektivtrafikförsörjning.

Ändringar efter samråd

Granskningsförslaget såg i huvudsak ut som i samrådet. Förslaget kompletterades med en dagvattenutredning och efter påpekande från Länsstyrelsen gjordes även en arkeologisk undersökning av området. Inga arkeologiska lämningar hittades. Vård- och omsorgsbyggnadens byggrätt utökades med fyra meter på bredden för att inrymma en bättre planlösning. Bestämmelser infördes som kräver att den nya byggnaden ska ha veckade gavlar och glasade hörn för att minska den upplevda storleken. Detaljplanen medger också att en vinterträdgård i tre plan kan uppföras som tillför stora kvaliteter för de boende. Vinterträdgården ska utföras i en lätt och luftig konstruktion.

Bakgrund

Kommunen har tagit ställning till synpunkterna från samrådet och arbetat fram en ny version av förslaget. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 22 april 2015 att ställa ut det nya förslaget för granskning, protokoll § 78, sidan 13. De som berördes kunde lämna synpunkter mellan den 5 maj 2015 till och med 2 juni 2015. Under granskningsperioden upptäcktes några mindre fel i handlingarna som meddelades remissinstanser och allmänhet under granskningstiden. Den 18 maj skickades ett brev till berörda om att planbeskrivning, gestaltningsprogram och plankarta korrigeras under granskningsperioden gällande parkeringssituationen och illustrationen kopplad till strandskyddet. Ändringarna var av redaktionell art och påverkade inte innehållet i plankartan eller bestämmelserna i denna. För att förtydliga vad som ändrats genomfördes en andra granskningsomgång. Det korrigerade detaljplaneförslaget fanns tillgängligt för en andra granskning från och med den 1 juli 2015 till och med den 26 juli 2015.

Inkomna synpunkter under granskning I

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Vattenfall

Följande kommunala nämnder och övriga myndigheter har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Natur- och Trafiknämnden
- Trafikförvaltningen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- SPF Seniorerna i Boo
- PRO
- Nacka Miljövårdsråd



Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på planförslaget:

- Ägarna till Kil 1:10

Inkomna yttranden utan erinran

Vattenfall Eldistribution AB:

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Länsstyrelsen i Stockholms län har följande synpunkter:

Länsstyrelsen har fått in förslag till detaljplan med ovanstående rubricering för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Planen syftar till att pröva lämpligheten i att utveckla Graninge stiftsgård, ritad 1909, ett ur natur- och kulturhänseende intressant område, med mer bebyggelse för vård- och om- sorgsboende liksom för seniorbostäder. Förslaget innehåller ca 180 lägenheter, varav ca 54 stycken är vårdboende. Syftet är också att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och det intilliggande naturreservatet. Översiktsplanen anger för området ”Gles blandad bebyggelse”, där stiftsgårdens verksamhet bör få möjlighet att utvecklas, men i övrigt inte ny bebyggelse bör tillkomma. Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över detaljplaneförslag den 3 februari 2015.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen enligt 5 kap. 22 § PBL yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär bland annat att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) inte tillgodoses, en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs, strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämnning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gav i samrådsskedet råd och synpunkter på frågor som bland annat berör Länsstyrelsens prövningsgrunder. Länsstyrelsen bedömer att synpunktarna i stora drag beaktats, men har återstående synpunkter avseende miljökvalitetsnormer för vatten och strandskyddsupphävande.

Med beaktande av dessa frågor, som utvecklas nedan, bedömer Länsstyrelsen utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen enligt 11 kap. 10§ PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet återstående synpunkter nedan avseende miljökvalitetsnormer för vatten och strandskyddsupphävande.



Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet att det behöver redovisas att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas med den föreslagna markanvändningen. Därefter har en dagvattenutredning presenterats, där det framhålls att det är möjligt att begränsa påverkan på vattenstatusen i Baggensfjärden under förutsättning att dagvattenanläggningarna dimensioneras bland annat utifrån de förutsättningar som finns på plats. Det behöver även framgå av detaljplanen att kommunen bedömer att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas med den föreslagna markanvändningen.

Strandskydd

Inom planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B), vattenområde (W1, W2, W3) och allmän plats (lokalgata). Länsstyrelsen anser att de särskilda skälerna tydligare behöver motiveras utifrån de lagliga förutsättningar som regleras i 7 kap. MB. Det är enligt nuvarande skrivning inte tillräckligt tydligt motiverat att alla delar där strandskydd föreslås upphävas redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För område med användningsbestämmelsen NATUR kan dispens från strandskyddsbestämmelserna komma att behövas för anläggningar för VA och dagvatten samt för strandpromenad och andra gångvägar. För att ta reda på om planen är genomförbar i dessa delar, kan det vara lämpligt att ansöka om dispens för dessa åtgärder innan planen antas. Om ett mindre område för befintlig byggnad och planerat bryggdäck vid bryggplatsen läggs ut som kvartersmark kan ett upphävande av strandskydd istället prövas i samband med planen, om kommunen finner att särskilda skäl föreligger för ett upphävande och att det kan motiveras.

Planenhetens kommentar. Ett förtydligande i frågorna gjordes till granskningssomgång två. Se svar på inkomna synpunkter under granskning 2, sidan 14-15.

2. Natur- och trafiknämnden har följande synpunkter:

Parkeringstal

Totalt inom detaljplaneområdet planeras 175 bilparkeringsplatser. Av dessa är 120 platser tänkta att användas av de som ska bo i de 136 planerade seniorlägenheterna. Det innebär ett parkeringstal på 0,88 bpl per bostad (exklusive besöksparkering). Resterande 55 bilparkeringsplatser är avsedda för besökare till de boende och personal till vårdboendet samt besökande till restaurang och naturreservat. Det angivna parkeringstalet i planbeskrivningen är felaktigt baserat på 126 seniorboenden.

Detaljplaneområdet ligger inom zon C enligt Nacka kommunens gällande parkerings-tal, vilket innebär för lägenheter med upp till 2 rok ett rekommenderat parkeringstal på 1,2 bpl per bostad (inklusive besöksparkering). Om detta parkeringstal skulle tillämpas innebär det 163 bilparkeringsplatser för boende samt besökande till de boende. Detta innebär att av de planerade 175 bilparkeringsplatserna det endast skulle finnas 12 bilparkeringsplatser kvar för personal och besökande till vårdboendet samt besökande till restaurang och naturreservat vilket är för få.

Antalet planerade cykelparkeringsplatser (99 st enligt planbeskrivningen) är också färre än vad som rekommenderas enligt kommunens parkeringstal. Parkeringstalet för cykel



är 2 cpl per bostad vilket innebär 252 platser. Därför krävs ytterligare cykelparkeringsplatser för personal och besökare till naturreservat och restaurang.

Att parkeringstalen för denna detaljplan är lägre än kommunens rekommenderande kan dock anses rimligt. Detta eftersom kommunens parkeringstal inte tar hänsyn till att de planerade lägenheterna är seniorboende och avsedda för en äldre målgrupp och därför inte är direkt tillämpbara i detta fall.

Natur- och trafiknämnden ser dock med viss oro på de lägre parkeringstalen eftersom detaljplaneområdet ligger avskilt utan god tillgänglighet till kollektivtrafik. Konsekvenserna av ett för lågt parkerings tal kan leda till att besökare till exempelvis restaurang och naturreservat får svårt att hitta lediga platser. Risken är att bilar parkeras olämpligt på omkringliggande gator och att framkomligheten samt tillgängligheten i området försämras. Det är därför viktigt att ett samutnyttjande av de planerade parkeringsplatserna möjliggörs. Till exempel kan samma parkeringsplats användas av de som besöker restaurangen på kvällen och de som under dagen besöker boende på vårdboendet.

Gångfartsgatan

Gatan som leder igenom det planerade området är i planbeskrivningen benämnd gångfartsgata men bedöms inte vara utformad som eller uppfylla kriterier för att vara ett gångfartsområde. Gångfartsområden är endast lämpligt där ett begränsat antal fordon måste framföras på platser där många människor är i rörelse. Gångfartsområdet riskerar att förlora sitt syfte med följd att den låga hastigheten inte efterlevs. Det är bättre att reglera med hastighetsbestämmelser och utforma gatumiljön på ett sätt som inbjuder till låga hastigheter. Denna synpunkt togs även upp i samrådet och planenheten svarade då i samrådsredogörelsen att gatan är planlagd som lokalgata och att planförslaget ska förtydliga detta. Det har inte gjorts utan gatan är i planbeskrivningen benämnd som gångfartsgata eller gågata och i gestaltningsprogrammet som ett gångfartsområde.

Avfall

Principskissen som visar hur sophämtningen i området planeras gå till stämmer inte med de regler som finns för att kunna tömma behållarna. När det byggs ska riktlinjerna för utformning följas, dvs det ska var minst 1 m fritt runt behållarna på marken samt vid lyft ska ett säkerhetsavstånd på 2 m från omgivande hinder såsom entré tillämpas. Vidare får angöringsplatsen inte ligga så att parkerade bilar förekommer mellan hämtfordon och behållare. Behållarna ska placeras så att avståndet mellan hämtfordon och behållare inte överskrider 6 m. Eftersom det planerade soprummet ligger långt från möjlig angörings yta för hämtfordon så utgår vi från att avfallet lämnas till de bottentömmande behållarna som är planerade via internhantering.

Planenhetens kommentar. Parkering: Gällande parkeringsnormen har planhandlingarna under granskning 2 förtydligats och inrymmer nu ytterligare tio parkeringsplatser, det vill säga totalt 175 stycken. Detaljplanen ger dessutom möjlighet att anordna ytterligare ett antal parkeringsplatser om det skulle visa sig nödvändigt. Ett av planens syften är att öka allmänhetens tillgänglighet till området och därför finns en parkeringsyta i områdets norra del som



är tänkt att samnyttjas med besökare till naturreservatet, en förbättring jämfört med dagens situation då det inte finns några parkeringsplatser alls för besökare till naturreservatet. De boende i det framtida Graninge kommer dessutom att ha tillgång till bilpool vilket normalt brukar få till följd att färre boende kommer att välja att ha egen bil.

Cykelplatser: Möjligheten finns att anordna fler cykelplatser så att kommunens normer uppnås.

Lokalgata: Vad gäller gatan så kvarstår bedömningen att ”lokalgata” är den mest passande användningen för gatan, då gatan fysiskt kan utformas som en gångfartsgata eller en mer traditionell gata.

Avfall: Vad gäller hämtning av avfall är utformningen gjord enligt Nacka kommuns ”Handbok för avfallsutrymmen”, rapport 2009. Detaljplanen tillåter dock en annan utformning om det skulle behövas.

3. **Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting** har följande synpunkter:
Trafikförvaltningens synpunkter från samrådet kvarstår eftersom de åtgärder som Nacka beskriver i samrådsredogörelsen inte är tillräckliga för att förändra trafikförvaltningens inställning. Synpunkterna upprepas enligt nedan.

Området är ur ett kollektivtraffikförsörjningsperspektiv ett direkt olämpligt läge för vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder varför trafikförvaltningen anser att planförslaget är mycket tveksamt i sin helhet.

Planområdet har idag ingen kollektivtraffikförsörjning och det är inte aktuellt med framtida bussförsörjning av den bebyggelse som föreslås i detaljplanen.

Den allmänna kollektivtrafiken kommer därmed inte att kunna försörja området med transporter, som blir beroende av färdtjänstresor i de fall där kollektivtrafik efterfrågas.

Trafikförvaltningen anser att kommunen behöver ansvara för att framtida boende inom planområdet är medvetna om att allmän kollektivtrafik inte kommer att vara tillgänglig.

Planenhetens kommentar. Från planområdet är det cirka 900 meter till SL-busshållplats. För att de boende som inte kan eller vill gå eller cykla till busshållplatsen ändå ska kunna resa kollektivt, kommer fastighetsägaren (Brinova) och hyresgästen (Silverlife) att arbeta för att man ska kunna ta sig till och från området på annat sätt än med egen bil. Det kan till exempel vara med hjälp av en busslinje i egen regi, bilpool eller liknande.

Det finns en efterfrågan på boenden i olika lägen, både centrala och mer lantliga, och Graninge erbjuder möjligheter till boende som är svårt att hitta i ett mer centralt läge. Valfriheten att kunna bosätta sig där man önskar är viktig även för äldre.

4. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har följande synpunkter:



Huvudsyftet med detaljplanen är att uppföra ett vård- och omsorgsboende liksom seniorbostäder på fastigheten Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. Ett annat viktigt syfte är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen och till det intilliggande naturreservatet. Hela planområdet har en känslig miljö med höga natur och kulturvärden och beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett landmärke. Från vattnet ska miljön fortsatt ses som ett landmärke med dess utmärkande huvudbyggnad och gröna fot. Tillkommande kringliggande bebyggelse ska liksom tidigare ha en underordnad roll.

Exploatören står alla kostnader hänförliga till exploateringen. Hela exploateringen sker i privat regi och på privat mark. Exploatören ska till Kommunen även erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

I huvudsak ser granskningsförslaget ut som i samrådet. Förslaget har kompletterats med en dagvattenutredning och en arkeologisk undersökning av området gjorts. Inga arkeologiska lämningar hittades. Vård- och omsorgsbyggnaden har vuxit med fyra meter på bredden för att inrymma en bättre planlösning. Den nya byggnaden ska ha veckade gavlar och glasade hörn för att minska den upplevda storleken. Byggnaden får också en vinterträdgård i tre plan som tillför stora kvaliteter för de boende.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. SPF Seniorerna Boo har följande synpunkter:

Behovet av seniorbostäder i Nacka är stort och det gäller alla upplåtelseformer. I dag finns exempelvis inte ett enda trygghetsboende inom kommunen. Vidare saknas helt hyreslägenheter. I dagsläget är alltså det stora behovet seniorboenden, d.v.s. icke biståndsbedömda boendeformer, men anpassade för seniorer. Vi vet också att de flesta vill bo kvar hemma så länge som möjligt. Vi ställer oss helt bakom kvarboendeprincipen men det får inte leda till att man blir fången och isolerad i sitt eget hem. I dag finns en tendens att de boende tvingas bo kvar, när de i stället skulle vilja komma till ett särskilt boende. Därför anser vi att när man uppnått en viss ålder, förslagsvis 85 år, skall man ha rätt att flytta till särskilt boende om man känner sig isolerad och orolig. Även om det i dag inte är brist på särskilda boenden vill vi peka på Åldrenämndens bedömningar att det fram till år 2030 finns ett behov av c:a 500 platser och att det i det korta perspektivet behövs ett tillskott med c:a 35 platser per år.

Generellt ser vi positivt på det tillskott av seniorbostäder som nu planeras. Läget ligger i ett naturskönt område och det bidrar till att främja mångfalden av bostäder för äldre. Samtidigt finns det anledning att framhålla att den målgrupp som nu är aktuell avser en begränsad köpstark grupp av seniorer. Det finns också anledning att framhålla att en av affärsidéerna, nämligen att man ska kunna bo kvar i området när vårdbehovet blir tyngre inte kan garanteras, eftersom det då är kommunens biståndsbedömning och de sökandes vårdval som är avgörande.



Ett krav för att vi ska kunna tillstyrka det nu aktuella planförslaget är behovet av en tillgänglig kollektivtrafik eller att motsvarande service lösas på annat sätt. Vi kan konstatera att Trafikförvaltningen inom landstinget mycket tydligt framhåller att någon kollektivtrafikförsörjning inte f.n. är aktuell. Vi vill också framhålla att bristen på kollektivtrafik med automatik inte berättigar till färdtjänst. Så vitt vi vet finns det i dag en minibuss som går till Velamsund och som främst används av ridintresserade ungdomar. I vilken utsträckning den verksamheten kan utvidgas och anpassas till så väl de boendes som de anställdas behov måste utredas. Annars måste ägaren alternativt den framtida hyresgästen garantera kollektivtrafiken i form av en lokal servicelinje med förslagsvis utgångspunkt från Orminge Centrum. Sammanfattningsvis tillstyrker vi detaljplanen under förutsättning att trafikförsörjningen lösas på ett tillfredsställande sätt för boende och personal.

Planenhetens kommentar. Från planområdet är det cirka 900 meter till SL-busshållplats. För att de boende som inte kan eller vill gå eller cykla till busshållplatsen ändå ska kunna resa kollektivt, kommer fastighetsägaren (Brinova) och hyresgästen (Silverlife) att arbeta för att man ska kunna ta sig till och från området på annat sätt än med egen bil. Det kan till exempel vara med hjälp av en busslinje i egen regi, bilpool eller liknande.

Nacka kommunen har beslutat att anta Lagen Om Valfrihet (LOV). Det innebär att biståndsbeslut fattas som tidigare. Person som fått biståndsbeslut med rätt till vård- och omorgsboende kan sedan fritt välja mellan de boenden som kommunen godkänt. För att kunna erbjuda valfrihet måste det finnas ett utbud av boenden i olika lägen. Med LOV blir ingen placerad utan man väljer själv.

2. PRO Nacka har följande synpunkter:

Behovet av äldreboende i Nacka är stort. Antalet platser i Särskilt Boende är begränsat. S.k. Trygghetsboende saknas helt. Behovet av fler Seniorbostäder är stort.

Ett gott äldreboende kännetecknas, enligt PRO av:

- Tryggt boende
- Närhet till Centrumbefolkningsbebyggelse
- Goda allmänna kommunikationer
- Rimliga hyror/lägenhetspriser

Utifrån dessa kriterier är valet av Graninge Stiftsgård inte något gott alternativ för äldreboendet i Nacka. Området ligger ocentralt, allmänna kommunikationer saknas och priserna kommer troligen att ligga på en nivå som de allra flesta av dagens pensionärer inte har råd att betala.

PRO Samorganisation i Nacka har valt att ha Äldreboendedelegationens utredning från 2008 ”Bo bra hela livet”, som utgångspunkt för föreningens synpunkter på hur Nacka kommun borde arbeta med frågor som rör äldres boende och trygghet.

Trots att Äldreboendedelegationen presenterade sitt betänkande för ett antal år sedan har Nacka kommun varit senfärdig med att genomföra utredningens förslag.



Förslaget att bygga seniorbostäder i Graninge tillgodosser inte det faktiska behov som finns av bostäder för äldre i Nacka. T.ex. kommer inga lägenheter för s.k. Trygghetsboende att byggas.

Valet av plats är inte heller i linje med utredningens förslag att inkludera de äldre i samhället och ge dem god samhällsservice. Tvärtom, kommunen föreslår att Seniorbostäderna placeras långt från centrum och från befintlig samhällsservice. Dessutom saknas allmänna kommunikationer.

Graninge projektet kommer troligen också att innebära att boendet blir dyrt.

När således tre av de fyra ovan nämnda kriterierna inte är uppfyllda bör projektet, enligt PROs Samorganisation, läggas på is och kommunen istället utreda andra alternativ innan man fattar beslut.

Om man t.ex. ser till behovet av s.k. Särskilt Boende visar Äldrenämndens egna bedömningar att det inom en femtonårsperiod behövs totalt ca 500 platser, d.v.s. kommunen är i behov av ett drygt 30-tal nya platser varje år.

Dessa behov kommer inte att kunna mötas om Nacka kommun väljer att i hög utsträckning lita till privata aktörer med hopp om att dessa kommer att klara behoven. Vi tror inte att lösningen är att investera i projekt som förvisso kan locka köpstarka pensionärer, också från andra kommuner, men som inte säkerställer de behov som de allra flesta av Nackas pensionärer har.

PRO Samorganisation föreslår att kommunen istället för att satsa tid och pengar på att göra Graninge till seniorboende väljer att uppföra seniorbostäder i anslutning till centrumbebyggelse och goda kommunikationer. PRO Samorganisation föreslår att ett seniorboende med hyresrätt byggs i anslutning till Nacka Seniorcenter Ektorp. Att bygga seniorbostäder med hyresrätt i närheten av befintlig centrumbebyggelse och i anslutning till goda allmänna kommunikationer är viktigt. Idag saknas hyresränter.

Ett ytterligare alternativ kan vara att bygga ut befintligt äldreboende, t.ex. Sarvträsk. Genom att bygga nya bostäder i anslutning till redan befintlig äldreomsorg kommer effektivitetsvinster att kunna skapas. Till nytta för Nacka kommun och för de boende.

PRO Samorganisation stödjer också kravet på att alla som fyllt 80 år, och som önskar flytta till Särskilt Boende, ska ges möjlighet till detta. En sådan åtgärd skulle öka pensionärernas valfrihet.

För knappt två år sedan redovisade PRO Samorganisation i Nacka, PRO Älta samt SPF Älta synpunkter på den då aktuella detaljplanen för Ältadalen. De synpunkter som föreningarna redovisade angående Ältadalen är desamma som redovisas idag. Bl.a. uttryckte man att valet av plats var olämpligt eftersom äldreboendet skulle placeras alltför långt från centrum samtidigt som allmänna kommunikationer saknades.



Mot denna bakgrund är det något förvånande att kommunen två år senare väljer att föreslå samma principiella lösning. De pensionärer som för egen del önskade eget äldreboende var starkt kritiska till dåvarande förslag. Det gällde också för deras släkt och vänner. Samma synpunkter gäller även idag.

Nackas befolkning har under de senaste trettio åren ökat med motsvarande två svenska småstäder. På samma sätt som Nacka kommun under de senaste decennierna satsat på att bygga bostäder för barnfamiljer och andra grupper och byggt ut skolor och barnomsorg, behövs nu – och många år framåt – en motsvarande satsning på de äldre.

Det som är bra för pensionärerna ger vinster också för andra! Varje pensionär som får möjlighet att flytta till ett äldreboende kommer att ge plats till någon annan. Det är, enligt PRO, således möjligt att skapa en vinn-vinn-situation om kommunen väljer ett strategiskt och mer långsiktigt synsätt kring äldreboendet.

Planenhetens kommentar. Det finns en efterfrågan på boenden i olika lägen, både centrala och mer lantliga, och Graninge erbjuder möjligheter till boende som är svårt att hitta i ett mer centralt läge. Valfriheten att kunna bosätta sig där man önskar är viktig även för äldre. Möjligheten att i detaljplan reglera upplåtelseform på bostäder (hyresrätt/bostadsrätt/äganderätt) finns inte. Detaljplanen medger bostäder, och det finns inget i detaljplanen som hindrar att bostäderna byggs som hyresrätter.

Nacka kommunen har beslutat att anta Lagen Om Valfrihet (LOV). Det innebär att biståndsbeslut fattas som tidigare. Person som fått biståndsbeslut med rätt till vård- och omsorgsboende kan sedan fritt välja mellan de boenden som kommunen godkänt. För att kunna erbjuda valfrihet måste det finnas ett utbud av boenden i olika lägen. Med LOV blir ingen placerad utan man väljer själv.

3. **Nacka Miljövårdsråd** har följande synpunkter:

Nacka Miljövårdsråd är positivt till planerna, att skapa ett vård- och omsorgsboende på fastigheterna Kil 1:43 och Kil 1:5 samt planerna att utöka allmänhetens tillgänglighet till naturen inom fastigheterna och Ekobergets naturreservat.

Vi är positiva till den angivna verksamhetsinriktningen, som även vi ser som en vidareutveckling av Graninge stiftsgårds verksamhet.

Vi anser dock, att området är olämpligt för seniorbostäder p.g.a. långa avstånd och dåliga publika kommunikationer till affärer, service vårdcentral, apotek m.m.

Nybyggnation, gestaltning

Nacka Miljövårdsråd uppskattar, att de byggnader, som har höga kulturhistoriska värden sparas.

I planhandlingarna står, att ”de nya byggnaderna placeras så att det finns generösa ytor kvar runt befintliga byggnader”. Detta är en beskrivning, som vi tycker inte stämmer. En del av de nya byggnaderna ligger alldeles för nära de gamla kulturhistoriska byggnaderna, och ödelägger därmed den kulturhistoriska miljön.



T.ex. tycker vi, att hus 9 bör flyttas eller helst inte byggas. Vårdbostäderna dominerar ju oerhört över den gamla huvudbyggnaden och kan inte anses ta någon hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Den fina miljön vid det gamla stallet blir också förstörd av att hus nr. 18 placerats alldeles för nära.

Något av husen 4-7 tycker vi bör utgå ur planen och kvarvarande hus flyttas något, så att större friytor och ljus erhålls mellan resterande hus. Lägenheterna blir ju mycket mörka genom att fönstren ligger på lägenheternas kortsidor varav en utgörs av loftgång och mer än hälften av den andra är en indragen balkong med front av betong utan ljusinsläpp. Skogen mellan husen skall ju också till största delen sparas, vilket resulterar i mörkare lägenheter. Vi skulle uppskatta en mer varsam planering för att uppnå en trivsam boendekvalité med smalare hus och ljusare lägenheter samt utan loftgångar med alla dess nackdelar.

Lösningen med garage i bottenvåningen tycker vi är bra. Större och mer utvecklade uteplatser vid husen tycker vi, att man borde kosta på sig. Aktivitetsparken är en bra idé, men blir bullerstörd, om inte bullerproblemen åtgärdas.

Buller

Stora delar av området är bullerstört, och man avser att avhjälpa detta med att låta bostadshus fungera som bullerskydd. Detta minskar kanske bullerproblemen inomhus, i några lägenheter, men vi tror, att om man flyttar till detta område, så är man intresserad av en rofyllt inomhusmiljö men även, att vistas utanför sin bostad och i omkringliggande natur. Där kommer bullret fortfarande att finnas kvar.

Vi anser, att bullerproblemen måste avhjälpas så mycket det går vid källan, nämligen Värmdöleden med bullerskydd och ”tyst asfalt”, som (enl. vår information) nu är en kommande effektiv och varaktig metod. Vi tycker, att kommun och markägare kraftfullt måste angripa detta problem med behöriga myndigheter. Effektivt bullerskydd bör även omfatta närliggande broar, så att det idag mycket bullerstörda Ekoberget kunde få en godtagbar ljudmiljö.

Tillgänglighet, kommunikationer

Området ligger långt från tätorter, affärer, service, vårdcentral m.m. Närmaste avstånd är 6 km till Gustavsbergs centrum 5 km till Orminge Centrum. Avståndet till närmaste buss hållplats är 900 m längs en smal väg utan gångbana. Backen från vägen till området är mycket brant.

Att behöva gå 900 m för att kunna nyttja publika kommunikationer även till andra resor innebär ju ett stort hinder för dessa.

Det är alltså ganska besvärligt och kräver en god fysik och hälsa, att ta sig till fram utan bil. De som flyttar in i seniorhusen kommer därför i största utsträckning att använda bilen, och vi befårar att man kommer att använda bilen även när man borde ha slutat köra bil p.g.a. hög ålder eller vacklande hälsa.



Det avlägsna läget på seniorbostäderna kommer att leda till behov av mycket färdtjänst och hemhjälp. Nacka Miljövårdsråd anser därför att området är olämpligt för seniorbostäder på grund av de långa avstånden till tätorter med service samt dåliga publika kommunikationer.

Strandskydd

I planhandlingarna nämns, att endast ett litet område berörs av strandskydd. Vi är dock förvånade av att det tidigare gällande utökade strandskyddet på 300 m har minskat till 100 m 2015-01-01.

Befolningstillväxt i Nacka

I planbeskrivningen sägs att detaljplanens syfte är en del i arbetet att möta den stora efterfrågan på bostäder i stockholmsregionen.

Som vi många gånger tidigare nämnt, är vi positiva till att människor vill flytta till Nacka, men anser att den planerade befolningstillväxten är för hög, och därför skapar problem både för Nacka och övriga landet, varför detta inte är ett starkt skäl till att bygga bostadshus i detta område.

Ekologiskt byggande

Nacka Miljövårdsråd anser att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande om planerad exploatering trots ovan nämnda nackdelar kommer till stånd.

Energieffektivitet, grönytefaktor, klimatpåverkan, transportbehov m.m. bör beaktas, och möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövattenvärme undersökas. Dagvatten måste renas och tas om hand på ett miljövänligt sätt.

Planenhetens kommentar. För att projektet ska vara möjligt att genomföra behövs en viss mängd boende. Husen ligger dessutom placerade för att minimera bullret inne i området, vilket gör att det inte går att plocka bort enstaka hus utan att det får konsekvenser för utemiljön.

Under projektets gång har omfattande bullerstudier genomförts. Projektet är utformat så att bullret från väg 222 ska skärmas av i största möjliga mån och byggnaderna närmast vägen gör att bullernivåerna även utomhus i området hålls på en rimlig nivå. Det effektivaste sättet att motverka buller är att dämpa det så nära källan som möjligt men i de utförda bullerstudien har det visat sig att en bullerskärm nära vägen skulle bli orimligt hög. Nacka kommun är inte huvudman för väg 222, utan ansvaret finns hos Trafikverket. Inget i detaljplanen hindrar att väg 222 får bullerdämpande åtgärder, som tyst asfalt.

För att de boende som inte kan eller vill gå eller cykla till busshållplatsen ändå ska kunna resa kollektivt, kommer fastighetsägaren (Brinova) och hyresgästen (Silverlife) att arbeta för att man ska kunna ta sig till och från området på annat sätt än med egen bil. Det kan till exempel vara med hjälp av en busslinje i egen regi, bilpool eller liknande.

Det finns en efterfrågan på boenden i olika lägen, både centrala och mer lantliga, och Granninge erbjuder möjligheter till boende som är svårt att hitta i ett mer centralt läge. Valfriheten att kunna bosätta sig där man önskar är viktig även för äldre.



Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter gällande intrång i kulturmiljövärden.

Projektet har en långtgående ambition att vara energieffektivt och miljövänligt, till exempel genom användandet av gröna tak och bergvärme, och planens utformning där stor hänsyn har tagits till att bevara naturen och träden. Dock finns det i detaljplanen inte så stora möjligheter att styra byggtolkning på grund av plan- och bygglagens utformning.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. Ågarna till Kil 1:10 har följande synpunkter:

När det planeras för en bebyggelse av föreslagen omfattning som den som Brinova har för avsikt att genomföra måste kommunen ta ett ansvar för att se till att framkomligheten fram till ifrågavarande fastighet kommer att fungera på ett tillfredsställande sätt även om det inte skulle ingå i uppdraget för detaljplanen. Planenheten kommenterar att framkomligheten för bilar kommer att förbättras med mötesfickor men gångtrafikanternas situation lämnar planenheten helt utan kommentar trots att flera inkommit med synpunkter på gångtrafikanternas utsatthet.

Vi inser att kommunen endast har möjlighet att ta över huvudmannaskapet för Graningevägen på Nackasidan, men även med den lösningen skulle stor förbättring ske. Kommunen behöver inte, vilket normalt är fallet, även anordna med vatten och avlopp eftersom Brinova har en separat lösning i den delen.

I planenhetens kommentar framgår att detaljplanen inte omfattar anslutande väg. Enligt besked från Lena Nordenlöw har frågan varit uppe om kommunen skulle ta över ansvaret för Graningevägen på Nackasidan och beslut fattades om att fortsatt ansvar skulle ligga på Graningevägens samfällighetsförening. Vore tacksam att få ta del av detta beslut och motiveringar därtill. Såsom fastighetsägarna till Kil 1:10 tidigare påpekat har kommunen tagit över ansvaret för Graningevägen mellan Gamla Värmdövägen och bron som går över motorvägen. Vi har i dagsläget svårt att se varför beslutet blivit annorlunda för resterande del av Graningevägen på Nackasidan.

Om, såsom påpekats, annan enhet i Nacka kommun har ansvaret för att anslutande väg har rätt standard och även har behörighet att besluta om eventuellt övertagande förutsätter vi att synpunkterna i samrådet vidarebefordras dit och vi önskar i så fall få information om vem som tagit över handläggningen.

Planenhetens kommentar. För att Nacka kommun ska kunna ta över huvudmannaskapet för Graningevägen krävs bland annat (enligt plan- och bygglagen) att vägen ska vara uppraderad till kommunal standard, vilket ska likställas med andra kommunala vägar (det som kallas ”enligt ortens sed”). Detta skulle medföra en mycket stor kostnad för vägföreningen. Ytterligare komplikationer är att mark skulle behöva lösas in som idag ägs av privata markägare. Vägen förbi Kils gård har dessutom fortfarande genomförandetid kvar i detaljplanen, detta innebär att en eventuellt utbyggd väg med gångbana förbi Graninge ändå inte skulle



kunna byggas ut med gångbana förbi Kils gård. Detaljplanen hindrar inte ett eventuellt kommunalt huvudmannaskap för Graningevägen i framtiden.

Beslut om detaljplanens omfattning togs av kommunstyrelsen 2014-04-07, start-pm, och då beslutades att detaljplanen enbart ska omfatta fastigheten.



Synpunkter inkomna under granskning 2

Följande kommunala nämnder och övriga myndigheter har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen

Följande föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Svenska turistföreningen

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen** har följande synpunkter:

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande över detaljplaneförslag den 3 februari 2015 och ett granskningsyttrande den 25 juni 2015 liksom ett granskningsyttrande två den 14 juli 2015.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen enligt 5 kap. 22 § PBL yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär bland annat att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) inte tillgodoses, en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs, strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämnning eller erosion.

Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna från tidigare plankseden i stora drag beaktats, men anser att strandskyddsfrågan ytterligare behöver klargöras innan antagande, så att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Med klargöranden som efterfrågas enligt nedan bedömer Länsstyrelsen, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen enligt II kap. 10§ PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskede 2 återstående synpunkter nedan avseende strandskyddsupphävande.

Strandskydd

Inom planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B), vattenområde (W1, W2, W3) och allmän plats (lokalgata). Länsstyrelsen anser fortfarande att de särskilda skälerna tydligare behöver motiveras utifrån de lagliga förutsättningar som regleras i 7 kap. MB. Det är enligt nuvarande skrivning inte tillräckligt tydligt motiverat att alla delar där strandskydd föreslås upphävas redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften eller om andra särskilda skäl finns för upphävande.

För område med användningsbestämmelsen NATUR kan dispens från strandskyddsbestämmelserna komma att behövas för anläggningar för VA och dagvatten samt för strandpromenad och andra gångvägar. För att ta reda på om planen är ge-



nomförbar i dessa delar, kan det vara lämpligt att ansöka om dispens för dessa åtgärder innan planen antas. Om ett mindre område för befintlig byggnad och planerat bryggdäck vid bryggplatsen läggs ut som kvartersmark kan ett upphävande av strandskydd istället prövas i samband med planen, om kommunen finner att särskilda skäl föreligger för ett upphävande och att det kan motiveras.

Länsstyrelsen kan konstatera att vissa kompletteringar skett i planbeskrivningens text efter det första granskningsskedet. Underlaget är dock inte tillräckligt tydligt i alla delar för att Länsstyrelsen ska kunna göra bedömningen att strandskyddet inte upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Planenhetens kommentar. Strandskyddet för området har tidigare varit 300 meter men har i länsstyrelsens beslut 2014-01-24 blivit 100 meter på stora delar av fastigheten, dock ej i den nordvästra delen. I områdets norra del, där 300 meters strandskydd fortfarande gäller, tas en mindre del natur i anspråk för en parkering. Syftet med parkeringen och motivet att häva strandskyddet är att öka tillgängligheten till intilliggande naturreservat. I de södra delarna av planområdet föreslås strandskyddet upphävas inom blivande kvartersmark, lokalgata och inom ett begränsat vattenområde. Dessa områden anges på plankartan med B₁D₁H₁E₁, B₁C, B₁P, lokalgata och är skrafferade samt bryggorna markerade med W₁, W₂ och W₃. Motiveringen att upphäva strandskyddet för delar av den blivande kvartersmarken och allmän plats (lokalgatan) är att området redan idag är ianspråktaget för bostadsändamål och senare som stiftsgård. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand-skyddets syften”. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark i övrigt, det vill säga för större delen av natur, och gångvägar liksom inom ”W”-betecknade vattenområden. Området närmast Baggensfjärden är planlagt som natur-område där strandskyddet fortfarande gäller. Bild på sidan 52 visar var strandskyddet föreslås upphävas.

Idag finns två befintliga bryggor på fastigheten. Planen föreslår ytterligare en brygga. Upphävande av strandskydd för bryggorna gäller dels för de två befintliga bryggorna samt för den föreslagna nya bryggan, strax nordväst om de befintliga bryggorna. Tanken är att de två befintliga bryggorna ska fungera som angöringsbryggor för båtar, den ena för större båtar i reguljärtrafik och den andra för mindre båtar. Med dessa bryggor möjliggörs angöring till området även med båt och därmed förhoppningsvis även ett minskat bilberoende till området. Den nya bryggan som föreslås är tänkt som badbrygga. Alla bryggorna kommer att vara tillgängliga för allmänheten genom att dessa inte får stängslas in. Detta förtydligas i planbestämmelsen, där texten kompletteras med ”eller på annat sätt privatiseras.”

Strandzonen består av grova stenar och sand. Kuststräckan är mycket utsatt för den förhärskande vindriktningen - sydvästlig vind. Vid sydvästlig vind kan det vid det aktuella strandområdet bli kraftig sjö. Därför är inte en långvarig förtjöning vid bryggorna något som rekommenderas. Bottnarna i det område där strandskyddet föreslås upphävas består av erosionsbottnar och har ett begränsat växt- och djurliv.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär att området kommer att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverkan på växt- och djurlivet kommer att bli begränsat. Som särskilt skäl för den nya bryggan åberopas MB 7 kap 18 c §



pkt 3 att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Det innebär att inga ökade flöden kommer att uppstå från planområdet. Dagvatten som avrinner söderut kommer att kulverteras när dagvattnet passerar den befintliga vägen ner mot vattnet liksom den befintliga strandpromenaden. Syftet med denna begränsade kulvertering är att öka tillgängligheten för allmänheten till strandområdet genom att förhindra att denna del av strandpromenaden blir vattensjuk.

För det markområde som gränsar till bryggorna, illustration sidan 37, behöver dispens från strandskyddet sökas. Området är redan ianspråktaget, här finns idag både en mindre byggnad liksom en grillplats. Tanken är att platsen framöver ska utgöra angöring med båt från vattensidan och en välkomnande entré. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför viktig. Utformningen måste således understödja detta.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Svenska turistföreningen** har följande synpunkter:

Grönytor tas i anspråk i ett känsligt område. Som kompenstation för det bör ni lämpligen utöka Ekobergets naturreservat, med hela berget väster och öster om stiftsgården samt del av gården strandområde. Härigenom kan även allmänhetens tillträde tryggas långsiktigt. Utöver bergsklätrare så finns av och till även rovfågel och korpar längs branterna. Ev kan behövas vissa restriktioner under ruvningstiden.

Planenhetens kommentar. Ett av detaljplanens syften är att öka allmänhetens tillgänglighet till naturen i området och naturreservatet, bland annat genom att parkeringsplatser anordnas. Nacka kommun har idag inga planer på att ansöka om en utökning av Ekobergets naturreservat. Naturreservatet är inte kommunalt utan ägs av privat markägare och förvaltas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen inte skulle påverka naturreservatet och riksintresset Ekoberget nämnvärt.

Planenheten

Angela Jonasson
Tf Planchef

Lena Nordenlöw
Planarkitekt

GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR KIL 1:5 FÖRE DETTA GRANINGE STIFTSGÅRD I BOO, NACKA KOMMUN



GRANSKNINGSHANDLING

2015-03-27, REVIDERAD 2015-06-30

PROJEKT 9432

KFKS 2013/751-214

PROJEKTORGANISATION

Gestaltningsprogrammet för Graninge är framtaget av
Wåhlin Arkitekter för Brinova Omsorg och Nacka
kommun.

MEDVERKANDE

Projektgrupp Nacka kommun:

Helena Fältén, projektledare, exploateringsingenjör
Lena Nordenlöw, delprojektledare plan, arkitekt
Anna Ek, landskapsarkitekt
Birgitta Held Paulie, miljöstrateg
Erik Isacsson, planarkitekt (Tengbom)
Helena Joseph, kommunikatör
Hannu Rauhala, trafikplanerare
Maria Legars, kommunantikvarie
Per Johnsson, VA-ingenjör
Per Sundin, bygglovhandläggare, arkitekt
Victor Strömberg, lantmätare

Projektgrupp exploater:

Per Wåhlin, arkitekt, Wåhlin arkitekter
Torbjörn Lundell, arkitekt, Wåhlin arkitekter
Krister Sernbo, samhällsekolog, Ekologigruppen
Eleonor Martinsson, landskapsarkitekt, Ekologigruppen
Johan Allmér, biolog, Ekologigruppen
Lennart Karlén, akustiker, Acad
Henrik Anréus, akustiker, Acad
Peter Josheph, bebyggelseantikvarie, Tyréns
Lars Halling, trafikplanerare, Lars Halling Trafikkonsult
Sten Heidmark, civilingenjör, Incoord
Johan Brock, civilingenjör, Incoord
Henry Fors, beställarombud, Brinova Omsorg AB,
fastighetsägare
Mats Sundbom, hyresgäst , Silver Life AB, vård- och
omsorgsboende

Detta dokument är i orginal i format A4.



INNEHÅLL

INLEDNING 4

BAKGRUND 4	TERRASSANLÄGGNINGEN 28
VISION 4	STALLET 30
MÅLSÄTTNING 4	VAKTMÄSTAREBOSTADEN 30
OMRÅDETS AVGRÄNSNING 4	LEKSTUGAN 31
OM DETTA PROGRAM 4	KYRKAN 31

GRANINGE IGÅR 6

HISTORIK 6	KLOSTERTRÄDGÅRDEN 35
------------	----------------------

GRANINGE IDAG 8

TOPOGRAFI 8	AKTIVITETSPARKEN 34
NATUR 8	FINPARKEN 36
MARKANVÄNDNING 8	BEFINTLIG PARK 37
STRANDSKYDD 8	BOSTADSGÅRDAR 38
MILJÖ 8	BELYSNING / LJUSSÄTTNING 40
BEFINTLIGA BYGGNADER 10	HÖJDSKILLNADER 41
HUR OMRÅDET NÅS 12	DAGVATTENHANTERING 42
	AVFALL 44
	TILLGÄNLIGHET 46
	PARKERING, ANGÖRING 48
	MODELLBILDER 50

GRANINGE IMORGON 14

UTGÅNGSPUNKTER 14	
EFTERSTRÄVADE KVALITETER 14	
VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE 16	
SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET 20	
SENIORBOSTÄDER 24	
HUVUDBYGGNADEN 28	

INLEDNING

BAKGRUND

Tanken med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra ett vård- och omsorgsboende om 54 stycken vårdplatser samt seniorbostäder inom fastigheten Nacka Kil 1:5, före detta Graninge stiftsgård. En viktig faktor har varit att bevara och säkerställa de viktiga kulturvärdena, visa stor hänsyn till befintliga naturvärden samt tillföra en social miljö där såväl boende som allmänhet kan vistas på ett hänsynsfullt sätt.

VISION

Visionen är att skapa ett av Sveriges mest attraktiva bostadsområden för en senior befolkning.

MÅLSÄTTNING

Fastighetsägarens målsättning är att i samverkan med Nacka kommun och vårdoperatör utveckla och skapa ett högkvalitativt boende för seniorer med fokus på aktiviteter och livsinnehåll. Konceptet ”livsboende” omfattar seniorboende under de aktiva åren och boende med mer vård och omsorg den dag behov uppstår. Genom att varsamt utveckla fastigheten för seniorbostäder och verksamheter, säkerställs allmänhetens tillgång till Graninge för lång tid framöver.

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Inom en snar framtid är två miljoner människor i Sverige 65 år eller äldre. Många kommer inte att nöja sig med det utbud och den kvalitet på vård- och omsorg som tidigare generationer har accepterat. Mot denna bakgrund skapas ett stort behov av nya och moderna vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen.

Ett vård- och omsorgsboende i Graninge tillför inte bara ett nytt synsätt på boende för seniorer utan även arbetstillfällen till Nacka kommun i en utvecklande arbetsmiljö.

Genom att placera ett nytt vård- och omsorgsboende vid befintlig huvudbyggnad med utsikt över Baggensfjärden skapas förutsättningar för en omsorgsverksamhet där miljön både skapar harmoni i boendet och ger möjligheter till ett rikt utbud av aktiviteter i en naturlig ”sinnenas trädgård”.

SENIORBOSTÄDER

Planen möjliggör ett antal nya bostäder, med olika upplåtelseformer, utvecklade för seniorer. Gemensamt för dessa är tillgången till hav och natur, trivsam gårdsmiljö samt ett utbud av god vård- och omsorg, den dagen behov uppstår.

LOKALER

Förutom vård- och omsorgsboendet och seniorbostäder kommer även ett mindre antal lokaler att finnas i området varav ett antal i huvudbyggnaden. I denna kommer restaurang, rehabilitering, motion med mera att bedrivas vilket säkerställer att huvudbyggnaden får en offentlig karaktär. Vår bedömning är att lokalerna kan nyttjas av såväl boende i området som allmänheten. Det skapas härmed ett naturligt utflyktsmål i Graninge.

OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Detaljplan för Graninge omfattar fastigheten Nacka Kil 1:5 (tidigare Kil 1:43 samt 1:5).

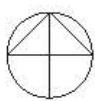
OM DETTA PROGRAM

Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projektering och granskning. Plankartan hänvisar i bestämmelser till gestaltningsprogrammet avseende utformning och utförande.

Gestaltningsprogrammet har upprättats av Wåhlin arkitekter i samarbete med planenheten, Nacka kommun och fastighetsägaren Brinova Omsorg AB samt hyresgästen Silver Life AB. Programmet redovisar en gemensam, mellan parterna, överenskommen ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

Generellt har underlag och illustrationer av byggnader utvecklats av Wåhlin arkitekter. Vidare har analyser och studier tagits fram inom olika discipliner; akustik av Acad, antikvarisk förstudie av Tyréns, trafikutredning av Lars Halling Trafikkonsult, VA av Incoord, naturvärden och indelning privat-offentligt av Ekologigruppen.

De viktigaste underlagen i gestaltningsprogrammet har varit Anvisningar för dagvatten i Nacka kommun 2011-06-27, Grönprogram 2011, Kulturmiljöprogram 2011, Kustprogram 2011, Riktlinjer för gatustandard i Nacka kommun, Översiksplan Nacka 2012, Skogsstyrelsens Skogens Pärlor, SOU 2013:57 Samordnade bullerregler för att underlätta bostadsbyggandet.



SKALA 1:1600 I A4
0 5 10 20 50 100
METER

Området före utbyggnad. Skala 1:1600.



FASTIGHETSGRÄNS

GRANINGE IGÅR

HISTORIK

1908 Bankdirektör Mauritz Philipson köper jordbruksfastigheten Graninge, 37607 kvadratmeter, av Ebba Cronstedt för 35500 kronor. Med köpet följer rätt till fiske och att använda gångstigen till Ulfviks ångbåtsbrygga.

1909 Mauritz Philipson låter bygga en sommarvilla (huvudbyggnaden, för bild se även sida 10) som en present till sin fru. Huset ritas av den kände arkitekten Ferdinand Boberg. Hans kontor får även i uppdrag att rita vaktmästarebostaden.

1912 Philipsson köper till ett i öster angränsande markstycke.

1916 På den nya tomtdelen i öster byggs en lekstuga efter ritningar av arkitekten Olof Deas-Olsson.

1918 Byggs i nordvästra delen av tomten en stall- och garagebyggnad med personalbostad, Stallet, efter ritningar av arkitekterna Fritz & Ivar Gripe.

1918 Köper Philipsson ännu ett stycke mark, denna gång angränsande till nordvästra delen av tomten. På denna uppförs en byggnad, eventuellt en lada, som numera är rivnen.

1926 Byggs huvudbyggnaden till med en omfattande terrassanläggning mot söder. En liknande terrassanläggning hade ritats av Boberg redan 1909 men den byggs nu efter ritningar av arkitekten Ivar Tengbom.

1933 Säljer Philipson Graninge till amiral Charles Léon de Champs.

1946 Köper Stockholms stift Graninge för 200 000 kronor och den 16/6 1946 invigs den som stiftsgård.

1946-7 Garage- och stallbyggnaden byggs om efter ritningar av Per-Olof Olsson.

1947 En klockstapel köps in från Waxholmsutställningen och placeras på en höjd på östra delen av tomten.

1960 Uppförs en kyrka sydost om huvudbyggnaden efter ritningar av Nils Tesch.

1966 Byggs huvudbyggnaden om och samtidigt byggs gästhemmet väster om huvudbyggnaden, allt efter ritningar av Nils Tesch. Huvudbyggnaden och gästhemmet kopplas samman med en förbindelsegång i suterrängplanet.

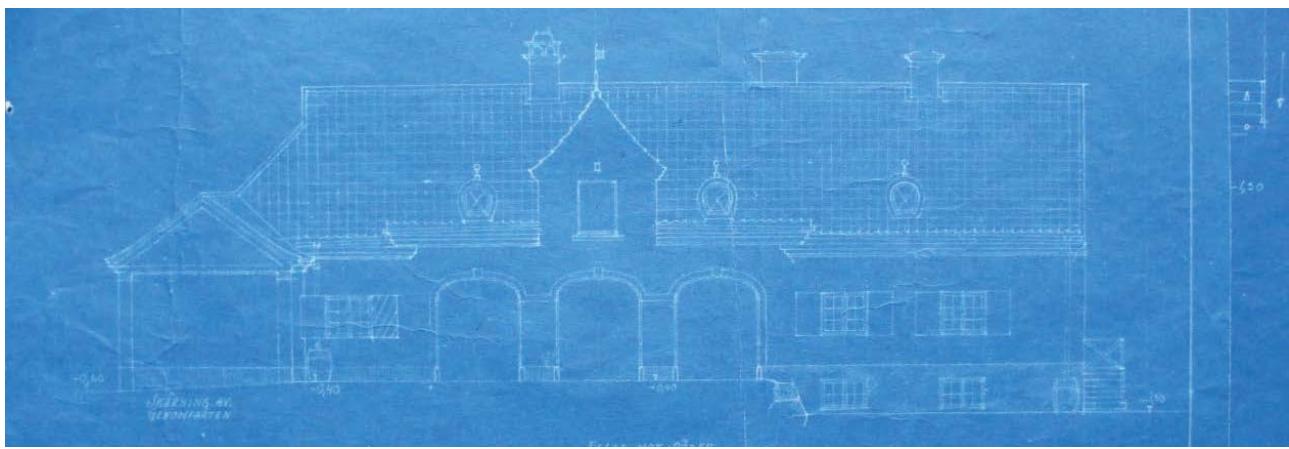
1975 Uppförs förläggningsbyggnaden Baggen efter ritningar av SektionsByggarna.

1995 Uppförs Kihlstugan och Boostugan byggs till med sovsal, kök och hörsal.

2012 Stängs Graninge Stiftsgård.

2013 Köps Graninge Stiftsgård av Brinova.

Hänvisning: På sidan 10-11 finns de olika husen presenterade.



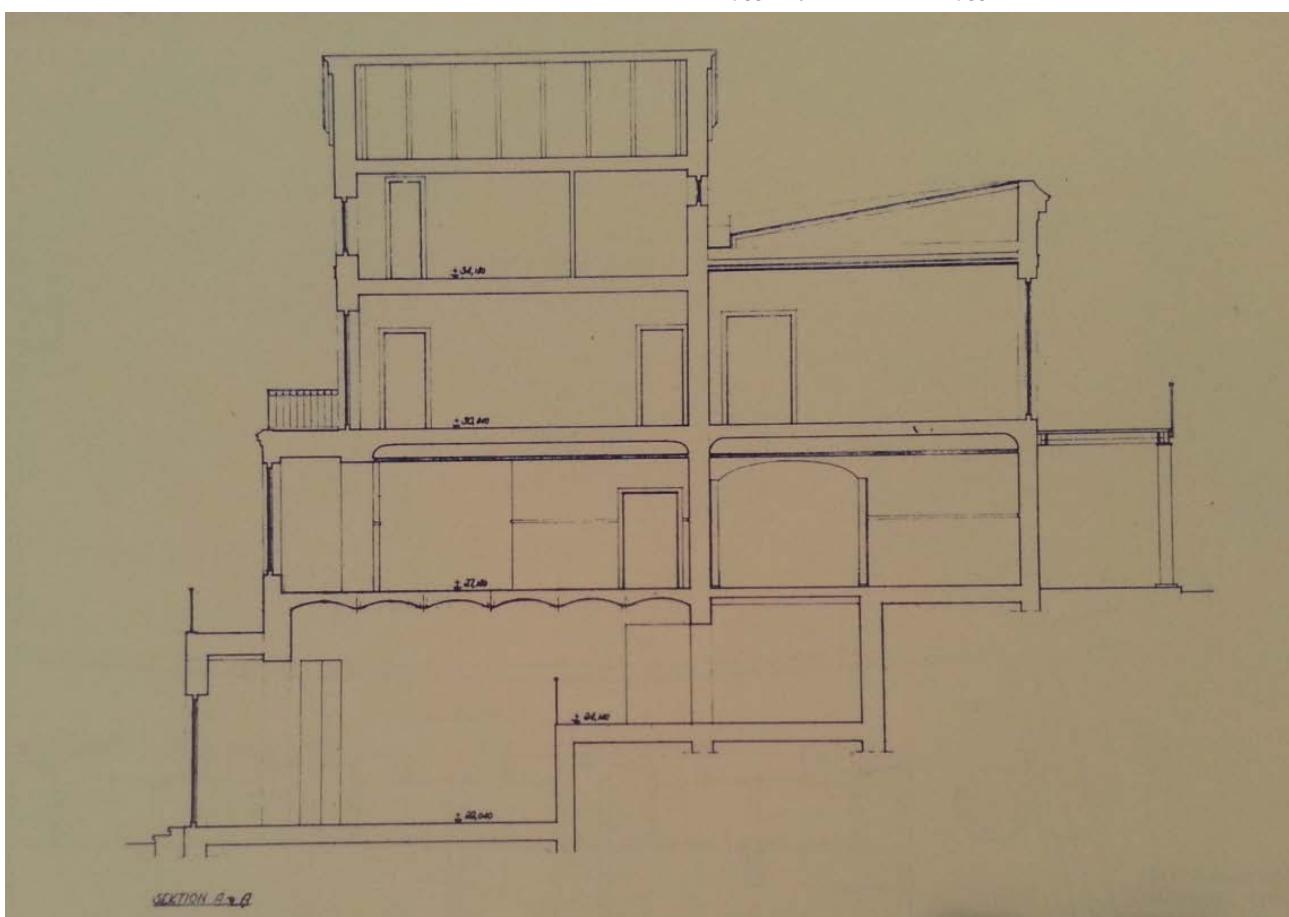
Stall, fasad mot söder.

Ritning: Fritz & Ivar Gripe



Huvudbyggnad före 60-talets ombyggnad.

Foto: Okänd



Sektion genom huvudbyggnad.

Ritning: Ferdinand Boberg

GRANINGE IDAG

TOPOGRAFI

Terrängen i planområdet kan delas in i tre karakteristiska områden: I söder den branta slänten ner mot Baggensfjärden, i öster och väster slutningar upp mot två mindre berg och centralt i planområdet ett timglasformat planare område.



NATUR

Planområdet utgörs huvudsakligen av gles tallskog, till större delen på hällmarker. Naturmarken runt bebyggelsen utgörs av öppna gräsytor med inslag av framförallt ek. Även en del gamla tallar står inom den parkartade gårdsmiljön.

I Graninge finns, enligt en kommande svensk standard för naturvärdesinventering (NVI), områden med naturvärden motsvarande värdeklass 4 (visst naturvärde), 3 (påtagligt naturvärde) och 2 (högt naturvärde). Det som avgör om ett område blir naturvärdesklassat är vilka biologiska arter eller artgrupper som noterats, lämpliga substrat (underlag för liv) samt biotoper (omgivning med naturliga gränser). Inga naturvärden av värdeklass 2 berörs av förslaget.

MARKANVÄNDNING

Befintlig bebyggelse är mestadels belägen i det planare timglasformade parkområdet mellan de två tallbeklädda bergen: Stall, vaktmästarbostad, huvudbyggnad samt kyrka och andra byggnader från tiden då Graninge var kursgård för Stockholms stift.



Befintlig markanvändning.

STRANDSKYDD

Området berörs i dagsläget av strandskydd de 300 metrarna närmast vattnet. En ansökan om att minska strandskyddet, till 100 meter för alla delar av fastigheten utom de som är belägna i dess nordvästra hörn, har skickats till länsstyrelsen. Se även illustration sidan 9.

MILJÖ

Väg 222/Värmdöleden löper norr om området. Området närmast vägen utsätts för mest buller. Ljudet klingar av närmare vattnet.



Lutningsförhållanden. Mörk skuggning=Stark lutning.



Natur. Gul-orange områden=Naturvärden.



Strandskyddsområden: Blå=Föreslaget strandskydd,
grönt=ianspråkstagen mark.



Buller. Röda områden >55dBA 10 meter över marknivå.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Graninge ligger cirka 15 kilometer från Stockholms centrum, från Graningevägen leder en stickväg upp mot anläggningen. Besökaren möter först stall- och garagebyggnaden men passerar på sin väg fram mot utsikten/huvudbyggnaden, i turordning, Kihlstugan, Boostugan, Vaktmästarbostaden med flera byggnader. Terrängen är kuperad och skogbevuxen. Byggnaderna är fritt placerade. Röd träpanel och tegeltäckta sadeltak dominar. Undantaget är den herrgårdsliknande huvudbyggnaden som är ljusare i sin färgsättning med gulgrå toner.

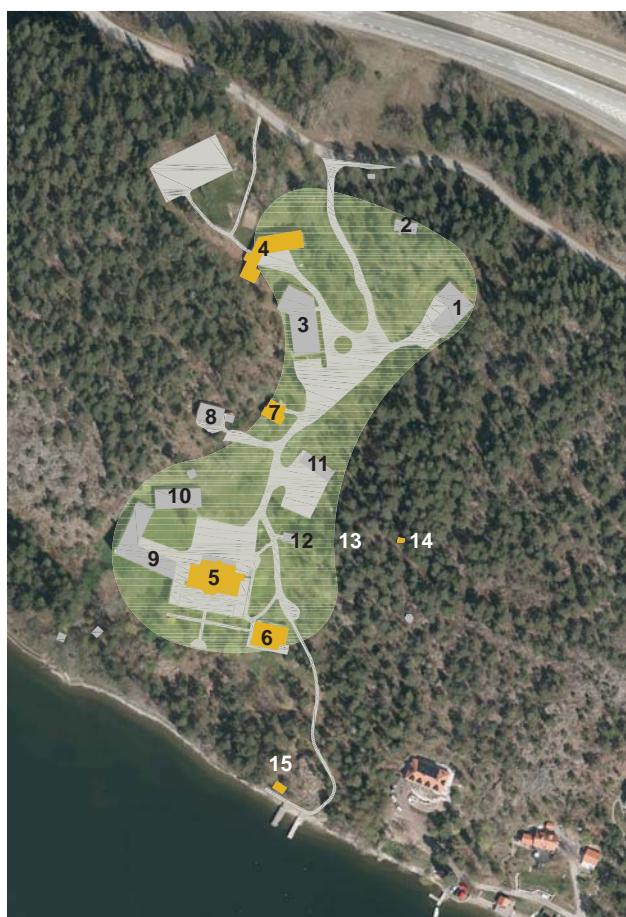
Före detta Graninge stiftsgård omfattar ett flertal byggnader. Huvudbyggnaden ligger på en höjd med en magnifik utsikt över Baggensfjärden medan andra byggnader grupperar sig efter terräng och vägsträckningar. Bebyggelsen har haft två huvudsakliga funktioner. Den första perioden som sommarnöje, först åt familjen Philipsson och senare åt familjen de Champs, därefter som Stiftsgård för Stockholms stift. Flera av byggnaderna har under årens lopp byggts om men få byggnader har rivits.

Utbyggnads- och ombyggnadsperioder för de båda funktionerna är åren 1909 till 1926 samt 1947 till 1995. I de flesta fall har namnkunniga arkitekter anlitats för dessa arbeten. De kulturhistoriska värdena är knutna till dessa båda tidsperioder. Den första perioden är typisk för Nacka/Värmdö där ett stort antal, ofta större, sommarnöjen uppfördes av välbeställda familjer från Stockholm. Likaså är den andra perioden typisk för denna typ av bebyggelse då dessa stora villor ofta omvandlades till pensionat och kursgårdar.

Enligt den antikvariska förundersökningen är det mest betydelsefulla kulturhistoriska värdet huvudbyggnadens utsikt mot Baggensfjärden och hur huvudbyggnaden upplevs från sjösidan. Den ursprungliga byggherren och arkitekten har medvetet valt denna placering och tillsammans med byggnadens klassicerande stil uppstår från sjösidan ett ”Akropolismotiv”.

Ett stort kulturhistoriskt värde ligger i att alla byggnader från den första perioden är bevarade, om än i olika skick efter olika ombyggnader. Anläggningen som sommarnöje åt en välbärgad familj med stor huvudbyggnad, vaktmästarbostad, stall- och garagebyggnad samt lekstuga och sjöbod är komplett och avläsbar. Samtliga dessa har exteriöra värden och huvudbyggnaden, stall- och garagebyggnaden liksom lekstugan har också interiöra värden.

Slutligen finns även ett visst kulturhistoriskt värde knutet till den period då anläggningen varit stiftsgård. Stiftsgårdar inrättades med början år 1937 och år 1953 hade alla stift åminstone en stiftsgård. De byggnader som tillkommit under stiftsgårdspersonen har i de flesta fall passats in på platsen dels genom sin placering i terrängen dels genom sin utformning och färgsättning. De är dock nyare och saknar den patina och den omsorgsfulla arkitektoniska utformning som finns i de äldre byggnaderna.



Orange skuggning=Byggnader med antikvariska värden.



4. Stallet

Foto: Tyréns



14. Lekstugan

Foto: Tyréns



7. Vaktmästarbostaden

Foto: Tyréns



6. Kyrkan

Foto: Tyréns



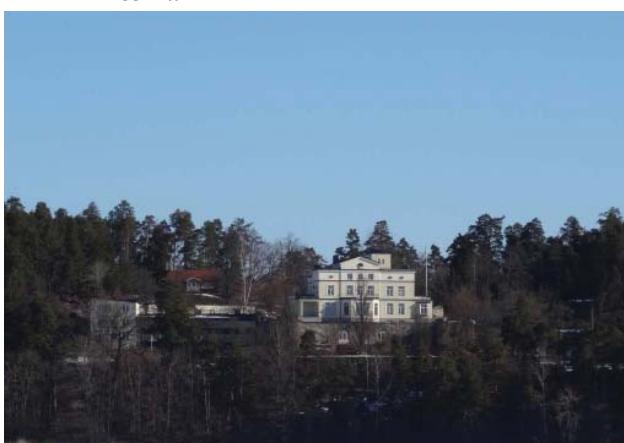
Utsikt mot Baggensfjärden

Foto: Tyréns



15. Sjöboden

Foto: Tyréns



Huvudbyggnaden från Baggensfjärden

Foto: Tyréns



5. Huvudbyggnaden

HUR OMRÅDET NÅS

MED BIL

Med bil nås området primärt från länsväg 222, avfart Trafikplats Insjön. Därefter följer Gamla Skärgårdsvägen, Värmdövägen och Graningevägen via Kils gård. En trafikmätning utförd i maj 2014 visar att trafiken på Graningevägen har en omfattning om cirka 80 fordon/dygn (årsmedeldygnsstrafik) i ett snitt väster om infarten till stiftsgården. Öster om detta snitt är omfattningen cirka 25 fordon/dygn.

MED BUSS

Busshållplatser i vardera riktningen finns vid avtagsvägen. På vägen mot den före detta stiftsgården passerar Graningevägen över länsväg 222 på en bro. Söder om bron möter Graningevägen skogen och naturreservatet Ekoberget. Från Graninge till busshållplatsen är avståndet cirka 800 meter.

FRÅN VATTNET

Graninge kan också nås med båt genom sitt läge vid norra delen av Baggensfjärden. En befintlig brygganläggning medger angöring även med mindre passagerarbåtar.



Promenad till busshållplats.

Foto: (Google Maps 2014-09-23)

Kihls gård
Sverige

[Vägbeskriv...](#)
[Spara](#)

reseplanerare.resrob...

Bussar från den här stationen:

422	Gustavsberg centrum	17:19	17:51
	Slussen T-bana	17:38	18:08
445	Insjön	17:18	17:35
	Slussen T-bana	17:23	18:23
492	Vattugatan	01:42	04:08
	Hemmesta vägskäl	01:48	03:01

Kollektivförbindelser

Tabell: (Google Maps 2014-09-23)



Busshållplats Kihls gård.

Foto: (Google Maps 2014-09-23)



Befintliga bryggor.



Graningevägen, infart till området i fonden.

Foto: (Google Maps 2014-09-23)

GRANINGE IMORGON

UTGÅNGSPUNKTER

TOPOGRAFI

Det timglasformade området i fastighetens mitt är det mest tillgängliga. Här är marken relativt plan och lätt att röra sig på. Detta är en av anledningarna till att infrastruktur, parker och entréer till bostäder, garage och övriga lokaler lokaliseras hit.

NATURVÄRDEN

Påtagliga naturvärden, enligt Skogsstyrelsen värdeskala, omgärdar det timglasformade området i flera riktningar. Om ny bebyggelse tillåts växa ut över naturmarken försvinner dessa värden. Om ny bebyggelse istället placeras i ”timglaset” kommer all öppen yta att upptas av hus. En tredje väg är att förlägga husen till gränszonan mellan park och natur. De nya husen skjuts försiktigt in med minsta möjliga passmån i bergslutningarna.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Alla hus från epoken då Graninge var sommarnöje sparas. Mellan de äldre byggnaderna, som är elegant utförda i olika arkitekturstilar kilas de nya, diskreta men väl bearbetade, sluttningshusen in. De senare tar, med sin sluttningsanpassning och sina omålade träfasader och sedum-/ängstak, starka intryck av naturen omkring.

STRANDSKYDD

Förutom en liten del av vård- och omsorgsboendet föreslås ingen ny bebyggelse inom strandskyddat område.

BULLER

För att minska påverkan från trafikbullret orienteras husen i huvudsak i öst-västlig riktning. Lägenheterna disponeras så att entréer och kök vetter mot norr och boningsrum mot den solbelysta och tysta södra sidan. Genom placeringen av byggnaderna som skärmar, tvärs bullret, skapas även en tystare miljö i utedmiljön.

EFTERSTRÄVADE KVALITETER

ATTRAKTIVT FÖR BOENDE OCH BESÖKARE

Graninge ska erbjuda trivsamma miljöer för de boende men även uppfattas som välkomnande för besökare till vård- och omsorgsboendet, naturreservatet och restaurangen. Detta görs möjligt genom att området delas in i zonerna privat, halvprivat och offentligt (se illustration denna sida). Till de halvprivata områdena hör bostadsgårdar medan gator och parker hör det offentliga till.

LIVLIGT GATURUM

Gångfartsområdet genom området ska vara en livlig plats. Därför kanaliseras trafik av alla slag till detta område och därför ligger byggnader, parker och bostadsgårdar utmed denna.

Även husen ska utformas med målet att skapa ett livligt gaturum. Bostadsentré och garage vetter direkt mot gångfartsområdet och detsamma gör entrén till lokalen som återfinns i framkant av varje seniorbostadshus.

STÄRKT KOPPLING TILL VATTNET

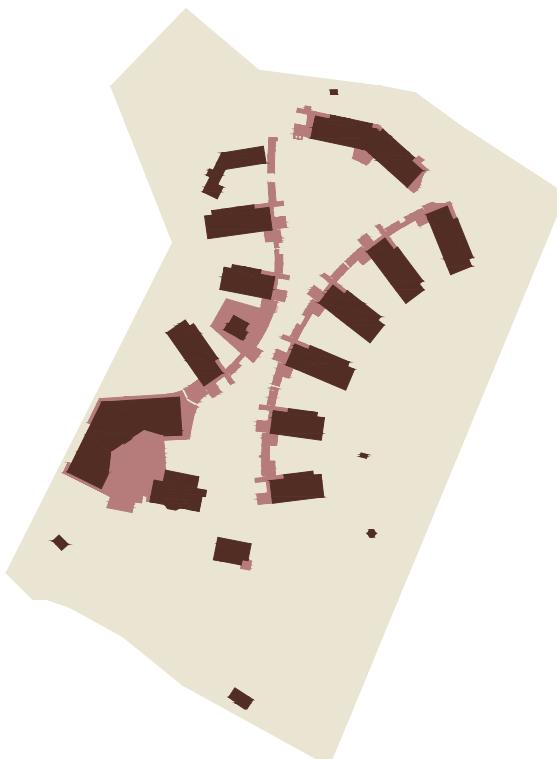
Kopplingen till vattnet ska bevaras och förstärkas. Därför ska huvudbyggnadens terrass även fortsättningsvis vara allmänt tillgänglig och därför ska stigen ner mot vattnet och brygganläggningen förbättras.

ÖKAD TILLGÄNLIGHET TILL RESERVATET

Intill Graninge ligger Ekobergets naturreservat. Tillgängligheten till detta ska stärkas genom att en ny parkering för besökande till reservatet anläggs och genom bättre angöring för båtar. I detaljplanen stadfästs också allmänhetens rätt att röra sig genom Graninge.

UTEMILJÖ ANPASSAD FÖR SENIORER

Graninge ska attrahera en socialt aktiv senior befolkning. Därför ska området vara tillgängligt för handikappade, erbjuda rekreativmöjligheter men också utformas så att mäniskor kan mötas och knyta nya kontakter.



Zonerings: Grå=Privat (byggnader), brun=halvprivat, gul=offentligt.



SKALA 1:1600 I A4
 0 5 10 20 50 100
 METER

Situationsplan. Skala 1:1600.

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Det nya vård- och omsorgsboendet delar lokaler med huvudbyggnaden och har, för att underlätta samnyttjandet, en underjordisk förbindelse med denna. Ovan mark ska dock de båda byggnaderna vara två skilda volymer med olika karaktärsdrag.

För att åstadkomma detta är vårdbyggnaden placerad så långt västerut och norrut som fastighet och topografi möjliggör. Till skillnad från huvudbyggnadens ljusa, tunga putsade tegelmurar är dock vård- och omsorgsbyggnaden utförd som en uppriven volym i varm och lätt cederträpanel med stora fönsterpartier.

Både placeringen och utformningen handlar om att skapa en harmonisk helhet där huvudbyggnaden även i fortsättningen ska vara ett huvudnummer både vid angöring från norr genom Graningeområdet liksom vid angöring från söder/Baggensfjärden. Placering och utformning av vårdbyggnaden skapar även en offentlig plats framför huvudbyggnaden samt en yta som kan användas av de boende i vård- och omsorgsboendet.

TAK

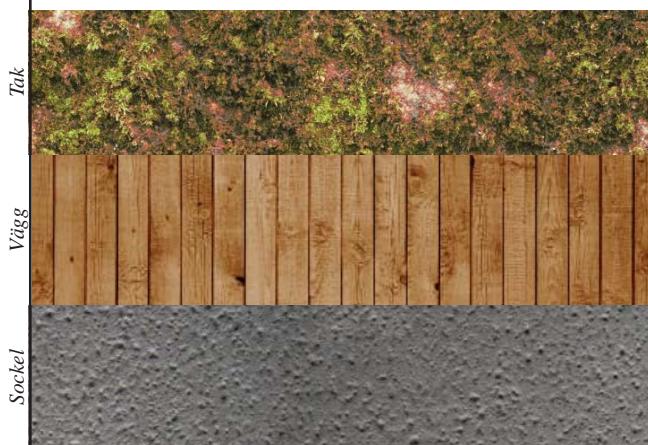
Taket ska inte ha större byggnadsdelar över angivna höjder bortsett från tekniska installationer. Dessa ska utföras i samma kulör som fönsterpartier eller täckas med sedum. Intrycket av taket ska vara att det är sedumtäckt.

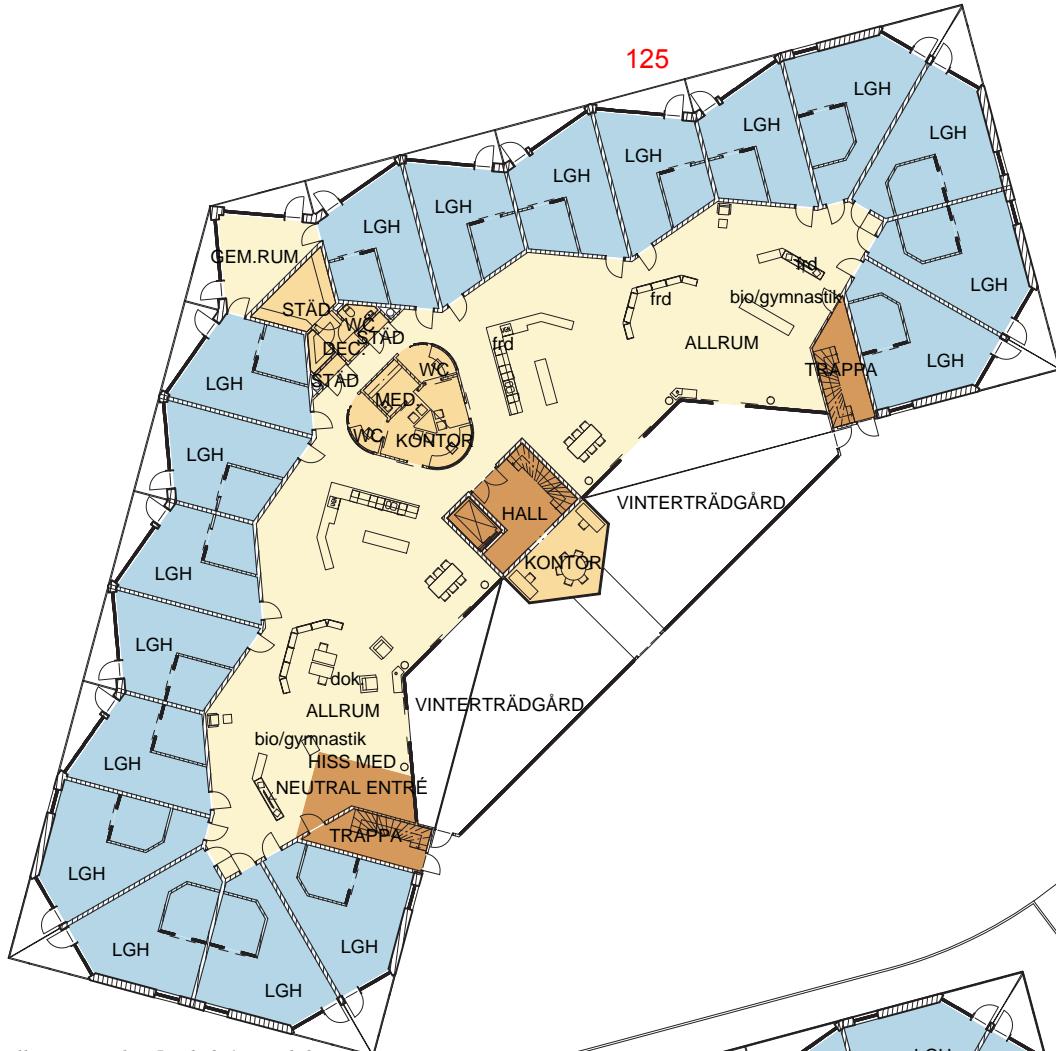


Trädgård, utsikt mot väster.

MATERIALNYCKEL VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

Sockel u. +27,2:	Kalksten Borghamn, plattor tjocklek 40 millimeter höjd 300 millimeter, fallande längder, mekaniska förankringar, luftspalt, öppna fogar.
Sockel ö. +27,2:	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå).
Vägg, balkongsidor:	Cederträpanel, vattenfast brandimpregnering.
Tak:	Sedum. Tekniska installationer lackerade kulör NCS S 9000-N (svart) eller täcks med sedum.
Fönster, dörrar, glaspartier:	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).





VINTERTRÄDGÅRD

Mot Klosterträdgården uppförs en vinterträdgård i tre plan. Denna möjliggör trädgårdssupplevelser även den tid på året då utomhusvistelse inte är möjligt för de boende.

Gestaltningsmässigt är vinterträdgården en invändig fortsättning på Klosterträdgården med sina träd, buskar och örter. Även funktionen som rehabiliteringsträdgård är densamma som för den utanförliggande Klosterträdgården. Det betyder riklig växtlighet med starka blomfärgar och taktila kvaliteter. För att få ett långsiktigt hälsosamt klimat för byggnad, växter och människor måste projektering av vinterträdgården och dess grönska samordnas.

Genom att vinterträdgården nås från den balkong som ligger i direkt anslutning till allrummet i alla sex boendeavdelningarna bidrar den till en känsla av livlighet och gemenskap för boende och personal i huset. Det är i vinterträdgården man möts.

För omgivningen ska vinterträdgården te sig som en lätt och luftig konstruktion så att vårdbyggnadens huvudvolym framhävs innanför glaset. Stor omsorg ska ägnas åt detaljutformningen av de glasade delarna. Vinterträdgårdens volym ska vara lägre än vårdbyggnadens volym och underordna sig denna.

MATERIALNYCKEL VINTERTRÄDGÅRD

Golv:	Bundet, ljust, tillgängligt grus.
Vegetation:	Träd ur fikussläktet, buskar ur chefflerasläktet, mindre växter med starka blomfärgar och taktila kvaliteter.
Sockel:	Byggnadsdelen är i marknivå.
Vägg och tak:	Aluminiumglasystem, profiler lackerade kulör NCS S 9000-N (svart).
Fönster och dörrar:	Aluminiumglasystem, profiler lackerade kulör NCS S 9000-N (svart).



Vinterträdgård, vy från vård- och omsorgsboendets allrum.



Vy vård- och omsorgsbostäder från sydost.



Sektion genom vinterträdgård.

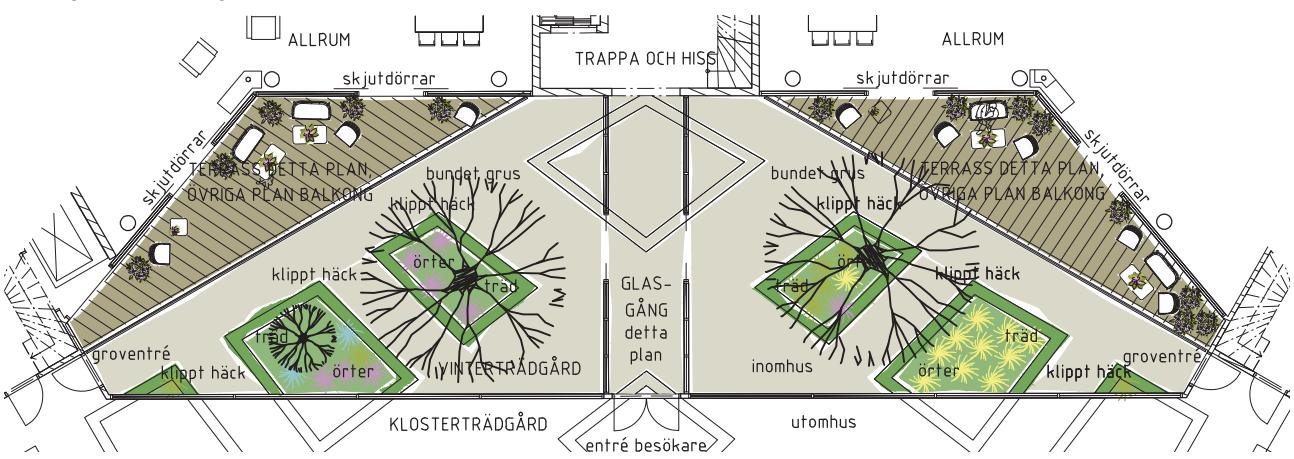


Illustration vinterträdgård på entréplan.

GAVLAR

Vårdbyggnaden ska ha glasade hörn och stora fönsterpartier för att ge ett lätt och smalt intryck från Baggensfjärden. Gavlarna ska vara veckade och omsorgsfullt gestaltade för att minska intrycket av en stor volym och harmoniera med såväl huvudbyggnad som seniorbostäderna.

SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET

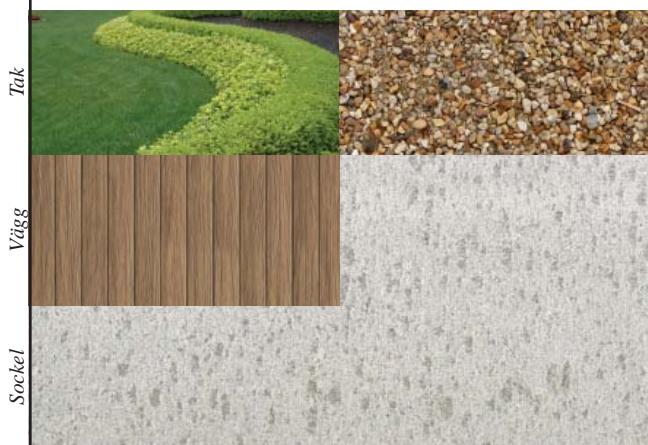
Den nya vårdbyggnaden placeras på en sockel beklädd med kalksten, lika befintlig terrassanläggning, fast utförd på modernt sätt med tunnsten och mekaniska förankringar. Sockeln rymmer seniorbostäder i tre plan med utsikt över Baggensfjärden där det nedersta planet innehåller en gemensamhetslokal med terrass på marken i ett varmt och soligt hörn som vetter mot sydväst

Seniorbostäderna är helt skilda från vård- och omsorgsboendet men de boende kan, genom byggnadens belägenhet, enkelt använda restaurang med flera gemensamma funktioner i huvudbyggnaden.

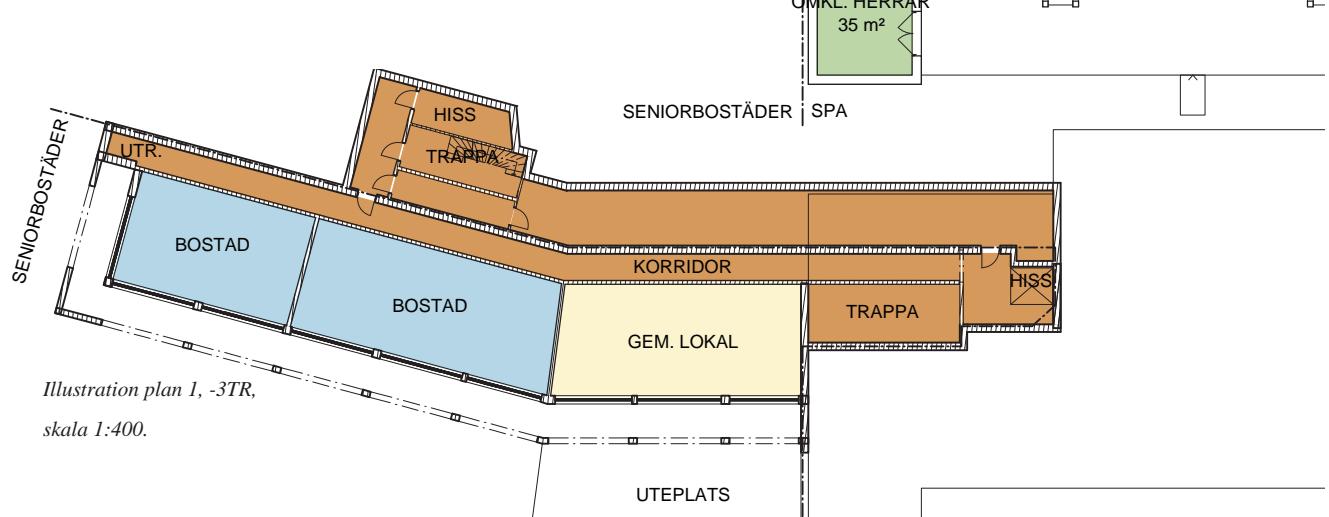
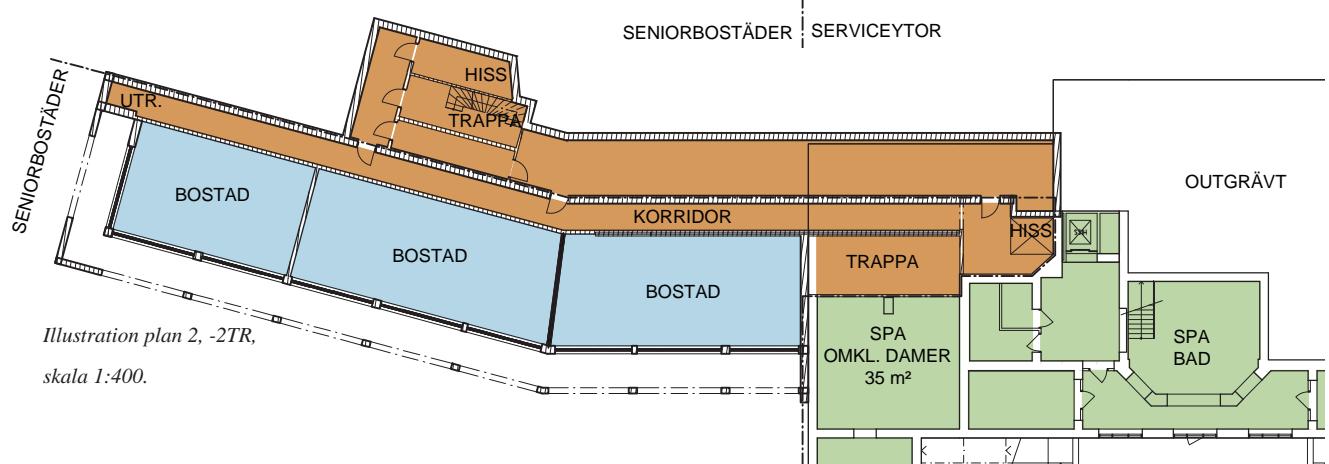
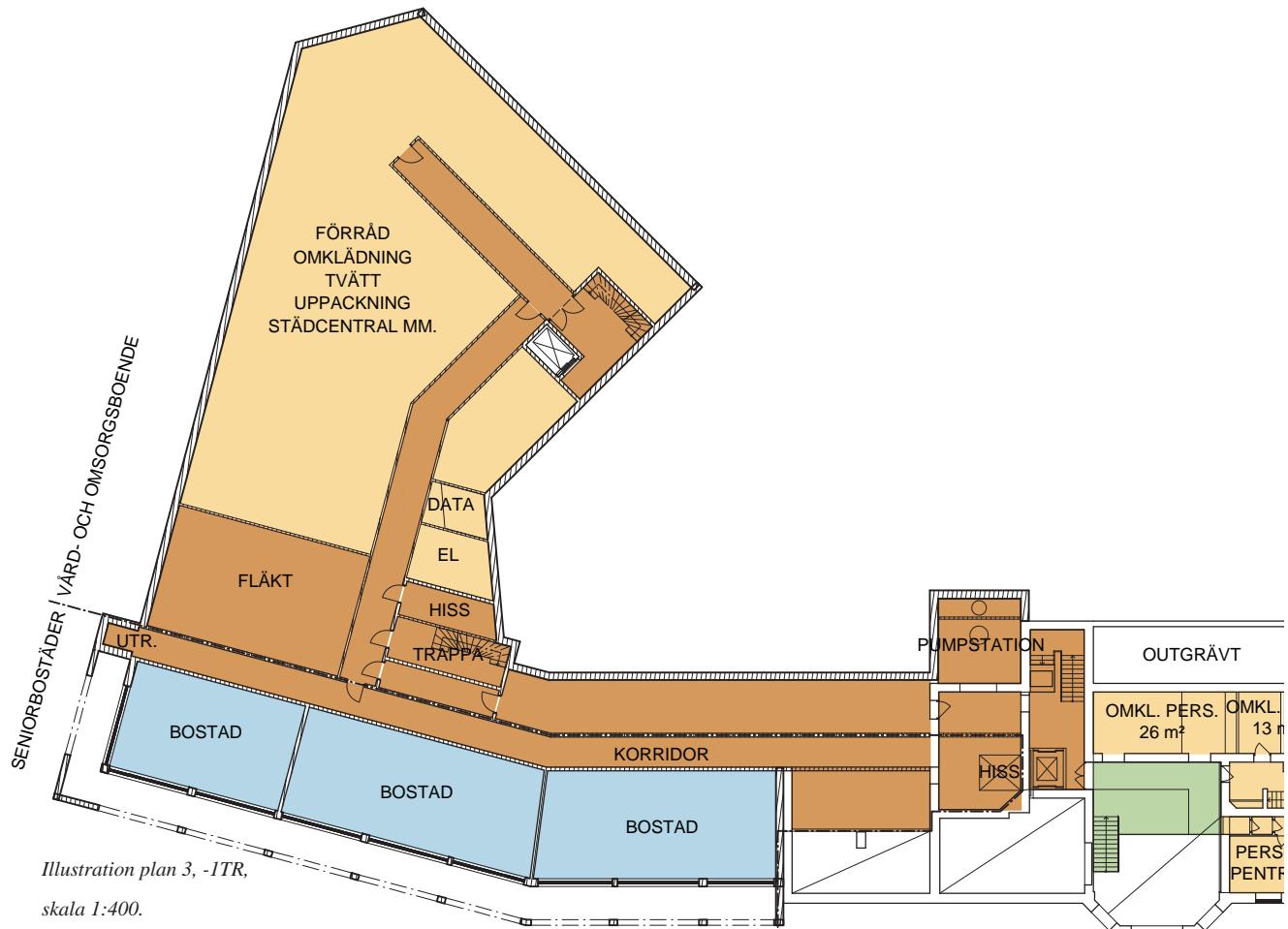


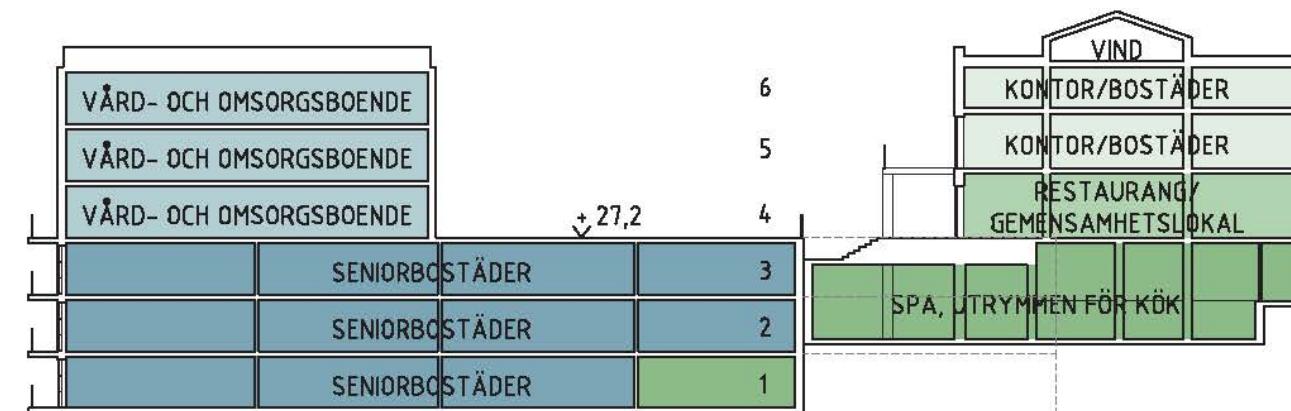
MATERIALNYCKEL SENIORBOSTÄDER MOT VATTNET

Sockel under +18,2:	Markföljande, puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå).
Vägg:	Kalksten Borghamn, plattor tjocklek 40 millimeter höjd 300 millimeter, fallande längder, hyvlat, mekaniska förankringar, luftspalt, öppna foga.
Tak:	Se Klosterträdgård.
Fönster:	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).
Dörrar:	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).

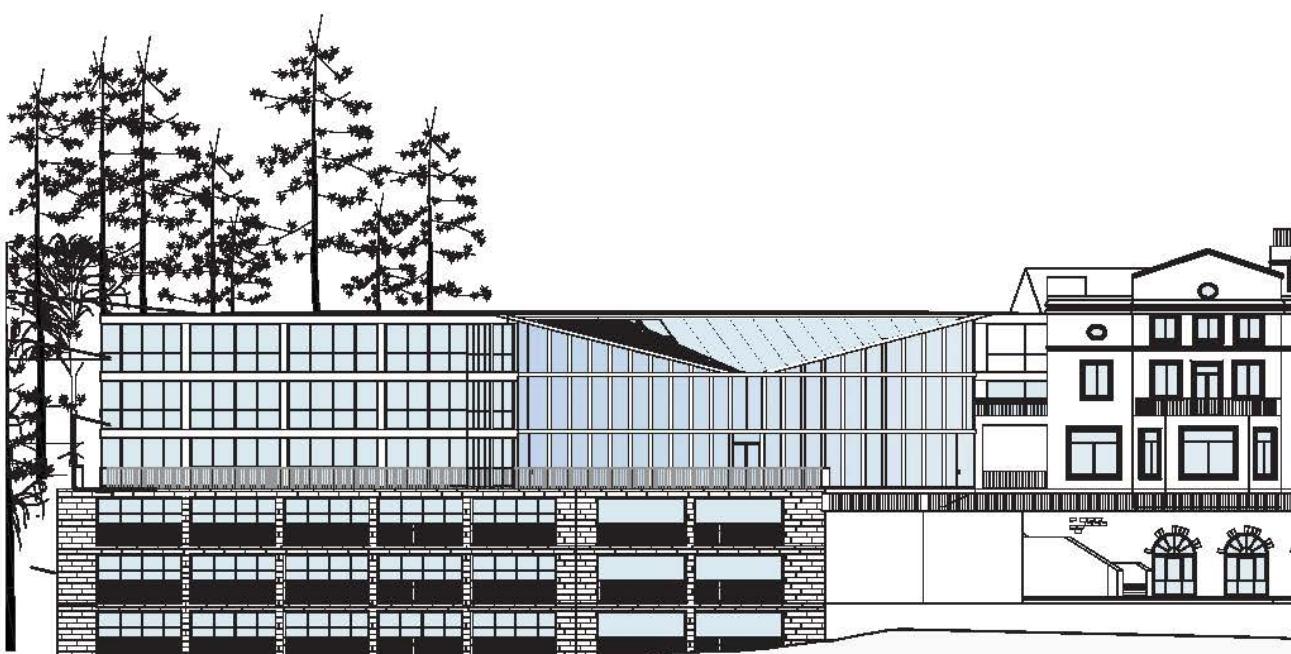


Seniorbostadshusets gemensamma terrass.

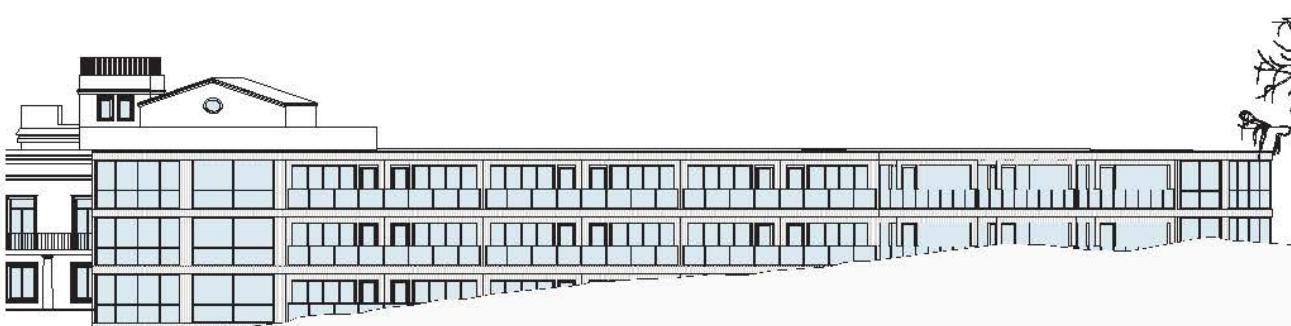




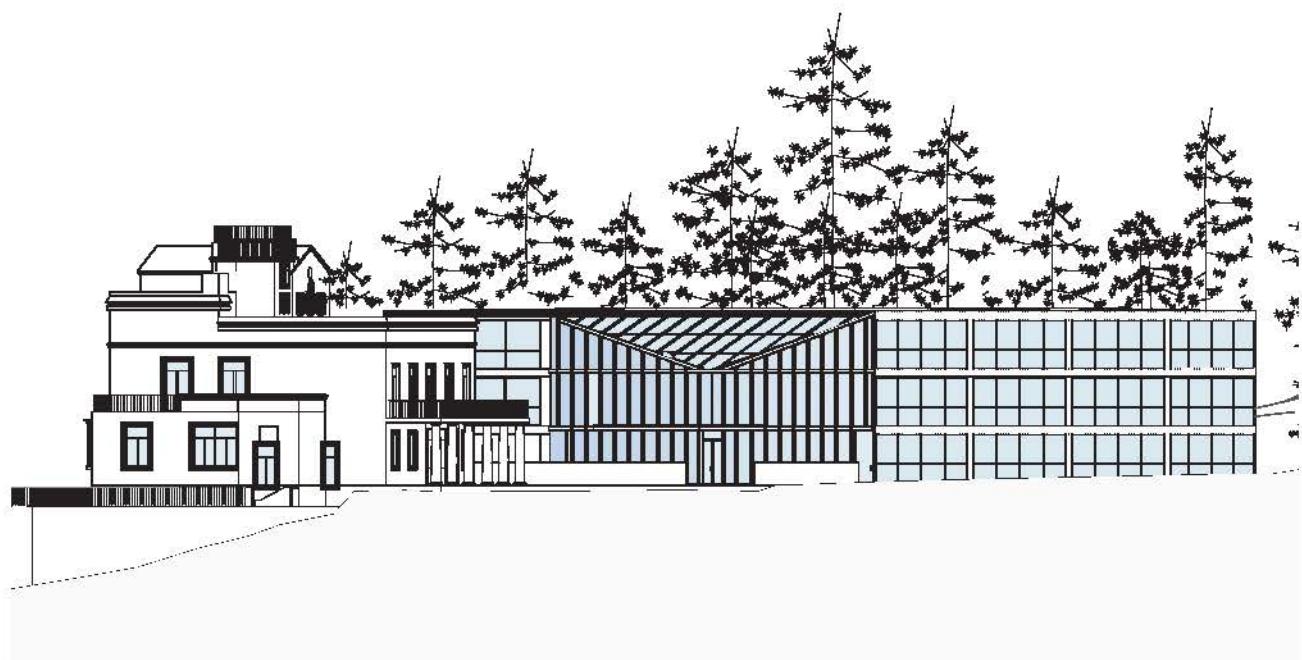
Sektion från väster till öster: Användning.



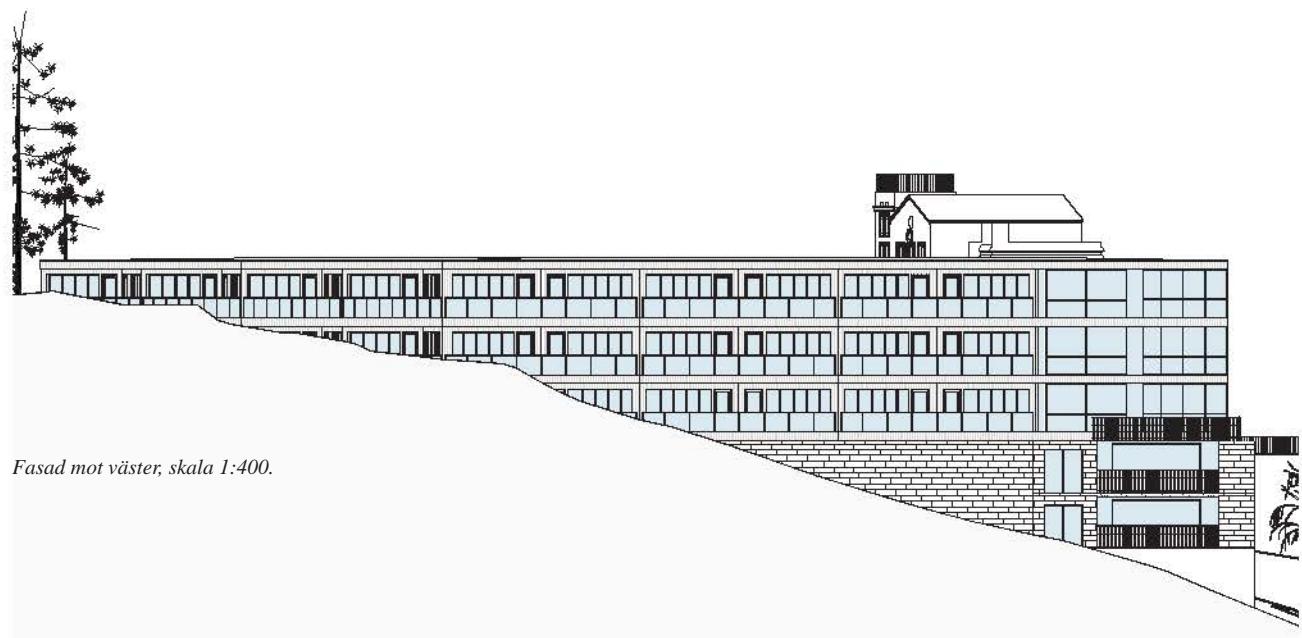
Fasad mot söder (Baggensfjärden), skala 1:400.



Fasad mot norr, skala 1:400.



Fasad mot öster, skala 1:400.



Fasad mot väster, skala 1:400.

SENIORBOSTÄDER

RELATION TILL GÅNGFARTSOMRÅDE

Byggnadens gavlar och entrévåningar ska gestaltas så att höga socklar och döda ytor undviks. Entréer, balkonger, fönster och uteplatser i anslutning till gångfartsområdet skapar liv och variation i gaturummet, vilket i sin tur gör området såväl attraktivt som tryggt.

ENTRÉER

Höjdskillnaden mellan gångfartsområde och hus är minimal för god tillgänglighet. Entré till bostäder, lokal och garage sker på gaveln mot gångfartsområdet. Det skapar möjligheter för människor att mötas och minimerar intranget i omgivande natur.

MATERIAL

Fasader utförs i cederträspån. Beklädnaden kommer till en början att vara rödaktig men får med tiden en silvergrå patina.



MATERIALNYCKEL SENIORBOSTÄDER

Sockel:	Markföljande, puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå).
Vägg:	Cederträspån, behandlad med vattenfast brandimpregnering. Trä ska vara kvistfritt, helt utgöras av kärnvirke samt monteras så att spånen tillåts torka ut mellan uppfuktningsar.
Tak:	Sedum. Tekniska installationer lackerade kulör NCS S 9000-N (svart).
Fönster:	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).
Dörrar:	Aluminium, lackerad kulör NCS S 9000-N (svart).
Garageport:	Ytskikt lika fönsterpartier.



Hus 4, entré till skogsområde öster om bebyggelse.

Tak utförs som sedumtak med nordiska växter. Produkter ska vara beprövade och godkända ur brand-, erosions- och vindbelastningssynpunkt.

Taken ska inte ha större byggnadsdelar över angivna höjder bortsett från tekniska installationer. Mindre tekniska installationer kan accepteras, dessa ska utföras i samma kulör som fönsterpartier och garageportar. Alla övriga byggnadsdelar ovan yttertak täcks med sedum eller målas i samma kulör som fönsterpartier.

Sammantaget ska intrycket av taken vara att de är sedumtäckta varför inte installationer och andra byggdelar får ta överhanden.

DISPOSITION

Byggnader utförs med garage i entréplan. Antalet parkeringsplatser varierar med antalet bostäder i huset och lokala topografiska förutsättningar.

I samma plan finns en lokal som vetter mot gångfartsområde. Denna kan rymma exempelvis övernattningslägenhet, föreningslokal eller tvättstuga. Lokalen är tänkt att utgöra ett tillskott i gatuminjön i byggnadernas entréplan.

Ovanliggande plan rymmer lägenheter. Dessa disponeras så att entréer och kök vetter mot norr och boningsrum mot den solbelysta och tysta södra sidan. Balkonger ska vara integrerade i huvudvolymen och ej utanpålliggande,



Hus 4, uteplats, hus 5 i bakgrunden.



Kommunikation från hiss och trappa till varje lägenhet sker över korta loftgångar (de största husen har fyra lägenheter på varje plan).



Illustration, hus 4, plan 2, ITR, skala 1:400.

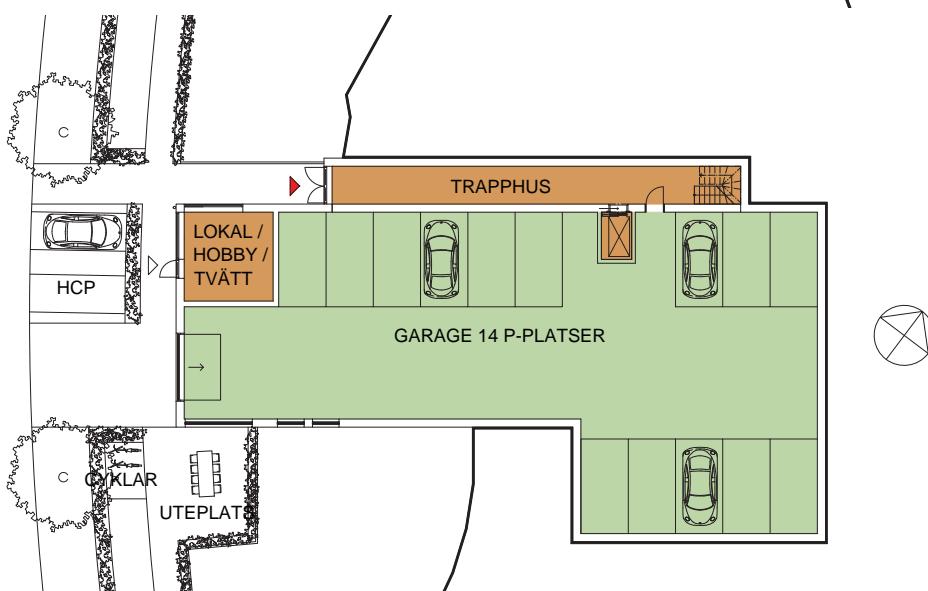
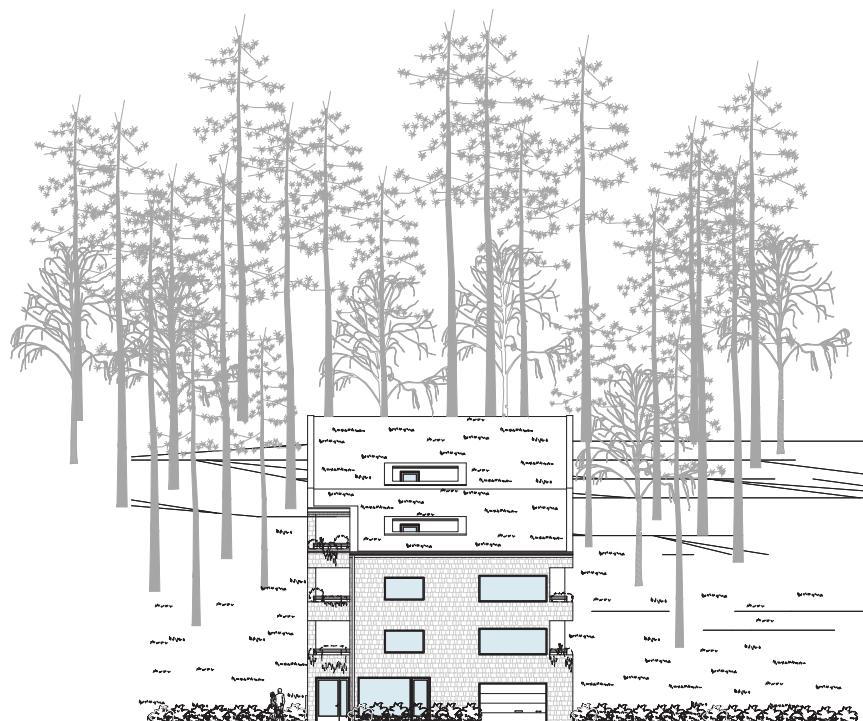
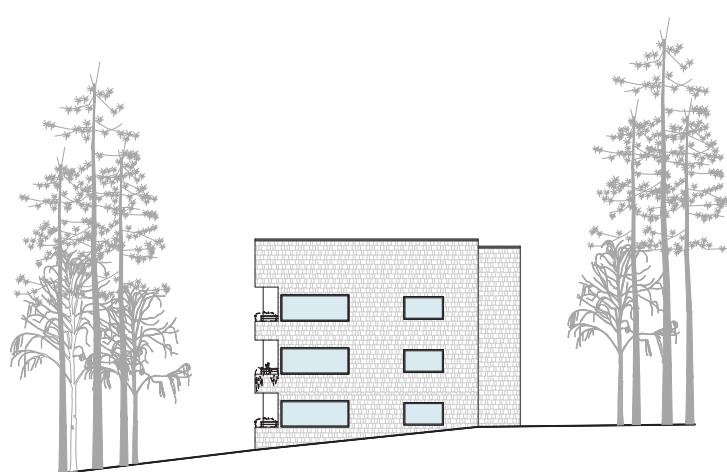


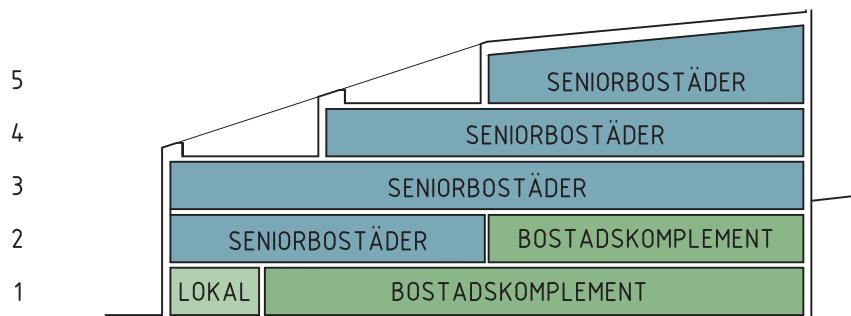
Illustration hus 4, plan 1, Entréplan, skala 1:400.



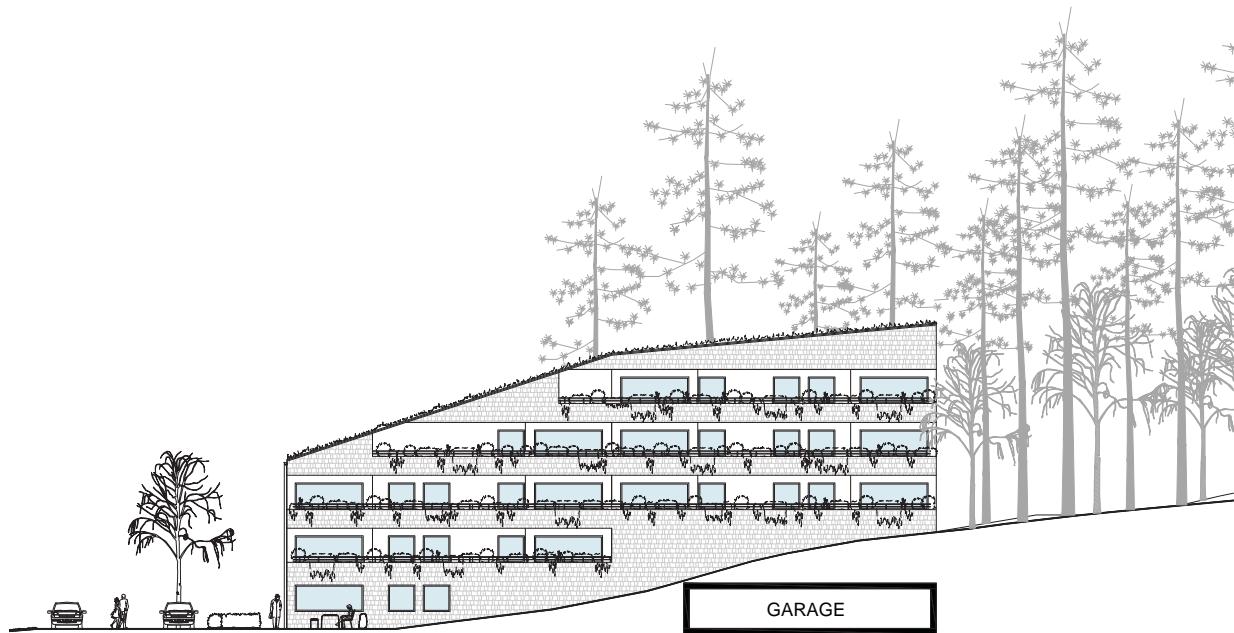
Hus 4, fasad mot väster.



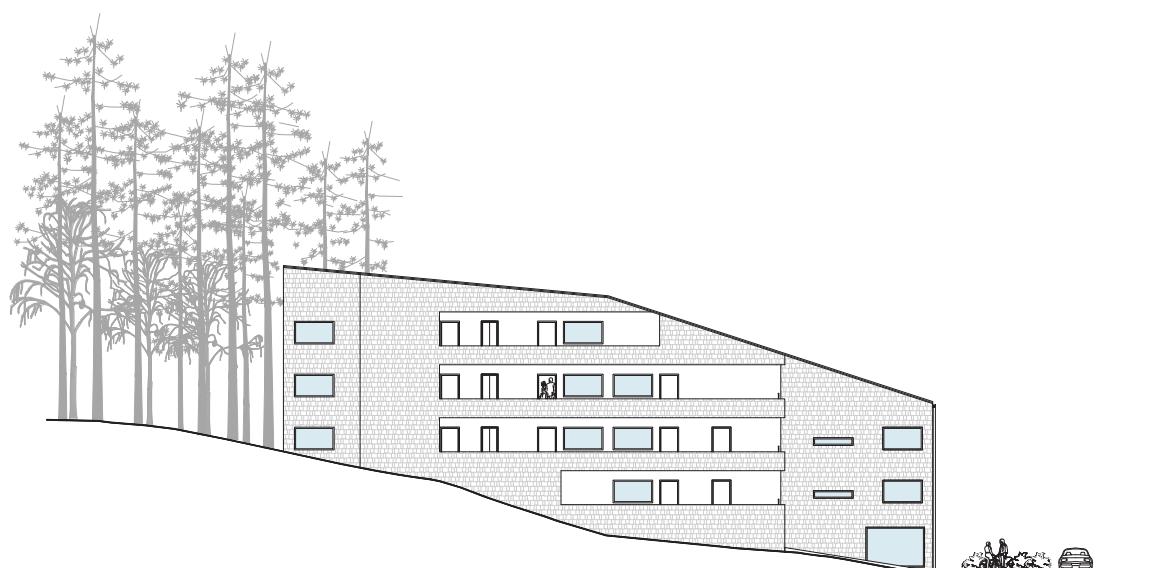
Hus 4, fasad mot öster.



Sektion från väster till öster: Användning.



Hus 4, fasad mot söder.



Hus 4, Fasad mot norr.

HUVUDBYGGNADEN

Placeringen av det nya vård- och omsorgsboendet i anslutning till ”Boberghuset” möjliggör nyttjande av huvudbyggnadens restaurang, reception och andra umgängesrum. Placeringen ger även boende, anhöriga, personal och restauranggäster möjlighet att vistas i de historiska lokalerna och njuta av utsikten över Baggensfjärden.

Entrévåningen ska enligt ovan vara tillgänglig för allmänheten som vill besöka restaurangen. En välkomnande plats för alla som besöker Graninge.

De ovanliggande planen kommer troligtvis att rymma kontor eller som ursprungligen - bostäder.



TERRASSANLÄGGNINGEN

Huvudbyggnaden vilar på en u-formad terrassanläggning bestående av ett mellanplan med serviceytor och tekniska utrymmen samt under detta, ett souterrängplan.

Souterrängplanet, beläget under huvudbyggnaden samt i sluttningen söder om huvudbyggnaden är delvis outgrävt. Utgrävda delar utgörs av förrådsytor, varav vissa inte är tempererade, samt kommunikationsytor. Till de senare hör en hiss som gör den närliggande kyrkobyggnaden tillgänglig för rörelsehindrade.

Mellanplanet kommer även i framtiden att behövas för köksändamål. Souterrängplanet däremot ska utvecklas för de nya användningsområdena rehabilitering och spa.

Detta möjliggörs genom att terrassanläggningens i söder utstickande armar i sin helhet grävs ut och ges inomhusklimat. Även en eventuell tillbyggnad av ett orangeri i anslutning till huvudbyggnadens terrass övervägs, under förutsättning att den inte påverkar huvudbyggnadens kulturhistoriska värden.



MATERIALNYCKEL HUVUDBYGGNADEN (BEFINTLIG)

Sockel:	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå)*.
Vägg:	Puts, målad kulör NCS S 0505-Y40R (ljusgul), med detaljer NCS S 1000-N (vit)*.
Tak:	Ståndfalsad plåt målad NCS S 9000-N (svart)*. På balkonger kvadratiska skifferplattor.
Fönster:	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.
Dörrar:	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.

*Eller enligt antikvarisk undersökning.



MATERIALNYCKEL HUVUDBYGGNAD TERRASS (BEFINTLIG)

Sockel:	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå)*.
Vägg:	Kalksten staplade skivor, troligtvis Borghamn, klippt frontyta, fallande längder, bruk kulör lika sten.*
Tak:	Mark: Bundet, ljust, tillgängligt grus.*
Fönster:	-
Dörrar:	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.

*Eller enligt antikvarisk undersökning.



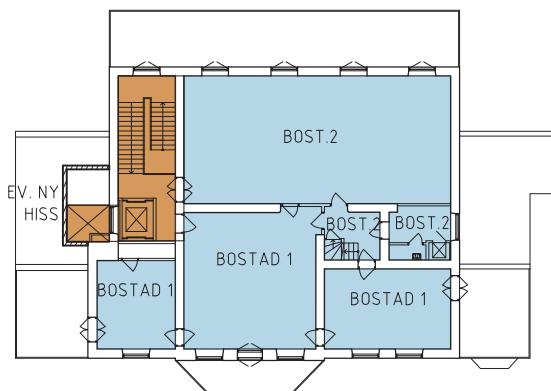


Illustration hus 12, plan 5, ITR

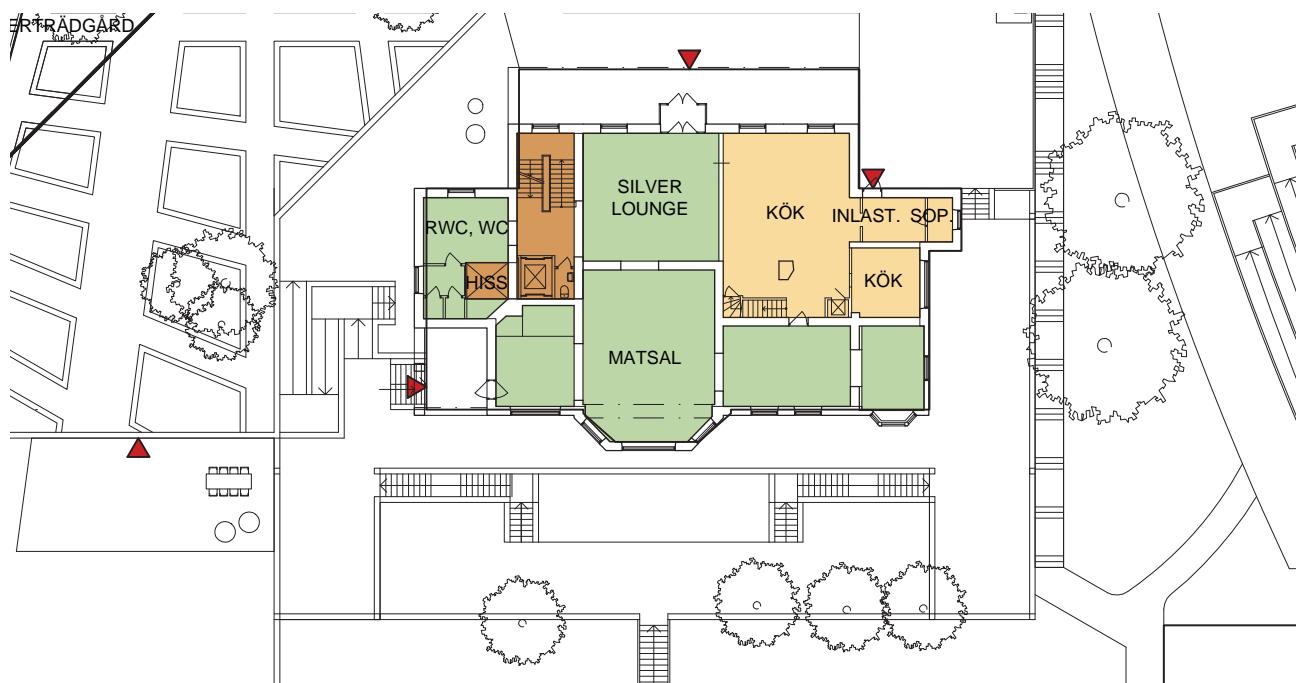


Illustration hus 12, plan 4, Entré

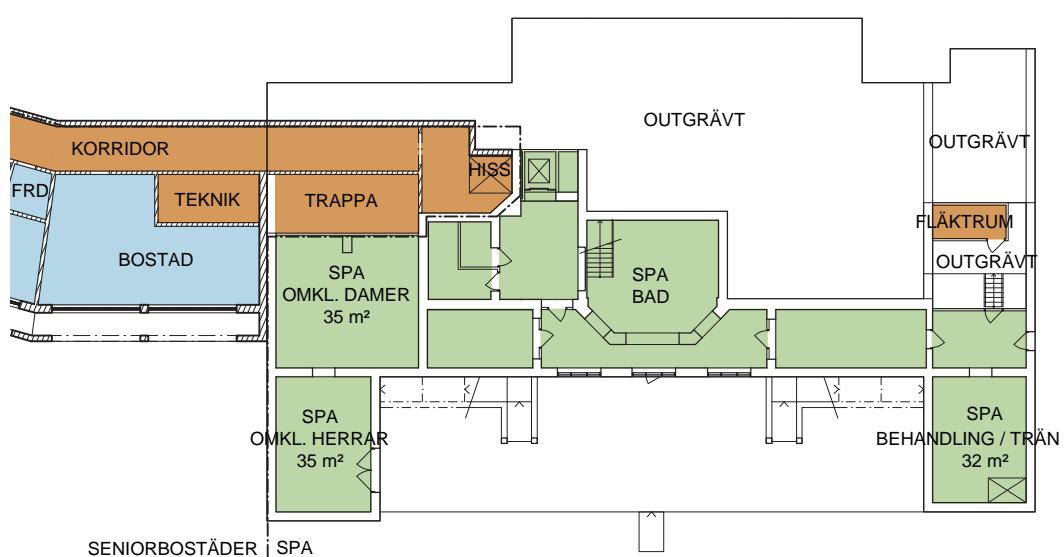


Illustration hus 12, plan -2, -2TR

STALLET

Byggnaden, med sin strategiska placering nära områdets entré och sin väl utformade yttre gestaltning, har sedan ungefär 100 år utgjort ett välvkommande igenkänningstecken vid angöring från Graningevägen.

Huset består av en huvuddel med souterrängplan, entréplan och vindsplan i tre plan och en sidoflygel i ett plan. Mellan de båda delarna löper en täckt passage. Huvuddelen rymde ursprungligen bland annat bostäder och sidoflygeln rymde ursprungligen bland annat vagnbod och vedskjul.

Stallets huvuddel ska ha användningen bostad eller kontor. Anpassningar till dessa verksamheter ska göras med ursprunglig utformning som utgångspunkt. Exempelvis kan dörrar mot ursprungligt stall och garage åter tas upp i fasad och utföras som träglaspartier.

Sidoflygeln, som ursprungligen rymde funktioner med lägre klimatkav, ska användas för förvaring av exempelvis maskiner och redskap för trädgårdsskötsel.



VAKTMÄSTARBOSTADEN

Byggnaden är centralt belägen i området och hade ursprungligen en omsorgsfullt utformad exteriör i nationalromantisk stil. I det framtida Graninge kommer det rödmålade huset fortsätta att spela en roll i berättelsen om områdets tidigare historia som sommarnöje.

Huset är byggt som bostad och dess användning ska även framöver vara bostadsändamål. Moderniseringar kan ske med utgångspunkt ursprunglig utformning.



MATERIALNYCKEL STALLET (BEFINTLIG)

Sockel:	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå)*.
Vägg:	Puts (huvuddel) respektive träpanel (flygel), målad NCS S 0505-Y40R (ljusgul) med detaljer NCS S 1000-N (vit).*
Tak:	Lertegel, dubbelkupigt, rött.
	Takkupor, stuprör: Plåt, målad NCS S 9000-N (svart)*.
Fönster:	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.
Dörrar:	Trä, målade NCS S 2500-N (ljusgrå)*.
Garageportar:	Trä, målade NCS S 9000-N (svart)*.

*Eller enligt antikvarisk undersökning.



MATERIALNYCKEL VAKTMÄSTARBOSTADEN (BEFINTLIG)

Sockel:	Granit, kryssmur.*
Vägg:	Träpanel, målad NCS: S 5040-Y70R (ljusröd) med detaljer NCS S 1000-N (vit).*
Tak:	Betonpannor, röda.*
Fönster:	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.
Dörrar:	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.

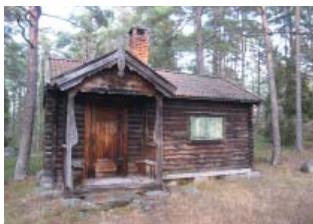
*Eller enligt antikvarisk undersökning.



LEKSTUGAN

Lekstugan ligger i skogen utanför det timglasformade, ianspråktagna området på fastigheten. Byggnaden är omsorgsfullt utformad men underhållet är mycket eftersatt.

Det nya Graninge får en inriktning mot seniorer och särskild omsorg läggs därfor på att skapa god tillgänglighet i området. Därfor kan byggnaden flyttas till plats där den kan få en betydande funktion för besökande barn i området, speciellt om den sätts in i ett sammanhang med annan lekutrustning.



KYRKAN

Byggnaden ligger i slänten ner mot Baggensfjärden, öster om huvudbyggnaden. Den består av ett före detta kyrkorum, vindfäng och sakristia. Läget, med utsikten över fjärden, är magnifikt vilket gör byggnaden attraktiv för boende. Ändrad användning kräver dock vissa ändringar, till exempel att nya fönster tas upp.

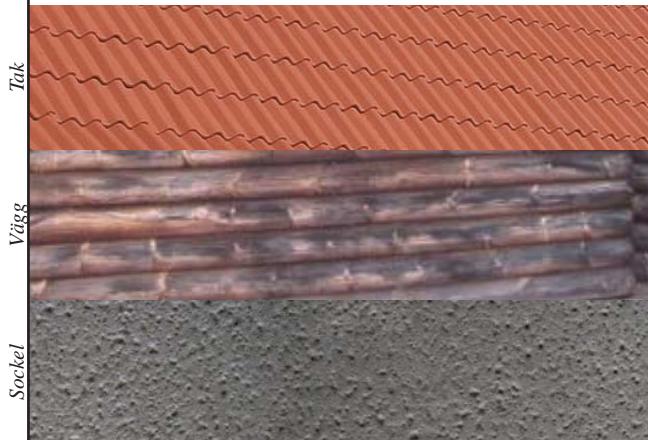
Framtida användning ska vara bostad eller kontor. Utformning ska ske med dess tidigare användning och ursprungliga karaktär som utgångspunkt. Det är viktigt att den ursprungliga volymen är tydligt avläsbar även i framtiden.



MATERIALNYCKEL LEKSTUGAN (BEFINTLIG)

Sockel:	Granit, plintgrund*
Vägg:	Knuttimmer, tjärat*
Tak:	Lertegel, rött*
Fönster:	Trä, omålat.*
Dörrar:	Trä, omålat.*

*Eller enligt antikvarisk undersökning.



MATERIALNYCKEL KYRKAN (BEFINTLIG)

Sockel:	Puts, målad kulör NCS S 4000-N (grå)*.
Vägg:	Puts, målad kulör NCS S 0505-Y40R (ljusgul), med detaljer NCS S 1000-N (vit)*.
Tak:	Ståndfalsad plåt målad NCS S 9000-N (svart)*.
Fönster:	Trä, målade NCS S 1000-N (vit)*.
Dörrar:	Trä, klarlackade.*.

*Eller enligt antikvarisk undersökning.



GÅNGFARTSOMRÅDE

Från områdets entré vid Graningevägen genom området fram till huvudbyggnaden sträcker sig ett gångfartsområde kring vilken byggnader och parker ansluter och på vilken alla gående, cyklister och bilister rör sig i gånghas-tighet.

Gångfartsområdet är offentlig och detta signaleras genom dess material, trädallé, parkerade bilar, intilliggande parker och genom att den tydligt avgränsas från bostadsgårdarna med häckar. Pelarformade träd, exempelvis pyramidek stärker gaturummet och underlättar orienteringen. Entrén från Graningevägen ska utformas som öppen, välkomnande och offentlig.



MATERIALNYCKEL GÅNGFARTSOMRÅDE

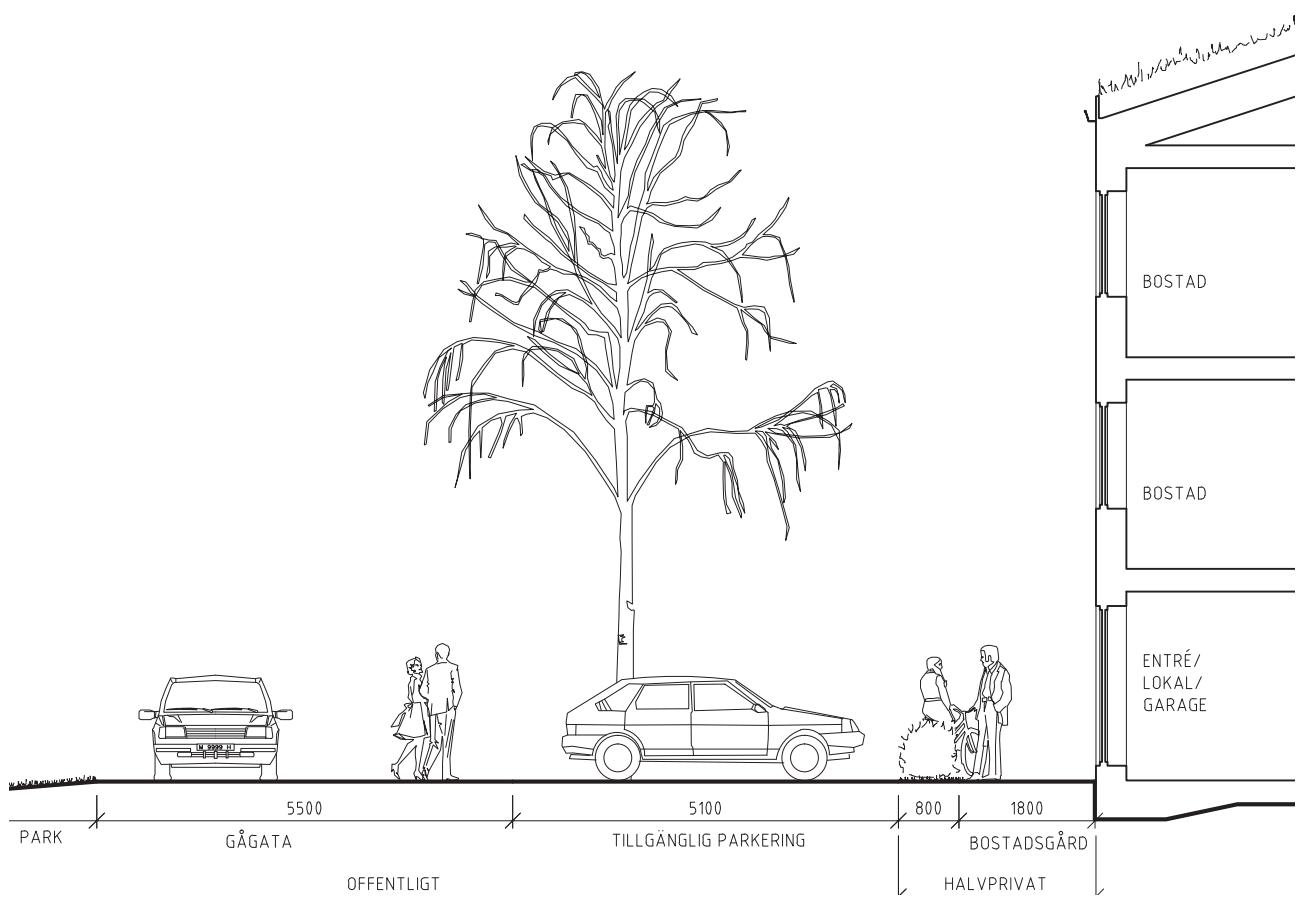
Mark:	Köryta betongmarksten, grå 210x140x50 millimeter. Parkeringsyta betongmarksten, antracit 210x140x50 millimeter.
Vegetation:	Pelarformiga gatuträd med exotisk bladfärg eller form exempelvis pelarek. Formklippta häckar exempelvis avenbok.



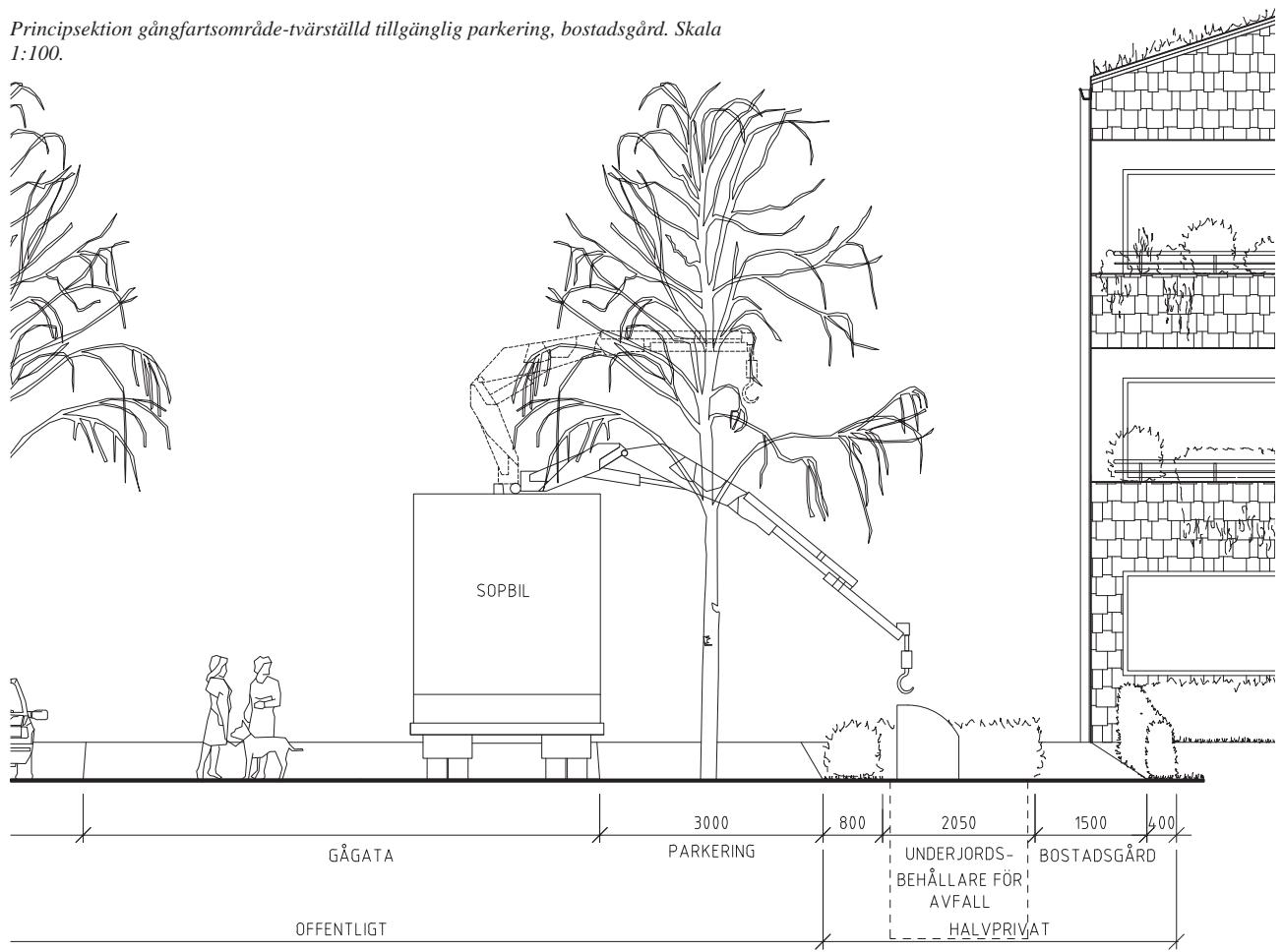
Foto: <http://www.tuinbazaar.nl/>



Gatumiljö.



Principsektion gångfartsområde-tvärställd tillgänglig parkering, bostadsgård. Skala 1:100.



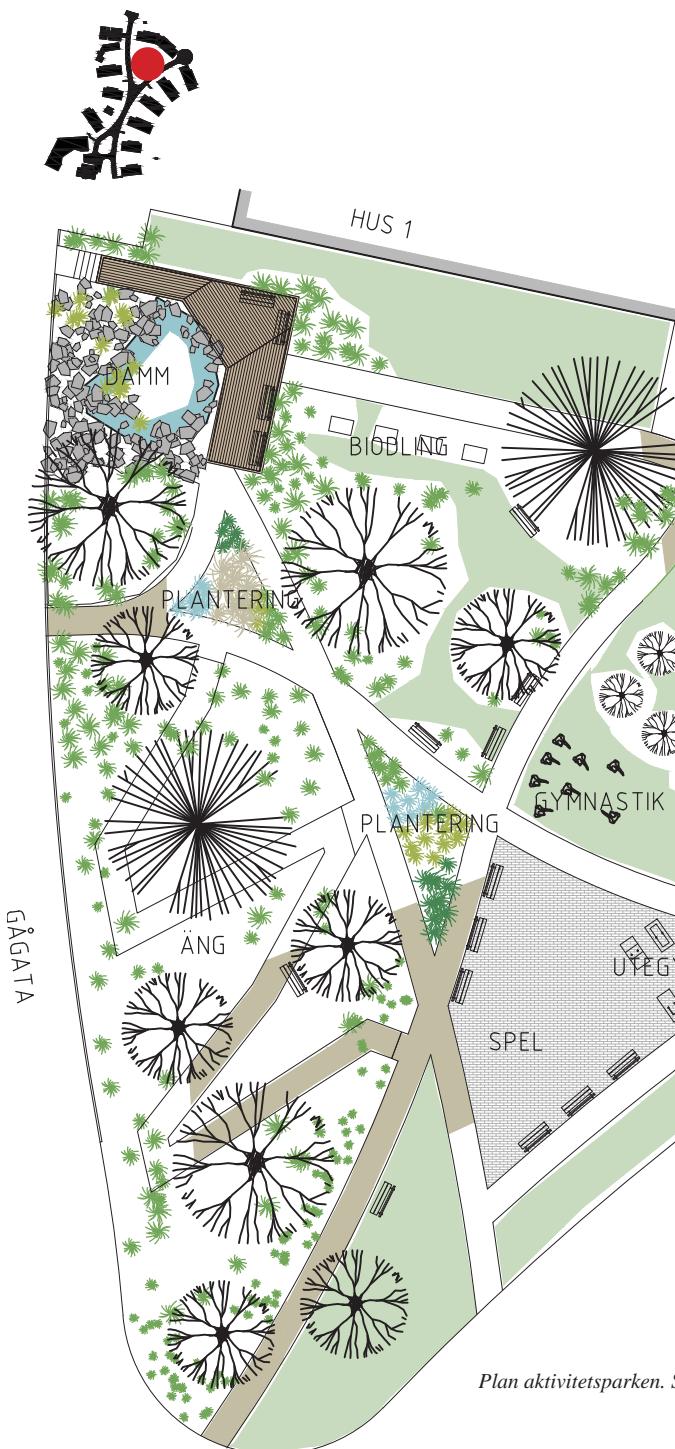
Principsektion gångfartsområde-sopbil-avfallskärl-bostadsgård. Skala 1:100.

AKTIVITETSPARKEN

I Graninges norra del skapas ett stort parkrum för fysisk aktivitet. Här anläggs kortare gångstråk, öppna gräsytor och hårdgjorda ytor med plats för evenemang, spel, gymnastik och utegym.

Träd och buskar i olika nivåer skapar lummighet och gör att besökare får uppleva många aspekter av grönska.

Tillgängligheten i aktivitetsparken kommer att vara hög, gångvägar görs tillgänglighetsanpassade för både rullstolsburna och synskadade. Redskap i utegym och sittplatser kommer också tillgänglighetsanpassade.



MATERIALNYCKEL AKTIVITETSPARKEN

Mark:

Bundet, ljust, tillgängligt grus. Gräsytor. Ek, avenbok, bok, och utvalda befintliga tallar. Perenner med frodig grönska såsom funkia och kaukasisk förgätmigej samt större perenner som kan vara rumsbildande, exempelvis bergbambu och rosenflockel.

Utrustning:

Utegym och annan parkutrustning ska vara anpassad till omgivande miljö, tillgänglig och av hög kvalitet. Exempel: Sofan Frank från Nola.



KLOSTERTRÄDGÅRDEN

Vid vårdboendet i Graninges sydvästra hörn skapas en rehabiliteringsträdgård med klosterträdgårdskaraktär för boende på vård- och omsorgsboendet. Här ska finnas möjlighet att vistas i solen och möjlighet att sitta ned.

Klosterträdgården ska ha växter med starka blomfärgar och mycket doft. Det ska även finnas växter som avger ljud i vinden och växter med taktila kvaliteter.

Tillgängligheten i Klosterträdgården blir hög. Markmaterialet kontrasterar mot sin omgivning för att öka tillgängligheten för till exempel synskadade. Möbler där man kan slå sig ner och vila kommer att vara helt tillgänglighetsanpassade.

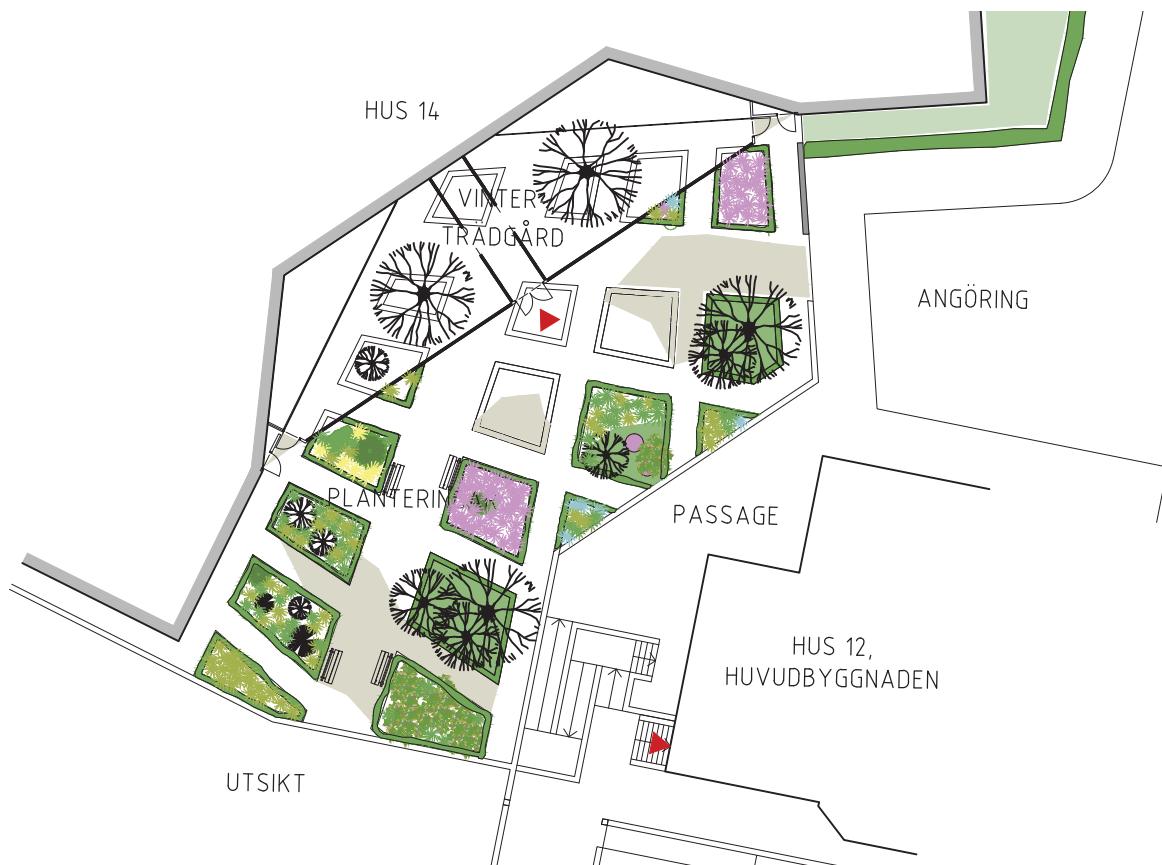


MATERIALNYCKEL KLOSTERTRÄDGÅRDEN

Mark:	Bundet, Ijust, tillgängligt grus.
Vegetation:	Rosor, vallmo, stockros, lammöra, gräs, buxbom.
Utrustning:	Möbler ska vara anpassade till omgivande miljö, tillgängliga och av hög kvalitet. Exempel: Sofan Nonstop Talking från Lappset.



Foto: Tony Huntington



Plan klosterträdgården. Skala 1:400.

FINPARKEN

Norr om huvudbyggnaden skapas en rehabiliteringsträdgård med finparkskaraktär för boende och besökare. Parken blir liten och väl avgränsad mot omgivningen.

Finparken ska ha växter med stora blomfärgar och mycket doft. Det ska även finnas växter som avger ljud i vinden och växter med taktila kvaliteter. Här ska finnas möjlighet att vistas i solen och möjlighet att sitta ned.

Tillgängligheten i Finparken är hög. Möbler där man kan slå sig ner och vila kommer att vara helt tillgängelighetsanpassade.

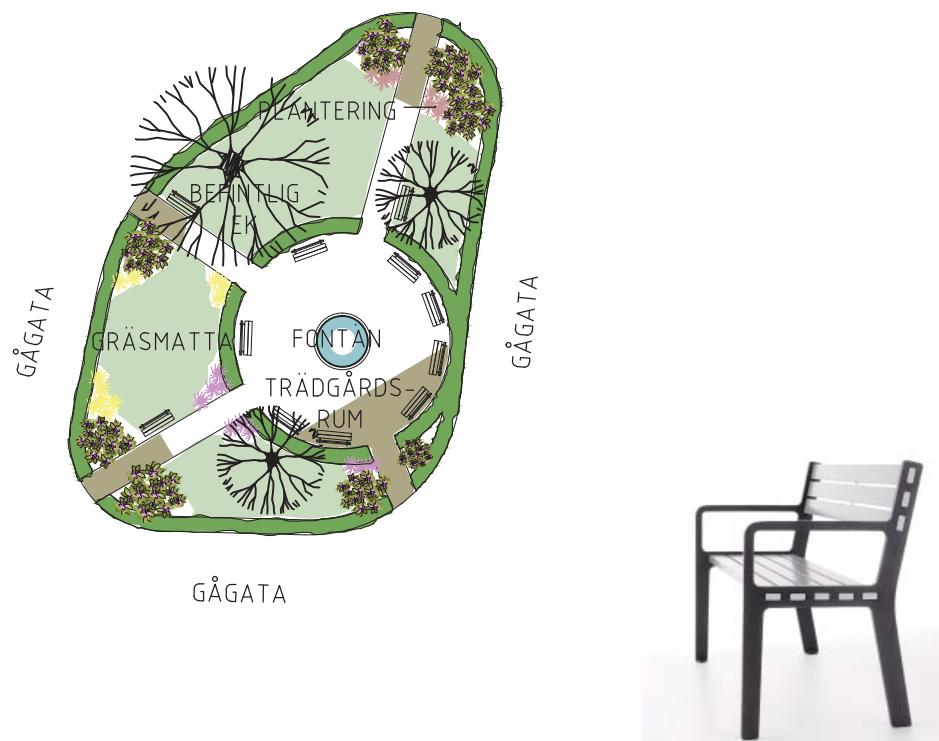


MATERIALNYCKEL FINPARKEN

Mark:	Bundet, Ijust, tillgängligt grus.
Vegetation:	Tät grön häck mot gångfartsområde exempelvis avenbok. Rosor, vallmo, stockros, lammöra, gräs.
Utrustning:	Parkutrustning ska vara anpassad till omgivande miljö, tillgänglig och av hög kvalitet. Exempel: Soffan Frank från Nola.



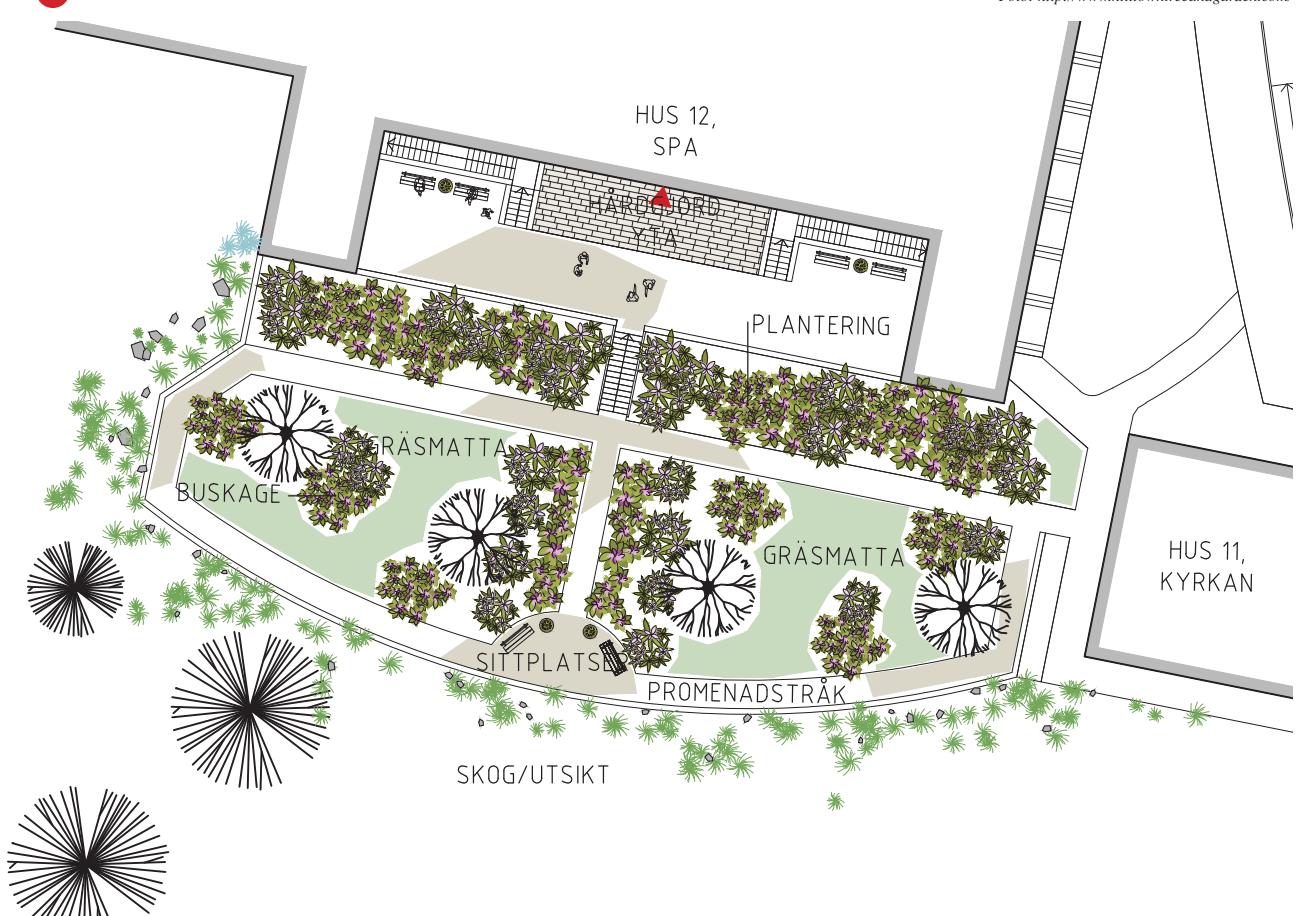
Foto: Vera Bogaerts



Plan finparken, skala 1:400.

BEFINTLIG PARK

På huvudbyggnadens södra sida finns en befintlig terrass med utsikt över fjärden. Parken har eftersatt underhåll och ska utvecklas till en park med karaktär av tidigt 1900-tal.



Plan befintlig park, skala 1:400.

MATERIALNYCKEL TERRASS HUVUDBYGGNAD

Mark: Bundet, ljust, tillgängligt grus.
Vegetation: Prydnadsväxter och perenner.
Utrustning: Parkutrustning ska vara anpassad till omgivande miljö, tillgänglig och av hög kvalitet. Exempel:
Soffan Frank från Nola.



BOSTADSGÅRDAR

Vid varje seniorbostadshus ska det finnas halvprivata bostadsgårdar med uteplats. Gård, utom vid seniorbostäder mot vattnet, avgränsas mot gångfartsområdet med en häck och mot naturen med en stödmur med varierande höjd.

Gårdarna ska vara utformade för umgängesliv med grannar och gäster. Gårdar ska ha sittgrupp, plats för grill, odling och dekorativa planteringar. Karaktären på gårdarna ska vara trädgårdslik med mycket grönska.

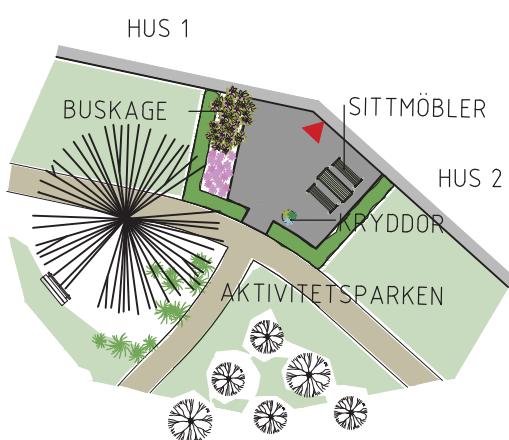
Bostadsgårdarna ska vara i marknivå, i samma nivå som både gångfartsområde och entré till husen.



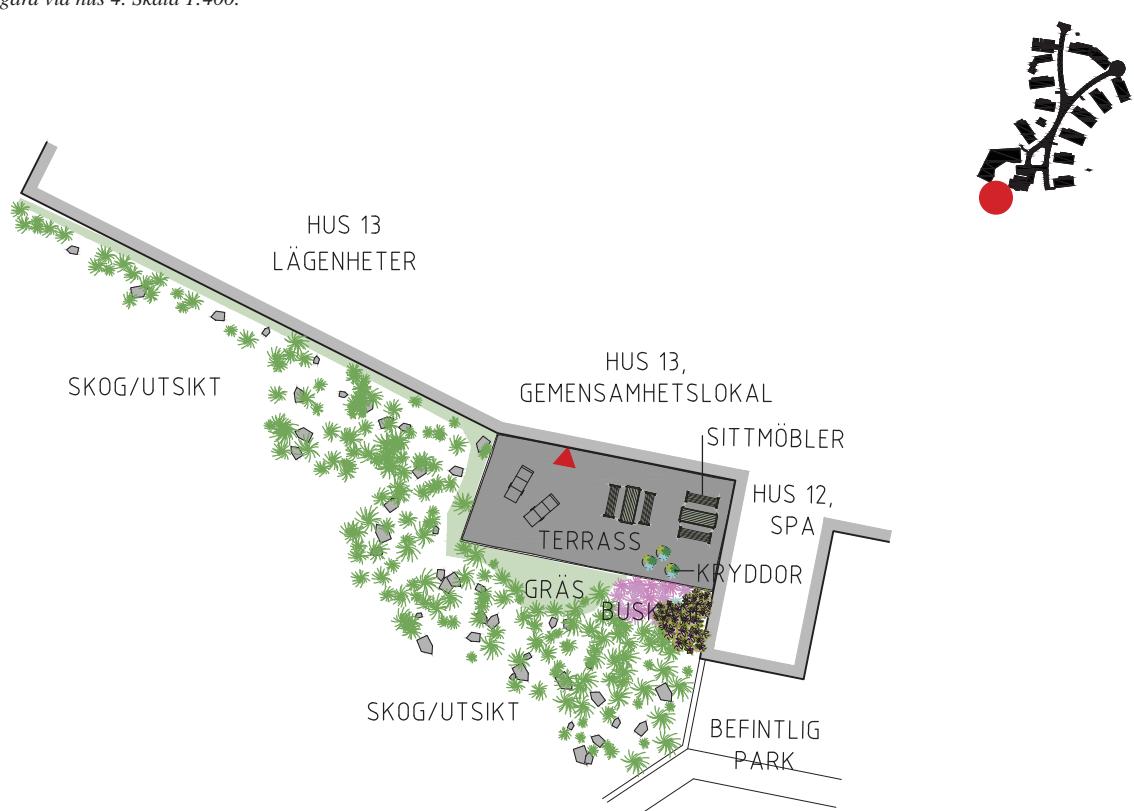
MATERIALNYCKEL BOSTADSGÅRDAR	
Mark:	Tillgängligt mörkbrunt/svart marktegel.
Vegetation:	Röd solhatt, krollilja, olika kryddväxter och andra ätbara odlingsväxter. Vid murarna kan klängväxter såsom Hortensia och murgröna planteras.
Utrustning:	Möbler ska vara anpassade till omgivande miljö, tillgängliga och av hög kvalitet. Exempel: Sofan Tuben från Nola.



Foto: <http://www.johnstowntgardencentre.ie/>



Plan bostadsträdgård vid hus 4, skala 1:400.



BELYSNING / LJUSSÄTTNING

God belysning är viktigt för bland annat orientering i mörker och av säkerhets- och trygghetsskäl. Bra belysning kan försköna platser och detaljer samt förstärka årstidernas växlingar. Mörkerseendet avtar med åldern varför det i Graninge är extra viktigt att belysningen ägnas stor omsorg. Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orienteringen.

Det centrala stråket genom området ska vara väl ljussatt. För belysning längs stråket används parkarmaturer på stolpar med cirka 4 meters höjd till armaturen.

Parker ska ljussättas. Vissa träd och buskar och vatten i dagen ska ges särskild omsorg. Gångvägar belyses med pollare.

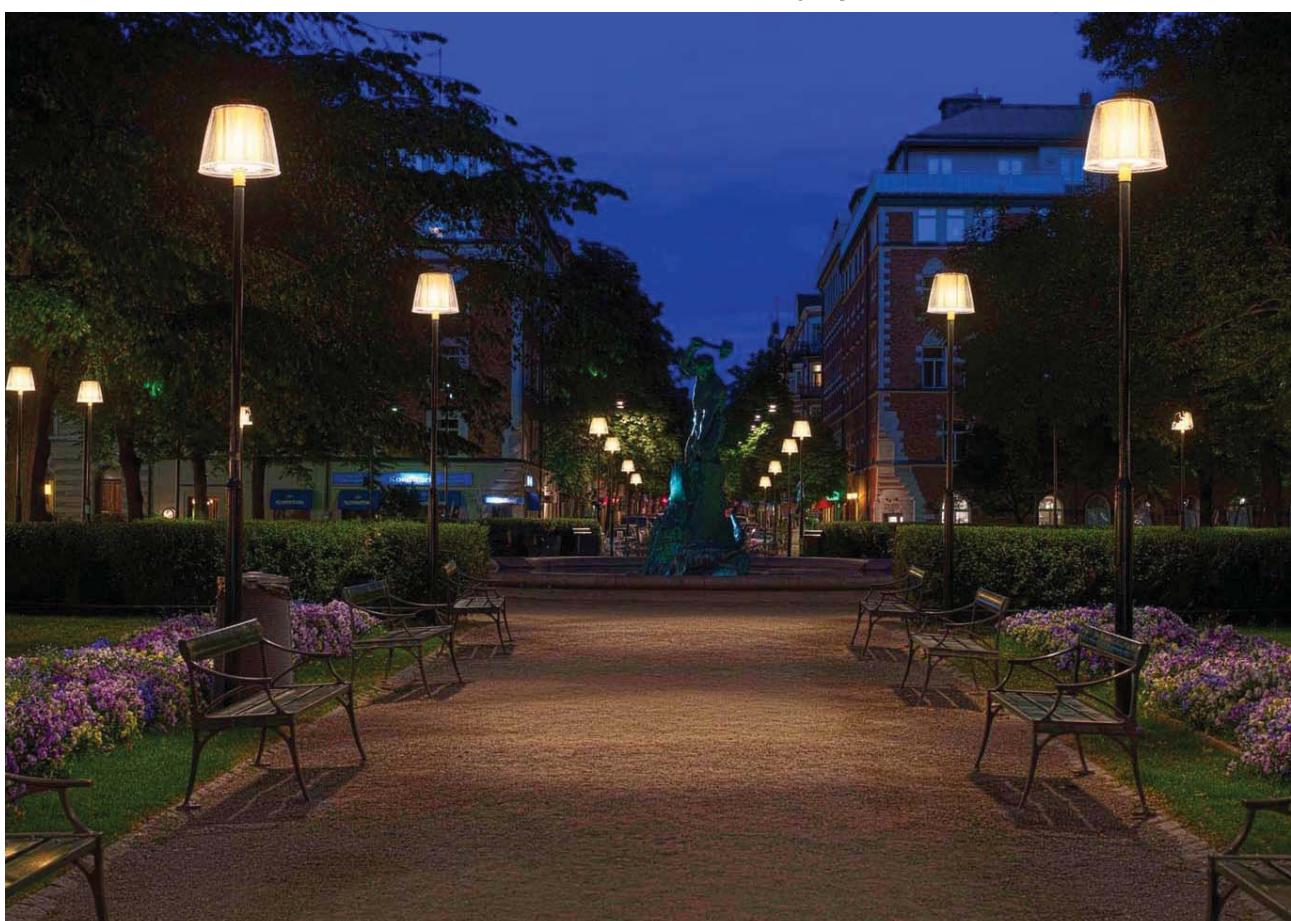
Entréer punktbelyses och fasader mot centralt stråk belyses. Särskild omsorg läggs kring belysning av de äldre byggnaderna för att framhäva deras kvaliteter. Mörka hörn belyses.

Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur. Armaturer ska vara väl avskärmade så att de inte bländar.



Ulriksdals trädgård på Kivik..

Foto: Phosforos Ljusdesign



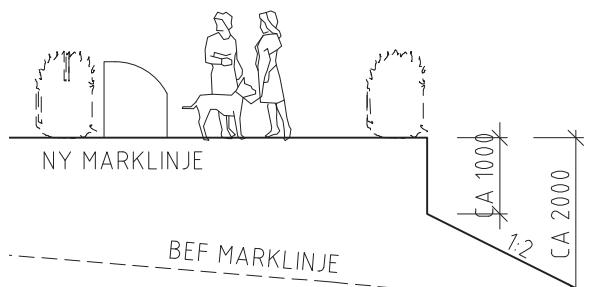
Mariatorget, Stockholm.

Foto: Ljusarkitektur

HÖJDSKILLNADER

Gångfartsområde, gångvägar och bostadsgårdar är placerade i Graninges mer lättillgänga delar. Ändå kommer bergskärningar behöva göras. Där så sker ska vertikala ytor utföras som murar med riktig växtlighet.

Höga murar undviks genom terrassering - som vid kyrkan i områdets sydöstra hörn - eller - som vid källsorteringen i områdets nordöstra hörn - genom att en kombination av stödmur och slänt används.



Sektion A (vid källsortering i områdets nordöstra hörn): Höjdskillnad tas delvis ut med mur, delvis med slänt. Sektion tagen vid plats för största höjdskillnad.



Skärningar med stödmurar och slänter.

DAGVATTENHANTERING

Dagvatten är vatten som tillfälligt rinner på markytan. Oftast menar man vatten från hårdgjorda ytor så som hustak, vägar och parkeringsplatser. Det mesta av dagvattnet är regnvatten eller småltvatten från is och snö. Hustak, vägar och andra hårdgjorda ytor hindrar vatten att infiltrera i marken. Detta medför att avrinning och vattenflöden från bebyggda områden ökar, vilket kan medföra problem som översvämnningar och skador på hus och vägar. De hårdgjorda ytorna medför även att den naturliga reningen som sker i grönområden inte längre kan ske. På hårdgjorda ytor samlas ofta tungmetaller och svårnedbrytbara organiska ämnen som kommer från trafik.

Dagvatten tas under naturliga förhållanden upp av växter och renas när det rinner genom marken ut i sjöar, vattendrag och hav. Det går att i hög grad efterlikna naturlig renin, infiltration och fördräjning i samband med byggnation.

Dagvattnet omhändertas lokalt och ska återföras till sitt naturliga kretslopp så tidigt som möjligt. Hänsyn tas till Baggensfjärdens känslighet för organiska föroreningar och tungmetaller. Med föreslagna åtgärder ska vattenstatusen för Baggensfjärden inte påverkas.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DAGVATTEN

En dagvattenutredning har upprättats för projektet. Området är kuperat och koncentrerat till en dalgång. I dalgången finns en vattendelare som leder cirka halva områdets vatten ner mot Baggensfjärden och cirka halva områdets vatten mot Graningevägen och väg 222.

DAGVATTENGESTALTNING

Utemiljön gestaltas så att dagvattnet bidrar till estetiska värden i utemiljön genom materialval, utformning och växtval. Vatten görs synligt i anläggningen för att bidra till att kommunicera områdets miljöprofil. Vatten skapar också en koppling till den omgivande naturen.

Dagvatten leds i delvis ytliga system för att ge ökade förutsättningar för rening, avdunstning och infiltration.

Körytor utförs med material som kan infiltrera vatten. Körytorna ska ligga i nivå med omgivande ytor så att vattnet kan rinna av körtan utan att dagvattenbrunnar behöver anläggas.

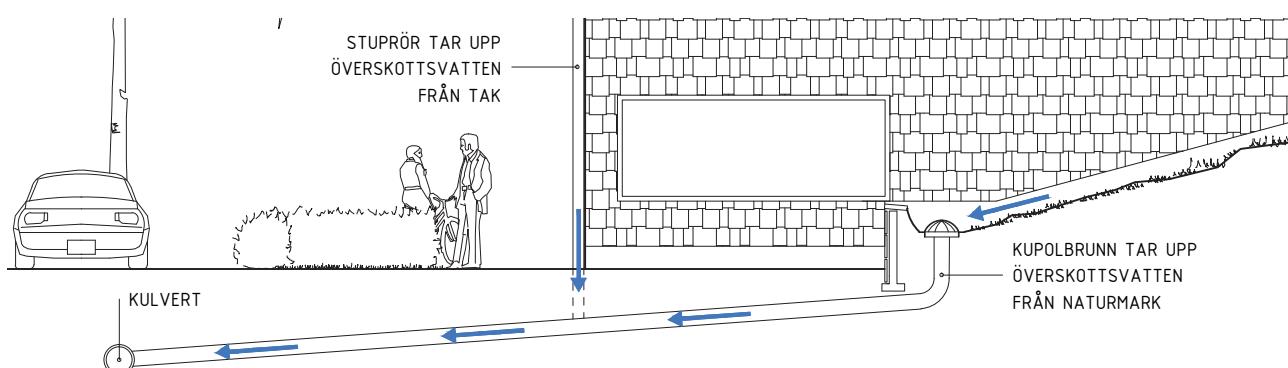
Träd inom område med Naturanvändning sparas i största möjliga utsträckning. Träden hjälper till att bibehålla grundvattennivån.

Gröna tak ger fördräjning av dagvatten samt avdunstning. Dagvatten från de omgivande naturslänterna och takvatten leds av tillgänglighetsskäl under mark till kulvert under längsgående parkering. Se figur nedertill denna sida.

Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och omgivande naturslänter leds till dagvattendamm i aktivitetsparken, till våtmarken bakom hus 1 och 2, samt till ett fördräjningsmagasin under mark vid hus 9. Oljeavskiljare ska finnas.

Våtmarken norr om hus 2 kan förädlas med kompletterande växter för att tillföra biologisk mångfald till platsen.

Dammar gestaltas så att de båda utgör vackra tillskott till utemiljö och renar dagvatten samt bidrar till den biologiska mångfalden på platsen. Dammen i aktivitetsparken utförs med bryggor eller stensatt kant för att göra vattenspeglar tillgänglig. Den andra sidan ges en rik blomprakt så att den drar till sig fjärilar och trollsländor och andra viktiga pollinerande insekter. Vattnet från det underjordiska fördräjningsmagasinet vid hus 9 leds vidare i ett öppet dike som utformas som en bäck. Bäckloppet kan bitvis ledas under stora klippblock för att minska erosion i branta partier och ge ett naturligare uttryck.



Typsektion för hantering av dagvatten från de omgivande naturslänterna och hustak.



AVFALL

I Graninge ska avfallsfaktionerna matavfall, restavfall, plast, papper, tidningar, metall, ofärgat glas och färgat glas sorteras. Med källsortering följer krav på att sortera avfallet i flera behållare vilket kan bli mycket utrymmeskrävande. I området ska bebyggelsen göra ett så litet avtryck som möjligt i den omgivande naturen och källsorteringen ska därför ske med hjälp av underjordsbehållare som är självkomprimerande, vilket ytterligare minskar markytan som behöver tas i anspråk. Denna lösning ger också en tätt försluten konstruktion som minimerar risken för dålig lukt, och problem med smågnagare.

Behållare för mat- och restavfall placeras ut i området så att inget hushåll har längre än 50 meter till avfallsbehållarna från sin entré. Resterande fraktioner samlas vid vändplanen i norra delen av området. Behållarna är placerade på ett sådant sätt att inga gångvägar eller parkerade bilar ska befina sig mellan sopbilen och underjordsbehållarna vid tömning.

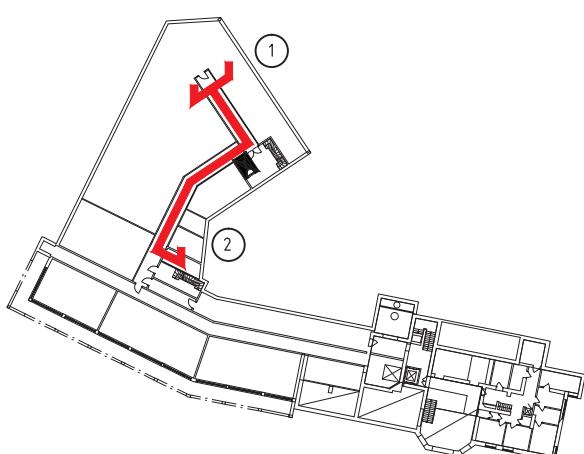
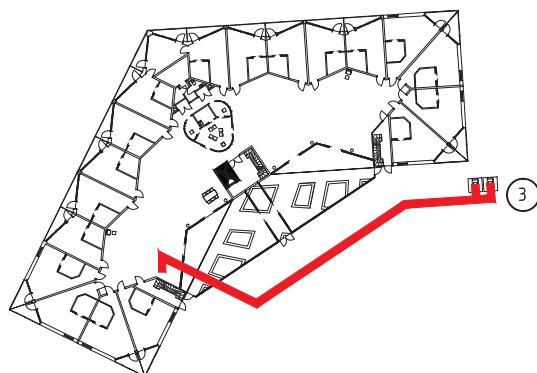
I likhet med seniorbostäderna har restaurangen och vård- och omsorgsboendet underjordsbehållare för mat- och restavfall. Övriga fraktioner förvaras i soprum inomhus.

HÄMTNING

Avfallsbehållare har placerats så att dimensionerande fordon LOs (Trafikverkets typfordon ”oljebil och sopbil”) utrustad med tiometerskran kan nå dem.

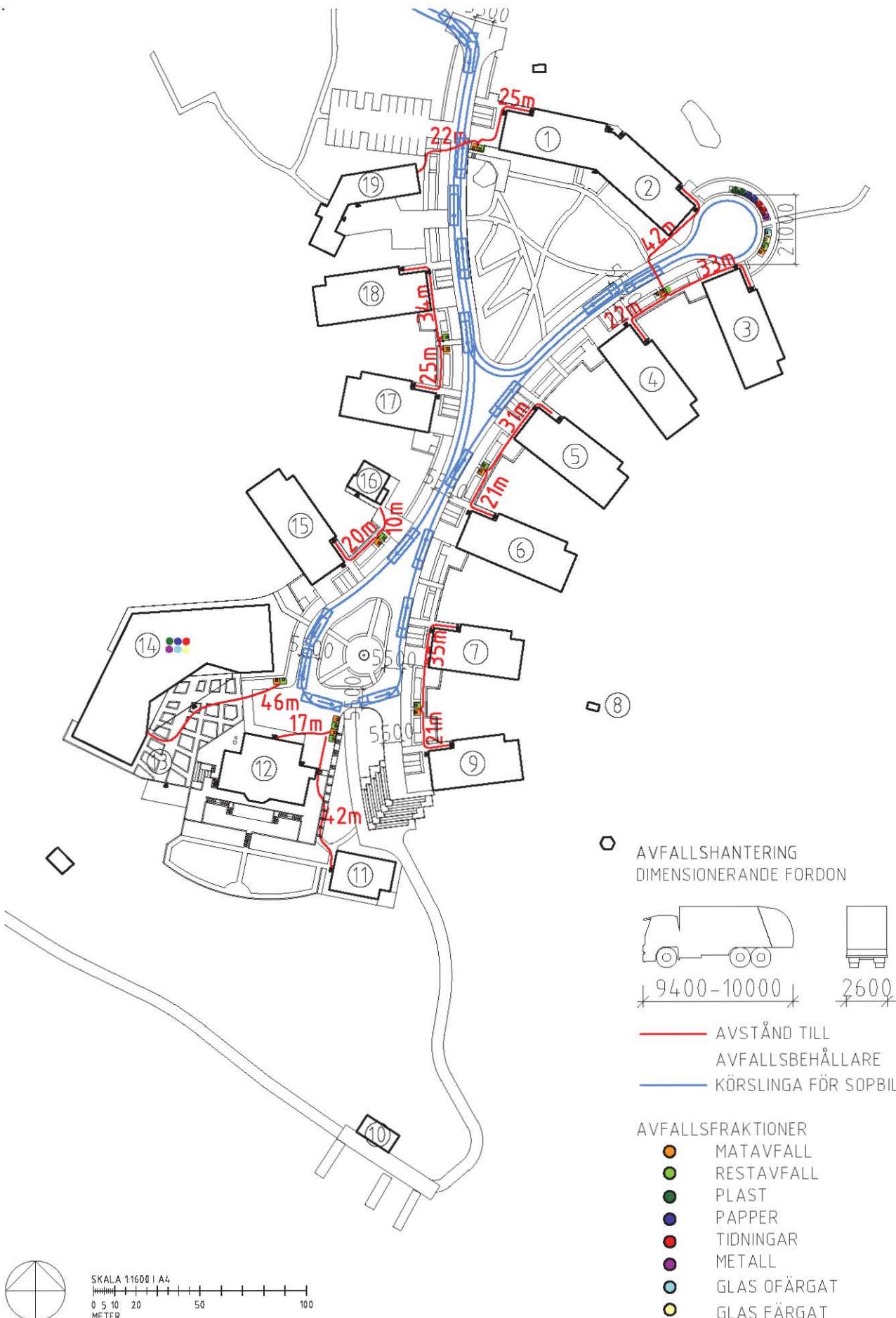
HANTERING INOM VÅRD- OCH OMSORGSBYGGNADEN

Avfallsflöde skiljs från flöde besökare och personal exempelvis som i diagram nedan.



- 1 SOPKARUSELL
- 2 HISS FRÅN KÄLLARE TILL ENTRÉPLAN
- 3 DJUPBEHÅLLARE

Avfall, flöde i vård- och omsorgsboendet.



Avfallshantering.

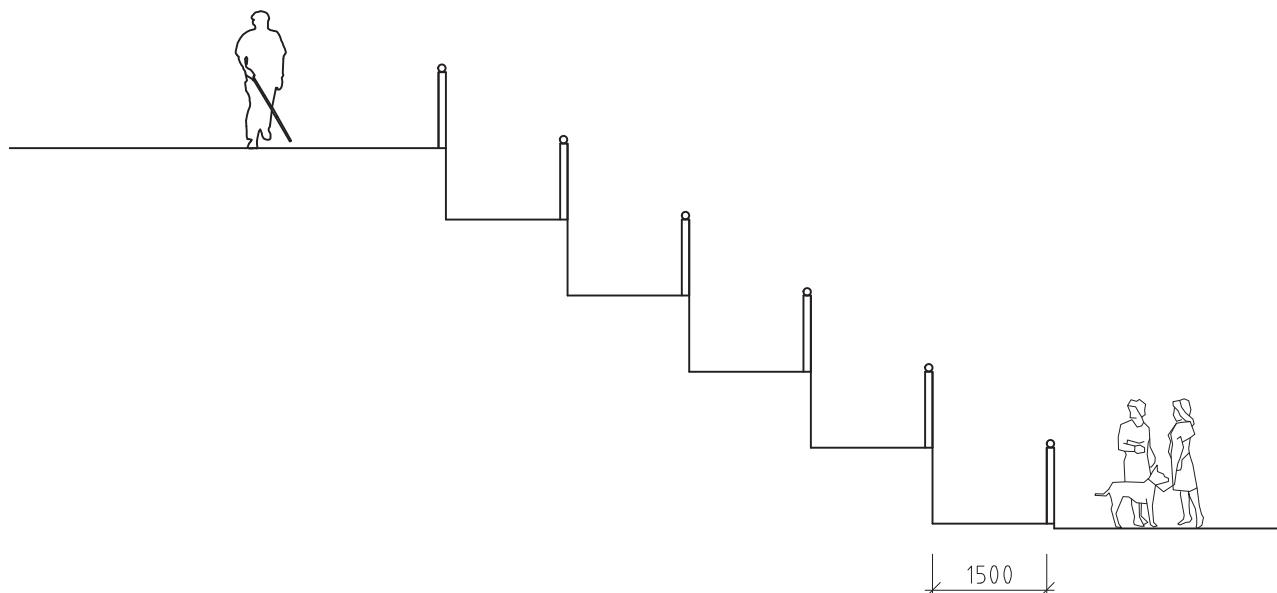
TILLGÄNLIGHET

Eftersom Graninge är ett område som främst vänder sig till seniorer är behovet av god tillgänglighet extra stort. God tillgänglighet möjliggörs genom att gångbanorna ligger i den timglasformade, låglänta delen i områdets mitt.

Kyrkobyggnaden och befintlig park söder om Graninge Stiftgård ligger dock cirka 5 meter nedanför övriga gångbanor, dessa tillgängliggörs genom en serie sluttande terrasser i anslutning till hus nio. Kyrkobyggnaden och befintlig park nås också via hiss från huvudbyggnaden.

För att underlätta framkomligheten inom området ligger gångbanor och körbanor i samma nivå för att undvika svåröverkomliga kanter.

Rörelsehindrade boende med bil kan dra nytta av möjligheten att förvara fordonet i det egna huset, med hissförbindelse mellan garage och övriga plan.



Sektion A (genom ramp i områdets sydöstra hörn): Höjdskillnad tas upp med ramp som möjliggör högre tillgänglighet till vad som tidigare var kyrka och befintlig trädgård.

Förklaring av höjdangivelser motstående sida: 1:50 betyder att vägen höjs med 1 meter på 50 meter i vägens längdrikning.

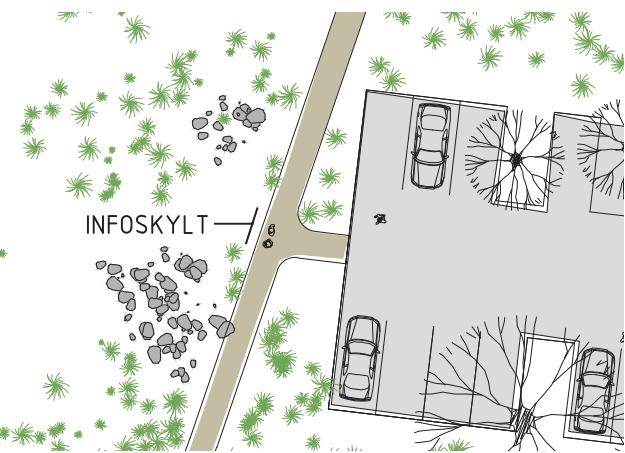


PARKERING, ANGÖRING

Behovet av bilparkering i Graninge kommer att bli relativt högt då det kommer att saknas kollektivtrafik ända fram till området.

De boende i seniorbostäderna kommer i stor utsträckning att använda sig av bil för att ta sig till och från området. Utöver dem är det personalen på vård- och omsorgsboendet och restaurangen samt besökare till seniorbostäderna, naturreservatet och restaurangen som behöver erbjudas parkeringsmöjligheter. Däremot använder inte de boende på vård- och omsorgsboendet egen bil utan kommer att nyttja taxi- och färdtjänst. Dessa fordon får möjlighet att angöra vid entrén till vård- och omsorgsboendet inne på gården.

Parkeringsplatserna är fördelade i parkeringsgarage i seniorbostädernas bottenvåningar, en parkeringsplats vid områdets entré samt i trädallén utmed gångfartsområdet.

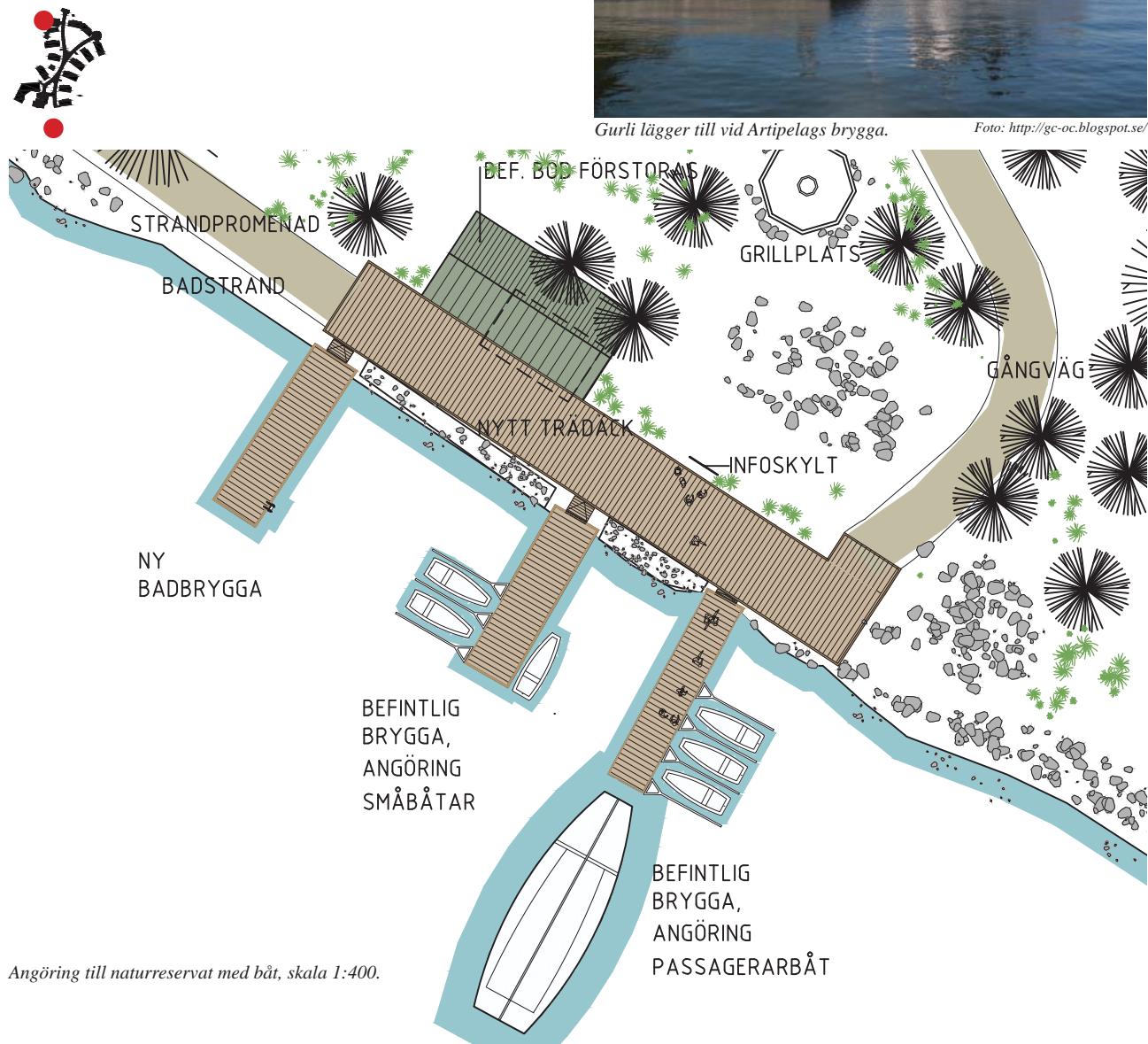


Angöring till naturreservat med bil, skala 1:400.



Gurli lägger till vid Artipelags brygga.

Foto: <http://gc-oc.blogspot.se/>



Angöring till naturreservat med båt, skala 1:400.

REVIDERAD 2015-06-30



Parkerings.

MODELLBILDER

FYSISK MODELL

Inför plansamråd framställdes en fysisk presentationsmodell.



Graninge, från luften från sydväst.



Graninge från luften från sydväst.



Graninge från luften från sydost.

DIGITAL MODELL

Tidigt i programskedet framställdes en digital modell över Graninge som därefter utvecklats i takt med projektet.



Vård- och omsorgsboende från luften från sydost.



Vård- och omsorgsboende från luften från nordväst.



Vård- och omsorgsboende från luften från nordost.



Graninge från luften från sydväst.



Graninge från luften från sydost.



Graninge från luften från nordväst.



Graninge från luften från nordost.



Vård- och omsorgsboendet och huvudbyggnaden.



Huvudbyggnaden och vård- och omsorgsboendet.



Vård- och omsorgsboendet.



Klosterträdgården mot utsikt.



Aktivitetsparken och hus 1 och 2.



Utsikt från hus 1 och 2.



Bostadsgård och hus 4 och hus 5.



Aktivitetsparken, hus 18 och stallen.



Graninge från vattnet från sydväst.



Graninge från luften från söder.

§ 255

Dnr KFKS 2011/327-251

Exploateringsavtal för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1.

Ärende

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativmöjligheter. Till detaljplanen hör exploateringsavtal med markägare Järntorget Bostad AB, fortsättningsvis kallad exploatören.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger ut allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen. Exploateringsavtalet innebär också försäljning av del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1 till exploatören. Exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 172

Exploateringenhetens tjänsteskrievse den 23 september 2015

Exploateringsavtal med bilagor, inklusive fullmakt och registreringsbevis

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 172

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Mikael Carlsson (NL) yrkade att ärendet avslås.

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S) och Sidney Holm (MP), att ärendet återremitteras för att arbeta in i exploateringsavtalet att det byggs bostäder med hyresrätt i en omfattning som minst motsvarar vad som kommer att byggas på den för närvarande kommunalt ägda marken.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade att avslå Rolf Wastesons återremissyrkande.

Med avslag på Mikael Carlssons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Reservationer

Mikael Carlsson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”En grundtanke i Nackas planering skall vara att först när all ianspråktagen mark är bebyggd skall kommunen överväga att bygga på annan mark. Därför skall området inte bebyggas.

Vi instämmer i Naturskyddsföreningen, Nacka Miljövårdsråd m.fl. synpunkter som handlar om kraftigt negativ påverkan på djur- och naturliv.”

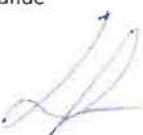
Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vår ambition är inte att födröja byggsbeslutet i fullmäktige, utan vill i och med detta beslut påvisa vår vilja att öka andelen hyresräatter som byggs i kommunen för att understödja tillväxt och hållbarhet.”

Gunilla Grudevall-Steen (FP) lät anteckna följande.

”I det beslut vi just fattat, ingick från början att man skulle försöka få till stånd en bollplan, då det inte lyckades vill vi från Folkpartiet att man aktivt försöker lösa tillgång till bollplan i samarbete med Tollare folkhögskola.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Expoateringsavtal för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Järntorget Bostad AB org.nr 556214-4716 för fastigheten Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativmöjligheter. Till detaljplanen hör exploateringsavtal med markägare Järntorget Bostad AB, fortsättningsvis kallad exploatören.

Expoateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger ut allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen. Expoateringsavtalet innebär också försäljning av del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1 till exploatören. Exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplanen.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om 91 bostäder varav 58 lägenheter i flerbostadshus och 33 radhus samt en förskola. Av detta är del av ett flerbostadshus samt 10 radhus planerat på kommunal mark. Det planerade bostadsområdet i Tollareängen bedöms få en god kollektivtrafikförsörjning och förbinds med gång- och cykelväg samt gångstigar till närliggande områden. Detaljplanen skapar förutsättningar för en förskola i två plan med fyra avdelningar för ca 80-100 barn.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt mellan maj och juni 2010. Den tillstyrkta detaljplanen kräver inget omtag i den politiska processen, däremot innehåller detaljplanen ytterligare 11 lägenheter inom samma byggrätt.

Expoateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalet förutsätter att kommunen antar förslag till detaljplanen för Tollare 2:2 och del av Tollare 5:1, Tollareängen, senast 2016-03-31

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Järntorget Bostad AB att:

- Marköverlåtelser regleras mellan parterna
- Exploatören projekterar, bygger och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet
- Exploatören utför miljötekniska undersökning och bekostar marksanering
- Exploatören bekostar kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen
- Exploatören erlägger Va-anläggningsavgift enligt vid var tid gällande Va-taxa
- Exploatören bidrar till infrastrukturarbeten på Sockenvägen utanför planområdet
- Exploatören bidrar till sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet utanför planområdet
- Exploatören åtar sig att följa till avtalet hörande gestaltningsprogram och miljöredovisning
- Exploatören lämnar en säkerhet om 5 miljoner kronor för genomförande av detta avtal

Ekonomiska konsekvenser

ExpLOATERINGSavtalet med Järntorget Bostad AB reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader för genomförandet av projektet samt medfinansiering av trafikinfrastruktur utanför detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploatörens bidrag till sjö- och landförlagd tryckledning och upprustning av Sockenvägen täcker kommunens nedlagda kostnader för detta. Markintäkter för kommunen uppgår till 24,1 miljoner kronor och kommunen förvarvar del av Tollare 2:2 för 950 000 kronor. Med anledning av kostnader för rättsligt genomförande samt delar av detaljplanekostnaden, som belastar kommunen enligt planavtal, beräknas projektet ge ett positivt netto om 20 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Genom lek och fysisk aktivitet utvecklar barn sin fantasi, kreativitet och får möjlighet att uttrycka och bearbeta känslor och tankar varför bostadsnära tillgång till naturområde är betydelsefullt. Närhet till Tollare naturreservat med goda rekreationsmöjligheter bidrar till ökad rörelsefrihet och skapar goda förutsättningar till både spontana och organiserade fysiska aktiviteter.

Förskolans omedelbara tillgång till naturområdet stimulera till fysisk aktivitet och erbjuder goda förutsättningar till utomhuspedagogik.



Ulf Crichton

Nabiha Shahzad

Exploateringschef
Exploateringenheten

Projektledare
Exploateringenheten

Bilagor

Exploateringsavtal med bilagor, inklusive fullmakt och registreringsbevis

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR TOLLAREÄNGEN I BOO

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och Järntorget Bostad AB, Box 1267, 172 25 Sundbyberg, org.nr 556214-4716, ("**Exploatören**") träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL avseende Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**" eller "**denna avtal**"

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Tollareängen (Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1) i Nacka kommun ("**Detaljplanen**"), upprättad i maj 2010, justerad i september 2010, se Bilaga 1a. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter och en förskola. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft

Det som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder och skola samt allmän plats för lokaltrafik benämns gemensamt för "**Området**", se bilaga 1b

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1a Förslag till Detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningar biläggs ej).
- Bilaga 1b Karta över Området
- Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 2a Kartskiss fastighetsreglering
- Bilaga 2b Förslag till gemensamhetsbildning
- Bilaga 2c Detaljplan med planbestämmelser
- Bilaga 3 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
- Bilaga 4 Gestaltningsprogram
- Bilaga 5a Miljöredovisning
- Bilaga 5b Efterbehandling av förorenat område/ fastighet
- Bilaga 6 Projektering och Produktion

- Bilaga 7 Teknisk handbok – utskriven 2015-03-19
- Bilaga 8 Föreskrifter, avgränsning och skötselplan för Tollare naturreservat
- Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 10 Tidsplan
- Bilaga 11 Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft
- Bilaga 12 Fullmakt och Registreringsbevis Järntorget

§3. VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera part, om inte Detaljplanen senast 2016-03-31 antas genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut om att anta Detaljplanen.

§4. MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

4.1. MARKÖVERFÖRING

Exploatören överläter till Kommunen de delar av fastigheten Tollare 2:2 som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark och förskola.

Kommunen överläter till Exploatören de delar av fastigheten Tollare 5:1 som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark.

Denna marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i ”Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”, se Bilaga 2.

4.2. MARKSANERING

Marken inom Området, se Bilaga 1B, ska inte innehålla högre halter av förureningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ska utföra miljötekniska undersökningar och marksanering inom Området i samråd med tillsynsmyndigheten.

4.3. KOSTNAD

Exploatören står för alla miljötekniska undersökningar och marksaneringskostnader inom Området.

4.4. SERVITUT

Om servitut krävs för allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning ska Explotören upplåta och bekosta sådant servitut. Om upplåtelse av servitut inte sker före fastighetsöverlåtelse till annan part ska Explotören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

§5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 samt eventuella övriga fastighetsbildningsfrågor. Kommunen ansöker om förrättning senast inom två månader efter att Ansökan och överenskommelsen om fastighetsreglering har undertecknats av båda parter.

Explotören ska bekosta;

- all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med Detaljplanens och Exploateringsavtalets genomförande,
- förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden att inrätta gemensamhetsanläggning enligt Bilaga 2, samt
- 80 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

Kommunen ska bekosta;

- Kommunen bekostar 20 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

§6. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Explotören projekterar och utför allmänna anläggningar och åtgärder som beskrivs i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, se Bilaga 3.

Explotören ska utföra projektering och produktion enligt Bilaga 6.

Explotören ska informera kommunen om leverans av granskningshandlingar minst 10 arbetsdagar innan handlingar skickas till kommunen. Kommunen ska lämna synpunkter på granskningshandlingar inom 10 arbetsdagar från mottagen leverans.

Kommunen är efter utbyggnad huvudman för drift och skötsel av allmänna anläggningarna.

Samtliga anläggningar och byggnader som Explotören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, mark eller rivningslov ansöker kommunen detta men Explotören bekostar loven.

§7. ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören ska bygga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark enligt gestaltningsprogrammet, se Bilaga 4. Exploatören ska presentera bygglovshandlingar för kommunens projektledare i god tid innan handlingar skickas till bygglovsenheten för handläggning.

Samtliga anläggningar och byggnader som Exploatören utför ska följa miljöredovisningen, se Bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga Va-anläggningar på kvartersmark.

§8. UPPLAGSPLATS, ETABLERING OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Detaljplanens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad underentreprenör samt övrig personal.

Etablering för Exploatörens underentreprenör/er ska ske inom kvartersmark.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Överenskommelse avseende skydd av vegetation”, se Bilaga 9.

§9. TIDPLAN OCH SAMORDNING

Exploatören ska följa preliminär tidsplan enligt Bilaga 10. Exploatören ska i samråd med kommunen upprätta en uppdaterad tidsplan för utbyggnad av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt allmän plats inom en månad efter Detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunens utbyggnad på skolfastighet och Exploatörens arbeten ska samordnas. Tidpunkt för exploatörens upphandling och utförande av samtliga handlingar ska ske i samråd med kommunen. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare för att samordning ska kunna ske. Samordningen ska ske i tid så att Kommunens respektive Exploatörens entreprenadarbeten inte krockar med varandra.

Samordning ska även ske vad gäller projektering så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade gällande läge och höjd.

§10. SVARTARBETE

Exploatören åtar sig att följa Kommunens ”Allmänna bestämmelser om förbud mot svart arbetskraft (ID06), se Bilaga 11. Exploatören åtar sig även att tillse att dennes underentreprenör/er följer de allmänna bestämmelserna om förbud mot svart arbetskraft.

§11. BYGGTRAFIK

Byggtrafik till och från Området ska ske med hänsyn till omkringliggande skolor, bostadsbebyggelse och trafikanter.

§12. VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören ska erlägga VA-anläggningsavgift till Kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande VA- taxa.

§13. DAGVATTEN

Inom kvartersmark anordnas LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten från utbyggd dagvattenanläggning på kvartersmark som ansluts till Kommunens nät ska renas. Oljeavskiljare för parkeringsytor erfordras för mer än sammantaget 20 parkeringsplatser på hårdgjord yta. Avledning av dagvatten från allmän plats sker mot naturmarken öster om för översilning och infiltration. Dagvatten som rinner från naturmarken mot kvartersmarkens västliga och norra sida omhändertas och avleds i befintlig dike. Alternativt kan diket behövas justeras i läge så att befintlig funktion bibehålls.

§14. ERSÄTTNING

14.1 ERSÄTTNING FÖR KONTROLL, GRANSKNING M.M

Exploatören ska ersätta Kommunen för samtliga kostnader i samband med utbyggnaden, som exempelvis granskning under projektering av allmän plats, kontroll under utbyggnad av allmän plats, administration, och besiktning.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

14.2 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ANLÄGGNINGAR

Om Exploatörens eller dennes underentreprenör/er kör sönder eller på annat sätt förstör befintliga eller uppförda anläggningar har Kommunen rätt att återställa dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

14.3 ERSÄTTNING FÖR EVENTUELLA UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRD UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art m.m. samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören handla upp utredningar och vidtar eventuella åtgärder med anledning av detta och står för samtliga kostnader.

§15. FINANSIERING YTTRE INFRASTRUKTUR

15.1. GÅNG- OCH CYKELVÄG

För exploateringen nödvändiga infrastrukturarbeten på Sockenvägen, som ligger utanför Detaljplanen, ska Exploatören bidra med 520 000 kronor. Det angivna beloppet ska justeras med Konsumentprisindex (KPI) från juni 2009 till dagen för erläggandet.

15.2. SPILLVATTENLEDNING ÖVER SKURUSUNDET

Exploatören ska ersätta Kommunen med 2 386 000 kronor för sjö- och landförlagd tryckledning för spillvatten genom Skurusundet. Det angivna beloppet ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från januari 2015 till dagen för erläggandet.

15.3. DRÖJSMÅLSRÄNTA

Belopp enligt § 15 ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter att Exploateringsavtalet vunnit laga kraft. Erlägger inte Exploatören ersättningar enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 16 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgarantier eller likvärdig säkerheter som Kommunen godkänner. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten kommer dock innehållas till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent kommer innehållas till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen.

Exploatören ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna säkerhet om totalt 5 000 000 kronor exklusive moms till Kommunen i form av Bankgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

§17. GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnader och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att utföras i framtiden.

§18. KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark och allmän platsmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA-, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med inmätningarna är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I Kommunens Teknisk handbok finns anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas, se Bilaga 7. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§19. STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§20. KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen Detaljplan fram till färdigställd exploatering. Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§21. ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utesländande förpliktelser i mellan Nacka kommun och Järntorget Bostad AB, org.nr 556214-4716, träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Tollare 2:2 daterad ("Exploateringsavtalet") Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därfter binds vid utesländande förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen."

Om överlåtelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§22. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§23. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

§24. TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den/.....2015

..... den/.....2015

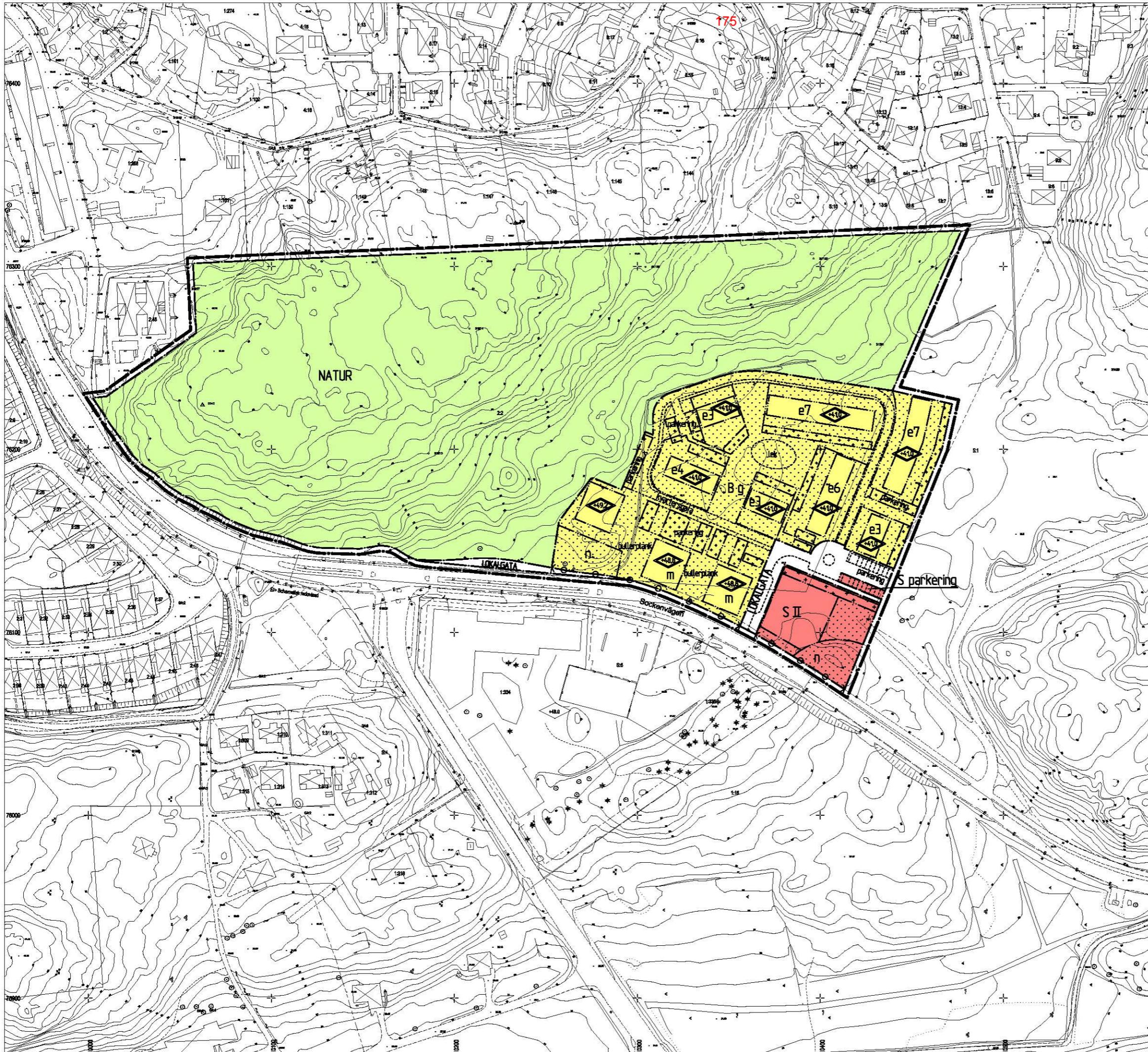
För Nacka kommun
212000-0167

För Järntorget Bostad AB
556214-4716

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Arkad Martin Åke Jonas
genom fullmakt daterat 2015-08-03

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef



Gnr 13/2008

Grundkarta uppdaterad 2010-05-19

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanförade beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje röd 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKAGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- S** Skola

BEGÄRSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Ulfart får inte anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- parkering** Parkering ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska uniformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltningsprogram

II Högssta antal våningar

- e0** Högssta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.
- Högssta totalhöjd för uthus och garage är 3,5 meter.
- e0** Högssta antal lägenheter

MARKENS ANORDNANDE

- n** Befridig mark och vegetation ska bevaras.
- lek** Lekplats ska finnas
- parkering** Parkering ska finnas

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

STÖRNINGSSKYDD

- m** För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekivalenta ljudnivån utanför fasad ha befridig läge närmare än 55 dB(A), inomhus i boningsrum för den ekivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplatser med högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Sockenvägen.

bullerplank Bullerplank får uppöras för att skapa tyta uteplatser.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Mark inom kvartersmark ska saneras i samsråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generala riksvärden för känslig markanvändning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförande**

Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationstext

**ANTAGANDEHANDLING**

Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50
100m

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av
Tollare 5:1
Tollareängen
i Boo, Nacka kommun
Planenheten maj 2010, justerad i september 2010

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförande
miljöbedövning
illustrationsplan
gestaltningsprogram

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olafsson
Planarkitekt

KRCS 2007/175 214
Projektnr. 9406

Tillskrift av MSN
Anlagen av KF
Laga kraft

KFKS 2011/327-251
Projekt 9406

Bilaga 1b, Karta över Området
till exploateringsavtal för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo



Karta över Området

§ 256

Dnr KFKS 2007/175-214

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Ärendet

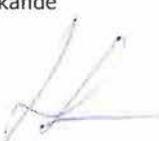
Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare i sydöstra Boo. Det ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närbild till både goda kommunikationer och till naturområden med goda rekreationsmöjligheter. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltningsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservat.

Planenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt under juni 2010. Inkomna synpunkter handlar om naturvärden som hotas och möjligheter till rekreation som minskar vid ett genomförande av planförslaget. Vissa saknar en koppling till övriga Tollare och vill se planförslaget i ett större sammanhang. Synpunkter har också framförts om att flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för buller.

Inga större förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. En bestämmelse om att sovrum inte får placeras mot Sockenvägen har lagts in på plankartan. I planbeskrivningen förtydligas att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser vid flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 173

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 september 2010 § 267

Planenhetens tjänsteskrivelse den 3 september 2010

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeschrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 173

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 september 2010 § 267

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mikael Carlsson (NL) yrkade att ärendet avslås.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Med avslag på Mikael Carlssons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Reservationer

Mikael Carlsson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

"En grundtanke i Nackas planering skall vara att först när all ianspråktagen mark är bebyggd skall kommunen överväga att bygga på annan mark. Därför skall området inte bebyggas.

Vi instämmer i Naturskyddsföreningen, Nacka Miljövårdsråd m.fl. synpunkter som handlar om kraftigt negativ påverkan på djur- och naturliv."

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

"Miljöpartiet har haft invändningar mot de tidigare detaljplanerna i Tollare och tycker generellt att hela området blivit sönderexploaterat och att mycket naturmark har tagits i anspråk. Det har under hela processens gång varit svårt att bilda sig en uppfattning om helheten i och med uppdelningen i alla mindre detaljplaner. Till exempel skrev man att det fanns möjligheter till bollspel på en fotbollsplan i näheten i en detaljplan men den fotbollsplanen försvann vid planeringen av nästa detaljplan. Miljöpartiet anser att den aktuella detaljplanen bör omarbetas så att en större del av ängen kan förbli obebyggd och införlivas i Tollare naturreservat."

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 267

Dnr KFKS 2007/175-214

**Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1,
Tollareängen i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Ärendet

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare i sydöstra Boo. Det ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativmöjligheter. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltningsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Planenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt under juni 2010. Inkomna synpunkter handlar om naturvärden som hotas och möjligheter till rekreation som minskar vid ett genomförande av planförslaget. Vissa saknar en koppling till övriga Tollare och vill se planförslaget i ett större sammanhang. Synpunkter har också framförts om att flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för buller.

Inga större förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. En bestämmelse om att sovrum inte får placeras mot Sockenvägen har lagts in på plankartan. I planbeskrivningen förtydligas att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser vid flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2010-09-03

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
22 september 2010

Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning
Fastighetsförteckning
Gestaltningsprogram
Illustrationsplan
Utlåtande
Översikt av kommunala beslut

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Anteckningar

Lennart Nilsson (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Denna detaljplan medför betydande negativa konsekvenser både för friluftslivet och naturvärdena i området. En ordentlig inventering, inte minst av insektsfaunan på ängen, bör genomföras innan exploateringen sätter igång."

Ingela Birgersson (S) gjorde för den socialdemokratiska gruppen följande anteckning till protokollet:

"Vi förutsätter att exploateringen startar först när ny Skurubro är på plats."

Ann Lepp (NL) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Yrkande: Ej anta planförslaget

En grundtanke i Nackas planering skall vara att först när all ianspråktagen mark är bebyggd skall kommunen överväga att bygga på annan mark. Därför skall området inte bebyggas.

Vi instämmer i Naturskyddsföreningen, Nacka Miljövårdsråd m.fl. synpunkter som handlar om kraftigt negativ påverkan på djur- och naturliv."

—

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2010-09-03

Dnr KFKS 2007/175 214

Projekt 9406

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Ärendet

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare i sydöstra Boo. Det ligger norr om Sockenvägen och gränsar till naturreservatet för Tollare. Marken ägs av Järntorget fastighets AB respektive Nacka kommun.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativmöjligheter. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i ett gestaltningsprogram. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Planenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ett förslag till detaljplan har varit utställt under juni 2010. Inkomna synpunkter handlar om naturvärden som hotas och möjligheter till rekreation som minskar vid ett genomförande av planförslaget. Vissa saknar en koppling till övriga Tollare och vill se planförslaget i ett större sammanhang. Synpunkter har också framförts om att flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för buller.

Inga större förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen. En bestämmelse om att sovrum inte får placeras mot Sockenvägen har lagts in på plankartan. I planbeskrivningen förtysligas att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser vid flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

Handlingar i ärendet

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande

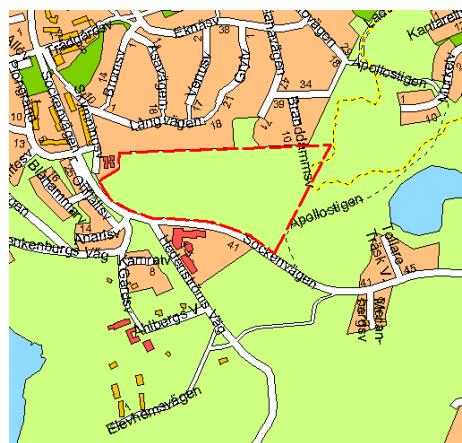
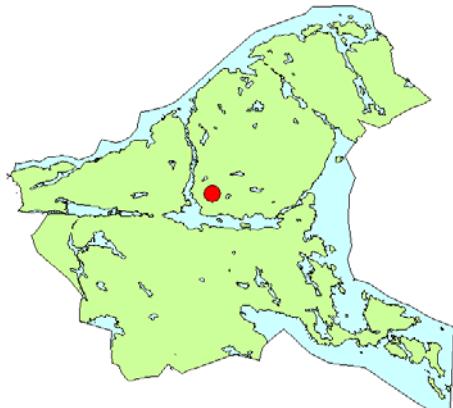
Handlingar som hör till ärendet finns på kommunens hemsida.

Översikt, kommunala beslut och planområdets avgränsning

Projektledare & delprojektledare detaljplan: Linnéa Olofsson
 Delprojektledare exploateringsavtal: Per Andersson

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, yttrande	04-11-10 § 182	ONB	
✓	Start-PM, godkännande	05-01-10 § 9	KS	
✓	Programsamråd	06-03-13 § 37	KS	Utställning 7/4 – 29/5 -06
✓	Program, godkännande	06-11-27 § 210	KS	
✓	Start-PM, detaljplan	07-12-12 § 407	MSN	
✓	Start-PM, detaljplan	08-02-11 § 30	KS	
✓	Information inför samråd	08-12-10 § 372	MSN	
✓	Information inför samråd	09-12-09 § 375	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	09-12-14	Planchefen	

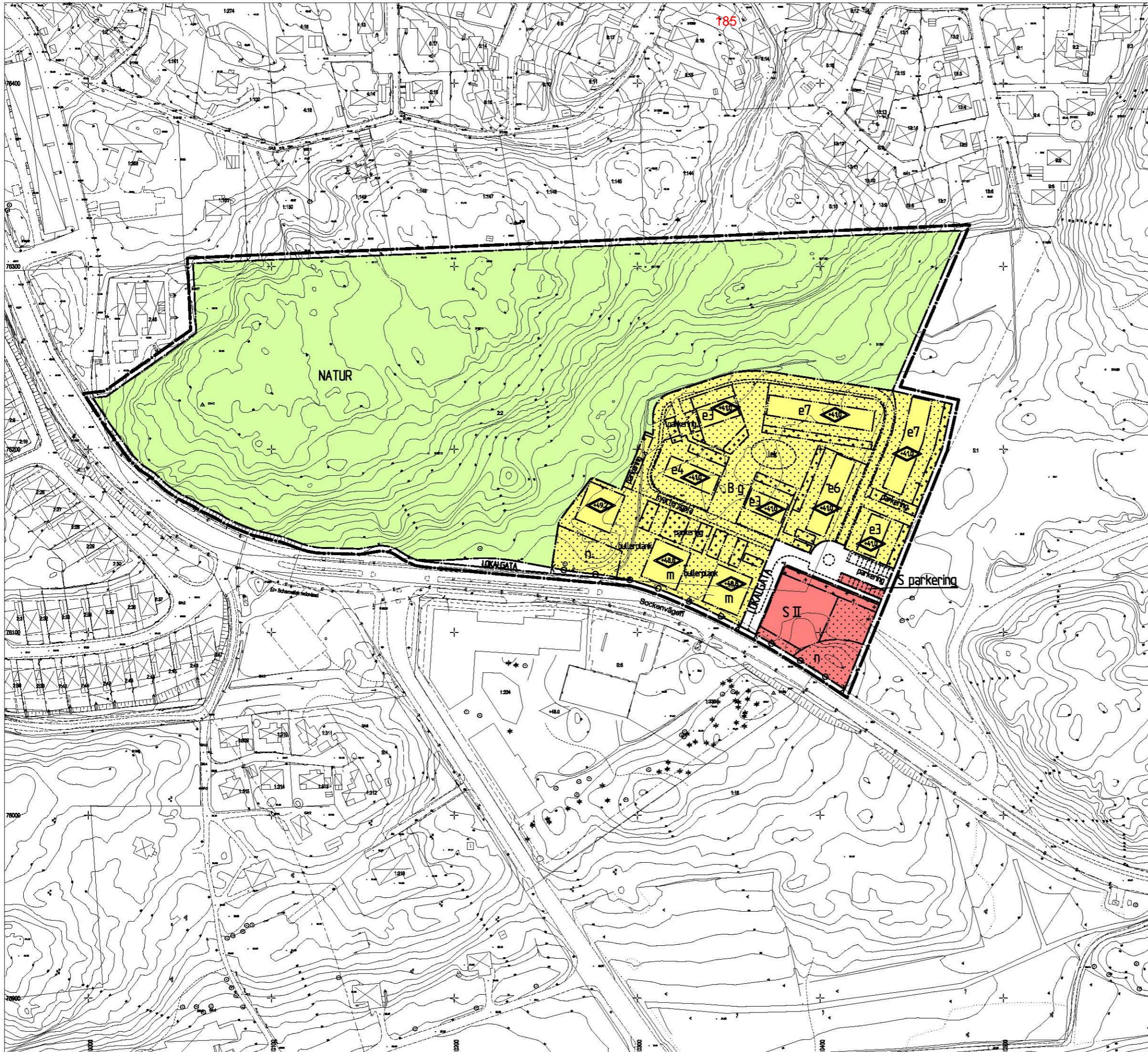
✓	Yttrande, samråd	10-02-16 § 32	KSAU	
Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar	
✓	Detaljplan, utställning	10-05-19 § 163	MSN	
✓	Yttrande, utställning	10-06-15 § 169	KSAU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Expl.avtal, tillstyrkan		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
✓	Expl.avtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	



Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt



Gnr 13/2008

Grundkarta uppdaterad 2010-05-19

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanförade beteckningar. Där befolkning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ristad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Skola

BEGÄRSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- k-e-k-e Ulfart får inte anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- parkering Parkering ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska uniformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltningsprogram

II Högsita antal våningar

- 0,0 Högsita totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss.
- Högsita totalhöjd för uthus och garage är 3,5 meter.
- e0 Högsita antal lägenheter

MARKENS ANORDNANDE

- n Befrystig mark och vegetation ska bevaras.
- lek Lekeplats ska finnas
- parkering Parkering ska finnas

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark kan prövas där så är möjligt.

STÖRNINGSSKYDD

- m För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekivalenta ljudnivån utanför fasad ha befrystig läge närmare än 55 dB(A), inomhus i boningsrum för den ekivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplatser med högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Sovrum får ej placeras mot Södervägen.

fullerplank Fullerplank får uppöras för att skapa tyta uteplatser.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Mark inom kvartersmark ska saneras i samsråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generala riksvärden för känslig markanvändning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförande**

Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50
100m

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av
Tollare 5:1
Tollareängen
i Boo, Nacka kommun
Planerat maj 2010, justerad i september 2010

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförande
miljöbedövning
Illustrationsplan
gestaltningsprogram

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olafsson
Planarkitekt

KRIS 2007/175 214
Projektnr 9406

Tillskrift av MSN
Anlagen av KF
Laga kraft

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ingår i Tollare naturreservatet.

Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med såväl goda kommunikationer som närhet till naturområde med goda rekreationsmöjligheter.

All tillkommande bebyggelse i planområdet ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i till planen hörande gestaltningsprogram.

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

PLANDATA

Läge

Detaljplaneområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollareträsk som ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Areal

Planområdet omfattar cirka 8 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB, samt del av Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innehåller inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrider.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nackas Översiktsplan 2002

Enligt Nackas översiktsplan från 2002 ingår planområdet som område för natur och föreslås för naturreservat. Efter en sammanvägning av värden för natur och rekreation samt behov av bostäder har kommunen beslutat om en avgränsning för såväl naturreservat samt bostadsbebyggelse i Tollare.

Detaljplaneprogram

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210. Programmet ligger till grund för planläggning av det före detta pappersbruket och angränsande områden och anger förutsättningar för bebyggelse av bostäder och viss service.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Utredningar

I samband med program- och detaljplanearbetet för hela Tollareområdet har ett flertal utredningar gjorts. De som berör Tollareängen är:

- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04
- Utredningar i samband med bildande av Tollare naturreservat och förslag till reservatsföreskrifter, avgränsning och skötselplan, Nacka kommun – enheten för Natur & Fritid, med underlagsmaterial av bl a Sven A Hermelin AB, Pro Natura och Novamark AB

I detaljplanearbetet för Tollareängen har ytterligare ett antal utredningar tagits fram:

- Bullerutredning, WSP, 2008-07-10, 2008-11-1, 2008-11-14 & 2009-11-09
- Trädinventering Tollare, WSP, 2008-09-10
- Översiktig markundersökning, ÄC-konsult, 2008-12-04
- Översiktig miljöteknisk markundersökning, Structor, 2008-09-23

Kommunala beslut

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Programmet godkändes av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria samt detaljplaneavtal för detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun godkändes av kommunstyrelsen 2008-02-11, § 30 respektive § 29.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

I den flacka delen av planområdet och österut har det fram till 1970-talet tippats sprängsten, schaktmassor och dylikt. Eventuellt har hushållsavfall tippats på ängen före 1950-talet. En del tjuvtippning av diverse skrot och trädgårdsavfall har förmodligen också förekommit på platsen. Tippen är i huvudsak täckt och bevuxen med gräs.

Detaljplaneområdet används idag för promenader och rekreation.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden

Planområdets östra del är flack och gräsbevuxen. Marken är delvis uppfylld. Den norra och västra delen är kuperad och sluttar mot sydost. Större delen av området är tillgängligt, med undantag för vissa brantare partiet i den nordvästra delen.

Vegetation

Höjden är skogsbevuxen med blandskog med främst tall och ek. En inmätning av värdefulla träd, främst ek, har gjorts.

Förurenad mark

En översiktig miljöteknisk markundersökning har utförts i planområdet under hösten 2008. Provtagnings genomfördes på elva punkter i området och proverna analyserades med avseende på tungmetaller, olja och tjäramnen. Vattenprov togs i en punkt och analyserades med avseende på tungmetaller och organiska ämnen. Haltnivåerna i jordproverna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”känslig markanvändning” (markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder) respektive ”mindre känslig markanvändning” (markkvalitet för industri- och kontorsverksamhet). Förurenningarna i provpunkterna består av tungmetaller som bly, koppar samt organiska ämnen i form av olja och tjäramnen.

Analysresultaten visar att ett flertal prover överskrider riktlinjerna för känslig markanvändning. Två punkter överskrider även riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Lokalklimat

Området utgörs av en sydostslutning och en flack yta och är solbelyst.

Geotekniska förhållanden

En översiktig markundersökning har gjorts av marken inom den flacka delen av planområdet. Undersökningen visar att fyllnadsmassorna består av block och tegel blandat med lösare massor från sannolikt rivning av hus och grunder. Ställvis förekommer större block med luftfickor mellan blocken. Berg i dagen förekommer inom vissa platser, och där mellan djupare jordlager överfyllt med tippmassor. Kvartärmassor under fyllningen utgörs av torrskorpelera och morän på berg.

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för markradon.

Befintlig bebyggelse

Detaljplaneområdet är obebyggt. Del av området har använts för upplag av material för utbyggnaden av gång- och cykelväg längs med Sockenvägen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Planområdet domineras av de skogsbeklädda sländerna i väster och norr samt den flacka, gräsbevuxna ytan mot Sockenvägen och som fortsätter österut utanför planområdet.

Sländerna är bevuxna med blandskog med tall, gran och lövträd, däribland ek. På höjden norr om planområdet ligger villabebyggelsen i Eknäs.

Service

Strax söder om planområdet ligger Johannes Petriskolan med förskola, låg-, mellan-, och högstadium. Lännersta skola ligger en kilometer öster om planområdet, med förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola (läg-, mellan- och högstadium) och Björknäs idrottsplats ligger cirka 500 meter norr om området. Livsmedelsbutiker finns i Eknäs, Björknäs och vid Prästkragens väg inom en kilometer från planområdet. Annan kommersiell och samhällsservice finns i Orminge, kommundelcentrum för Boo.

Friytor

Naturområden och rekreation

Området används idag för promenader och rekreation. Ängen har värden för friluftslivet och används av näroende för lek. Genom skogspartiet löper upptrampade stigar som kopplar samman Tollareberget sydväst om planområdet med naturområdet kring Tollare träsk och Kocktorpssjön i nordost. Ett elbelyst motionsspår finns strax öster om planområdet. De skogsbevuxna sländerna i norra och västra delen av planområdet ingår i Tollare naturreservat, godkänt av kommunfullmäktige den 25 maj 2009 § 85.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikstrukturen i Boo är uppbyggd kring väg 222, Värmdöleden. Via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knyts Sockenvägen, som passerar planområdet, till Värmdöleden. Trafikbelastningen på Värmdöleden har under många år ökat. I dag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. Sockenvägen utgör den uppsamlande huvudgatan för sydvästra Boo. Sockenvägens karaktär varierar från en bred stadsgata till en landsväg omgärdad av diken, naturmark och gles villabebyggelse. På Sockenvägen förbi planområdet är hastighetsgränsningen 30 km/h. Inom detaljplaneområdet finns inga utbyggda gator.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelbana på Sockenvägens norra sida från Lännersta till Eknäs har färdigställts under 2009.

Kollektivtrafik

Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414 och 442, vilket ger planområdet en god kollektivtrafikförsörjning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El

Inom planområdet finns ingen el, men Boo energi svarar för energiförsörjningen närområdet.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt förskola inom den flacka delen av planområdet. Den skogsbevuxna höjden kommer att planläggas som naturmark och ingå i Tollare naturreservat. Flerbostadshusen föreslås i fyra våningar utmed Sockenvägen och radhusen i två våningar längs en småskalig kvartersgata. En förskola i två plan med fyra avdelningar planeras i anslutning till områdets infartsväg från Sockenvägen.

Målet med projektet är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde i ett läge med både goda kommunikationer och närhet till naturområden med goda rekreationsmöjligheter. Längs Sockenvägen intill planområdet har en gång- och cykelväg och en busshållplats byggts ut. I Tollare naturreservat redovisas gångstigar nära planområdet som förbinder naturområden och stadsdelsbebyggelsen i Tollare. Det planerade bostadsområdet i Tollareängen bedöms få en god kollektivtrafikförsörjning och förbinds med gator och gc-vägar till närliggande områden.

Mark och vegetation

Skydd för vegetation

Det föreslagna bebyggelseområdet har planerats så att värdefullt naturområde ska bevaras. Den mark och vegetation som ska bevaras planläggs som natur på plankartan ingår i Tollare naturreservat. Dessutom ska två höjder med ekar mot Sockenvägen bevaras. Det gäller ett område inom förskolans tomt samt ett intill det norra flerbostadshuset, dessa markeras med ett ”n” på plankartan.

Lokalklimat

Lokalklimatet i det föreslagna bostadsområdet bedöms som god.

Geotekniska förhållanden

Inom vissa delar av bebyggelseområdet måste fyllnadsmassor avlägsnas för att möjliggöra grundläggning av hus.

Förurenad mark

En översiktig markundersökning har genomförts i planarbetet, men ytterligare provtagningar och analyser kan komma att behövas under utbyggnadsskedet.

Förorenade områden skall saneras eller åtgärdas så att de lever upp till Naturvårdsverkets generella riktvärden för ”känslig markanvändning”, alltså markkvalitet för odlingsbar mark och bostäder. Detta ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller efterbehandlingsåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

Tillkommande bostadsbebyggelse och skola

Punkthus

Tre flerbostadshus planeras i planområdets södra del, två av dem placeras nära Sockenvägen och det tredje en bit in från vägen mittemot Johannes Petriskolan. Syftet med att placera flerbostadshusen nära vägen är att ge Sockenvägen en ökad rumslighet. Detta är en programförutsättning för planering av Tollareområdet vilket också avspeglas i detaljplanen för Mellanbergsvägen en bit öster om Tollareängen, där radhusbebyggelsen följer vägen. Sockenvägens utformning på sträckan mellan Hedenströms väg i väster och den nya tunneln i öster med en ny gång- och cykelväg, nya busshållplatser och en ökad rumslighet ska ge förbipasserande trafikanter en känsla av att befina sig i ett tätbebyggt område och att hastigheten bör hållas låg.

Flerbostadshusen föreslås som punkthus i fyra våningar med sammanlagt 45 bostadslägenheter. Mellan de två huskropparna mot Sockenvägen finns utrymme för en gemensam gård som kan avskärmas från Sockenvägen med hjälp av planteringar. Parkeringsmöjlighet för boende i flerbostadshusen ordnas mot kvartersgatan i norr. Möjlighet ges att överbygga parkeringarna med carport.

Bullerstudier visar att de två flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer över de riktlinjer kommunen tillämpar. På grund av att området är välförslört med kollektivtrafik bedöms avstegsfall A kunna tillämpas. Samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen och en tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Radhus

Radhusen vänder sig mot kvartersgatan och omsluter en gemensam gård. Gatan kantas i norr och väster av skogsslanten. Radhusen längst i öster har sina trädgårdar mot naturreservatet. Detaljplanen möjliggör för 33 bostäder i radhus.

Radhusen planeras i två våningar med fasader i trä. Eftersom radhusbebyggelsen ligger i anslutning till ett allmänt naturområde ska färgsättningen anpassas till naturen. Fasadernas kulörer kan hämtas ur skogspartier och ska vara dova, enligt exempel i gestaltningsprogrammet.

Förskola

Detaljplanen möjliggör en förskolebyggnad i två våningar med fyra avdelningar för cirka 80 – 100 barn. Förskolan föreslås att placeras i vinkel med fasader mot Sockenvägen och lokalgatan i området. Entrén planeras på gården i anslutning till skolans parkering och inlastning av varuleveranser till skolan sker från lokalgatan i väster, där en lastficka ordnas. Förskolebyggnaden föreslås liksom radhusen, ha träfasader och en färgsättning som ansluter till naturen.

Kulturmiljö och landskapsbild*Landskapsbild*

Området som planeras för bebyggelse är redan idag flackt och den planerade radhusbebyggelsens höjd kommer att understiga skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Planförslagets påverkan på landskapsbilden bedöms därför som liten. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

Friytor*Naturområden, lek och rekreation*

Det planerade bostadsområdet gränsar mot det nya naturreservatet. Det innebär att de planerade bostäderna har god och nära tillgång till rekreativt område. För att naturmarken ska upplevas som allmän och inte enbart tillhörande bostadsområdet är det viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig. I norr utgör kvartersgatan en gräns mot skogsslanten och i öster markeras gräns mellan privata gårdar och naturmarken – ängen – av förrådsbyggnader tillhörande radhusen.

Gator och trafik*Gatunät*

Infartsgatan från Sockenvägen föreslås bli en allmän lokalgata med en körbanebredd på 4,70 meter. På dess östra sida förbi förskolan planeras en 2 meter bred trottoar med 0,50 meter sidoområde samt en 2,60 meter bred lastficka för förskolan. Gatan avslutas i en hårdgjord yta som möjliggör för vändning av sopbilar.

Kvartersgata

Gatan som ska försörja bostäderna föreslås ligga på kvartersmark. Med en körbanebredd på 4,50 meter möjliggörs för möten, utan att inbjuda till parkering på gatan. Mellan gata och radhusens tomter ska finnas en fri zon på cirka 1,5 meter för att ge god sikt över bilarnas backrörelse från parkeringen på den egna tomtens. Denna remsa kan ha annan beläggning än gatan, till exempel grus.

Parkering

En allmän parkering med nio bilplatser ordnas i anslutning till den allmänna gatan norr om förskolan. Syftet är att den ska användas av besökare till naturreservatet och för lämning och hämtning av barn i förskolan. För skolans personal ordnas parkering inom kvartersmark i anslutning till den allmänna parkeringen.

Parkering för bostäderna ordnas inom kvartersmark med ett parkeringstal på 1 plats per lägenhet för flerbostadshusen och 1,5 per hushåll i radhus. Detta ska klara behovet för boende och besökare.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs med busslinjerna 414 och 442 som går mellan Slussen och Boo Backe respektive Orminge centrum. En busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet på Sockenvägen.

Buller

Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan från 2002. Området är väl försörjt med kollektivtrafik och avstegsfall A från riktvärden bedöms därför vara rimligt att acceptera.

Det innebär att från riktvärdarna enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas på gårdarna i anslutning till bostaden.

För att uppnå Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller föreslås fönster och uteluftdon få en ljudisolering lägst $R_w = 43$ dB respektive 48 dB. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

Tillgänglighet

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav på allmänna platser eller lokaler dit allmänheten har tillträde. Planförslaget kommer inte innehåra svårigheter med avseende på tillgänglighet för rörelsehindrade. Handikapparkering kan ordnas i anslutning till entréer för bostäder och förskola. Förskolan planeras i två våningar vilket innebär att den skall ha en hiss.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avlopsledningar ska byggas ut och anslutas till fastigheterna i området.

Dagvatten

Då det inom planområdet har konstaterats att det finns markföroreningar är det olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom dessa områden. Från dessa områden får dagvattnet ledas om till det befintliga ledningsnätet för dagvatten. Där så är lämpligt kan LOD prövas och tillämpas.

Värme

För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

El

För elförsörjningen i området svarar Boo Energi.

Avgift

Byggnader för avfallshantering planeras i anslutning till lokalgatan där tillräckligt utrymme finns för en sopbil.

Trygghet och säkerhet

Förskolor är ofta utsatta för klotter och annan vandalisering under kvälls- och nattetid. Det är därför bra om en förskola är placerad så att den är under uppsikt under dessa tider på dygnet. I Tollareängen ligger förskolan nära bostadsbebyggelsen och förskolegården kantas av allmänna gångstråk, en parkering samt ett område för lek i det föreslagna naturreservatet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Huvudmannaskap**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, det vill säga lokalgatan, en del av en parkering samt naturmarken.

Gemensamhetsanläggning

För de gemensamma ytorna inom kvartersmarken i detaljplaneområdet så som parkeringsplatser, sophus, grön- och lekområde samt VA-ledningar kan en gemensamhetsanläggning behöva upprättas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan exploatören och Nacka kommun innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen samt kostnadsansvar. Utöver kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom detaljplaneområdet ska även exploatörens del av kostnadsansvaret för bla tryckavloppsledning över Skurusundet, ny gång- och cykelväg längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen regleras i exploateringsavtalet.

Tidplan

Detaljplaneförslaget avses ställas ut under våren 2010. Detaljplanen kan därefter tillstyrkas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i kommunstyrelsen och slutligen antas i kommunfullmäktige under hösten 2010.

MEDVERKANDE

Detaljplanearbete har skett i en arbetsgrupp med kommunala tjänstemän samt företrädare från exploatören och dennes konsulter.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
Upprättad i maj 2010, justerad september 2010
Projekt nr 9406
Diarie nr KFKS 2007/175 214



GESTALTNINGSPROGRAM FÖR
TOLLAREÄNGEN NACKA

Innehållsförteckning

Illustrationsplan	Sida 4
Syfte Planen	Sida 5 Sida 5
Sektioner	Sida 6
Fotomontage	Sida 7
Gaturummet Den kommunala gatan och vändzonern Kvartersgatan Belysning	Sida 8 Sida 8 Sida 8 Sida 8
Parkeringsgårdar Sophantering Förskolan	Sida 9 Sida 9 Sida 9
Gränsen mot naturreservatet Dagvattenhantering Trygghet Färdsättning	Sida 10 Sida 10 Sida 10 Sida 10
Diagram	Sida 11

FÖRFATTARE
Järntorget Bostad AB
 genom
Lars Svärd

ALMA arken arkitekter AB
 genom
Anna Öhlin Arkitekt SAR/MSA

Nacka Kommun
 genom
Linnéa Olofsson planeringsarkitekt FPR/MSA

Illustrationsplan





Syfte

Detta program sammanfattar de kvaliteter och den gestaltning som ska gälla för den fortsatta planeringen och projekteringen.

Programmet visar hur de befintliga kvaliteterna i området ska tillvaratas och hur den nya bebyggelsen och strukturen skall utformas med utgångspunkt i ursprungliga tankar och visioner.

Planen

Det gamla skogsbynet formar bebyggelsen och den befintliga stig som går i skogsbynet ligger kvar. De norra och västra husens entréer vänder sig mot gärdsgatan längs skogsbacken.

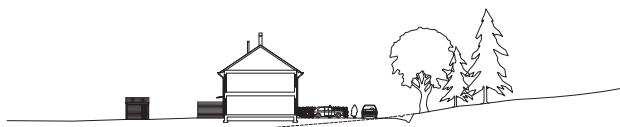
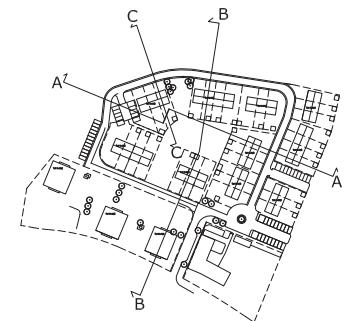
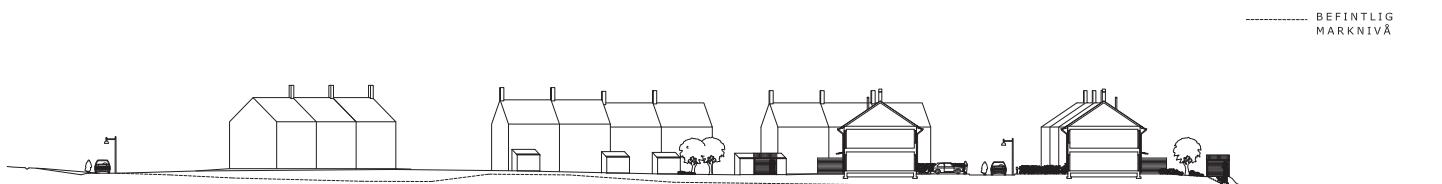
Småhusbebyggelsen formar ett kringbyggt kvarter med ett större gemensamt rum. Den lilla kvartersgatan som leder runt kvarteret blir tillsammans med det befintliga diket en naturlig gräns mot skogen.

De tre huslängor som väster mot naturreservatet i öster har sina trädgårdar mot naturen. De privata trädgårdarna avslutas med med ett förrådsbod och en tydligt markerad gräns av exempelvis en häck eller ett staket. En nivåskillnad kommer att bidra till att förstärka gränsen mellan naturreservatet och bostädernas privata uterum.

Ut mot Sockenvägen ligger tre punkthus. Flerbostadshusens placering ger Sockenvägen en något mer stadsmässig karaktär. De placeras ut mot gatan för att inte skugga de mindre radhusen. Mellan de två östra huskropparna finns en gemensam gård som med hjälp av växter och träd avskärmar gårdsrummet från vägen. Parkeringsgårdarna tillhörande dessa byggnader placeras norr om husen och utformas på så vis att bilarna inte domineras platsen. Med hjälp av plank och eventuella carports blir även parkeringsgårdarna ett element som bygger en trivsam och väldefinierad gatusektion inne i området.

Det västra av de tre flerbostadshusen är något indraget från Sockenvägen för att spara den kulle som ligger längs vägen. På så vis kan de träd som står på kullen sparas.

Sektioner genom området



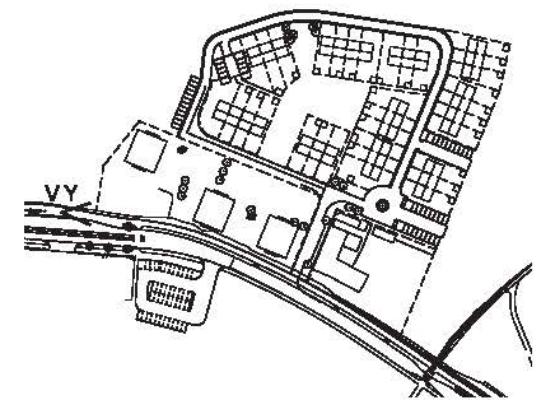
0 10 20 30 40 50 meter

Exempel på spaljösningar som avskiljer mellan radhusens privata uteplatser.



Exempel på spaljösningar som omger uteplatser i flerbostadshusens bottenvåningar.





Gaturum

Tollareängens gaturum gestaltas så att de inbjuder till låga hastigheter och skapar ett fungerande samspel mellan de olika trafikantgrupperna.

Gaturummen ska ha en tydlig gestaltning och kopplas till befintliga stigar och stråk i området. Den kommunala gata som leder in i området görs bred nog att klara sopbil och leveranser till förskolan. Entréer orienteras mot gatan och plats ges åt förgårdsmark. Detta hjälper till att befolka och skapa rörelse i gaturummet. Gatorna ges en funktion och tydlig karaktär där boendemiljöns krav på trivsel och säkerhet förenas med gatans framkomlighetskrav.

Den kommunala gatan och vändzonen

Gatan asfalteras och får ett 4,7 meter brett körfält. Vid anslutningen till Sockenvägen förses gatan med kantsten, en 2,5 meter bred trottoar på ena sidan om vägen samt en lastficka avsedd för leveranser till förskolan. För att klara vändning av sopbilar avslutas den kommunala gatan med en vändzon. I dennes mitt kan eventuellt ett mindre träd planteras, alternativt en fris av storgatsten läggas i ett cirkulärt mönster för att motverka intrycket av en, för platsen allt för stor asfaltsyta.

Kvartersgatan

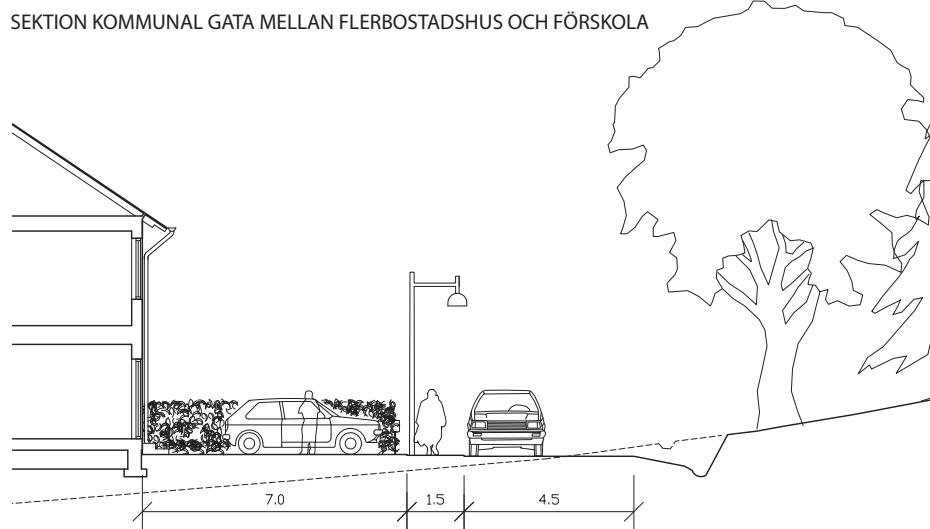
Gatan görs smal med en bredd på 4,5 samt en fredad zon på 1,5 meter med avvikande markbeläggning. Detta för att klara bilarnas backrörelse utifrån den privata parkeringsplatsen. Gatan beläggs med asfalt.

Belysning

Området ska ges god belysning med armatur och stolpar som väl harmonierar med platsen och bebyggelsen. En trygg och trivsam miljö kräver noggrann belysningsplanering med en ljuskälla som ger bra färgåtergivning och bländskydd för att minimera risken att de boende störs av belysningen. Längs Sockenvägen finns idag armaturen Victor, placerad på 6 m hög stolpe, lackerade i en grågrön färg (kulör RAL 7023). Denna armatur ingår i Nacka Kommuns belysningsprogram. Victor på 4,5 meterstolpe sätts på den kommunala gatan och kvartersgatan. Kulören på armaturen ska väl stämma överens med övrig färgsättning i området.

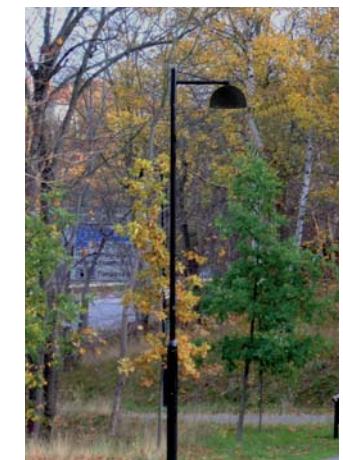


SEKTION KOMMUNAL GATA MELLAN FLERBOSTADSHUS OCH FÖRSKOLA



SEKTION KVARTERSGATA

Exempel på skifstande markbeläggningsmaterial för att ge gatorna omsorg och tydliga avslut. Samt armaturen Victor på rak stolpe.





Exempel på spaljéhus, rumsbildande element i kvarteret.
Kr. Apotekaren, Nynäshamn, Hedvigslund, Nacka samt Kr. Grendel, Djursholm (Arken Arkitekter AB)

Parkeringsgårdar

Inom området anordnas parkeringsgårdar om högst 12 parkeringsplatser för de boende och en något större parkeringsgård till förmån för förskolan och naturreservatet. Parkeringsgårdarna avgränsas mot gata och gård med häck, plank eller mur. Parkeringsytan inom kvartersmark utförs i huvudsak med markbeläggning av asfalt. Parkeringsplatser för besökande rymmer inom parkeringsgårdarna. Om car-portar uppförs ska dessa harmoniera med omgivande bebyggelse i färg och form, så att områdets sammanhållande karaktär bevaras.

Sophantering

Radhusen har gemensamma sopkärl på kvartersmark. Dessa är placerade invid den torgbildning som vändplatsen för sop- och lastbilar utgör. På grund av dess centrala placering i området får sophusens gestaltning en stor betydelse. Spaljéhus med plats för klätterväxter mot fasad fungerar även som rumsbildande element. Spaljéhus ska harmoniera med omgivande bebyggelse i färg och form för att bevara intrycket av en sammanhängande bebyggelse.

Förskolan

Förskolan planeras uppföras i två våningar och placeras utmed gatan. Byggnaden skyddar delvis gården från buller. Byggnaden föreslås uppföras i trä och hålla den föreslagna färgskalan så att den till uttryck och gestaltningen samspelear med den omgivande bebyggelsen.



Gränsen mot naturreservatet

Bebyggnelsen på Tollareängen angränsar till det nya naturreservatet. Gränserna mellan naturmark och bebyggd miljö görs tydlig så att människor som strövar i naturreservatet ska känna sig fredade i det som är vild natur och på samma sätt ska de boende känna att de har sina privata och halvprivata uterum säkerställda och väldefinerade. Genom att förlägga kvartersgatan ut mot skogsbynet, och låta den följa den befintliga bäcken blir gränsen mellan naturreservatet och bostäderna tydlig. Den stig som idag går i skogen kommer att ligga kvar en bit upp i slänten.

Radhustomterna i öster som gränsar till naturreservatet får en tydlig och väldefinierad avslutning. Deras något förhöjda läge i förhållande till befintlig marknivå och naturreservatets ängsmark ska avslutas med en häck eller en stödmur samt radhusens förrådsbodar, som ska placeras i tomtgränsen.

Dagvattenhantering

Dagvatten i området omhändertas lokalt där så är möjligt. Större parkeringsgårdar förses med oljeavskiljare.

Trygghet

För att åstadkomma en trygg miljö är det av stor vikt att möjliggöra människors rörelse genom området. Ett flöde av människor, grannar och förbipasserande minskar risken för sabotage och skadogörelse på t.ex. lekplatser. Husens fasader ska utformas öppna, med god överblick över entréer, tillfartsvägar, lekplatser, parkering mm. Fönstren blir ögon som vakar över tidvis tomma platser.

Gaturum, torgbildningar, gång- och cykelstråk ska upplevas bekväma och trygga och lätt att orientera sig i.

De privata trädgårdarna ska erbjuda de boende ett intimt skyddat ute rum. Kring dessa tillåts plank, höga häckar och spaljéer. Plank och spaljéer som uppförs ska väl stämma överens med områdets arkitektur och färgskala.

Färgsättning

Längs Sockenvägen håller flerbostadshusen sig till den nedtonade, dova färgskala som putsade flerbostadshus i Eknäs och Tollare (Mellanbergsvägen) redan har.

Radhusen och förskolan föreslås uppföras i trä och färgsätts även dessa med färger som följer den omgivande naturens färgskala. Exempelvis kan träfasader slammas i toner som rött, svart, ockra eller grönt för anpassa sig till det omgivande skogspartiet.

Där bebyggelsen gränsar till den öppna ängsmarken ska fasaderna färgsättas med jordfärger för att inte slå mot skogsbynet. Nedan ett exempel på en färgskala som visar på dova färger som skulle kunna användas på radhusen mot ängen.

Hela området ska ha en sammanhållen färgsättning. Se färgprover intill.



Exempel på utombuskulörer som samstämmar med omgivande natur och bebyggelse.



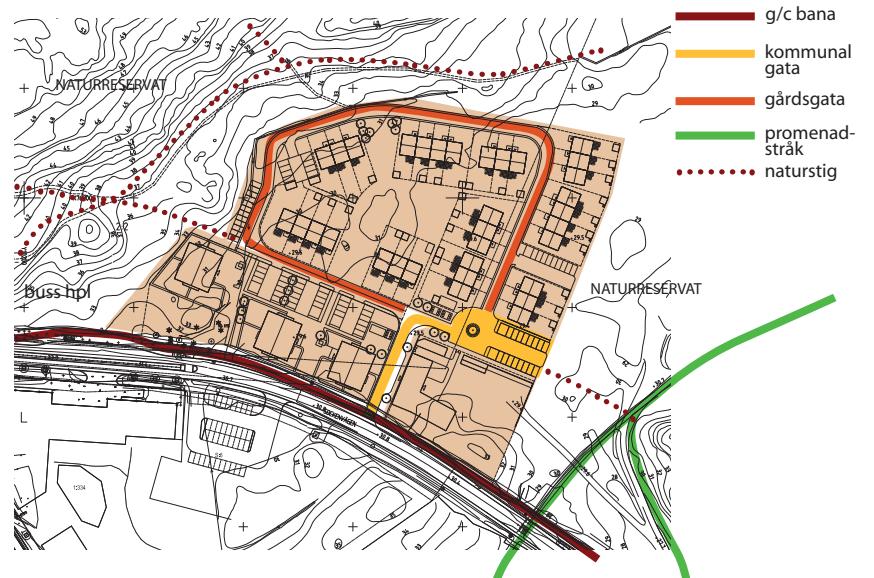


Naturnära boende, med anpassad färgsättning.
Hestra, arkitekt: Niels Torp

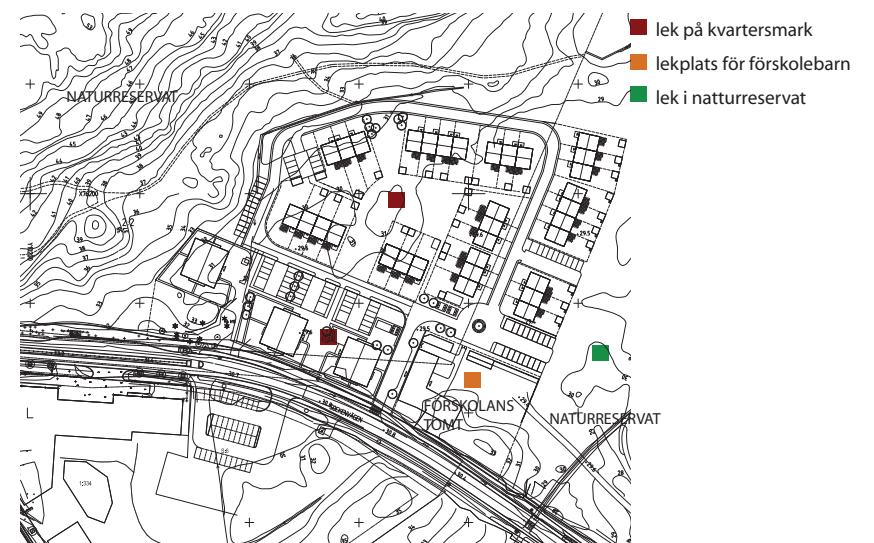


Gångstråk utförs med fördel av hårt packat grus

TRAFIK



LEK



M I L J Ö R E D O V I S N I N G

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Landskapsbild

Natur

Dagvatten och klimatpåverkan

Markföroreningar

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt.

Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. Några hotklassade växter eller djur finns, enligt naturreservatsutredning 2007-2008, inte inom områden föreslagna för bebyggelse.

Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiksplan från 2002.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

En lekmöjlighet skall byggas ut på kvartersmark. Området har mycket goda förutsättningar för närekrektion/promenader. En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreativstråk i Tollare.

Ett tidigare icke bebyggt (men men delvis utfyllt) område bebyggs, vilket är mindre bra ur hushållningssynpunkt. Bra ur naturresurssynpunkt är att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmnenätet samt att området har god kollektivtrafikförsörjning.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKB:n ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydigheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet konsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Elisabeth Rosell och miljöbevakare Birgitta Held-Paulie.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBI

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.

- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Den del av planområdet som föreslås för bebyggelse är flack och den planerade bebyggelsen bedöms inte sticka upp över skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Omgivande för landskapsbilden värdefulla naturområden bevaras som natur och naturreservat i väster och som naturreservat i öster. Detta innebär att förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd i ett större perspektiv. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

Slutsatser: Omgivande och för landskapsbilden värdefulla naturområden bevaras som natur och bebyggelsen sticker inte upp ovanför bakomliggande höjdrygg. Detta innebär att förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd i ett större perspektiv. Från Sockenvägen påverkas dock landskapsbilden lokalt av den planerade bebyggelsen.

NATUR

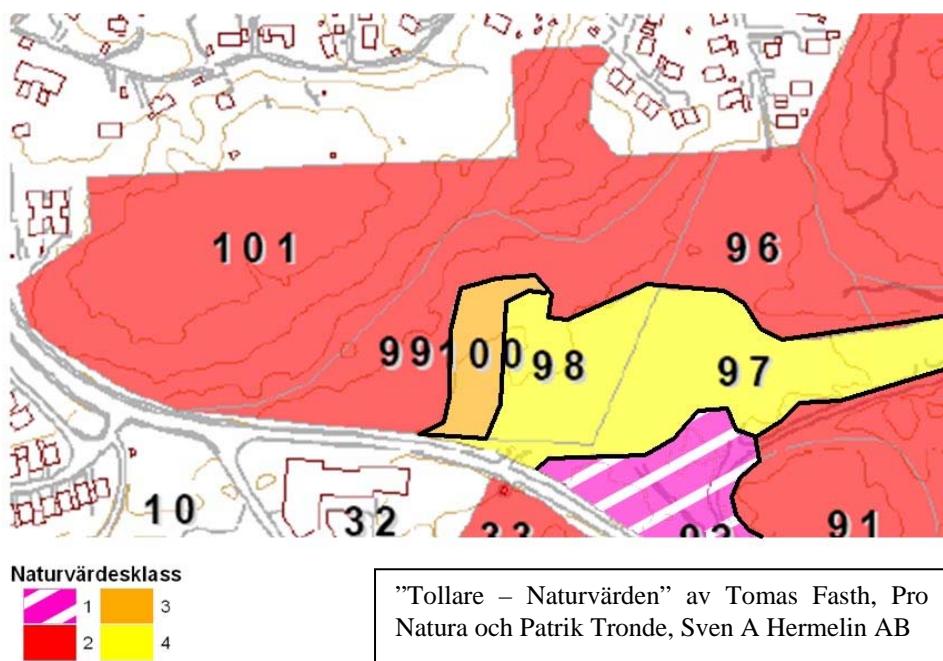
Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Huvuddelen av det område som föreslås för bebyggelse utgörs av tidigare utfylld mark. Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. För att bevara intressant natur på kvartersmark, har en bestämmelse om skydd av mark och vegetation (n) föreslagits.

MILJÖREDOVISNING



Enligt naturreservatsutredning 2007-2008 ”Tollare – Naturvärden” av Tomas Fasth, Pro Natura och Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB, så har de delar av området som föreslås för bebyggelse klassats enligt ovanstående bild, på en fyrradig skala där 1 är högsta och 4 lägsta naturvärde. Några hotklassade växter eller djur finns enligt utredningen inte inom områden föreslagna för bebyggelse. Natur av högre naturvärdesklass – klass 2, säkerställs till övervägande del som allmän plats ”natur” i planförslaget. Dessa områden ingår även i det av kommunen beslutade naturreservat Tollare. En mindre del av en nyckelbiotop berörs i planförslaget – förskoletomten. Huvuddelen av det berörda området skyddas med en ”n”-bestämmelse (befintlig mark och vegetation ska bevaras).

Slutsatser: Bebyggelsen har placerats så att befintlig vegetation berörs i begränsad omfattning. Några hotklassade växter eller djur finns, enligt naturreservatsutredning 2007-2008, inte inom områden föreslagna för bebyggelse. Natur av högre naturvärdesklass – klass 2, säkerställs till övervägande del som allmän plats ”natur” i planförslaget. Dessa områden ingår också i det av kommunen beslutade Tollare naturreservat. En mindre del av en nyckelbiotop berörs i planförslaget – förskoletomten. Huvuddelen av det berörda området skyddas med en ”n”-bestämmelse.

DAGVATTEN OCH KLIMATPÅVERKAN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburen fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Daggvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Utbyggnadsförslaget

Området består till största delen idag av gräsbevuxna områden som är genomsläppliga för nederbörd. Vid planläggning kommer marken att hårdgöras i större utsträckning än i dagsläget, huvudsakligen med en lokalväg, parkeringsytor och hustak. Då det inom planområdet har konstaterats att det finns markföroreningar är det olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom dessa områden. LOD ska dock tillämpas i möjligaste mån där så är möjligt. Hantering av dagvattnet inom området ska följa Dagvattenstrategin för Nacka kommun som bl.a. innebär LOD samt att rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus.

Den del av planområdet som föreslås för bebyggelse är mycket flackt, avrinning sker mot Lännerstasunden. Den ökade nederbörd som förväntas på grund av klimatförändringar i Stockholmsregionen (såväl ökad årsmedelnederbörd som ökad förekomst av extrem nederbörd) kan medföra ökade problem med översvämnningar, ras, skred och erosion och därmed relaterade skador på infrastruktur och bebyggelse. Dagvattenfrågan bör därför studeras mer noggrant till utställningsskedet.

Slutsatser: Hantering av dagvattnet inom området ska följa Dagvattenstrategin för Nacka kommun.

MARKFÖRORENINGAR

Utbyggnadsförslaget

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av utförts för planområdet, (Structor 2008-09-23). Av undersökningarna framgår att marken är förorenad inom det område som planeras för bostäder. Föroreningarna förekommer i fyllnadsmassorna. Föreningarna bedöms vara bundna till partiklar då inga

förhöjda föroreningshalter konstaterats i grundvattnet. Sanering av området ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun.

Slutsatser: Sanering av marken ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSA OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

De planerade bostäderna exponeras för buller från Sockenvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger gällande riktvärden för de tre punkthusen som ligger närmast Sockenvägen. Vid fasad mot Sockenvägen är den ekvivalenta ljudnivån 52-57 dB(A) på våning två och uppåt. Även maximalnivåerna överskrider riktvärdet 70 dB(A) vid dessa fasader. Riktvärdena gäller för uteplats, uteplatser går att placera norr om husen så att husen fungerar som bullerskydd.

För att erhålla en bra inomhusnivå, ljudklass B, avseende de högsta trafikbullernivåerna inomhus rekommenderas att fönster får en ljudisolering med lägst $R_w = 43$ dB samt uteluftdon en ljudisolering med lägst $R_w = 48$ dB. Om detta genomförs får man inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning:

Kvalitetsmål:

*30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse
40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)*

Avstegsfall A

Från riktvärdarna enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Ytterligare avsteg från riktvärdarna. Avstegsfallet är ej aktuellt i området varför avstegsfallets exakta formulering inte redovisas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Sockenvägen högst uppgå till ca 1000 fordon/dygn, vilket inte

bedöms som realistiskt. Med hänsyn till att området är väl försörjt med kollektivtrafik bedöms det rimligt att avstegsfall från riktvärdena kan användas. Enligt föreslagen lägenhetsplanering med genomgående lägenheter samt att fasaderna inklusive fönster har tillräcklig ljudreduktion uppfylls riktvärden för hälften av lägenheterna, för de övriga bedöms det rimligt att avstegsfall A kan tillämpas.

Slutsatser: Bostäderna närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer högre än de riktvärden som anges i kommunens översiksplan från 2002. Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Avsteg från översiksplanens bullerriktvärden bedöms därför vara rimligt att acceptera.

Fönster och uteluftdon föreslås få en ljudisolering lägst $R_w = 43$ dB respektive 48 dB för att klara Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

LUFT

Kommunala mål - Översiksplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbrinningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor

och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (**PM10**).

Utbyggnadsförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen inom planområdet beräknas till $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ - $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Medelvärdet under året får inte överstiga $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dagensmedelvärdet för kvävedioxid inom planområdet beräknas till $12-24 \mu\text{g}/\text{m}^3$, medelvärdet för det åttonde dygnet får inte vara högre än $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av partiklar mindre än $10 \mu\text{m}$ får inte vara högre än $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde). Halten beräknas vara $27-39 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Sett i ett större sammanhang innebär varje ny utbyggnad ett tillskott av kvävedioxid och partiklar längs de stora trafiklederna med risk att normerna överskrids någon annanstans än inom planområdet. Någon studie om detta har inte utförts.

Slutsats: Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

REKREATION

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.
Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

Utbyggnadsförslaget

En lekmöjlighet skall enligt planhandlingarna byggas ut på kvartersmark. En mindre allmäntillgänglig bollplan finns strax söder om Sockenvägen. Tillgång till mer omfattande idrottsanläggning finns vid Björknäs IP. Området har mycket goda förutsättningar för närekreation/promenader i anslutande beslutade naturreservat Tollare.

En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreationsstråk i Tollare. Detta enligt naturreservatsutredning 2007-2008 "Tollare – Rekreationsvärden" av Patrik Tronde, Sven A Hermelin AB. Arealen allmäntillgänglig mark minskar vid ett genomförande av planförslaget.

Slutsatser: En lekmöjlighet skall byggas ut på kvartersmark. Området har mycket goda förutsättningar för närekrektion/promenader. En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreationsstråk i Tollare. Arealen allmäntillgänglig mark minskar vid ett genomförande av planförslaget.

TRYGG OCH SÄKER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Utbyggnadsförslaget

I Tollareängen har skolan/förskolan placerats nära bostadsbebyggelsen och förskolegården kantas av allmänna gångstråk och en parkering, för att ge möjlighet till uppsikt över anläggningen. I övrigt är bebyggelsen förhållandevis småskalig, vilket underlättar ”grannkontrollen”. Bostäder som angränsar till naturmark, ligger något mindre tryggt ur inbrottssynpunkt.

Slutsatser: Skolan/förskolan har placerats nära bostadsbebyggelsen för att öka uppsikten över anläggningen. Förhållandevis småskalig bebyggelse underlättar ”grannkontrollen”. Bostäder som angränsar till naturmark, ligger något mindre tryggt ut inbrottssynpunkt.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget

Flerbostadshusen, förskolan och eventuellt villorna kommer att anslutas till fjärrvärmennätet. Planområdet har en bra kollektivtrafikförsörjning.

MILJÖREDOVISNING

Slutsats: Ett tidigare icke bebyggt (men men delvis utfyllt) område bebyggs, vilket är mindre bra ur hushållningssynpunkt. Bra ur naturresurssynpunkt är att bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmnenätet samt att området har god kollektivtrafikförsörjning.

Källor:

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tollareäng, Tollare, Nacka kommun, 2008-09-23, Structor.

Tollareängen, Nacka kommun, Bullerutredning 2008-07-10, WSP

Naturreservatsutredning 2007-2008 ”Tollare – Rekreativvärden” av Patrik Tronde Sven A Hermelin AB.

Naturreservatsutredning 2007-2008 ”Tollare – Naturvärden” av Tomas Fasth Pro Natura och Patrik Tronde Sven A Hermelin AB

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i maj 2010, justerad i september 2010

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan, i norr mot Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk.

Planens syfte är att bygga ut området med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus. Därutöver ska en förskola uppföras. Markägare är Järntorget Bostad AB och Nacka kommun. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2009 - 1:a kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2010 – 1:a kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a halvåret 2011 med inflyttning under senare delen av 2012 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samlig gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Järntorget Bostad AB (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken med undantag från förskoletomten.

Kommunen kommer efter markreglering med exploatören att äga marken för förskolan. Tidpunkt för utförandet av förskolan avgörs av utbyggnadstakten för hela Tollareområdet. Huvudmannaskapet för förskolan bestäms i samband med utbygganden.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna el-nätet.

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, konstnärlig utsmyckning, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, upplåtelseform för bostäder, skydd av mark och vegetation mm. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning mm, i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Kommunen, exploatören och enskilda ägare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Innan detaljplanen för Tollareängen antas ska ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, vara undertecknat och klart.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markregleringsfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och byggmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö & Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även byggmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Kommunen förutsätter att exploatören samordnar utbyggnaden av allmänna anläggningar, VA, el- och teleförsörjningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB samt del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för t ex kommunikation, lek, parkering, vatten- och avloppsledningar och plats för hushållssopor. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningsslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med s.k. delägarförvaltning.

Planförslaget innebär att kommunal mark för bostadsändamål regleras över till exploatören och privat mark som behövs för allmän plats och förskola regleras över till kommunen. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Naturmarken inom planförslaget ingår i naturreservatet Tollare. Exploatören ska överläta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Den sydvästra delen av Exploatörens fastighet Tollare 2:2 (utanför planområdet) omfattar en icke detaljplanlagd del av Sockenvägen. Denna mark bör överföras till kommunens fastighet Tollare 5:1 samtidigt som med övriga förrättningar föranledda av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är Sockenvägen samt en ny lokalgata för bostadsområdet. Detaljplanen anger utfartsförbud mot Sockenvägen med undantag för angiven utfart.

Den nya angöringsgatan inom allmän plats ska ha en körbanebredd om 4,7 meter med en 2,0 m bred trottoar med ett 0,50 meter brett sidoområde och en lastficka om 2,6 m. Från vändplanen leder en gångstig ut mot naturmarken.

Exploatören utför de allmänna anläggningarna. Efter godkänd slutbesiktning övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Gång- och cykelvägar

En ny dubbeldirkad gång- och cykelbana har nyligen anlagts längs norra sidan av Sockenvägen. På Sockenvägens södra sida kommer en gångbana att anläggas längs den nya bebyggelsen.

Naturmark

Exploatören ska iordningställa stigar enligt skötselplan för naturreservatet Tollare. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all boendeparkering anordnas på kvartersmark. En allmän parkering norr om förskolan samutnyttjas för besökare till naturreservatet och de som lämnar och hämtar barn på förskolan.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avlopsledningar ska byggas ut inom allmän plats i planområdet. Inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas för ledningarna. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till, av kommunen upprättade, förbindelsepunkter för respektive gemensamhetsanläggning. Planområdet ansluts vidare till befintliga, delvis utbyggda vatten-, spill- och dagvattenledningar i Sockenvägen. Spillvatten kommer att ledas till Saltängen via sjöledning i Skurusundet och vidare till Henriksdals reningsverk.

Dagvatten

Dagvatten kommer i huvudsak att avledas från detaljplaneområdet i täta ledningar österut där det släpps i ett dike för fördöjning och viss rening/infiltration. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan prövas inom området där så medges med hänsyn till markföroreningar. Området är flackt och ledningar bör dimensioneras för att kunna avbörla ett regn med 10 års återkomst. Gatusystemet bör utformas så att dagvatten vid häftig nederbörd kan avrinna mot plats där ej skada uppstår på byggnader.

Uppvärmning

För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

EI

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

Avfallshantering

Byggnader för avfallshantering lokaliseras i anslutning till vändplan för att sopbilen ska kunna vända.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park mm

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av lokalgatan, VA-ledningar och iordningställande av gångstigar inom planområdet. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom teknisk kontroll, fastighetsbildning mm kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele mm debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörens andel av kostnaderna för bl a ny tryckavloppsledning i Skurusundet, som erfordras för exploaterörens bebyggelse, den nyligen utbyggda gång- och cykelvägen längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen ska regleras i exploateringsavtalet.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkt för anslutning. Debitering av anläggningsavgift sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättade i gatan och när anläggningen är godkänd och kan tas i drift.

Bygglov

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

Markreglering

Exploatören och kommunen ska teckna avtal om fastighetsreglering. Exploatören ska överläta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Kvartersmark som regleras mellan parterna värderas och överläts mot marknadspris.

Exploateringsenheten

Susanne Moberg
Tf. exploateringschef



SEKTION

0 5 10 15 20 25 meter



PLANOMRÅDET

0 10 20 30 40 50 meter

TOLLAREÄNGEN, NACKA

Illustrationsplan

ANTAGANDEHANDLING

proj.nr. 9406

KFKS 2007/175 214

Skala 1:500 och 1:1000 (vid A1)

Upprättad i maj 2010, justerad september 2010

JÄRNTORGET
ALMA
 ALMA arken arkitekter AB

2010-09-03

Dnr 2007/175 214

Projekt 9406

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E**Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1,
Tollareängen i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i maj 2010, justerad i september 2010

Bakgrund och sammanfattning

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2010, § 163 att ställa ut detaljplaneförslaget till berörda sakägare och remissinstanser. Utställning pågick mellan den 1 juni till och med den 30 juni 2010.

Under utställningstiden har kommentarer inkommit från 13 remissinstanser och fastighetsägare. Följande hade synpunkter på förslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Fritidsnämnden
- Trafikverket Region Stockholm
- Storstockholms Lokaltrafik
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka miljövårdsråd
- Boo miljö- och naturvänner
- Boo Hembygdsförening
- HSB Stockholm Distrikt Nacka-Värmdö
- Fastighetsägare till Eknäs 1:148 – boende på Kulgången 6 samt en boende på Hjärtats väg 6 i Lännersta, utanför planområdet

Kommentarer utan erinringar har inkommit från

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Tekniska nämnden
- AB Fortum värme

Nacka kommun

De viktigaste synpunkterna har rört

- Trafiksituationen kring Skurubron
- Bullerstörningar
- Naturvärden som tas i anspråk för exploatering
- Påverkan på landskapsbilden

Detaljplaneförslaget var på samråd under perioden 2009-12-19 till och med 2010-02-05. Synpunkterna och planenhetens kommentarer på dessa redovisas i samrådsredogörelsen, 2010-05-03.

Efter utställningen har en bestämmelse lagts in på plankartan att sovrum i flerbostadshusen mot Sockenvägen inte får placeras mot gata. Dessutom förtydligas i planbeskrivningen att plank får uppföras för att tillskapa tysta uteplatser mellan flerbostadshusen. I genomförandebeskrivningen redovisas att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevara under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 1)

2. **Länsstyrelsens synpunkter:**

Det har tidigt konstaterats att en utbyggnad av hela Tollareområdet kräver en förbättring av befintlig infrastruktur kring Skurubron. I ett inledande skede planeras bl.a. en ny påfartsramp från Värmdövägen till Värmdöleden, väg 222. Parallelt med kommunens pågående detaljplanearbete för denna ramp, tar Trafikverket nu fram en arbetsplan för densamma. För att rampen ska kunna realiseras behöver ett genomförandeavtal som reglerar utbyggnad och finansiering, tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Länsstyrelsen anser att det av planens genomförandebeskrivning bör framgå att ett sådant avtal behöver vara klart innan detaljplaneförslaget antas.

Planenhetens kommentar: Det skrivs in i genomförandebeskrivningen att ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av rampen, ska vara undertecknat och klart innan detaljplanen antas.

3. **Tekniska nämnden** har ingen erinran mot planförslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för (enheterna) Park, Trafik och väg samt Vatten och avfall.

4. **Fritidsnämnden** lämnar följande yttrande:

Då närlheten till idrottsanläggningen vid Björknäs IP påtalas i detaljplanen, framhålls behovet av trygga gc-vägar för att säkra barn och ungas möjlighet att självständigt röra sig mellan områdena. Fritidsnämnden påtalar bristen av större ytor för sport och idrott och förordar att ytor för framtida behov säkras.

Planenhetens kommentar: Mellan planområdet och Björknäs IP leder ett motionsspår. I Tollare naturreservatsutredning föreskrivs ett antal stigar i området. Inom planområdet finns inga möjligheter att ordna stora ytor för sport och idrott. Inom Tollare naturreservat finns ytor för lek och rekreation.

5. **Trafikverket** yttrar sig som väghållare för väg 222 samt sektorsansvarig myndighet för transportsystemet. Trafikverket har tillsammans med Nacka kommun tagit fram ett förslag till arbetsplan för ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs. Det har tidigare konstaterats att Tollareområdet kräver en förbättring av befintlig infrastruktur kring Skurubron. För att rampen ska kunna realiseras behöver ett genomförandeavtal som reglerar utbyggnad och finansiering. Trafikverket anser att det är väsentligt att ett sådant avtal är undertecknat innan detaljplanerna i Tollare antas.

Planenhetens kommentar: Genomförandeavtal med Trafikverket kommer att tas fram innan detaljplanen antas.

6. **Storstockholms Lokaltrafik (SL)** har synpunkter på bullerfrågorna i planen.

- Bostädernas tysta uteplatser bör vara på en egen balkong och inte på gemensamma uteplatser på gården. SL menar att Nacka kommun och landstinget inte har en överenskommelse om ”avstegsfall A” som tillämpas i planförslaget. Avstegsfallet har utarbetats av SLL och Stockholms stad som en generell planbestämmelse.
- Bostäderna som vetter mot Sockenvägen där buss trafikerar utsätts för lågfrekvent buller och utformningen av fastigheten ska ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Detta framhölls även under samrådet, och kommunen svarade med en rekommendation i planhandlingarna om att använda fönster med god ljudisolering i bostadshusen längs Sockenvägen. SL anser inte att detta är en tillfredsställande åtgärd och menar att lågfrekvent buller inte kan tas bort med bra fönster. Byggnaderna måste utformas så att sovrummen inte placeras mot gatan som trafikeras av bussar.

Eftersom SL har för avsikt att trafikera Sockenvägen med bussar även i framtiden är det viktigt att planen tar hänsyn till trafiken och det buller som uppstår samt den intilliggande busshallplatsen. SL anser att planen måste omarbetas med de redovisade synpunktarna. Sker inte detta måste SL avstyrka planen.

Planenhetens kommentar: Planenheten anser att avstegsfall A är tillämpligt i detaljplanen eftersom området är välförsört med kollektivtrafik. Lägenheterna kan utformas så att sovrum inte placeras mot gata och Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus i sovrum kan uppnås.

Inkomna synpunkter från föreningar

7. **Naturskyddsföreningen i Nacka** vidhåller den kritik de framförde under samrådet. I utställningsyttrandet lämnar de följande synpunkter på planförslaget:

Nacka kommun

- Ängen är viktig för flera rödlistade och regionalt skyddsvärda insekter samt som rekreationsområde för närboende och skolbarn. Dessa värden kommer påverkas mycket negativt om planen genomförs.
- Detaljplanen är inte satt i sitt sammanhang med de andra planerna i Tollare.
- Planområdet bör införlivas i Tollare naturreservat eller omarbetas så att större del av ängen lämnas obebyggd.
- Påverkan på landskapsbilden bör redovisas tydligare
- Vid samrådsmötet redovisade Naturskyddsföreningen ett antal rödlistade arter som finns på ängen, trots detta omnämns de inte i miljöredovisningen. Föreningen håller inte med om bedömningen att underlaget avseende naturvärden är av tillräckligt hög kvalitet eftersom naturvärdesinventeringen gjordes vintertid. Ädelguldbaggen och sexfläckig bastardsvärmare tillhör Tollares bofasta fauna och de har inte så god spridningsförmåga vilket gör dem extra sårbara.
- Den del av ängen som bevaras kommer att slitas och utsättas för större störningar med den ökade befolkningen.

Planenhetens kommentar:

- Som framförts i samrådsredogörelsen medger planenheten att man med stor sannolikhet kan finna fler arter än de som påträffats i naturvärdesinventeringen, men bedömer ändå att underlaget är relevant. Planförslaget är en sammanvägning mellan intressen för såväl rekreation och naturvärden som för intresset att tillföra nya bostäder i kommunen.
- Genom planprogrammet för Tollare som föregick detaljplaneringen, anser planenheten att de olika detaljplanerna i Tollare satts i sitt sammanhang. I programmet utreddes och beskrevs planerna för hela området övergripande. I detaljplanehandlingarna för respektive detaljplan i Tollare beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de avgränsade detaljplanområdena.
- Landskapsbilden bedöms påverkas från Sockenvägen av den nya bebyggelsen.

8. Nacka miljövårdsråd har följande erinringar mot planförslaget:

- Tollareängen måste sättas i sitt sammanhang med övriga Tollare.
- Detaljplanen bör skjutas på framtiden. Först när all ianspråktagen industrimark i kommunen är exploaterad med bostäder kan det bli aktuellt med planer på naturmark, däribland Tollareängen. Kommunen bör noga avväga lokaliseringen av nya bostäder och inte vara för tillåtande mot byggförestagen. Genom planmonopolet har kommunen möjligheter att styra byggföretagen mot en miljövänlig tillförsel av bostäder.
- Nacka miljövårdsråd ansluter sig till Naturskyddsföreningens yttrande och tillägger att antalet ekar riskerar att minska pga eksjukan, vilket gör det viktigt att bevara ekar.
- Föreningen anser att samrådshandlingarna inte varit tillgängliga under samrådstiden eftersom huvudsidan för Tollareängen låg nere under två veckor. Samrådet bör därför göras om.

Planenhetens kommentar:

- Genom program för detaljplan sattes detaljplanen för Tollareängen i sitt sammanhang.

- Kommunen har ansett att här finns möjligheter att skapa attraktiva bostäder och att planområdet är lämpligt ur flera synpunkter; marken är förorenad och kommer att saneras i samband med exploatering, det finns kollektivtrafik och skapas underlag för utökad trafik, det är nära till rekreativområden bland annat. Tollareängen är dessutom beläget inom en zon som i regional utvecklingsplan för Storstockholm (RUFS 2010) är angivet som regional stadsbygd.
- Blandskogen (och ekarna) i slänten bevaras, två områden i planområdet markeras med ”n” (befintlig mark och vegetation ska bevaras).
- Planhandlingarna har funnits tillgängliga på biblioteken i Forum Nacka och i Orminge samt i Nacka stadshus under såväl samråd som utställning. Planenheten anser att handlingarna har varit allmänt tillgängliga, trots vissa problem med hemsidan för Tollareängen.

9. Boo miljö- och naturvänners erinringar:

- Ser helst ingen exploatering alls på Tollareängen men motsätter sig bestämt bebyggelse i den sydöstra delen av planen, som är klassat som nyckelbiotopområde enligt skogsstyrelsen.
- I Tollareängen finns mer biologisk mångfald än vad som redovisas i miljöredovisningen. Det bör omnämñas att Naturskyddsföreningen har observerat rödlistade och regionalt skyddsvärda arter här. En naturvärdesinventering bör göras vintertid. De observerade arterna bör accepteras och sedan bör en bedömning om bevarande eller exploatering göras.
- Man bör inte tillåta förskolans tomt inom nyckelbiotopen i sydöstra delen av planområdet. Förskolan bör placeras längre in i området och några av radhusen bör tas bort. Där är också en mer hälsosam miljö för barnen.
- Gränserna för naturreservatet bör markeras ut i terrängen.
- De områden som är lättframkomliga för promenader och rekreation minskar i och med att Tollareängen bebyggs.
- Boo miljö och naturvänner anser att Tollareängen inte fanns med i samrådsförslaget för programmet för Tollare och att programmet därför inte ska vara gällande för Tollareängen, utan att översiktsplanens rekommendation skall gälla här, naturmark.
- Bo miljö- och naturvänner anser inte att påverkan på landskapsbilden är tillräckligt bra beskriven i planhandlingarna. Ängen är idag ett öppet landskapsrum. Påverkan på landskapsbilden bör erkännas och konstatera att man vill ha en ändrad landskapsbild med de stadsmässiga husen som ska kanta Sockenvägen.

Planenhetens kommentar:

- Den största delen av nyckelbiotopområdet i planens sydöstra del omfattas av en planbestämmelse ”n” – befintlig mark och vegetation ska bevaras.
- Planenheten medger att man med stor sannolikhet kan finna fler arter än de som påträffats i naturvärdesinventeringen, men bedömer ändå att underlaget är relevant. Planförslaget är en sammanvägning mellan intressen för såväl rekreation och naturvården som för intresset att tillföra nya bostäder i kommunen.
- Gränserna för naturreservatet har markerats med undantag för de områden där det gränsar till pågående planarbete.

- Vissa rekreationsområden tas i anspråk av exploatering, en hel del bevaras dock och skyddas i Tollare naturreservat.
- I samrådsförslaget för programmet inför detaljplan fanns ett utredningsområde med vid Tollareängen, väster om föreslagen bebyggelse i detaljplanen för Tollareängen, där föreslogs bostäder vid Tollares entré. Det beslutades sedan att lokalisera bebyggelsen till den flacka delen ”Tollareängen” för att spara skogen och bergsslutningarna. I antagandehandlingarna för programmet fanns ett större område vid ”Tollareängen” med. Området kallades inte för Tollareängen i programhandlingarna.
- I planhandlingarna bedöms att landskapsbilden inte påverkas i ett större perspektiv, men lokalt från Sockenvägen kommer den att förändras på grund av ny bebyggelse.

10. Boo Hembygdsförening har inget ytterligare att tillägga än i samrådsyttrandet, att inga inskränkningar ska ske i Tollare naturreservat. Föreningen påpekar också att man bör tänka på att avfarten från Skurubron mot Sockenvägen kommer få svårt att klara den ökade belastning som en utbyggnad av Tollareområdet innebär.

Planenhetens kommentar: Planeringen för förbättringsåtgärder för trafiken vid Skurubron har påbörjats. Detaljplanearbete för en ny påfartsrampe vid Björknäs pågår och projekteringsarbetet för en ny Skurubro har påbörjats.

11. HSB Nacka-Värmdö hänvisar till remissvaret under samrådet.

12. Fortum Värme har ingen erinran.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

13. Fastighetsägare till Eknäs 1:148 (vid Långvägen strax norr om planområdet), boende på Kulvägen 6 samt en boende på Hjärtats väg 6 i Lännersta, öster om Tollare tycker att planhandlingarna inte hängde väl synliga i biblioteket i Orminge. De lämnar följande yttrande över planförslaget:

- De konstaterar först och främst att det är positivt för kommunen att exploateren bekostar en del allmänna anläggningar. Vidare att det är negativt att det försvinner rekreationsområde, att boende i de nya flerbostadshusen kommer att störs av buller samt att de boende själva får bekosta snöröjning, eftersom gatan ligger på kvartersmark.
- Planhandlingarna redovisar inte tydligt hur hushållen i flerbostadshusen ska tömma sina sopor. Det blir för långt för boende i radhusen att bära sina sopor till de gemensamma kärlen.
- Bilköerna på Sockenvägen, påfartsramper och Skurubron samt andra vägar i kommunen kommer att bli större.
- Planförslaget strider mot översiktsplanen.
- De anser att man inte bör bygga bostäder på förorenad mark.
- Ifrågasätter om man menar att man inte störs av buller om man bor nära kollektivtrafiken. Och tycker att alla ska få tillgång till en tyst balkong i sydläge, eller en tyst uteplats. Tycker det är anmärkningsvärt att planenheten avfärdar SL:s och handikapprådets synpunkter på bullerfrågorna.
- Anser att beskrivningen av påverkan på landskapsbilden är inkonsekvent i planhandlingarna. Dels anser man inte att landskapsbilden påverkas i stor

Nacka kommun

omfattning, dels menar man att ett syfte med planerad bebyggelse är att ändra Sockenvägens karaktär.

- Tolkar samrådsredogörelsen som att kommunen tänker placera ut hundtoaletter och en bollplan i naturreservatet, vilket man tycker är dåligt.
- Närboende vill ha naturmarken kvar, inte fler bostäder. Detaljplanearbetet bör läggas ner.

Planenhetens kommentar:

- Planhandlingarna har funnits tillgängliga under utställningstiden på de ställen som angetts i underrättelsen.
- Kärl för sophantering för alla boende i planområdet placeras i anslutning till infartsvägen och vändplatsen, för att slippa tung trafik (sopbilar) inne i bostadsområdet.
- Förbättringsåtgärder för trafiken vid Skurubron pågår.
- Till grund för planförslaget finns ett program för Tollare godkänt av KS 06-11-27 § 210.
- I samband med utbyggnad av området ska marken saneras.
- Planenheten gör bedömningen att i tätbebyggda områden med god kollektivtrafik kan avsteg från riktvärden för buller göras. Det innebär inte att boende störs mindre av buller i dessa lägen.
- Planenhetens bedömning är att landskapsbilden i ett stort perspektiv inte påverkas av planförslaget. Lokalt påverkas den dock av den nya bebyggelsen. Detta redovisas i planhandlingarna.
- Reservatsbestämmelserna medger en möjlighet till hundrastplats. Syftet med reservatet är också att det ska nyttjas för rekreation och lek, någon bollplan kommer inte anläggas i reservatet. Detaljplanen kan inte reglera reservatsföreskrifterna.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

§ 32

KFKS 2007/175-214

53

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Yttrande under samråd

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Arbetsutskottet remitterar ärendet till stadsledningskontoret för utredning om kommunens möjlighet att i exploateringsavtal styra exploitörens att verka för en operatörsneutral bredbandsuppkoppling samt att remittera frågan om att minst en tredjedel av bostäderna ska upplåts med hyresrätt inför hantering av exploateringsavtal. Uppdraget ska redovisas med en första rapport till arbetsutskottet den 23 mars.

Ärendet

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen är på samråd fr o m 14 december 2009 t o m 5 februari 2010.

Planområdet, beläget i sydvästra Boo, planeras för cirka 80 bostäder i flerfamiljshus och radhus. Därutöver ska en förskola uppföras. Naturmarken inom planområdet ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollare träsk. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Planförslaget är förenligt med godkänt detaljplaneprogram.

Marken ägs av Järntorget Bostad AB och Nacka kommun. Markreglering ska ske mellan markägarna och marken ska värderas och överlätas mot marknadspris. Järntorget Bostad AB och kommunen ska teckna ett exploateringsavtal som reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Ett avtal om fastighetsreglering ska tecknas gällande markregleringen.

Handlingar i ärendet

Exploateringenshetens tjänsteskrivelse den 15 januari 2010

Översiktskarta

Detaljplan

Projektkalkyl

Yrkanden

Stefan Saläng (FP) yrkade att kommunen i kommande exploateringsavtal säkerställer

- 1) att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt,
- 2) en konkurrensneutral lösning av bredbandsförsörjningen i området.

Ordförandes signatur	Justerändes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
16 februari 2010

Karl- Axel Johansson (S) yrkade bifall till Stefan Salängs yrkande p. 1.

Erik Langby (M) yrkade arbetsutskottet remitterar ärendet till stadsledningskontoret för utredning om kommunens möjlighet att i exploateringsavtal styra exploatörens att verka för en operatörsneutral bredbandsuppkoppling samt att remittera frågan om att minst en tredjedel av bostäderna ska upplåts med hyresrätt inför hantering av exploateringsavtal. Uppdraget ska redovisas med en första rapport till arbetsutskottet den 23 mars.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med exploateringenhetens förslag. Arbetsutskottet beslutade vidare i enlighet med Erik Langbys remissyrkande med anledning av Stefan Salängs tilläggsförslag.

Protokollsanteckning

Rolf Wasteson (V) antecknade följande till protokollet:

"Vänsterpartiet är starkt kritiskt till exploateringen på Tollareängen. När programmet för hela Tollareexploateringen antogs utvidgades det här området en del österut, in på kommunens mark, vilket innebär att det inkräktar på den del av Tollareområdet som har stort värde för allmänhetens friluftsliv. En del som borde ha ingått i naturreservatet. Vänsterpartiet vill att det här området helt utgår ur exploateringen, det är bättre att göra en tätare exploatering främst på den redan ianspråkstagna marken i Tollare. Det faktum att den här marken tillhör en annan markägare än gamla industriområdet kan knappast rätfärdiga utbyggnaden."

Om nu alls detta område ska bebyggas så är det återigen väsentligt att det byggs hyresrätter. Med tanke på att området inte rymmer så många bostäder vore det rimligt att en större andel just byggs som hyresrätter."

Karl-Axel Johansson (S) antecknade för socialdemokraterna följande till protokollet:
"Socialdemokraterna kräver att minst en tredjedel av det tillkommande bostadsbeståndet (ej inräknade kategoribostäder) på Tollareängen upplåts med hyresrätter. Detta bör Kommunstyrelsen sluta avtal om med byggherren. Vi förutsätter också att exploateringen startar först när Skurubroeländet är löst. Innan dess tål Boo inte den ökade trafik som denna bebyggelse medför".

Stefan Saläng (FP) antecknade följande till protokollet:

"Folkpartiet anser att det nya flerbostadshusområdet i Tollare - både de delar som NCC och Järntorget planerar - ska det finnas valmöjlighet mellan olika upplåtelseformer och olika lägenhetsstorlekar samt att området ska vara lättillgängligt för äldre och funktionshindrade.

Folkpartiet eftersträvar också en snabb utbyggnad av bredband i hela kommunen. Målet är ett brett utbud av bredbandstjänster för alla hushåll och företag och en effektiv konkurrens mellan olika operatörer.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2010-01-15

Dnr KFKS 2007/175 214

Projekt 9406

5

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevara under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Sammanfattning

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen är på samråd fr o m 14 december 2009 t o m 5 februari 2010.

Planområdet, beläget i sydvästra Boo, planeras för cirka 80 bostäder i flerfamiljshus och radhus. Därutöver ska en förskola uppföras. Naturmarken inom planområdet ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollareträsk. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Planförslaget är förenligt med godkänt detaljplaneprogram.

Marken ägs av Järntorget Bostad AB och Nacka kommun. Markreglering ska ske mellan markägarna och marken ska värderas och överlätas mot marknadspris. Järntorget Bostad AB och kommunen ska teckna ett exploateringsavtal som reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Ett avtal om fastighetsreglering ska tecknas gällande markregleringen.

Ärendet

Planchefen beslutade 2009-12-14, i enlighet med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden punkt S30, att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 2, för yttrande under samråd till bl a kommunstyrelsen. Samrådet pågår från och med 14 december 2009 till och med 5 februari 2010.

Detaljplanen ger möjlighet till att bygga ut området med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus. Därutöver ska området byggas ut med en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken, väster och norr om planerad bebyggelse, ska bevaras som naturmark. Naturmarken ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollare tråsk.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde i ett läge med goda kommunikationer och närhet till naturområden med goda rekreativmöjligheter.

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen. Längs Sockenvägen har en ny gång- och cykelväg och en busshållplats byggts ut.

Synpunkter och förslag

Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenligt med det detaljplaneprogram som har godkänts av kommunstyrelsen 2006-11-27.

Bostäder

Detaljplanen skapar möjlighet till att bygga ut området med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus.

Arbetsplatser

Inom planområdet tillskapas arbetsplatser i den förskola som ska uppföras. Förskolan ska byggas i två plan och omfatta fyra avdelningar för ca 80-100 barn.

Kommunal mark

Östra delen av planområdet utgörs av kommunal mark. Planförslaget innebär att kommunal mark för bostadsändamål regleras över till Järntorget Bostad AB och privat mark som behövs för allmän plats och förskola regleras över till kommunen.

Kommunal ekonomi

Ett detaljplaneavtal tecknat mellan Järntorget Bostad AB och kommunen, beslutat i kommunstyrelsen 2008-02-11, reglerar kostnaden för planarbetet. Kostnaderna för planarbetet fördelar mellan Järntorget Bostad AB och kommunen. Fördelningen utgår från att ca 85% av de planerade bostäderna kommer att ligga på privat mark och ca 15% på kommunens mark. Järntorget Bostad AB bekostar sin del av planarbetet enligt löpande räkning och vid varje tidpunkt gällande PBL-taxa.

Järntorget Bostad AB och kommunen ska teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen kan antas. Avtalet kommer att reglera ansvar och kostnad för utbyggnad av VA-anläggningar, gatukostnader, iordningställande och överlätelse av allmän platsmark (naturmark) m m. Järntorgets andel av kostnaderna för ny tryckavloppsledning över Skurusundet, ny gång- och cykelväg längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen ska även regleras i exploateringsavtalet.

Ett avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan Järntorget Bostad AB och kommunen gällande den mark som ska regleras mellan parterna. Kvartersmark som regleras mellan parterna värderas och överläts mot marknadspris.

Genomförandefrågor

Detaljplanen förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

En ny lokalgata för bostadsområdet ska byggas med infart från Sockenvägen. Lokalgatan anläggs så att den standard som krävs för kommunal drift och underhåll uppnås. En vändplan anläggas i slutet av lokalgatan.

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut inom allmän plats i planområdet. Inom kvartersmark bildas gemensamhetsanläggningar för ledningarna.

Naturmarken ska iordningställas enligt skötselplanen för Tollare naturreservat.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och Järntorget Bostad AB ska reglera parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

Exploateringenheten

Per Andersson
Tf Exploateringschef



Christina Gerremo
Exploateringsingenjör

- Bilaga 1 – Översiktskarta
- Bilaga 2 – Detaljplan
- Bilaga 3 – Projekt kalkyl

Översikt

1 (1)

2010-01-15

Dnr KFKS 2007/175 214

Projektnr 9406

**Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1,
Tollareängen i Boo, Nacka kommun**

Projektledare, planenheten: Linnéa Olofsson

Projektledare, exploateringsenheten: Christina Gerremo

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, yttrande	04-11-10, § 182	ONB	
✓ Start-PM, godkännande	05-01-10, § 9	KS	
✓ Programsamråd	06-03-13, § 37	KS	Utställning 7/4 – 29/5 -06
✓ Program, godkännande	06-11-27 § 210	KS	
✓ Start-PM, detaljplan	07-12-12 § 407	MSN	
✓ Start-PM, detaljplan	08-02-11 § 30	KS	
✓ Information inför samråd	08-12-10 § 372	MSN	
✓ Information inför samråd	09-12-09 § 375	MSN	
✓ Detaljplan, samråd	09-12-14	Planchefen	
Yttrande, samråd		KS	
Detaljplan, utställning		MSN	
Yttrande, utställning		KS	
Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
Exploateringsavtal, tillstyrkan		KS	
Detaljplan, tillstyrkan		KS	
Expl.avtal, godkännande		KF	
Detaljplan, antagande		KF	

**Planenheten**

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt 08-718 94 79
Mobil 070 431 94 79
Fax 08-718 94 54

E-post
linnea.olofsson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

9242940600 Tollareängen [9406]

Projekttyp	Byggherremedverkan
Projektleddare	Linnea Olofsson, Planenheten
Pågående fas	Detaljplanering
	■+■+□+□+□+□+□+□+□
Beslut startPM	2005-01-10
Startbeslut projekt	2005-01-11
Detaljplan antagen	2010-12-31
Startbeslut genomförande	2011-02-01
Beslut utbyggnadsPM	2011-04-01
Driftöverlämning	2012-06-01
Beslut projektavslut	2012-12-31

Norr om Sockenvägen och den nya Johannes Petri skola i Södra Boo äger Järntorget Bostad AB mark som tillsammans med kommunal mark planeras för ca 80 bostäder samt en förskola. Planområdet avser Järntorgets fastighet Tollare 2:2 samt del av kommunens fastighet Tollare 5:1. Marken ingår i programmet för Tollareområdet som är godkänt i kommunstyrelsen 2006-11-27. Endast ett mindre område av Järntorgets fastighet samt del av den kommunala fastigheten kommer att exploateras. Övrig mark ska enligt planerna bli allmän platsmark, natur, och ingå i ett kommande naturreservat. Detaljplanen bygger på att markregelring kommer att ske mellan Järntorget och kommunen, där marken värderas och överläts mot marknadspris.

Start-slut	2005-01-10 - 2014-06-01
Byggherre	Järntorget AB
Kvadratmeter BTA	9 500
Totalt antal lägenheter	ca 80
Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	2012: ca 80
Verksamheter - kvadratmeter BTA	900
Tomtarea kvadratmeter	20 000
Nyanlagd gata kvadratmeter	500
Nyanlagd gata, löpmeter	100
Gatukostnad andel 1,0:tkr	0
Nyanlagd park, kvadratmeter	0
Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter	200
Markförsäljning totalt	6000000
Markförsäljning (år: tkr)	2011: 6000
Totalt (tkr)	
	Budget Prognos
Inkomster	7293 7293
Intäkter	2500 2500
Utgifter	-4723 -4723
Netto	5071 5071

Lägesrapport	2010-02-08	
Typ	Status	Åtgärd
Tid	○ H Tidplanen har blivit framflyttad pga av att andra projekt har prioriterats.	
Kostnad	○ M Markförsäljningsintäkt för den kommunala marken i projektet har uppskattats till ytterligare 1 000 tkr, dvs totalt 6 000 tkr. Resurserna i projektet har minskat efter en översyn med följd att kostnaderna i projektet har minskat.	
Produkt	○	
Lägesbeskrivning		Detaljplanen för Tollareängen är ute på samråd t o m 5 februari 2010. Därefter fortsätter planarbetet inför utställningen som är planerad till 2:a kvartalet 2010. Under våren ska ett exploateringsavtal skrivas mellan Nacka kommun och Järntorget Bostad AB.

Tekniska nämnden
16 Februari 2010

R1209.2007
H32/B.2010

§ 28

TN 2009/643
KFKS 2007/175 214

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Beslut

Tekniska nämnden antar förslag till yttrande daterat 2010-01-29 från enheterna inom processen Teknik.

Ärendet

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollare träsk.

Målet med projektet är ett attraktivt bostadsområde i ett läge med såväl goda kommunikationer som närhet till naturområde med goda rekreativmöjligheter.

All tillkommande bebyggelse i planområdet ska ha en sammanhållen arkitektur och färgsättning, vilket redovisas i till planen hörande gestaltningsprogram.

Detaljplaneområdet ingick i detaljplaneprogrammet för Tollare som godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Synpunkter på detaljplanen har inkommit från enheten Trafik- & Väg, enheten Park & Natur samt enheten Va & Avfall. Dessa synpunkter har sammanställts i tjänsteskrivelsens bifogat förslag till yttrande från Tekniska nämnden.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Handlingar i ärendet

Teknik- & stadsbyggnadsstaben 2010-02-02

Bilaga Försrag till yttrande

Bilaga Samrådshandling

Bilaga Illustrationsplan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Tekniska nämnden
16 Februari 2010

Forts § 28

Protokollsanteckning

Hans Peters (C) inkom med följande protokollsanteckning;

"Centerpartiet anser att exploateringsgraden är för hög i Tollare och att naturreservatsområdet blir för litet. Detta framfördes bla. i kommunfullmäktige i samband med att gränserna för naturreservatet fastställdes. Centerpartiets reserverade sig mot det beslutet.

Denna detaljplan omfattar 80 nya bostäder på östra sidan om Skurubron. Denna plan, tillsammans med andra utbyggnader i Nacka och inte minst i Värmdö kommun, kommer att öka trycket ytterligare på den befintliga Skurubron. Även om en ny bro blir verklighet år 2017 betyder det ytterligare sju år med allt sämre framkomlighet över Skurusundet."

Pyret Due Hedlund (S) inkom med följande protokollsanteckning;

"Vi förutsätter att exploateringen startar först när Skurubroeländet är löst. Innan dess tål Boo inte den ökade trafik som denna bebyggelse medför."

Birgitta Rasmussen (v) inkom med följande protokollsanteckning;

"Vänsterpartiet är tveksam till att bygga i området då det inkräktar på naturmark. Behovet av hyresrätter i Nacka är stor. Vid nybyggnation bör därför en stor andel vara hyresrätter. "

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Yttrande

2010-02-16

TN 2009/643 214

KFKS 2007/175 214

R1209.3007

H2510.2010

Till

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1,
Tollareängen i Boo**

Tekniska nämnden lämnar följande synpunkter

Trafik- och Väg

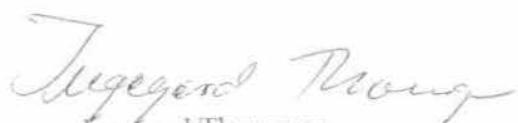
- Gångbanan utmed den allmänna gatan ska ha en bredd på minst 2,5 m inklusive sidoområde.
- Allmänna belysningar ska kunna stå på kommunal mark utan att inskränka på allmänna gångytör.
- Detaljplanen ska medge vinterunderhåll på den kommunala lokalgatan.

Avfall

- Under rubriken Teknisk försörjning, Avfall i planbeskrivningen finns följande text ”Byggnader för områdets avfallshantering planeras i anslutning till lokalgatan där tillräckligt utrymme finns för en sopbil.” I gestaltningsprogrammet framgår det att radhusens avfallshantering ska lösas med gemensamma sopkärl på kvartersmark i anslutning till vändplatsen vid torgbildningen. Avfallsenheten förutsätter att även punkthusens avfallshantering placeras i anslutning till lokalgatan och vändplatsen. Att undvika att sopbilen kör in i bostadsområdet är en mycket bra lösning. Avfallsutrymmet bör ha egen entré och nära till uppställningsplats för sopbilen. Avståndet mellan soputrymmet och stannstället för sopbilen bör inte vara längre än 10 meter.
- Hämtfordon för avfall är normalt 2,5 meter breda och har en höjd på 3,5 meter. Längden varierar med storleken på lastutrymmet och typ av lastanordning. I allmänhet ligger längden på mellan 7 och 9,5 meter. För tömning av kärl och pålastning av container behövs en fri höjd på ca 5 meter.
- Backning bör alltid undvikas på grund av olycksrisken. För bilar med en längd på 8 meter behövs en vändyta med diametern 18 meter samt en hinderrfri remsa på ca 1,5 meter.
- Körytor för ovan beskrivna 8-meters bil dimensioneras för en totalvikt på 18 ton. Anvisningar om tekniskt utförande finns hos Vägverket.

Vatten och Avlopp

- Av planbeskrivning framgår att markföröreningar finns inom planområdet varför, det i samma handling står att lokalt omhändertagande av dagvatten är olämpligt. I detaljplaneritning står det dock att dagvatten inom kvartersmark skall så långt som möjligt infiltreras lokalt. Denna mening står i rakt motsats med beskrivningen i planbeskrivning. Det bör förtydligas att det är lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration som är olämpligt och att mening en i detaljplaneritning ändras till exempelvis "Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark skall tillämpas där så är möjligt".
- Eventuellt behov av oljeavskiljare sker i samråd med VA-enheten.
- Förtydliga, under ekonomiska frågor, att debitering av anläggningsavgift sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättad i gatan och när anläggningen är godkänd och kan tas i drift.



Ingegerd Thorngren
Ordförande
Tekniska nämnden



Dag Björklund
Teknik- och fastighetsdirektör

§ 6

Dnr KUN 2009/47

**Yttrande över förslag till detaljplan för del av Tollare 2:2
samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo**

Beslut

Kulturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen, i Boo, med tillägget att det bör planeras för en konstnärlig gestaltning på den planerade förskolefastigheten.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Den aktuella detaljplanen gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk som ingår i föreslaget Tollare naturreservat. Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola. Kulturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för del av Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen, i Boo, med tillägget att det bör planeras för en konstnärlig gestaltning på den planerade förskolefastigheten.

Handlingar i ärendet

Kultur- och utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2010-01-29

Detaljplan för del av Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen, i Boo

Beslutsgång

Kulturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan i enlighet med Kultur- och utbildningsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2010-01-29

Dnr KUN 2009/47

Kulturnämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Förslag till beslut

Kulturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen, i Boo, med tillägget att det bör planeras för en konstnärlig gestaltning på den planerade förskolefastigheten.

Sammanfattning

Den aktuella detaljplanen gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk som ingår i föreslaget Tollare naturreservat. Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola. Kultur- och utbildningsenheten föreslår att nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för del av Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen, i Boo, med tillägget att det bör planeras för en konstnärlig gestaltning på den planerade förskolefastigheten.

Ärendet

I november 2006 godkände kommunstyrelsen programmet för Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet ligger till grund för det fortsatta detaljplanearbetet och detta detaljplaneförslag är den fjärde plan- och utbyggnadsetappen, av fem planerade etapper, inom ramen för programområdet.

Kulturnämnden har tidigare lämnat in yttranden över delplanerna 1a och 1b (Dnr KUN 2007/38 och KUN 2007/44). Enligt Nacka översiktsplan 2002 ingår planområdet som område för natur och föreslås för naturreservat. Tollare träsk med angränsande områden norr och väster om sjön ingår i ett principbeslut om inrättande av naturreservat.

Den aktuella detaljplanen gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk som ingår i föreslaget Tollare naturreservat. Planområdet omfattas inte av något riksintresse. I den flacka delen av planområdet och österut har det fram till 1970-talet tippats sprängsten, schaktmassor och dylikt. Tippen är i huvudsak täckt och bevuxen med gräs. Planområdet används i dag för promenader och rekreation.

Kultur- och utbildningsenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt 08-718 92 35
Mobil 070-431 92 35
Fax 08-718 91 16

E-post
anna.hornsten@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola. Den skogsbevuxna höjden kommer att planläggas som naturmark och ingå i Tollare naturreservat. I det föreslagna naturreservatet planeras gångstigar nära planområdet som förbinder naturområden och stadsdelsbebyggelsen i Tollare.

Synpunkter

I det kulturpolitiska programmet betonas en kreativ och god yttre och inre livsmiljö. Där betonas även kulturarven och att samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. I dialogen med bl.a. ungdomar och övriga medborgare i Nacka, som genomfördes inom ramen för projektet Öppna konsten, framkom att skolor och förskolor är prioriterade platser för konst. Den föreslagna visionen för kommunens arbete med konst är att den öppna konsten ska bjuda in, beröra och berika människor och mötesplatser. Det innebär bl.a. att konsten ska berika barns och ungas utomhusmiljöer. Detta ligger helt i linje med kommunens kulturpolitiska programförklaring. I den fortsatta planeringsprocessen bör även entréer till naturreservatet utredas för konstnärliga gestaltning, vilket kan utgöra en del av den planerade lekmöjligheten i området. Kultur- och utbildningsenheten ser positivt på att materialval och färgsättning av den planerade bebyggelsen harmonierar med den omgivande naturen.

I planen tillgodoses trafikfrågorna, inklusive kollektivtrafiken, vilket enheten ser positivt på med anledning av att barn och ungdomar bör ha så goda förutsättningar som möjligt att ta del av kommunens kulturutbud på egen hand. Kultur- och utbildningsenheten har inte några ytterligare synpunkter och föreslår därmed att nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för del av Tollare, 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen, i Boo, med tillägget att det bör planeras för en konstnärlig gestaltning på den planerade förskolefastigheten.



Anna Hörnsten
Kulturexpert

Bilaga

Detaljplan för del av Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen, i Boo

Nacka kommun

Sammanträdesprotokoll

11 (16)

Utbildningsnämnden
11 februari 2010R 1209.2010
H 2309.2010

§ 6

Dnr UBN 2009/134

47.

Yttrande över förslag till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo.**Beslut**

Utbildningsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneprogram för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, utifrån den aspekt som nämnden har att bevaka.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollare träsk. Detaljplaneområdet ligger i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petri skola. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk.

Detaljplanen möjliggör en förskolebyggnad i två våningar med en kapacitet för cirka 80-100 barn. Förskolan föreslås placeras i vinkel med fasader mot Sockenvägen och lokalgata i området. Entrén planeras på gården i anslutning till förskolans parkering. Inlastning av varuleveranser sker från lokalgata i väster där lastficka ordnas. Förskolebyggnaden föreslås liksom radhusen ha träfasader och en färgsättning som ansluter till naturen.

Utbildningsnämndens synpunkter

I föreliggande detaljplan har hänsyn tagits till det kommande behov av förskoleplatser. Behovet av skolplatser är tillgodosett i området.

Handlingar i ärendet

Kultur- och utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2010-01-17

Yrkanden

Magnus Bergman yrkar för Moderaterna bifall till Kultur- och utbildningsenhetens förslag att tillstyrka planförslaget. I detta yrkande instämmer Ola Karlsson för Socialdemokraterna och Kjell Tormod för Folkpartiet.

Ziad Odesson yrkar för Miljöpartiet att planförslaget ska avslås.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Utbildningsnämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo.

Förslag till beslut

Utbildningsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneprogram för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, utifrån den aspekt som nämnden har att bevaka.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med cirka 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollareträsk. Detaljplaneområdet ligger i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petri skola. I norr gränsar området till Eknäs och i öster till området kring Tollareträsk.

Detaljplanen möjliggör en förskolebyggnad i två våningar med en kapacitet för cirka 80-100 barn. Förskolan föreslås placeras i vinkel med fasader mot Sockenvägen och lokalgata i området. Entrén planeras på gården i anslutning till förskolans parkering. Inlastning av varuleveranser sker från lokalgata i väster där lastficka ordnas. Förskolebyggnaden föreslås liksom radhusen ha träfasader och en färgsättning som ansluter till naturen.

Kultur- och utbildningsenhetens synpunkter

I föreliggande detaljplan har hänsyn tagits till det kommande behov av förskoleplatser. Behovet av skolplatser är tillgodosett i området.

Kristina Heuman
Controller

Kultur- och utbildningsenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt 08-718 78 02
Mobil
Fax 08-718 91 16

E-post
kristina.heuman@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

HANDIKAPPRÅDET
Nacka kommun

Samrådsyttrande
2010-01-17
Dnr KFKS 2007/175 214

NACKA KOMMUN

2010-01-21

Till
Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden
Planenheten
Nacka kommun

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo

Planförslaget visar bostadsbebyggelse intill och norr om Sockenvägen inom ett område som i Nackas översiksplan 2002 föreslagits för naturreservat.

Hyreshusbebyggelse i fyra våningar förläggs så nära Sockenvägen att de ej klarar den bullernorm som kommunen tillämpar.

Planenheten föreslår att avsteg från normen bör kunna göras eftersom området är välförslört med kollektivtrafik (!). Hastighetsbegränsning till 30 km/tim råder här på Sockenvägen.

Handikapprådet noterar att kommunen ofta godtar avsteg från bullernormen och att hyreshus skall utgöra bullerskydd för lägre bostadsbebyggelse. Tystnad är i dagens samhälle en bristvara och rådet är orolig för att kommunen håller på att skapa en andra klassens bostadsbebyggelse i form av hyreslägenheter som är utsatta för hälsofarligt buller och vars bostadsrum endast kan öppnas mot skuggiga väderstreck.

Det kan förväntas att lägenheterna i dessa utsatta hus kommer att bebos av i viss utsträckning äldre och därmed också handikappade personer som ofta är häinvisade till en inomhusstillsvaro. Särskilt personer med nedsatt hörsel är känsliga för buller.

Handikapprådet anser att det vore bättre att flytta hyreshusen till den inre delen av kvarteret och att lägga radhusen, som dessutom är lättare att skydda mot bullret, närmare vägen.

Handikapprådet föreslår Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden att återremittera planärendet till Planenheten för omarbetning i enlighet med vad som ovan sägs.

Boo hembygdsförening

Saltsjö-Boo 19/1 2010

NACKA KOMMUN

910 - 01- 22

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
KFKS 2007/175214
Planenheten
Nacka kommun

131 81 NACKA

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun.

Boo hembygdsförening har inga speciella synpunkter på planen enl. ovan. Dock förutsätter vi att inga ytterligare ingrepp företages i det planerade naturreservatet och att de promenadstråk som nu finns i det föreslagna naturreservatet och vid Tollare tråsk bevaras.

För Boo hembygdsförening
Plangruppen

Clas Erik Eriksson

Clas-Erik Erikson



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN
Avdelningen för planfrågor
Jakob Sahlén
08-785 44 35

BILAGA 6
252

SAMRÄDSYTTRANDE

Datum
2010-02-03

Beteckning
4021-09-87895

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
KFKS 2007/175 214
Planenheten
Nacka kommun
131 81 NACKA

NACKA KU 2010-02-04
Dnr
Del
R1209, 2007

Förslag till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Ett förslag till detaljplan, upprättat i november 2009, har inkommit till Länsstyrelsen för synpunkter.

Planarbetet syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollare tråsk.

Länsstyrelsens synpunkter

Förurenad mark

I miljöredovisningen anges att Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inte är lämpligt i områden där förureningar påträffats.

För att ett område ska kunna anses lämpligt att bebygga med bostäder bör sanering ske till nivå för känslig markanvändning. På plankartan återfinns en bestämmelse om att marken ska saneras. Länsstyrelsen anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelse som närmare säkrar att marken uppfyller kraven till en för bostäder acceptabel nivå.

Buller

Enligt bullerutredningen utsätts två av flerbostadshusen närmast Sockenvägen för bullernivåer över riksdagens riktvärden för trafikbuller. Kommunen gör bedömningen att avsteg från riktvärdena bör kunna tillämpas då området har god tillgång till kollektivtrafik. Länsstyrelsen har utifrån nuvarande underlag ingen anledning att göra någon annan bedömning.

Klas Klasson
Arkitekt

Jakob Sahlén
Planhandläggare

Kopia: PL (JS, KK, CS) Ms (BS) Akt+Pärm

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
KFKS 2007/175 214
Planenheden
Nacka kommun
131 81 Nacka

Kopia:
Länsstyrelsen

Detaljplan för Tollare 2:2 samt dela v Tollare 5:1, Tollareängen i Boo inom Nacka kommun

Rubricerat ärende har inkommit till Vägverket Region Stockholm för samråd.
Detaljplanen utgör den tredje av de totalt fem delplaner för Tollareområdet. Denna
delplan syftar till att möjliggöra cirka 500 lägenheter i form av flerbostadshus och
småhus söder om Sockenvägen i sydvästra Boo. Vägverket yttrar sig som väghållare
för Värmdöleden, länsväg 222, samt som sektorsansvarig myndighet för
vägtransportsystemet.

Vägverket tar i samarbete med kommunen för närvarande fram en arbetsplan för en
ny västgående pafart vid Björknäs. Pafarten är en etappåtgård, i avvaktan på en ny
bro, med syfte att förbättra den besvärliga situationen över Skurusundet avseende
trafiksäkerhet och framkomlighet.

Det har tidigare konstaterats att en utbyggnad av hela Tollareområdet kräver en
förbättring av befintlig infrastruktur kring Skurubron. Vägverket anser därför att ett
övergripande avtal behövs som reglerar genomförandet av den nya rampen. Avtalet
ska vara undertecknat mellan kommunen och Vägverket innan delplanerna antas.

Med vänlig hälsning



Lotten Lindmark



AB
Storstockholms
Lokaltrafik

Trafikenheten
Planering

1(2)

Datum
2010-02-01

Identitet
SL-2009-117350
SL-2009-117367

Vår referens
Helena Sandberg
helena.sandberg@sl.se
08-686 1425

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
KFKS 2007/175 214
Planenheter
Nacka kommun
131 81 Nacka

Er referens
KFKS 2007/175 214

NACKA KOMMUN

2010 -02- 04
Dnr.

R 1209.2007
H 2638.2010

Granskningsyttrande över detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Nacka kommun har översänt rubricerad detaljplan till AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med ca 80 bostäder i flerfamiljshus och radhus samt en förskola inom den flacka delen av planområdet. Naturmarken inom planområdet ska ingå i det föreslagna naturreservatet för Tollare träsk.

Efter granskning har SL följande yttrande på förslaget.

Det är positivt att kommunen exploaterar områden i närheten av befintlig kollektivtrafik. Hållplatser finns inom rimliga gångavstånd från planområdet.

SL förutsätter att kommunen anlägger tillgänglighetsanpassade gång- och cykelvägar till SL-trafiken.

I planbeskrivningen (sidan 7) står följande:

Bullerstudier visar att de två flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer över de riklinjer kommunen tillämpar. På grund av att området är välförslit med kollektivtrafik bedöms avstegsfall A kunna tillämpas. Samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida för minst hälften av boningsrummen och en tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall A innebär att avsteg görs från riktvärdena för att innehålla maximal ljudnivå 70 dB(A) max samt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfallen är avsedda för Stockholmsregionens centrala delar och i tätorter i länet som trots bullerutsatt läge är lämpliga för bebyggelse pga. kommunikationer och infrastruktur. I dessa lägen kan SL acceptera avsteg – men i detta fall anser SL att uteplatsen för ett flerbostadshus ska vara en balkong som hör till bostaden och inte en uteplats någonstans på tomtens.

Postadress	Leveransadress	Telefon vx	E-post	Bankgiro
AB Storstockholms Lokaltrafik 105 73 Stockholm	Lindhagensgatan 100 Godsmottagningen 112 51 Stockholm	08-686 1600 Fax 08-686 16 06	registrator@sl.se Internet sl.se	5215-0384 Plusgiro 5 36 36-7 Org.nr 556013-0683
Besöksadress				
Lindhagensgatan 100 Thorildsplan/Stadshagen				



AB
Storstockholms
Lokaltrafik

Trafikenheten
Planering

2(2)

Datum
2010-02-01

Identitet
SL-2009-117350
SL-2009-117367

Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Därför bör även störningar från tung trafik belysas i bullerutredningarna till detaljplanerna. SLs erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. För de bostäder som vetter mot Sockenvägen där buss trafikerar ska utformning av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Med vänliga hälsningar

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sara Bergendorff".
Sara Bergendorff
Gruppchef Trafikplanering



Polismyndigheten i Stockholms län

Nacka Pmd
Närpolisen Nacka
Länninge_Joakim
Kom
08-4016110

BILÄGA 9
256

YTTRANDE

Datum
2010-02-01

Miljö/Stadsbyggnadsnämnde
Planenheten
Nacka Kommun

NÄRICA-KLÄMUN

1 (1)

2010-02-25

Dnr

Dat

Diarie nr (åberopas vid korresp)
AA-036-96054-2009

F 1007-2010

H 2040 2010

Samråd Tollare 2:2 samt 5:1

Närpolisen Nacka har tagit del av ärendet och har ej erinran.

Nacka 10-02-01

Joakim Länninge/Npo C

Seligson Lena

Från: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN)
Skickat: den 5 februari 2010 15:07
Till: Registrator Plan
Ämne: VB: Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo i Nacka kommun Dnr KFKS 2007/175 214

ActNumber: H1905.2010
CaseNumber: R1209.2007

Hej

Något för Er.

Med vänliga hälsningar

Amanda Bartak
Gruppchef/Registrator
Kommunarkiv och Registratur
Kontaktcenter
Nacka kommun

Tfn 08-718 78 84
Fax 08-718 91 15
Mobil 070-431 78 84
Adress Nacka kommun, 131 81 NACKA
Fakturaadress Nacka kommun, ansvar (27000)
Box 50546, 202 50 Malmö
E-post amanda.bartak@nacka.se
www.nacka.se

Från: RES Planarendehantering [mailto:RES.Planarendehantering@fortum.com]
Skickat: den 5 februari 2010 14:41
Till: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN)
Ämne: Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo i Nacka kommun Dnr KFKS 2007/175 214

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo i Nacka kommun Dnr KFKS 2007/175 214

AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad ("Fortum Värme") har erhållit rubricerat förslag till detaljplan för yttrande.

Fortum Värme får till remissens besvarande anföra följande.

Avseende distributionsanläggningar för fjärrvärme - Inom detaljplanområdet finns befintliga fjärrvärmelದningar vilka kan beröras om planförslaget genomförs. Vi deltar i kontinuerlig ledningssamordning i området. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar eller säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt krävs samordningsmöten på ett tidigt stadium. Åtgärder i Fortum Värmes distributions anläggningar utförs av Fortum Värme efter beställning och bekostas enligt gällande avtal.

Avseende distributionsanläggningar för fjärrkyla och stadsgas har vi ingen erinran.

Vänligen

Elisabeth Kellén

Ekonomi/Juridik

FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD AB

www.fortum.se

115 77 Stockholm

Tel: +46 (0)8 671 88 02

Mobile: +46 (0)70 550 74 20

E-mail: elisabeth.kellen@partners.fortum.com



Naturskyddsföreningen

Nacka

9406

– 2256.2010
R 1209.2007

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KFKS 1997/175 214

Planenheten

Nacka kommun

131 81 Nacka

**Yttrande över förslag till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1,
Tollareängen i Boo, Nacka kommun.**

- Detaljplanen strider mot översiktsplanen och länsstyrelsens program Aldrig långt till naturen
- Ängen utgör en viktig miljö för flera av de rödlistade och regionalt skyddsvärda insekter som förekommer i Tollares ekhagar och skogar samt hyser åtminstone en rödlistad fjärilsart(sexfläckig bastardvärmare)
- Ängen är ett mycket viktigt rekreativsområde för de närboende och skolor/förskolor.
- Ängens värden, både för natur och rekreation, kommer att påverkas mycket negativt om planen genomförs.
- Detaljplanen är inte satt i sitt sammanhang med de andra planerna i Tollare
- Miljöredovisningen belyser inte på ett adekvat sätt konsekvenserna av planförslaget
-

Allmänt

Nacka Naturskyddsförening vill i första hand att detaljplanen inte genomförs och att området införlivas i Tollare naturreservat, i andra hand att den omarbetas så att en större del av ängen kan lämnas obebyggd.

Vi anser inte att Sockenvägen ska bli en "stadsgata" med hus längs med vägen. Det har tidigare uttryckts att detta är för att öka tryggheten, ett argument vi finner löjeväckande och något som de boende i området avfärdar bestämt.

Samhället måste planeras för kraftigt minskade utsläpp och minskad biltrafik. Ett led i en sådan planering, och i strävan att minska bilinnehavet, är att sänka parkeringstalen. Biltrafiken är oerhört utrymmeskrävande, stora markarealer asfalteras och naturområden hotas av en ständigt ökande biltrafik och bullret ökar i bebyggda områden med hälsorisker som följd. I detta fall skulle man kunna pröva att minska antalet parkeringar och vägar i planområdet så att en mindre markyta behöver tas i anspråk.

Översiktsplanen och länsstyrelsens program Aldrig långt till naturen

I Nackas översiktsplan från 2002 är planområdet markerat som naturområde och föreslås ingå i naturreservat Tollare. Detaljplaner får inte gå emot vad kommunen redovisat i översiktsplanen, utan att motivera skälen till varför man går emot. Någon sådan motivering finns inte angiven i handlingarna.

Tollareområdet finns dessutom med i Länsstyrelsens program Aldrig långt till naturen. Där redovisas områden med tätortsnära natur som bör skyddas som naturreservat. Stora delar av den planerade bebyggelsen i Tollareområdet ligger inom det område som både i kommunens översiktsplan är grönområde och i Länsstyrelsens program föreslås som reservat – till dessa delar hör hela området för detaljplan Tollareängen.

Naturvärden

I Naturvärdesinventering Tollare(Tomas Fasth, Pro Natura) har större delen av Tollareängen klassats som naturvärdesklass 4, mättliga naturvärden, på en 4-gradig skala där 1 är högsta naturvärde. Den västligaste delen av ängen är bedömd som naturvärdesklass 3, utvecklingsmark och beskrivs som bryn på våt mark bestående av vide.

Längs med den norra kanten av ängen förekommer brynetvegetation med taggbuskar och bärande träd. Bryn är alltid viktiga miljöer för en mängd djur- och växter. I naturvärdesinventeringen står att *"Om gräsvegetationen slås/bränns av och vegetationen tas bort kan på sikt artrikedomen i grässvälven öka och dess värde för pollenbesökande steklar och skalbaggar öka i motsvarande grad. Av samma anledning bör brynetvegetation tillåtas utvecklas och breda ut sig där bryn saknas. Buskage ute på gräsmarken är bra barnkammare för blivande efterträdare till ekarna."* Av detta framgår att även om området klassats inom de två lägsta naturvärdeklasserna så finns det naturvärden som kan utvecklas ytterligare med rätt skötsel. Vi vill här framförallt lyfta fram ängens betydelse för pollen- och nektarätande insekter.

Skogen norr och väster om den föreslagna bebyggelsen är klassad som naturvärde av Skogsstyrelsen. I naturvärdesinventeringen har skogen bedömts som klass 2, värdekärna.

I planområdets sydöstra del ingår en del av en nyckelbiotop. Området är i naturvärdesinventeringen klassat som högsta naturvärde, klass 1, värdekärna av nyckelbiotopklass. Det området bedöms i naturvärdesinventeringen *"utgöra centrum av eklandskapet kring Tollare och bör utgöra det blivande naturreservatets viktigaste värdekärna."*

Tollareängen hyser några rödlistade och regionalt skyddsvärda arter/signalarter. Sommaren 2008 har vi observerat den rödlistade fjärilen sexfläckig bastardsvärmare(Zygaena filipendula) och 2009 sågs flera exemplar av ädelguldbagge(Gnorimus nobilis). Båda arterna är klassade som missgynnade, hotkategori 4. Ädelguldbaggen lever som larv i de mulmrika håligheterna i gamla ekar medan den som fullbildad skalbagge behöver blommor eftersom den lever på pollen. Den föredrar fläderblommor och älggräs. Detta gör att ingreppen i brynen och på Tollareängen kan försämra dess livsbetingelser i Tollare. Det är också många andra arter som behöver blomrika marker och bryn för sin överlevnad.

Under sommaren 2008 sågs också signalarten myskbock på Tollareängen och dess larvgångar kan ses på sälgar i området. Även den äter pollen och behöver blomrika marker, förutom gamla sälgar, för sin överlevnad. Sommaren 2009 observerades också bålgeting(Vespa crabro) som tidigare var rödlistad och nu ska betraktas som regionalt skyddsvärd.

Vi har också observerat att Tollareängen har ett rikt insektsliv med bl.a. vildbin. Vi kan dock inte säga vilken eller vilka arter men det går generellt väldigt dåligt för vildbinen bl.a. eftersom det öppna landskapet växer igen.

Dessa arter är dock mycket svåra, för att inte säga helt omöjliga, att observera annat än under sommartid. Naturvärdesinventeringen gjordes mellan november och februari 2007-8. Inte undra på att inga hotklassade arter påträffades på Tollareängen!

Rödlistade arter samt signalarter är inrapporterade på artdatabankens småkrypsportal.

Det är inte bara insekter som behöver både skog och äng under sin livscykel, även fåglar och andra djur är beroende av flera olika naturtyper om de ska kunna överleva. I Tollare förekommer t.ex. kattuggla som har sina bon i hålekar men behöver också ängsmark för att jaga smågnagare.

Med tanke på att den lilla ängsmark som blir kvar kommer att utsättas för ett stort tryck, från inte bara de som idag utnyttjar ängen utan också de framtida invånarna i Tollare, så kommer inte ängen att kunna upprätthålla sina biologiska värden. Till detta ska också tilläggas att en hundrastgård planeras på Tollareängen vilket ytterligare krymper arealen ängsmark.

Miljöredovisning

Landskapsbild

I miljöredovisningen sägs att förslaget inte bedöms påverka landskapsbilden negativt eftersom husen inte sticker upp över skogen på höjden norr om föreslagen bebyggelse. Vår uppfattning är att landskapsbilden påverkas betydligt och då framförallt från Sockenvägen. Detta visas också tydligt på sid. 7 i gestaltningsprogrammet. Där man idag har utsikt över ängs- och buskmarker så kommer man istället att se hus. Påverkan på landskapsbilden borde redovisas mer utförligt.

Natur

Vi tycker att det är bra att intressant natur på kvartersmark ska skyddas genom en skarp och tydlig bestämmelse om att mark och vegetation ska bevaras inom dessa områden, även om vi helst inte ser någon bebyggelse alls på Tollareängen.

Det sägs att några hotklassade växter eller djur inte finns i området enligt naturreservatsutredningen. Detta är inte så konstigt då den utfördes under nov-feb 2007-8. Detta faktum borde rimligen ha nämnts i miljöredovisningen. Se ovan om vilka arter som vi har observerat på Tollareängen.

Det sägs också att natur av naturvärdesklass 3 säkerställs som allmän plats ”natur” i planförslaget. Detta är helt felaktigt. Det område som har naturvärdesklass 3 är den västligaste delen av Tollareängen. Den blir helt exploaterad enligt planförslaget. Vidare kan man läsa att ”*dessa områden ingår även i det av kommunen beslutade naturreservat Tollare*”. Detta är också felaktigt.

Vi ställer oss mycket frågande till hur sådana felaktigheter kan förekomma i en miljöredovisning. Vi får tyvärr känslan av att korrekta, utförliga och väl underbyggda miljöredovisningar inte är något som Nacka kommun prioriterar.

Att en nyckelbiotop skär in i planområdets sydöstra del är inget som nämns i miljöredovisningen. Även om det området föreslås som naturmark i planen där vegetationen ska sparas bör det ändå redovisas att bebyggelse planeras alldeles intill en nyckelbiotop. Vi menar också att bebyggelsen kan skada värdena även om man inte går in i själva nyckelbiotopen. Ekarna behöver mycket utrymme för både kronor och rötter samt solbelysta stammar så omkringliggande hus kan påtagligt försämra värdena i ett sådant område. Om den föreslagna förskolan skadar nyckelbiotopen eller inte kan vi inte med säkerhet säga men vi anser att man bör undvika bebyggelse alldels intill nyckelbiotoper.

Den föreslagna bebyggelsen tar ungefär halva ängen i anspråk. Den kvarvarande ängsmarken riskerar att slitas och utsättas för störningar när en mindre areal ska utgöra rekreativt område för en kraftig ökande befolkning i närområdet.

Rekreation

Här kan man läsa att en ”*mindre allmäntillgänglig bollplan finns strax söder om Sockenvägen*”. Detta är korrekt i dagsläget men det nämns ingenting om att det området föreslås bebyggas i senare etapper av Tollareexploateringen. Detta är tyvärr typiskt för miljöredovisningarna i Tollare. De olika delplanerna sätts inte i samband med varandra och den totala påverkan på natur- och miljö liksom rekreativmöjligheter redovisas inte.

Det sägs att det finns goda förutsättningar för näurrekreation/promenader i området och att en utbyggnads innebär en viss negativ påverkan på rekreativstråk i Tollare. Vi håller med om det sistnämnda men vi anser att planförslaget medför en stor negativ påverkan på rekreativmöjligheter för de omkringboende. I planbeskrivningen står att ”*området används idag för promenader och rekreation*”. Vi hävdar att Tollareängen är mycket viktig för rekreativmöjligheterna för de som bor i närområdet och att Tollareängens betydelse inte adekvat redovisas varken i planförslaget eller i utredningen om rekreativvärden i Tollare (underlag till naturreservat). Så som analysen gjorts i utredningen faller Tollareängen bort p.g.a. att området störs av Sockenvägen. Så här står det i utredningen: ”*Området väster om Tollare träsk ligger delvis stört i förhållande till Sockenvägen och är delvis stört genom påverkan av tippverksamhet. Trots att det uppfyller avståndskriteriet bedöms det därför inte kunna betraktas som en värdekärna*”.

Utredningen visar på ett mycket bra sätt vilka skogsområden som ger mest ”skogskänsla” och känsla av orördhet m.m. Men det innebär att den typen av aktiviteter som Tollareängen inbjuder till inte fångas upp alls. Inte minst är området viktigt för de skolor och förskolor som finns i närområdet. Eftersom bebyggelsen tar ungefär halva ängen så blir det inte mycket rekreativt område kvar. I synnerhet inte om de övriga Tollareplanerna fullföljs och befolkningen ökar med några tusen personer i området. Detta är något som borde belysas mer utförligt i miljöredovisningen.

Vi menar att Tollareängens funktion som rekreativt område kommer att kraftigt försämras om detaljplanen genomförs.

Bättre konsekvensanalyser

Vi tycker att detaljplaner måste genomgå mycket bättre konsekvensanalyser än vad som är fallet idag. De bör exempelvis visa klimatpåverkan i livscykelperspektiv, trafikkonsekvenser, tillgång till grönområden, påverkan på ekosystemtjänster, hur de förhåller sig till de nationella och regionala miljömålen samt att varje plan sätts i ett större sammanhang avseende dessa och andra faktorer.

Naturskyddsföreningen i Nacka genom

Ronny Fors

2010-02-10



NACKA KOMMUN	
2010 -02- 26	
Dnr	KFKS 2007/175
Dpl	214

Saltsjö-Boo den 25 februari 2010.

R 1209 2007
H3919. 2010

Boo Miljö- och Naturvänner

c/o Margaretha Josefson
Liljekonvaljens väg 55
132 45 Saltsjö-Boo. Tel. 08 – 715 15 36

Till Nacka kommun
Planenheten
131 81 Nacka

**Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1,
Tollareängen i Boo, Nacka kommun.**

Sammanfattande synpunkter och krav.

Helst ser vi att ingen exploatering alls sker av Tollareängen, som är ett viktigt rekreationsområde och enligt gällande Översiktsplanen ska vara naturområde.

Vi motsätter oss bestämt bebyggelse i sydöstra delen av detaljplanen, som enligt skogsstyrelsen är klassat som nyckelbiotop och hörande till det centrala ekområdet i Tollare.

Detaljplanen sätts inte i sitt sammanhang med övrig exploatering av hela Tollareområdet, som förutom denna plan omfattar närmare 900 bostäder.

Inledande synpunkter

Detaljplan Tollareängen sätts inte i sitt sammanhang med den stora exploateringen av större delen av Tollare grönområde.

Startpromemorian för Tollareängen som godkändes av KS i januari 2008 anger 70 bostäder, medan den nu framlagda detaljplaneprogrammet anger 80 bostäder. Även denna mindre

detaljplan har tillåtits svälla över på samma sätt som detaljplanerna inom NCC:s område. Den totala exploateringen är nu uppe i närmare 1000 bostäder – från att 650-700 bostäder angivits för de första planerna inom NCC:s mark. Hela denna ökning – en liten bit i taget – vilseleder remissinstanser och allmänhet liksom politiker.

Under planarbetets gång – efter godkännande av ovan två nämna dokument – har en förändring skett när det gäller placeringen av bebyggelsen på Tollareängen. Det är positivt att den har förskjutits bort från ekskogsområdet, som har höga naturvärden – klassat av Skogsstyrelsen som Naturvärde (=nära nyckelbiotop). Man har här respekterat Naturvärdesutredningen och området är inlagt i Tollare Naturreservat. Nuvarande placering av bebyggelsen kommenteras närmare utifrån Miljöredovisningen.

Miljöredovisningen.

Naturvärden.

Det är häpnadsväckande att Nacka kommun inte håller sig å jour vad gäller skogsstyrelsens klassning av Nyckelbiotoper och Naturvärden. Man konstaterar att inga hotklassade växter eller djur finns, enligt naturvärdesutredningen vintern 2007 – 2008 inom områden föreslagna för bebyggelse. Vad man inte noterat är Skogsstyrelsens nyckelbiotopklassning av ett mindre område i sydöstra delen av detaljplanen. (**Bil. 1.**) Området hör till det centrala i ekområdet i Tollare. Men dess västra spets har lagts in som förskolans lekområde.

Tollareängen beskrivs (i Planbeskrivningen) som ett flackt gräsbevuxet område, delvis bestående av en gammal tipp. Det stämmer att här har för ett antal decennier sedan tippats massor, men även ett sådant område har möjlighet att över tid återämta sig. Det är inte enbart gräs, som växer på ängen. Särskilt i brynen och i de små öarna med mindre träd och buskar finns en ganska rik flora av olika blommade arter, i sig själva värdefulla, men också viktiga för olika fjärilar och insekters behov av nektar.

Någon systematisk inventering sommartid har inte gjorts. Eftersom naturvärdesutredningen gjordes vintertid kunde ingen rättvisande bedömning av floran och fauna göras. Dock har – vid besök – Ronny Fors, Naturskyddsföreningen, sommaren 2008 observerat den rödlistade fjärilen sexfläckig bastardsvärmare (*Zygaena filipendula*) och sommaren 2009 flera exemplar av ädelguldbaggen (*Gnorimus nobilis*), båda arterna rödlistade (NT). Dessutom observerade Ronny Fors sommaren 2008 signalarten myskbock på Tollareängen liksom sommaren 2009 bålgeting (*Vespa crabro*) tidigare rödlistad och nu bedömd som regionalt skyddsvärd. De rödlistade arterna och signalarter är rapporterade till artdatabanken.

Konstateras kan att miljöredovisningen inte korrekt återgivit de klassningar (1-4) som gjorts i Naturvärdesutredningen. Man har helt missat klass 1 (bedömd som nyckelbiotop redan här) i sydöstra delen av detaljplanen. Vidare stämmer det inte att ett område klass 3 säkerställts som allmän plats ”natur” i planförslaget. Här finns i verkligheten bebyggelse planerad och området ingår inte i Naturreservatet – om man jämför Beslutskartan i naturreservatsärendet.

När det gäller skydd av natur är det positivt att två bergklackar i sydväst resp. sydost har beteckningen n med högsta skyddsdefinition ("befintlig mark och vegetation ska sparas") men ska höra till kvartersmark – ej allmän platsmark. Det östra området är nyckelbiotop enligt Skogsstyrelsens klassning. Märkligt är att området på illustrationsplanen är angivet som hörande till förskolan. Här skärs alltså en nyckelbiotop av och läggs in som lekplats för en förskola. Hur lätt är det att spara befintlig vegetation på en förskola? På kort tid kommer naturligtvis marken att vara helt nersliten och många av ekarnas grenar avbrutna eller kanske efter föräldrakrav nedsågade. På detta sätt blir bestämmelserna urholkade.

Det är enbart två ovan nämnda områden som har något skydd för naturen. Varken inom de privata tomterna eller övrig kvartersmark finns någon n-markering med marklov för trädfällning. Tollareängen är inte så helt utan träd att den absolut måste förvandlas till en stenstad. I planen och arkitektritningarna borde finnas en planering för viss obligatorisk trädplantering (givetvis mindre träd) som får ett skydd. Tyvärr finns idag en modetrend vad gäller trädgårdar med små tomter att all vegetation tas ner och ersätts av betongplattor eller trädäck. Inte minst av hälsoskäl behövs en fastlagd struktur av grönska. Illustrationsplanen visar upp några – men allför få träd inom området.

Landskapsbild.

I miljöredovisningen sägs att förslaget inte påverkar landskapsbilden negativt. Detta är en närmast härresande slutsats. Enligt de kommunala målen ska planering främja att landskapets struktur bevaras och kulturmiljöerna skyddas. Inget av landskapets struktur bevaras genom en bebyggelse som har för avsikt att förvandla en äng till stadsmiljö. Kulturmiljön har varit ängens tidigare funktion som odlingsmark hörande till Tollare gård. Inget härav bevaras i landskapsbilden. Motiveringen att bebyggelsen inte sticker upp ovanför bakomliggande höjdrygg förefaller konstruerad. Var ska man egentligen befina sig för att inte se en starkt förändrad landskapsbild? Det är ärligare att rakt säga att landskapsbilden blir starkt förändrad – allt annat blir vilseledande (för de som inte i detalj känner till området).

Rekreation.

Man säger att en lekmöjlighet ska byggas ut på kvartersmark. Vidare att området har mycket goda förutsättningar för närekreation/promenader. Det konstateras att planförslaget innebär en viss negativ påverkan på etablerad rekreationsstråk i Tollare. I verkligheten förändras nuvarande rekreationsstråk totalt och blir helt utsagna. Den funktion för rekreation som ängen har idag för kringboende (som är en stor population) försvinner helt. Ängen används idag för allt från skidåkning vintertid till promenader året runt, liksom spontana lekar, dagisutflykter, titta och lukta på blommor, picknick, orientering genom området från bl.a. Björknässkolan och mot skogen vid Tollareträsk. Någon rekreation för nuvarande lokalbefolkningen och skolor kommer inte att finnas på Tollareängen. Det är en mycket liten

del ängsmark i norr som blir kvarlämnad. I öster – inom Naturreservatet – planeras en hundrastgård, vilket också (om detta blir verklighet) tar bort en anseelig del av ängen och dess värdefulla bryn.

När det gäller möjligheterna till rekreation sätts heller inte övriga detaljplaner och bebyggelse där in i sammanhanget. Dessa planer lägger också bebyggelsen på vad som idag till större delen är naturmark. I planen för Tollareängen nämns för rekreation en bollplan strax söder om Sockenvägen, men detta område ingår redan i en detaljplan (ännu ej redovisad för samråd) under NCC:s bebyggelseområde.

Otydigheter i plankartan.

Varken i detaljplanekartan eller i illustrationsskissen finns uppdragna gränser för Naturreservat Tollare, vilket är en brist. I detaljplanen med planbestämmelser är det endast två mindre områden med beteckningen n, som i denna plan innebär att ”befintlig mark och vegetation ska bevaras”. Men de i illustrationsplanen inritade stora träderna just väster om västra parkeringen verkar inte ha något skydd alls. Enligt reservatskartan går västra gränsen i en båge. I detaljplanen finns ett hack vad gäller bebyggelseområdet, men inte utmärkt var naturreservatet börjar och vad som hör till kvartersmark eller ev. allmän platsmark. Här måste göras ett förtydligande och n-bestämmelser måste läggas in så inte befintlig skog tillåts bli fälld hur som helst. Man kan mycket väl tänka sig att de bilägare som har sin parkering just i denna gräns vill ta ner träd, därför att det faller löv eller barr på bilarna – ett inte ovanligt argument.

Buller.

Det står helt klart att ljudnivåerna från trafikbullret överstiger gällande riktlinjer för de tre punkthusen utmed Sockenvägen. Man tänker tillämpa avstegsfall A. Bl.a. ska då bostäderna ha en tyst sida. Man hänvisar till en skrift ursprungligen avsedd för Stockholms stad.

Vad gäller förskolan – som ligger lika nära Sockenvägen som punkthusen – så omnämns inte denna alls i miljöredovisningens kapitel Buller, vilket är anmärkningsvärt. Förskolan omnämns i gestaltningsprogrammet där det står att ”byggnaden skyddar delvis gården från buller”. Knappast kan en förskola ha ytutrymme för en tyst sida inomhus. Och givetvis befinner sig inte barnen hela dagarna på gården. För barnens hälsa är en placering så nära Sockenvägen, som – enligt WSP:s beräkningar för NCC – kommer att ha 5000 passerande fordon per dygn, direkt olämplig. I miljöredovisningen har ingen som helst tanke ägnats åt konsvenserna för föreskolebarnens hälsa.

När det talas om avsteg från riktvärden för buller, så gäller detta tätort. Frågan är om man kan betrakta Tollare som en tätort. Det är inte en tätort idag. Man gör ett naturområde till tätorten ”Tollare stad”. Men kan detta rättfärdiga hänvisning till avstegsfall för buller?

Ett annat kriterium, som ska vara uppfyllt för att använda avstegsfall A, är att området ska vara väl försörjt med kollektivtrafik. Var finns en definition av vad som menas med ”väl försörjt med kollektivtrafik? Bussarna till södra Boo går i princip en gång i halvtimmen – frånsett ett par timmar i rusningstrafik morgon och eftermiddag, då trafiken är tätare.

Lördagar, söndagar och helgdagar går inga motorvägsbussar. Buss 414 går då morgon och kväll en gång/timme och mitt på dagen en gång/halvtimme. Inga sena vanor får förekomma. Gästar man Södra Boo går sista bussen mot stan 00.17 (från Tollare) med byte i Björknäs. Sena nattvanor i stan är inte heller möjliga, då sista bussen lämnar Slussen 00.35 alla dagar utom natt mot lördag och söndag då det därefter går två nattbussar med timmestrafik.

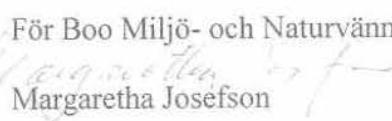
Skiftesarbetande (ex. vårdpersonal) kan inte heller räkna med fungerande kollektivtrafik. Två månader under sommaren är trafiken betydligt glesare. Ett tillägg om 2-3.000 invånare till redan idag 8.000 förändrar knappast SL:s benägenhet till tätare turer.

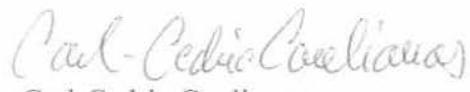
Alternativ till föreslagen detaljplan.

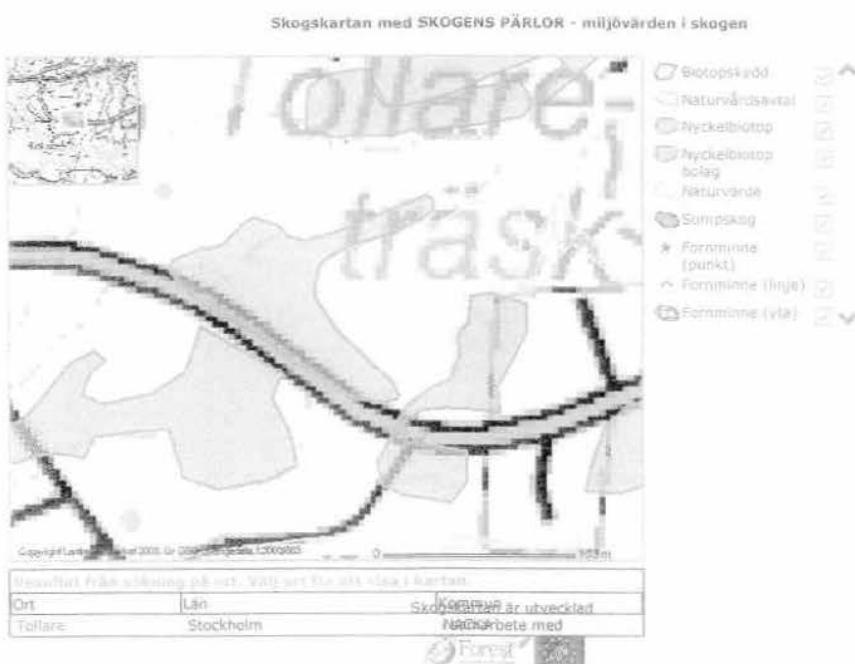
Helst ser vi att området inte alls bebyggs – i överensstämmelse med Översiksplan. Om Nacka kommun ändå bestämmer sig för att man måste tillåta bebyggelse – alltså frångå gällande Översiksplan och inte heller använda sig av sitt planmonopol – så finns det förändringar som kan göra planen bättre. Det är rimligt att hålla sig till det antal bostäder (70) som beslutades av KS i februari 2008 utifrån i Start-PM. Då kan man ta bort 10 radhus längst i öster och på denna mark förlägga förskolan. Mycket skulle vinnas på en sådan ändring. Man behöver inte riskera förskolebarnens hälsa genom för starkt buller. Området för nuvarande placering av förskolan – till stor del nyckelbiotop – får fortsätta utveckla sina naturvärden och blir då också en bra skärm och skydd för förskolans både inne- och utemiljö. Detta område ska då vara allmän platsmark med starkt skydd för mark och vegetation – även om det idag inte är direkt inkorporerat i Naturreservat Tollare.

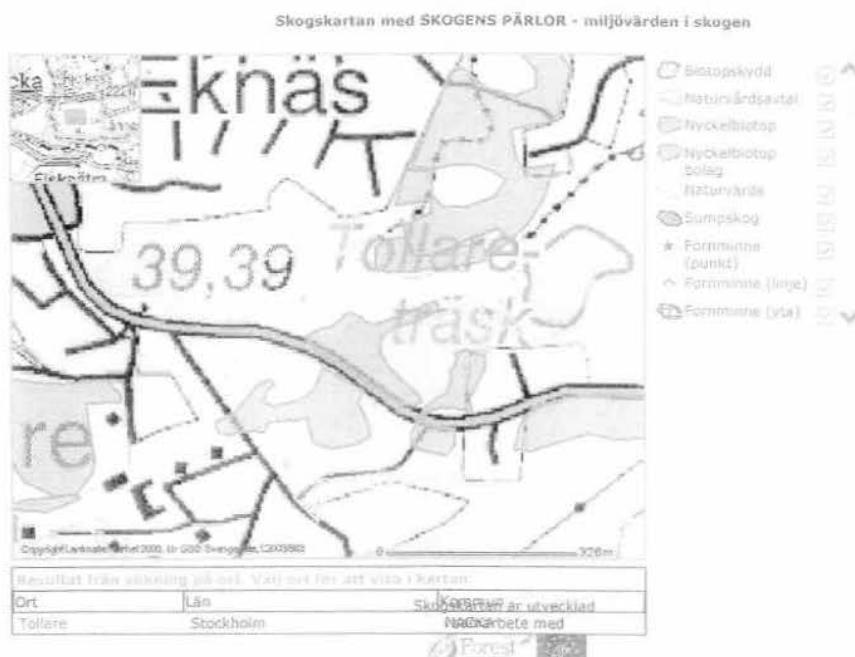
Kommunens Översiksplan och Länsstyrelsens program ”Aldrig långt till Naturen”.

I planförslaget redovisas korrekt attt planområdet ingår i Översiksplanens område för natur och förslås för Naturreservat. Men ingen motivering har gjorts varför man ändå planerar en bebyggelse här. Länsstyrelsens program för naturen finns inte omnämnt.

För Boo Miljö- och Naturvänner

 Margaretha Josefson
 Styrelseledamot


 Carl-Cedric Coulianous
 Ordförande





BILAGA 13



Nacka Miljövårdsråd

Nacka 2010-02-26

9406

L3261.2010

R1209.2007

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden
KFKS 2007/175 214
Planenheten
Nacka kommun
131 81 Nacka

Remissvar gällande detaljplan för Tollareängen

Allmänt

Behovet att exploatera Tollareängen måste ifrågasättas. Som bekant planeras ju även en exploatering av Tollare strand med hundratals bostäder, då med NCC som exploatör. Vi berör denna exploatering därför att vi anser att den föreslagna detaljplanen för Tollareängen måste sättas in i ett större sammanhang.

Nacka Miljövårdsråd ställer sig som tidigare positivt till bostadsbyggande på gamla övergivna industriområden, att exploateringsområdet tillåts omfatta skyddsvärd natur är förstårts beklagansvärt. Detta skrivet för tydlighetens skull.

Men hursomhelst planeras NCC att exploateringen av Tollare strand för deras del ska pågå i runt tio år. Det rimliga är istället att exploateringen av **det gamla industriområdet** forceras så att marknaden tillföres dessa nya bostäder så snabbt som möjligt för att lättta den påstådda, men icke utredda och definierade, bostadsbristen i Stockholms län. Mycket långa exploateringstider är dessutom i sig en miljöbelastning för alla i närheten boende, inklusive de som tillkommit först i det nya projektet. Här kan nämnas lastbilstransporter, avspärningar och buller.

Därefter, **när industriområdet har exploaterats**, kan nya planer möjligens aktualiseras där naturmark, inklusive Tollareängen, exploateras i begränsad omfattning. Detta under förutsättning att andra industriområdena i kommunen har exploaterats i absolut möjligaste mån. Och om det nu finns någon verlig bostadsbrist efter exploateringen av industrimarken. En distinktion borde dessutom göras om vad det är för typ av bostäder det möjligens är brist på men det är måhända att föra för långt i detta sammanhang. Poängen är i alla fall att det inte är acceptabelt att naturmark exploaterats innan annan mark tagits i anspråk.

Det är naturligt att varje byggföretag ser till sina egna intressen, när det gäller Tollareängen Järntorget, men kommunen som har det övergripande ansvaret för planeringen har genom

planmonopolet alla möjligheter att styra exploaterna mot en miljövänlig tillförsel av bostäder.

Att låta byggföretagen pytsa ut bostäder i den takt man tycker erbjuder bästa pris och på den mark som ger störst avkastning är, om inte en noggrann planering och avvägning genomförs, oförenligt med samhällsintresset att få bort en påstådd bostadsbrist så snabbt som möjligt till lågt försäljningspris och samtidigt bevara naturområden.

Av ovanstående resonemang följer att Nacka Miljövårdsråd anser att detaljplanen för Tollareängen skall skjutas på framtiden.

Miljöfrågor

Naturskyddsforeningen Nacka har avgivit en i stort sett fullödig redogörelse för miljöfrågorna och Nacka Miljövårdsråd ansluter sig helhjärtat till denna. Beträffande ekbeståndet kan påpekas att antalet ekar rent allmänt riskerar att minska pga s.k. eksjuka, desto viktigare blir det då att befintliga, friska exemplar bevaras och ges bästa möjliga livsförutsättningar.

Samrådsförfarandet

Nacka Miljövårdsråd anser att samrådet ej varit allmänt tillgängligt.

Samrådstiden varade 2009-12-21 till 2010-02-05 men under nästan hela denna tid var informationen ej allmänt tillgänglig på kommunens webb eftersom huvudsidan för Tollareängen ([tollareangen.aspx](#)) var korrupt.

Detta trots upprepade påpekanden till kommunen 17, 18, 19, 21 och 23 december samt 11 januari. Den 23/12 påpekades att det enda som skulle behövas för att få sidan att fungera var att byta ett "V" mot ett "/" på rad 203. Trots detta fortsatte informationen att vara otillgänglig utom för ett enda operativsystem fram till 29/1.

Tidpunkt och lokal för samrådsmötet gick inte att finna på kommunens hemsida och upplysningar om tidpunkt och lokal fick inhämtas genom ansvarig handläggare, vilket vid telefonkontakt med kommunen förutsatte att den frågande visste namnet på handläggaren.

Vi anser därför inte att samrådsmaterialet varit allmänt tillgängligt under samrådsstiden och att samrådet därför bör göras om.

För Nacka Miljövårdsråd

Jan Åman
ordförande

Detta remissvar är utlagt på webben som <http://www.nackamiljo.se/tollareangen.html>

Nacka Miljövårdsråd
c/o Jan Åman
Plommongatan 9
138 31 Älta

Telefon:
Hem: 7733283
Arb: 55378743

E-mail:
jan@aman.se

Kamratvägens samfällighet
c/o Nilsson, Kamratvägen 4
132 42 Saltsjö-Boo
08-715 39 25

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
KFKS 2007/175 214
Planenheten
Nacka kommun
131 81 Nacka

Tollareängen

Kamratvägens samfällighet tycker att det är bra att Tollareområdet bebyggs. Vi har hela tiden förutsatt att uppgiften om planerade 650 – 700 bostäder stämmer. För kommande detaljplaner, liksom för Tollareängen, bör antalet planerade bostäder ställas i relation till den ursprungliga planen.

För den nu planerade Tollareängen står i Detaljplaneprogrammet:

Ny bebyggelse vid korsningen Hedenströms väg och Sockenvägen bildar mötet med den nya stadsdelen. Byggnader på båda sidor om Sockenvägen och Hedenströms väg föreslås. Tillsammans med en uppstramad korsning med trädgrader och delade körfält formas denna korsning till en värdig entré för stadsdelen Tollare.

Bevara ängen ur miljö- och kultursynpunkt

I Detaljplaneprogrammet är ängen orörd och vi har förutsatt att den på ett naturligt sätt skulle ingå i naturreservatet. För oss som bor i Tollareområdet och för alla de 2 – 3000 personer som kommer att flytta hit är den flacka ängen viktigare än annat i reserverad natur.

Det är på ängen vi åker skidor och pulka, springer, flyger drake, rastar hundar, gläds är sommarens första fjärilar, njuter av blommade nyponbuskar och vildaplar, lär barnen mycket om natur. Många kallar ängen för Mulleängen efter Gösta Frohms skogsmulleprogram. Elever från Johannes Petri skola använder ängen för att leka. Vi tycker att det är fantastiskt att en gammal tipp har kunnat bli så fin. Värdet ligger i den stora öppna, flacka ytan!

I Miljöredovisningen står *En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreativstråk i Tollare*. Vår uppfattning är att denna påverkan blir mycket stor. Den fria ytan från Sockenvägen till Hjortängsberget (Stockholmsberget) är så värdefull.

Gammal tipp! Under främst 1960-talet har det tippats sprängsten, schaktmassor, trädgårdsavfall och diverse skrot. Ingen vet vad som gömmer sig under det tunna jordtäcket vilket också konstateras i Miljöredovisningen. Det är naturligtvis bäst för miljön om tippen får ligga orörd.

I Miljöredovisningen står också som kommunala mål dels: *Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanaly-*

serna och dels *Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas*. Ängen är gammal jordbruksmark och brukad som sådan fram till 1956 då jordbruksdriften lades ner. Den utgör tillsammans med Tollare Gårds nyrenoverade rättarbostad två kulturmiljöer viktiga att bevara.

Flytta och begränsa den föreslagna bebyggelsen

Vår uppfattning är i första hand att bebyggelsen bör ligga som det står i Detaljprogrammet (se ovan). Mot det kan invändas att detta område blivit naturreservat. Såvitt vi vet är naturreservatets utsträckning ännu inte beslutad av länsstyrelsen.

I andra hand menar vi att bebyggelsen bör flyttas mot väster och minimeras så att den öppna ängsmarken förblir orörd. Förskolan kan placeras på kommunens mark i område 4.

Framtida samråd

För att fler ska kunna delta i kommande samråd bör dessa hållas i närområdet t ex på Johannes Petri skola eller på Tollare folkhögskola.

Kamratvägens samfällighet den 10 februari 2010

Rune Nilsson

Tollareängen

Vi tycker att det är bra att Tollareområdet bebyggs. Vi har hela tiden förutsatt att uppgiften om planerade 650 – 700 bostäder stämmer. För kommande detaljplaner, liksom för Tollareängen, bör antalet planerade bostäder ställas i relation till den ursprungliga planen.

För den nu planerade Tollareängen står i Detaljplaneprogrammet:

Ny bebyggelse vid korsningen Hedenströms väg och Sockenvägen bildar mötet med den nya stadsdelen. Byggnader på båda sidor om Sockenvägen och Hedenströms väg föreslås. Tillsammans med en uppstramad korsning med trädgrader och delade körfält formas denna korsning till en värdig entré för stadsdelen Tollare.

Bevara ängen ur miljö- och kultursynpunkt

I Detaljplaneprogrammet är ängen orörd och vi har förutsatt att den på ett naturligt sätt skulle ingå i naturreservatet. För oss som bor i Tollareområdet och för alla de 2 – 3000 personer som kommer att flytta hit är den flacka ängen viktigare än annat i reserverad natur.

Det är på ängen vi åker skidor och pulka, springer, flyger drake, rastar hundar, gläds år sommarens första fjärilar, njuter av blommende nyponbuskar och vildaplar, lär barnen mycket om natur. Många kallar ängen för Mulleängen efter Gösta Frohms skogsmulleprogram. Elever från Johannes Petri skola använder ängen för att leka. Vi tycker att det är fantastiskt att en gammal tipp har kunnat bli så fin. Värdet ligger i den stora öppna, flacka ytan!

I Miljöredovisningen står *En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreativsträck i Tollare*. Vår uppfattning är att denna påverkan blir mycket stor. Den fria ytan från Sockenvägen till Hjortängsberget (Stockholmsberget) är så värdefull.

Gammal tipp! Under främst 1960-talet har det tippats sprängsten, schaktmassor, trädgårdsavfall och diverse skrot. Ingen vet vad som gömmer sig under det tunna jordtäcket vilket också konstateras i Miljöredovisningen. Det är naturligtvis bäst för miljön om tippen får ligga orörd.

I Miljöredovisningen står också som kommunala mål dels: *Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna och dels Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas*. Ängen är gammal jordbruksmark och brukad som sådan fram till 1956 då jordbruksdriften lades ner. Den utgör tillsammans med Tollare Gårds nyrenoverade rättarbostad två kulturmiljöer viktiga att bevara.

Flytta och begränsa den föreslagna bebyggelsen

Vår uppfattning är i första hand att bebyggelsen bör ligga som det står i Detaljplaneprogrammet (se ovan). Mot det kan invändas att detta område blivit naturreservat. Såvitt vi vet är naturreservatets utsträckning ännu inte beslutad av länsstyrelsen.

I andra hand menar vi att bebyggelsen bör flyttas mot väster och minimeras så att den öppna ängsmarken förblir orörd. Förskolan kan placeras på kommunens mark i område 4.

Framtida samråd

För att fler ska kunna delta i kommande samråd bör dessa hållas i närområdet t ex på Johannes Petri skola eller på Tollare folkhögskola.

Hedenströms väg 12, Tollare Folkhögskola den 11 februari 2010

Lars och Maria Svedberg



"Jorden kan du inte göra om

Stilla din häftiga själ!

Endast En sak kan du göra:

en annan mänskliga väl"

Poet Stig Dagerman, 1923-1954

Tollareängen

Vi tycker att det är bra att Tollareområdet bebyggs. Vi har hela tiden förutsatt att uppgiften om planerade 650 – 700 bostäder stämmer.

För kommande detaljplaner, liksom för Tollareängen, bör antalet planerade bostäder ställas i relation till den ursprungliga planen.

För den nu planerade Tollareängen står i Detaljplaneprogrammet:

Ny bebyggelse vid korsningen Hedenströms väg och

Sockenvägen bildar mötet med den nya stadsdelen.

Byggnader på båda sidor om Sockenvägen och

Hedenströms väg föreslås. Tillsammans med en uppstramad

korsning med trädgrader och delade körfält formas

denna korsning till en värdig entré för stadsdelen Tollare.

Bevara ängen ur miljö- och kultursynpunkt

1 Detaljplaneprogrammet är ängen orörd och vi har förutsatt att den på ett naturligt sätt skulle ingå i naturreservatet.

För oss som bor i Tollareområdet och för alla de

2 – 3000 personer som kommer att flytta hit är den flacka ängen viktigare än annat i reserverad natur.

Det är på ängen vi åker skidor och pulka, springer, flyger drake, rastar hundar, gläds är sommarens första fjärilar,

njuter av blommende nyponbuskar och vildaplar, lär barnen mycket om natur.

Många kallar ängen för Mulleängen efter Gösta Frohms skogsmulleprogram.

Elever från Johannes Petri skola använder ängen för att leka.

Vi tycker att det är fantastiskt att en gammal tipp har kunnat bli så fin. Värdet ligger i den stora öppna, flacka ytan!

I Miljöredovisningen står En utbyggnad av planförslaget innebär viss negativ påverkan på etablerade rekreativsträck i Tollare.

Vår uppfattning är att denna påverkan blir mycket stor. Den fria ytan från Sockenvägen till Hjortängsberget (Stockholmsberget) är så värdefull.

Gammal tipp! Under främst 1960-talet har det tippats sprängsten, schaktmassor, trädgårdsavfall och diverse skrot.

Ingen vet vad som gömmer sig under det tunna jordtäcket vilket också konstateras i Miljöredovisningen.

Det är naturligtvis bäst för miljön om tippen får ligga orörd.

I Miljöredovisningen står också som kommunala mål dels: Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna och dels Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Ängen är gammal jordbruksmark och brukad som sådan fram till 1956 då jordbruksdriften lades ner.

Den utgör tillsammans med Tollare Gårds nyrenoverade rättarbostad två kulturmiljöer viktiga att bevara.

Flytta och begränsa den föreslagna bebyggelsen

Vår uppfattning är i första hand att bebyggelsen bör ligga som det står i Detaljplaneprogrammet (se ovan).

Mot det kan invändas att detta område blivit naturreservat. Sävitt vi vet är naturreservatets utsträckning ännu inte beslutad av länsstyrelsen.

I andra hand menar vi att bebyggelsen bör flyttas mot väster och minimeras så att den öppna ängsmarken förblir orörd.

Förskolan kan placeras på kommunens mark i område 4.

Framtida samråd

För att fler ska kunna delta i kommande samråd bör dessa hållas i närområdet t ex på Johannes Petri skola eller på Tollare folkhögskola.

Hedenströms väg 12, Tollare Folkhögskola den 11 februari 2010

Lars och Maria Svedberg

Till
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
 KFKS 2007/175 214
 Planenheten
 Nacka kommun
 131 81 Nacka

NACKA KOMMUN	
2010 -02- 01	
Dnr	
Dpl	

Saltsjö-Boo, 2010-01-22

HJ826.2010

Angående samråd om detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun.

Detaljplanen strider mot Nacka kommuns översiktsplan från år 2002.

Över 3.400 Nackabor, många näroboende, vill ha natur och inte ett tätbebyggt område.

De boende i flerbostadshusen kommer att störas av trafiken trots kollektivtrafiken.

Marken är förorenad av schaktmassor och annat, som markproven visar.

Morgonköerna av bilar längs Sockenvägen kommer att bli ännu längre.

I "Planbeskrivningen" står det under "Översiktig planering" att enligt Nackas översiktsplan från 2002 ingår planområdet som område för natur och föreslås för **naturreservat**.

Under "Historik .." står att i den flacka delen av planområdet och österut har det fram till 1970-talet tippats sprängsten, schaktmassor och dylikt.

Detaljplaneområdet används idag för promenader och rekreation.

Under "förorenad mark" skrivs att analysresultatet visar att ett flertal prover överskider riktlinjerna för känslig markanvändning. Två punkter av elva överskider riktvärdena för mindre känslig markanvändning!

80 nya bostäder planeras i området. Det betyder troligen att ytterligare 80 - 160 "nya" bilar skall få sin utfart och använda Sockenvägen. En del av dem skall in mot centrala Nacka under rusningstid på morgonen. Det är inte bara begränsad framkomlighet på Skurubron då. På Sockenvägen, från Eknäsvägen till Värmdövägen, brukar bilarna stå i kö.

Under rubriken "Punkthus" står att bullerstudier visar att de två flerbostadshusen närmast Sockenvägen utsätts för bullernivåer över de riktlinjer kommunen tillämpar. Vid fasaderna mot Sockenvägen är den ekvivalenta ljudnivån 52 - 57 dB(A) och maxnivåerna överskider riktvärdet 70 dB(A) vid dessa fasader.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtryckförändringar, sömnstörningar och hörselskador. (MR sid. 7, 8)

Några menar på att eftersom det finns kollektivtrafik på Sockenvägen så uppstår inte dessa hälsoproblem! **Är detta logiskt?**

Om balkonger byggs på flerbostadshusen skall de ligga på skuggsidan av huset för att klara bullervärden. Vill de boende ha sin balkong på skuggsidan av huset?

I broschyren "Gestaltningsprogram för Tollareängen" finns en illustration på sidan 7 som visar att balkonger är vända mot Sockenvägen!

"Landskapsbild" planförslagets påverkan på landskapsbilden bedöms som liten.

Syftet med att placera två av flerbostadshusen i fyra (4) våningar nära Sockenvägen är att ge Sockenvägen en ökad rumslighet. Planerarna strävar alltså efter att ta bort känslan av natur och naturreservat, som man nu får. Man skall i stället känna sig som "att befina sig i ett tätbebyggt område", "stadsmässig karaktär". **Är det då ärligt att påstå att "planförslagets påverkan på landskapsbilden bedöms som liten"?**

- Explotören önskar bygga hus och tjäna pengar.
- Nacka kommun vill slippa att betala utbyggnaderna efter Sockenvägen och annat.
- Några av kommunens tjänstemän påpekar att bullernivån kommer att bli hög vid flerbostadshusens fasader samt att markprover på två ställen visar att marken är så förurenad att den inte ens duger som industrimark.
- Bilköerna som uppstår många morgnar på Sockenvägen kommer att bli längre.
- Över 3.400 Nackabor har skrivit ett upprop om att "Rädda naturen i Tollare".

Denna detaljplan skall läggas ner och **hela området** skall införlivas i Tollare naturreservat.



Göran Widén, Kulvägen 6, 132 43 Saltsjö-Boo, EKNÄS 1:148



James Nylund, Hjärtats väg 6, 132 46 Saltsjö-Boo

BILAGA 17 ²⁸²

Boo hembygdsförening

Saltsjö-Boo 19/1 2010

NACKA KOMMUN

2010 -01- 22

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
KFKS 2007/175214
Planenheten
Nacka kommun

131 81 NACKA

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun.

Boo hembygdsförening har inga speciella synpunkter på planen enl. ovan. Dock förutsätter vi att inga ytterligare ingrepp företages i det planerade naturreservatet och att de promenadstråk som nu finns i det föreslagna naturreservatet och vid Tollareträsk bevaras.

För Boo hembygdsförening
Plangruppen

Clas-Erik Erikson

Miljö- och stadsbygnadsnämnden
KFKS 2007/175 214
Planenheten
Nacka kommun
131 81 Nacka



Nacka den 1 februari 2010

R1209. 2007
H1879. 2010

HSB:s Distriktsstyrelse för Nacka – Värmdö får härmed anföra följande som svar på samråd ang. Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun.

Inledningsvis kan vi för vissa allmänna synpunkter hänvisa till vårt yttrande den 30 december angående detaljplanen för Tollare Strand. Vad gäller den nu aktuella planen för Tollareängen anser vi att den i allt väsentligt tillgodosör de intressen, som vi har att bevaka. Dock vill vi ändå kommentera några frågor.

Vi vill gärna uttrycka vår tillfredsställelse med att det i planförslaget föreslås en bestämmelse om skydd av mark och vegetation (n) på ett par områden med värdefulla träd invid Sockenvägen.

Vad gäller de beräknade bullerstörningarna från trafiken på Sockenvägen för flerfamiljshusen kan vi med visst beklagande acceptera att normerna i kommunens översiktsplan frångås. Det är dock viktigt att vid byggandet allt görs för att minska olägenheterna av trafikbullret.

Vidare vill vi betona att marken inom planområdet effektivt måste saneras från de föroreningar som konstaterats och som eventuellt kommer att upptäckas vid ytterligare undersökningar.

Avslutningsvis hade vi gärna sett, att de tio radhusen längst österut hade strukits ur planen till förmån för det blivande naturreservatet. Men om de ändå byggs är det självfallet positivt att man avser att med stor omsorg markera gränserna mellan naturmarken och den bebyggda miljön.

För HSB Stockholm Distrikt Nacka-Värmdö

Jan-Olov Swahn
styrelseledamot

§ 257

Dnr KFKS 2015/628-284

Försäljning av fastigheten Älta 10:48 inom Ältabergs verksamhetsområde

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget köpekontrakt, som innebär att fastigheten Älta 10:48 säljs till Tekno-Bygg i Stockholm AB för en köpeskilling om 3 902 400 kr.

Ärendet

- Fastigheten Älta 10:48 ligger inom Ältabergs verksamhetsområde, DP 480.
- Köpeskillingen är satt till 1600 kr/kvm.
- Tillträdesdagen är 7 december 2015.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 189
Enheter för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 23 september 2015
Bilaga 1 Köpekontrakt med tillhörande bilagor
Bilaga 2 Detaljplanekarta

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 6 oktober 2015 § 189

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget köpekontrakt, som innebär att fastigheten Älta 10:48 säljs till Tekno-Bygg i Stockholm AB för en köpeskilling om 3 902 400 kr.

Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S) och Sidney Holm (MP), att ärendet avslås och att fastigheten upplåts med tomträtt.

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Reservationer

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet.

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är emot att kommunen säljer mark i verksamhetsområden utan vi vill istället att den ska upplåtas med tomrätt. Ur ekonomiskt perspektiv är det knappast fördelaktigt för kommunen på lång sikt att sälja marken. Men den främsta orsaken till att vi säger nej är att genom att sälja marken tappar kommunen rådighet över den. I en avlägsen framtid kan förhållanden och behov av mark se mycket annorlunda ut än idag. Säljer kommunen marken så saknar man varje möjlighet till att kunna använda marken till andra ändamål. Vad hade hänt om kommunen sålt Bergs oljehamn när hamnen etablerades? Då skulle vi idag helt sakna möjligheten till att där kunna bygga ett stort och bra bostadsområde.”

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi Socialdemokrater reserverar oss mot beslut att sälja kommunens mark. Vi anser att det finns ett större värde i att bibehålla marken i kommunalt ägande på lång sikt. På 15 år innebär tomrätt en bättre hållbarhet för skattekäldarna både ekonomiskt och även rådighet över planeringen i framtiden.”

Sidney Holm lät anteckna följande.

”Här röstade jag mot försäljningen och reserverade mig även mot beslutet. Det grundade sig dock på ett missförstånd om försäljningspriset. Eftersom det inte i efterhand går att ändra sig vill jag med denna protokollsanteckning markera att jag inte motsätter mig försäljningen. Nu påverkade inte min röst beslutet men ändå.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheten Älta 10:48 inom Ältabergs verksamhetsområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget köpekontrakt, som innebär att fastigheten Älta 10:48 säljs till Tekno-Bygg i Stockholm AB för en köpeskilling om 3 902 400 kr.

Sammanfattning

- Fastigheten Älta 10:48 ligger inom Ältabergs verksamhetsområde, DP 480.
- Köpeskillingen är satt till 1600 kr/kvm.
- Tillträdesdagen är 7 december 2015.

Ärendet

Ältadalens verksamhetsområde är ca 10 ha stort med ett strategiskt läge intill Tyresövägen. För området gäller en detaljplan som vann laga kraft den 12 januari 2010. Området medger bebyggelse för småindustri, kontor och handel, som utgör ca 7 ha av verksamhetsområdet. Tillfart till området skall ske via Tyresövägens nya trafikplats Skrubba-Lindalen.

Ältadalens verksamhetsområde består totalt av 23 tomter, 10 av dessa tomter är försällda, 8 tomter är upplåtna med tomträtt och 2 tomter är upplåtna med arrende. Resterande 3 tomter är bokade och i process att försäljas alternativt upplåtas med tomträtt.

I samband med utbygganden av de allmänna anläggningarna har kommunen iordningställt kvartersmarken till en grovplanerad yta innan försäljningen sker. Kommunen kommer även att betala fastighetsbildningskostnaderna för att bilda fastigheterna. Anläggningsavgift för vatten och avlopp skall dock betalas av köparen enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa.



Köpeskillingen, inklusive gatukostnader, är satt utifrån ett markvärde på 1 600 kr/kvm tomtarea, bedömt av utomstående värderingsman. Tillträdesdagen är satt till den 7 december 2015.

Bilagor

- Bilaga 1 Köpekontrakt med tillhörande bilagor
Bilaga 2 Detaljplanekarta

Anna Ahrling
Markchef

Claes Hielte
Markingenjör

KÖPEKONTRAKT

§ 1 PARTER, OBJEKT OCH KÖPESKILLING

Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen försäljer härmed till, Tekno-Bygg i Stockholm AB, orgnr 556544-4113, Box 1139, 131 26 Nacka, nedan kallad köparen, fastigheten Älta 10:48 i Nacka kommun, enligt bifogad karta bilaga 1, med en areal om ca 2 439 kvm, för en överenskommen köpeskilling av TREMILJONERNIOHUNDRAVÅTUSENFYRAHUNDRA (3 902 400) kronor samt på följande villkor i övrigt.

§ 2 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten försäljs i det skick den är på köpekontraktsdagen. Köparen har själv besiktigat fastigheten och kunnat utröna dess skick.

Parterna är ense om att några muntliga avtal eller utfästelser utöver detta köpekontrakt beträffande fastighetens skick icke föreligger.

Med hänvisning till ovan godkänner köparen fastighetens skick och avstår därfor med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av såväl synliga som dolda fel och brister i fastigheten.

§ 3 TILLTRÄDESDAG

Fastigheten skall tillträdas av köparen den 7 december 2015 eller annan tidpunkt som parterna kommer överens om.

§ 4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen erlägges så att köparen

- | | | |
|----|---|------------------|
| a) | betalar handpenning vid detta kontrakts
undertecknande | 390 240 kronor |
| b) | betalar kontant på tillträdesdagen | 3 512 160 kronor |

Summa : 3 902 400 kronor

§ 5 PENNINGINTECKNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen icke besväras av penninginteckningar.

§ 6 SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Kommunen garanterar att fastigheten överlätes fri från besvärande servitut och nyttjanderätter förutom de som är redovisade i fastighetsregistret.

§ 7 FÖRDELNING AV UTGIFTER

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning. Anläggningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten skall däremot betalas av köparen enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Kommunen skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, i vad de belöpa på tiden intill tillträdesdagen. Från och med nämnda dag åvilar betalningsskyldigheten i dessa hänseenden köparen.

§ 8 BYGGNADSSKYLDIGHET, VITE SAMT SÄKERHET

Köparen förbinder sig att inom tre år efter tillträdesdagen färdigställt bebyggelse om minst 700 kvm BTA enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse ska i huvudsak utformas enligt bilaga 2. Det är köparens ansvar att ansöka om bygglov och övriga tillstånd från kommunen eller annan berörd myndighet.

Om köparen eller ev. ny ägare inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan, skall kommunen erhålla ett vite på 590 000 kronor. Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i fastigheten på 590 000 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från fastighetsägaren, återlämna pantbrevet till fastighetsägaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

§ 9 SKADESTÅND

Skulle köparen eller kommunen inte fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning. Skulle åsidosättande av åtagande vara av väsentlig betydelse, har motparten dessutom rätt att häva köpet.

Vid köparens kontraktsbrott skall kommunens ersättning regleras i första hand ur erlagd handpenning. Överstiger kommunens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlägga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen under förutsättning att köpet hävs.

§ 10 LAGFART OCH UTTAGANDE AV PANTBREV

Sedan köpeskillingen har erlagts och köpebrev undertecknats lämnar köparen fullmakt för kommunen att söka lagfart på förvärvet samt att söka intekning och uttaga ett pantbrev på 590 000 kronor enligt § 8. Alla med lagfartsökandet och uttagande av pantbrev förenade kostnader betalas av köparen.

§ 11 ÖVERLÄMNANDE AV KÖPEBREV

På tillträdesdagen skall kommunen till köparen för dennes undertecknande utfärda kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart.

§ 12 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Köparen skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktslinjer för etablering enligt bifogad bilaga 3.

§ 13 VIDAREÖVERLÅTELSE

Vid en eventuell vidareöverlåtelse är köparen skyldig att i köpekontraktet överföra återstående åtaganden enligt detta avtal och tillförskriva den nya köparen att i sin tur göra det samma.

§ 14 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad som i 4 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp och byte av fast egendom.

Detta köpekontrakt är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För NACKA KOMMUN

Nacka den
För Tekno-Bygg i Stockholm AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

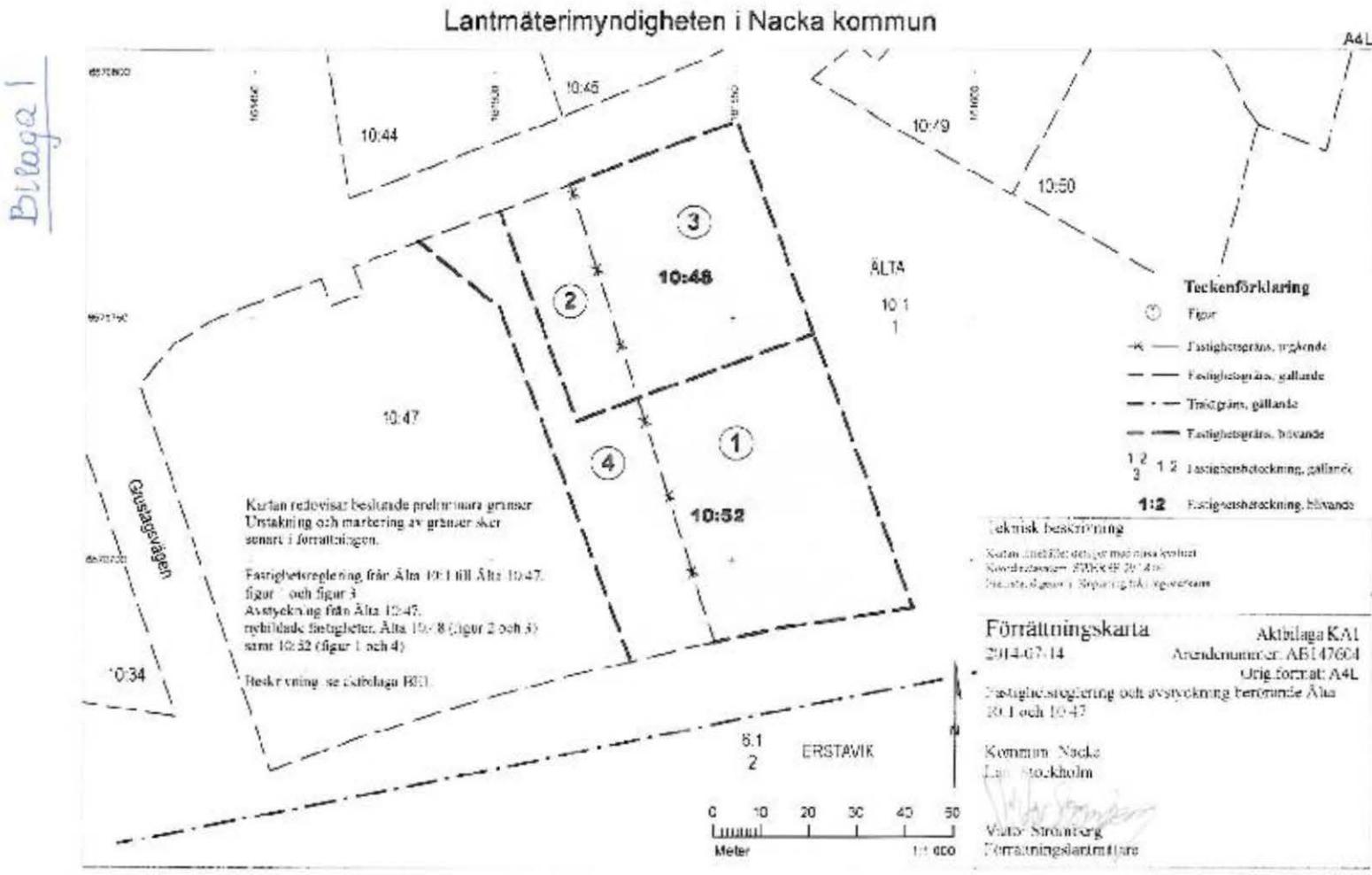
.....
Anna Ahrling
Markchef

Kommunens namnteckningar bevittnas:

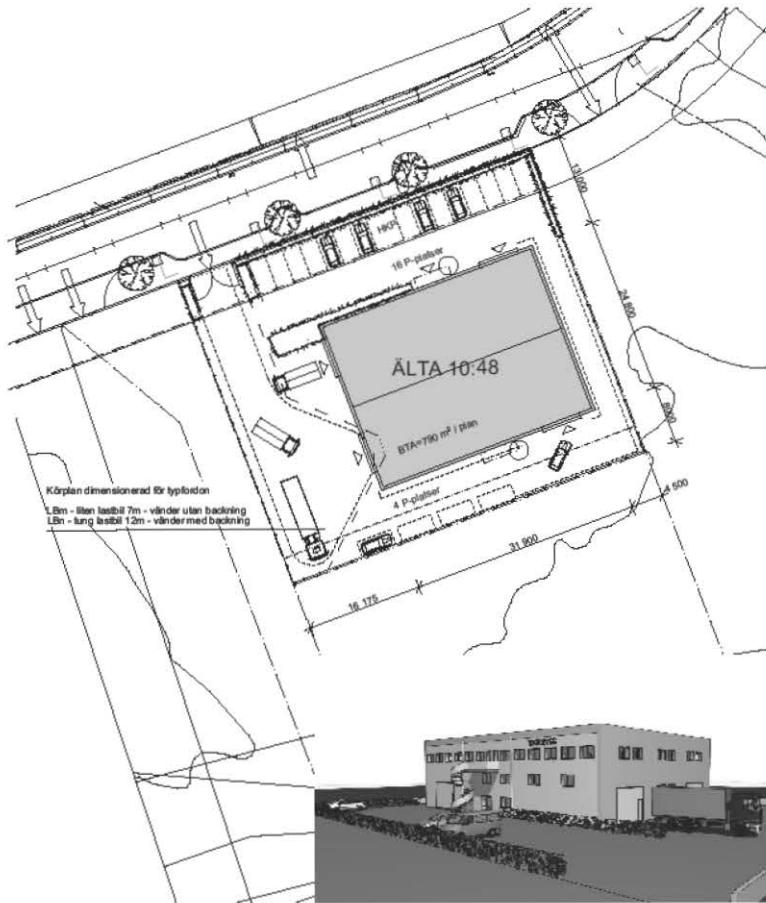
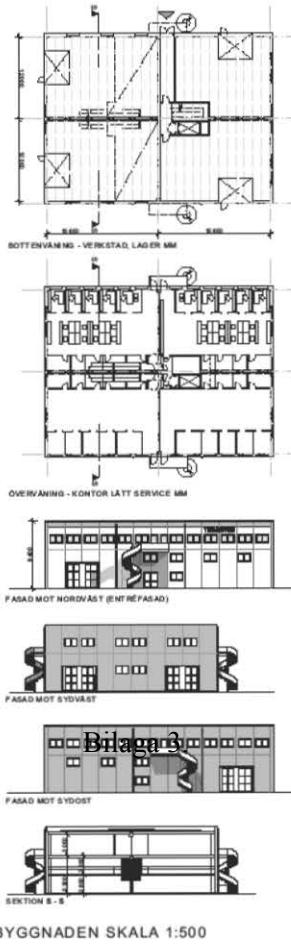
Köparens namnteckning/ar bevittnas:
.....
.....

BILAGOR
1 Karta
2 Tomt- och bebyggelseutformning
3 Riktlinjer för etablering

Bilaga 1.



Bilaga 2.



ÄLTA 10:48, ÄLTABERGS VERKSAMHETSMÅRDE, NACKA KOMMUN - SKISS UTMÖRNING - SKALA 1:500 VID A3 - 2015.06.05
ARKITEKTER SVANSTRÖM SCHERRER | RENSTIERNAS GATA 12 SE-116 28 STOCKHOLM | TEL +46 8 662 46 40 | mail@svanstromscherrer.se
www.svanstromscherrer.se

ÄLTABERG 10:48 - kort beskrivning

Denna skiss visar i karta hand föreslagna disposition av lokaler samt ungefärlig utbredning och placering av ny byggnad.

Skissen har upprättats på ett underlag i form av lantmäteriets förrättningsaskt i paperform. Koordinatpunkter eller mätsatta tomtgränser har ej funnits att tillgå. Som en följd av detta kan utövande komma att justeras när bättre kartunderlag finns att tillgå.

Byggnaden är tänkt att utföras i två våningar - en hög och en låg del. I den lägre delen finns en entré från öster med en trappa upp till kontor. Mot lokalgatan utförs en tydlig entrésida med bilparkering, grön växtlighet och möjlighet till fasadskyltar. Från entrén näs ett centralt placerat trapphus med entréportalen.

Bottenvåningens totala area om ca 780 m² kan delas upp i maximalt fyra enskilda lokaler om ca 200 m²stid. Två av dessa lokaler kommer att kunna utföras med ett entréspåll.

Sammanlagt BTA enligt detta utförande, ev. entréspåll oräknade, blir ca 1 600 m².

Övervåningens organiseras med ett centralt placerat stenkakelrum med sängbordelement. Om vid upphandling, annat stomsystem väljs, kommer byggnadens gestaltning i huvudsak avseende att justera de berörande på vald idéning.

Fasaderna illustrerar en ljusare entréfasad och övriga fasader i en mörkare kolort.

Det totala antalet parkeringsplatser - 20 st - är beräknat utifrån 5-10 pl/1000 m² BTA för lager och 15-20 pl/1000 m² BTA för kontor.

Bilaga 3.

Bilaga 3.



2010-09-06

1 (3)

Riktlinjer för etablering i Ältabergs verksamhetsområde

Inledning

Nacka kommuns intention för Ältabergs verksamhetsområde är att små och medelstora företag från skilda branscher skall få största möjliga utbyte av en etablering i området. Läget är strategiskt vid Tyresövägen med omedelbar närhet till en utbyggd infrastruktur med den nya trafikplatsen.

Området är också en ny entré till östra delarna av Älta med ny planerad bostadsbebyggelse i Ältadalen och till Storkällans kyrkogård. Särskilt utformning och bebyggelse utmed Grustagsvägen, som är entrégata till området och till övriga Älta, är viktig för det samlade trycket.

Nacka kommunen har höga ambitioner vad gäller områdets utformning. Kommunen har tagit fram dessa riktlinjer för etablering för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet.

Dessa riktlinjer är upprättade av Nacka kommuns ledningsgrupp för utvecklingen av Ältabergs verksamhetsområde.

Gestaltning

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerande verksamheten samt ge en god helhetsverkan. Samråd om byggnaders utformning mm skall ske med Bygglovenheten, Nacka kommun.
- I samband med markförhandling ska intressent redovisa en skiss på planerade byggnader och en situationsplan för aktuell tomt. Skissen lämnas till Fastighetskontoret som samråder med Bygglovenheten. Skissen kommer efter godkännande läggas som bilaga till upplåtelseavtal.
- Grustagsvägen är entrégata till området och östra Älta och utformning av byggnader och tomtmark mot gatan är därför särskilt viktig. För dessa fastigheter ska samordning ske så att till exempel inhägnader och byggnader bildar en harmonisk helhet.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt
Mobil
Fax

E-post
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Nacka kommun

2 (3)

- Motsvarande gäller för utformning av de byggnader som vänder sig mot Tyresövägen.
- Genom val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla inom tomtmark och allmän mark ska en sammanhållande karaktär skapas i området.

Färgsättning/material

- Färgskala för byggnader och anläggningar ska vara i falurött, ockragult, brun umbra, olivgrön, eller svart (se bild)
- Lättare, ljusare kulörer som vitt och grått kan också användas
- Till fasader och anläggningsdelar nyttjas material som ger karaktär och färg såsom tegel, trä, betong, sten, corténstål och rostfri plåt



Inhägnad

- Stängsel ska vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild. Om verksamheten behöver avskärmas för insyn kan plank uppföras efter särskild prövning.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.
- Plank och exponerade fasader ska vara klotterskyddade, t ex med ribbor, spaljéer eller en skyddande behandling så att klotter kan tas bort. Nacka kommun har som mål att klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Inhägnad ska utformas så att sikten vid in- och utfarter blir 40 m i vardera trafikriktningen, mätt tre meter in från närmaste vägbanekant.

Marken inom fastigheten

Gröna ytor inom fastigheten ska sparas eller nyanläggas. Gröna ytor bidrar till ett jämnare och behagligare klimat genom att träd och vegetation sänker stoftnivån i luften, minskar temperatursvängningar och binder damm. Området blir behagligt att vistas i och får en fin inramning. Omfattning av gröna ytor, som t ex gräsytor, planteringar, träd, gröna tak o dyl, ska redovisas i situationsplan enligt punkt 2 under Gestaltning ovan.

Miljö och dagvatten

Dagvatten från takytor ska där så är möjligt infiltreras i stenkista, alternativt födröjsas inom fastighet innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattennät.

Gröna tak – tak med vegetation av sedum (fetbladsväxter) eller gräs - tar upp en del av nederbördens och avrinningen till dagvattensystemet födröjs. Gröna tak ger fler miljövinster t.ex. ett stabilare inomhusklimat, som ger energibesparing både sommar och vinter, bullerdämpning, mm.

Nacka kommun

3 (3)

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom fastighet, t.ex. parkering motsvarande 20 platser eller annan transportintensiv verksamhet, ska via tät ledningar ledas via oljeavskiljare inom fastigheten innan påkoppling sker till kommunens dagvattennät eller leds till infiltration/fördräjning. Miljöenhetens rekommendationer vid prövning av verksamhet ska följas.

Energi

Byggnader skall projekteras för att låg energiförbrukning. U-värden för uppvärmda byggnader skall vara

- $U_{tak} = \text{högst } 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$
- $U_{vägg} = \text{högst } 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$
- $U_{golv} = \text{högst } 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
- $U_{fönster} = \text{högst } 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Luftläckaget via klimatskalet skall vara $< 0,4 \text{ l/s, m}^2$ omslutande area vilket ska säkras i byggprocessen (kontrollplanen) via provtryckning (enligt SS 02 15 51). Detta krav omfattar inte portar.

Ventilationssystem skall förses med värmeåtervinning.

Byggnader skall förses med utvändig solavskärmning, nattkyla eller andra åtgärder för att minimera behovet av klimatkyla.

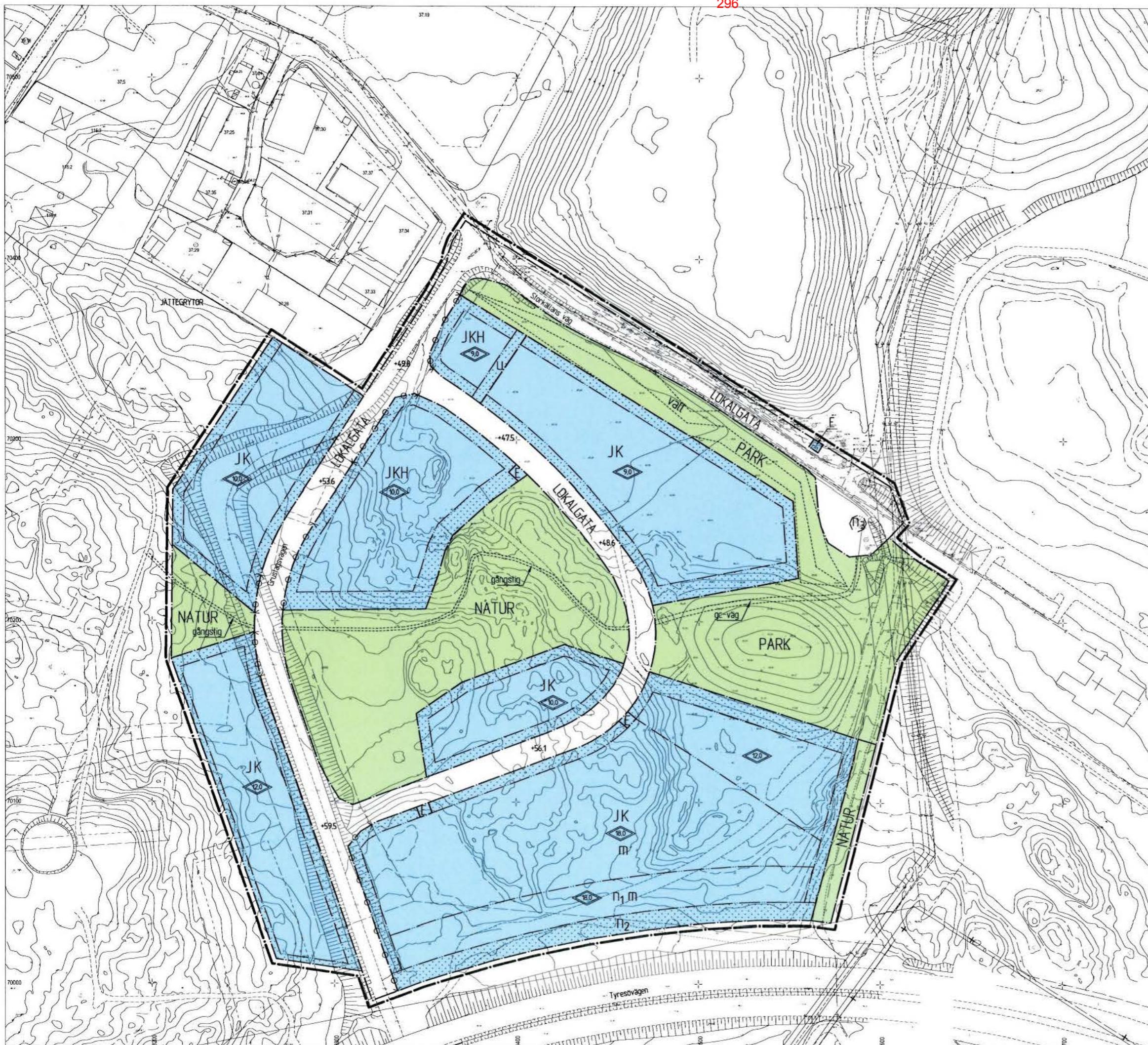
Utomhusbelysning ska vara av lågenergityp. Belysningskonsultation erbjuds och samordnas inom verksamhetsområdet. Genom att planera för lågenergibelysning inomhus och utomhus kan områdets energiförbrukning och därmed kostnader sänkas.

Alla tak ska projekteras och utföras för att klara laster för eventuell senare installation av solpaneler eller solfångare.

Skyttar

Skyttar ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Skyttar i området ska utformas på ett medvetet sätt och samordnas inom området i samband med byggllovprövningen.

Nacka kommun har riktlinjer för skyttar, se
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/byggllov/riktlinjer/Sidor/skyttar.aspx



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående bezeichningar:
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje riktad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATS

- | | |
|-----------|-------------|
| LOKALGATA | Lokaltrafik |
| NATUR | Naturnära |
| PARK | Parkområde |

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|-----|--------------------------------|
| JK | Småindustri, kontor |
| JKH | Småindustri, kontor och handel |
| E | Tekniska anläggningar |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- gångsig Gångsig
- n3 Träd får inte fällas

BEGÄRSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, stödmurar och plank får uppöras

MARKENS ANORDNANDE

- n1 Upplag får inte anordnas
- n2 Plantering ska finnas
- vall Skyddsvalv ska uppöras
- K-e- ↗ Ullart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högska totalhöjd i meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppöras

Inom planområdet får inte uppstås reklamskyltar som kan medföra störningar för trafiken t ex genom att vara faroränliga, blinkande eller ha dominerande utformning.

Dagvalven skall omhändras lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området.

STÖRNINGSSKYDD

- m Ekvivalentnivå för buller inomhus får inte överstiga 40 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandeheten slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

PLANENS SYFTE OCH HUVUDORAG

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen. Byggnadernas exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpiga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50
100m

Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.
Ältadalens verksamhetsområde

Nacka kommun

Planelnenhet mars 2009

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeschrivning
Miljöredovisning

Andreas Totschnig
Planchef

Kristina Kälqvist
Plankonstukt

KFKS 2007/97 214
Projektnr 9624

Tillstyrkt av MSN 2009-09-23 §.262.
Anträgen om Kf 2009-12-14 §.223
Laga kraft 2010-01-12

DP 480

Kommunstyrelsen

Naturreservat Skuruparken

Förlängning interimistiskt förbud

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att, enligt 7 kap. 24 § 1 st. miljöbalken, förlänga det interimistiska förbjudet, beslutat av kommunfullmäktige den 12 december 2011 § 34, gällande område Skuruparken, ytterligare ett år till den 12 december 2016.

Ärendet

Den 27 april 2015 fattade kommunfullmäktige nytt beslut, § 126, om naturreservat Skuruparken efter att länsstyrelsen upphävt tidigare beslut om naturreservatet. Det senaste beslutet har också överklagats och ska nu prövas av länsstyrelsen. Kommunen ska yttra sig över överklagandena senast den 16 december 2015. För närvarande gäller ett så kallat interimistiskt förbud för området som innebär att det är förbjudet att vidta vissa åtgärder som motverkar syftet med att inrätta naturreservatet, till exempel att uppföra byggnader. Det interimistiska förbjudet beslutades den 12 december 2011 av kommunfullmäktige, § 349, i samband med det första beslutet om naturreservatet, och gällde i tre år. Förbjudet förlängdes den 24 november 2014, § 214, med ytterligare ett år till den 12 december 2015 eftersom det nya beslutet om naturreservatet skulle fattas och förmodligen också överklagas. Med anledning av en återremittering av ärendet om naturreservatet, så fattades det nya beslutet den 27 april 2015.

Området benämndt Skuruparken har stora värden ur natur-, kultur och rekreationssynpunkt. Syftet med att förklara Skuruparken som naturreservat är att bevara och utveckla områdets värden för rekreation, kulturhistoria och biologisk mångfald. Det interimistiska förbjudet behöver förlängas för att markägare och andra sakägare inte ska vidta åtgärder, innan beslutet om naturreservatet vunnit laga kraft, som innebär privatisering av mark och som därmed minskar det allmänna rekreativvärdet av området. Det finns således synnerliga skäl för att förlänga det interimistiska förbjudet ytterligare ett år.

Sylvia Ryal
Kommunjurist, Juridik- och kansliheden

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 285

KFKS 2011/537-265

Naturreservat Skuruparken

Förlängning interimistiskt förbud

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att, enligt 7 kap. 24 § 1 st. miljöbalken, förlänga det interimistiska förbuden, beslutat av kommunfullmäktige den 12 december 2011 § 34, gällande område Skuruparken, ytterligare ett år till den 12 december 2016.

Ärende

Den 27 april 2015 fattade kommunfullmäktige nytt beslut, § 126, om naturreservat Skuruparken efter att länsstyrelsen upphävt tidigare beslut om naturreservatet. Det senaste beslutet har också överklagats och ska nu prövas av länsstyrelsen. Kommunen ska yttra sig över överklagandena senast den 16 december 2015. För närvanande gäller ett så kallat interimistiskt förbud för området som innebär att det är förbjudet att vidta vissa åtgärder som motverkar syftet med att inrätta naturreservatet, till exempel att uppföra byggnader. Det interimistiska förbuden beslutades den 12 december 2011 av kommunfullmäktige, § 349, i samband med det första beslutet om naturreservatet, och gällde i tre år. Förbuden förlängdes den 24 november 2014, § 214, med ytterligare ett år till den 12 december 2015 eftersom det nya beslutet om naturreservatet skulle fattas och förmodligen också överklagas. Med anledning av en återremittering av ärendet om naturreservatet, så fattades det nya beslutet den 27 april 2015.

Området benämndt Skuruparken har stora värden ur natur-, kultur och rekreationssynpunkt. Syftet med att förklara Skuruparken som naturreservat är att bevara och utveckla områdets värden för rekreation, kulturhistoria och biologisk mångfald. Det interimistiska förbuden behöver förlängas för att markägare och andra sakägare inte ska vidta åtgärder, innan beslutet om naturreservatet vunnit laga kraft, som innebär privatisering av mark och som därmed minskar det allmänna rekreativvärdet av området. Det finns således synnerliga skäl för att förlänga det interimistiska förbuden ytterligare ett år.

Handlingar i ärendet

Juridik- och kanslienhetens tjänsteskrivelse den 2 november 2015

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med juridik- och kanslienheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen**Protokollsanteckningar**

Christina Ståldal (NL) lät för Nackalistans kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

”Det är efter omständigheterna viktigt att förlänga det interimistiska beslutet om naturreservatet Skuruparken. Det återstår då för kommunen att se till att ingen bebyggelse eller andra former av inhägnader kommer till under den interimistiska perioden som ytterligare bidrar till att stänga ute och privatisera områden på eller kring stugorna. Nackalistan anser att det är av största vikt att så sker.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 258

Dnr KFKS 2015/64-042

Tertiabokslut 2 2015 för Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa tertialbokslut 2 för perioden januari-augusti 2015 samt prognoserna för helåret 2015.

Ärende

Det ekonomiska utfallet för kommunen för perioden januari-augusti 2015 var 60 miljoner kronor, vilket var 4 miljoner kronor bättre än budget. Prognoserna för helåret är ett resultat på 71 miljoner kronor, vilket är i linje med budget och en förbättring sedan tertialbokslut 1. Förbättringen beror främst på att den sammantagna prognosen för nämnder och verksamheter har förbättrats. Det prognostiserade underskottet för socialnämnden har ökat till 16 miljoner, vilket beror på en fortsatt hög inströmning av komplexa ärenden inom individ- och familjeomsorgen och området funktionsnedsättning. Vidare prognostiseras nu äldrenämnden ett underskott på 11 miljoner kronor, som dels beror på en ökning av antalet hemtjänsttimmar, dels på kostnader förknippade med det nya digitala verksamhetsstödet. Det som också påverkar årsprognoserna negativt är att summan av skatter och bidrag är lägre än budget och att pensionskostnaderna är högre. En sista utbetalning av premier från AFA försäkring AB (22 miljoner kronor) samt lägre kostnader för finansförvaltningen påverkar prognostiseringen positivt.

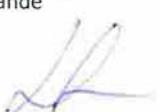
Kommunens skuldsättning har minskat med 100 miljoner kronor sedan årets början och uppgick vid slutet av perioden till 700 miljoner kronor.

Verksamhetsresultaten är bra på en övergripande nivå. Utbildningsnämnden beskriver en samlad bild med såväl förbättringar (inom förskola) som försämringar (främst inom gymnasieskola). Ökningen av antalet personer i behov av stöd inom individ- och familjeomsorgen och inom området funktionsnedsättning fortsätter att öka och likaså komplexiteten i människors behov. Flera nämnder tar upp såväl allmän bostadsbrist som brist på specialbostäder som något som försvårat och fördyrat verksamheten.

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare under perioden januari-juli var 5,3 procent, en ökning med 0,5 procentenheter jämfört med samma period förra året.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 147
Redovisningsenhetens tjänsteskrivelse den 14 september 2015

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 147

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa tertialbokslut 2 för perioden januari-augusti 2015 samt prognos för helåret 2015.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"I socialnämnden har en ökning av underskott på 16 miljoner till följd av ett större inflöde av ärenden, leder till fler utredningar och fler placeringar. Trots en minskning av LSS ärenden vi ser en ökning av andra komplicerade ärenden som leder till underskott på SN. Inte endast fokus på effektivitet är angeläget. Vikt måste också läggas på socialt arbete för att minska risken för långa komplicerade ärenden. Vi ser med oro att det införandet av det digitala verktyget Pulsen Combine fortsätter att dränera socialnämndens ekonomi.

Nacka kommun har tagit emot 41 nyanlända av 139 under 2015. Plats har beretts för 42 ytterligare men ingen har ännu mottagits. För ensamkommande flyktingbarn är beräkningen att ta emot 80. Vi har tagit emot 122 barn till dags dato, vilket är 42 stycken fler än beräknat. Det innebär alltså 42 fler barn och 98 färre vuxna. Ibland låter det som att vi har tagit emot ett oerhört stort antal men sammanslaget har vi fortfarande välkomnat 56 färre personer än vad som var tänkt under 2015. Detta är dessutom den beräkning som gjordes innan situationen med flyktingkatastrofen."

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Nackas tertialbokslut för de åtta första månaderna av 2015 visar på att både Nackas ekonomi och verksamhet har brister. Några exempel på det ska nämnas här:

Sjukfrånvaron ökar i Nacka, liksom i landet i sin helhet. Som framgår av bokslutet så står stressrelaterade sjukdomar för en avsevärd del av sjukfrånvaron. Vi kan på goda grunder anta att det i Nacka kan bero på att personalen kontinuerligt får alt större krav ställda på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

sig. När verksamheten ska kunna drivas runt med mindre bemanning uppstår stress. Nackas majoritet ställer år efter år i sina budgetar krav på verksamheten utan att kompensera för ökade löne- och prisökningar vilket tvingar fram ”rationalisering” och ”effektivisering”. Visst finns det ofta möjligheter att bedriva verksamhet på ett annorlunda och effektivare sätt men det finns gränser och den gränsen överträds ofta i Nacka.

Socialnämnden och äldrenämnden visar båda på underskott. Det är inte något nytt utan har så varit år efter år. Från Vänsterpartiets sida har vi lika länge påpekat att budgetarna för social- och äldreverksamheterna är för snåla. Förutom att de som har behov av nämndernas verksamhet drabbas av det så drabbas också personalen. Trots försök till besparingar så kvarstår ändå underskott som ytterligare ställer verksamheterna under luppen.

Nackas flyktingmottagning kommer under 2016 att bli mer omfattande än under tidigare år, ett nytt avtal har slutsits om det. Hitintills så har Nacka tagit emot långt mindre än vad som kan anses vara ”Nackas andel” (dvs minst ca 1% av de som får uppehållstillstånd i landet). Även med det nya avtalet så kommer Nacka inte att ta ”sin andel”. Ett stort problem har varit, och är, möjligheten att erbjuda flyktingarna bostäder. I och med att Nacka saknar kommunalt bostadsbolag blir det svårt. Nya grepp kommer nu att tas men det riskerar också att bli betydligt mycket dyrare än vad det egentligen skulle behöva bli. I den situation som Sverige nu är i med ett stort antal asylsökande så borde Nacka visa en större generositet. Folkvandringar har förekommit i hela mänsklighetens historia, om än inte alltid under så tvingande och fruktansvärdta omständigheter som nu. På sikt är detta en stor tillgång för det mottagande landet och det är därför viktigt att Nacka nu drar sitt strå till stacken och på ett generöst och kompetent sätt tar emot flyktingar och ger dem förutsättningar för ett nytt liv i fred.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Exploateringsredovisningen grundar sig på den av Alliansen beslutade budgeten som Miljöpartiet inte ställt sig bakom. I Miljöpartiets budgetförslag som avslogs var det flera stora exploateringar som inte fanns med och där vi i olika sammanhang har yrkat avslag av ekologiska, ekonomiska och sociala hållbarhetsskäl. Miljöpartiet har från första början varit emot Kvarnholmsförbindelsen och omfattningen av gatu- och VA utbyggnaden på Älgö, äventyr som slukar aldeles på tok för mycket pengar, är ekologiskt ohållbara i sin exploatering av skyddsvärd miljö och tränger ut andra mer prioriterade projekt. Dessutom blir miljöskulden i dessa exploateringar också orimligt stor. Älgö är redan i slutfasen och är tyvärr inte mycket att göra någonting åt. Österleden (9130) och Morningside Marina i nuvarande utformning (9535) vill Miljöpartiet helt ska utgå. På den mark som Nacka kommun idag har reserverat för Österleden skulle man t.ex. kunna bygga 500 nya studentlägenheter.

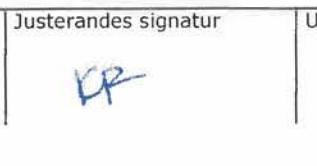
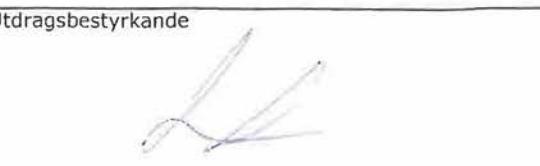
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4-5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet.

Angående Kvarnholmsförbindelsen står det i tjänsteskrivelsen att exploateren bidrar med 165 mnkr till själva bron och kommunen betalar 181 mnkr. Detta är felaktigt och har påpekats vid ett flertal tillfällen. Bidraget på 165 mnkr är ett exploateringsbidrag från bygg Herrarna på Kvarnholmen som inte är kopplat till att bygga en bro. Kommunen har här valt att bekosta andra nödvändiga byggnationer själv och lägga hela exploateringsbidraget på brobygget.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Tertiabokslut 2 2015 för Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa tertialbokslut 2 för perioden januari-augusti 2015 samt prognos för helåret 2015.

Sammanfattning

Det ekonomiska utfallet för kommunen för perioden januari-augusti 2015 var 60 miljoner kronor, vilket var 4 miljoner kronor bättre än budget. Prognos för helåret är ett resultat på 71 miljoner kronor, vilket är i linje med budget och en förbättring sedan tertialbokslut 1. Förbättringen beror främst på att den sammantagna prognosens för nämnder och verksamheter har förbättrats. Det prognostiseraade underskottet för socialnämnden har ökat till 16 miljoner, vilket beror på en fortsatt hög inströmning av komplexa ärenden inom individ- och familjeomsorgen och området funktionsnedsättning. Vidare prognostiseras nu äldrenämnden ett underskott på 11 miljoner kronor, som dels beror på en ökning av antalet hemtjänsttimmar, dels på kostnader förknippade med det nya digitala verksamhetsstödet. Det som också påverkar årsprognosens negativt är att summan av skatter och bidrag är lägre än budget och att pensionskostnaderna är högre. En sista utbetalning av premier från AFA försäkring AB (22 miljoner kronor) samt lägre kostnader för finansförvaltningen påverkar prognostisrat resultat för året positivt.

Kommunens skuldsättning har minskat med 100 miljoner kronor sedan årets början och uppgick vid slutet av perioden till 700 miljoner kronor.

Verksamhetsresultaten är bra på en övergripande nivå. Utbildningsnämnden beskriver en samlad bild med såväl förbättringar (inom förskola) som försämringar (främst inom gymnasieskola). Ökningen av antalet personer i behov av stöd inom individ- och familjeomsorgen och inom området funktionsnedsättning fortsätter att öka och likaså komplexiteten i människors behov. Flera nämnder tar upp såväl allmän bostadsbrist som brist på specialbostäder som något som försvårar och fördyrar verksamheten.

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare under perioden januari-juli var 5,3 procent, en ökning med 0,5 procentenheter jämfört med samma period förra året.



Ärendet

I detta ärende beskrivs läget för kommunen när det gäller ekonomi och verksamhet vid tertialbokslut 2 2015. Det innehåller dels en samlad bedömning av resultatet, dels fördjupningar i avsnittet Ekonomisk analys och nämndernas analys. Nämndernas analys är sammanfattningar av nämndernas tertialbokslut. På grund av den rådande flyktingsituationen i Europa och i Sverige så ges arbets- och företagsnämndens beskrivningar av Nacka kommuns flyktingmottagning och utmaningar lite mer utrymme i detta ärende än övriga nämnders tertialbokslut. Ärendet inleds med ett kort omvärldsanalys.

Omvärld

Flyktingsituationen i världen är akut och många människor söker skydd i Europa och Sverige. Idag väntar cirka 9 300 personer som fått permanent uppehållstillstånd på Migrationsverkets anläggningsboende där de bor under handläggningstiden, i väntan på att bli kommunmottagna. Det innebär att alla kommuner behöver ta ett större ansvar att erbjuda boende till nyanlända som fått uppehållstillstånd. Denna utveckling har naturligtvis påverkat och kommer att fortsätta att påverka Nacka. Hittills i år har Nacka mottagit 41 nyanlända flyktingar, anvisade enligt avtal med länsstyrelsen och 132 ensamkommande flyktingbarn har kommit till kommunen. Liksom i många andra kommuner är brist på boende och familjehem i Nacka något som försvårar en snabb etablering och integration.

När det gäller det ekonomiska läget i världen, Europa och Sverige har inget inträffat som gör att prognoserna för ekonomin 2015 förändras i någon större omfattning. Antalet arbetade timmar är dock något lägre än förväntat under 2015 och den förväntade uppgången i BNP har inte varit så stor som man tidigare prognostiserat under året. Nedan visas SKL:s senaste prognos för 2015 (i parantes prognos från i våras) och 2016.

	Förändring, procent		
	2014	2015	2016
BNP	2,3	3,1 (3,4)	3,7
Skatteunderlag	3,2	4,8 (5,0)	5,6
Realt skatteunderlag	1,4	1,9 (1,3)	2,5

Befolkningsutveckling

Folkmängden i Nacka kommun ökade med drygt 1 100 personer under perioden januari – augusti. Folkmängden på Kvarnholmen passerade 1 000 personer och ytterligare områden där folkmängden vuxit mycket är Kummelnäs och andra förnyelseområden i Boo samt i Älta. Prognoserna för befolkningsutvecklingen för helåret är att folkmängden ökar från 96 200 personer till ca 98 000 personer. Det är en lägre tillväxt än vad som antogs i budgeten för 2015, vilket främst beror på att antalet färdigställda bostäder blir lägre än vad byggprognoserna indikerade. I byggprognoserna som låg till grund för befolkningsprognoserna till budgeten för 2015 räknade man med 900 färdigställda bostäder 2015, det ser nu dock ut att bli cirka 550.



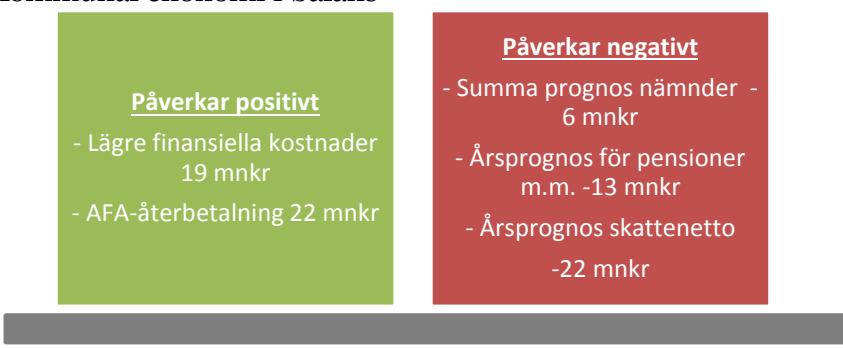
Samlad bedömning av läget

På en övergripande nivå så kvarstår bedömningen av läget för kommunens verksamheter och ekonomiska utfall sedan tertialbokslut 1, d.v.s. att läget är ”bra” för verksamhetsresultat och insatta resurser. Sammantaget görs bedömningen att kommunen har en god ekonomisk hushållning, vilken i Nacka kommun definieras som att de övergripande målen nås. Jämfört med 2014 har läget försämrats när det gäller målet att valfriheten ska vara stor eftersom det var en relativt stor andel av eleverna som valde grundskola som inte fick sitt förstahandsval när de skulle börja i årskurs 7.

Verksamhetsresultat	Läge	Insatta resurser	Läge
God communal service	██	Effektivt resursutnyttjande	██
Stor valfrihet	██	Lägsta möjliga skatt och påverkbara avgifter	██
Starkt medborgarinflytande	██	Kommunal ekonomi i balans	██
God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling	██		
Trygg och säker kommun	██		

Det ekonomiska läget ser bättre ut vid detta bokslut än vid tertialbokslut 1, främst p.g.a. att det prognostisera underskottet för nämnder och verksamheter nu är betydligt lägre (6 mnkr jämfört med 41 miljoner kronor vid tertialbokslut 1). Årsprognos för årets resultat är 71 miljoner kronor, vilket är i linje med budget. De allra flesta nämnder och verksamheter har en ekonomi i balans med budget eller mindre avvikelse. När det gäller socialnämnden och äldrenämnden prognostiseras dock underskott, på 16 respektive 11 miljoner kronor. Bilden nedan visar vilka faktorer som bidrar positivt respektive negativt till årets resultat.

Kommunal ekonomi i balans



Även om den sammantagna bedömningen är att kommunen lever upp till målet om en god ekonomisk hushållning och att ekonomin är i balans så finns områden med förbättringspotential. För att ekonomin ska kunna vara i långsiktig balans behöver resultatlivnivån bli högre än vad den är i dagsläget. Kommunen har som målsättning att nettokostnadsandelen ska vara 97,5 procent, vilket innebär att kommunens intäkter ska vara 2,5 procent större än kommunens kostnader. Med det resultat som prognostiseras blir



nettökostnadsandelen 98,5 procent. Storleken på nettökostnadsandelen är dock i linje med den nivå som fastställdes i budgeten för 2015. Då gjordes bedömningen att bl.a. utvecklingen av skatteintäkterna under 2015 skulle vara så svag att en budgeterad resultatnivå på 70 miljoner kronor var rimlig.

Verksamhetsresultat

Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som bra på en övergripande nivå. Här följer ett axplock från annat som nämnder och verksamheter rapporterar (läs mer i avsnittet Nämndernas analys).

- Kundundersökningar inom förskola och skola samt betygs- och provresultat visar på en positiv utveckling i förskolan, med en mycket hög andel nöjda föräldrar, men en mer blandad bild inom grundskolan. Andelen som klarade kravnivån i nationella proven i årskurs tre har ökat och likaså andelen i årskurs nio var behöriga till gymnasieskolans yrkesprogram. Däremot har resultaten för pojkar i årskurs 6 sjunkit. Meritvärdet har ökat i årskurs nio och var högst i Sverige vårterminen 2015, men skillnaden mellan pojkar och flickors meritvärdet har ökat. När det gäller gymnasieskolan så har måluppfyllelsen försämrats, då elevernas nöjdhet har sjunkit sedan föregående år.
- Välfärd skola, kommunens egen produktion av skola, rapporterar att meritvärdet stigit på alla 7-9-skolor under året.
- Andelen personer som beviljats jobbpeng och som kom i arbete eller studier under perioden var 41 procent, en minskning i jämförelse med den första delen av året då det var 58 procent. Det beror på att de som beviljats insatsen står relativt längre från arbetsmarknaden och har komplexa behov.
- Kommunen har under perioden tagit emot 41 nyanlända flyktingar, anvisade enligt avtal med Länsstyrelsen. Vidare har Nacka tagit emot 132 ensamkommande flyktingbarn, varav de flesta (81 barn) kommit efter 1 juni. Den största utmaningen när det gäller att kunna ta emot nyanlända är bostäder.
- Ökningen av ensamkommande flyktingbarn har lett till att det behövs fler gode män. Det har hittills gått att få fram gode män, men situationen är ansträngd och extra insatser kommer att göras under hösten för att rekrytera fler.
- 680 personer har insats enligt lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och sammantaget 1 160 insatser. Det är en ökning med 50 personer och 100 insatser sedan årsskiftet.



- Det pågår 792 utredningar om barn och unga inom individ- och familjeomsorgen, jämfört med 640 vid samma tillfälle föregående år. 275 barn hade en pågående öppenvårdsinsats 31 augusti 2015, jämfört med 204 barn föregående år.
- 17 personer med stora omsorgsbehov har hittills i år flyttat till Nacka till särskilt boende för äldre från andra kommuner. Nacka kommun har kostnadsansvar för dessa personer.
- Antal detaljplaner i linje med målen för 2015:
 - 8 detaljplaner för flerbostadshus är antagna januari-augusti – mål 9
 - 7 detaljplaner för bostäder på Västra Sicklaön är antagna – mål 8
 - 1 detaljplan för bostäder i övriga kommundelar är antagna – mål 3
 - 0 detaljplaner för förnyelseområden antagna – mål 1
- Handläggningstider för fastighetsbildningsärenden och planer är längre än målvärdena men för bygglov lägre än målvärdet på 6 veckor
- Nya Österviks återvinningscentral invigd i maj.
- Antalet matavfallskunder och mängden matavfall fortsätter att öka. 24 av 41 förskolor och 19 av 22 skolor anslutna till insamlingen.
- Kundundersökningar visar en fortsatt positiv trend när det gäller nöjdhet inom musik- och kulturskoleverksamheten bland barn och ungdomar 8-20 år. Totalt var 97 procent av eleverna nöjda. Det var ingen större skillnad mellan flickor och pojkar.
- Över 20 000 barn och unga i åldrarna 4-20 år nås av kommunens bidrag för ett aktivt fritidsliv. 45 procent är flickor och 55 procent pojkar. Målet är att könsfördelningen ska bli jämnare.

Kommunens medarbetare

Antalet månadsanställda i Nacka kommun i slutet av perioden är ungefär 4 260 personer, samma nivå som 2014. Medarbetarna i Nacka kommun är kompetenta, stolta och motiverade. Vi arbetar aktivt för jämställdhet och mångfald samt för att främja hållbarhet och hälsa.

Ökande sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron för perioden januari-juli 2015 har ökat jämfört med samma period 2014, för såväl kvinnor som män. Det är samma utveckling som för hela riket.



Total sjukfrånvaro perioden januari-juli (procent)	Förändring 2014-2015		
	2015	2014	(%-enheter)
Summa kvinnor och män	5,3	4,8	0,5
Kvinnor	5,9	5,5	0,4
Män	3,4	2,6	0,8

Den långa sjukfrånvaron (sjukperioder överstigande 59 dagar) uppgår för perioden januari-juli 2015 till 36,6 procent av den totala sjukfrånvarotiden, vilket är en ökning med tre procentenheter sedan motsvarande period i fjol. Skillnaden mellan könen har minskat vad gäller den långa sjukfrånvarotidens andel av den totala sjukfrånvaron. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för kvinnor uppgår till 37,6 procent, vilket är en ökning med 1,6 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för män uppgår till 31,3 procent, vilket är en ökning med 14,5 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Den korta sjukfrånvaron (sjukperioder understigande 60 dagar) uppgår till 3,4 procent. Skillnaden mellan könen har minskat även vad gäller den korta sjukfrånvarotidens andel av den totala sjukfrånvaron.

Korttidssjukfrånvaro perioden januari-juli (procent)	Förändring 2014-2015		
	2015	2014	(%-enheter)
Summa kvinnor och män	3,4	3,2	0,2
Kvinnor	3,7	3,5	0,2
Män	2,4	2,0	0,4

Det som är känt hos Försäkringskassan och hos Nacka kommun som arbetsgivare är att stressrelaterad ohälsa ligger bakom en stor del av sjukfrånvaron och de ökade sjuktalen. Ökning av stressrelaterad ohälsa ökar även i riket. Nacka kommun genomför löpande arbetsmiljö-utbildningar i systematiskt arbetsmiljöarbete och i rehabilitering där målet är att minska den arbetsrelaterade ohälsan.

Andra åtgärder som genomförs för att minska sjukfrånvaron är kommunens satsning på ”Hälsolyftet” som intensifieras under hösten med fokus på

- att höja chefers och skyddsombuds kompetens för ett systematiskt arbetsmiljöarbete
- att utveckla en än mer effektiv rehabiliteringsprocess med proaktiv och aktiv arbetslivsinriktad rehabilitering samt
- att fortsätta satsningarna med hälsoutmaningar, där en viktig del är att medarbetarna ska inspirera varandra till en hälsosam livsstil.

Nya rehabiliteringsseminarier kommer att genomföras för att tydliggöra arbetsgivarens rehabiliteringssvar och försäkringskassans nya arbetsmodell för en effektiv sjukförsäkring. Arbetet med att sänka korttidssjukfrånvaron kommer att intensifieras genom att utveckla de



obligatoriska hälsosamtalen i samarbete med de fackliga organisationerna. Ett arbete initieras även för att utveckla samarbetet med företagshälsovården Feelgood tillsammans med kommuner i länet.

Ekonomisk analys

Utfall för perioden

Utfallet för perioden januari-augusti 2015 uppgår till 60 mnkr vilket är 4 mnkr bättre än budget för perioden som uppgår till 56 mnkr.

Resultaträkning

Mnkr	Januari-augusti 2015			Jan-aug 2014		År 2015		
	Not	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter		708	639	69	656	1 083	938	145
Verksamhetens kostnader		-3 602	-3 519	-83	-3 385	-5 469	-5 284	-185
Avskrivningar		-149	-173	24	-164	-214	-256	42
Verksamhetens nettokostnader		-3 043	-3 053	10	-2 893	-4 600	-4 603	3
Skatteintäkter	1	3 129	3 127	1	2 980	4 695	4 691	4
Generella statsbidrag och utjämning	2	-17	4	-20	38	-20	6	-25
Finansiella intäkter	3	4	5	0	3	16	18	-2
Finansiella kostnader	4	-13	-27	14	-32	-20	-40	20
Årets resultat		60	56	4	96	71	71	0

Utfallet för de flesta nämnder och verksamheter är bättre än budget, exempelvis avviker natur och trafiknämnden med +18 mnkr och välfärd skola med +16 mnkr samt utbildningsnämnden med + 9 mnkr. Några nämnder och verksamheter avviker dock negativt för perioden, exempelvis socialnämnden som avviker med -5 mnkr och äldrenämnden som för perioden avviker med -3 mnkr samt lokal enheten som avviker med -6 mnkr.

Verksamhetens intäkter

Verksamhetens intäkter avviker positivt för perioden med 69 miljoner, vilket är 11 procent bättre än budget. I jämförelse med samma period förra året är intäkterna 48 mnkr högre. Det som avviker positivt jämfört med budget är bland annat statsbidragsersättningar från Skolverket till förstelärartjänster samt från Migrationsverket för flyktingmottagande. Andra intäkter som avviker positivt mot budget är brukaravgifter för VA och avfall.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader har ökat med 83 miljoner eller två procent jämfört med budget och med 6 procent jämfört med samma period förra året. Kostnadsökningar finns inom socialnämndens och äldrenämndens områden, exempelvis har kostnader för hemtjänst ökat samt kostnader för insatser till barn och unga, det finns en ökning av antalet ärenden och då ökar även antalet insatser. Kostnader för flyktingmottagandet har också ökat.



Den största kostnadsposten i kommunen är lönekostnaden som uppgår till 1133 miljoner kronor vilket är 13 miljoner mer än budget. Lönekostnader har ökat med 61 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år vilket är en ökning med drygt fem procent.

Skatteintäkter, generella statsbidrag och utjämning

Skatteintäkter inklusive generella statsbidrag och utjämning visar för perioden januari till augusti ett underskott jämfört med budget med 19 miljoner kronor. I detta resultat ligger en beräknad negativ slutavräkning för 2014 på ca 4 miljoner kronor. Årsprognosens visar på ett underskott om totalt -21 miljoner kronor. Skatteintäkterna ökar med 4 miljoner kronor medan generella statsbidrag och utjämning m.m. förväntas minska med 25 miljoner kronor.

Skatteintäktsökningen på 4 miljoner kronor består dels av en ökning med 8 miljoner kronor med anledning av fler invånare än beräknat 1 november 2014 och av att de inkomster som skatten beräknas på är något högre än vad som beräknades i budget, dels av en minskning med 4 miljoner kronor för en beräknad negativ skatteavräkning för inkomståret 2014.

I underskottet från generella statsbidrag och utjämning m.m. (-25 miljoner kronor) finns ett statsbidrag om +7 miljoner kronor i och med att nedsättningen av sociala avgifter för unga slopades (beslut i juni i riksdagen). Statsbidraget avser perioden augusti-december och är en kompensation för ökade arbetsavgifter för anställda i åldern 18-26. Resterande avvikelse för året på -32 miljoner kronor beror till största del på ökad inkomstutjämningsavgift och regleringsavgift. När våra skatteintäkter ökar så ökar också inkomstutjämningen. Fler invånare tillsammans med att bidraget per invånare är något högre än budgeterat, ger ett underskott för inkomstutjämningen på -17 miljoner kronor. Regleringsavgiften avviker med drygt -12 miljoner kronor jämfört med budget, vilket till största del beror på att statsbidragen sänktes för höjt grundavdrag för pensionärer.

Finansiella kostnader och intäkter

Utfallet för de finansiella kostnaderna uppgår till -13 miljoner kronor, vilket är 14 miljoner kronor bättre än budget. Räntekostnaderna på pensionsskulden är 4 miljoner kronor lägre än budget och räntekostnader på kommunens lån är 10 miljoner kronor lägre än budget. De certifikatslån som löpt ut under året har lånats om till minusräntor vilket betyder att kommunen har fått betalt för att låna. Några andra nya lån har inte upptagits under perioden eftersom investeringsnivåerna varit låga. Däremot har 100 miljoner kronor amorterats i början av 2015. Låneskulden uppgår nu till 700 miljoner kronor. Årsprognosens för de finansiella kostnaderna uppgår till 20 miljoner kronor vilket är 20 miljoner kronor lägre än budgeterat.

Utfallet för de finansiella intäkterna uppgår till drygt 4 miljoner kronor vilket är ungefär i nivå med budget. Avvikelsen beror på lägre ränteintäkter på placerade medel. Räntenivåerna är väldigt låga, en bit lägre än vad som beräknades i budget. De finansiella placeringarna



uppgår per sista augusti till 300 miljoner kronor vilket är en minskning med 350 miljoner jämfört med årets början.

Samlad årsprognos för kommunen

Den samlade årsprognosen för kommunen uppgår till 71 miljoner kronor, vilket är i nivå med budget. De allra flesta nämnder och verksamheter har en ekonomi i balans med budget eller mindre avvikeler. I årsprognosen ingår en återbetalning av 2004 års premier från Afa försäkring AB på 22 miljoner kronor, vilket inte fanns med i budget. Utbetalningen planeras att ske i slutet av året.

Utfall och helårsprognos per nämnd

Mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos avvikelse för helåret
	2015-08	2015-08		
Kommunstyrelsen totalt	-70	-73	3	8
Stadsledning och stödenheter	-64	-60	-4	-2
Lokalenheten (KS)	18	24	-6	-5
Fastighetsutveckling (KS)	1	5	-4	5
M&H enheter	1	0	1	2
Välfärd skola (KS)	14	-3	17	0
Välfärd samhällsservice (KS)	2	-1	2	-2
Arbets- och företagsnämnden	-111	-112	1	2
Fritidsnämnden	-95	-96	1	0
Kulturnämnden	-86	-87	1	0
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	-20	-20	1	0
Natur- och trafiknämnden	-114	-133	18	8
Socialnämnden	-442	-438	-5	-16
Södertörnsbrandförsvar	-25	-24	-1	0
Utbildningsnämnden	-1 649	-1 659	9	3
Äldrenämnden	-444	-442	-3	-11
Överförmyndarnämnden	-5	-5	0	0
Finansförvaltningen	3 121	3 144	-23	5
Summa Nacka kommun	60	56	4	0

Som framgår av tabellen prognostiseras de flesta nämnder och verksamheter resultatet i linje med eller bättre än budget. Det samlade resultatet för nämnder och verksamheter avviker med 6 miljoner kronor mot budget. Socialnämnden och äldrenämnden har prognostisrade underskott, på 16 respektive 11 miljoner kronor. Inom socialnämndens områden ökar antalet utredningar inom barn och unga och därmed också en ökning av antalet insatser. En annan förklaring till den negativa prognosen på 16 miljoner är ökade kostnader i form av ökad bemanning vid införandet av ett nytt verksamhetssystem. De extra kostnaderna för verksamhetssystemet delas med äldrenämnden. Äldrenämndens årsprognos innehåller även ökade kostnader inom hemtjänsten då antalet hemtjänsttimmar har ökat.



Kommunens bolag

Nedan visas delårsresultat och årsprognos för kommunens bolag. De helägda kommunala bolagen går i princip i nivå med budget. Nacka Energi har en förbättrad årsprognos, vilket beror på både högre intäkter och lägre kostnader. Hyresintäkterna i Nysätra Fastighets AB är nästan 400 tkr högre än budget, vilket beror på effektivare utnyttjande av lokalerna. En redogörelse för definition och avgränsning av koncernen finns längre bak i dokumentet.

Kommunens bolag (mnkr)			
	Delårs- resultat	Års- budget	Års- prognos
Nacka stadshus AB	-3	0	0
Nacka energi AB	25	26	31
Nysätra fastighets AB	1	1,14	1

Investeringsverksamheten

Utfallet för nettoinvesteringarna uppgår till 182 miljoner kronor efter åtta månader, vilket är 30 procent av den nu reviderade årsprognosen. Utgifterna för investeringar i tertial 2 slutar med 404 mnkr och inkomsterna med 222 mnkr vilket ger nettoinvesteringar på 182 miljoner. Det låga investeringsnettot beror på att inkomsterna i år är högre än beräknat inom exploateringssenheten. Enheten har förbättrat sina faktureringsrutiner så att gatukostnadsersättningarna inte har så stora eftersläpningar som varit fallet tidigare år. Exploateringsverksamheten, fastighetsområdet och natur- och trafiknämnden tillsammans står för 162 miljoner kronor (89 procent) av utfallet. Motsvarande period föregående år uppgick nettoinvesteringarna totalt till 308 miljoner kronor.

Stora investeringar under 2015

De största investeringar som finns inom fastighetsprocessen avser om- tillbyggnad av skolor och förskolor, exempelvis:

- Lotsens förskola, Galärvägen, 24 miljoner kronor
- Långsjöns förskola, återuppbyggnad, 23 miljoner kronor
- Stavsborgskolans ombyggnad, ventilation, 7 mnkr
- Myrsjöskolans ombyggnad i kök och matsal, 4 miljoner kronor.

För Björknäs och Myrsjös idrottsplats finns utgifter med 5 miljoner kronor respektive 6 miljoner kronor.

Natur- och trafiknämnden har haft stora utgifter för exempelvis:

- Kvarnholmsvägen, 16 miljoner kronor,
- konstruktionsbyggnader för broar med 12 miljoner kronor
- reinvesteringar för vägnät på 9 miljoner kronor. Inom Avfallsverket kan nämnas
- tillbyggnad återvinningscentral om 14 miljoner kronor (inom Avfallsverket)
- investeringar i vägledningar inom vatten- och avloppsverket med 8 miljoner kronor

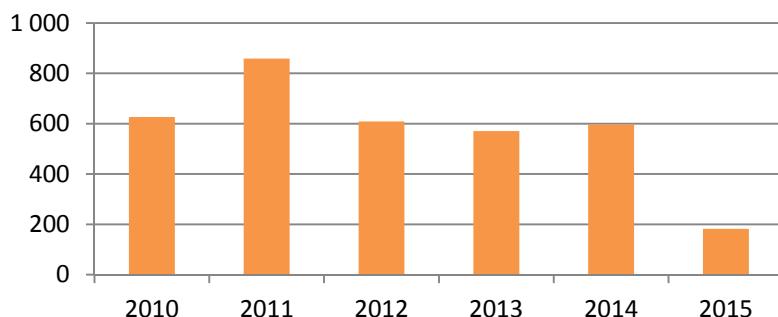


Inom exploateringsenheten kan nämnas Kvarnholmsförbindelsen och Älgö med utgifter på 49 miljoner kronor respektive 25 miljoner kronor. Dessa två investeringar har dessutom inbringat stora inkomster för Älgö med 81 miljoner kronor. Ytterligare stora utgifter finns för påfartsramp vid Björknäs på -17 miljoner kronor samt överdäckning 222 och bussterminal med utgifter på -8 miljoner kronor.

Preliminär årsprognos 2015

Den preliminära årsprognosen för nettoinvesteringarna är 616 miljoner kronor, vilket är 115 mnkr lägre än årsprognosen vid tertial 1. Den lägre prognosens beror på att flera av de pågående projekten har senarelagts till kommande år. Prognoserna fördelar sig på exploateringsverksamhet med 116 miljoner kronor, fastighetsområdet med 260 mnkr, natur- och trafiknämnden med 189 miljoner kronor och övriga verksamheter med 51 miljoner kronor. Den reviderade årsprognosens för nettoinvesteringar ligger nästan i samma nivå som utfallet år 2014 då investeringarna slutade med 597 miljoner kronor.

Utfall för nettoinvesteringar 2010-2014 (utfall januari-augusti 2015)



Finansiella nyckeltal

Soliditeten per sista augusti uppgår till 40 procent vilket är en förbättring med två procent sedan årsskiftet. Soliditeten inklusive ansvarsförbindelsen uppgår till 16 procent vilket också är en ökning med två procent sedan årsskiftet. Anledningen till ökningen beror på att resultatet är positivt och att skuldsättningen minskat. Målet om att soliditeten ska öka är därför uppfyllt.

Prognosens för nettokostnadsandelen uppgår till 98,5 procent vilket är sämre än målet på 97,5 procent. Trots att årsprognosens för resultatet uppgår till den budgeterade nivån så uppnås inte målet. I den prognosticerade resultatnivån ingår dessutom den kommande återbetalningen från Afa försäkring AB för tidigare års inbetalda premier. Resultatnivån behöver komma upp i nivåer på lägst 120 miljoner för att målet på en nettokostnadsandel om 97,5 procent ska uppnås.

Skuldrapport

Låneskulden uppgår till 700 miljoner kronor vilket är 100 miljoner kronor lägre än vid årsskiftet. Eftersom kommunen i slutet av 2014 kraftigt minskat sin lånevolym innebär det att snitträntan stiger till följd av att hela volymen täcks av ränteswappar med högre



räntenivå trots att upplåning (certifikat och obligationer) sker till väsentligt lägre räntenivå. Till följd av den låga lånenvolymen hamnar kommunen något utanför policyramarna (se tabell nedan) för genomsnittlig räntebindningstid då ränteswapparna har en längre löptid.

Skuldportföljen ska eftersträva en förfallostruktur där maximalt 50% av kapitalet förfaller inom 1 år, vilken för närvarande uppgår till 57%. Eftersom nyupplåning kommer att ske de närmsta åren kommer låneporföljen återigen att hamna inom policyramarna efterhand som ny finansiering upphandlas.

Nedanstående sammanställning visar nuvarande externa skuldsättning exklusivt utnyttjandet av checkkrediten hos Nordea.

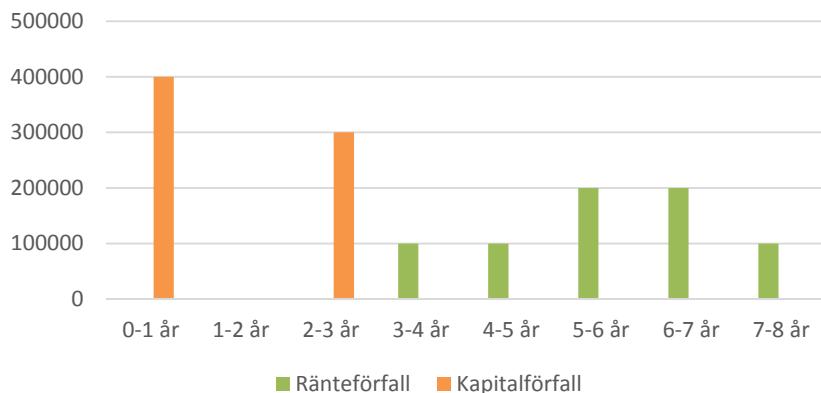
	Policy	31/8	30/4	31/12	31/8
		2015	2015	2014	2014
Nettoskuld (tkr)		700 000	900 000	800 000	1 800 000
Derivatvolym (% av skuld)		100%	78%	88%	39%
Ränta		2,27%	1,73%	1,92%	1,90%
Räntebindningstid (år)	1-5 år	5,46	4,46	5,31	2,81
Räntebindning (<1 år)	50%		22%	13%	53%
Kapitalbindningstid (år)		0,99	0,85	1,12	1,1
Kapitalbindning (<1 år)	50%	57%	67%	63%	64%
Antal lån		5	7	5	9
Största långivare		Handelsb	Handelsb	Handelsb	Handelsb
Största långivare (andel)	50%	57%	50%	63%	
Största derivatmotpart		Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Största derivatmotpart (andel)		57%	57%	57%	57%

Att Nacka kommun kan låna billigt på kapitalmarknaden är viktigt för framtiden då kommunen förväntas behöva öka sin skuldsättning igen. Genom att fortfarande vara aktiv och närvarande i marknaden säkerställer Nacka att investerarna fortsätter att ha intresse av att finansiera kommunens verksamhet till bästa villkor.

Genom att hålla en noggrann bevakning av likviditeten kan kommunen se till att delar av lånbehovet kan täckas av de medel som idag är placerade i deposit, och resterande överskottslikviditet kan fortsätta att placeras. Att placera i dagens negativa räntemarknad är en utmaning att nå en avkastning som överstiger noll.



Förfalloprofil (tkr)



I ovanstående graf framgår fördelningen av ränte- och kapitalbindning, d.v.s. när nästa ränteomsättning respektive kapitalförfall sker. Kapitalbindningen är relativt kort vilket beror på att 400 miljoner av låneskulden består av certifikat som har en löptid på mindre än 3 månader, resterande är den emitterade obligationen på 300 miljoner som har knappt 3 år i resterande löptid. Räntebindningen har skapats med hjälp av ränteswappar, totalt 700 miljoner, som innebär att en fast ränta betalas med löptider upp till 2021.

Emissioner av certifikat har sänkt finansieringskostnaderna väsentligt för kommunen och vi ser fortsatt stort intresse hos investerarna. I traditionella banklån så har bankerna i flera fall inte tagit hänsyn till att stibor har negativ ränta, de har istället satt stibor till 0 procent så att kunden aldrig betalar mindre än bankernas kreditmarginal. I kapitalmarknaden däremot, där certifikatslånen tas upp har Nacka kommun på senare tid lånat till negativ ränta, d v s fått betalt för att låna. Detta är emellertid på väg att ändras, vilket innebär att framtida emissioner inte längre kan ha en negativ ränta utan lägst 0 procent.

Motpartsfordelning

Kommunen har arbetat aktivt med alla banker för att säkerställa en god spridning av krediterna. I nuläget kvarstår enbart kapitalmarknadsfinansiering fördelat på följande motparter. Inga ränteswappar har stängts.

Motpartstabell (tnkr)	Lån		Derivat		Derivat	
	Lån nominellt	relativt	Antal	nominellt	relativt	Antal
Danske bank	300 000	43%	3			
Handelsbanken	400 000	57%	2	100 000	14%	1
Nordea				400 000	57%	4
SEB				100 000	14%	1
Swedbank				100 000	14%	1
Summa	700 000	100%	5	700 000	100%	7

Placeringar

De finansiella placeringarna (deposit) uppgår per sista augusti till 300 miljoner kronor vilket är en minskning med 350 miljoner jämfört med årets början. Placeringarna är fördelade på



100 miljoner kronor vardera och faller ut i september, oktober och december 2015. Placeringar har ett ränteläge i nuläget mellan 0,05-0,12 procent. Samtliga placeringar ligger för närvarande hos Swedbank.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser efter balansdagens slut har inträffat som påverkar resultatet av denna delårsrapport.

Samlad bedömning av det ekonomiska läget

Det är positivt att det ekonomiska läget förbättrats sedan tertial 1 och att prognoserna för helåret nu är en ekonomi i balans. De allra flesta nämnder lämnar årsprognoserna som ligger i linje med budget eller på mindre avvikelse, vilket är positivt. Den ökande inströmningen av ärenden inom individ- och familjeomsorgen och området funktionsnedsättning och svårigheterna att få en ekonomi i balans inom dessa områden är dock fortsatt oroande. Ett antal åtgärdsplaner är framtagna viket går att läsa om i avsnittet om socialnämnden.

I slutet av 2014 förstärktes kommunens ekonomi i och med försäljningen av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och låneskulden kunde minskas kraftigt. Det är positivt att låneskulden under 2015 fortsätter att ligga på en låg nivå, 700 miljoner kronor, vilket till och med är lägre än vid ingången av året. Detta skapar goda förutsättningar i ett läge när stora investeringar ligger framför oss.

Det som drar ner den samlade bilden av kommunens ekonomi är att resultatet fortfarande är för lågt för att kunna anses vara en långsiktigt hållbar resultatenivå. Resultatet behöver komma upp till kring 125 miljoner kronor för att nå kommunens mål att nettokostnadsandelen ska vara lägre än 97,5 procent. För detta krävs fortsatta prioriteringar och effektiviseringar.

Framåtblick

Nacka kommun står inför en period med en mycket stark tillväxt, vilket kommer att ha effekter på den kommunala ekonomin. Under 2015 har en ekonomisk långtidsmodell tagits fram som syftar till att ge en ökad förståelse för vilka ekonomiska konsekvenser olika beslut kan få. Därmed har förutsättningar skapats för en ökad långsiktighet i de ekonomiska besluten.

Slutsatser utifrån de scenarier som beskrivits i långtidsmodellen är att låga uppräkningar av priser och löner är viktiga för att möjliggöra en god resultatenivå över tid. Det är också viktigt att hålla nere låneskulden för att räntekostnader inte ska ta en för stor del i anspråk från den löpande verksamheten. Låga egna investeringar bidrar också till att kunna hålla skulden nere. Vi behöver få in andra aktörer som är med och finansierar investeringar. Även försäljningar av mark kan bidra till att låneskulden kan hållas nere och mer pengar kan gå till



den löpande verksamheten. Under den kommande perioden kommer styrning och precision vara viktiga områden att fokusera på för kommunen.



Nämndernas analys

I detta avsnitt sammanfattas nämndernas bokslut för tertial 2 2015. Överlag är måluppfyllelsen god ut för såväl verksamhet och insatta resurser. Här visas nämndernas övergripande lägesbedömningar vid bokslutet för tertial 2.

	Verksamhetsresultat	Insatta resurser
Kommunstyrelsen	█	█
Arbets- och företagsnämnden	█	█
Fritidsnämnden	█	█
Kulturnämnden	█	█
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	█	█
Natur- och trafiknämnden	●	●
Socialnämnden	█	▲
Utbildningsnämnden	█	●
Äldrenämnden	█	▲
Överförmyndarnämnden	█	█

Kommunstyrelsen

Den samlade bedömningen är att verksamheter inom kommunstyrelsen når sina mål. Få mätningar har dock gjorts under tertial 1 och 2; de flesta görs i slutet av året. I Svenskt näringslivs rankning av kommunernas företagsklimat 2015 hamnar Nacka kommun på plats 10, vilket innebär att målet att vara bland de tio bästa kommunerna i landet precis nås. 2014 hamnade Nacka på 6e plats. I topp ligger Solna, Sollentuna och Vellinge.

Inom kommunstyrelsens verksamhetsområden pågår projekt inom många olika områden:

- Första markanvisningen i centrala Nacka genomförd
- Mätning av skräp tillsammans med Håll Sverige Rent och SCB. Mätningen sker för att få fram vilka åtgärder som faktiskt ger resultat
- Kvarnholmen Vertikalen vann pris för extra god design i årets ”Nacka stadsbyggnadutmärkelse”
- Lansering av app för att lättare hitta i Nackas natur
- Den 140 meter långa och 1500 ton tunga Svindersviksbron har kommit på plats

Risk- och konsekvensbedömning för tunnelbaneavtalet

Under hösten 2014 togs en risk- och konsekvensanalys gällande tunnelbaneavtalet fram. Det som bedöms som mest kritiskt i dagsläget är att öka effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen, så att kommunen kan klara sitt åtagande avseende takten i bostadsbyggandet fram till 2030. Det pågår ett omfattande arbete med att öka tempot i stadsbyggnadsprocessen. Under våren 2015 har en översyn av stadsutvecklingsprocessens



(f.d. miljö- och stadbyggnadsprocessens) gjorts och även nämndhanteringen av detaljplaner har setts över. Ingen annan bedömning av läget vad gäller riskerna har gjorts sedan årsbokslutet för 2014 eller vid tertial 1 i år.

Risk	Läge
Vi klarar inte takten i bostadsbyggandet	■
Kompetensförsörjning	■
Vikande efterfrågan på bostäder/mark	●
Hinna bygga ut välfärdstjänster	●
Opinionen hos medborgarna	●
Tunnelbanan blir försenad och dyrare	●

Ekonomiskt utfall och prognos för kommunstyrelsen

Det sammantagna ekonomiska utfallet för kommunstyrelsen för perioden är en positiv budgetavvikelse på 3 miljoner kronor. Prognosen för helåret är en positiv avvikelse på 8 miljoner kronor. Stödenheterna lämnar sammantaget en negativ årsprognos på -2,4 miljoner kronor, vilket bl.a. beror på överprövade upphandlingar och ökade kostnader i samband med byte av IT-leverantör. De flesta myndighets- och huvudmannaenheter redovisar ett resultat och prognos i nivå med budget. Bygglovenheten har högre intäkter på grund av ökade antal ärenden. Välfärd samhällsservice lämnar en årsprognos på -2,2 miljoner kronor medan Välfärd skola prognostiseras att utfall i linje med budget.

I budget för 2015 fanns avsatt 11 miljoner kronor för uppräkning av kostnader för kommande tunnelbanan till Nacka där avsättning på 850 miljoner kronor gjordes under 2014. Uppräkning på avsatta medel ska årligen göras med förändringen av KPI. Under 2015 har dock KPI förändringen varit negativ och därför får vi en positiv avvikelse mot budget på 11 miljoner kronor för medfinansiering av tunnelbana.

Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling (inom kommunstyrelsen)

Lokalenheten

Urval av projekt som pågått under perioden:

- Installation av nya utrymningslarm i förskolor pågår och kommer att i sin helhet vara klart under året. Projektet ökar personsäkerheten i förskolorna.
- Mycket arbete pågår med att utveckla vakanta lokaler och hyra ut dessa som t.ex. bostäder. Blå villan iordningsställs i juni för två familjer, Rosa villan är beslutad att utvecklas som boende för ytterligare två familjer. Två avställda skolor ligger som projekt i tidiga skeden för att lyftas in till styrgruppen för beslut att utvecklas till bostäder.

Insatta resurser för Lokalenheten

Budgeterat resultat för lokal enheten 2015 är 36,5 miljoner kronor jämfört med en årsprognos vid tertialbokslut 2 2015 på 31,6 miljoner kronor. En försämring med 4,9 miljoner kronor som bl.a. kan förklaras av att antal anställda och dess personalkostnader



inom lokal enheten kvarstår efter försäljningen av fastigheter Rikshem Tunaskolor AB. Prognosens är förbättrad sedan tertial 1, vilket bl.a. beror på att kostnader för förstudier och utredningar i tidiga skeden minskats med 2 miljoner kronor samt att investeringar har komponentindelats och belastar därmed inte driften, vilket innebär 10,7 miljoner kronor förbättring.

Enheten för fastighetsutveckling

Urval av pågående och under perioden slutförda projekt och övrigt arbete inom enheten:

- Produktionen av förskolan Lotsen om åtta avdelning på Lots- och Galärvägen i Boo är i full gång. Projektet genomförs som ett pilotpartneringprojekt med Skanska och beräknas klart våren 2016.
- Förstudier gällande utbyggnation av Boo gårds, Sigfridsborgs och Sågtorps skolor.
- Långsjöns förskola flyttade in i sina nya lokaler den 17 augusti. Detta är tio månader efter att den gamla förskolan brann ner.
- Den första delen av aktivitetsparken vid Älta IP bestående av utegym och parkourpark stod klar under våren/sommaren. Detta projekt är ett resultat av ett medborgarförslag.

Ekonomiskt utfall och prognos för Fastighetsutvecklingsenheten

Prognosens för helåret för enheten för fastighetsutveckling är 8 miljoner kronor, vilket är 4,5 miljoner kronor bättre än budget. Detta beror till stor del på att bygggruppen håller på att se över sitt arbetssätt att fördela ut sina personalkostnader på projekt och förstudier, vilket ska resultera i att det mer eller mindre inte ska uppstå negativt resultat för byggenheten.

Välfärd samhällsservice

Välfärd samhällsservice har utökats även under 2015. Den tillkommande idrottsdriftsenheten ingår nu i Arbets- och fritidsenheten. Totalt finns inom produktionsområdet nu cirka 50 enheter. Inom flera av verksamheterna pågår fortfarande arbetet med att systematisera och kartlägga kvalitetsarbetet. Inom alla verksamhetsgrenar pågår utvecklingen av evidensbaserat arbete. På olika sätt görs klienter delaktiga, genom enkäter, Happy-or-not och olika bedömningsinstrument. Vid en kartläggning visade det sig att ett förbättringsområde är att öka delaktigheten för barn och unga.

Ekonomiskt utfall och årsprognos för Välfärd samhällsservice

Ekonomiskt resultat för perioden är ett överskott på 2,1 miljoner kronor i förhållande till budget. Årsprognosens bedöms bli ett underskott på 2 miljoner kronor. Den största delen av prognostiseringen underskottet avser Omsorgens dagliga verksamhet. Verksamheten har granskats av utomstående konsulter, PWC, och åtgärder kommer att vidtas för att förändra hela daglig verksamhet så att antalet platser stämmer bättre med kommunens behov. Prognosens för hela Omsorgen är ett underskott på 2,2 miljoner kronor.

Även personlig assistansverksamheten redovisar en negativ årsprognos på 1 miljon kronor p.g.a. att verksamheten under året förlorat tre stora uppdrag. Enheten arbetar aktivt med att ställa om personal på olika sätt för att minska personalkostnaderna.



Verksamheter som bedöms gå bättre än budget, tack vare utökade eller fler uppdrag samt vakanshållna tjänster, är arbets- och fritidsverksamheten, individ och familjeverksamheten samt övergripande ledning och verksamhetsstöd.

Välfärd skola

De väsentliga områden som prioriteras under 2015 är: barn, elever och föräldrar i fokus, befästa och höja pedagogiska resultat, pedagogiskt ledarskap i alla led, att vara en attraktiv arbetsgivare och en ekonomi i balans.

Antal barn/elever i Välfärd skolas förskolor och skolor	April 2015	September 2015
Antal barn i förskolorna	3 109	2 832
Antal elever i skolorna	10 441	10 708

Förskola

Olika satsningar görs i förskolan för att vara en attraktiv arbetsgivare. Som ett steg i att satsa på karriärvägar går under hösten fyra utvalda förskollärare meriteringsprogrammet för särskilt yrkesskickliga lärare i förskolan.

Välfärd skola satsar på ett eget mattelyft i förskolan för att tidigt lyfta matematiken, detta finansieras av ett stipendium mottaget från SFUB (sällskapet för folkundervisningens befrämjande).

Av de sju föräldrakooperativ som har kommunalt anställd personal har nu två avslutats från Välfärd skola. Duvans föräldrakooperativ har lagts ner och Regnbågen har påbörjat en fusion med Backeboskolan. Kontakt är tagen med övriga styrelser för fortsatt utfasning.

Grundskola

Välfärd skola har fortsatt goda verksamhetsresultat och fortsätter att satsa långsiktigt framåt. Meritvärdet har stigit på alla 7-9 skolor detta år. Ett systematiskt arbete med att stärka elevers kunskaper visar sig i resultaten.

	Stavsborgsskolan	Skuru	Sam-skolan	Björknäs	Myrsjö	Ekliden
Meritvärde 2015	251	252	253	254 (232*)	265	265
Meritvärde 2014	227	240	239	248 (238*)	258	254

* inkl. Centrumsskolan och Alphyddeskolan

Tyvärr finns även resultat som har minskat något: Andel pojkar i år 6 som når lägst betyget C i ämnesprov i svenska samt andel elever i år 3 som uppnår kravnivån i ämnesprov i matematik. Välfärd skola kommer att titta på dessa resultat och analysera vad som ligger bakom nedgången.



Ekonomiskt utfall och årsprognos för Välfärd skola

Välfärd skola omsätter 1,8 miljarder kronor och visar för perioden januari-augusti 2015 ett ackumulerat utfall med 13,5 miljoner kronor. Perioden visar en positiv avvikelse mot budget på 16,4 mnkr. Prognosen för året är en budget i balans. Det behövs ett överskott i tertialbokslut 2 för att täcka planerade ökade kostnader för den sista delen av året.

Enheter med underskott

Enhet	Prognostiserat underskott jfr med budget		Kommentar
	med budget	Kommentar	
Skuru skola med förskola	-2,7 mnkr	Översyn pågår	
Saltsjö-Duvnäs skolor med förskolor	-1,2 mnkr	Vikande barnunderlag Saltängens förskola	
Alabastern och Korallens förskola	-0,6 mnkr	Vikande barnunderlag Korallens förskola	
Fisksärskolan med förskola	-3,4 mnkr	Minskat elevunderlag och nytt system för likvärdighetsgarantin påverkar negativt	

Arbets- och företagsnämnden

Andelen avslutade kunder inom jobbpeng som nått målet arbete, studier eller eget företagande har försämrats jämfört med föregående period. Under årets första fyra månader nådde 58 procent av kunderna arbete eller studier, att jämföras med 41 procent innevarande period. Det försämrade resultatet står främst för den ökade komplexiteten hos målgruppen som idag söker stöd och beviljas insats. En stor ökning av personer som står långt ifrån arbetsmarknaden på grund av ohälsa och andra svårigheter, kräver insatser och samarbete inom kommunen och mellan myndigheter.

Efterfrågan på lärlingsutbildning ökar stadigt. Regelverket kring lärling leder till en hel del administration som gör att startsträckan innan utbildningen kan börja ibland blir lång. Under 2015 har hittills 54 elever deltagit i lärlingsutbildningen och det finns mycket som talar för fortsatt ökande efterfrågan.

Flyktingmottagandet i kommunen

Arbets- och företagsnämndens har det samlade ansvaret för flyktingmottagandet i kommunen. För nämndens ansvarsområde har ett nytt strategiskt mål antagits som lyder: *I Nacka ska alla nyanlända ses som en tillgång och ska erbjudas för individen adekvat stöd för en snabb och effektiv integration.* För att lyckas i den målsättningen krävs att kommunen står väl rustad i mottagandet i form av bland annat bra utbildning, stöd att hitta bostäder och flexibla och effektiva insatser som leder till arbete eller studier.

41 nyanlända flyktingar mottagna hittills i år

Till och med 9 september 2015 har kommunen tagit emot 41 nyanlända flyktingar, anvisade enligt avtal med Länsstyrelsen. Detta innebär att Nacka kommun uppfyllt det nuvarande avtalet om ett mottagande av 40 anvisade nyanlända om året.



Bostäder den största utmaningen

Den största utmaningen är att tillgodose de nyanländas behov av bostäder. Det kommer behövas nya innovativa boendeformer för att tillgodose det utökade behovet. Bristen på bostäder i Nacka bedöms kunna lösas genom en mix av nya hyreskontrakt med privata fastighetsägare, köp av fastigheter, omställning av verksamhetslokaler och uppförande av tillfälliga modulbostäder. Idag nyttjar Nacka kommun olika lösningar för personer i behov akuta boenden. Exempel på lösningar är hotell, vandrarhem och härbärgen. Denna typ av boende har många nackdelar. En är att den inte stöder kriterier för god integration en annan är att den kostar cirka tio gånger så mycket per kvadratmeter som andra boendetyper.

Många asylsökande ordnar eget boende

Många asylsökande väljer att ordna sitt boende på egen hand (EBO). I Nacka kommun finns idag cirka 200 personer som valt detta sätt. För denna grupp kommer också framtida planering av arbetsmarknadsstöd att behövas och barn som ska välja skola eller förskola.

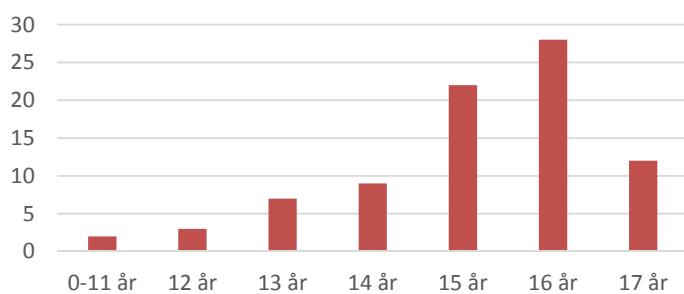
Anhöriginvandring är också en viktig fråga som snabbt aktualiseras då merparten av de nyanlända som kommer är män (cirka 70 procent). Erfarenheter från andra kommuner är att behovet av att boenden anpassade för en hel familj kommer relativt fort.

Mottagning av ensamkommande barn och ungdomar i Nacka

Från maj månad har det skett en stor ökning av asylsökande barn utan vårdnadshavare, inte bara i Sverige utan i flera länder i Europa. Ökningen består främst av unga asylsökande från Afrikas horn och Afghanistan. Nacka kommun har i dagsläget en överenskommelse med Länsstyrelsen i Stockholms län om 48 asylplatser. Utifrån den nu aktuella situationen med fler asylsökande ensamkommande barn i Sverige har Nacka per den sista augusti totalt 132 barn i sitt mottagande varav 100 är asylsökande. Huvuddelen av de asylsökande barnen har kommit sedan den 1 juni i år (81 stycken).

Figur två nedan visar åldersfördelningen bland de ensamkommande som anvisats under 2015. Det stora antalet 15-åringar kan innebära svårigheter för högstadieskolorna att på kort tid anpassa ett introduktionsprogram i årskurs 9 som ger adekvata kunskaper för varje enskild elev inför gymnasiet.

Ensamkommande barn fördelat på ålder





Kommunen ersätts för flyktingmottagandet

Staten ersätter kommunen för kostnader som uppstår i samband med mottagandet av ensamkommande barn. Dels ansöker kommunen om en rad olika ersättningar för barn som är upp till 21 år, dels utbetalas schablonersättningar. Den 24 augusti var de ensamkommande barnen som Nacka kommun anvisats placerade enligt bilden nedan.

Boendeform ensamkommande barn

Boendeform	Antal placeringar	Snittkostnad per dygn (kr) och plats (ca)	Total kostnad per dygn (ca)
Hem för vård eller boende (HVB)	46	1 700	76 000
Konsulentstödda jourhem (avtal via privata anordnare)	28	2 000	60 000
Jourhem (har direkt avtal med kommunen)	20	750	13 000
Familjehem/nätverkshem (har direkt avtal med kommunen)	8	650	5 300
SiS-institution LVU	1	6 500	6 500
Träningslägenhet, 18 år +	18	1 200	21 600
Totalt	121		

Upphandling av nya boendeformer för unga ensamkommande i dialogform

En pågående upphandling av nya boendeplatser gällande för barn och ungdomar med permanent uppehållstillstånd och asylplatser pågår som beräknas vara avslutad i november. Kommunen har valt en upphandlingsform i dialog för att hitta nya innovativa boendeformer för ensamkommande unga som omfattar ett tydligare utbildnings- och arbetsmarknadsfokus.

90 elever har fullföljt kurs i samhällsorientering under året

Under året har hittills 90 elever läst och fullföljt kursen i samhällsorientering. Kursen är en del av kommunens lagstadgade åtagande för personer som omfattas av Etableringslagen. Utöver de kursmoment som fastställs i nationella styrdokument inbjuder Nacka kommun samtliga elever till en halvdagsutbildning kring Nackasamhället i Nackas stadshus.

Kompis Sverige för bättre integration

Nacka kommun har under våren ingått ett samarbete med ”Kompis Sverige”, vars uppdrag är att etablera en kompisrelation mellan den nyanlände och etablerad svensk. Den sista augusti var 15 matchade par i gång och 20 etablerade Nackabor är rekryterade. 36 stycken nya svenskar har blivit intervjuade och är intresserade av matchning. Inom ett par månader bedöms 30 par vara igång. Utvärdering sker vid årets slut för bedömning om behov av utökade antal platser.



Ekonomiskt bistånd på grund av arbetslöshet

Arbetslöshet är den vanligaste orsaken till att personer söker ekonomiskt bistånd. Under perioden september 2014 till augusti 2015 uppbar 919 hushåll ekonomiskt bistånd vid ett eller flera tillfällen. Av dessa hushåll utgjorde 163 hushåll med barn. Detta är en minskning från föregående period då 242 hushåll med barn uppbar ekonomiskt bistånd. Antal hushåll som uppbar ekonomiskt bistånd i augusti 2015 är 487, motsvarande antal för 2014 var 446.

Den främsta orsaken till beviljat ekonomiskt bistånd är arbetslöshet utan ersättning eller med otillräcklig ersättning. Denna målgrupp utgör drygt 52 procent. Den näst största målgruppen är personer som är sjukskrivna utan sjukpenning eller med otillräcklig sjukpenning, dessa utgör drygt 28 procent.

Ekonomiskt utfall och prognos för arbets- och företagsnämnden

Utfallet för perioden januari till augusti uppvisar ett utfall på 112,3 miljoner kronor. Det är en positiv avvikelse på 1,0 miljoner kronor jämfört med periodiserad budget. Årets utfall prognostiseras till 166,8 miljoner kronor, en positiv avvikelse med 1,7 miljoner kronor jämfört med budget.

Verksamhet (tkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
Grundläggande vuxenutb,check	-4 300	-4 600	-300
Gymnasial vuxenutbildning,check	-29 000	-33 000	-4 000
Svenska för invandrare, check	-10 500	-9 600	900
Arbetsmarknadsinsatser, check	-14 500	-14 500	0
Arbetsmarknad, övrigt	-24 245	-19 991	4 254
Ekonomiskt bistånd	-48 550	-47 700	850
Myndighet och huvudmannauppgifter	-36 669	-36 669	0
Nämnd	-750	-750	0
Summa arbets- och företagsnämnden	-168 514	-166 810	I 704

Fritidsnämnden

20 000 unga nås av bidrag för ett aktivt fritidsliv

Genom föreningsbidrag stödjer Nacka kommun 74 föreningar som erbjuder olika aktiviteter på fritiden. Kommunens bidrag når över 20 000 barn och unga i åldrarna 4-20 år, varav 45 procent är flickor och 55 är pojkar. Målet är att skapa en jämnnare könsfördelning.

Fler fotbollsplaner för barn i Nacka

Bristen på bokningsbar idrottsyta för kommunens föreningar är återkommande i kapacitetsutredningar och kundundersökningar. I ett pilotprojekt ska en spontanidrottsplats vid Saltsjö-Duvnäs göras boknings- och uthyrningsbar för föreningslivet. Arbetet kommer att följas upp och möjligheten att omvandla flera spontanidrottsplatser i kommunen till bokningsbara för föreningslivet skall undersökas.



Föreningsliv och integration

Nacka kommunens flyktingmottagande har ökat och fler föreningar hör av sig till kommunen med olika tankar och idéer om hur de kan och vill arbeta med integration. En kartläggning av integrationsmetoder har inlett en för att stötta föreningar som vill arbeta med integration. Förhoppningen är att kunna presentera en handlingsplan gällande stöd för integration under början av 2016.

Exempel på verksamhet under sommaren

- 127 barn och ungdomar på kolloverksamheterna på Barnens Ö och i Värmland, en ökning med 33 barn jämfört med 2014.
- Dagläger i Velamsund och vid Älta idrottsplats anordnades för ca 300 barn i åldrarna 9-12 år.
- Nacka simhall och Näckenbadet hade öppet mer än tidigare år och hade totalt 73 590 besökstillfällen under sommaren, varav 24 procent har varit deltagare i simklubbarnas verksamhet.

Ridverksamhet för personer med funktionsnedsättning

23 deltagare som kontinuerligt deltar i ridning för personer med grav rörelsenedsättning eller annan funktionsnedsättning (funkisridning). Verksamheten har under våren 2015 ökat med 10 deltagare. Målet är att ha 40 deltagare i den kontinuerliga verksamheten.

Ekonomiskt utfall och årsprognos för fritidsnämnden

Fritidsnämnden redovisar en positiv avvikelse med 0,5 miljoner kronor, jämfört med periodiserad budget. Fritidsnämnden redovisar ett överskott med 1,7 miljoner kronor gällande hyreskostnad för investeringsprojekt som inte färdigställts. Dessa medel har använts till avskrivning av gamla projekt som utrangerats eller inte har något värde. Årsprognosens pekar på ett utfall i paritet med budget.

Verksamhet (tkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
Föreningsstöd	-9 370	-9 420	-50
Hyra idrottsanläggningar	-76 499	-76 549	-50
Öppen fritidsverksamhet och lovverksamhet	-26 800	-26 800	0
Drift av idrottsanläggningar	-26 020	-26 020	0
Myndighet och huvudman	-5 200	-5 200	0
Nämnd och nämndstöd	-1 150	-1 050	100
Summa fritidsnämnden	-145 039	-145 039	0

Kulturnämnden

Fortsatt nöjda elever i musik- och kulturskoleverksamheten

Årets utvärderingsinsatser inom musik- och kulturskoleverksamheten visar en fortsatt positiv trend vad gäller generell nöjdhet bland barn och ungdomar i åldern 8-20 år. Totalt 97 procent av eleverna är nöjda, och det är ingen större skillnad mellan flickor och pojkar. Ett fortsatt utvecklingsområde är möjligheterna till inflytande inom framför allt kulturmarsverksamheten.



Lägre lokaltaxor och förbättrad teknisk utrustning

Undersökning visade att nämndens mål om att minst 70 procent av uthyrningarna av kultur- och samlingslokaler i Dieselverkstaden, Boo Folkets Hus, Fisksätra Folkets Hus och Älta Kulturknut ska riktas till barn och unga inte uppnås. Därför kommer kultur- och fritidsenheten ha dialog med verksamheterna om åtgärder. Undersökningen visade också att det största missnöjet bland hyresgästerna gäller lokaltaxor, teknisk utrustning samt möjligheten att hyra lokaler på önskad tid.

God resultat för Nackas bibliotek

Under våren 2015 har kultur- och fritidsenheten via en extern utvärderare gjort en genomlysning av biblioteksverksamheten. Utvärderingen visade att måluppfyllnadsgraden är genomgående hög jämfört med Nackas mål och Nackaborna är nöjda med biblioteken i Nacka. Trenden att utlån och nyförvärv ökar under 2015 jämfört 2014 fortsätter. Under 2015 har nyförvärven ökat med 7,0 procent jämfört med 2014

Ekonomiskt utfall och årsprognos för kulturnämnden

Perioden uppvisar en nettokostnad på 86 miljoner kronor, en positiv avvikelse på 0,7 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosen för helåret är ett utfall i linje med budget. Verksamheten Hamn prognostiseras till en negativ avvikelse på 0,4 miljoner kronor till följd av högre hyreskostnad, jämfört med antagande i budget. Avvikelsen balanseras av prognostiserade positiva avvikelser för verksamheten kulturhus och posten för övrigt och utveckling.

Verksamhet (tkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
Biblioteksverksamhet	-42 750	-42 750	0
Musikskoleverksamhet	-28 300	-28 300	0
Övrig kulturverksamhet	-50 100	-50 100	0
Nämnd och nämndstöd	-750	-750	
Myndighet och huvudmanna	-8 009	-8 009	0
Summa kulturnämnden	-129 909	-129 909	0

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

De väsentliga områden som miljö- och stadsbyggnadsenheten fortlöpande ska följa upp under verksamhetsresultat är hållbart stadsbyggande och hög rättssäkerhet. Under varje område finns ett antal strategiska mål. Den samlade bedömningen är att nämndarbetet är effektivt med en rimlig avvägning mellan nämnd- och delegationsbeslut samt relativt få återremisser och bordläggningar.

- Betygsindex för rättssäkerhet är inom bygglovsområdet 65 och för miljö- och hälsoskyddstillsynen 69. Detta är ett resultat som inte är i linje med fastställda mål.
- Antal antagna detaljplaner är i linje med målet för 2015.
- Handläggningstiden för bygglovsärenden är lägre än målvärde tom sex veckor.



- Handläggningstider för fastighetsbildningsärenden och planer är längre än målvärdena.
- Utvallet för NKI inom serviceområdena bygglov samt miljö- och hälsoskyddstillsyn är lägre än målvärdet.

Ekonomiskt utfall och årsprognos för miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Nämndens utfall för tertial 2 är en positiv avvikelse jämfört med budget med 769 tkr.

Kostnaderna för arvoden var lägre än budget främst p.g.a. att den budgeterade ökningen i kostnader för arvoden efter införandet av myndighetsutskottet har uteblivit. Samtliga kostnader för stödtjänster ännu inte debiterats nämnden. Prognosen för året för nämnden är ett överskott på ca 300 tkr.

Natur- och trafiknämnden

Trafik

Under första tertialen 2015 initierades arbetet med en gångstrategi för Nacka. Syftet är att skapa ett underlag som på ett effektivt sätt främjar gående i den fysiska planeringen och som stödjer en samhällsutveckling som går i riktning med kommunens mål.

Arbetet med att införa parkeringsavgifter på västra Sicklaön fortsätter. Leverantörer för parkeringsautomater och boendeparkeringssystem antogs i juni månad. Just nu arbetar projektet för ett införande av avgifterna i november 2015.

Inför skolstarten har ett informationspaket som inspirerar elever och föräldrar till att gå och cykla till skolan delats ut till alla barn som börjar i 6-årsverksamheten i nackas skolor.

Park och natur

Långsjön drabbades av algblooming under sensommaren. Provresultat har visat att halten av näringssämnet fosfor är extremt högt. I övrigt har provresultaten visas på att Nacka kommunens badplatser har bra badvattenkvalitet.

Vid Fisksätrababet pågår ett utökat kontrollprogram med avseende på kemikalier. Den utökade provtagningen är en konsekvens av den närliggande marinans kommande utökade verksamhet och tidigare funna men numera sanerade markföroreningar inom marinan.

Vatten och avlopp

De stora planerade ledningsarbetena i samband med utbyggnaden av tvärbanan är inne i en intensiv genomförandefas. Entreprenaden för ombyggnationen av den stora tryckstegringsstationen för dricksvatten vid Lugnet har påbörjats.

Ett nytt övervakningssystem för driften av VA-anläggningen håller på att installeras.

Avfall

Nya Österviks återvinningscentral invigdes i slutet av maj, medan den tillfälliga återvinningscentralen i Boo har blivit fördöjd på grund av överklagat bygglov.

Bedömningen är att Boo ÅVC kan komma att öppna tidigast sommaren/hösten 2016. Den planerade mini-ÅVC:n i Älta är försenad på grund av att kostnaden för byggnationen ligger



över beslutad investeringsram. Förslag till utökat anslag för projektet ingår i mål och budget för 2016. Förstudien rörande gemensam kretsloppspark i Kil, tillsammans med Värmdö kommun, pågår enligt plan.

Antal matavfallskunder och mängden insamlat matavfall fortsätter att öka. Från januari 2015 kan andelen utsorterat matavfall förlas upp fördelat för hushåll och verksamheter. Detta har medgett att en mer detaljerad analys av utfallet kan göras. Från och med detta bokslut görs en särskild uppföljning av antalet anslutna kommunala verksamheter till matavfallsinsamlingen, de är:

	Antal anslutna	...av antal verksamheter	
		totalt	
Förskolor	24	41	
Skolor	19	22	
Övriga verksamheter	5	26	

Ekonomiskt utfall och årsprognos för natur- och trafiknämnden

Gatu- och parkdriften ger ett överskott på totalt ca 5 miljoner kronor mot budget.

Vinterunderhållt visar så här långt ett överskott om drygt 3,2 mnkr och belysningen ger ett underskott för tertial 2 på ca 0,6 mnkr. Båda dessa är årstidsrelaterade och kostnaderna för belysning brukar vara högre under den första tredjedelen av året. Prognosen för helåret är att vinterunderhållt kan komma göra ett överskott om 4 miljoner kronor.

Åtgärderna i samband risk för ras ner mot gångväg mot Svindersvik efter sommarens kraftiga regnväder visade sig bli långt mer omfattande än vad som först bedömdes. Den beräknade slutliga summan uppgår till ca 6,7 miljoner kronor, varav det mesta redan är fakturerat, en fördyring motsvarande ca 3,2 mnkr, vilket påverkar årsprognos. För den skattefinansierade verksamheten i sin helhet förväntas årsprognos motsvara budget.

VA-verksamhet

Totalt för VA-verksamheten pekar årsprognoserna på ett överskott om ca 4 miljoner kronor, relaterat till både högre intäkter, men likaså också något högre kostnader. Inför 2015 hade VA-verksamheten ett ackumulerat underskott om 4,4 miljoner kronor.

Affalsverksamhet

Affalsverksamheten redovisar för perioden ett överskott om ca 4,9 mnkr mot budget. Total prognos för affalsverksamheten pekar på ett överskott om 4 mnkr.

Verksamhet (tkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
Gator, vägar, park och naturvård	-175 805	-174 305	1 500
Nämnd och nämndstöd	-1 688	-1 688	0
Myndighet och huvudman	-21 244	-22 744	-1 500
Summa	-198 737	-198 737	0
VA-verket (IB -4 392)	10 000	14 000	4 000
Affalsverket (IB -1789)	0	4 000	4 000



Socialnämnden

Såväl individ- och familjeomsorgen som funktionsnedsättningsområdet LSS präglas av volymökningar. Antalet barn som aktualiseras inom individ- och familjeomsorgens mottagningsgrupp ökar. Enligt förordning ska beslut om utredning ska inledas ske inom 14 dagar från aktualisering, det sker i cirka 90 procent av fallen tack vare att enheten har visstidsanställt extra personal. Ökning leder till fler beslut om insatser, framförallt öppna insatser. Antalet ungdomar som har stora svårigheter att få ihop vardagen ökar och en större andel av som får insats har en komplex problembild som kräver flera och omfattande insatser i kombination.

Inom området funktionsnedsättning LSS/SoL känner man också igen att andelen barn som förutom sin funktionsnedsättning även har andra problem och sociala problem i familjen ökar. Gruppen personer med neuropsykiatiska diagnoser ökar mest. Insatserna som erbjuds inom LSS passar inte alltid till den gruppen utan de får beslut om insats SoL vilket leder till ökade kostnader. Årendemängden per handläggare inom funktionshinderområdet är hög. En granskning av dokumentationen i LSS och SoL- ärenden har genomförts som visar på behovet av att stärka myndighetsarbetet så att det finns tid för att ta fram välgrundade beslutsunderlag och regelbunden uppföljning. Det kan på sikt bidra till att kostnaderna hålls nere eller minskar.

Bostadsbrist ger kostnader

Bostadsbrist är ett problem, som leder till ökade kostnader. Det gäller såväl vanliga bostäder som bostad med särskild service enligt LSS. Ett förändringsarbete har genomförts under året kring sociala hyreskontrakt. Utifrån att tre nämnders målgrupper har behov av boende med sociala hyreskontrakt har ett förslag kring samverkan utarbetats för att kunna hålla ihop och samordna bostadsfrågan. En insats i form av ”vardagsstöd” har också tagits fram och startat i liten skala.

Verksamhetsstatistik

Insatser till barn och unga	Januari-augusti 2015	Januari-augusti 2014
Aktualiseringar (anmälningar och ansökningar)	1 415	1 375
- varav andel förhandsbedömda inom 14 dagar, cirka	90%	u.s.
Pågående utredningar inom IFO barn och unga 0-18 år	792	640
Antal barn med pågående öppenvårdsinsats 31 augusti	275	204
Antal pågående placeringar (HVB och familjehem)	68	67
Insatser till unga vuxna och vuxna	Januari-augusti 2015	Januari-augusti 2014
Aktualiseringar (anmälningar, ansökan och yttrandet)	783	630

Funktionsnedsättning inklusive socialpsykiatri

679 brukare har 1 159 insatser enligt LSS och om man också räknar in deras SoL insatser så ges 1 334 insatser. Antalet brukare har ökat med ökat med 50 och cirka 100 insatser sedan årsskiftet. Antalet brukare inom socialpsykiatrin och kostnaderna för denna



målgrupphar varit stabilt under flera år. Under de två första kvartalen har 185 brukare beviljats 260 insatser.

Nya verksamheter

- Ansvaret för att ge hälso- och sjukvård till personer med insats enligt LSS som får insats till gruppbostad och daglig verksamhet övertas av kommunen från 1 oktober 2015. Fr.o.m. 2016 sker en skatteväxling mellan landsting och kommun för att täcka kostnaderna.
- Ledsagning och avlösning för LSS samt barn och unga SoL är fr.o.m. 1 juni ett eget kundvalsområde. Syftet med förändringen är att underlätta valet av utförare, ändrade kompetenskrav samt att få enklare ersättningsregler.

Ekonomiskt utfall och årsprognos för socialnämnden

Utfall för perioden januari-augusti är ett underskott på 5 miljoner kronor. Årsprognosen är ett underskott på 16 mnkr jämfört med budget. Sociala kvalitetsheten inklusive IT-förvaltning går back med sammanlagt 9,8 mnkr varav kostnaderna för IT-förvaltning står för 8,4 mnkr. Hälften av underskottet 4,9 mnkr har fördelats till Äldrenämnden.

Verksamhet (mnkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
IFO barn och unga	-92	-96	-4
IFO vuxen	-42,8	-47,5	-4,7
LSS/SoL yngre än 65 år	-360,4	-363,1	-2,7
Socialpsykiatri	-40,8	-37,5	3,3
Delsumma verksamheter	-536,2	-543,8	-7,6
Nämnd och myndighet och huvudmannaskap	-120,1	-128,5	-8,4
Totalt socialnämnden	-656,3	-672,3	-16

Individ och familjeomsorg barn, unga vuxna och vuxna -8,7 mnkr

Individ och familjeomsorgens ekonomiska resultat visar på ett underskott på ca 8,7 mnkr jämfört med budgeten. Det beror på att antalet utredningar inom barn och unga ökar och därmed också ökning av antalet insatser. Åtgärder för ekonomi i balans:

- Målgruppsinventering för vuxna
- Se över insatsen stödboende och dess omfattning för vuxna över 18 år.
- Avsluta vissa boendelösningar.
- Översyn av insatsen familjebehandling inom barn och unga.
- Behov av ökat samarbete med skolan och BUP (barn- och ungdomspsykiatrin) utifrån ett ökat antal skolplaceringar samt ansökningar om skolplaceringar.
- Fortsätta utveckla uppföljningen av insatser för barn och unga vilket förhoppningsvis ska leda att insatserna avslutas ”i tid” och därigenom inte kostar mer än nödvändigt.
- Utveckla hemmaplanslösningar ytterligare för både barn och vuxna.
- Öka samverkan internt och externt.



- Se över riktlinjerna för miss bruk och barn och unga.

Funktionsnedsättning barn och vuxna under 65 år samt socialpsykiatri +0,6 mnkr

Kostnadsökningen inom funktionshinder barn och vuxna beror på fler brukare och insatser samt att utförarna får ersättning enligt en högre ersättningsnivå än tidigare. Renodling av ärenden enligt lag och särskild service (LSS) och socialtjänstlagen (SoL) fördelat på funktionshindergruppen respektive socialpsykiatrin bidrar till bättre brukarfokus och effektivare resursutnyttjande.

Beslut om LSS- insatser ger en positiv effekt i kostnadsutjämningssystemet för LSS.

Kostnaderna för insatser med beslut enligt socialtjänstlagen (SoL) i ordinärt boende har ökat och kommunen har en högre kostnad för daglig verksamhet och boende än jämförbara kommuner. Följande åtgärder har vidtagits för att kunna säkra kvaliteten i biståndsbedömningen:

- Sociala kvalitetsetheten har genomfört en aktgranskning av 140 ärenden för att kartlägga kvalitet i utredning och biståndsbedömning
- Personalen har fått utbildning i utredningsmetodik och rättspraxis
- Enheten har organiserat om för att kunna ha bättre fokus på LSS-besluten
- En uppföljning av ärenden har genomförts som visar att ovanstående insatser har gett resultat i utredningsarbetet. Högre kvalitet i utredning, minskade insatser leder på sikt till minskade kostnader
- En genomlysning av nivåbedömningarna planeras.

Verksamhetsystemet Combine

Genomlysning av projektet har resulterat i ett nytt projektdirektiv och en delvis ny organisation. Beslut har tagits om att hämta hem projektledning och support till kommunen vilket leder till lägre kostnader. Även den ekonomiska redovisningen för 2015 har gått igenom med anledning av att delar av projektet i olika steg har gått i drift och övergått i IT-förvaltning. Det har lett till att en hel del av kostnaderna nu redovisas mot resultaträkningen.

Redovisningen gäller för investeringsprojektet som helhet och kostnaderna delas lika mellan socialnämnden och äldrenämnden. Upparbetad kostnad t.o.m. augusti månad är cirka 38,1 mnkr med prognos för 2015 på cirka 39,1 mnkr.

Utbildningsnämnden

Utfallen för de olika nyckeltal som ingår i utbildningsnämnden måluppföljning och som hänför sig till kundundersökningen är övervägande positiva för förskolan. Flera nyckeltal har förbättrats över tid och de flesta ligger över nämndens målvärde. I gymnasieskolan har resultaten på flera av de frågor som relaterar till utbildningsnämndens nyckeltal försämrats sedan föregående år.



Nackas nior högst meritvärde i landet

Betygsstatistiken för eleverna som gick ut grundskolan vårterminen som Skolverket publicerat visar att Nackas nior hade det högst meritvärdet i landet. Meritvärdet har ökat för både flickor och pojkar jämfört med föregående år, men ökningen är störst för flickor, vilket innebär att skillnaden i resultat mellan könen ökat. 91 procent av niorna i Nacka nådde kunskapskraven i samtliga ämnen. Nio kommuner i landet hade en högre andel. Andelen Nackaelever som blev behöriga till yrkesprogram har ökat från 94 till 96 procent. Detta är ett mycket glädjande resultat som kan jämföras med rikets genomsnitt på 85,6 procent och länets 88,3 procent. Både riket och länets genomsnitt har försämrats sedan 2014. Nationella proven i årskurs tre har förbättrats. Däremot har andel pojkar som nådde minst betyget C i nationella proven i svenska försämrats. En längre redogörelse av nämndens resultat (inklusive redovisning av nyckeltal) gavs i bokslutet för tertial 1.

Ekonomiskt utfall och prognos för utbildningsnämnden

Det ekonomiska resultatet prognostiseras till + 3,0 mnkr. Befolkningsprognoserna från september räknar med fler elever i de yngre åldrarna i förskoleklass och grundskolan samt i gymnasieskolan än de antaganden som gjordes vid budgeteringstillfället. Antalet barn i förskola har varit färre än vad som budgeterats vilket ger ett överskott om + 8,0 mnkr. Däremot har efterfrågan på pedagogisk omsorg och omsorg på obekvämt arbetsid ökat.

Prognoserna för likvärdighetsgarantins kostnader beräknas minska mot tidigare prognos, men prognoserna innehåller fortfarande ett underskott. Det beror främst på att kostnaden per barn ökar. Det pågår en översyn av individstödet till förskolebarn men det är inte troligt att eventuella åtgärder ger effekt på 2015 års kostnader.



Verksamhet (tkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
Checkram	-2 224 658	-2 223 118	1 540
Förskola	-680 889	-664 489	16 400
Pedagogisk omsorg	-22 999	-31 399	-8 400
Vårdsnadsbidrag	-1 358	-1 818	-460
Fritidshem 6 år	-79 541	-79 541	0
Fritidshem 7-9 år	-142 714	-139 214	3 500
Öppen fritidsverksamhet	-5 019	-4 719	300
Förskoleklass	-57 071	-57 371	-300
Grundskola	-911 356	-914 156	-2 800
Grundsärskola	-21 849	-22 449	-600
Gymnasieskola	-290 707	-295 807	-5 100
Gymnasiesärskola	-11 155	-12 155	-1 000
Övrig ram	-264 407	-262 967	1 440
Likvärdighetsgarantin	-229 149	-229 349	-200
- Förskola och ped omsorg	-48 109	-50 609	-2 500
- Skola och fritidshem	-181 040	-178 740	2 300
Öppen förskola	-7 337	-5 997	1 340
Nämnd och m&h	-26 144	-26 144	0
Forskning och utveckling	-1 777	-1 477	300
Summa utbildningsnämnden	-2 489 065	-2 486 085	2 980

Äldrenämnden

Kundval hemtjänst, ledsagning och avlösning

Under 2012-2013 gjordes en utredning med syfte att förnya, förenkla och förädla kundvalet hemtjänst, ledsagning och avlösning. Detta resulterade i enhetlig check för respektive insats. Samtidigt höjdes utbildningskraven. Det finns indikationer att höjningen av utbildningsnivå behöver utredas ytterligare då det är svårt att uppnå nivån.

Projektet välfärdsteknologi fortskrider och flera workshops har genomförs för att kunna få fram underlag för en upphandling. Underlaget ska vara klart i mitten av hösten med målet att kommunen kan erbjuda insatsen i början av 2016.

Nackas särskilda boenden attraktiva

Nacka är en attraktiv kommun att flytta till även för personer som har mycket stort omvårdnadsbehov i andra kommuner. Lagstiftningen reglerar att ovan personer som har behov av särskilt boende eller redan bor på särskilt boende i en annan kommun har rätt att flytta till annan kommun. Sedan årskiftet fram till augusti i år har 17 personer som inte bor i Nacka beviljats plats och därmed har även Nacka kostnadsansvaret för dessa personer. Denna utveckling kommer följas av enheten.



Stort behov av korttid och avslastningsplatser

Idag har äldreomsorgen 40 abonnerade platser avseende korttid och avlastningsplatser inom kommunen. Utöver dessa köper äldreomsorgen f.n. sju platser utanför kommunen för att tillgodose behovet. 18 personer på korttidsboende väntar på plats på ett särskilt boende varav 14 med demensinriktning. P.g.a. brist på korttidsplatser får kunder ibland ligga kvar på sjukhus när de är färdigbehandlade i avvakten på en ledig korttidsplats. Det pågår en tilläggssupphandling för närvarande för att säkerställa behovet samt avtalspris av platser utanför Nacka.

Ekonomiskt utfall och årsprognos för äldrenämnden

Utfallet för perioden januari-augusti är ett underskott mot budget på 2 miljoner kronor. Årsprognosens innehåller, om den slår in, ett överskridande på cirka 10,8 mnkr jämfört med budgeten. Sociala kvalitetsenheter inklusive IT-förvaltning går back med sammanlagt 9,8 mnkr varav kostnaderna för IT-förvaltning står för 8,4 mnkr. Hälften av underskottet 4,9 mnkr har fördelats till Äldrenämnden. Ett lågt utfall för tidiga och främjande insatser täcker underskottet för äldreenheten. En liten höjning av utförda hemtjänsttimmer kan skönjas. Eftersom det är stora volymer innehåller små förändringar relativt stora avvikelse i budgeten. Prognosens bygger på att kostnaderna för särskilt boende inte fortsätter att öka under hösten och att korttidsvården genererar överskott.

Verksamhet (mnkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
Hemtjänst inkl. ledsagning o avlösning	-183	-187	-4,5
Trygghetslarm	-13,8	-16,4	-2,6
Dagverksamhet	-7,4	-5,8	1,6
Anhörigbidrag	-5,5	-4,6	0,9
Korttidsvård	-29,7	-18,9	10,8
Bostadsanpassning	-7	-5,7	1,3
Särskilt boende	-372,9	-383,7	-10,8
Personlig assistans 65 år och äldre (LSS)	-8	-7,3	0,7
Turbundna resor	-4,3	-5,9	-1,6
Övriga verksamheter	-4,9	-6,6	-1,7
Delsumma verksamheter	-636	-641,9	-5,9
Nämnd och myndighet och huvudmannaskap	-26,7	-31,6	-4,9
Totalt äldrenämnden	-662,7	-673,5	-10,8

Överförmyndarnämnden

Antalet årsräkningar har varit 10 procent fler än 2014. Det satta målet att ha granskat 90 procent till den sista juni har överträffats med råge. Nästan alla, 99,5 procent, har granskats. Gode män som fått anmärkningar på sina årsräkningar ska inkomma med kompletteringar som ska granskas.

Införandet av det nya verksamhetssystemet fortskrider, och beräknas vara i full drift i slutet av året.



Det har varit en kraftig ökning av ensamkommande flyktingbarn under sommaren. Migrationsverket har i dagsläget anvisat cirka 90 barn till Nacka, men det är runt 120 barn som vistas här. I början av år 2015 vistades ca 25 ensamkommande barn i kommunen. Ökningen av ensamkommande flyktingbarn leder till att det behövs fler gode män. Hitintills har det gått att få fram gode män, men situationen är ansträngd. Under hösten kommer extra insatser att göras för att rekrytera fler gode män.

Årsprognosens pekar på en budget i balans.

Verksamhet (tkr)	Årsbudget	Årsprognos	Avvikelse
	2015	2015	jfr budget
Nämnd	-170	-170	0
Myndighet & Huvudmannaenhet	-4 183	-4 183	0
Gode män arvoden, omkostnader	-2 854	-2 854	0
Summa överförmyndarnämnden	-7 207	-7 207	0

Definition och avgränsning av koncernen

Nacka kommun äger direkt eller indirekt ett antal bolag. Nacka stadshus AB är ett av Nacka kommun helägt bolag. Bolaget bedriver ingen egen verksamhet utan förvaltar aktier i det helägda dotterbolaget Nacka energi AB som främst bedriver elnätsverksamhet. Nacka stadshus AB äger också till 100 procent bolaget Nysätra fastighets AB som äger fastigheten Sicklaön 269:1 med adress Planiavägen 28-32. Fastigheten gränsar inom kvarteret till kommunens mark med fotbollsplan, Sickla sporthall och Sickla skola. Fram till den planerade ombyggnationen påbörjas bedrivs lokaluthyrning.

Nacka energi AB har ett helägt dotterbolag Nacka energi försäljnings AB som bedriver s.k. sidoordnad verksamhet, främst nätadministrativa tjänster för Mälarenergi AB.

De kommunala koncernföretagens räkenskaper upprättas inte i detta delårsbokslut eftersom de kommunala koncernföretagens andel av kommunkoncernens intäkter understiger 30 procent. De kommunala koncernföretagens balansomslutning understiger även de 30 procent och därmed är ingen av villkoren uppfyllda som gör att hela kommunkoncernens räkenskaper ska redovisas i detta delårsbokslut. Nedanstående tabell visar delårsperiodens resultat samt årsprognos för de helägda dotterbolagen.

Företag	Delårsresultat, mnkr	Årsprognos, mnkr
Nacka stadshus AB	-3	0
Nacka Energi AB	25	31
Nysätra fasighets AB	1	1



Resultaträkning Nacka kommun

Mnkr	Januari-augusti 2015			Jan-aug 2014			År 2015		
	Not	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse	
Verksamhetens intäkter		708	639	69	656	1 083	938	145	
Verksamhetens kostnader		-3 602	-3 519	-83	-3 385	-5 469	-5 284	-185	
Avskrivningar		-146	-173	28	-164	-214	-256	42	
Verksamhetens nettokostnader		-3 043	-3 053	10	-2 893	-4 600	-4 603	3	
Skatteintäkter	I	3 129	3 127	I	2 980	4 695	4 691	4	
Generella statsbidrag och utjämning	2	-17	4	-20	38	-20	6	-25	
Finansiella intäkter	3	4	5	0	3	16	18	-2	
Finansiella kostnader	4	-13	-27	14	-32	-20	-40	20	
Årets resultat		60	56	4	96	71	71	0	



Balansräkning Nacka kommun

Balansräkning, Mnkr	Not	Kommunen	
		2015-08	2014-12
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Naturreservat Erstavik m.fl.	5	4	4
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	39	48
Materiella anläggningstillgångar			
Mark, byggnader och tekniska anläggningar	6	3 131	3 024
Maskiner och inventarier	7	125	155
Pågående investeringar	8	2 374	2 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig utlåning	9	170	169
Värdepapper, andelar och bostadsrätter	10	67	67
Summa anläggningstillgångar		5 909	5 708
Bidrag till statlig infrastruktur	11	31	31
Omsättningstillgångar			
Förråd		4	3
Fordringar	12	380	317
Kortfristiga placeringar	13	300	650
Kassa och bank		51	100
Summa omsättningstillgångar		734	1 070
Summa tillgångar		6 674	6 810
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital		2 656	2 596
Varav resultatutjämningsreserv		97	97
Varav årets resultat		60	420
Avsättningar			
Avtalade för pensioner och liknande		1 388	1 416
Skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	300	300
Övriga långfristiga skulder	15	1 405	1 195
Skuld sålda anläggningstillgångar		0	2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	400	500
Övriga kortfristiga skulder	16	526	802
Summa skulder		2 631	2 798
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		6 674	6 810
Ansvarsförbindelse pensionsförliktelse		1 602	1 629



Kassaflödesrapport

Kassaflödesrapport, mnkr	Kommunen	Kommunen
	2015-08	2014-12
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	60	420
Utbetalningar för ianspråktagna avsättningar		
Justering för ej likviditetspåverkande poster	121	-109
<i>Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-105	41
Ökning/minskning förråd och varulager	-1	0
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-234	130
Kassaflöde från den lopande verksamheten	-159	483
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-6	-16
Investering i materiella anläggningstillgångar	-140	-582
Investering i finansiella tillgångar	350	-650
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5	1 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten	209	637
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyupptagning av lån	0	0
Amortering av skuld	-100	-1 099
Ökning av övriga långfristiga skulder	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100	-1 100
Infrastrukturella bidrag	0	-3
Årets kassaflöde	-50	17
Likvida medel vid årets början	100	84
Likvida medel vid årets slut	51	100



Driftredovisning

Driftredovisning, tkr	Januari-augusti 2015			År		
	Ack Utfall 2015-08	Ack budget 2015-08	Avvikelse mot Budget	Årsbudget	Arsprognos augusti	Avvikelse
Summa kommunstyrelsen	-70	-73	3	-103	-95	8
Kommunfullmäktige	-3	-4	1	-5	-5	0
Kommunstyrelsen	-39	-35	-4	-52	-41	11
Stadsledning	-26	-27	1	-35	-35	0
Stödenheter	-39	-34	-5	-50	-52	-2
Lokalenheten	18	24	-6	37	36	0
Enhet för fastighetsutveckling	1	5	-4	3	4	0
Summa myndighet och huvudmannanheter						
Summa produktionsverksamheter	15	-4	19	0	-2	-2
Välfärd skola	13	-3	16	0	0	0
Välfärd samhällsservice	2	-1	2	0	-2	-2
Arbets- & företagsnämnden	-111	-112	1	-169	-167	2
Fritidsnämnden	-95	-96	1	-145	-145	0
Kulturnämnden	-86	-87	1	-130	-130	0
Miljöstadsbyggnadsnämnden	-20	-20	1	-30	-30	0
Natur o trafiknämnden	-114	-132	18	-189	-181	8
Avfallsverket	5	0	5	0	4	4
Gata, väg park, natur	-134	-139	5	-199	-199	0
VA verket	15	7	8	10	14	4
Socialnämnden	-442	-438	-5	-656	-672	-16
Södertörnsbrandförsvars förbund	-25	-24	-1	-37	-37	0
Utbildningsnämnden	-1 649	-1 658	9	-2 489	-2 486	3
Äldrenämnden	-444	-442	-2	-663	-674	-11
Överförmyndarnämnden	-5	-5	0	-7	-7	0
Summa verksamheter och nämnder	-3 062	-3 088	27	-4 618	-4 624	-6
Finansförvaltningen	3 121	3 144	-23,0	4 690	4 695	5
Summa Nacka kommun	60	56	4	71	71	0



Investeringssammanställning

Investeringar per nämnd (mnkr)	Utfall vid tertialbokslut 2
	2015
Kommunstyrelsen	-87,8
Stadsledningskontoret och stödenheter	-2,9
Enheten för fastighetsutveckling, lokal enheten och mark	-95,6
Explorateringsenheten	23,0
Summa produktionsenheter	-12,3
Välfärd skola	-12,0
Välfärd samhällsservice	-0,4
Fritidsnämnden	0
Kulturnämnden	0
Natur-och trafiknämnden	-89,5
Gata, trafik, park och natur	-66,0
Avfallsverket	-13,9
VA-verket	-9,6
Socialnämnden	-5,1
Summa	-182,4

Tillämpade redovisningsprinciper

Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpades i den senaste årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har tillämpats i denna delårsrapport för tertialbokslut 2.

För tillgångar med identifierbara komponenter som har olika nyttjandeperiod där varje komponents värde uppgår till minst 100 tkr, har sedan 2014 komponentuppdelning tillämpats vid aktivering av samtliga kommunens anläggningstillgångar. Under 2015 har omräkning av nyttjandeperioder för i princip samtliga fastigheter i anläggningsregistret gjorts. Arbetet med omräkning av resterande anläggningstillgångar kommer att fortsätta under 2015.

Inga nedskrivningar av anläggningstillgångar har skett under 2015.



Noter

Kommunen		
	2015-08	2014-08
mnkr		
Preliminär kommunalskatt	3 130	2 974
Preliminär slutavräkning innevarande år	3	10
Slutavräkningsdifferens föregående år	-4	-4
Summa	3 129	2 980

Kommunen		
	2015-08	2014-08
mnkr		
Ränta på långfristiga skulder	-10	-27
Ränta på pensionsavsättning	-2	-5
Övriga finansiella kostnader	-1	-1
Summa	-13	-33

Kommunen		
	2015-08	2014-08
mnkr		
Utjämningsavgift LSS	-74	-72
Inkomstutjämningsavgift	-248	-234
Kostnadsutjämningsavgift	171	170
Införandebidrag	11	38
Regleringsbidrag/avgift	-2	15
Generella bidrag från staten	1	0
Kommunal fastighetsavgift	92	89
Maxtaxa	27	27
Kvalitetssäkring barnomsorg	4	4
Summa	-17	38

Kommunen		
	2015-08	2014-12
mnkr		
Vid årets början	117	79
Årets aktiverade utgifter	3	38
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Akkumulerade anskaffningsvärden	120	117
Vid årets början	-66	-49
Årets avskrivningar	-12	-16
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-77	-66
Bokfört värde	43	52
Avskrivningstider	3-5 år	3-5 år

Linjär avskrivning tillämpas för samtliga immateriella tillgångar

Kommunen		
	2015-08	2014-08
mnkr		
Ränta på koncerninterna lån	2	2
Dröjsmålsränta mm	1	0
Ränteintäkter	1	0
Utdelning koncernföretag	0	0
Summa	4	3

Not 6 Mark, byggnader och tekniska anläggningar		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Redovisat värde vid årets början		4 477	4 900
Försäljningar/utrangeringar		-19	-1 001
Årets aktiverade utgifter		221	577
Omfördelningar		11	0
Avgår gatukostnadsersättning, not 26		0	0
Ackumulerade anskaffningsvärden		4 691	4 477
Redovisat värde vid årets början		-1 453	-1 737
Försäljningar		7	477
Årets avskrivningar		-113	-193
Omfördelningar		-2	
Avgår gatukostnadsersättning, not 26		0	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 560	-1 453
Bokfört värde		3 131	3 024
Avskrivningstider		5-52 år	5-52 år
Linjär avskrivning tillämpas för samtliga tillgångar.			

Not 8 Pågående investeringar, utgifter		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Ingående pågående investeringar		2 241	2 107
Årets investeringar			
Immateriella tillgångar		6	16
Mark, byggnader, tekn. anlägg.		180	345
Maskiner och inventarier		8	77
Exploateringsprojekt		174	376
Summa årets investeringar		368	814
Omklassificering - aktivering		-234	-680
Summa		2 374	2 241
Pågående investeringar är uppdelade i investeringsutgifter och investeringsinkomster. Utgifterna finns i not 8 på tillgångssidan och inkomsterna i not 15 på skuldsidan. Tillämpades första gången 2014 men jämförelsetalen för 2013 är omräknade.			

Not 7 Maskiner och inventarier		Kommunen			
mnkr		Totalt	Totalt	därav finansiell leasing	därav finansiell leasing
		2015-08	2014-12	2015-08	2014-12
Redovisat värde vid årets början		369	337	32	32
Omfördelningar		-11	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar		-3	-25	0	0
Årets aktiverade utgifter		4	56	0	0
Ackumulerade anskaffningsvärden		358	369	32	32
Redovisat värde vid årets början		-213	-177	-23	-17
Försäljningar/utrangeringar		3	11	0	0
Omfördelningar		2	0	0	0
Årets avskrivningar		-25	-47	-4	-6
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-234	-213	-28	-23
Bokfört värde		125	156	4	9
Avskrivningstider		3-20 år	3-20 år	3 år	3 år
Linjär avskrivning tillämpas för samtliga tillgångar.					



Not 9 Långfristig utlåning		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Nacka Stadshus AB		163	163
10-årig avbetalning VA-anläggningsavgifter och gatukostnadsersättning		7	5
Lån till Seniorforum Boo Kooperativa hyresrätsförening		0	1
Summa		170	169

Not 10 Värdepapper, andelar och bostadsrätter		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Aktier Nacka Stadshus AB		16	16
Aktier i Saltsjö Pir AB		14	14
Aktier övrigt		9	9
Andelar Boo Energi		0	0
Bostadsrätter: 61 lägenheter		28	28
Summa		67	67

Not 11 Bidrag till statlig infrastruktur		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Ackumulerade investeringar		34	34
Vid årets början		34	30
Investeringar under året		0	3
Ackumulerade upplösningar		-3	-2
Vid årets början		-2	-1
Årets upplösning		-1	-1
Redovisat värde vid årets slut		31	31

Avser bidrag till Trafikverket för finansiering av ny Skurubro samt trafikplats i Hedvigslund.

Bidragen redovisas i balansräkningen och upplöses på 25 år.

Not 13 Kortfristiga placeringar		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Nordea nr 0141218009830		0	500
Nordea nr 0141218009800		0	150
Swedbank nr 8327-9,944 439 188-3		100	0
Swedbank nr 8327-9,944 439 190-9		100	0
Swedbank nr 8327-9,944 439 194-1		100	0
Redovisat värde vid årets slut		300	650

Marknadsvärden	
mnkr	
Nordea nr 0141218009830	0
Nordea nr 0141218009800	0
Swedbank nr 8327-9,944 439 188-3	100
Swedbank nr 8327-9,944 439 190-9	100
Swedbank nr 8327-9,944 439 194-1	100
Marknadsvärde vid årets slut	300
Orealiseras kursvinst	0

Not 12 Fordringar		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Förutbetalda kostnader		98	90
Skatt		0	39
Upplupna intäkter		81	15
Statsbidrag		10	17
Kundfordringar		146	79
Nacka Stadshus AB		14	14
Mervärdesskatt		23	49
Twistiga leverantörsfakturor		2	7
Fordran avdrag sjukfrånvaro		3	3
Övrigt		3	3
Summa		380	317



Not 14 Skulder till kreditinstitut		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Nordea		0	0
Handelsbanken		0	0
Handelsbanken obligationslån		300	300
Swedbank		0	0
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		300	300
Nordea		0	0
Handelsbanken		100	0
SE-banken		0	0
SEB kommuncertifikat		0	0
SHB kommuncertifikat		0	200
Swedbank kommuncertifikat		0	100
Danske Bank kommuncertifikat		300	200
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		400	500
Summa skulder kreditinstitut		700	800

Not 14 Uppgifter om lån i banker och kreditinstitut		Kommunen	
		2015-08	2014-12
Genomsnittlig ränta		2,28	1,92
Genomsnittlig räntebindningstid		5,46 år	5,31 år
Lån som förfaller inom (mnkr)			
I år		400	500
2-3 år		300	300
3-5 år			0
Summa lån som förfaller		700	800

Not 15 Övriga långfristiga skulder		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Förutbetalda intäkter som periodiseras över många år			
Anläggningsavgifter		190	190
Återstående antal år (vägt snitt)		40 år	41 år
Långfristig leasingskuld		4	9
Återstående antal år (vägt snitt)		1,0 år	1,5 år
Gatukostnadsersättning		147	106
Återstående antal år (vägt snitt)		35 år	36 år
Investeringsinkomster, pågående projekt		1 028	855
Investeringsbidrag		35	34
Återstående antal år (vägt snitt)		35 år	36 år
Summa långfristiga skulder		1 405	1 195

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		Kommunen	
mnkr		2015-08	2014-12
Leverantörsskulder		230	362
Personalens skatter och avgifter		137	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43	139
Upplupen pensionskostnad, avgiftsbestämd ÅP		45	66
Avräkning skatter		4	33
Övrigt		67	52
Summa		526	802

Eva Olin
Ekonomidirektör

Maria Karlsson
Redovisningsspecialist

Till kommunfullmäktige

Revisorernas bedömning av delårsrapporten per 31 augusti 2015

Vi av fullmäktige utsedda revisorer har uppdraget att bedöma om resultatet i delårsrapporten per 31 augusti 2015 är förenligt med de mål fullmäktige beslutat. Revisorernas bedömning ska biläggas delårsrapporten inför fullmäktiges behandling av densamma.

Till grund för vår bedömning ligger en översiktig granskning av delårsrapporten som vi låtit EY göra. Med översiktig granskning menas att granskningen har varit begränsad i omfattning och att den främst har varit inriktad på övergripande analys och inte på detaljer i redovisningen.

Granskningen ska ses mot bakgrund av kommunallagens krav på att skapa långsiktighet i den ekonomiska och verksamhetsmässiga planeringen för att på så sätt lägga grunden för en god ekonomisk hushållning. Lagen ställer krav på att budgeten ska innehålla finansiella mål samt mål och riktlinjer för verksamheten. Måluppfyllelsen ska utvärderas och redovisas i delårsrapport och årsredovisning. Revisorerna ska uttala sig om målen och om balanskravet uppfylls.

Vi bedömer sammantaget att resultatet i delårsrapporten, för såväl de finansiella målen som verksamhetsmålen, i huvudsak är förenligt med de mål som fullmäktige beslutat om.

Som grund för vår bedömning vill vi särskilt lyfta fram följande:

- Vi delar kommunstyrelsens bedömning att kommunen har en God ekonomisk hushållning. Bedömningen baseras på en sammanvägd bedömning av måluppfyllelse för verksamhetsmålen respektive de finansiella målen (insatta resurser). För samtliga 10 nämnder/styrelser gör kommunstyrelsen bedömningen att verksamhetsresultatet är "bra" (d v s gul färg på bedömningsskalan). Vad gäller "insatta resurser" så görs bedömningen att fyra nämnder "har brister" (rött), tre har "utmärkt" (grönt) och tre är "bra" (gult). Delårsrapporten ger en rättvisande bild av kommunens ekonomiska resultat och ställning per 31 augusti 2015.
- De finansiella målen utvärderas baserat på budgetavvikelse samt målnivåer för låneskuld, nettokostnadsandel och förändring av soliditet. De nuvarande målen bör kompletteras för att dessa ska ge ett tillräckligt underlag för bedömning av det ekonomiska läget.
- Årsprognosens för balanskravsresultatet är 71 mkr vilket är i nivå med årsbudgeten om 71 mkr. Balanskravet och budgeterat resultat bedöms därmed komma att uppnås.
- Kommunens låneskuld till kreditinstitut har minskat med 100 mkr jämfört med årsbokslutet 2014. Till följd av avyttringen av delar av kommunens fastighetsbestånd om 1,8 mdkr har skulden dock minskat väsentligt mot delåret 2014.

gw

f

f

- ▶ Former/struktur för återrapporering av god ekonomisk hushållning bedöms vara förhållandevis tydlig och ändamålsenlig.

Nacka den 2015


Lars Berglund

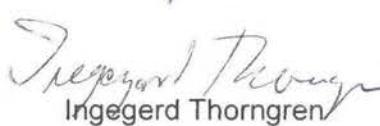

Yvonne Wessman

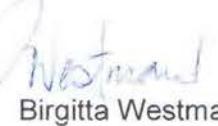

Stefan Herczfeld


Dan Johansson


Kerstin Malmström


Henrik Sundström


Ingegerd Thorngren


Birgitta Westman

Bilaga: Revisionsrapport nr 2/2015 – Granskning av delårsrapport 2015

Nacka kommun

Granskning av delårsrapport 2015

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning och rekommendationer.....	2
2. Bakgrund	3
3. Bedömning om resultatet är förenligt med de mål som fastställts	3
4. Kommunens ekonomiska läge.....	5
5. Noteringar vid granskning av delårsbokslutet.....	6
5.1. Allmänt om kvaliteten på bokslutet och bokslutsprocessen	6
5.2. Redovisning av försäljningen av fastigheter till Rikshem.....	6
5.3. Pågående investeringar.....	7
5.4. Immateriella anläggningstillgångar	7
5.5. Avsättningar	7
5.6. Ej reglerade fordringsposter	8
5.7. Tvistiga leverantörsfakturor	8
5.8. Återbetalning av medel.....	8

1. Sammanfattning och rekommendationer

Vi har översiktligt granskat Nacka kommunens delårsrapport per 31 augusti 2015. De väsentligaste slutsatserna i granskningen sammanfattas enligt följande:

- ▶ Vi delar kommunstyrelsens bedömning att kommunen har en God ekonomisk hushållning. Bedömningen baseras på en sammanvägd bedömning av måluppfyllelse för verksamhetsmålen respektive de finansiella målen (insatta resurser). För samtliga 10 nämnder/styrelser gör kommunstyrelsen bedömningen att verksamhetsresultatet är "bra" (d v s gul färg på bedömningsskalan). Vad gäller "insatta resurser" så görs bedömningen att fyra nämnder "har brister" (rött), tre har "utmärkt" (grönt) och tre är "bra" (gult).
- ▶ De finansiella målen utvärderas baserat på budgetavvikelse samt målnivåer för låneskuld, nettokostnadsandel och förändring av soliditet. De nuvarande målen bör kompletteras för att dessa ska ge ett tillräckligt underlag för bedömning av det ekonomiska läget.
- ▶ Årsprognosens för balanskravsresultatet är 71 mkr vilket är i nivå med årsbudgeten om 71 mkr. Balanskravet och budgeterat resultat bedöms därmed komma att uppnås.
- ▶ Kommunens låneskuld till kreditinstitut har minskat med 100 mkr jämfört med årsbokslutet 2014. Till följd av avyttringen av delar av kommunens fastighetsbestånd om 1,8 mdkr har skulden dock minskat väsentligt mot delåret 2014.
- ▶ Former/struktur för återrapptering av god ekonomisk hushållning bedöms vara förhållandevis tydlig och ändamålsenlig.

2. Bakgrund

Enligt kommunallagens 9 kap 9 § ställs krav på revisorerna att bedöma om resultatet i delårsrapporten är förenligt med de mål kommunfullmäktige beslutat. Revisorernas skriftliga bedömning ska biläggas delårsrapporten och årsrapporten.

På uppdrag av revisorerna i Nacka kommun har EY genomfört en översiktlig granskning av delårsrapporten per 31 augusti 2015. Delårsrapporten avser det delårsbokslut som Nacka kommun är skyldiga att upprätta enligt Lag om kommunal redovisning.

Förutom granskning av den delårsrapport som beslutas av kommunstyrelsen har en genomgång skett av nämndernas och produktionsverksamheternas¹ mer detaljerade bokslut. Detta för att erhålla rimliga förklaringar till förändringar mot föregående år, avvikelser mot budget och årsprognoser.

Granskningen har också inriktats på uppföljning av att regler i lagen om kommunal redovisning och kommunallagen, samt rekommendationer från rådet för kommunal redovisning (RKR) har följts.

3. Bedömning om resultatet är förenligt med de mål som fastställts

Delårsrapporten bedöms uppfylla de krav som ställs enligt lagen om kommunal redovisning (9 kap §1-3) avseende innehåll².

I kommunallagen framgår att kommuner och landsting ska ha en god ekonomisk hushållning. Nacka kommun har definierat detta begrepp som en sammanvägd bedömning av perspektiven Verksamhetsresultat (fem mål) och Insatta resurser (tre mål). Bedömningar av om de åtta målen uppnåtts görs i en tregradig skala som anger bedömd målnivåuppfyllelse. De lägen som kan uppnås är "utmärkt" (grön), "bra" (gul) och "har brister" (röd). För att kunna uppnå lägesnivå "bra" eller "utmärkt" krävs även att de tre finansiella målen uppnåtts.

I delårsrapporten finns en samlad bedömning av nämndernas och verksamheternas angivna läge utifrån verksamhetens resultat och de insatta resurserna. Kommunstyrelsens samlade bedömning beträffande det ekonomiska läget är att det ser bättre ut än i delårsrapport 1. Underskottet är nu 6 mnkr istället för 41 mnkr. Årsprognosens anges till 71 mnkr vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget.

När det gäller verksamhet och insatta resurser är bedömningen "bra" i samtliga bedömningsgrunder.

¹ Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd för produktionsverksamheterna

² 2 § Delårsrapporten skall innehålla en översiktig redogörelse för utvecklingen av kommunens eller landstingets verksamhet och resultat sedan föregående räkenskapsårs utgång. Upplysningar skall då lämnas om

1. sådana förhållanden som är viktiga för bedömningen av kommunens resultat eller ställning, och
2. sådana händelser av väsentlig betydelse för kommunen eller landstinget som har inträffat under rapportperioden eller efter dennas slut.

Samtliga finansiella mål uppnås inte under målet Kommunal ekonomi i balans. Socialnämnden och Äldrenämnden prognosticeras underskott på 16 respektive 11 mnkr.

Ett av målen inom verksamhet, "Stor velfrihet", erhöll 2014 betyget "utmärkt". På grund av att färre elever har kunnat få sitt förstahandsval har betyget försämrats till "bra" vilket även är betyget för övriga verksamhetsmål.

Sjukfrånvaron har för perioden januari – juli 2015 ökat med mellan en halv och en procent jämfört med samma period 2014. Kommunens satsning på hälsolyftet kommer därför att intensifieras och nya rehabiliteringsrutiner kommer att etableras.

Resultaten för respektive nämnd vad gäller verksamhetsresultat är att detta är "bra" för samtliga nämnder och verksamheter. De allra flesta nämnder lämnar ekonomiska prognoser som ligger i linje med budget eller med mindre avvikelse. En utmaning för kommunen beskrivs i den ökande ärendeingången inom individ- och familjeomsorgen och området funktionsnedsättning. En annan utmaning är den expansion kommunen står inför. Detta kräver framgent låga uppräkningar av löner och att hålla ner låneskulden med låga egna investeringar.

Vad gäller insatta resurser bedöms Socialnämnden och Äldrenämnden "ha brister", Natur- och trafiknämnden "utmärkt" och övriga nämnder betyget "bra".

EY:s bedömning är sammantaget att den redovisning som ges i delårsbokslutet är strukturerad och tydligt kopplad till lagens krav. Redovisningen ger, tillsammans med signalsystemet i grönt, gult och rött, en god bild av såväl ekonomi som verksamhet. Fortsatt utveckling bör ske med tydligare åtgärdsplaner för respektive nämnd i de fall målen inte nås.

I Mål och Budget 2015-2017 har kommunen satt upp mål avseende fyra finansiella nyckeltal. Dessa nyckeltal är Nettokostnadsandel, Förändring av soliditet, Låneskuld (tak) samt Självfinansieringsgrad av investeringar. Nyckeltalen rörande nettokostnadsandel och förändring i soliditet följs upp i delårsrapporten. Uppfyllnad av nyckeltalet rörande tak för kommunens låneskuld kommenteras ej i delårsrapporten, vilket vi anser är förklarligt med hänsyn till att budgetdokumentet antagits av kommunfullmäktige innan det att beslut fattats rörande försäljning av fastigheter under slutet av 2014. Uppföljning av nyckeltalet rörande självfinansieringsgrad av investeringar framgår inte i delårsrapporten.

4. Kommunens ekonomiska läge

Resultatet³ för Nacka kommun uppgår för perioden januari-augusti 2015 till 60 mkr (100 mkr samma period föregående år), vilket överstiger den periodiserade budgeten med 4 mkr.

Helårsprognosens för resultatet år 2014 uppgår till 71 mkr att jämföra med årsbudget om 71 mkr. Större avvikande poster är verksamhetens intäkter (127), verksamhetens kostnader (-167), avskrivningar (42), skatteintäkter och generella skattebidrag (-25) och finansnetto (18).

De verksamheter/nämnder som står för de största prognostiseringarna mot budget är kommunstyrelsen (11), socialnämnden (-16) och äldrenämnden (-11).

Helårsprognosens för kommunstyrelsen visar ett överskott på 11 mkr. Avvikelsen förklaras av att kommunstyrelsen budgeterat 11 mkr för indexuppräkning enligt KPI för den avsättning om 850 mkr som gjorts för uppräkning av kostnader för tunnelbanan till Nacka. Då KPI utvecklats positivt under året har den budgeterade kostnaden för indexuppräkning således uteblivit, med en positiv avvikelse mot budget som följd.

Social- och äldrenämndernas negativa budgetavvikeler förklaras av underskott inom flera enheter. Den största enskilda anledningen är ökade IT-kostnader i samband med införandet av ärendehanteringssystemet Pulsen Combine. De ökade IT-kostnaderna har per delårsbokslutet uppgått till 8,4 mkr över budgeterat belopp. Enligt kommunen avser den andel som överstiger budget i sin helhet kostnader relaterade till Pulsen Combine då de dubbla förvaltningskostnader som följt av införandet av systemet inte beaktats i nämndernas respektive budgetar för 2015.

Avtalet om tunnelbana till Nacka samt åtagandet av bostadsbygge på Sicklaön i samband med detta medför att kommunen står inför en stark expansionsperiod. Detta resulterar i ett ökat behov av en långsiktig ekonomisk planering. Kommunen har under året tagit fram en långtidsprognos för åren 2016-2030. Denna innehåller en egen ny modell inför arbetet med att bygga stad. I kommunens långtidsprognos lyfts en rad slutsatser fram vilka bedöms utgöra nyckeln i att bibehålla en ekonomi i balans på lång sikt i och med de investeringar som kommunen står inför. Exempel på områden som lyfts fram som väsentliga för kommunen är att hålla nere uppräkningsnivåerna avseende pris- och lönenivå, att hålla nere nivån på egna investeringar genom att även låta andra aktörer stå för investeringar, att hålla nivån på låneskulden nere samt att bibehålla jämna positiva resultat i kommunens investeringsprojekt.

Pågående investeringsprojekt har varit omfattande de senaste åren. Under januari - augusti uppgår kommunens nettoinvesteringar till 146 mkr (föregående år samma period 308 mkr och helårsutfall 2014, 600 mkr). Anledningen till minskningen trots en hög investeringstakt avser huvudsakligen en erhållen medfinansiering av Kvarnholmsförbindelsen om 103 mkr. Kommunens låneskuld till kreditinstitut har minskat med 100 mkr jämfört med årsbokslutet 2014. Till följd av avyttringen av delar av kommunens fastighetsbestånd om 1,8 mdkr har

³ Med "Resultat" avses Resultat enligt balanskravsdefinitionen. Skillnaden mellan detta resultat och "Årets resultat" utgörs huvudsakligen av realisationsvinster inom tomträttsförsäljningen

skulden dock minskat väsentligt mot delåret 2014. Efter fastighetsaffären med Rikshem finns även kortfristiga placeringar. Per delårsbokslutsdatum uppgår dessa till 300 mkr.

Per 31 augusti 2015 uppgår kommunens soliditet till 39,8 procent (32,3 procent samma period föregående år, 38,1 procent per årsskiftet) exklusive pensionsförpliktelser som redovisas som ansvarsförbindelser. Vid beaktande av samtliga pensionsförpliktelser är soliditeten 32,1 procent (26,2 procent period föregående år, 30,8 procent per årsskiftet). Den förbättrade soliditeten jämfört med samma period föregående är huvudsakligen hänförligt till kommunens positiva resultat om 420 mkr under 2014 och den minskade lånefinansiering som följt av avyttringen av fastigheter till Rikshem. Förändringen mot årsskiftet är hänförlig till en minskad extern finansiering och ett positivt resultat för de inledande två tertialen.

Kommunens målvärde med avseende på soliditet inklusive pensionsförpliktelser är att denna inte ska försämras (>0), och vid en jämförelse med värdet per den 31 december 2014 uppfylls detta mål per den 31 augusti 2015.

5. Noteringar vid granskning av delårsbokslutet

5.1. Allmänt om kvaliteten på bokslutet och bokslutsprocessen

Bokslutsarbetet har färdigställts enligt tidsplan och vi har inte noterat avsaknad av avstämningsbilagor för väsentliga konton. Vi noterar dock i likhet med tidigare år ett visst behov av att de verifierande underlagen till verifikationerna gällande interimsskulder och interimsfordringar förtydligas.

Vi rekommenderar att underlagen stärks upp för en bättre spårbarhet i redovisningen. Vidare bedömer vi att det är önskvärt att den analys som görs av väsentliga balanskonton dokumenteras på ett enhetligt och strukturerat vis på de avstämningsunderlag som upprättas inom ramen för bokslutsprocessen. Detta för att stärka dokumentationen kring bokslutsprocessen och ge en förståelse och förklaring till betydande saldoförändringar jämfört med föregående delårsbokslut och årsbokslut. Detta bedöms vara ett viktigt moment för att exempelvis bedöma huruvida bokförda belopp på periodiseringskonton är rimliga.

5.2. Redovisning av försäljningen av fastigheter till Rikshem

Nacka kommun avyttrade under 2014 37 fastigheter till Rikshem. Nio fastigheter har andra hyresgäster än kommunen medan 28 fastigheter, främst skolor och äldreboenden efter transaktionen återhyrs av Nacka kommun. I samband med årsbokslutet för 2014 avsattes en garantireserv om 90 mkr (motsvarande 5 % av köpeskillingen) för att täcka kostnader för pågående renoverings- och investeringsprojekt i de sålda fastigheterna. I samband med delårsbokslutet har 48,9 mkr av reserven tagits i anspråk.

Enligt kommunen kommer den återståenden delen av reserven att vara tillräcklig för att täcka de kontraktsenliga åtagandena. Det finns dock ingen dokumenterad bedömning över huruvida kvarvarande åtgärder förväntas ta hela avsättningen i anspråk; det är således oklart om någon del kommer återföras över resultatet.

De redovisningsmässiga konsekvenserna av försäljningen kommer att behandlas utförligare i en kommande revisionsrapport i slutet av 2015.

5.3. Pågående investeringar

Per 31 augusti 2015 redovisade kommunen 394 stycken pågående investeringsprojekt (310 stycken föregående år) till ett bokfört värde av 1 345,8 mkr.

Under räkenskapsåret har investeringar i pågående projekt gjorts med 368,0 mkr medan vidarefaktureringar och aktiveringar uppgår till 221,6 mkr respektive 181,6 mkr. Pågående projekt om 4,6 mkr har kostnadsförts under 2015. Pågående projekt har netto minskat med 40,0 mkr sedan den 31 december 2014.

Utvecklingen för de pågående projekten för de senaste fem perioderna ser ut enligt nedan:

31 augusti 2011	1 699,7 mkr
31 augusti 2012	1 692,5 mkr
31 augusti 2013	1 528,5 mkr
31 augusti 2014	1 493,1 mkr
31 augusti 2015	1 345,8 mkr

Utfallet per 31 augusti 2015 är något lägre än tidigare år, vilket bedöms rimligt då större aktiveringar har gjort såväl under slutet av 2014 som under inledning en av 2015.

5.4. Immateriella anläggningstillgångar

I delårsbokslutet har en post om 2,9 mkr felaktigt aktiverats som immateriell anläggningstillgång. Tillgången avser datautrustning och har under september 2015 klassificerats om till inventarier.

5.5. Avsättningar

Nacka kommun har ett antal deponier (soptippar). För sådana ska det i normalfallet redovisas en avsättning för de kostnader som kommer att uppstå i framtiden för återställning av deponin. Vi har tidigare år rekommenderat kommunen att göra en översyn med avseende på detta och dokumentera sitt ställningstagande i frågan.

2013 beslutade kommunfullmäktige om ett genomförandeavtal för byggnation av nya Skurubron. I samband med byggnationen skulle den deponi i Skuru som fanns på Trafikverkets mark stängas. Med anledning av att Trafikverket ändrade sina byggplaner kunde dock deponin i Skuru behållas i väntan på att slutligt bygglov meddelas. Kommunens bedömning var att det inte skulle krävas någon återställning av marken inför byggnationen utan att det endast skulle uppstå en driftkostnad om ca 100 tkr för bortforsling av deponin.

Vid framtagandet av dokumentet *Avfallsplan 2020* har en särskild bilaga tagits fram som övergripande beskriver de idag kända deponierna i Nacka kommun. I miljökonsekvensbeskrivningen till samma avfallsplan har man pekat ut behovet av att utföra en noggrannare inventering av de deponier som finns och en utredning med syfte att ta fram en åtgärdsplan och även fastställa vem som bär ansvaret för framtida sanering. Dock

kvarstår fortfarande arbetet med att genomföra utredningen samt dokumentera kommunens ställningstagande, varför vår rekommendation från tidigare år kvarstår.

5.6. Ej reglerade fordringsposter

Den fordran på Lännersta Fastighetsägarförening om 958 tkr, som förelegat sedan 2007, fakturerades under 2012. Kundfordringen reglerades dock inte och återgick i årsbokslutet 2012 till att redovisas som en övrig fordran. Kommunstyrelsen tog den 17 juni 2013 beslut om att fullfölja sitt krav på betalning av fordran genom att ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. I delårsbokslutet 2015-08-31 ligger ärendet alltjämt kvar hos Kronofogden för utmätning. Enligt uppgift från kommunen har föreningen försatts i konkurs och kommunen kommer inte att få någon utdelning ur konkursboet. Vår bedömning är att kommunen bör göra en reservering för osäkra fordringar avseende detta i samband med delårsbokslutet.

5.7. Twistiga leverantörsfakturor

Twistiga leverantörsfakturor har fortsatt minska till antal och belopp under 2015. Minskningen är hänt för till att ett flertal twistiga poster som förelåg vid årsbokslutet har reglerats eller att en förlikning har träffats. Detta avser bl.a. de twistiga poster som förelåg gentemot Waterjet 1 156 tkr (har krediterats) samt Markstyrkan 404 tkr (har krediterats).

5.8. Återbetalning av medel

En tidigare rektor förskingrade ca 800 tkr för ett antal år sedan. Beloppen avsåg gåvor som olika gävogivare lämnat till en kommunal skola för olika specificerade ändamål. Kommunen har inte beslutat hur verkställd återbetalning ska redovisas och hanteras. Vi kommer att följa upp hanteringen under hösten 2015.

Stockholm den 21 oktober 2015

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

§ 259

Dnr KFKS 2015/173-040

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Beslut

Ärendet bordläggs och tas upp till ny behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 9 november 2015 då också oppositionens budgetförslag kommer att behandlas.

Ärendet

Mål och budget är kommunens huvudsakliga verktyg för planering och styrning av kommunen och dess verksamheter. Där fastställs övergripande mål för kommunen, strategiska mål för nämnderna, skattesats och nivåer på checkar och olika taxor och avgifter samt hur kommunens samlade resurser ska fördelas mellan olika nämnder och verksamheter. Budgeten innehåller både driftbudget och investeringar.

I syfte att förbättra kommunens styrning när Nacka växer föreslås nya övergripande mål för kommunen: bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, stark och balanserad tillväxt samt maximal värde för skattepengarna. Vidare föreslås ambitionen ”vi ska vara bäst på att vara kommun” läggs till kommunens styrmodell.

Budgeten innehåller en skattesats på 18:63, i basen oförändrad jämfört med 2015 (18:61) men 2 öre har tillkommit efter skatteväxling med landstinget för övertagande av verksamhet. Årets resultat 2016 är budgeterat till 100 miljoner kronor, vilket bedöms vara en acceptable nivå b.la. mot bakgrund av de förändringar i skatteutjämningen som gör att kommunen tappar 30 miljoner kronor.

Särskilt fokus i budgeten läggs på skola, äldreomsorg och miljö. Generell kompenstation för ökat PO-pålägg ingår med 0,5 procent. Särskilda checkhöjningar 2016 (inklusive kompenstation för PO-pålägg) görs inom vissa verksamheter t ex

- grundskolan och gymnasiet (2 procent),
- musikskolan (1,5 procent),
- särskild boendeform äldre (1,5 procent),
- hemtjänst (1 procent)
- LSS¹ (1 procent) och
- Södertörns brandförsvarsförbund (2,6 procent)

Budgeten innehåller en särskilt satsning på giftfria förskolor.

¹ Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Nettoinvesteringarna 2016 beräknas uppgå till 985 miljoner kronor. Bland större investeringar kan nämnas sporthall i Myrsjöskolan och bostäder för sociala ändamål. Vidare görs stora investeringar inom ramen för ett s.k. utepaket, som ska främja hälsa och bidra till bättre utemiljö, och innebär investeringar i lekplatser, näridrottsplatser, cykelbanor, utegym m.m. i alla kommundelar. Låneskulden beräknas stiga till 1,5 miljarder kronor.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 oktober 2015

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Investeringsbeslut och –sammanfattning tertial 2 år 2015

Program för uppföljning av utförare

Taxor

Motioner

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 150

Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs och tas upp till ny behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 9 november 2015 då också oppositionens budgetförslag kommer att behandlas.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 282

KFKS 2015/173-040

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige antar kommunstyrelsens förslag till mål och budget 2016-2018 med vissa mindre beloppsjusteringar i bilaga 3.

Ärende

Mål och budget är kommunens huvudsakliga verktyg för planering och styrning av kommunen och dess verksamheter. Där fastställs övergripande mål för kommunen, strategiska mål för nämnderna, skattesats och nivåer på checkar och olika taxor och avgifter samt hur kommunens samlade resurser ska fördelas mellan olika nämnder och verksamheter. Budgeten innehåller både driftbudget och investeringar.

I syfte att förbättra kommunens styrning när Nacka växer föreslås nya övergripande mål för kommunen: bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, stark och balanserad tillväxt samt maximal värde för skattepengarna. Vidare föreslås ambitionen ”vi ska vara bäst på att vara kommun” läggs till kommunens styrmodell.

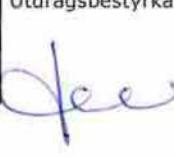
Budgeten innehåller en skattesats på 18:63, i basen oförändrad jämfört med 2015 (18:61) men 2 öre har tillkommit efter skatteväxling med landstinget för övertagande av verksamhet. Årets resultat 2016 är budgeterat till 100 miljoner kronor, vilket bedöms vara en acceptable nivå b.la. mot bakgrund av de förändringar i skatteutjämningen som gör att kommunen tappar 30 miljoner kronor.

Särskilt fokus i budgeten läggs på skola, äldreomsorg och miljö. Generell kompenstation för ökat PO-pålägg ingår med 0,5 procent. Särskilda checkhöjningar 2016 (inklusive kompenstation för PO-pålägg) görs inom vissa verksamheter t ex

- grundskolan och gymnasiet (2 procent),
- musikskolan (1,5 procent),
- särskild boendeform äldre (1,5 procent),
- hemtjänst (1 procent)
- LSS¹ (1 procent) och
- Södertörns brandförsvarsförbund (2,6 procent)

Budgeten innehåller en särskilt satsning på giftfria förskolor.

¹ Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Nettoinvesteringarna 2016 beräknas uppgå till 985 miljoner kronor. Bland större investeringar kan nämnas sporthall i Myrsjöskolan och bostäder för sociala ändamål. Vidare görs stora investeringar inom ramen för ett s.k. utepaket, som ska främja hälsa och bidra till bättre utedmiljö, och innebär investeringar i lekplatser, näridrottsplatser, cykelbanor, utegym m.m. i alla kommundelar. Låneskulden beräknas stiga till 1,5 miljarder kronor.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 26 oktober 2015 § 259

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 oktober 2015

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Investeringsbeslut och - sammanfattning tertial 2 år 2015

Program för uppföljning av utförare

Taxor

Motioner

Socialdemokraternas förslag till Mål och budget

Miljöpartiets förslag till Mål och budget

Vänsterpartiets förslag till Mål och budget

Nackalistans förslag till Mål och budget

Förhandlingsprotokoll enl MBL § 11 med bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 26 oktober 2015 § 259

Ärendet bordlades och tas upp till ny behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 9 november 2015 då också oppositionens budgetförslag kommer att behandlas.

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 150

Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till Alliansmajoritetens förslag med vissa mindre beloppsjusteringar i bilaga 3 i Mål och budget 2016-2018.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till Socialdemokraternas förslag till budget.

Rolf Wasteson (V) yrkade bifall till Vänsterpartiets förslag till budget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Sidney Holm (MP) yrkade bifall till Miljöpartiets förslag till budget med följande justering på sidan 71: ”Miljöpartiet satsar 120 000 kr på införande av stipendier till gymnasieelever vars gymnasiearbeten behandlar frågeställningar gällande demokrati eller hållbar utveckling.”

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till Nackalistans förslag till budget.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars, Rolf Wastesons, Sidney Holms och Christina Ståldals yrkanden beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdau yrkande och antog Alliansmajoritetens förslag som kommunstyrelsens förslag till Mål och budget 2016-2018.

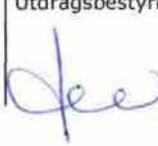
Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp till förmån för eget budgetförslag.

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp mot beslutet till förmån för eget budgetförslag.

Christina Ståldal reserverade sig för Nackalistans kommunstyrelsegrupp till förmån för eget budgetförslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige antar kommunstyrelsens förslag till mål och budget 2016-2018.

Ärendet

Mål och budget är kommunens huvudsakliga verktyg för planering och styrning av kommunen och dess verksamheter. Där fastställs övergripande mål för kommunen, strategiska mål för nämnderna, skattesats och nivåer på checkar och olika taxor och avgifter samt hur kommunens samlade resurser ska fördelas mellan olika nämnder och verksamheter. Budgeten innehåller både driftbudget och investeringar.

I syfte att förbättra kommunens styrning när Nacka växer föreslås nya övergripande mål för kommunen: bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, stark och balanserad tillväxt samt maximal värde för skattepengarna. Vidare föreslås ambitionen ”vi ska vara bäst på att vara kommun” läggs till kommunens styrmodell.

Budgeten innehåller en skattesats på 18:63, i basen oförändrad jämfört med 2015 (18:61) men 2 öre har tillkommit efter skatteväxling med landstinget för övertagande av verksamhet. Årets resultat 2016 är budgeterat till 100 miljoner kronor, vilket bedöms vara en acceptable nivå b.la. mot bakgrund av de förändringar i skatteutjämningen som gör att kommunen tappar 30 miljoner kronor.

Särskilt fokus i budgeten läggs på skola, äldreomsorg och miljö. Generell kompenstation för ökat PO-pålägg ingår med 0,5 procent. Särskilda checkhöjningar 2016 (inklusive kompenstation för PO-pålägg) görs inom vissa verksamheter t ex

- grundskolan och gymnasiet (2 procent),
- musikskolan (1,5 procent),
- särskild boendeform äldre (1,5 procent),
- hemtjänst (1 procent)



- LSS¹ (1 procent) och
- Södertörns brandförsvarsförbund (2,6 procent)

Budgeten innehåller en särskilt satsning på giftfria förskolor.

Nettointвестeringarna 2016 beräknas uppgå till 985 miljoner kronor. Bland större investeringar kan nämnas sporthall i Myrsjöskolan och bostäder för sociala ändamål. Vidare görs stora investeringar inom ramen för ett s.k. utepaket, som ska främja hälsa och bidra till bättre utedmiljö, och innebär investeringar i lekplatser, näridrottsplatser, cykelbanor, utegym m.m. i alla kommundelar. Låneskulden beräknas stiga till 1,5 miljarder kronor.

Konsekvenser för barn

Mål och budget innehåller en mängd beslut som har direkt och indirekt påverkan på barns och ungas livsvillkor. Genom de nya målen och ambitionen tydliggörs ytterligare kommunens mycket höga ambitioner för såväl kvaliteten i de välfärdstjänster som kommunen levererar som den livsmiljö kommunen kan erbjuda invånarna. Satsningar som görs som kan lyftas fram är den på giftfria förskolor, ”utepaketet” och en satsning för att stimulera läslust bland barn.

Bilagor

Mål och budget 2016-2018 för Nacka kommun

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Eva Olin
Ekonomidirektör

¹ Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

FÖRHANDLINGSPROTOKOLL

Typ av möte Förhandling enligt MBL § 11

Mötesdatum 2015-10-29

Parter

Arbetsgivarpart:

Lena Dahlstedt, Stadsdirektör
Elisabeth Carle,
Personaldirektör
Eva Olin, Ekonomidirektör

Företrädare:

Yvette Forssmark, Vision
Tedros Asmelash, Vision
Birgitta Valham,
Lärarförbundet
Gabriella Pierrou Nyström,
Lärarförbundets skolledare
Jenny Hjelte, Kommunal
Pyret Due Hedlund,
Kommunal
Håkan Sundblad, SSR
Eva-Christina Bergander,
Sv Psykologförbundet
Christer Svensson, Sv
skolledarförbund
Charlotte Eriksson,
Naturvetarna

Vid protokollet

Görel Petersson

Ärende

Förhandling av mål och budget 2016-2018.

Arbetsgivarens förslag

Enligt bilagan Mål och budget 2016-2018.

Personalorganisationernas synpunkter

Bilaga 1 från Kommunal
Bilaga 2 från Sv Psykologförbund
Bilaga 3 från Vision och SSR
Bilaga 4 från Lärarnas Riksförbund
Bilaga 5 från Lärarförbundet

Resultat av förhandlingen

Enligt arbetsgivarens förslag.



Förhandlingarna förklaras avslutade 2015-11-02.

Justeras

För arbetsgivarparten Lena Dahlstedt	För arbetstagarpart Vision
	Lärarförbundet
	Sv Psykologförbund
	Kommunal
	Sv Skolledarförbund
	SSR
	Naturvetarna
	Lärarnas Riksförbund

Kommunal.

Kommunal synpunkter och yrkande till mål och budget 2016-2018

Attraktiv arbetsgivare.

Att fler medarbetare har hög korttidsfrånvaro anser Kommunal vara väldigt angeläget att analysera, det har Kommunal ansett under många år och vi hoppas på att analysen inte bara blir ett konstaterande utan också leder till åtgärder. Kommunal anser att det bör inrättas ett årshjul på analys och konkreta åtgärder för att minska sjukfrånvaron. Politikerna bör även ha i åtanke att effektiviseringar i sig kan orsaka stress som i vissa fall leder till sjukfrånvaro.

Det är trevligt att Kommunen konstaterar att löneavtalet kommer att bli höga. Samtidigt belyser ni problemet att löneavtalet kommer att hamna över den föreslagna kompensationen för pris och lön. Samt att det i sin tur måste innebära effektiviseringar eller produktivitetsökningar måste till, enligt Kommunen för att de ekonomiska ramarna ska hålla! Blir i sig ett problem, som tex. förhöjd sjukfrånvaro.

Kommunal yrkar på att:

- Att verksamheterna ges pris och löneuppräkning ger i den omfattning som behövs utifrån de kollektivavtal som råder och ska tecknas under 2016.
- Att Nacka kommun inför ett tak på max 25 st. medarbetare en chef ska ha under sig. Detta för att kvalitén i de tjänster som utförs av anställda inom den kommunala verksamheten ska öka och för att vara en attraktiv arbetsgivare.
- Att checkbeloppen inom samtliga verksamheter där checksystemet tillämpas ersättningen ger förutsättningar för anordnare att leva upp till att vara attraktiva arbetsgivare med schyssta villkor för sina anställda så att de kan leverera kvalitativa välfärdstjänster. De uppräkningar som anges i budgeten är långt ifrån tillräckliga för att uppnå schyssta villkor.
- Att de kommunala verksamheterna kompenseras med motsvarande summa som överskottet av momskompensationen till enskilda verksamheter.
- Att eventuella pengar som AFA återbetalar till kommunen redovisas och att parterna kommer överens om hur pengarna ska användas.
- Att Kommunen beslutar att verkställa det sedan flera år planerade lekplatsen för elever och barn på Björknäs träningsskola och Solfjäderns förskola.

SYNPUNKTER OCH YRKANDE OM MÅL OCH BUDGET

Sveriges Psykologförbund vill uttrycka stor oro över att förskolechecken inte ökas. Eftersom priser och löner ökar innebär det i praktiken att verksamheten måste effektivisera. Större barngrupper eller färre personal i barngrupp under barnens hela vistelsetid befarar vi kan bli följdén.

Vi psykologer vill verkligen betona vikten av relationer för barnen. En trygg anknytning under hela dagen är en god grund för inlärning och hälsa. Ett tryggt barn kan ägna sin energi åt att utforska och samspeла, det har kraft till det nödvändiga reflekterandet och har ro att utveckla leken till verklig samlek.

Vi hade gärna sett att man i budgeten genom att anslå medel anvisat hur viktig anknytningen är som grund för inlärning och utveckling. Att genom tillförsel av medel visa att man menar allvar med ambitionen att ha mindre barngrupper och en hög personaltäthet.

De mål man i budgeten säger sig värna, som tex god läs och skrivutveckling, är beroende av goda vuxenrelationer runt barnen. Språket utvecklas i relation. Skolbarnets språk bygger på förskolebarnets språk som redan börjar utvecklas på småbarnsavdelningen.

Barnen behöver personal som hinner prata med barnen, bekräfta dem och ge dem trygghet så de kan utforska och lära.

Vi yrkar på att man i budgeten ökar förskolechecken och gärna knyter denna satsning till satsningen på skolan generellt och på läs och skrivutvecklingen särskilt. Detta hör ihop!

Så till fritidshemmen. Vi har i flera års budgetdiskussioner försökt lyfta hur svårt det är för fritids att fungera som en stödjande verksamhet för barnens sociala förmåga med den låga personaltäthet som idag råder. Men inte heller detta år har man velat ge utökade resurser. Vi tror att man för att uppnå de goda mål man enats om behöver ompröva och tillskjuta medel.

Vi yrkar både på att man kompenserar verksamheterna fullt ut för pris och löneökningarna, samt tillskjuter medel därutöver för att utveckla en större personaltäthet och mindre barngrupper.

För Sveriges Psykologförbund lokalavdelning Nacka kommun Eva-Christina Bergander



AKADEMIKER
förbundet SSR



SSR Nackas och Vision Nackas yttrande angående mål och budget förslaget 2016-2018

SSR och Vision Nacka anser att för att Nacka ska vara en attraktiv arbetsgivare är det viktigt att ha kompetenta medarbetare som kan förvänta sig få en löneökning som motsvarar det kvalitativa arbete de utför. För att behålla duktiga medarbetare och kunna rekrytera nya är det viktigt att ha konkurrensmässiga löner. Dessutom förutsätter det att medarbetarna har god arbetsmiljö och möjligheter till kompetenshöjning.

Förslaget på en generell lönekompensation på en procent bedömer vi inte räcka till för att behålla och rekrytera kompetent personal. Detta medför en ökad risk för hög personalomsättning vilket i sin tur drabbar medborgarna genom försämrad verksamhet och brist på kontinuitet. Nacka kommunens löneläge släpar redan idag efter andra kranskommuners.

Styrelsen för Akademikerförbundets SSR:s lokalförening i Nacka kommun

Vision Nacka avdelning 156 I Nacka kommun



LÄRARNAS
RIKSFÖRBUND

Nacka Kommunförening

Synpunkter på Mål och budget 2016-2018 från LR Nacka

"Världens bästa skola, för varje barn, varje dag"

Årets avgångsklasser på högstadiet i Nacka hade de bästa skolresultaten i landet. Nacka har som mål att vara bäst på att vara kommun samt att ha en skola i världsklass. För att kunna ha världens bästa skola behövs de bästa förutsättningarna för att kunna genomföra detta. För att kunna behålla välutbildad och kompetent personal och för att kunna rekrytera de bästa lärarna och studie-och yrkesvägledarna behöver kommunen bli löneledande i landet!

För att kunna genomföra detta och för att öka måluppfyllelsen på alla områden och möta alla de utmaningar som skolan står inför framöver, behöver skolpengen höjas rejält för såväl grundskolan som för gymnasiet!

Nacka 1.11 2015

För LR Nacka / Helene Fischer Guste (kommunombud)



Lärarförbundets yrkanden inför Mål och Budget 2016

"Vi har höga ambitioner med utbildningen i Nacka! Världens bästa förskolor och skolor ska finnas här. Den utbildningspolitiska strategin betonar kunskap, arbetsro och valfrihet. Alla har rätt till stimulerande lärande, inflytande och trygg arbetsmiljö."¹

För att detta ska bli verklighet yrkar Lärarförbundet att:

- checkarna för förskolor/skolor ska täcka alla kostnadsökningar.
- skolor/förskolor kompenseras för uttagna hyreskostnader utöver 15 miljoner.
- KSL's förslag till prislista för gymnasieskolan inte skall utgöra ett hinder för fortsatt god kvalitet.
- fördelningen av "likvärdighetsgarantin" är klar så att den finns med i organisationsarbetet för nytt läsår.
- riktlinjer utarbetas för tilldelning av resurser till nyanlända barn i förskolan.
- ännu ej fullt utnyttjade nybyggda förskolor/skolor betalas av Kommunstyrelsen.

För att Nacka som attraktiv arbetsgivare ska kunna behålla och rekrytera de bästa lärarna yrkar Lärarförbundet att:

- alla lärare, i alla skolformer, får tydliga lönesatsningar i de kommande kommunala lönerevisionerna, satsningar som tillkommer utanför statens riktade medel till karriärtjänster. Pengarna måste räcka till goda löneökningar och en minskad arbetsbelastning.
- Välfärd Skola utvärderar om stress och arbetsbelastning minskar.

Lärarförbundet känner fortsatt **stor oro** för lärarnas arbetsbelastning! Vi kan inte se att den budget som majoriteten föreslår kommer att räcka till en bättre arbetsmiljö med minskade barn – och elevgrupper, ökad lärartäthet och högre löner. Vi oroar oss för att det endast blir en kompensation för andra kostnadsökningar än den pedagogiska verksamheten.

Lärarförbundets Styrelse

Birgitta Valham t.f. ordf.

¹ www.nacka.se/web/barnomsorg_urh/Sidor/default.aspx



Lärarförbundet

Kommunstyrelsen

Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten Sicklaön 37:42

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Stockholm Ek För och Finnbona Trädgårdar Mark AB för fastigheten Sicklaön 37:77.
2. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks hospital för Sicklaön 37:42.

Sammanfattning

Ärendena för exploateringsavtalen och tillhörande detaljplan för Danvikshem återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 254 (minoritetsåterremiss).

Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats vid Danvikshemsvägen samt att denna alternativa gångväg säkerställs i framtagna exploateringsavtal genom en bindande förbindelse från exploaterörernas sida. Frågan om tillgänglighet har diskuterats flitigt under detaljplaneprocessens gång. Ett alternativt förslag till den föreslagna trottoaren utmed Östra Finnbonavägen och den tillgängliga kopplingen till busshållplats Östra Finnbonavägen som finns presenterat i föreslagen detaljplan, anses inte praktiskt genomförbart eller rimligt att pröva. En sådan prövning anses förknippad med för stor osäkerhet avseende inte minst genomförbarheten och där till tid och ekonomi. Att dessutom påtvinga exploaterörerna att binda upp sig mot sådan osäker prövning är högst olämpligt.

Återremissen föranleder inte några ändringar av framtagna exploateringsavtal.



Ärendet

Detaljplaneområdet återfinns på en hög bergsplåt med branta sluttningar och stup på dess sidor. På platån återfinns vårdboendet Stiftelsen Danviks hospital (Danvikshem) samt så tillhandahåller HSB ett boende för seniorer (55+). Föreslagen detaljplan möjliggör en komplettering med 30-60 nya platser i gruppboende och omkring 110 nya seniorlägenheter. Östra Finnbonavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt vatten och avlopp samt gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Till planen hör två exploateringsavtal; ett avtal med HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnbona Trädgårdar Mark AB som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77 samt ett avtal med Stiftelsen Danviks hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42.

Ärendena för exploateringsavtalen och tillhörande detaljplan för Danvikshem återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 254 (minoritetsåterremiss).

Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig buss hållplats på Danvikshemsvägen. Gångvägen ska inte ha den stora lutningen som idag finns på Östra Finnbonavägen, företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och knyta ihop med Danvikshem samt med en övergång med buss hållplatsen på Danvikshemsvägen. Ett vidare syfte är att föreliggande avtal ska kompletteras med en bindande förbindelse från exploaterörernas sida som säkerställer att det finns en tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga buss hållplatsen vid Danvikshemsvägen, både temporärt under utbyggnadstiden och permanent när den nya bebyggelsen är klar.

Bakgrund

Seniorboendet med 120 lägenheter byggdes år 1990 av Stiftelsen Danviks hospital som ett som ett tredje steg i vårdkedjan (seniorbostad-ålderdomshem-sjukhem). Äldrereformen år 1992 ändrade förutsättningar som medförde att stiftelsen sålde seniorbostäderna till HSB år 2005. Under en övergångsperiod fanns en överenskommelse som innebar att Danvikshem via sin underjordiska förbindelsegång skulle få nyttja klubbhuset (bassäng, bastu och konferenslokal) på Sicklaön 37:77. Förbindelsegången har under övergångsperioden också nyttjats av seniorerna som en förbindelsegång till Danvikshems faciliteter, (tandläkare, fotvård, bibliotek, matsal etc. på Sicklaön 37:42) samt som en väg genom stiftelsens byggnad för att nå buss hållplats Danvikshemsvägen.

I samband med den fastighetsregleringen som skedde, inför detaljplanens politiska beslut avseende ett antagande hösten 2014, löstes denne överenskommelse upp mellan parterna och numera nyttjas klubbhuset enbart av HSB. Danvikshem har därefter haft ett stort behov av att utveckla och utvidga sitt äldreboende. Då vårdboendet inte längre hade behov



av sin förbindelsegång valde stiftelsen att i samband med bygglov för ombyggnad stänga av korridoren och integrera denna med övriga utrymmen för att tillskapa erforderliga ytor för möteslokaler och matsal. Detta medförde samtidigt att seniorernas möjlighet att nyttja förbindelsegången också stängdes av.

Vårdboendet har upplevt det problematiskt med att andra än boende och personal har tillgång till huset och har påtalat att man inte har möjlighet att upprätthålla passager för förbigående genom byggnaden. En genomgång i huset kan upplevas störande för Danvikshems egna boende. Med föreslagen utbyggnad med omkring 110 seniorlägenheter bedöms risken för störningar att förstärkas ytterligare. Stiftelsen har även haft problem med olovlig användning av vårdboendets parkeringar, utomstående personer som fastnat i hissar samt stölder. Stiftelsen önskar begränsa dessa problem och att stänga av förbindelsegången har delvis varit ett led i detta. Boende i seniorhuset har dock, under vanliga kontorstider, fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter.

Enligt återremissyrkandet föreslås en tillgänglighetsanpassad gångväg, vilken knyts ihop med Danvikshem, för att de boende ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Att återskapa den tidigare underjordiska förbindelsegången mellan fastigheterna Sicklaön 37:77 och Sicklaön 37:42 ligger inte i fastighetsägarnas intresse. Ej heller att tillskapa en ny underjordisk gång mellan byggnaderna/fastigheterna alternativt mellan fastigheten Sicklaön 37:77 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Därmed återstår endast alternativen ovan jord.

Boverket har råd, regler och föreskrifter för hur en gångväg ska vara utformad för att klassificeras som tillgänglig. Bland annat fordras att gångvägen lutar högst 1:50 (2 %) i sidled och i längre sträckor i gångriktningen samt att gångvägen, om den återfinns på tomtmark, har en fri bredd om minst 1,5 meter alternativt 1,0 meter med vändplatser på högst 10 meters avstånd. För allmän plats gäller minsta bredd om 1,8 meter med vändzoner på jämn mellanrum. Minimimåtten för vändzon är för tomter 1,5 x 1,5 meter och för allmänna platser 2,0 x 2,0 meter. Vidare regleras att det mellan körbana och trottoar fordras en kantsten som är 6-8 cm hög som markering för personer med nedsatt syn.

När det gäller Östra Finnbdavägen har sträckan två brantare backar varav största lutning uppgår till 10-12 %. Utöver den på allmän platsmark belysta gångbanan som föreslås utmed Östra Finnbdavägen, har två möjliga sträckningar identifierats som alternativ till denna. De alternativa sträckningarna går över fastighet Sicklaön 37:42, ägd av Stiftelsen Danviks hospital.

Konsekvenser av en återremiss enligt yrkandet

Ett av alternativen, till den i detaljplanen föreslagna gångvägen utmed Östra Finnbdavägen, sträcker sig norr om vårdboendet Danvikshem, längsmed gatan mellan



fasad och mur. Vägsträckningen är cirka 150 meter kortare än föreslagen gångväg längs med Östra Finnbonavägen och utgör därmed en ”genväg” för att ta sig från seniorboendet till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Passagen är dock inte tillgängelighetsanpassad ifråga om rekommenderade lutningar. På en delsträcka är lutningen över 10 % och den begränsade bredden mellan Danvikshems fasad och muren om cirka 3,2 meter på vissa delsträckor omöjliggör även en tillgängelighetsanpassad gångbana när det gäller kraven på dess bredd utmed vägsträckan. Stiftelsen Danviks hospital har bedömts utgöra en värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö och med byggnader som är q-märkta. Med hänsyn till kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövärden finns inte några möjligheter att bygga om vägsträckningen för att uppnå rekommenderade lutningar och bredder för en tillgängelighetsanpassad gångbana på platsen. Därmed är inte en tillgängelighetsanpassad gångbana möjlig för det första alternativet.

Enligt återremissyrkandet ska den nya tillgängelighetsanpassade gångvägen företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet. Söder om Danvikshems vårdboende ligger ett område med naturmark, där marken kraftigt sluttar mot söder. En tillgängelighetsanpassad gångväg skulle teoretiskt sett kunna anläggas på sträckan från seniorhuset, längs med Danvikshems södra fasad och fram till kommunal gata och busshållplats på Danvikshemsvägen. Detta motsvarar cirka 220 meter (utan att följa terrängen), vilket är kortare än föreslagen allmän gångbana i befintligt planförslag. På grund av den dramatiska topografin överstiger dock delar av sträckan rekommenderade lutningar för en tillgängelighetsanpassad gångväg. För att tillgänglighet ska vara möjlig att uppnås för föreslagen gångväg kommer det krävas mycket omfattande ingrepp i naturområdet, i form av betydande sprängningsarbeten för att få bort partier av brant lutning, men även för att det ska vara möjligt att bygga upp gångvägen i den branta lutningen mot söder. En tillgängelighetsanpassad gångbana är teoretiskt möjligt enligt detta alternativ dock anses det praktisk olämpligt att genomföra.

Utöver möjligheten att fysiskt anlägga en tillgängelighetsanpassad gångväg måste även förutsättningarna att skapa den rättsliga åtkomsten till marken prövas.

Stiftelsen Danviks hospital har tidigare förklarat och tydliggjort att vårdboendet handhar vård av äldre som är i stort behov av en lugn miljö. Utöver patienternas behov medföljer fastighetens beskaffenhet med dess byggnader att fastighetsägaren inte anser det vara lämpligt att säkerställa passage för förbipasserande gående över fastigheten Sicklaön 37:42. Fastighetsägaren motsätter sig därför såväl en lösning via servitut som ett förslag på en gångväg uppläten med allmän platsmark.

Detta innebär att föreslagen gångväg måste ske tvingande, via detaljplanen och med hjälp av allmän platsmark alternativt via ett servitut. Om det ska ske via allmän platsmark fordras att proportionalitetsprincipen uppfylls, dvs. att nyttan av att tillskapa gångvägen överväger konsekvenserna detta beslut får för Stiftelsens Danviks hospital enskilda intresse. Att hävda



att gångvägen utgör ett intresse för allmänheten kan vara svårmotiverat då det ytterst till synes främst gynnar de enskilda boendena inom fastigheten Sicklaön 37:77. Därmed är det motstående enskilda intressen som skall vägas mot varandra och då är det likväl besvärligt att hävda att Sicklaön 37:77 har mer nytta av gångvägen än vad Sicklaön 37:42 antas besväras av sådan åtgärd.

Om markåtkomsten för att bilda gångvägen rättsligen skall tryggas genom ett tvångsvis bildande av servitut fordras att såväl båtnadsvillkoret som väsentlighetsvillkoret uppfylls. Båtnadsvillkoret liknar den proportionalitetsprincip som uttryck i plan- och bygglagen. Båtnadsvillkoret regleras i fastighetsbildningslagen och innebär i korthet i detta fall att eventuell nytta av fastighetsregleringen för det enskilda intresset hos fastigheten Sicklaön 37:77, att erhålla gångväg på fastigheten Sicklaön 37:42, måste överstiga den skada detta kan anses åsamka för fastigheten Sicklaön 37:42. Vid den prövning som skall göras skall endast beaktas sådana fördelar som är att härföra till fastighetsindelningen eller till markanvändningen, och önskemål från mera allmänna synpunkter eller fastighetsägarens personliga önskningar skall inte inverka.

Väsentlighetsvillkoret innebär i korthet att ett efterfrågat servitutet ska vara av väsentlig betydelse för den fastighet som erhåller rätten till servitutet. För Sicklaön 37:77 är det väldigt svårt att hävda väsentlighet då fastigheten, utöver nybyggd gångbanan utmed Östra Finnbonavägen, kommer att erhålla tillgängliga gångstråk. Från de tilltänkta husen inom Sicklaön 37:77 kommer det finnas tillgängligt gångstråk från de östra och de södra husen till övre delen av garaget där gående via hiss kan fortsätta till nedre planet som ansluter till busshållplats Östra Finnbonavägen. Från busshållplatsen ordnas även tillgängliga gångstråk med godtagbar lutning mellan busshållplats och rekreationsytor i norr.

Sammantaget anser exploateringsenheten att det mot fastighetsägarens vilja inte finns några lämpliga vägar för att anordna en tillgänglighetsanpassad gångväg för de boende i seniorhuset över fastigheten Sicklaön 37:42 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Den servicelinje (buss 469) som syftar till att fungera som ett alternativ till traditionell färdtjänst, speciellt anpassad för äldre och funktionshindrade, och som stannar vid busshållplats Danvikshemsvägen stannar även vid busshållplats Östra Finnbonavägen. Därav, för att uppnå tillgänglighet till bussförbindelser från området, kvarstår tidigare förslag.

Då det har konstaterats praktiskt omöjligt att utföra en tillgänglig gångbana vore det högst olämpligt att via avtal tvinga exploaterörerna till sådan överenskommelse.

Återremissen föranleder inte några ändringar av framtagna exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet med HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnbona Trädgårdar Mark AB reglerar att utbyggnaden av allmänna anläggningar, kommunens interna kostnader



för genomförandet av projektet samt medfinansiering av övergripande trafikinfrastruktur bekostas av exploaterönen. Exploaterönen lämnar en säkerhet om 26 miljoner kronor för genomförandet av detta. Detta medför att projektet inte belastar kommunens ekonomi annat än med ökad framtida driftkostnad.

Detaljplanearbetet har hitintills kostat exploaterörerna mer än 5 miljoner kronor. Ett omtag av detaljplanen i syfte att tillskapa en ny tillgänglighetsanpassad gångväg kommer att belasta främst exploaterörernas ekonomi men kan också komma att belasta den kommunala ekonomin ytterligare i form av ökade driftkostnader. Kostnaderna för att pröva föreslagen gångbana över fastigheten Sicklaön 37:42 är mycket svåra att beräkna. Markinlösen för gångbanan samt anläggandet av densamma uppskattas till 7-siffrigt belopp. Därtill tillkommer arbetet med ny utställning och nytt antagande samt osäkerheten kring att nå en lagakraftvunnen detaljplan. Vid överklagan föreligger stor risk att detaljplanen upphävs och konsekvenserna av det är ytterligare kostnader för ett ytterligare omtag. Troligen innebär en omarbetning enligt återremissens förslag en tidsförskjutning på minst ett år samt en ytterligare fördyrning om minst ett par miljoner kronor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor

- 1 Avtal med HSB Stockholm Ek För och Finnboda Trädgårdar Mark AB, med bilagor
- 2 Avtal med Stiftelsen Danviks hospital, med bilagor

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 280

KFKS 2009/482-251

**Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet
Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten
Sicklaön 37:42**

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Stockholm Ek För och Finnbona Trädgårdar Mark AB för fastigheten Sicklaön 37:77.
2. Nacka kommun ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks hospital för Sicklaön 37:42.

Ärende

Ärendena för exploateringsavtalen och tillhörande detaljplan för Danvikshem återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 254 (minoritetsåterremiss).

Återmissens syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats vid Danvikshemsvägen samt att denna alternativa gångväg säkerställs i framtagna exploateringsavtal genom en bindande förbindelse från exploaterörernas sida. Frågan om tillgänglighet har diskuterats flitigt under detaljplaneprocessens gång. Ett alternativt förslag till den föreslagna trottoaren utmed Östra Finnbonavägen och den tillgängliga kopplingen till busshållplats Östra Finnbonavägen som finns presenterat i föreslagen detaljplan, anses inte praktiskt genomförbart eller rimligt att pröva. En sådan prövning anses förknippad med stor osäkerhet avseende inte minst genomförbarheten och där till tid och ekonomi. Att dessutom påtvinga exploaterörerna att binda upp sig mot sådan osäker prövning är högst olämpligt.

Återmissen föranleder inte några ändringar av framtagna exploateringsavtal.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 2 november 2015

Kommunfullmäktige den 19 oktober 2015 § 254

Avtal med HSB Stockholm Ek För och Finnbona Trädgårdar Mark AB, med bilagor

Avtal med Stiftelsen Danviks hospital, med bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunfullmäktige den 19 oktober 2015 § 254

Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen återremitterades ärendet enligt följande.

- Ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna
 - som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbodavägen
 - företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
 - Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen
- Föreliggande avtal ska kompletteras med en bindande förbindelse från exploaterörernas sida som säkerställer att det finns en tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid Danvikshemsvägen, både temporärt under utbyggnadstiden och permanent när den nya bebyggelsen är klar.

Beslut i kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 223

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige besluta följande

1. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Stockholm Ekonomiska Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB för fastigheten Sicklaön 37:77.
2. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks Hospital för fastigheten Sicklaön 37:42.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Gunilla Grudevall Sten (FP) och Jan-Eric Jansson (KD) bifall till exploateringenhetens förslag.

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), Sidney Holm (MP) och Christina Ståldal (NL), avslag på exploateringenhetens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Reservationer

Helena Westerling reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande. I reservationen instämde Sidney Holm (MP).

”Vi välkomnar nya grannar till oss här i Nacka. Det planerade bostadsbyggandet på Danvikshem är viktigt och välkommet. Lika viktigt är att vi som politiskt ansvariga tillser att området har tillfredsställande tillgänglighet för de boende. I tjänsteskrivelsen tas svårigheten upp att i detta skede komplettera planen. Detta argument faller platt då detta problem har påpekats tidigt i projektet. Det är beklagligt att detta har negligerats under hela processen gång. Senast yrkade vi att planen ska kompletteras med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna. Då planen återigen presenteras utan en adekvat lösning för tillgängligheten finner vi oss tvingade att avslå förslaget.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet har inget att invända mot att det byggs bostäder inom ramen för det aktuella planområdet. Däremot så anser vi att det är kommunens ansvar att inom de planer som tas fram så är tillgänglighet tillförsäkrad. Plan och bygglagen och Boverkets allmänna råd är tydliga med det och vår uppfattning är att den aktuella planen inte uppfyller regelverket. Därför är inte vi beredda att ta ansvar för att planen godkänns. Det är särskilt uppseendeväckande att en plan som inrymmer boende för äldre inte uppfyller de aktuella kraven. Vi förutsätter att planen alternativt exploateringsavtalet omarbetas så att tillgängligheten tillförsäkras.”

Christina Ståldal reserverade sig för Nackalists kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

”Nackalistan yrkar på fortsatt avslag eftersom det ännu inte föreligger ett bindande avtal om en tillgänglighetsanpassad gångväg till busshållplatsen. Ett sådant avtal borde skrivas in i exploateringsavtalet och detaljplanen. På sikt behöver planerna kompletteras med en tillgänglighetsanpassad gångväg/hiss/bergbana till allmänna kommunikationer med tanke på de svåra förhållanden med branta höjder och backar som råder i området. Det är märkligt att ett företag som HSB har bidragit till att gå emot ett bygglov som fortfarande gäller trots tidigare påpekande från dem att något hinder för passagen inte skulle uppstå. Nu är det ett svartbygge där passagen har byggts igen. Nacka borde inte gå med på ett sådant handlingssätt med äldre personer och deras tillgänglighet som insats.”

Protokollsanteckningar

Gunilla Grudevall Sten (FP) lät för Folkpartiets kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

"Folkpartiet Liberalerna välkomnar de nya vårdplatserna som tillskapas Danvikshem och de nya seniorhusen som HSB ska uppföra. Vi vet att dessa behövs i Nacka.
De nya omarbetade förslaget är ett bra exempel på boendeinflytande. Det är bl.a. tack vare att man lyssnade på de boende som de tänkta parvillorna utmed Norra kusten togs bort.
Den nya planen betyder en förtätning i området , vilket kommer innebära ett bättre underlag för busstrafik. Det är viktigt då tillgängligheten är en utmaning i området.

Via en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshems stiftelse, har man också försäkrat sig om att de boende i såväl befintliga som nya hus ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen via norra sidan av Danvikshem. Det är den väg som används idag, efter att den gång som man kunnat passera igenom under Danvikshems fastighet stängdes.

Vissa justeringar för att få den vägen än mer tillgänglig kommer göras. Vi från Folkpartiet Liberalerna kommer inte att släppa frågan - tillgänglighet är viktigt för allas frihet och självständighet. Vi står bakom det yttrande som Alliansen, tack vare Folkpartiet, föreslog fullmäktige, där vi säger att vi fortsättningsvis ska följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver."

Hans Peters (C) lät för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

"Det är viktigt att tillgängligheten för de boende i HSB-husen blir så bra som möjligt. Det är dock inte rimligt att kommunen formellt skulle tvinga fram en överenskommelse mellan Danvikshem och HSB gällande framkomlighet mm. Frågan ligger egentligen utanför kommunens ansvarsområde. Däremot är vi angelägna om att parterna sätter sig ned och förhandlar om långsiktiga lösningar för att säkerställa så att de boende kan komma till busshållplats mm. väster om Danvikshems byggnader. Centerpartiet ser gärna att Nacka kommun tar initiativ till överläggningar mellan Danvikshem och HSB och dessutom bidrar med det som rymts inom kommunens uppdrag. För oss är det viktigt att en överenskommelse som gynnar båda parter kan nås."

Jan-Eric Jansson (KD) lät för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

"De hinder som funnits för att säga ja till Danvikshemsplanen har efter hand undanrörts. Det handlar framför allt om parvillorna på den viktiga norra platån som nu är borta ur planen. Det ger allmänheten ett avsevärt förbättrat tillträde till platån.
På platån kan nu också en rosenträdgård anläggas. Ett projekt som ytterligare skulle kunna höja värdet av denna plats och göra den till en besökspärla på en av Nackas vackraste platser.
Det är mycket angeläget att äldreboendet Övre Varis byggs. Det behövs fler platser på äldreboende. Det kan nu komma igång genom den här planen. Det är också värdefullt att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

bostäderna för 55-plussare byggs. Det handlar i praktiken om trygghetsboende, en mycket efterfrågad boendeform.

Men det finns smolk i beslutsbägaren. Smolk som egentligen inte hör till beslutet.

Danvikshem vill av allt att döma försvåra för de boende i Seniorhuset att enkelt ta sig till bussen på Västra Finnbadavägen och till restaurangen i Danvikshem.

Till bussen har dock en väg anvisats. En mindre bra väg, men det är i alla fall en möjlig väg. Har man valt att bo i ett starkt kuperat område så får det konsekvenser.

Till restaurangen tycks man ändå medvetet vilja hindra Seniorhusets boende att komma. Flera enkla vägar dit har byggts igen. Det är obegripligt, men inte skäl till att stoppa detaljplanen. Kommunen ska inte använda planmonopolet för att tvinga andra parter att samarbeta.

Då det gäller möjligheten för Seniorhusets boende att nå bussförbindelser, så ger detaljplanen en annan bra lösning. De boende i Seniorhuset skulle kunna ges rätt att gå igenom de tillkommande södra husen och ta deras hiss ner till Kvarnholmsvägens nivå. Där nere finns plan och allmäntillgänglig mark för en enkel gångväg till bussen på Kvarnholmsvägen. Detta är en närmare väg till buss för de boende i Seniorhuset än att ta sig till Västra Finnbadavägen.

Redan i den plan som ska beslutas finns en trappeded inritad mellan de södra husen, från Kvarnholmsvägens nivå upp till Seniorhuset. Att med hjälp av en hiss i stället för en trappeded, tillgängliggöra denna förbindelse för funktionshindrade, skulle lösa betydande onödiga konflikter i området. Det är obegripligt att HSB ställer sig kallsinnig till en sådan lösning, som i ett slag skulle göra den störande gångtrafiken genom Danvikshems sjukhem onödig.

Det förefaller rimligt att HSB låter boende i ett HSB-hus få möjlighet att gå igenom och ta hissen i ett annat HSB-hus och sedan gående passera i närheten av ytterligare andra HSB-hus.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:77

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och HSB STOCKHOLM EK FÖR (org.nr.702000-9333) samt Finnbona Trädgårdar Mark AB (org.nr.556968-9200), nedan kallad Explotören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:77, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploteringen avser nybyggnation av cirka 110 seniorlägenheter. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013, reviderad i mars 2015 samt justerad i juni 2015, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|--------------|--|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2 | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77. |
| Bilaga 3 | Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar |
| Bilaga 4 | Miljöredovisning |
| Bilaga 5 | Gestaltningsprogram |
| Bilaga 6 | PM Teknisk försörjning VA och FV |
| Bilaga 7 | Skydd av vegetation |
| Bilaga 8 | PM – Finnbonaberget genomförande, Bygg |
| Bilaga 9 | Ljus BTA för kommande utbyggnad |
| Bilaga 10 | Leveransanvisningar för relationshandlingar |

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

§ 4 FASTIGHETS RÄTTS LIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelser mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2: "ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77"

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2. Bilaga 2 kan utgöra överenskommelse inför bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter servitut avseende parkering, väg och gångväg för fastigheten Sicklaön 37:46 enligt bilaga 2.

Exploatören upplåter servitut avseende väg och gångväg för fastigheten Sicklaön 37:42 enligt bilaga 2.

Ansvar gällande ansökan, ersättning och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören överläter till Nacka Energi områden enligt plankartan utmärkta nätstationer om Nacka Energi så önskar.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande "Omfattningsbeskrivning för allmänna anläggningar", bilaga 3. Exploatören bekostar samtliga allmänna anläggningar inom detaljplanen.

Tidpunkt för upphandling och utförande av arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

I ”Miljöredovisning”, bilaga 4 angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

I det fall bygglov, marklov eller rivningslov krävs för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta. Exploatören bekostar samtliga med loven förenade kostnader. Exploatören bekostar nödvändiga trafikanordningsplaner och skytplan för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

§ 6 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa ”Gestaltningsprogram”, bilaga 5.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i ”PM Teknisk försörjning VA och FV”, bilaga 6.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Borttagning och ersättning av befintliga transformatorstationer, norr om Östra Finnbonavägen och öster om tjänstemannavillorna utförs av exploatören och bekostas även av exploatören. Detta inkluderar schakt och fyllning. Flyttning eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet bekostas av exploatören.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt ”Miljöredovisning”, bilaga 4 kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen likt arbetskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följas. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Skydd av vegetation”, bilaga 7.

§ 7 PARKERINGSYTA

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av nya parkeringsplatser i enlighet med detaljplanen för fastigheten Sicklaön 37:42 m.fl, bilaga 1A, samt bilaga 2, ”ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering och servitut för SICKLAÖN 37:77”.

Exploatören ansvarar för att erforderliga fastighetsrätsliga åtgärder som krävs för parkeringarna mellan Exploatören och ägaren av Sicklaön 37:46 utförs enligt § 4.

I det fall omläggning av befintliga ledningar inom planerat område för parkering erfordras bekostas detta av exploatören.

§ 8 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvåra utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjupt innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljudsdämpning för att säkerställa att stomljudsnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborrning för Östlig förbindelse.

Ingen ersättning skall utgå till exploatören eller framtida fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovannämnda bullerskyddsåtgärder.

§ 9 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

§ 10 UΤBYGGNADSORDNING/TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark planeras byggas ut i den ordning som är uppställd i ”PM – Finnbodaberget genomförande, Bygg”, bilaga 8.

Bullerskydd under byggtiden skall beaktas med hänsyn till redan befintliga boende i området. Åtgärder som finns angivna i bilaga 8, ”PM – Finnbodaberget genomförande, Bygg”, för att minska och skydda mot buller under byggtiden, skall följas.

I och med att området försörjs av endast en väg, Östra Finnbodavägen, samt att vägens stödmur är i sådant osäkert skick att den riskerar att haverera under byggtiden måste allmänna anläggningar som garanterar vägens hållbarhet vara klara innan byggnationen på kvartersmark startar.

§ 11 BYGGTRAFIK

Byggtrafik skall försörja området på det sätt som skrivits i ”PM Finnbodaberget genomförande bygg”, bilaga 8.

§ 12 SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske.

Samordningen ska ske i tid så att entreprenad arbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Då området endast försörjs via en väg, Östra Finnbadvägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

§ 13 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

§ 14 ERSÄTTNING

Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ersätter Kommunen ekonomiskt för Kommunens samtliga åtaganden enligt detta avtal. Exploatören ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

Exploatören har rätt att delta på bygg- och ekonomimöten mellan kommunen och entreprenören.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna.

§ 15 MEDFINANSIERING

Som medfinansiering till den övergripande trafikinfrastruktur som krävs till området, erlägger Exploatören till Kommunen åttahundra (800:-) kr/kvm ljus BTA. Bidraget utgår från framtagen uppskattning för detaljplaneförslagets sammantagna nybyggnation av ljus BTA, i enlighet med bilaga 9, men fastställs definitivt av kommande bygglovssökan.

Betalning skall ske för den etapp som fått laga kraftvunnet bygglov.

Ersättningen betalas mot faktura och skall uppräknas med KPI för 2015-08-01 och fram till betalningstillfället.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till tjugosex miljoner (26 000 000:-) kronor. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 5. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av Exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast klockan 10 den dag då detta avtal ska tas upp för beslut i Nacka kommuns Kommunstyrelse.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Detta gäller för respektive etapp. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av ”Leveransanvisningar för relationshandlingar” bilaga 10. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för upprättandet av nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 22 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 23 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av Exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig att vid överlätelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyxkats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyxkats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlätelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlätelse av mark inom [område] daterad ("Exploateringsavtalet")
Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlätelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlätelsehandlingen. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."*

Vid överlätelse av avstyxkad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om överlätelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlätelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlätelsehandlingen.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.

§ 26 OMBILDNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten Sicklaön 37:77 avses genom fastighetsbildning delas upp mellan delägarna Finnboda Trädgårdar Mark AB och HSB STOCKHOLM EK FÖR i två lotter. Den ena lotten omfattar del av fastigheten som är bebyggd med en befintlig hyresfastighet. Denna del, som kommer att tilldelas HSB STOCKHOLM EK FÖR, berörs inte av kommande exploatering enligt detta exploateringsavtal. Den andra lotten avser de delar av fastigheten som avses exploateras i enlighet med kommande detaljplan. Denna del kommer att tilldelas Finnboda Trädgårdar Mark AB.

Fastighetsbildning enligt föregående stycke får genomföras utan hinder av vad som anges i §§ 25 och 26. Efter genomförd fastighetsbildning gäller detta exploateringsavtal för den nya

fastighet som omfattar exploateringsdelen av nuvarande fastigheten Sicklaön 37:77. När fastighetsbildningen vunnit laga kraft upphör HSB STOCKHOLM FÖR att vara part i detta exploateringsavtal.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För HSB STOCKHOLM EK FÖR

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....
Ulf Crichton, Exploateringschef

Bevittnas

Bevittnas

..... den
För Finnboda Trädgårdar Mark AB

Bevittnas

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DANVIKSHEM II SICKLAÖN 37:42

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Stiftelsen Danviks Hospital (org.nr. 814000-0129), nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende fastigheten Sicklaön 37:42, Västra Sicklaön, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser nybyggnation av vårdboende omfattande 30-60 platser i gruppboende. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. Danvikshem, i Nacka kommun, upprättad i november 2012, reviderad i januari 2013, reviderad i mars 2015 samt justerad i juni 2015, se bilaga 1A och 1B.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|--------------|---|
| Bilaga 1A+1B | Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet). |
| Bilaga 2 | ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering, servitut och ledningsrätt för SICKLAÖN 37:42 m.fl |
| Bilaga 3 | Gestaltningsprogram |
| Bilaga 4 | Miljöredovisning |
| Bilaga 5 | PM Teknisk försörjning VA och FV |
| Bilaga 6 | Skydd av vegetation |
| Bilaga 7 | Nacka kommuns skattereservation 09 med vite |
| Bilaga 8 | Leveransanvisningar för relationshandlingar |

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda
Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
Nacka kommunfullmäktige senast 2016-12-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

§ 4 FASTIGHETS RÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Marköverlåtelser mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat avtal, bilaga 2: "ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering, servitut och ledningsrätt för SICKLAÖN 37:42 m.fl."

Exploatören upplåter servitut för slänt på de områden markerade med z i detaljplanen och enligt bilaga 2.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Exploatören upplåter ledningsrätt för Kommunens dagvattenledning inom markerat område enligt bilaga 2.

Ansvar gällande ansökan och fördelning av kostnader regleras i bilaga 2.

Exploatören svarar för samtliga med exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa "Gestaltningsprogram", bilaga 3.

I "Miljöredovisning", bilaga 4 angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvattenhanteringen skall följa de åtgärder som finns angivna i "PM Teknisk försörjning VA och FV", bilaga 5.

För områden med mer än 20 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare.

Exploatören ansvarar för att säkerställa allmänhetens säkerhet vid kaj belägen inom fastigheten Sicklaön 37:42 genom att antingen rusta upp den eller ta bort den permanent.

Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att och har uppfyllts.

Även myndigheters krav för transport, hantering och förvaring av explosiva ämnen likt arbetsskydd i samband med hantering och utförandet av sprängarbeten skall följas. Likaså skall Exploatören ansöka om samtliga nödvändiga tillstånd som fordras i samband med dessa arbeten.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i ”Skydd av vegetation”, bilaga 6.

§ 6 ÖSTLIG FÖRBINDELSE

Exploatören är medveten om att Östlig förbindelse, som tidigare kallades Österleden, utgör ett riksintresse för kommunikation vilket innebär att hänsyn till detta måste tas i samband med genomförandet av detaljplanen. Bilaga 1B redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt framtid tunnelreservat för Östlig förbindelse.

Även om ett beslut ännu inte är fattat för utbyggnad av denna förbindelsedel måste Exploatören anpassa sig till det reservat som återfinns för Östlig Förbindelse inom Danvikshem samt vidta åtgärder på ny bebyggelse för att inte försvåra utbyggnad av tunnel. Utöver att Exploatören måste anpassa sig till lägsta schaktdjupt innebär det också att byggnaderna måste förses med stomljudsdämpning för att säkerställa att stomljudsnivåerna understiger 45dBA vid eventuellt kommande bergborrning för Östlig förbindelse.

Ingen ersättning skall utgå till exploatören eller framtid fastighetsägare för störningarna, i samband med utbyggnaden av Östliga förbindelse, vars uppkomst härrör till brister i ovannämnda bullerskyddsåtgärder.

§ 7 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

§ 8 SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske.

Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarketen på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Då området endast försörjs via en väg, Östra Finnbadavägen, måste den vara framkomlig under hela utbyggnaden.

§ 9 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

I samband med att kommunen bygger ut de nödvändiga allmänna anläggningarna för ett genomförande av detaljplanen upplåter Exploatören vid behov kvartersmark för etableringsyta åt kommunens entreprenör/-er.

§ 10 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i ”Nacka kommuns skattereservation 09 med vite”, bilaga 7.

§ 11 ERSÄTTNING

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

§ 12 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 13 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 14 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast tre veckor efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande

samtliga förekommande detaljer. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av ”Leveransanvisningar för relationshandlingar” bilaga 8. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 16 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 17 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 18 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 19 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlätelse av mark inom [område] daterad ("Exploateringsavtalet")
Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlätelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlätelsehandlingen. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."*

Vid överlätelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om överlätelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlätelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlätelsehandlingen.

§ 20 ÖVERLÄTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den den
För Nacka kommun	För Stiftelsen Danviks Hospital

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....
Ulf Crichton, Exploateringschef

Bevittnas

Bevittnas



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

§ 254

Dnr KFKS 2009/482-251

**Två exploateringsavtal för detaljplaneområdet
Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:77 och fastigheten
Sicklaön 37:42**

Beslut

Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen återremitteras ärendet enligt följande.

- Ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna
 - som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnvodavägen
 - företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
 - Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen
- Föreliggande avtal ska kompletteras med en bindande förbindelse från exploaterörernas sida som säkerställer att det finns en tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid Danvikshemsvägen, både temporärt under utbyggnadstiden och permanent när den nya bebyggelsen är klar.

Ärendet

Syftet med detaljplanen för Danvikshem är att kunna komplettera området med ca 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnvodavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt vatten och avlopp samt gångbana.

Till planen hör två exploateringsavtal, ett avtal med Stiftelsen Danviks Hospital, ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 och ett avtal med HSB Stockholm Ekonomisk Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB som gemensamt äger den nybildade fastigheten Sicklaön 37:77.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 223

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 19 augusti 2015

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Avtal med HSB Stockholm Ekonomisk Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB, med bilagor

Avtal med Stiftelsen Danviks Hospital, med bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 223

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige besluta följande

1. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med HSB Stockholm Ekonomiska Förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB för fastigheten Sicklaön 37:77.
2. Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Stiftelsen Danviks Hospital för fastigheten Sicklaön 37:42.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle yrkade, med instämmande av Hans Peters, Jan-Erik Jansson och Mats Gerdau, bifall till kommunstyrelsens förslag med följande tillägg.

"Kommunfullmäktige noterar att det finns en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshem som säger att vägen utmed Danvikshems tekniska förråd ska kunna användas för gående. Det är bra och förpliktigar för båda parter att detta vidmakthålls långsiktigt. Kommunfullmäktige förutsätter att man i det vidare arbetet med att genomföra detaljplanen särskilt beaktar tillgänglighetsaspekterna till och från seniorlägenheterna, till exempel genom värmeslingor i marken och räcke utmed vägen vid sluttande partier. Kommunfullmäktige noterar också med tillfredsställelse de övriga åtgärdsförslag som redovisas av HSB i tjänsteskrielsen och kommer även fortsättningsvis att följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver."

Helena Westerling yrkade, med instämmande av Sidney Holm, Camilla Carlberg, Eric Myrin och Khashayar Farmanbar, att ärendet skulle återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna

- som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbodavägen
- företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
- Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

Cathrin Bergenstråhle yrkade avslag på Helena Westerlings yrkande om återremiss.

Stefan Saläng yrkade, med instämmande av Christina Ståldal, att ärendet skulle återremitteras Återremiss med följande uppdrag: Föreliggande avtal ska kompletteras med

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Kommunfullmäktige

en bindande förbindelse från exploaterörnas sida som säkerställer att det finns en tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid Danvikshemsvägen, både temporärt under utbyggnadstiden och permanent när den nya bebyggelsen är klar.

Mats Gerdau yrkade avslag på Stefan Salängs yrkande om återremiss.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Helena Westerlings yrkande om återremiss mot Cathrin Bergensträhles yrkande om avslag på detsamma och fann att Cathrin Bergensträhles yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 30 röster för Cathrin Bergensträhles yrkande och 27 röster för Helena Westerlings yrkande om återremiss. Fyra ledamöter avstod. Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen, hade kommunfullmäktige således beslutat att återmittera ärendet i enlighet med Helena Westerlings yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista 1

Ordföranden ställde därefter proposition på Stefan Salängs yrkande om återremiss mot Mats Gerdau yrkande om avslag på detsamma och fann att Mats Gerdau yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid voteringen avgavs 29 röster för Mats Gerdau yrkande och 25 röster för Stefan Salängs yrkande om återremiss. Sju ledamöter avstod. Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen, hade kommunfullmäktige således beslutat att återmittera ärendet i enlighet med Stefan Salängs yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista 2

Protokollsanteckningar

Stefan Saläng (FP) antecknade för egen del följande.

"Den enklaste och mest rationella lösningen för att säkerställa en trygg och tillgänglighetsanpassad gångförbindelse mellan seniorhuset och befintliga busshållplatsen vid danvikshemsvägen är att Nacka kommun i de nu aktuella exploateringsavtalet ställer krav på ett servitut mellan berörda fastigheter. Redan i det ursprungliga köpeavtalet mellan stiftelsen och HSB förutsattes ett sådant servitut."

Hans Peters antecknade följande för Centerpartiets fullmäktigegrupp.

"Det är viktigt att tillgängligheten för de boende i HSB-husen blir så bra som möjligt. Det är dock inte möjligt för kommunen att formellt tvinga fram en överenskommelse mellan Danvikshem och HSB gällande framkomlighet mm. Frågan ligger egentligen utanför

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

komunens ansvarsområde. Däremot är vi angelägna om att parterna sätter sig ned och förhandlar om långsiktiga lösningar för att säkerställa så att de boende kan komma till busshållplats mm. väster om Danvikshems byggnader. Centerpartiet ser gärna att Nacka kommun tar initiativ till överläggningar mellan Danvikshem och HSB och dessutom bidrar med det som rymts inom sitt uppdrag som kommun. För oss är det viktigt att en överenskommelse som gynnar båda parter nås.”

Jan-Eric Jansson antecknade följande för Kristdemokraternas fullmäktigegrupp.

”De hinder som funnits för att säga ja till Danvikshemsplanen har efter hand undanröjts. Det handlar framför allt om parvillorna på den viktiga norra platån som nu är borta ur planen. Det ger allmänheten ett avsevärt förbättrat tillträde till platån.

På platån kan nu också en rosenträdgård anläggas. Ett projekt som ytterligare skulle kunna höja värdet av denna plats och göra den till en besökspärla på en av Nackas vackraste platser.

Det är mycket angeläget att äldreboendet Övre Varis byggs. Det behövs fler platser på äldreboende. Det kan nu komma igång genom den här planen. Det är också värdefullt att bostäderna för 55-plussare byggs. Det handlar i praktiken om trygghetsboende, en mycket efterfrågad boendeform.

Men det finns smolk i beslutsbägaren. Smolk som egentligen inte hör till beslutet.

Danvikshem vill av allt att döma försvåra för de boende i Seniorhuset att enkelt ta sig till bussen på Västra Finnleden och till restaurangen i Danvikshem.

Till bussen har dock en väg anvisats. En mindre bra väg, men det är i alla fall en möjlig väg. Det är ett starkt kuperat område som får svåra konsekvenser för personer som behöver en god tillgänglighet.

Till restaurangen tycks man däremot medvetet vilja hindra Seniorhusets boende att komma. Flera enkla vägar dit har byggts igen. Det är obegripligt, men inte skäl till att stoppa detaljplanen. Kommunen ska inte använda planmonopolet för att tvinga andra parter att samarbeta.

Då det gäller möjligheten för Seniorhusets boende att nå bussförbindelser, så ger detaljplanen en annan bra lösning. De boende i Seniorhuset skulle kunna ges rätt att gå igenom de tillkommande södra husen och ta deras hiss ner till Kvarnholmsvägens nivå. Där nere finns plan och allmäntillgänglig mark för en enkel gångväg till bussen på Kvarnholmsvägen. Detta är en närmare väg till buss än att ta sig till Västra Finnleden. Det förefaller rimligt att HSB låter boende i ett HSB-hus få möjlighet att gå igenom och ta hissen i ett annat HSB-hus och sedan gående passera i närheten av ytterligare andra HSB-hus.”

Sidney Holm antecknade följande för Miljöpartiets fullmäktigegrupp.

”Det är helt oacceptabelt med de försämrade möjligheterna för de boende i seniorhusen att ta sig till busshållplatsen i förslaget till detaljplan. Detta måste lösas innan planen antas, annars ger kommunen upp sin möjlighet att påverka och får helt förlita sig på byggherrarnas goda vilja. Vi i Miljöpartiet anser att det är kommunens ansvar att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

tillgängligheten till kollektivtrafik inte försämras när Nacka bygger stad. Som styrande politiker kan man i det här fallet inte bara luta sig tillbaka och hoppas att någon annan löser problemet.”

Eric Myrin antecknade följande för Sverigedemokraternas fullmäktigegrupp.

”Sverigedemokraterna ser mycket positivt på att det byggs fler trygghetsboenden och andra former av särskilda boenden för äldre, exempelvis 55+-boenden. Vi tycker därför förslaget i det stora hela är bra. I det här fallet är det dock beklagligt med den situation som uppstått med den begränsade tillgängligheten som uppstod för de boende i seniorhuset i och med att gångtunneln sattes igen. Med anledning av det är det av största vikt att kommunen tar sitt ansvar och tillser att tillgängligheten på något sätt kan tryggas innan detaljplanen beslutas. Därför yrkar vi på en återremiss av ärendet.”

Camilla Carlberg antecknade följande för Vänsterpartiets fullmäktigegrupp.

”Det är ett politiskt ansvar att se till att tillgängligheten i ett område, i detta fall detaljplaneområdet Danvikshem, tillgodoses. Här är det mycket backigt och många invånare har svårt att röra sig på grund av hög ålder. Till detta kommer att Danvikshem är en stor arbetsplats och tillgängligheten behöver säkerställas även för personal av olika slag. Det går inte att lägga över ansvaret för tillgängligheten på fastighetsägare. Eftersom en gångtunnel som tidigare fanns nu är stängd behövs att ett nytt omarbetat förslag tas fram där tillgängligheten är tillgodosedd.”

Gunilla Grudevall Steen antecknade följande för samtliga i Folkpartiets fullmäktigegrupp utom Stefan Saläng.

Folkpartiet Liberalerna välkomnar de nya vårdplatserna som tillskapas Danvikshem och de nya seniorhusen som HSB ska uppföra. Vi vet att dessa behövs i Nacka.

De nya omarbetade förslaget är ett bra exempel på boendeinflytande. Det är bl.a. tack vare att man lyssnade på de boende som de tänkta parvillorna utmed Norra kusten togs bort. Den nya planen betyder en förtätning i området, vilket kommer innebära ett bättre underlag för busstrafik. Det är viktigt då tillgängligheten är en utmaning i området.

Via en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshems stiftelse, har man också försäkrat sig om att de boende i såväl befintliga som nya hus ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen via norra sidan av Danvikshem. Det är den väg som används idag, efter att den gång som man kunnat passera igenom under Danvikshems fastighet stängdes.

Vissa justeringar för att få den vägen än mer tillgänglig kommer göras. Vi från Folkpartiet Liberalerna kommer inte att släppa frågan - tillgänglighet är viktigt för allas frihet och självständighet. Vi står bakom det yttrande som Alliansen, tack vare Folkpartiet, föreslog fullmäktige, där vi säger att vi fortsättningsvis ska följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 255 (minoritetsåterremiss). Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats vid Danvikshemsvägen. Frågan om tillgänglighet har diskuterats flitigt under detaljplaneprocessens gång. Detaljplaneförslaget föreslår en gångbana utmed Östra Finnbonavägen, samt en tillgänglig koppling till busshållplats Östra Finnbonavägen. Ett alternativt förslag enligt återremissyrkandet anses inte praktiskt genomförbart eller rimligt att pröva. En sådan prövning anses förknippad med för stor osäkerhet avseende inte minst genomförbarheten och därtill tid och ekonomi. Att dessutom påtvinga exploaterna att binda upp sig mot sådan osäker prövning är högst olämpligt. Planenheten föreslår att detaljplanen antas i sin nuvarande utformning.

Ärendet

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Detaljplaneområdet återfinns på en hög bergsplåt med branta sluttningar på dess sidor. Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.



Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 255 (minoritetsåterremiss). Återremissen syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig buss hållplats på Danvikshemsvägen. Gångvägen ska inte ha den stora lutningen som idag finns på Östra Finnboravägen, företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och knyta ihop med Danvikshem samt med en övergång med buss hållplatsen på Danvikshemsvägen.

Boverket har råd, regler och föreskrifter för hur en gångväg ska vara utformad för att klassificeras som tillgänglig. Bland annat fordras att gångvägen lutar högst 1:50 (2 %) i sidled och i längre sträckor i gångriktningen samt att gångvägen, om den återfinns på tomtmark, har en fri bredd om minst 1,5 meter alternativt 1,0 meter med vändplatser på högst 10 meters avstånd. För allmän plats gäller minsta bredd om 1,8 meter med vändzoner på jämna mellanrum. Minimimåtten för vändzon är för tomter 1,5 x 1,5 meter och för allmänna platser 2,0 x 2,0 meter. Vidare regleras att det mellan körbana och trottoar fordras en kantsten som är 6-8 cm hög som markering för personer med nedsatt syn.

När det gäller Östra Finnboravägen har sträckan två brantare backar, varav största lutning uppgår till 10-12 %. Utöver den på allmän platsmark belysta gångbanan som föreslås utmed Östra Finnboravägen, har två möjliga sträckningar identifierats som alternativ till denna. De alternativa sträckningarna går över fastighet Sicklaön 37:42, ägd av Stiftelsen Danviks hospital.

Bakgrund

Seniorboendet med 120 lägenheter byggdes år 1990 av Stiftelsen Danviks hospital som ett tredje steg i vårdkedjan (seniorbostad-ålderdomshem-sjukhem). Äldrereformen år 1992 ändrade förutsättningar som medförde att stiftelsen sålde seniorbostäderna till HSB år 2005. Under en övergångsperiod fanns en överenskommelse som innebar att Danvikshem via sin underjordiska förbindelsegång skulle få nyttja klubbhuset (bassäng, bastu och konferenslokal) på Sicklaön 37:77. Förbindelsegången har under övergångsperioden också nyttjats av seniorerna som passage till Danvikshems faciliteter, (tandläkare, fotvård, bibliotek, matsal etcetera, på Sicklaön 37:42) samt som en väg genom stiftelsens byggnad för att nå buss hållplats Danvikshemsvägen.

I samband med den fastighetsregleringen som skedde, inför detaljplanens politiska beslut avseende ett antagande hösten 2014, löstes denne överenskommelse upp mellan parterna och numera nyttjas klubbhuset enbart av HSB. Danvikshem har därefter haft ett stort behov av att utveckla och utvidga sitt äldreboende. Då vårdboendet inte längre hade behov av sin förbindelsegång valde stiftelsen att i samband med bygglov för ombyggnad stänga av korridoren och integrera denna med övriga utrymmen för att tillskapa erforderliga ytor för möteslokaler och matsal. Detta medförde samtidigt att seniorernas möjlighet att nyttja förbindelsegången också stängdes av.



Vårdboendet har upplevt det problematiskt med att andra än boende och personal har tillgång till huset och har påtalat att man inte har möjlighet att upprätthålla passager för förbigående genom byggnaden. En genomgång i huset kan upplevas störande för Danvikshems egna boende. Med föreslagen utbyggnad med omkring 110 seniorlägenheter bedöms risken för störningar att förstärkas ytterligare. Stiftelsen har även haft problem med olovlig användning av vårdboendets parkeringar, utomstående personer som fastnat i hissar samt stölder. Stiftelsen önskar begränsa dessa problem och att stänga av förbindelsegången har delvis varit ett led i detta. Boende i seniorhuset har dock, under vanliga kontorstider, fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen den 24 juni 2015 § 120 inför antagande. Nämnden beslutade även om ett tilläggsyrkande där nämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder.

Efter Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut har berörda fastighetsägare Danvikshem och HSB skrivit under en avsiktsförklaring parterna emellan, i syfte att fortsatt underlätta för boende i seniorhuset att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder. Avsiktsförklaringen är inte kopplad till detaljplanen, utan utgör en civilrättslig överenskommelse fastighetsägarna emellan. Enligt avsiktsförklaringen kommer vägen längs med Danvikshems tekniska avdelning (Sicklaön 37:42) att tillsvidare kunna användas för gående. Vägen används för transporter nödvändiga för Danvikshems verksamhet såsom tvätt, sophantering, ambulans samt transporter vid kommande byggnationer. De fysiska förutsättningarna (utrymmet mellan huset och den längsgående muren) gör att vägen inte är tillräckligt bred, trottoar saknas och sikten är bitvis dålig. Enligt skrivelsen är vägen av ovanstående skäl inte optimal för gångtrafikanter och försiktighet måste iakttas. Vidare har fastighetsägarna en ambition att i framtiden se över om det finns alternativ som erbjuder en mer optimal lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt.

HSB bostad har även tagit fram ett antal åtgärder fastighetsägaren ämnar att arbeta vidare med, utanför detaljplanens omfattning. Fastighetsägaren ämnar att ombesörja upprustning av befintliga trapplöp som angör Finnboda för att därmed bereda nyttjande av servicefunktioner i Finnboda för boende inom planområdet. HSB ämnar även att i möjligaste mån upprätthålla en öppen och snöröjd passage via befintlig väg ned till kajen och strandpromenaden via ”Gröna Foten”. Fastighetsägaren arbetar även med lösningar för utökat serviceutbud för 55+ boende. Vid kommande projektering av Östra Finnbodavägen och dess nya gångbana ska HSB tillsammans med kommunen även studera hur lämpliga viloplatser kan anordnas utefter sträckan fram till gatans korsning med Danvikshemsvägen.



Konsekvenser av en återremiss enligt yrkandet

Enligt återremissyrkandet föreslås en tillgänglighetsanpassad gångväg, vilken knyts ihop med Danvikshem, för att de boende ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Att återskapa den tidigare underjordiska förbindelsegången mellan fastigheterna Sicklaön 37:77 och Sicklaön 37:42 ligger inte i fastighetsägarnas intresse. Ej heller att tillskapa en ny underjordisk gång mellan byggnaderna/fastigheterna, alternativt mellan fastigheten Sicklaön 37:77 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Därmed återstår endast alternativen ovan jord.

Ett av de studerade alternativen, till den i detaljplanen föreslagna gångbanan utmed Östra Finnbonavägen, sträcker sig norr om vårdboendet Danvikshem, längsmed gatan mellan fasad och mur. Vägsträckningen är cirka 150 meter kortare än föreslagen gångbana längs med Östra Finnbonavägen och utgör därmed en ”genväg” för att ta sig från seniorboendet till busshållplatsen på Danvikshemsvägen. Passagen är dock inte tillgänglighetsanpassad ifråga om rekommenderade lutningar, på en delsträcka är lutningen över 10 %. Den begränsade bredden mellan Danvikshems fasad och mur, om cirka 3,2 meter på vissa delsträckor, omöjliggör även en tillgänglighetsanpassad gångbana, i fråga om erforderlig bredd. Stiftelsen Danviks hospital har bedömts utgöra en värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö och med byggnader som är q-märkta. Med hänsyn till kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövärden, finns inte några möjligheter att bygga om vägsträckningen för att uppnå rekommenderade lutningar och bredder för en tillgänglighetsanpassad gångbana på platsen. Därmed är inte en tillgänglighetsanpassad gångbana möjlig för detta alternativ.

Enligt återremissyrkandet ska den nya tillgänglighetsanpassade gångvägen företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet. Söder om Danvikshems vårdboende ligger ett område med naturmark, där marken kraftigt sluttar mot söder. En tillgänglighetsanpassad gångväg skulle teoretiskt sätt kunna anläggas på sträckan från seniorhuset, längs med Danvikshems södra fasad och fram till kommunal gata och busshållplats på Danvikshemsvägen. Sträckan motsvarar cirka 220 meter (utan att följa terrängen), avståndet är kortare än föreslagen gångbana längs med Östra Finnbonavägen. På grund av den dramatiska topografin överstiger dock delar av sträckan rekommenderade lutningar för en tillgänglighetsanpassad gångväg. För att åtgärda detta krävs mycket omfattande ingrepp och sprängningsarbeten i naturområdet, för att få bort partier av brant lutning, men även för att det ska vara möjligt att bygga upp gångvägen i den branta lutningen mot söder. En tillgänglighetsanpassad gångbana är teoretiskt möjlig enligt detta alternativ, men bedöms praktisk olämplig att genomföra.

Utöver möjligheten att fysiskt anlägga en tillgänglighetsanpassad gångväg måste även förutsättningarna att skapa den rättsliga åtkomsten till marken prövas.



Stiftelsen Danviks hospital har tidigare förklarat och tydliggjort att vårdboendet handhar vård av äldre som är i stort behov av en lugn miljö. Utöver patienternas behov medföljer fastighetens beskaffenhet med dess byggnader att fastighetsägaren inte anser det vara lämpligt att säkerställa passage för förbipasserande gående över fastigheten Sicklaön 37:42. Fastighetsägaren motsätter sig därför såväl en lösning via servitut som ett förslag på en gångväg uppläten med allmän platsmark.

Detta innebär att föreslagen gångväg måste ske tvingande, via detaljplanen och med hjälp av allmän platsmark alternativt via ett servitut. Om det ska ske via allmän platsmark fordras att proportionalitetsprincipen uppfylls, det vill säga att nyttan av att tillskapa gångvägen överväger konsekvenserna detta beslut får för Stiftelsen Danviks hospitals enskilda intresse. Att hävda att gångvägen utgör ett intresse för allmänheten kan vara svårmotiverat då det ytterst till synes främst gynnar de enskilda boendena inom fastigheten Sicklaön 37:77. Därmed är det motstående enskilda intressen som skall vägas mot varandra och då är det likväld besvärligt att hävda att Sicklaön 37:77 har mer nytta av gångvägen än vad Sicklaön 37:42 antas besväras av sådan åtgärd.

Om markåtkomsten för att bilda gångvägen rättsligen skall tryggas genom ett tvångsvis bildande av servitut fordras att såväl båtnadsvillkoret som väsentlighetsvillkoret uppfylls. Båtnadsvillkoret liknar den proportionalitetsprincip som uttryck i plan- och bygglagen. Båtnadsvillkoret regleras i fastighetsbildningslagen och innebär i korthet i detta fall att eventuell nytta av fastighetsregleringen för det enskilda intresset hos fastigheten Sicklaön 37:77, att erhålla gångväg på fastigheten Sicklaön 37:42, måste överstiga den skada detta kan anses åsamka för fastigheten Sicklaön 37:42. Vid den prövning som ska göras ska endast beaktas sådana fördelar som är att hämföra till fastighetsindelningen eller till markanvändningen, och önskemål från mera allmänna synpunkter eller fastighetsägarens personliga önskningar skall inte inverka.

Väsentlighetsvillkoret innebär i korthet att ett efterfrågat servitutet ska vara av väsentlig betydelse för den fastighet som erhåller rätten till servitutet. För Sicklaön 37:77 är det väldigt svårt att hävda väsentlighet då fastigheten, utöver nybyggd gångbanan utmed Östra Finnbadavägen, kommer att erhålla tillgängliga gångstråk. Från de tilltänkta husen inom Sicklaön 37:77 kommer det finnas tillgängligt gångstråk från de östra och de södra husen till övre delen av garaget där gående via hiss kan fortsätta till nedre planet som ansluter till busshållplats *Östra Finnbadavägen*. Från busshållplatsen ordnas även tillgängliga gångstråk med godtagbar lutning mellan busshållplats och rekreationsytan i norr.

Sammantaget anser kommunen att det mot fastighetsägarens vilja inte finns några lämpliga vägar för att anordna en tillgänglighetsanpassad gångväg för de boende i seniorhuset över fastigheten Sicklaön 37:42 och fram till busshållplats Danvikshemsvägen. Tillgängligheten är god inom bostadsområdet enligt planförslaget. Den servicelinje (buss 469) som syftar till att fungera som ett alternativ till traditionell färdtjänst, speciellt anpassad för äldre och



funktionshindrade och som stannar vid busshållplats *Damvikshemsvägen* stannar även vid busshållplats *Östra Finnbadavägen*. Därav, för att uppnå tillgänglighet till bussförbindelser från området, kvarstår befintligt planförslag.

En komplettering av planförslaget enligt återremissyrkandet, skulle innebära ett omtag av detaljplanen med en ny utställning. Planprocessen har varit lång och innefattat två samråd, samt två utställningar. De förbättringar av tillgängligheten som befintligt planförslag möjliggör, såsom exempelvis en belyst gångbana längs med *Östra Finnbadavägen*, eller anordnandet av en hissförbindelse vid seniorhuset, innebär en förbättring av tillgängligheten i förhållande till befintlig situation. En försening av detaljplanens genomförande innebär att situationen för befintliga boende blir oförändrad en ytterligare tid.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Explotören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark. I övrigt regleras kostnaderna för genomförandet i exploaterings- och genomförandeavtal med exploitören.

Detaljplanearbetet har hitintills kostat exploitörerna mer än 5 miljoner kronor. Ett omtag av detaljplanen i syfte att tillskapa en ny tillgänglighetsanpassad gångväg kommer att belasta främst exploitörernas ekonomi men kan också komma att belasta den kommunala ekonomin ytterligare i form av ökade driftkostnader. Kostnaderna för att pröva föreslagen gångbana över fastigheten Sicklaön 37:42 är mycket svåra att beräkna. Markinlösen för gångbanan samt anläggandet av densamma uppskattas till 7-siffrigt belopp. Därtill tillkommer arbetet med ny utställning och nytt antagande samt osäkerheten kring att nå en lagakraftvunnen detaljplan. Vid överklagan föreligger stor risk att detaljplanen upphävs och konsekvenserna av det är ytterligare kostnader för ett ytterligare omtag. Troligen innebär en omarbetning enligt återremissens förslag en tidsförskjutning på minst ett år samt en ytterligare fördyrning om minst ett par miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

1. Denna tjänsteskrivelse
2. Utlåtande
3. Detaljplanekarta, 2 delar
4. Planbeskrivning
5. Genomförandebeskrivning
6. Miljöredovisning
7. Gestaltningsprogram
8. Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:



http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp

Tidplan

Utställning april-maj 2015
Antagande kvartal 4 2015

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 281

KFKS 1996/82-214

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Ärende

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbadvägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige 2015-10-19 § 255 (minoritetsåterremiss). Återremissens syfte har varit att komplettera detaljplanen med en tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende på fastigheten Sicklaön 37:77, via fastigheten Sicklaön 37:42, ska kunna nå befintlig busshållplats vid Danvikshemsvägen. Frågan om tillgänglighet har diskuterats flitigt under detaljplaneprocessens gång. Detaljplaneförslaget föreslår en gångbana utmed Östra Finnbadvägen, samt en tillgänglig koppling till busshållplats *Östra Finnbadvägen*. Ett alternativt förslag enligt återremissyrkandet anses inte praktiskt genomförbart eller rimligt att pröva. En sådan prövning anses förknippad med stor osäkerhet avseende inte minst genomförbarheten och därtill tid och ekonomi. Att dessutom påtvinga exploaterna att binda upp sig mot sådan osäker prövning är högst olämpligt. Planenheten föreslår att detaljplanen antas i sin nuvarande utformning.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 2 november 2015

Kommunfullmäktige den 19 oktober 2015 § 255

Utlåtande

Detaljplanekarta, 2 delar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöredovisning

Gestaltningsprogram

Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp
X

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunfullmäktige den 19 oktober 2015 § 255

Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen återremitterades ärendet enligt följande.

- Ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna
 - som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnvodavägen
 - företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
 - Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

Beslut i kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 224

Kommunstyrelsen tillstyrkte planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2015 § 120

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmanade kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Gunilla Grudevall Sten (FP) och Jan-Eric Jansson (KD) bifall till planenhetens förslag.

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), Sidney Holm (MP) och Christina Ståldal (NL), avslag på planenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Reservationer

Helena Westerling reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande. I reservationen instämde Sidney Holm (MP).

”Vi välkomnar nya grannar till oss här i Nacka. Det planerade bostadsbyggandet på Danvikshem är viktigt och välkommet. Lika viktigt är att vi som politiskt ansvariga tillser att området har tillfredsställande tillgänglighet för de boende. I tjänsteskrivelsen tas svårigheten upp att i detta skede komplettera planen. Detta argument faller platt då detta problem har påpekats tidigt i projektet. Det är beklagligt att detta har negligerats under hela processen gång. Senast yrkade vi att planen ska kompletteras med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna. Då planen återigen presenteras utan en adekvat lösning för tillgängligheten finner vi oss tvingade att avslå förslaget.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet har inget att invända mot att det byggs bostäder inom ramen för det aktuella planområdet. Däremot så anser vi att det är kommunens ansvar att inom de planer som tas fram så är tillgänglighet tillförsäkrad. Plan och bygglagen och Bovertkets allmänna råd är tydliga med det och vår uppfattning är att den aktuella planen inte uppfyller regelverket. Därför är inte vi beredda att ta ansvar för att planen godkänns. Det är särskilt uppseendeväckande att en plan som inrymmer boende för äldre inte uppfyller de aktuella kraven. Vi förutsätter att planen alternativt exploateringsavtalet omarbetas så att tillgängligheten tillförsäkras.”

Christina Ståldal reserverade sig för Nackalistans kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

”Nackalistan yrkar på fortsatt avslag eftersom det ännu inte föreligger ett bindande avtal om en tillgänglighetsanpassad gångväg till busshållplatsen. Ett sådant avtal borde skrivas in i exploateringsavtalet och detaljplanen. På sikt behöver planerna kompletteras med en tillgänglighetsanpassad gångväg/hiss/bergbana till allmänna kommunikationer med tanke på de svåra förhållanden med branta höjder och backar som råder i området. Det är märkligt att ett företag som HSB har bidragit till att gå emot ett bygglov som fortfarande gäller trots tidigare påpekande från dem att något hinder för passagen inte skulle uppstå. Nu är det ett svartbygge där passagen har byggts igen. Nacka borde inte gå med på ett sådant handlingssätt med äldre personer och deras tillgänglighet som insats.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen**Protokollsanteckningar**

Gunilla Grudevall Sten (FP) lät för Folkpartiets kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

"Folkpartiet Liberalerna välkomnar de nya vårdplatserna som tillskapas Danvikshem och de nya seniorhusen som HSB ska uppföra. Vi vet att dessa behövs i Nacka.

De nya omarbetade förslaget är ett bra exempel på boendeinflytande. Det är bl.a. tack vare att man lyssnade på de boende som de tänkta parvillorna utmed Norra kusten togs bort.

Den nya planen betyder en förtätning i området, vilket kommer innebära ett bättre underlag för busstrafik. Det är viktigt då tillgängligheten är en utmaning i området.

Via en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshems stiftelse, har man också försäkrat sig om att de boende i såväl befintliga som nya hus ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen via norra sidan av Danvikshem. Det är den väg som används idag, efter att den gång som man kunnat passera igenom under Danvikshems fastighet stängdes.

Vissa justeringar för att få den vägen än mer tillgänglig kommer göras. Vi från Folkpartiet Liberalerna kommer inte att släppa frågan - tillgänglighet är viktigt för allas frihet och självständighet. Vi står bakom det yttrande som Alliansen, tack vare Folkpartiet, föreslog fullmäktige, där vi säger att vi fortsättningsvis ska följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver."

Jan-Eric Jansson (KD) lät för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

"De hinder som funnits för att säga ja till Danvikshemsplanen har efter hand undanrörts.

Det handlar framför allt om parvillorna på den viktiga norra platån som nu är borta ur planen. Det ger allmänheten ett avsevärt förbättrat tillträde till platån.

På platån kan nu också en rosenträdgård anläggas. Ett projekt som ytterligare skulle kunna höja värdet av denna plats och göra den till en besökspärla på en av Nackas vackraste platser.

Det är mycket angeläget att äldreboendet Övre Varis byggs. Det behövs fler platser på äldreboende. Det kan nu komma igång genom den här planen. Det är också värdefullt att bostäderna för 55-plussare byggs. Det handlar i praktiken om trygghetsboende, en mycket efterfrågad boendeform.

Men det finns smolk i beslutsbägaren. Smolk som egentligen inte hör till beslutet.

Danvikshem vill av allt att döma försvarå för de boende i Seniorhuset att enkelt ta sig till bussen på Västra Finnbadvägen och till restaurangen i Danvikshem.

Till bussen har dock en väg anvisats. En mindre bra väg, men det är i alla fall en möjlig väg. Har man valt att bo i ett starkt kuperat område så får det konsekvenser.

Till restaurangen tycks man däremot medvetet vilja hindra Seniorhusets boende att komma. Flera enkla vägar dit har byggts igen. Det är obegripligt, men inte skäl till att stoppa detaljplanen. Kommunen ska inte använda planmonopolet för att tvinga andra parter att samarbeta.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Då det gäller möjligheten för Seniorhusets boende att nå bussförbindelser, så ger detaljplanen en annan bra lösning. De boende i Seniorhuset skulle kunna ges rätt att gå igenom de tillkommande södra husen och ta deras hiss ner till Kvarnholmsvägens nivå. Där nere finns plan och allmäntillgänglig mark för en enkel gångväg till bussen på Kvarnholmsvägen. Detta är en närmare väg till buss för de boende i Seniorhuset än att ta sig till Västra Finnbadavägen.

Redan i den plan som ska beslutas finns en trappeded inritad mellan de södra husen, från Kvarnholmsvägens nivå upp till Seniorhuset. Att med hjälp av en hiss i stället för en trappeded, tillgängliggöra denna förbindelse för funktionshindrade, skulle lösa betydande onödiga konflikter i området. Det är obegripligt att HSB ställer sig kallsinnig till en sådan lösning, som i ett slag skulle göra den störande gångtrafiken genom Danvikshems sjukhem onödig.

Det förefaller rimligt att HSB låter boende i ett HSB-hus få möjlighet att gå igenom och ta hissen i ett annat HSB-hus och sedan gående passera i närheten av ytterligare andra HSB-hus."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

§ 255

Dnr KFKS 1996/82-214

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön

Beslut

Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen återremitteras ärendet enligt följande.

- Ärendet återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgänglighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna
 - som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnleden
 - företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
 - Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

Ärendet

Förslaget till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnleden rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 224

Planenhetens tjänsteskrivelse den 19 augusti 2015, reviderad 17 september 2015

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2015 § 120

Utlåtande

Detaljplanekarta, 2 delar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöredovisning

Gestaltningsprogram

Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.asp

xx

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 224

Kommunstyrelsen tillstyrkte planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2015 § 120

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmanade kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle yrkade, med instämmande av Hans Peters, Jan-Erik Jansson och Mats Gerdau, bifall till kommunstyrelsens förslag med följande tillägg.

"Kommunfullmäktige noterar att det finns en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshem som säger att vägen utmed Danvikshems tekniska förråd ska kunna användas för gående. Det är bra och förpliktigar för båda parter att detta vidmakthålls långsiktigt. Kommunfullmäktige förutsätter att man i det vidare arbetet med att genomföra detaljplanen särskilt beaktar tillgängelighetsaspekterna till och från seniorlägenheterna, till exempel genom värmeslingor i marken och räcke utmed vägen vid sluttande partier. Kommunfullmäktige noterar också med tillfredsställelse de övriga åtgärdsförslag som redovisas av HSB i tjänsteskrivelsen och kommer även fortsättningsvis att följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver."

Helena Westerling yrkade, med instämmande av Sidney Holm, Camilla Carlberg, Eric Myrin och Khashayar Farmanbar, att ärendet skulle återremitteras för att komplettera detaljplanen med tillgängelighetsanpassad gångväg för att de boende ska kunna ta sig till bussarna

- som inte har den stora lutningen som idag finns på Finnbonavägen
- företrädesvis vara placerad söder om vård- och omsorgsboendet och Danvikshem
- Knyts ihop med Danvikshem samt med en övergång med busshållplatsen på Danvikshemsvägen

Cathrin Bergenstråhle yrkade avslag på Helena Westerlings yrkande om återremiss.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Helena Westerlings yrkande om återremiss mot Cathrin Bergenstråhles yrkande om avslag på detsamma och fann att Cathrin Bergenstråhles yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes. Vid votingen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

avgavs 29 röster för Cathrin Bergenstråhles yrkande och 27 röster för Helena Westerlings yrkande om återremiss. Fem ledamöter avstod. Med stöd av reglerna om minoritetsskydd i 5 kap 36 § kommunallagen, hade kommunfullmäktige således beslutat att återmittera ärendet i enlighet med Helena Westerlings yrkande.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

- Voteringslista 3

Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson antecknade följande för Kristdemokraternas fullmäktigegrupp.

"De hinder som funnits för att säga ja till Danvikshemsplanen har efter hand undanrörts.

Det handlar framför allt om parvillorna på den viktiga norra platån som nu är borta ur planen. Det ger allmänheten ett avsevärt förbättrat tillträde till platån.

På platån kan nu också en rosenträdgård anläggas. Ett projekt som ytterligare skulle kunna höja värdet av denna plats och göra den till en besökspärla på en av Nackas vackraste platser.

Det är mycket angeläget att äldreboendet Övre Varis byggs. Det behövs fler platser på äldreboende. Det kan nu komma igång genom den här planen. Det är också värdefullt att bostäderna för 55-plussare byggs. Det handlar i praktiken om trygghetsboende, en mycket efterfrågad boendeform.

Men det finns smolk i beslutsbägaren. Smolk som egentligen inte hör till beslutet.

Danvikshem vill av allt att döma försvarå för de boende i Seniorhuset att enkelt ta sig till bussen på Västra Finnbadavägen och till restaurangen i Danvikshem.

Till bussen har dock en väg anvisats. En mindre bra väg, men det är i alla fall en möjlig väg. Det är ett starkt kuperat område som får svåra konsekvenser för personer som behöver en god tillgänglighet.

Till restaurangen tycks man ändå medvetet vilja hindra Seniorhusets boende att komma. Flera enkla vägar dit har byggts igen. Det är obegripligt, men inte skäl till att stoppa detaljplanen. Kommunen ska inte använda planmonopolet för att tvinga andra parter att samarbeta.

Då det gäller möjligheten för Seniorhusets boende att nå bussförbindelser, så ger detaljplanen en annan bra lösning. De boende i Seniorhuset skulle kunna ges rätt att gå igenom de tillkommande södra husen och ta deras hiss ner till Kvarnholmsvägens nivå. Där nere finns plan och allmäntillgänglig mark för en enkel gångväg till bussen på Kvarnholmsvägen. Detta är en närmare väg till buss än att ta sig till Västra Finnbadavägen. Det förefaller rimligt att HSB låter boende i ett HSB-hus få möjlighet att gå igenom och ta hissen i ett annat HSB-hus och sedan gående passera i närheten av ytterligare andra HSB-hus."

Sidney Holm antecknade följande för Miljöpartiets fullmäktigegrupp.

"Det är helt oacceptabelt med de försämrade möjligheterna för de boende i seniorhusen att ta sig till busshållplatsen i förslaget till detaljplan. Detta måste lösas innan planen antas,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



19 oktober 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunfullmäktige

annars ger kommunen upp sin möjlighet att påverka och får helt förlita sig på byggherrarnas goda vilja. Vi i Miljöpartiet anser att det är kommunens ansvar att tillgängligheten inte försämras när Nacka bygger stad. Som styrande politiker kan man i det här fallet inte bara luta sig tillbaka och hoppas att någon annan löser problemet.”

Eric Myrin antecknade följande för Sverigedemokraternas fullmäktigegrupp.

”Sverigedemokraterna ser mycket positivt på att det byggs fler trygghetsboenden och andra former av särskilda boenden för äldre, exempelvis 55+-boenden. Vi tycker därför förslaget i det stora hela är bra. I det här fallet är det dock beklagligt med den situation som uppstått med den begränsade tillgängligheten som uppstod för de boende i seniorhuset i och med att gångtunneln sattes igen. Med anledning av det är det av största vikt att kommunen tar sitt ansvar och tillser att tillgängligheten på något sätt kan tryggas innan detaljplanen beslutas. Därför yrkar vi på en återremiss av ärendet.”

Camilla Carlberg antecknade följande för Vänsterpartiets fullmäktigegrupp.

”Det är ett politiskt ansvar att se till att tillgängligheten i ett område, i detta fall detaljplaneområdet Danvikshem, tillgodoses. Här är det mycket backigt och många invånare har svårt att röra sig på grund av hög ålder. Till detta kommer att Danvikshem är en stor arbetsplats och tillgängligheten behöver säkerställas även för personal av olika slag. Det går inte att lägga över ansvaret för tillgängligheten på fastighetsägare. Eftersom en gångtunnel som tidigare fanns nu är stängd behövs att ett nytt omarbetat förslag tas fram där tillgängligheten är tillgodosedd.”

Gunilla Grudevall Steen antecknade följande för samtliga i Folkpartiets fullmäktigegrupp utom Stefan Saläng.

Folkpartiet Liberalerna välkomnar de nya vårdplatserna som tillskapas Danvikshem och de nya seniorhusen som HSB ska uppföra. Vi vet att dessa behövs i Nacka.

De nya omarbetade förslaget är ett bra exempel på boendeinflytande. Det är bl.a. tack vare att man lyssnade på de boende som de tänkta parvillorna utmed Norra kusten togs bort.

Den nya planen betyder en förtätning i området, vilket kommer innehålla ett bättre underlag för busstrafik. Det är viktigt då tillgängligheten är en utmaning i området.

Via en avsiktsförklaring mellan HSB och Danvikshems stiftelse, har man också försäkrat sig om att de boende i såväl befintliga som nya hus ska kunna ta sig till busshållplatsen på Danvikshemsvägen via norra sidan av Danvikshem. Det är den väg som används idag, efter att den gång som man kunnat passera igenom under Danvikshems fastighet stängdes.

Vissa justeringar för att få den vägen än mer tillgänglig kommer göras. Vi från Folkpartiet Liberalerna kommer inte att släppa frågan - tillgänglighet är viktigt för allas frihet och självständighet. Vi står bakom det yttrande som Alliansen, tack vare Folkpartiet, föreslog fullmäktige, där vi säger att vi fortsättningsvis ska följa hur tillgängligheten kan underlättas framöver.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 120

KFKS 1996/82-214

**Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl.
fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun**
Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.

Ärendet

Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gangbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande i juni 2013. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2014 § 203 att återremittera planförslaget. Enligt beslutet skulle tidigare föreslagna parvillor utgå ur planen och motsvarande värde skapas inom övriga delar. Den norra delen av området, den så kallade norra platån, skulle vara tillgänglig både för rekreation, men också innehålla parkeringsplatser. Mot den bakgrundens reviderades planförslaget. Revideringen innebar även att kontorshuset, Sicklaön 37:46, bröts ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat. Detta då fastighetsägaren till kontorshus inkommit med önskemål om en konvertering av kontorshuset till bostäder. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61 2015.

Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015. Under utställningen inkom cirka 20 yttranden samt en protestlista från boende inom området. Länsstyrelsen och andra myndigheter har inte haft några synpunkter på planförslaget. Natur – och trafiknämnden har haft synpunkter inom ansvarsområdena avfall och trafik, vilket har föranlett ett antal mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna angående cykelparkeringar samt avfallshämtning. De boende inom området samt Nacka miljövårdsråd har haft invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis, tillgängligheten till området, störningar under byggtiden samt rekreationsområdena inom området. Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråd har haft synpunkter främst på andelen rekreationsytan inom planområdet samt ekarna på norra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

platån. De föreslagna parkeringarna på norra platån har justerats i antagandehandlingarna för att tillskapa ett bättre skydd och avstånd till ekarna. Nacka Energi har inkommit med synpunkter på föreslaget området för transformatorstation, vilket har föranlett en ändring för att tillgodose nya mått för transformatorstation. I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande. Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet belastar inte kommunal ekonomi. Explotören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnader inom kvartersmark.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse, 2015-06-05

Bilagor

1. Utlåtande
2. Detaljplanekarta, 2 delar
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Miljöredovisning
6. Gestaltningsprogram
7. Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida där handlingar till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/danvikshem/Sidor/default.aspx

Yrkanden

Martin Sääf (FP) yrkade, med instämmende av Birgitta Rasmussen (V), Jan-Eric Jansson (KD), Majvie Swärd (S), Helena Westerling (S), Magnus Sjöqvist (M), Filip Wiljander (M) och Pernilla Hsu (M), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut med tillägget att:

"Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppmanar kommunstyrelsen att tillsammans med berörda fastighetsägare söka lösa tillgängligheten för de boende i seniorhusen, i syfte att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

underlätta för äldre personer att ta sig fram och tillbaka till sina bostäder, även när utbyggnaden avslutats.”

Ann Lepp (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde bifallsyrkandet mot avslagsyrkandet och fann att nämnden beslutat i enlighet med förslag till beslut.

Ordförande ställde därefter proposition på tilläggsyrkandet och fann att nämnden beslutat i enlighet med det.

Protokollsanteckningar

Martin Sääf (FP), Birgitta Berggren Hedin (FP) och Bo Hjertstrand (FP), lämnade följande anteckning till protokollet:

”Med tilltro till att kommunstyrelsen tillsammans med de två berörda fastighetsägarna på allvar tar sig an problemet med tillgängligheten och kommer fram till en godtagbar lösning tillstyrker vi detaljplanen.”

Birgitta Rasmussen (V) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det är mycket angeläget att möjligheten för seniorboendets hyresgäster att ta sig ut till busshållplatsen genom Danvikshems mark eller på annat sätt säkerställs.”

Helena Westerling (S), Majvie Swärd (S), Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det har i samband med renovering och ombyggnad av Danvikshem uppstått ändrade förutsättningar för det befintliga seniorboendets tillgänglighet till kommunikationer och service. Detta är något som behöver ses över så att det blir en bra lösning både för de nu boende och kommande.

När denna detaljplan tidigare var uppe för prövning ställde sig socialdemokraterna kritiska till att bebygga norra delen av platån som nu dels används till boulebana och rekreation men även parkeringsplatser. Helst skulle vi se att hela ytan skulle vara förbehållen enbart för rekreation och ingen parkering. Detta verkar inte vara möjligt med tanke på behovet av parkeringsplatser vilket vi starkt beklagar. Förhoppningsvis kan det inom en snar framtid dock visa sig att behovet av parkeringar inte är lika stort utan att hela denna yta ska få kunna användas för rekreation och fritidsaktiviteter.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



24 juni 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ann Lepp (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

"Kommunikationsvägarna inom och till och från området d.v.s. tillgängligheten för boende och besökare måste lösas på ett tillfredsställande sätt. Vi instämmer i boendeföreningens kritik att använda den uppskattade rekreationsytan på Norra platån som parkeringsyta. Ett alternativ måste utredas."

Jan-Eric Jansson (KD) och Joakim Franklin (KD) lämnade följande anteckning till protokollet:

"Det är bra att vi äntligen kommit fram till en tillstyrkan av planförslag. Vi har från kristdemokraterna arbetat hårt för att få en plan som kan accepteras av både exploater och näroende. Och vi har kommit långt i att förändra planen men inte hela vägen då lagen ger ramar för vad kommunen kan besluta. Men vår förväntan är att parterna ska komma överens om att underlätta tillgängligheten för redan boende i området så att de lättare kan ta sig från och till sitt eget hem. Den förståelsen och kunskapen av äldres behov borde en ägare av ett äldreboende naturligt äga och vilja lösa."

Magnus Sjöqvist (M), Pernilla Hsu (M), Filip Wiljander (M), Andreas Brännström (M) och Johan Hiller (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

"Två huvudmän som i vart fall delvis är beroende av offentligt stöd för sin verksamhet kan inte komma överens om att ordna en tämligen enkel sak gällande tillgängligheten för seniorhusen trots att infrastrukturen sedan länge finns på plats. Istället vill man att någon annan, d.v.s. kommunen eller landstinget, ska ordna en ny lösning för tillgängligheten. Detta är raka motsatsen till alla tankar kring hushållning av gemensamma medel och hållbara lösningar för samhället i stort. Den svenska samhällsmodellen är mycket större än det som strikt rymms inom stat, landsting och kommun och har i alla tider vilat på viljan att komma överens lokalt och sträva efter att åstadkomma gemensamma lösningar. Denna förväntan på att vår samhällsmodell ska fungera även i detta ärende är mycket rimlig att ställa på de berörda huvudmännen."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



UTLÄTANDE

2015-06-05, rev. 2015-06-17
 Dnr KFKS 1996/82-214
 Projekt 9107

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Planområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Förslag till detaljplan för Danvikshem innebär att området kan kompletteras med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30-60 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonavägen rustas upp och byggs ut med kommunalt VA och gångbana. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild skyddas och bevaras. Planens genomförande bedöms inte innehålla en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61. Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015.

Under utställningen inkom cirka 20 yttranden samt en protestlista från boende inom området. Länsstyrelsen och andra myndigheter har inga synpunkter på planförslaget. Natur- och trafiknämnden har haft synpunkter inom ansvarsområdena avfall och trafik, vilket har lett till ett antal mindre justeringar och förtigliganden av planhandlingarna angående cykelparkeringar samt drift för avfallshämtning. De boende inom området samt Nacka miljövårdsråd har invändningar främst mot ny bebyggelse på platån och vid Övre Varis, tillgängligheten till området, störningar under byggtiden samt rekreationsområdena inom området. Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråd har synpunkter främst på andelen rekreationsytor inom planområdet samt ekarna på norra platån. De föreslagna parkeringarna på platån har justerats i antagandehandlingarna för att tillskapa ett bättre skydd för ekarna. Nacka Energi har inkommit med synpunkter på föreslaget området för transformatorstation, vilket har föränlett en ändring för att tillgodose nya mått för transformatorstation. I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande. Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.



Bakgrund

Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen den 18 februari 2002, § 23. Efter ett programsamråd antogs programmet av kommunstyrelsen den 3 maj 2004, § 92. Kommunstyrelsen fattade samtidigt beslut om att påbörja detaljplanearbete för programmets delområden 1-3, etapp I Danvikshem. Områdesnämnden Sicklaön fattade beslut om att skicka planförslaget för samråd (1) den 15 november 2005, § 173. Samrådet pågick mellan den 13 december 2005 och den 10 februari 2006. Efter samrådet avbröts planarbetet, på markägarens begäran. Det var en följd av de synpunkter som kommit in och att områdesnämnden Sicklaön beslutat om en ny inriktning med en lägre exploateringsgrad. Planarbetet återupptogs igen under 2009. Planchefen fattade delegationsbeslut om att skicka planförslaget för samråd (2) den 21 september 2011. Ett andra samråd pågick mellan den 29 september och 15 november 2011. Synpunkterna från det andra samrådet och en utförligare beskrivning av planprocessen finns sammanfattad i en samrådsredogörelse, senast reviderad den 8 januari 2013. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att ställa ut planförslaget, efter vissa bearbetningar, den 23 januari 2013, § 6. Detaljplanen ställdes ut mellan den 20 februari 2013 och 22 mars 2013. Endast några mindre redaktionella ändringar gjordes efter utställningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget inför antagande i juni 2013. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2014 § 203 att återremittera planförslaget. Enligt beslutet ska tidigare föreslagna parvillor utgå ur planen och motsvarande värde skapas inom övriga delar. Den norra delen av området, den så kallade norra platån, ska vara tillgänglig både för rekreation, men också innehålla parkeringsplatser. Mot den bakgrundens reviderades planförslaget. Kontorshuset, Sicklaön 37:46, har även brutits ut ur detaljplanen för Danvikshem för att behandlas separat, detta då fastighetsägaren till kontorshuset inkommit med önskemål om en konvertering av kontorshuset till bostäder. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut att skicka ut förslaget på en andra utställning den 25 mars § 61 2015.

Utställningen

Utställningstiden pågick under 5 veckor mellan den 2 april 2015 och den 7 maj 2015. Totalt inkom cirka 20 yttranden till kommunen samt en protestlista från boende inom området. Det är inkomna synpunkter under utställning 2 och kommunens bemötande av dessa som redovisas i detta utlåtande. De väsentligaste synpunkterna som framförts under utställningen är:

- Länsstyrelsen har inga invändningar när det gäller de statliga överprövningsområden som länsstyrelsen har att bevaka: riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämnning eller erosion.
- Trafikverket anser att kommunen tillgodosett Trafikverkets synpunkt att riksintresset Östlig förbindelse inte äventyras till följd av föreliggande plan.
- Sjöfartsverket, Vattenfall eldistribution AB, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och Luftfartsverket har inget att erinra mot planförslaget inom sina bevakningsområden och Brf Finnbona Hamnkontor framför att de inte längre har något att erinra mot planförslaget.



- Natur- och trafiknämnden har synpunkter på antalet cykelparkeringsar, gångvägen längs med Östra Finnbonavägen samt frågar hur hämtning av avfall ska ske för tillkommande bebyggelse.
- Landstingets Trafikförvaltning anser att förtätningen bör vara gynnsam för busstrafiken. Motiven till att det sker ett avsteg från rekommenderade lutningar på Östra Finnbonavägen (som trafikeras med buss) bör framgå av planbeskrivningen.
- Nacka miljövårdsråd och Finnbonabergets boendeförening förordar ett alternativt förslag till bostadsbebyggelse på Finnbonaberget, framtagen av en arkitekt boende i seniorhuset. Den alternativa bebyggelsen, fem kopplade hus som är placerade söder och öster om seniorhuset, är ganska likt planförslaget i omfattning och placering.
- Boende i Finnbonabergets boendeförening har inkommit med en protestlista underskriven av nästintill samtliga boende i seniorhuset. De boende protesterar mot att Östra Finnbonavägen föreslås som enda kommunikation till – och från Finnbonaberget, på grund av den branta lutningen. Nacka miljövårdsråd samt flera skrivelser inkomna från boende inom och utanför området anser att tillgängligheten till området måste lösas och att Danvikshems Stiftelse åter måste öppna upp för passage över fastigheten.
- Brf Saltsjö vy har synpunkter på Östra Husens utformning samt påverkan på föreningens boende.
- Miljövårdsrådet och boendeföreningen instämmer inte i att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och anser att en riskanalys vid sprängningar ska tas fram.
- Miljövårdsrådet, boendeföreningen, Naturskyddsföreningen samt enskilda boende inom området anser att andelen rekreationsytan inom området är för få och att den norra platån bör bevaras eller utvecklas som rekreationsyta.
- Skanova och Nacka Energi har synpunkter på fördelning av kostnader för undanflyttningsåtgärder av anläggningar i samband med utbyggnad. Nacka Energi har synpunkter på storlek för föreslaget området för transformatorstation.

Förändringar i planförslaget efter utställning

- Föreslagen parkering på den norra platån har justerats för att i högre grad än tidigare delas upp i mindre grupper för att skapa ett bättre avstånd till befintliga värdefulla på den norra platån. Justeringen innebär ett ökat avstånd mellan hårdgjorda ytor och de två ekarna som ligger inom de mindre grupperna av parkeringsplatser. Justeringen möjliggör även för ett ökat skydd och avgränsning av ekarna.
- Föreslaget område för transformatorstation har justerats för att tillgodose inkomna synpunkter från Nacka Energi angående nya mått för transformatorstationer.
- Planbeskrivningen har kompletteras med ett stycke om cykelparkeringsar inom sjukhemmet Danvikshem, vilket anger att parkeringsnormen 0,3 cykelplatser/besökare ska beaktas i och med att kompletterande byggnader för vårdboende tillkommer.
- I planbeskrivningen har det förtydligats hur hämtning av avfall ska ske vid de Södra husen, samt vid tillkommande byggnad för miljöstuga.
- I planbeskrivningen har det förtydligats att konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage samt resenärer som rör sig vid intilliggande busshållplats ska undvikas och beaktas under projekteringen.
- Miljöredovisningen har inför antagande kompletterats med information om naturvärdena inom planområdet. Enligt den nya informationen framgår det att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av talltickle, vintertagging



och reliktbock. 12 träd med talltacka har identifierats och cirka 3 av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Planhandlingarna har även kompletterats med att ved från avverkade träd bör av placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet av biologiska skäl.

- I planhandlingarna har även några mindre redaktionella ändringar gjorts inför antagande.

Utöver justeringarna nämnda ovan är detaljplaneförslaget detsamma som tidigare och bestämmelserna på plankartan har inte ändrats.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser och föreningar har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Trafikverket
- Sjöfartsverket
- Luftfartsverket
- Vattenfall eldistribution AB
- Brf Finnaberg Hamnkontor

Följande remissinstanser och föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Natur- och trafiknämnden
- Landstingets Trafikförvaltning
- Nacka energi
- Telia sonera Skanova Access AB
- Nacka miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Finnabergs boendeförening

Följande fastighetsägare utanför planområdet har synpunkter på förslaget:

- Brf Saltsjö Vy

Dessutom har 4 skrivelser inkommit från boende i seniorhuset inom planområdet samt en protestlista från boende i seniorhuset. En skrivelse från boende utanför planområdet har även kommit in.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Länsstyrelsen i Stockholms län bedömer att det kommer att vara möjligt att tillgodose de krav som Länsstyrelsen har att bevaka enligt bestämmelserna i 12 kap. 1 § ÄPBL. Länsstyrelsen befårar inte att riksintressen enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, säkerhet eller risken för olyckor, översvämnning eller erosion.



Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några invändningar när det gäller Länsstyrelsens överprövningsområden.

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

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte har någon erinran utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen.

3. **Natur- och trafiknämnden** konstaterar att föreslagna parkeringstal för vårdboende håller sig till kommunens rekommenderade parkeringstal. Nämnden framhåller att det bör finnas parkeringsplatser för cykel till befintlig verksamhet vid Danvikshems sjukhem för personal och besökare samt till kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 där antalet befintliga parkeringsplatser för bil reduceras. Upplyser att det bör finnas 20 cykelplatser/1000 kvadratmeter BTA och för vård 0,3 cykelplatser/besökare. Vidare anges att beskrivning saknas över hur hämtning av avfall ska ske vid den nya byggnaden för källsortering. Nämnden anger även att det bör tydliggöras var bilarna förväntas att köra vid in- och utfarten till det utökade parkeringsgaraget. Nämnden frågar hur det är tänkt att sopbilar ska kunna vända när de har hämtat avfall vid de södra husen, då det uppges att vändplanen endast är utformad för rundkörning med personbil. Upplyser att vända med backning endast är tillåtet i undantagsfall och att detta bör beskrivas. Nämnden anger vidare att föreslagen vägbredd på 3,5 meter kan innebära försämrat framkomlighet för sopbilar. Angående föreslagen gångbana längs Östra Finnbonavägen med en bredd på 1,75 meter samt 0,25 meter stödremsa anger nämnden att bredden bör vara 2 meter plus stödremsa för att underlätta drift och framkomlighet.

Planenhetens kommentar. För befintlig verksamhet inom Danvikshem sjukhem är antalet cykelparkerings platser idag 25. Planbeskrivningen har inför antagandet kompletterats under avsnittet ”Parkering för cykel” med att fler parkeringsplatser för cykel bör tillskapas nära sjukhemmets entré, motsvarande 0,3 cykelparkeringsplatser/besökare i samband med att Övre Varis och vårdboende vid Södra Slänten tillkommer. Då kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 utgått ur planförslaget för att behandlas i ett separat planarbete kommer frågor om parkering för cykel att behandlas i det separata planarbetet. Fastighetens behov av bilparkering har dock lösats inom detta planarbete, då fastigheten har ett befintligt servitut som medger parkeringsplatser inom området och att de topografiska förutsättningarna inte möjliggör för bilparkering inom Sicklaön 37:46.

Hämtning av avfall ska ske vid den nya byggnaden för källsortering genom att sopbilen stannar på avsedd lastplats väster om busshållplatsen och kärl rullas mellan lastplats och byggnad för källsortering. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Avfall” i antagandehandlingarna. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Parkering för bil” i antagandehandlingarna.



Angående sophämtning vid de södra husen så möjliggör vändplanens storlek för backvändning med sopbil och vändplanen ska vidare detaljprojekteras för detta. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Gator och trafik” i antagandehandlingarna. Föreslagen vägbredd på 3,5 meter på gärdsgatan har valts för att begränsa intrång i omgivande naturmark och ytor som används för rekreation av befintliga boende. Planförslaget möjliggör att delar av gångvägen görs bredare för att underlätta vid möten. Mötesmöjligheter ska studeras i projekteringen, vilket även har förtydligats i antagandehandlingarna under avsnitt ”Gator och trafik” i planbeskrivningen.

Angående föreslagen gångbana längs Östra Finnbonavägen föreslås en bredd på 1,75 meter samt 0,25 meter stödremsa vara lämplig. Att göra gångbanan bredare anser inte projektgruppen vara lämpligt, då sprängning och ingrepp i omgivande naturmark bör minimeras.

4. **Landstingets Trafikförvaltning** har samma synpunkter som under den första utställningen. Upplyser om att kontakt ska tas med trafikförvaltningen i god tid innan ombyggnad av väg och vändslinga sker, för planering av busstrafiken under byggskedet. Anser att beskrivning av avsteg från lutningar i planbeskrivningen bör kompletteras med ett förtydligande om att avsteg endast kan tillåtas i undantagsfall, i detta fall motiverat av de topografiska förhållandena i området som försvårar en anpassning.

Planenhetens kommentar. Trafikförvaltningen kommer att kontaktas innan ombyggnad av väg och vändslinga i samband med utbyggnaden. Ansvaret för att bevaka detta förs fram till ansvariga för genomförandet inom kommunen.

Planbeskrivningen har efter den första utställningen av planförslaget justerats under avsnittet ”Gator och trafik” så att det framgår att avsteg från rekommenderade lutning för bussgata endast görs i undantagsfall, här för Östra Finnbonavägen motiverat av de topografiska förhållandena och den kulturhistoriska miljön.

5. **Trafikverket** har inga synpunkter på planförslaget och anger att hänsyn tagits till riksintresse för Östlig förbindelse.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att Trafikverket inte har några synpunkter på förslaget.

Inkomna synpunkter från föreningar och övriga remissinstanser

6. **Finnbodabergets boendeförening** är starkt emot att förslaget medförlit ett förödande ingrepp i en känslig miljö. Bland annat anges förslaget innehålla att tillgängligheten till området försvåras ytterligare och att onödigt stor sprängningsverksamhet erfordras. Både de Östra och Södra husens placering och utformning enligt planen ger en negativ påverkan på tillgängligt markområde. De Östra husens placering utgör hinder för att kunna behålla befintlig vändplan i Östra Finnbonavägens ände. De Södra husen får genom sitt läge en alltför stor negativ påverkan på det befintliga seniorhuset. Boendeföreningen bifogar ritningar över två



alternativa förslag över tillkommande bebyggelse. Föreningen framhåller att HSB har visat ett ointresse under åren när det gäller att föra en dialog med de boende om områdets utveckling. Föreningen har följande synpunkter med anledning av planförslaget:

a) Godtagbar plan vad avser kommunikation till/från Finnbodaberget saknas

Boendeföreningen accepterar inte dagens situation eller ytterligare förtätning förrän en genomtänkt lösning på tillgänglighet kan presenteras. Förslaget att enbart ha tillgång till Östra Finnbodavägen som det enda alternativet att ta sig till och från området anges brista ur ett tillgänglighets- och säkerhetsperspektiv. Föreningen påminner om vägens kraftiga lutning på 10-12 % och att gångavståndet till buss 53 blir cirka 600 meter. Boendeföreningen konstaterar att det saknas praktiska förutsättningar för att anlägga en gångväg längs med Östra Finnbodavägen med godtagbara lutningar enligt gällande riktlinjer för tillgänglighet. Åberopade skäl i förslaget såsom kultur och topografi framförs inte kunna ställas emot tillgänglighet.

Föreningen upplyser om att de under 25 års tid har haft en överenskommelse med Danvikshem som möjliggör för användandet av byggd förbindelsegång mellan seniorhuset och Danvikshem samt möjligheten till att nyttja gångytor i marknivå inom Danvikshems område för att ta sig till och från området. Framför att förbindelsegången nu stängts för de boende i seniorhuset samt att Danvikshem framför att de är beredda att stänga av möjligheten till yttre gångpassage över deras fastighet för att komma till busshållplatsen. Föreningen kräver att Lantmäteriet omprövar sitt beslut om fastighetsindelning, då HSB och Danvikshem inte redovisat kontraktsåtagande avseende servitut för gemensamhetsanläggningar samt att lantmätaren inte förvisat sig om att Östra Finnbodavägen var möjlig att tillgänglighetsanpassa. Föreningen kräver vidare att förbindelsegången återställs i bruk samt att servitut upprättas, alternativt att en annan förbindelse föreslås. Boendeföreningen föreslår en bergbana eller en hiss mellan Finnbodaberget och söderut till lägre marknivå.

Föreningen anser vidare att uttrycket ”bra kollektivtrafik” som nämns i planhandlingarna är missvisande, detta då buss 469 har en begränsad tidtabell och busslinje 53 endast kan nås med en cirka 570 meter lång promenad i lutande backar.

En protestlista bifogas avseende förslaget där kritik framförs mot att ha Östra Finnbodavägen som enda tillgängliga väg till och från seniorhuset och planerad förtätning. De boende framför att det är en omöjlighet att äldre mäniskor ska behöva gå över en halv kilometer i brant lutning för att nå buss 53. Framför vidare att det är en osanning att det i detaljplanen nämns att de allmänna kommunikationerna är goda, då buss 469 har en gles tidtabell. Protestlistan är underskriven utav cirka 170 boende i seniorhuset.

b) Förutsättningar för sprängning i berggrunden är inte tillräckligt undersökta



Boendeföreningen framför att det innehåller stora risker att spränga i trasigt berg och berg med synliga jordslag. De menar att riskerna är speciellt stora vid den östra branten där djupsprängningar för ett större garage nu är föreslaget, bland annat då berget uppvisar massor av sprickanvisningar. Föreningen framhåller att det är förvånande att exploateren ännu inte har undersökt berget för att förvisa sig om att det verkligen går att genomföra sprängningar på platsen utan stora risktaganden. Föreningen framhåller vidare att en riskanalys och konsekvensbeskrivning av påverkan av sprängningsarbeten inom området måste upprättas baserad på provborrningar, upptagning av bergkärnor och analys av expert gällande bergets beskaffenhet. De anser även att en riskanalys och konsekvensbeskrivning bör utföras angående störningar i seniorhusets boendemiljö.

c) Norra Platån som närområdets rekreationsyta

Boendeföreningen är positiva till att tidigare föreslagna parvillor utgår ur planförslaget, men anser att denna plats bör utvecklas för boendes rekreation. Föreningen motsätter sig starkt att den centrala ytan av platån ska asfalteras för parkeringsplatser och anser att dessa måste kunna placeras på lämpligare platser såsom i svackan vid Östra Finnbadsvägen nedanför klubbhuset. De anser att befintlig boulebana är olämplig att flytta då den har ett naturligt sol- och regnskydd och banan dräneras effektivt. De föreslår en runtgående gångväg lämplig för rollatorer och rullstolar med soffor och lämpliga planteringar längs vägen. Boendeföreningen ser inget behov av en lekyta på platsen.

d) Störningar under byggtiden

Enligt HSB's genomförandebeskrivning (PM – Finnbodabergets genomförande, bygg) kommer etapperna I-III (Södra husen, garage och miljöstuga samt Östra husen) ha störst påverkan på seniorhuset och pågå i totalt cirka 3 år. Därutöver tillkommer utbyggnad av allmänna anläggningar, vilket gör att de boende i seniorhuset påverkas i minst 4 år. Boendeföreningen konstaterar att det framgår hur boende ska skyddas och skärmas av från buller under byggtiden. De vill dock påpeka att de cirka 172 boende har en medelålder på 78 år och att många befinner sig i sin lägenhet i stort sett dygnet runt. Under utbyggnad bör det vara möjligt att använda sig av lokala bussar, gå till den egna bilen och vidare måste fordon såsom färdtjänst kunna komma fram till entréer och p-platser. De anser att dessa problem är starkt reducerade i dokumentets punkt 6.2.

e) Alternativa förslag till realistisk byggnation av flerfamiljshus söder om seniorhuset

Boendeföreningen föreslår att alternativa förslag till flerfamiljshus söder om seniorhuset bör studeras.

Det första alternativet är att bygga seniorhus i sydslutningens nedre del med infart från Finnboda varvsväg, eftersom det skulle lösa problemen med omfattande sprängningar och andra hinder för rationellt byggande.

Det andra alternativet är en utveckling av boendeföreningens tidigare alternativa arkitektförslag som presenterades under den första utställningen, vilket har



anpassats efter det aktuella planförslaget. Förslaget innehåller nu fyra stycken sammankopplade hus i fyra våningar med totalt 64 lägenheter (istället för tidigare 88) samt två stycken hus i 6 våningar som förläggs i nordsydlig riktning på var sida om seniorhusets västra gavel. Skisser över alternativförslag 2 bifogas.

Fördelarna med alternativförslag 2 är enligt boendeföreningen:

- Huskropparna har flyttats längre österut, så att befintlig busshållplats kan behållas. Därmed blir avståndet till hållplatsen mindre.
- Husen är betydligt lägre än i planförslaget, vilket minskar de negativa effekterna av vindförhållanden inom området och minskar de negativa ljusförhållandena för seniorhuset.
- Huskropparna ger möjlighet till flexibla planlösningar och elementbygge med krantillförsel från Finnbonaområdet.
- Huskropparna sammanbinds med ett gemensamt garage i källarplanet vilket tar bort planerna på sprängning av storgarage.

I övrigt hänvisas till skrivelse punkt 13.

Planenhetens kommentar:

- a) Området har planerats för att uppnå en god tillgänglighet till kollektivtrafik och rekreationsytter med särskild hänsyn till att målgruppen är äldre (det vill säga med korta avstånd och svaga lutningar). Busshållplats för busslinje 469 kommer ligga vid Östra Finnbonavägens vändplan i direkt anslutning till befintligt seniorhus och inom högst 150 meter gångavstånd från den nya bebyggelsen. Busslinje 469 går vardagar fram till kl. 18.00 och något tidigare på lördagar. Det är en förhoppning att SL kan öka turtätheten när de cirka 110 nya lägenheterna har byggts.

Om de boende vill kunna utnyttja 53:ans busshållplats vid Danvikshemsvägen utanför planområdet, måste de gå cirka 450 meter från seniorhuset. För att kunna ta sig via allmän gata till denna busshållplats planeras Östra Finnbonavägen byggas om och förses med ny gångbana och belysning. På grund av de topografiska förhållandena har gatan två branta backar med en lutning på 10-12 %. Gatan är dock inte möjlig att bygga om med hänsyn till kulturmiljön.

Eftersom Stiftelsen Danvikshem tidigare har ägt hela området, inklusive seniorbostadshuset, har de boende i seniorhuset förmånligt kunna ta sig genom Danvikshem bort till busshållplatsen. Det har dels varit möjligt att gå igenom själva byggnaden alternativt ta sig fram utomhus via det interna vägnätet intill norra fasaden, eller genom de två norra gårdarna.

När nu seniorhusets fastighet har sålts till HSB Bostad och området planläggs sker en tydligare uppdelning av de två fastigheterna som båda fortsatt kommer utgöras av kvartersmark och inte innehålla någon allmän plats. Dels finns det en fastighet för sjukhemmet, dels finns det fastigheter för bostadsbebyggelsen.



Stiftelsen Danvikshem har inte fortsättningsvis möjlighet att upprätthålla ovannämnda passager för förbigående, varken genom byggnaden eller på det interna vägnätet. Skälen till detta är de egna boendes bästa och trygghet samt säkerhetsskäl. En genomgång i huset skulle ge slitage och vara störande för boende på sjukhemmet, vilket skulle förstärkas ytterligare då antalet boende ökar inom området. Boende i seniorhuset har fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter (tandläkare, bibliotek, matsal etcetera) under vanliga kontorstider. Det interna vägnätet och de norra gårdarna som används för dagliga transporter är trånga, saknar gångbana och är direkt farliga för gående. Inom det interna vägnätet prioriteras sopbil, ambulans och övriga fordon för den egna verksamheten. Under byggtiden kommer dock boende på Finnbodaberget vid behov ges möjlighet att gå över fastigheten.

Av ovannämnda skäl anser projektgruppen inte att det är ett bättre alternativ att säkerställa befintliga passager över Danvikshems fastighet med ett servitut än att nyttja en anordnad och belyst gångbana utmed Östra Finnbodavägen för att ta sig till den alternativa busshållplatsen. Även om den nya gångbanan utmed Östra Finnbodavägen kommer innehålla lutningar har en alternativ passage via Danvikshems interna vägnät också en kraftig lutning, nämligen den sista sträckan mellan Danvikshems entré och 53:ans busshållplats.

Att bussvändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet är ingen större förändring i förhållande till idag sett ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag. Att anordna cirka 6 parkeringsplatser på allmän plats är också en förbättring i förhållande till idag. Idag finns ingen allmän parkering alls. I detaljplanen har det angetts ytor inom kvartersmark lämpliga för parkering, vilka slutligen prövas i samband med bygglovet. Vid behov bör parkering för besökande även anordnas inom kvartersmark.

- b)** I alla planarbeten är kommunen skyldig att utföra en miljöbedömning för att ta reda på om genomförandet av detaljplanen förväntas innehåra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning har utförts och kommunen har bedömt att detaljplanen inte innehåller betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har samma uppfattning. Därmed är det inte aktuellt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

En detaljplan ger en möjlighet att använda marken på angivet sätt. I planarbetet för detta område har kommunen kommit fram till att området är lämpligt att bebygga med bostäder och garage under mark. Det är dock inte rimligt att i detaljplanen ställa krav på att alla utredningar gällande utbyggnadsfasen måste vara genomförda och redovisade under planprocessen. Därmed kan heller inget krav på en riskanalys för berget ställas i detta skede.

Det är först vid projektering och bygglov som krav kommer ställas på geotekniska utredningar och redovisning av hur utbyggnaden ska gå till.



Utredningarna får visa om berget har bra eller dålig kvalitet och vilka åtgärder som krävs.

När sprängningar ska genomföras i ett område med närliggande bebyggelse finns en mycket väl reglerad lagstiftning för hur arbetena ska gå till. En riskanalys för vibrationer från sprängning ska tas fram enligt Svensk standard innan sprängning. Under sprängningsarbetena kommer till exempel mätinstrument sättas upp kring området för att mäta uppkomna vibrationer. Explotatören ska följa gällande lagstiftning. I exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommun och exploitör innan antagandet av detaljplan kommer övriga frågor kring genomförandet, som inte regleras av gällande lagstiftning, att avtalas.

Exploatören har trots detta låtit Ramböll göra en okulär bedömning av de bergtekniska och geologiska förutsättningarna vid planerad ny bebyggelse vid Övre Varis, de Östra och Södra husen, 2010-05-11 samt 2011-06-01. Enligt bedömningen har berggrunden, som består av gnejs och granit, låg frekvens av sprickor. Enligt PM Berg, 2011 kan man läsa att: ”Inga uppspruckna zoner kunde noteras, men det kan uppstå sprickzoner som är parallella med strandlinjen då denna är en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön. Enstaka flacka till horisontella sprickplan förekommer vilket kan leda till utglidning av block och kräver då bergbultning av planerad bergschaktslänt. Generellt bör berget förstärkas i samband med sprängningar, speciellt slänter och planerade släntkrön. Detta görs för att minimera risken för utglidning. Arbetet görs med bergbult innan men i anslutning till bergschakten.”.

Konsekvenser för miljö och människor redovisas i miljöredovisningen hörande till detaljplanen.

c) Norra Platån som närområdets rekreationsyta

Planenheten noterar att boendeföreningen är positiv till att tidigare föreslagna parvillor utgår ur planförslaget. Planenheten vill vidare upplysa om att de iordningsställda ytorna för gemensam utevistelse inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Ytor för blomsterplanteringar ökar, antalet sittplatser/soffor ökar och ytor för boule ökar. Storleken på ytor för markparkering för bil inom planområdet kommer att minska om planförslaget genomförs. Idag är tre ytor för bilparkering förlagda på den norra platån. Att bibehålla ytor för markparkering på platån föreslås för att uppnå ett tillfredställande antal parkeringsplatser för boende inom området. I planförslaget möbleras dessa parkeringsytor om för att möjliggöra ett sammanhängande område för rekreation som bättre tar tillvara på det fina utsiktsläget. Om planförslaget genomförs kommer ytorna för markparkering för bil på den norra platån att minska. Se vidare redovisning i gestaltningsprogram före och efter genomförandet av detaljplanen.

Planenheten vill vidare upplysa om att det längs med gångvägen och rekreationsområdet på platån föreslås planteringar och sittplatser likt vad

boendeföreningen föreslår. En mindre lekyta föreslås även, vilket möjliggör användning av besökare och anhöriga till de boende inom området.

Grundregeln är att parkering som behövs för en verksamhet ska lösas inom fastigheten. Eftersom fastigheten Sicklaön 37:46 utgörs av kuperad terräng är det svårt att lösa parkeringen inom fastigheten. Kontorsfastigheten har hittills, genom bestämmelse i gällande detaljplan, haft ett tidsbegränsat servitut för parkering uppe på platån. Förhållandet gäller dock bara fram till dess frågan behandlats i en ny detaljplan eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredsställande sätt. Förslag till ny detaljplan redovisar därför en ny permanent plats för parkering i anslutning till svackan på Östra Finnbadavägen samt även några permanenta platser i direkt anslutning till fastigheten. Detta innebär att nuvarande markägare och exploater måste avstå markområden men är samtidigt en förutsättning för att ny bebyggelse på platån ska kunna tillkomma.

Nuvarande tidsbegränsade parkeringsyta rymmer cirka 30 parkeringsplatser. Med ny detaljplan kommer cirka 20 bilplatser att kunna erbjudas, vilket motsvarar de parkeringstal som normalt används för kontorsverksamhet.

I planen föreslås 7 parkeringsplatser i svackan på plats för befintlig parkeringsyta. Projektgruppen anser det inte vara lämpligt med ytterligare parkeringsplatser längs med svackan vid Östra Finnbadavägen då detta kräver omfattande sprängningsarbeten och uppförandet av stödmurar som innebär stora ingrepp i den så kallade ”gröna foten” i form av ingrepp i den kuperade terrängen, fällandet av värdefulla träd samt ingrepp i kulturmiljön.

- d) Planenheten är medveten om att störningar under byggtiden kan komma att bli påfrestande för de boende i området. Detta var bakgrund till att projektgruppen begärde att exploateren redan under planskedet skulle presentera ett förslag till hur genomförandet ska organiseras och hur boende kan skyddas mot störningar.

Ett PM för genomförandet har tagits fram av HSB Bostad och utgör en bilaga till miljöredovisningen. Enligt dokumentet ska exploateren se till att ersättningsbostad kan erbjudas för de fall störningarna blir för påfrestande när miljöstuga och garage ska byggas. Exploateren ska även se till att kollektivtrafik, fordonstrafik och gångtrafik fungerar tillfredsställande under utbyggnaden. Frågor om hur genomförandet ska organiseras kommer att presenteras mer noggrant när utbyggnaden närmar sig. Det ligger ett stort informationsansvar på exploateren innan och under utbyggnaden.

- e) Boendeföreningens alternativa förslag att bygga flerbostadshus längre ner i den södra slutningen med tillfart från Finnbadområdet innebär visserligen mindre störningar för de boende i seniorhuset. Det kommer dock innebära större ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras) och större påverkan på intilliggande Finnbadområdet istället. Bebyggelsen går troligen inte att genomföra innan beslut om Östlig förbindelse har fattats.



Boendeföreningens alternativa arkitektförslag att bygga flerbostadshus i den södra och östra delen är tilltalande. Förslaget är nu relativt likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösats och bearbetats så som planförslaget. Bebyggelsens gestaltning och utformning av yttre miljö framgår endast på idéstadet, vidare redovisas inte hur angöring, tillgänglighet, VA-försörjning, trafikbuller, med mera avses lösas. HSB som äger marken på Finnbodaberget, har anlitat Bergkrantz arkitekter och Topia landskapsarkitekter, samt flera tekniska konsulter, och i samråd med kommunen bearbetat ett förslag som nu länsstyrelsen och kommunen anser uppfyller alla krav. Det har varit ett omfattande arbete och har kostat HSB många olika utredningar för gestaltning av bebyggelse och yttre miljö, förstudie för vägar, VA, dagvatten, fjärrvärme, el, brandsäkerhet, flera trafikbullerutredningar, bergteknisk utredning, utredning kring genomförande och utbyggnadsetapper med mera. Att påbörja nya utredningar för att genomföra boendeföreningens alternativ måste bygga på att HSB Bostads har ett intresse av att gå vidare med detta, det vill säga att ta om processen och ta fram ett nytt förslag för samråd alternativt utställning. Något sådant intresse finns inte hos HSB Bostad.

Bland de fördelar boendeföreningen räknar upp kan planenheten hålla med om fördelen med en sammankopplad bebyggelse för att förbättra vindförhållandena och att solljusförhållandena blir bättre för de boende i seniorbostadshuset som påverkas. När det gäller fördelarna med att lägga garage i källare och tillåta krantillförsel från Finnboda innebär detta visserligen mindre ingrepp uppe på platån. Däremot blir det samma problem som i det första alternativet att ingreppen i branten och påverkan på Finnbodaområdet blir betydligt större. Enligt kvalitetsprogram och planprogram ska branten bevaras. Planenheten kan inte heller hålla med om att tillgängligheten till busshållplatsen blir bättre för att de östra husen förskjuts åt öster och befintlig busshållplats ligger kvar, avstånden blir ungefär detsamma.

I övrigt hänvisas till planenhetens kommentarer på skrivelse (punkt 13) inkommen från boende, Östra Finnbodavägen 26.

7. **Telia Sonera Skanova Access AB** önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och anger att detta bör noteras i planhandlingarna. Skanova förutsätter att undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra föreslagen exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

Planenhetens kommentar. Kommunen delar Skanovas önskan om att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. I antagandehandlingarna har genomförandebeskrivning justerats för att förtydliga detta under ett nytt avsnitt ”Teleanläggningar”. Nacka kommun har ett avtal med Skanova som reglerar vem som ska ta kostnaderna förknippade med undanflyttningsåtgärder av befintliga teleanläggningar etcetera. Av avtalet framgår att vid planläggning som kan medföra flyttning av Skanovas befintliga anläggningar, ska parterna samråda med varandra. Av avtalet framgår även att parternas målsättning är att medverka till att så få ledningsflyttningar som möjligt äger rum.



8. **Nacka Energi** framför att enligt gestaltningsprogrammet sida 10 så är transformatorstation inritad, men på sida 11 är stationen borttagen enligt bild. Nacka energi framför att exploateren ska stå för kostnaden för borttagning av befintlig transformatorstation och ersättning av en ny station. De framför vidare att det föreslagna e-området på plankartan bör förtydligas med att teknisk anläggning avser transformatorstation för el samt att e-området bör ha måtten 5 gånger 9 meter. De upplyser vidare om att ny byggnad för källsortering och hiss vid seniorhuset innebär att matade elkablar till seniorhuset måste flyttas. De upplyser även att avtal om anslutningsavgifter normalt tecknas med exploateren innan byggstart sker samt att att flyttnings eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploateren.

Planenhetens kommentar: Transformatorstationens nya lokalisering har förtydligats i det gestaltningsprogram som ingår i antagandehandlingarna på sida 11 samt i planbeskrivningen. Ytan för teknisk anläggning på plankartan som avser transformatorstationen har även justerats inför antagande utefter dialog med Nacka Energi till måtten 5 gånger 8 meter. Planenheten noterar att matade elkablar till seniorhuset måste flyttas i och med uppförandet av en ny byggnad för källsortering och hiss. Undanflyttningsåtgärder för att möjliggöra föreslagen exploatering bekostas av exploateren, vilket anges i genomförandebeskrivningen. Av genomförandebeskrivningen framgår även att exploateren svarar för att samtliga nödvändiga avtal tecknas i god tid med Nacka Energi.

9. **Brf Finnboda Hamnkontor** noterar att parvillorna har tagits bort från platån i planförslaget. De noterar även att HSB bostad har förstärkt Danviksberget samt gjort en bassäng för dagvatten med anslutning till avloppsledningen i Varvsvägen. Bostadsrättsföreningen har inte längre något att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att bostadsrättsföreningen inte längre har något att erinra.

10. **Brf Saltsjö Vy (Sicklaön 37:71, öster om planområdet)** framför att effekten på planförslaget får en särskilt betydande effekt på kringområdet och dess bebyggelsemiljö på grund av det dominerande läget på bergskullen. De anser att de Östra husens utformning påverkar en stor del av föreningens boende negativt och att de tillkommande husen kommer begränsa sikten. Uppger att det enda skälet till att höja hushöjden är ekonomiska intressen från exploateren och att detta argument inte rimligtvis kan användas mot de tidigare framförda argumenten i processen som ledde till en sänkning av höjden till fem våningar. Föreningen uppger att de föreslagna husen begränsar de få timmar av kvällssol för en del boende inom föreningen. De anser vidare att färgsättningen på husen är olycklig och att husen kommer att upplevas som två stora kritvita utropstecken i kringområdet och att husen istället bör ges samma färgsättning som befintligt seniorhus inom planområdet. De uppger även att en konvertering av den utbrutna fastigheten Sicklaön 37:46 till bostadsanvändning har en stor ekonomisk potential för exploateren.

Planenhetens kommentar: På grund av avståndet till den föreslagna bebyggelsen, nivåskillnader samt den föreslagna bebyggelsens nordvästliga lokalisering i förhållande till



Sicklaön 37:71 bedömer inte planenheten att föreslagen bebyggelse kommer att leda till en betydande förändring i skuggverkan för boende inom föreningen. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platån. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några boende i närområdet får en viss försämring. Med avseende på de Östra husens dominerande läge och påverkan på stadsbilden så har höga krav ställts på byggnadernas utformning. De Östra husen föreslås utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande och synliga fogar mellan prefabricerade element får vidare inte förekomma. Fastighet Sicklaön 37:46 har brutits ur detaljplanen då fastighetsägaren lämnat önskemål om konvertering till bostadsanvändning, vilket föreslås prövas i en separat planprocess.

11. Naturskyddsföreningen i Nacka framför att planförslaget bör dras tillbaka och omarbetas med en sänkt exploateringsgrad. Föreningen anser det vara en förbättring att de tidigare föreslagna parvillorna har utgått, men framför att det är en besvikelse att ytan nu föreslås användas till parkeringsplatser. De framför att området som helhet redan idag har brist på grönytor för rekreation och att alla plana och lättillgängliga ytor därför bör bevaras. Föreningen anser att de värdefulla ekarna på norra platån på sikt kommer att hotas av föreslagen parkering samt att den norra platån bör planeras som park för de boende. Vidare ser föreningen problem i att exploatera området ytterligare, då de plana ytorna behövs som rekreationsområden och då det finns värdefulla träd i branterna. Föreningen anser att området har möjlighet att hysa hotade arter, om inte nu så i framtiden då träden blivit äldre. De framför att det är bra att en trädinventering gjorts i området och att avsikten är att bevara så många värdefulla träd som möjligt. Föreningen anser dock att naturvärdena är knapphändigt beskrivna i planen och även konsekvenserna av planförslaget. Vidare anser föreningen att ekosystemtjänstanalyser bör göras för all planering.

Planenhetens kommentar: Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. De skyddsvärda träden har beaktats i planförslaget och värdefulla ekar bevaras och skyddas. Kommunen kommer även att belägga dessa träd med vite i tillhörande exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft. Föreslagna parkeringsplatser förläggs med minst 2 meters avstånd mellan centrumpunkt av trädstam och parkeringsplats. Den kommunala bedömningen är att anläggandet av parkeringsplatser med detta avstånd inte hotar ekarnas överlevnad. Konsekvenserna för natur- och kulturmiljö med anledning av bebyggelsen på platån redovisas i miljöredovisningen.

Efter utställningen har miljöredovisningen kompletterats med resultatet av en utvecklad naturvärdesinventering. Av resultatet framgår att det inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av talltickle, vintertagging och reliktbock. 12 träd med talltickle har identifierats och cirka 3 av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Utöver dessa hotade arter finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter inom planområdet. Planhandlingarna har även uppdaterats med att ved från avverkade träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet, av



biologiska skäl. Ekosystemtjänstanalyser har inte används som analysverktyg i planförslaget. Planenheten noterar föreningens förslag om att införa denna typ av analysverktyg i kommunens planprocesser. Om planförslaget genomförs kommer anordnade plana ytor för gemensam utevistelse att öka. Angående de föreslagna parkeringsplatserna på platån samt rekreationsytor inom planområdet, se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbadbergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

12. Nacka Miljövårdsråd avstyrker förslaget till detaljplan och anser att de föreslagna Östra husen och Södra husen måste utgå ur planen av följande skäl i sammandrag:

- a) **Riksintresset för kulturmiljövården åsidosätts.**
- b) **Dispensvillkor för strandskydd finns ej.**
- c) **Nacka kommuns kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999 följs ej.**
- d) **Riksintresset för nationalstadsparken åsidosätts.**
- e) **Stockholms vy mot Nacka förfulas än mer.**
- f) **Behov av rekreationsområde ökar med fler bostäder**
Miljövårdsrådet anser att området redan har otillräckliga ytor för rekreation för de boende och framhåller att dessa ytor kommer att minska ytterligare i och med föreslagen exploatering och tillkommande parkeringar. Rådet framför att rekreationsvärdet på seniorhusets södra gård kommer att minska avsevärt i fråga om solljus, utsikt, trivsel och yta, på grund av de föreslagna Södra husen. Rådet framhåller att det behövs plana rekreationsytor för att de ska vara tillgängliga för områdets ålderskategorier. Föreslår att fler parkeringsplatser tillskapas i parkeringsgarage istället för markparkeringar och föreslår även bilpooler för att minska behovet av parkeringsplatser.
- g) **Reservat för östlig förbindelse är inaktuellt** och nya förutställningar gäller då det senaste utredningarna pekar på ett läge betydligt längre österut. Detta påverkar möjligheterna att bygga längre ned på slänten i områdets södra del och gör att vissa ytor inte längre behövs för upplag.
- h) **Samrådet bör göras om på grund av felaktigheter i planhandlingarna.**
Rådet framför att planhandlingarna är missvisande, då de bland annat avsaknar flera viktiga perspektiv i gestaltningsprogrammet. På grund av detta, den bristfälliga hänsynen till synpunkter från boende i seniorhuset, de nya uppkomna förutsättningarna för Östlig förbindelse samt att SLG huset (fastighet 37:46) inte ingår i planen, anser miljövårdsrådet att samråd måste göras om.
- i) **Kommunikationer till och från Finnbadberget**
Miljövårdsrådet anser att kommunen bör kräva att förbindelsegången mellan seniorhuset samt Danvikshem åter öppnas samt att området utomhus inom Danvikshems fastighet ej stängs av för passage.
- j) **Kvalitetsprogram för planprocessen bör förbättras**
- k) **Kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande**
- l) **Nacka kommuns översiktsplan 2012, användningen för platån ifrågasätts**
Miljövårdsrådet beklagar att området på platån norr om seniorhuset ändrats till tät stadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2012. Miljövårdsrådet vill påminna om att användningen tät stadsbebyggelse ska innehålla tillgång till grönområden och att stadsarkitekten från 1998 påpekat behovet av att området bevaras som naturmark. Miljövårdsrådet ställer sig positiva till att tidigare



föreslagna parvillorna utgått ur förslaget, men är kritiska till att flerfamiljshusen fått ett ökat våningstal och parkeringsplatsen på den välbehövliga rekreationsytan på norra platån. Miljövårdsrådet anser vidare att riksintresseklassningen är till för att förhindra exploatering och att ekonomiska argument för byggande på platån inte bedöms relevanta i sammanhanget.

m) Nya byggnader bör inte placeras vid Övre Varis och på platån

Miljövårdsrådet anser att syfte och funktion med att bygga ett vårdboende är väollovligt. Vidare har miljövårdsrådet inga invändningar mot vårdboendet i ”Södra slänten”. Dock anser miljövårdsrådet att vårdboendet vid Övre Varis strider mot Kvalitetsprogram för Nackas norra kust genom ingrepp i ”Gröna foten”. Det kommer dessutom vara störande för närliggande bostadshus.

Rådet anser att en noggrann geologisk undersökning av berget krävs innan sprängning och exploatering kan planeras, detta då miljövårdsrådet fått uppgifter om att berget är av dålig beskaffenhet. Miljövårdsrådet instämmer inte i kommunens bedömning i miljöredovisning ”att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan”.

Miljövårdsrådet anser att exploateringsgraden generellt är för hög. Om en exploatering ska ske bör det göras med ett mindre antal bostäder söder om seniorhuset. Miljövårdsrådet förordar i så fall Finnbodabergets boendeförenings senaste förslag till bebyggelse längs den södra och östra slänten. Angöring av området skulle kunna ske från Finnbodaområdet och det alternativa förslaget skulle kraftigt minska störningarna för boende i seniorhuset i jämförelse med utställningsförslaget.

n) Eventuella jävsfrågor och oegentligheter bör undersökas

Miljövårdsrådet tar upp frågan om att Länsstyrelsens yttranden under det andra samrådet och utställningarna hanterats av Länsstyrelsen i Uppsala, då det förelåg ett jävsförhållande mellan Stiftelsen Danviks hospital och Länsstyrelsen i Stockholm. De menar att ett jävsförhållande fortfarande föreligger, då det enligt vad miljövårdsrådet fått uppgift om, inte gjorts någon egen utredning eller besök på plats av Länsstyrelsen i Uppsala. De anser att åtgärder måste vidtas för att undanröja eventuella jävsförhållanden. Vidare efterlyser miljövårdsrådet en redogörelse över hur detta förslag initierats inom Nacka kommun, beslutsprocessen för densamma, samt om jäv eller andra oegentligheter förekommit.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar att Nacka Miljövårdsråd har skrivit ett yttrande som tar upp nästan samma synpunkter som under det andra samrådsskedet samt under den första utställningen (punkt a-e, h och i) med undantag för punkterna (i, k-n) som formulerats om eller tillkommit. Punkt a-e, h och i bemöts kort nedan. För utförligare kommentarer hänvisas till samrådsredogörelsen efter den andra samrådsredogörelsen senast reviderad i januari 2013. Övriga punkter bemöts mer utförligt nedan.

- a) Den nya bebyggelsen har utformats med begränsade volymer och med höga krav på gestaltning med hänsyn till riksintresset.



- b) Länsstyrelsen har beslutat att strandskyddet ska upphävas inom planområdet för en smal remsa norr om Östra Finnbadvägen då upphävandet av strandskyddet på denna plats inte bedöms medföra att tillgängligheten för allmänheten till strandzonen minskar jämfört med idag. En förutsättning för beslutet är att detaljplanen vinner laga kraft.
- c) Kvalitetsprogram för Nackas norra kust har beaktats i planeringen.
- d) Nationalstadsparken har beaktats i planeringen.
- e) Föreslagen ny bebyggelse är begränsad och innebär en liten påverkan på landskapsbilden utmed inloppet mot Stockholm.
- f) Området kommer till stora delar att ställas i ordning som ett anlagt parkområde med ytor för rekreation och kommunikation. Andelen friytor (det vill säga obebyggda områden) kommer att minska, men andelen ordnade ytor för rekreation och utevistelse (boulebanor, odlingslotter med växthus, gångstråk och mötesplatser) kommer att öka med det nya planförslaget. Om planförslaget genomförs kommer ytorna för markparkering att minska inom området.

Ny bebyggelse förläggs huvudsakligen på mark som är kuperad och inte används för rekreation eller utevistelse inom området. En del av de ytor som föreslås exploateras används idag som parkeringsyta. Det ena av de Östra husen innebär dock att en plan gräsytan försätts i området. Den värdefulla rekreationsytan vid seniorhusets södra gård bevaras och rekreationsytorna på den norra platån förflyttas något och utvecklas vidare i ett läge som bättre nyttjar vyerna ut mot skärgården. Området som ska bebyggas på den norra platån är inget naturområde tillgängligt för rekreation idag, utan utgörs av vägar, parkeringsytor, kuperade berghällar och två värdefulla ekar. Om det inte blir någon bebyggelse på den norra platån kommer vägar och parkeringar ligga kvar och berghällarna fortfarande inte vara tillgängliga för rekreation eftersom terrängen är kuperad. Resultatet av ny bebyggelse på platån är att de iordningställda ytorna för rekreation kommer att öka. Hur de iordningställda rekreationsytorna kommer att utökas och vad de förslås innehålla redovisas i gestaltningsprogrammet.

- g) Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och reservatet för Östlig förbindelse inom planområdet är fortfarande gällande. Detaljplanen måste därmed fortsättningsvis förhålla sig till detta reservat och planenheten bedömer inte att det är lämpligt att frångå detta.
- h) Planenheten anser inte att planhandlingarna är felaktiga och vilseledande. De skisser och vyer som förekommer i materialet redovisas i syfte att försöka få en ökad förståelse för hur bebyggelse och yttre miljö kan komma att gestaltas. Planenheten ser inga skäl till att samrådsprocessen måste göras om på grund av att fastighet Sicklaön 37:46 brutits ur planförslaget. Fastighetens parkeringsbehov har lösts inom detta planförslag.



- i) Planenheten hänvisar till planenhetens kommentar a) under synpunkter från inkomna från Finnbodabergets boendeförening, punkt 6.
- j) Planenheten arbetar med ständiga kvalitetsförbättringar av planprocessen.
- k) Nacka kommun äger inte fastigheterna där nya byggnader föreslås och kan därmed inte ställa tekniska krav på byggnaderna i detaljplanen.
- l) Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiktsplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer attraktiv och dyrbar. Det finns flera aspekter som talar för att det är resurseffektivt att bebygga platåen. Området är till största delen redan ianspråktaget av vägar och parkeringar, strandskyddet är upphävt, det kommer finnas en upprustad väg, utbyggt kommunalt VA och kollektivtrafik direkt i anslutning till området. Hela planområdet har planerats med tillräckligt med utrymme för rekreation och med en högre kvalitet än idag. Angående föreslagna rekreationsytor samt parkering på norra platåen hänvisas till planenhetens kommentarer c) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Planenheten är medveten om att planområdet berörs av ett flertal riksintressen, vilka beskrivs i planbeskrivningen. Planenheten bedömer inte att något av dessa riksintressen påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget och Länsstyrelsen delar denna uppfattning, se Länsstyrelsens yttrande, punkt 1.

- m) Det nya vårdboende vid Övre Varis har placerats och gestaltats i syfte att göra så litet ingrepp i den ”gröna foten” som möjligt. Av miljöredovisningen framgår att nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår. Den nya vårdbyggnaden kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenheten anser att exploateringsgraden är låg, som ett resultat av en anpassning till den känsliga miljön. Finnbodabergets boendeförenings alternativa förslag till ny bostadsbebyggelse är tilltalande. Förslaget är nu ganska likt planförslaget i omfattning och placering av bebyggelse. Flera frågor har dock inte lösats och bearbetats så som planförslaget. Se vidare planenhetens kommentarer e) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

En angöring från Finnboda skulle innehålla ett ingrepp i bergsbranten (som enligt kvalitetsprogram ska bevaras). Det skulle även innehålla påverkan på



intilliggande Finnbodaområdet och troligen inte gå att genomföra innan beslut om Österleden har fattats. Det senare beror på att ytan söder om Danvikshem (där tidsbegränsade bostäder finns) är reserverad som etableringsyta för Österleden. Boendeföreningens alternativ ger inte mindre ingrepp i miljön än planförslaget, snarare tvärtom eftersom den södra slänten med riklig vegetation och orörda branter kommer att påverkas i något högre grad.

- n) Planenheten utgår från att Länsstyrelsen i Stockholm har hanterat aktuell jävsfråga på korrekt sätt. Planenheten utgår även från att Länsstyrelsen i Uppsala har hanterat uppdraget korrekt. Länsstyrelsen i Uppsala har varit i kontakt med planenheten för att sätta sig in i ärendet. Planprocessen har följt plan- och bygglagens krav på samråd och utställning.

Arbetet initierades genom att en ansökan om planläggning kom in till kommunen den 2 november 1999 från Stiftelsen Danviks Hospital, som då var markägare för största delen av planområdet. I ansökan anges både en utbyggnad av seniorbostäder och behov av vård-/sjukhemsplatser. Politiska beslut under planprocessens gång har skett enligt kommunens regler och planprocessen har följt gällande lagstiftning. Planenheten utgår från att några oegentligheter inte förekommit under planprocessen. Korrespondens mellan exploateren och kommunen har löpande registrerats i ärendet. Eftersom dessa utgör offentliga handlingar är det öppet att ta del av dessa.

Inkomna synpunkter från boende inom området

13. **Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 26** framför att det är positivt att de tidigare föreslagna parvillorna har utgått ur planförslaget då det finns en brist på rekreationsytor inom området. Boende är kritisk till förslaget att flytta befintlig buss hållplats och vändplan. Den boende anger vidare att ingången till den långa pelargången är en naturligare centralpunkt för de boende i seniorhuset. Framför att det inte är lämpligt att de boende ska ta sig i cirka 30-40 meter i skarp lutning för att nå busshållplatsen. Framhåller vidare den förslagna hissen vid seniorhuset är onödig och att det komplicerar att ta den extra hissturen upp en våning för att komma till rätt nivå. Anser vidare att en tråkig entrémiljö skapas i och med in – och utfart för 100 bilar. Den boende framför att den föreslagna påbyggnaden på seniorhuset med sopsortering, vänthall med mera är obehövlig. Framför att seniorhusets boende bärvar för den långa byggtiden.

Boende anger att tillfartsvägen till området är orimlig på grund av den branta lutningen på cirka 10 % och anser därför att den underjordiska passagen mellan seniorhuset och Danvikshem är nödvändig och att denna bör säkerställas med ett servitut. Boende framför att många boende i seniorhuset i sitt kontrakt fått försäkrad tillgång till service, bibliotek med mera. Framför vidare att tillgänglighetsfrågan måste lösas och föreslår att detta kan göras med exempelvis en väg söder om Danvikshem, en bergbana eller hissar. Framför att buss 469 bara går en gång i timmen på vardagar och inte alls på helgdagar och önskar att turtrafiken ökas.



Föreslår att tillkommande garage förläggs i de husens suterrängplan för att undvika att befintlig vändplan måste flyttas för att få plats med ett stort garage på platsen samt att huvudentrén till seniorhuset kan ligga kvar i sitt läge. Presenterar vidare ett alternativt förslag till tillkommande bebyggelse som i grova huvuddrag består utav två sexvåningshus söder om seniorhuset samt en slinga med fyra stycken punkthus som sträcker sig sydöst om seniorhuset. Anger att förslaget är fördelaktigt då det i avsevärt mindre utsträckning inkräktar på seniorhusets utsikt och ger begränsad skugga. Anser vidare att det alternativa förslaget skapar en bättre trafiksituasjon. Föreslår vidare att ytan ovanför befintligt garage utformas som en lättillgänglig uteplats och att en hiss placeras söder om seniorhuset för att anknyta till lägre marknivåer och Finnbona. Bifogar ritningar över alternativt förslag.

Planenhetens kommentarer: De iordningsställda ytorna för rekreation inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbonabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, angående norra platån.

Att vändplanen och busshållplats förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet, bedöms i förhållande till idag, inte innehära någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag ur tillgänglighetssynpunkt. Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till byggnaden. Byggnaden ska anpassas till befintligt seniorhus. In- och utfart till garage föreslås cirka 13 meter från seniorhusets fasad. Placering av garagens in- och utfart nära Östra Finnbonavägen är fördelaktig då bilarna inte behöver köra in i området. Angående byggtiden hänvisas till planenhetens kommentarer d) på Finnbonabergets boendeförenings skrivelse.

Boende i seniorhuset har fortsättningsvis tillträde till Danvikshems faciliteter (tandläkare, bibliotek, matsal med mera) under vanliga kontorstider. Planenheten hänvisar vidare till planenhetens kommentar a) under synpunkter inkomna från Finnbonabergets boendeförening angående tillgänglighetsfrågan. Planenheten konstaterar att det presenterade alternativa förslaget överensstämmer med det förslag som presenterats av Finnbonabergets boendeförening och hänvisar därmed till planenhetens kommentar e) på boendeföreningens skrivelse angående det presenterade alternativa förslaget.

14. Boende i seniorhuset, Östra Finnbonavägen 34 efterfrågar fler friytor.

Framhåller att de höga huskropparna kommer förvärra vindproblemen inom området, generera mindre sol samt ta bort utsikt från boende i seniorhuset som idag redan har lite utsikt. Framför att buss 469 inte går på kvällar eller helgdagar och att en fungerande busstrafik till området är viktig då det inte finns affärer inom området. Den boende anser inte att det bör sprängas i det idag redan sargade berget utan föreslår istället att ett garage byggs i backen under klubbhustet så att det finns in- och uppgång för gående mellan klubbhustet och seniorhuset samt de nya husen. De boende framför att detta är möjligt trots byggförbud på grund av ”Gröna foten” då det finns möjlighet att bygga med kamouflagematerial och på så sätt gömma garaget. Den boende anser inte att föreslagen placering av busshållplats är lämplig då in- och utfart från garaget samt övrig trafik stör platsen. De framför även att norra platån bör lämnas orörd som rekreationsplats samt att boulebanorna hålls



intakta. Vidare anser den boende att rondellen bör tas bort så att bussen får bättre plats samt att bussen ska vända på befintlig vändplan. Den boende är kritisk till föreslagen hiss.

Planenhetens kommentarer: De iordningsställda ytorna för rekreation inom planområdet utökas om planförslaget genomförs. Se vidare planenhetens kommentarer f) på Nacka miljövårdsråds skrivelse, punkt 12, angående rekreationsytor inom planområdet.

Detaljplanering handlar om att göra avvägningar mellan olika intressen. Här väger intresset av att kunna erbjuda fler seniorer en bostad tyngre än att några fastighetsägare får en viss försämring i form av förändrad utsikt och solljusförhållanden. På grund av den södervända gården är grundförutsättningen dock mycket goda för seniorhuset när det gäller solljusförhållanden. Solstudien redovisas i gestaltningsprogrammet hörande till planhandlingarna. På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubben föreslås vindskyddande åtgärder i form av bevarande av vegetation samt planteringar av ny vegetation. Andra lösningar till skydd mot vinden föreslås även prövas i syfte att minska vindhastigheterna mellan flerbostadshusen söder om klubben.

Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Parkering för bil” i antagandehandlingarna. Vidare hänvisas till planenhetens kommentarer a) på Finnbodabergets boendeförenings inkomna skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighet. Planenheten anser inte att det är lämpligt att flytta föreslaget garage till backen under klubben, då detta skulle innebära stora ingrep och sprängningar i den kuperade terrängen, vilket skulle leda till stor påverkan på ”gröna foten”. Se vidare planenhetens kommentar på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, b) angående sprängningar i berggrunden e) angående det presenterade alternativa förslaget samt kommentar c) angående norra platån.

15. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 34 anser det vara opraktiskt att flytta busshållplatsen till garageutfartens vändplan och anser detta vara trafikfarligt då 90 bilplatser föreslås i garaget. Den boende anser vidare att flytten av busshållplatsen blir otroligt obekvämt för seniorhusets åldersgrupp och anger att många boende är beroende av buss 469 för handel och service. Framför att dagens lösning fungerar bra och att det inte är önskvärt att köa vid föreslagen utomhushiss och ta sig med matkassar uppför backen till föreslagen busshållplats.

Planenhetens kommentarer: Att vändplanen och busshållplatsen förflyttas cirka 20 meter för att få en bättre ”möblering” av det offentliga rummet bedöms, i förhållande till idag, inte innebära någon större förändring ur tillgänglighetssynpunkt. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation mellan bilar vid in- och utfart till föreslaget garage och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen under avsnitt ”Parkering för bil” i antagandehandlingarna.

Att en hissförbindelse anordnas för att ta upp höjdskillnader i marknivåer innebär en förbättring i förhållande till idag ur tillgänglighetssynpunkt. Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till



byggnaden. Vidare hänvisas till planenhetens kommentarer a) på Finnbadabergets boendeförenings inkomna skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighet.

- 16. Två boende i seniorhuset, Östra Finnbadavägen 30, 22** ansluter sig till Finnbadabergets boendeförenings yttrande. De anser att utställningstiden varit för kort. Vidare framhåller de att tidigare hållna samråd inte omfattat så radikalt annorlunda förslag i relation till tidigare presenterade förslag och därmed anses ett nytt samråd behövas. De boende anser vidare att det nya förslaget till detaljplan samt andra aktuella förslag på västra Sicklaön får så stora effekter på de boende i området och att det behövs en förnyad analys av gällande översiktsplan samt riksintressebestämmelser. De framhåller att så stora ingrepp av översiktlig karaktär i befintligt område inom ramen för en detaljplan inte kan vara i enlighet med PBL. Framför att Danvikshem med omgivande bebyggelse och natur är en fråga av riksintresse då den utgör ett viktigt avsnitt till inramningen av farleden in till Stockholm.

De boende framför att en dialog förts med Statens Lantbruksuniversitet om anläggning av en park inom området och att de föreslagna parkeringsplatserna på norra platån tar bort dessa möjligheter. De anger även att kommunen inte kan dra sig undan ansvaret för bevarandet av ett antal ekar som enligt Länsstyrelsen är klassade som skyddsvärda. Vidare framförs att förra generationen beslutsfattare inom kommunen tydligt angav att norra platån inte skulle bebyggas utan bevaras som rekreationsyta för de boende. De anser att de föreslagna parkeringsytorna är så omfattande att området förlorar karaktären av ett högkvalitativt boende. Vidare framför de att planmyndigheter som har att bevaka översiktliga planfrågor på regional nivå bör få möjlighet att yttra sig över förslaget innan processen fortskrider. De boende tror inte att Boverket skulle acceptera den föreslagna tillkommande våningen.

Vidare framförs att den tidigare använda förbindelsegången mellan Danvikshem och seniorhuset är viktig för att seniorhusets hyresgäster ska kunna nå kollektivtrafiken på ett bekvämt sätt trots olika svårigheter på grund av funktionsnedsättningar.

Planenhetens kommentarer. Utställningen pågick i 5 veckor och planenheten bedömer denna tid vara nog för att berörda ska ha möjlighet att sätta sig in i det reviderade planförslaget. Det utställda planförslaget är mycket likt det förslag som ställdes ut under den första utställningen, men förslaget har reviderats, främst i fråga om något förändrade byggnadshöjder, förändrad användning av den norra platån samt att fastighet Sicklaön 37:46 brutits ut ur detaljplanen. På grund av dessa revideringar har planförslaget ställts ut på nytt, men revideringarna bedöms inte föranleda att ett nytt samråd behövs.

Att platåns användning har ändrats till tät stadsbebyggelse i den nya översiktsplanen 2012 är en följd av ändrade förutsättningar. Västra Sicklaön har med sitt läge nära Stockholm blivit attraktivt att utveckla med en mer stadsliknande bebyggelse. Förra generationens beslutsfattare inom kommunen förhöll sig till andra förutsättningar än de som råder idag. De förhållanden som rådde på 1990-talet, då det var möjligt att ha stora oanvända friytor i anslutning till bebyggelsen, anses inte längre resurseffektivt i takt med att marken blivit mer



attraktiv och dyrbar. Se vidare planenhetens kommentar l) på Nacka miljövårdsråds skrivelse punkt 12.

Planenheten vill upplysa om att planförslaget har tagits fram i enlighet med PBL. Planenheten är medveten om att planområdet berörs av ett flertal riksintressen, vilka beskrivs i planbeskrivningen. Planenheten bedömer inte att något av dessa riksintressen påtagligt kommer att skadas i och med planförslaget och Länsstyrelsen delar denna uppfattning, se Länsstyrelsens yttrande, punkt 1.

Det är en kommunal angelägenhet att bevaka att ekar som har ett naturvärde om möjligt bevaras. De skyddsvärda träden har beaktats i planförslaget och värdefulla ekar bevaras och skyddas i planförslaget. Kommunen kommer även att belägga dessa träd med vite i tillhörande exploateringsavtal. Ett sådant skydd saknas idag men blir gällande om detaljplanen vinner laga kraft. Angående de föreslagna parkeringsplatserna på platån, se vidare planenhetens kommentarer c) på Finnbadabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Planenheten vill upplysa om att Boverket inte fungerar som remissinsats i planärenden. Länsstyrelsen har dock tagit del av planförslaget och de bedömer inte att den tillkommande våningen på de föreslagna husen påtagligt skadar något riksintresse.

Angående den tidigare använda förbindelsegången mellan Danvikshem och seniorhuset, se planenhetens kommentarer a) på Finnbadabergets boendeförenings skrivelse, punkt 6.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

17. **Två boende, Primusgatan 108, Stockholm** är kritiska till att det saknas redovisning av hur de boende grående ska kunna ta sig till och från boendeområdet. De anser kontakt med buss 53 vara en absolut nödvändighet och anger att situationen blir problematisk då stiftelsen Danvikshem ämnar att stänga av de tidigare gångvägarna. De anser att termen ”gammal hävd” bör kunna användas för att även i fortsättningen promenera över Danvikshem gång- och körvägar. De frågar även var och hur en trafik- och halsläker gångväg planeras för den avsedda åldersgruppen. De frågar hur bevakning av tillgänglighetsfrågor samt äldre och handikappades möjligheter att leva i en säker boendemiljö redovisas inom kommunen och framför att det bör redovisas hur hänsyn tas till att de flesta boende inom planområdet är pensionärer. De framför att det är att inskränka på de boendes livskvalitet att under flera år bo på en byggarbetsplats. Vidare föreslår de att den biltransportväg som går inne på Danvikshem fram till seniorboendet görs om och att HSB och den nya bostadsrättsföreningen får tillgång till att nyttja den för gångtrafik, med en säkerställd delad körbana och gångväg på cirka 0,7 meter. De föreslår även någon form av gångbro och hiss ner på söderslutningen vid Vilans skola, för att boende mer tillgängligt ska kunna ta sig till buss 53.

Planenhetens kommentar. Syftet med detaljplanen är att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre. Utomiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närekreationsytor, parkering, kommunikationsstråk



och busshållplats inom området. Markluttingar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram. Kommunikationsstråk till den lägre nivån ska utformas, så långt det är möjligt, med hänsyn tagen till att boende själva ska kunna ta sig till andra delområden på ett säkert sätt. Föreslagna vårdboenden och lägenheter i flerbostadshus utformas i enlighet med handikappkrav.

Planenheten anser inte att det är lämpligt att tillskapa ett servitut över Danvikshems fastighet ur trygghets- eller säkerhetssynpunkt. Se vidare planenhetens kommentar a) på Finnbadbergets boendeförenings skrivelse, punkt 6, angående tillgänglighetsfrågan samt kommentar d) angående störningar under byggtiden. En hiss ner på söderslutningen vid Vilans förskola skulle vara utmanande på grund av de topografiska förhållandena samt innebära stora ingrepp i naturmarken som innehåller vegetation med höga naturvärden och är av stor vikt för landskapsbilden.

18. Boende Östra Finnbadavägen 15 framför att det är en stor sorg att Övre Varis finns kvar i planförslaget då den föreslagna byggnaden kommer att minska det monumentala intrycket av Danvikshem. Den boende framför att det alternativa läget för tillkommande vårdbyggnad tar bäst hänsyn till kulturmiljön. Den boende framför vidare att föreslagna Övre Varis placering i kurvan så nära den allt hårdare trafikerade vägen kommer att innebära en stor nackdel för de boende i form av trafikbuller och avgaser. Den boende vävdar att förslaget stryks ur planen och hänvisar till Brf Hamninloppets skrivelse.

Planenhetens kommentar. Det har varit ett önskemål från Stiftelsen Danvikshem att pröva ett nytt gruppboende vid Övre Varis med cirka 30 vårdplatser, för att få en väl fungerande enhet. Danvikshem anser att de behöver ytterligare en utbyggnadsreserv av ungefär samma omfattning, varför två platser för gruppboende har planerats.

En gestalningsgrupp bestående av representanter från kommunen och exploateren fick under 2010 i uppdrag att arbeta med gestaltningen av det nya gruppboendet vid Övre Varis. I arbetet ingick att pröva byggnadens placering i olika lägen, likaså byggnadens höjd och olika utformning. Gestalningsgruppen presenterade slutligen en lösning med en uppbruten byggnad i tre delar. Byggnaden hade då ”pressats ner” i terrängen framför befintlig bergknalle. Förslaget innebär att bergknallen söder om gruppboendet kan bevaras och att byggnaden inte blir alltför framträdande från sjösidan. Valet av fasadmateriel i mörkt tegel och glas innebär att byggnaden ansluter på ett diskret sätt till Danvikshems huvudbyggnad och terrasserade murar i landskapet. Projektgruppen anser att gestaltningen är väl bearbetad och har stora kvaliteter med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Vad gäller trafikbullret så uppnås rekommenderade riktvärden för trafikbuller för det halvrunda huset idag, eftersom det ligger på tillräckligt avstånd från vägen. Idag passerar cirka 500 fordon per dygn på Östra Finnbadavägen. Med den nya bebyggelsen beräknas trafiken öka med uppskattningsvis cirka 280 fordon per dygn. Enligt kommunens miljöenhet kommer det troligen inte innebära någon hörbar skillnad på trafikbullret.

Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

19. Luftfartsverket upplyser om att de aktuella fastigheterna ligger inom skyddsområdet för en av luftfartsverkets radaranläggningar. I skyddsområdet råder



begränsningar i byggnadshöjd. Givet att den högsta punkten på byggnaderna inte överskrider 95 meter över havet har luftfartsverket inget att erinra mot detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att det aktuella fastigheterna ligger inom ett av luftfartsverkets skyddsområden. Den högsta punkten på föreslagen tillkommande bebyggelse överskrider inte 95 meter över havet.

20. Boende i seniorhuset, Östra Finnbodavägen 26 har inkommit med ett utvecklat yttrande av tidigare inkommen skrivelse, punkt 13. Boende presenterar ytterligare ett alternativt förslag till bebyggelse. I det alternativa förslaget kopplas fyra av husen som en slinga sydost om seniorhuset. Vidare förläggs två hus i nord-sydlig riktning söder om seniorhuset, belägna så att seniorhusets gavel ligger fri. Den boende bedömer att 0,5 parkeringsplatser per lägenhet är rimligt, förutsatt att bussens tidschema ändras. Garage föreslås förläggas under de tillkommande husen. Vidare föreslås befintlig vändplan ligga kvar och ytan ovan befintligt garage föreslås användas som en uteplats. Ingen tillbyggnad för hiss föreslås i det alternativa förslaget.

Planenhetens kommentar. Planenheten vill upplysa om att kommunen inte råder över bussarnas turtäthet. Landstingets Trafikförvaltning har dock tidigare framfört att turtätheten kan komma att utökas för bussen som trafikerar Östra Finnbodavägen i och med att planförslaget genomförts och planenheten ställer sig positiva till detta. Kommunen har bedömt parkeringsbehovet för nya flerbostadshus till 0,8 bilplatser/lägenhet. Planenheten konstaterar att det presenterade alternativa förslaget är likt det förslag som den boende framfört i tidigare inkommen skrivelse, men att detta förslag förtydligats och utvecklats. Planenheten hänvisar till tidigare kommentarer på den boendes skrivelse, punkt 13, samt planenhetens kommentar e) på Finnbodabergets boendeförenings skrivelse angående det presenterade alternativa förslaget.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Det beteckning saknas gäller bestämmelser som hela platsen.

GRÄNSTECKNINGAR

Plattnr: Bestämmelsens nummer

Användningsplans nummer

Egenskapsgrupp

Lokalgata: Gata för lokaltrafik

Kvartersmark

Bostäder

Vard. Värbolene

Samlingstak, bad, motion mm.

Teknisk anläggning, högsta byggnadshöjd 3 meter

Parkering

Skola och förskola

UFTÖRFNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

UFTÖRFNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,00

Forskriven höjd över nollplanell (RH00)

UTNYTTJANDEGRAD

e1

Största bredd för flerbostadshus 12,0 meter, undanlägg balkonger i mittparti

BEGÄRANDE AV MARKENS BEBYGGANDE

g

Mark der byggnader och plank inte f5s uppföras

Marken får endast nybyggas med uthus men högsta byggnadshöjd 3 meter

Marken ska byggas över med kombinerad bänkning

Marken får byggas under med förtondelsgång

Marken ska vara tillgänglig för generellsamhällsläggning för kommunikation, parkering

och/eller rekreation, se genombrottbeskrivning stän 6

Marken ska vara tillgänglig för passage med en fri höjd på minst 2,5 meter

tunnel

Marken ska vara tillgänglig för teknik tillförsjöng, tunnel innan plattanet,

se karta del 2 för lämplig schaktläggning mä

MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och parkering

*0,00

Forskriven höjd över nollplanell (RH00)

T1

Mark och torplikt strax ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fallas med

villkor om att efterplantering sker

T2

Trädet ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fallas med villkor om att

återplantering sker

f3

Förster får inte finnas och fengen ska vara mark

f4

Förster i mark tegel och glaspartier.

f5

Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

Parkering ska finnas

lek

Parkering ska finnas

parkering

UFTÖRFNING

Höjsta totaltjöd i meter över nollplanell undanlägg skorstenar

UTSENDEN

Ny eller ändrad bebyggelse, anläggning och yttre miljö ska följa intentionerna i gestaltningsprogram

f1 - f3

Ny bebyggelse ska utformas i enighet med utformningsreglerna i gestaltningsprogram

f4

samma som på planen och anläggning i r-bestämmelse i ruta

f5

Förster ska finnas och fengen ska vara mark

Förster i mark tegel och glaspartier.

VÄRDUFILLIA BYGGSÄDER OCH DRÖDEN

Dagvatten ska området återställas till dess ursprungliga tillstånd.

b1

Byggnader ska grundläggas så att riktarde för byggjulter ej överskrids vid

framtida byggnad av traktkumel, se miljöredovisning sidan 10. Flerbostadsus

utförs med brantskär trapthus Tr2.

Tilkommade bakkong får inte anordnas

KULTURHISTORISK

Hela området ingår i en särskilt värdefull helhetssyn av riksintresse för kulturmiljöarna som

innehåller fornlämningar, fornkunskapsmaterial, vegetalier, byggnader, murar,

parker, min. urgor, ala, hissansvar, värdefulla delar av landskapsbilderna som ska bevaras och

värdefullheterna inte anläggningar och ny bebyggelse tillkommer.

SKYDDSFÖRSTÄMMELSER

q1

Kulturmiljöns värdeutvärdering byggnad som inte är rivs. Exemplet är inte förvaras

inomhus, är inte förvaras.

q2

Kulturmiljöns värdeutvärdering byggnad som inte är rivs samt inte förvaras. Begränsade ingrep kan tillåtas om

bebisningsutveckelser av nur och huvudbyggnad kvarstår. Om nyproduktion krävs p.g.a

skräck eller liknande, skall terrassernas arkitektoniska uttryck, murings teknik och

stenehandtering beaktas.

VÄRSAMHETSBESTÄMMELSER

Vid utvändigt underhåll skall åtgärter beträffande utseende, material, färgsättning och

tyxtyp för byggnads ritkonstnär. Denna bestämmelse gäller även för kyrkorummens

interior, inom Danvikstilen.

STÖRNEMSSKYDD

m1

Byggnaderna ska utformas så att traktbullenrön inomhus i hörningstr. ej överstiger

30 cm och ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivå från

tunnlar och busstrål inomhus i hörningstr. ej överstiger 60 dB(A) maximal ljudnivå

Genomförelsen sätter 10 g- efter del 2 för lokaltrafik

Utkrädd lovplikt

hömt om åtta betecknat med i krävs markov för fallning av träd med en sländameter

av 0,15 meter och släne halv 13 meter över mark

För byggnader med q krävs byggred för omrägning av fasad belysning

av takmaterial, dörren, fönster och andra fasaddetaljer. För underhåll och ändring av kyrkorummets

interior, inom Danvikstilen krävs byggred.

ILUSTRATIONER

Illustrationslinje

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Det beteckning saknas gäller bestämmelser som hela platsen.

GRÄNSTECKNINGAR

Plattnr: Bestämmelsens nummer

Användningsplans nummer

Egenskapsgrupp

Lokalgata: Gata för lokaltrafik

Kvartersmark

Bostäder

Vard. Värbolene

Samlingstak, bad, motion mm.

Teknisk anläggning, högsta byggnadshöjd 3 meter

Parkering

Skola och förskola

UFTÖRFNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

UFTÖRFNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,00

Forskriven höjd över nollplanell (RH00)

UTNYTTJANDEGRAD

e1

Största bredd för flerbostadshus 12,0 meter, undanlägg balkonger i mittparti

BEGÄRANDE AV MARKENS BEBYGGANDE

g

Mark der byggnader och plank inte f5s uppföras

Marken får endast nybyggas med uthus men högsta byggnadshöjd 3 meter

Marken ska byggas över med kombinerad bänkning

Marken får byggas under med förtondelsgång

Marken ska vara tillgänglig för generellsamhällsläggning för kommunikation, parkering

och/eller rekreation, se genombrottbeskrivning stän 6

Marken ska vara tillgänglig för passage med en fri höjd på minst 2,5 meter

tunnel

Marken ska vara tillgänglig för teknik tillförsjöng, tunnel innan plattanet,

se karta del 2 för lämplig schaktläggning mä

MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och parkering

*0,00

Forskriven höjd över nollplanell (RH00)

T1

Mark och torplikt strax ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fallas med

villkor om att efterplantering sker

T2

Trädet ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fallas med villkor om att

återplantering sker

f3

Förster får inte finnas och fengen ska vara mark

f4

Förster i mark tegel och glaspartier.

f5

Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

UFTÖRFNING

Höjsta totaltjöd i meter över nollplanell undanlägg skorstenar

UTSENDEN

Ny eller ändrad bebyggelse, anläggning och yttre miljö ska följa intentionerna i gestaltningsprogram

f1 - f3

Ny bebyggelse ska utformas i enighet med utformningsreglerna i gestaltningsprogram

f4

samma som på planen och anläggning i r-bestämmelse i ruta

f5

Förster får inte finnas och nybyggelse tillkommer.

VÄRDUFILLIA BYGGSÄDER OCH DRÖDEN

Dagvatten ska området återställas till dess ursprungliga tillstånd.

b1

Byggnader ska grundläggas så att riktarde för byggjulter ej överskrids vid

framtida byggnad av traktkumel, se miljöredovisning sidan 10. Flerbostadsus

utförs med brantskär trapthus

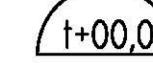
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för tunnelområde

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk försörjning i tunnel inom planområdet
 Lägsta tillåtna schaktdjup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borring eller andra ingrepp (RH00)

t+00,0

450



PLANBESKRIVNING

Ingår i Nacka stad, där tunnelbaneavtalet gäller

**Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på
västra Sicklaön, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. januari 2013, rev. mars
2015, justerad juni 2015 enligt ÄPBL (1987:10)

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekartan med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram
- Bilaga miljöredovisning – PM genomförande

PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNING

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900), vilken senare ändrats den 1 januari 2015. Enligt övergångsbestämmelserna ska bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den 2 maj 2011. Denna detaljplan påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga. På grund av att området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården är kraven högt ställda på ny bebyggelse när det gäller gestaltning och anpassning till landskapsbilden.

Vidare är syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.



När planen är genomförd har området kompletterats med cirka 110 nya lägenheter i bostäder för åldersgruppen 55+ och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Östra Finnbonavägen har rustats upp och byggts ut med kommunalt VA och gångbana. Befintligt parkeringsgarage under mark har byggts ut och ytor för kommunikation och rekreation har utvecklats och förbättrats. Värdefull kulturmiljö, naturmark och landskapsbild har skyddats och bevarats.

Detaljplanekartan utgörs av två delar. Del 1 redovisar markanvändning för bebyggelseområdet uppe på berget och naturen utmed sluttningarna. Del 2 redovisar lägsta schaktdjup för byggnation med hänsyn till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt tunnelreservat framtida för Östlig förbindelse.

PLANDATA

Läge

Plandområdet är beläget på västra Sicklaön och omfattar Danvikshem och dess närområde. Området sträcker sig från Henriksborgs radhusbebyggelse och Gomanhuset i väster till Finnbonas nya bostadsområde i öster. I norr gränsar området mot branten ner mot vattnet och i söder gränsar området mot Vilans skola och ett område med bostäder med tidsbegränsat bygglov.

Areal

Planområdet uppgår till en areal om cirka 7,3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 37:42 omfattar den västra delen av planområdet och ägs av Stiftelsen Danviks Hospital. Sicklaön 37:77 omfattar den östra delen av planområdet och ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnbona Trädgårdar Mark AB. Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Dessutom ingår två små markområden inom planområdet, del av Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks Hospital och del av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnbona Industrilokaler H/B.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Detaljplan**

För stora delar av planområdet gäller detaljplan Dp 6, fastställd 1988. Dp 6 innehåller kulturereservat (Danvikshem och tjänstemannavillor), bostäder (seniorbostäder) och naturmark. De östligaste delarna av Sicklaön 37:77 saknar detaljplan.

Översiktsplaner

Fram till i juni 2012 har Nacka Översiksplan 2002 och fördjupad översiksplan för Sickla 1998 legat till grund för detaljplaneringen av Danvikshem, det vill säga både program- och samrådsskede. Att en ny översiksplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, har inte förändrat planarbetets inriktning.

I den kommantäckande översiksplanen från 2002 hade området runt Danvikshem markanvändningen (IÖ) institution, övrig. I den fördjupade översiksplanen från 1998 preciserades markanvändningen för två olika delområden. Dels område NR, (Naturområde, Riksintresse) för planområdets östligaste del samt branter, sluttningar och naturmark runt omkring bebyggelsen. Dels område 06.BVQR, (Område för Bostäder, Vård, område med Kulturvärde, Riksintresse) för hela det centrala området där marken är bebyggd och ianspråktagen. Enligt den fördjupade översiksplanen skulle pågående markanvändning för bostäder, seniorbostäder och sjukhem behållas. Ny bebyggelse föreslogs kunna prövas öster och söder om seniorbostäderna.

I den nya översiksplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för västra Sicklaön, där markanvändningen anges som ”tät stadsbebyggelse”. Planförslaget överensstämmer både med de äldre översiksplanerna och den nya översiksplanen.

Program för planområdet

Program för Danvikshem godkändes av kommunstyrelsen 2004-05-03. Programmet ligger till grund för planläggningen tillsammans med ”Kompletterande riktlinjer för detaljplan för

Danvikshem". Enligt de kompletterande riktlinjerna ska gestaltningen av ny bebyggelse vara utgångspunkt för exploateringsgraden.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår som en del i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är:

”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum, de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Bebyggelse som visar hur områdena närmast Stockholm från 1500-talet tagits i anspråk för sociala inrättningar och industriella anläggningar och från tiden kring sekelskiftet 1900 exploaterats för stora villor för permanentboende, Danvikens hospital och Danvikshem. Lämningar efter tidiga industrialanläggningar utanför Danvikstull och 1800-talets storskaliga industrier vid bland annat Augustendal, Finnbona och Kvarnholmen med sammanhörande hamnanläggningar, bostäder och annan bebyggelse.”

Riksintresse för kust och skärgård

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen och friluftslivets intressen.

Riksintresse för farled

Planområdet omfattas av riksintresse för farled. Farleden för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av denna.

Riksintresse för kommunikation/Österleden

Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att förbinda Södra och Norra Länken. I Nacka översiktsplan finns ett reservat för Östlig förbindelse inom Danvikshem, dock inga antagna detaljplaner. Det innebär att området kan komma att beröras av en ny vägtrafiktunnel alternativt även kollektivtrafiktunnel genom berget i framtiden.

Enligt Trafikverket kan störningar under byggtiden av en eventuell trafikled pågå under många år och är framför allt av tre slag; störningar från framdrivning av tunnel genom berget, störningar från arbete med anläggande av sänktunnlar vid strandkanten och transporter till och från området. Under 2012 påbörjade Trafikverket en åtgärdsvälstudie för att först säkerställa val av trafikslag. Trafikverkets mycket preliminära bedömning är att ett byggande av en Östlig förbindelse kan påbörjas tidigast 2020.

Nationalstadsparken

Norr om Stockholms inlopp ligger Djurgården, som ingår i Nationalstadsparken, vilken utgör ett riksintresse enligt Miljöbalken. Inom Nationalstadsparken får inte tillkommande anläggningar eller åtgärder skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden.

Strandskydd

Strandskydd gäller generellt 100 meter upp på land från stranden. Den nordöstra delen av Sicklaön 37:77 omfattas av strandskydd. För den del av planområdet som tidigare planlagts har strandskyddet upphävts. Eftersom strandskyddet har upphävts i samband med att en ny detaljplan togs fram (Dp6) sker enligt reglerna om strandskydd ingen omprövning av strandskyddet vid ny planläggning. Strandskyddet förblir upphävt.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram från 2011 beskrivs planområdet som en del av riksintresset för kulturmiljövården som ingår i farledsmiljön utmed den norra kuststräckan. Förhållningssättet i programmet är att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kommunfullmäktige antog Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999. Syftet med programmet var att formulera övergripande riktlinjer för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården som helhet samt rekommendationer för bevarande och utveckling inom delområden.

Enligt de övergripande riktlinjerna har bevarandet av grönområden och orörda bergsbranter en särskild stor betydelse för planområdet. Planområdet innehåller grönområdet ”Gröna foten” samt en krans av naturmark/bergsbranter mellan den övre och den lägre nivån. Ett bevarande av dessa områden är särskilt viktig för landskapsbilden i stort eftersom västra Sicklaön utmed kusten har tagits i anspråk för bebyggelse. Ny bebyggelse ska företrädesvis förläggas på redan tidigare ianspråktagen mark. Den nya bebyggelsen och infrastruktur ska ges en måttfull, mänsklig skala och omsorgsfull detaljutformning.

Bland rekommendationerna för delområden är det väsentligt att beakta sjukhemmets speciella ställning. Enligt rekommendationen ska Danvikshems dominans i landskapet bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten ska tillåtas.

Danvikslösen

Ett omfattande projekt, benämnt Danvikslösen, har diskuterats gemensamt mellan Stockholms stad och Nacka kommun sedan flera år tillbaka. Syftet med projektet är en utbyggnad av infrastruktur och bebyggelse kring Henriksdals trafikplats.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets bebyggelse och användning

Området kring Danvikshem har tidigare varit bebyggt, bland annat för arbetare vid Finnbona varv. Av den bebyggelsen återstår idag endast tre tjänstemannavillor vilka används som bostäder idag.

Området domineras idag av Danvikshems sjukhem, en tegelbyggnad i nationalromantisk stil uppförd 1915 och tillbyggd 1935. Inom Danvikshem finns idag totalt cirka 200 sjukhemsplatser, uppdelade på korttidsboenden, gruppboenden och mer vårdkrävande platser. Inom byggnaden, i markplan i anslutning till borggården, finns ett kyrkorum som byggdes i samband med sjukhemmets uppförande. Kyrkorummet har behållit sin tidstypiska utformning och har ett stort kulturhistoriskt och socialt värde, då den används för flera olika ändamål.

Norr om huvudbyggnaden har ett förråd för oljeförvaring uppförts under modern tid.

I slutet av 1980-talet byggdes seniorbostäderna öster om Danvikshem. Bostäderna inryms i ett bågformat flerbostadshus i åtta våningar med totalt cirka 120 lägenheter. HSB upplåter idag seniorbostäderna med hyresrätt. I samband med seniorbostädernas tillkomst byggdes även ett klubbhus mellan Danvikshem och seniorbostäderna. Klubbhuset används för bad, motion och andra aktiviteter.

Tillgängligheten till sjukhemmet och bostäderna inom de centrala delarna av området är relativt god, medan tillgängligheten till den lägre platån norr om planområdet och omgivande delområden, till exempel Finnbona, är sämre på grund av de stora höjdskillnaderna.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden har spelat en stor roll vid bedömningen av riksintresset för kulturmiljön. Den branta förkastningsbranten utmed vattnet, genombruten av många sprickdalar mot söder, skapar ett dramatiskt landskap som förstärkts av de storlagna byggnader, främst för industri och vård, som uppförts på bergen och utmed vattnet. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen utgör tillsammans med den äldre karaktäristiska bebyggelsen de grundläggande landskapselementen.

Ett mycket stort kulturhistoriskt värde har den slottslikas tegelbyggnaden Danvikshem med sina omgivande murar och parklandskap samt de tre tjänstemannavillorna med sin närmiljö.

I gällande detaljplan har dessa områden haft användningen Q, Kulturreservat, i kombination med B, Bostäder. Stora Q användes tidigare för att markera ett mycket högt kulturvärde där användningen måste anpassas helt till detta värde. I kombination med B ger detta inte tillräcklig tydliga regler om vilken användning som ska vara över- respektive

underordnad. Det ger inte heller tillräckliga anvisningar när förändringar av användningen föreslås.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en hög bergsplåt med branta sluttningar och stup på dess sidor. Områdets högsta punkt är belägen 35 meter över havet. Berget består av gnejs och granit, i sluttningarna överlagrad med ett moräntäcke. Förhöjda halter av radon kan förekomma till exempel ovanpå sprängstensfyllningar.

Enligt berggeologiskt utlåtande (Ramböll, juni 2011) har berggrunden låg frekvens av sprickor. Inga uppspruckna zoner kunde noteras, dock kan sprickzoner uppträda parallellt med strandlinjen då denna utgör en brant mot en deformationszon belägen i Saltsjön.

I sluttningarna är vegetationen på många ställen rik på lövskog och blandskog. Branten mot söder domineras av lövträd. Det ger under vegetationsperioden ett påtagligt lummigt intryck, med tanke på det utsatta läget. Speciellt värdefullt är det sammanhängande naturområdet som ligger norr om sjukhemmet Danvikshem, den så kallade ”Gröna foten”. Grönskan nedanför Danvikshem ger den dominanta byggnaden dess nödvändiga frizon. Samtidigt utgör ”Gröna foten” det ena av två ”avbrott” i bebyggelsen längs med strandpromenaden mellan Saltsjöqvarn och Kvarnholmen. Den framtida strandparken utmed vattnet ingår dock inte i planområdet.

Branten mot Finnbona i öster, består till mesta delen av stup, med mycket begränsad vegetation. Den södra branten är förhållandevis frodig med en blandning av främst ek och tall, som här kunnat växa sig stora i det gynnsamma läget. All vegetation är av stort värde, då det är svårt att etablera ny vegetation på dessa platser som har begränsat jorddjup. Uppe på platån finns några värdefulla träd (ekar).

Området är på grund av topografin extra utsatt för vind. Enligt en vindstudie (SMHI 2005-09-20) fås betydande förstärkning av vinden i jämförelse med hur det blåser på Saltsjön för samtliga studerade vindriktningar. Förstärkningen orsakas dels av topografin och dels av byggnaderna. Speciellt blåsigt är det kring klubbhuset vilket orsakas av det närliggande sjukhemmet och den bågformade byggnaden, som styr in vinden emellan sig.

Service

Området innehåller ingen kommersiell eller social service förutom den som finns inom Danvikshems sjukhem. Inom sjukhemmet finns centralkök, tandläkare, läkarmottagning, präst, kyrka, kurator, bankservice, hår och fotvård, bibliotek, café och närbutik.

Närmaste skola är Vilans skola sydväst om Danvikshem (endast en smal remsa av skolområdet ligger inom planområdet). Närbutik finns på Henriksdalsberget. Förskola och restaurang finns i angränsande Finnbonaområdet.

Lek och rekreation

Ordnade platser för lek saknas i området. Dock leker en del barn från Vilans skola i slänten mellan Danvikshem och skolan.

Ytor för närekrektion finns i anslutning till sjukhemmet och bostäderna i form av sittplatser och park-/trädgårdsanläggningar. Södervända gårdar ger sol och skydd för vind. En gemensam rekreationsyta utgör delar av platån norr om seniorbostäderna. Här spelas boule och de boende kan träffas för olika aktiviteter i anslutning till en paviljong och utsiktsplats.

De boende använder även den närmaste omgivningen för promenader. För längre promenader kan de stora höjdskillnaderna utgöra ett hinder. På vissa ställen behöver gångförbindelserna rustas upp. Norr om planområdet är en strandpromenad utbyggd.

Gator och trafik

Planområdet angörs med fordonstrafik från två håll. Till sjukhemmet sker angöring direkt från Danvikshemsvägen via Kvarnholmsvägen. Fordonstrafik till områdets östra delar, till seniorbostäderna och tjänstemannavillorna, sker från Östra Finnbonavägen via Danvikshemsvägen. Östra Finnbonavägen ligger inom planområdet och är en allmän lokalgata som avslutas med en vändslinga. Belagd vägbredd varierar mellan 5 och 6 meter och gatan saknar gångbana. Från korsningen med Danvikshemsvägen, längst i väster, inleds Östra Finnbonavägen med en snäv kurva (horisontalradie cirka 10 meter). Gatan har två branta backar med en största lutning på 10-12 %.

SL:s busslinje 469 som trafikerar sträckan Nacka sjukhus – Finnberget via Nacka Forum har en busshållplats i anslutning till vändslingan på Östra Finnbonavägen. Intill korsningen Danvikshemsvägen/Östra Finnbonavägen finns hållplatser som trafikeras av busslinje 53 (Roslagstull – Henriksdalsberget) och 469 (Nacka sjukhus – Finnberget).

Angränsande planområdet Finnbona Hamn trafikeras med pendelbåtstrafik, den så kallade Sjövägen. Sjövägen trafikerar Nacka-Lidingö-Nybroplan.

Parkering

I områdets västra del finns personal- och besöksparkering i anslutning till sjukhemmet, totalt 58 bilplatser. I områdets östra del finns ett parkeringsgarage med 21 platser intill seniorbostadshuset samt 52 platser i form av markparkering. 2006 tillkom även 10 parkeringsplatser ovanpå befintligt garage. De tre tjänstemannavillorna har markparkering i anslutning till villorna. Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 norr om planområdet har en tillfällig parkering inom fastigheten Sicklaön 37:77. Parkeringen som rymmer cirka 30 bilplatser upphör dock att gälla i samband med att en ny detaljplan tas fram. Det är på grund av det stora behovet av besöksparkering och topografin som parkering inte rymms inom kontorsfastigheten.

Vatten- och spillvatten

Anslutningspunkt till det kommunala dricksvattennätet finns i områdets västra del, vid infarten till Danvikshem. Från anslutningspunkten leder en privat ledning vattnet vidare till Danvikshems sjukhem. Via klubbhuset går vattenledningen vidare till seniorbostäderna. Tjänstemannavillorna är anslutna till seniorbostädernas vattenförsörjning med en mindre ledning. Brandposter finns i anslutning till sjukhemmet och seniorbostäderna.

Anslutningspunkt till det kommunala spillovattennätet finns också i områdets västra del, intill infarten till Danvikshem. Från seniorbostäderna leds spillovattnet på den södra sidan av Östra Finngebodavägen till en pumpstation, P1. Från pumpstationen leds en tryckledning upp till en anslutningsbrunn direkt väster om klubbhuset. Huvudledningen för spillovattnet leder från klubbhuset via Danvikshems tekniska kontor vidare till kommunens anslutningspunkt. De tre tjänstemannavillorna avvattnas med en spillovattenledning som leds via en mindre pumpstation, P2, vidare till pumpstation P1.

Dagvatten

Danvikshems sjukhem har ett eget ledningsnät för dagvatten. Ledningsnätet mynnar i en dagvattenledning i höjd med tvätteriet. Dagvattenledningen korsar sedan Östra Finngebodavägen och leder till recipienten Saltsjön. Ledningens skick är inte känd. Den norra delen av seniorbostäderna och en liten del av den asfalterade vägutan avvattnas genom en dagvattenledning som löper parallellt med Östra Finngebodavägen vid den södra vägkanten. Den mynnar i ovan nämnda dagvattenledning som leder ut i recipienten. Östra Finngebodavägen och de asfalterade vägutorna i övrigt avvattnas i stort sett över ett befintligt dike på den södra sidan om vägen. Dagvattnet från diket leds ner till Saltsjön.

Takvattnet från den södra sidan av seniorbostäderna leds till stenkistor i mark. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor, mindre asfalterade ytor, grusplaner och gångvägsytor avvattnas efter hur den lokala topografin ser ut och infiltreras i den omedelbart omgivande naturliga ytan.

Värme

Huvuddelen av området försörjs idag med fjärrvärme från Fortum.

El, tele

Befintlig transformator vid Östra Finngebodavägen finns öster om tjänstemannavillorna, men kommer att flyttas. Befintlig transformator finns även strax utanför området vid korsningen Östra Finngebodavägen/Danvikshemsvägen. Transformatorns effekt är belastad till cirka 50 %. Explotören bör uppmärksamma att det finns ett internt ledningsnät för el inom och i anslutning till Danvikshem. Det finns bland annat elledningar som förbinder sjukhemmet Danvikshem med det gamla ”snickeriet” vid stranden. Ledningarna korsar platsen för ett vårdboende vid Övre Varis och Östa Finngebodavägen, vilket måste beaktas vid byggande.

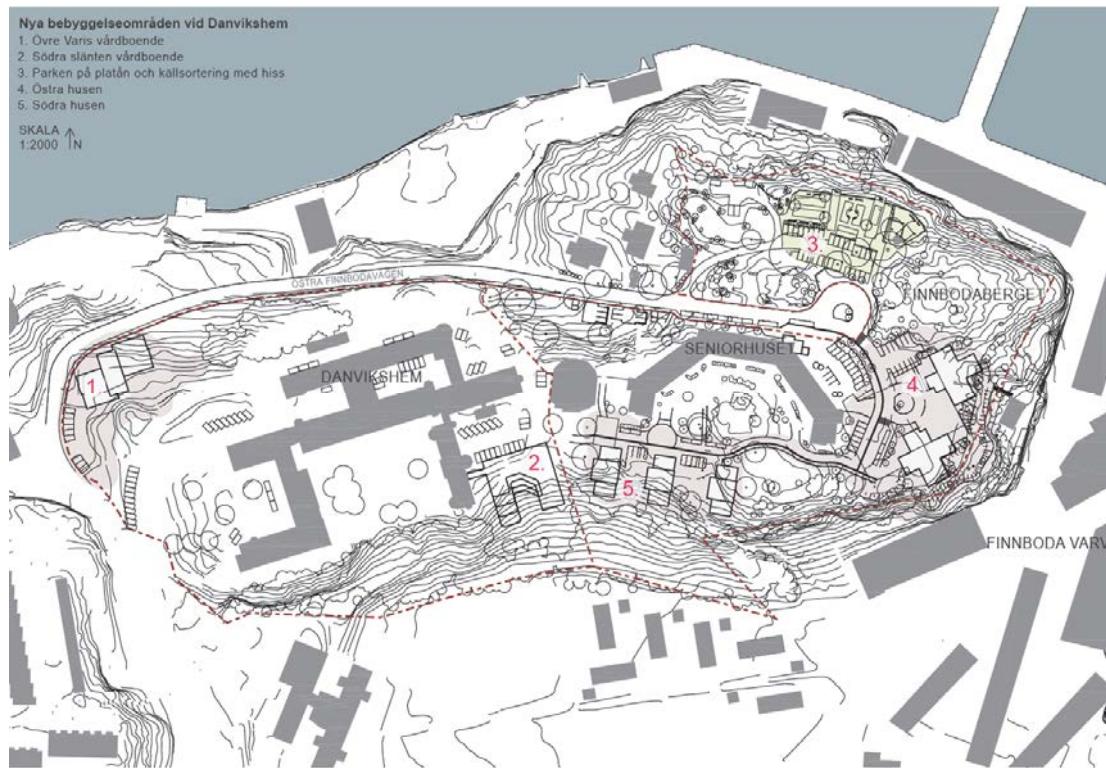
I det befintliga sjukhemmet finns det ett telestativ (fördelningsplats) med cirka 50 lediga par. Kapaciteten är dock inte tillräcklig för den nya bebyggelsen på Finnbodaberget. Ledningar för tele/data för Övre Varis kan anslutas till ett kopplingsskåp i korsningen Östra Finnbodavägen/Danvikshemsvägen.

Avfall

Sjukhemmet Danvikshem sorterar sina sopor i hushållsavfall, matfett, papper, metall- och plastförpackningar, el- och riskavfall, grovsopor och byggavfall. All sophantering från Danvikshem går i princip ut utanför byggnaden längst till väster i den del av Danvikshem som ligger närmast vattnet.

Seniorbostäderna har källsortering och är utrustade med sopsug för hushållssopor.

PLANFÖRSLAGET



Stadsbild

Planområdet ska innehålla både mark för allmänt ändamål, så kallad allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, så kallad kvartersmark. Huvuddelen av planområdet ska dock utgöras av kvartersmark. Det är bara Östra Finnbodavägen som kommer utgöra allmän platsmark.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp, förbättras och byggas ut med en ny gångbana. Befintlig bussvärdplan flyttas cirka 20 meter mot nordöst.

Inom kvartersmark, nordväst om sjukhemmet Danvikshem, byggs ett gruppboende vid **Övre Varis** med cirka 30 vårdplatser. En framtida utbyggnadsreserv om ytterligare cirka 30 vårdplatser placeras i anslutning till Danvikshems sydöstra flygel i den **Södra slänten**. Det byggs cirka 48 nya lägenheter i de **Östra husen** och cirka 69 nya lägenheter i de **Södra husen**. De Östra husen och Södra husen utgör flerbostadshus för åldergruppen 55+. Vidare tillkommer en ny byggnad intill seniorhuset med källsortering och hiss i anslutning till busshållplatsen.

Det befintliga sjukhemmet Danvikshem bekräftas som ett vårdboende. Befintliga tre tjänstemannavillor bekräftas som bostäder.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen - tegelbyggnaden, de tre tjänstemannavillorna samt omgivande park-/naturlandskap ska bevaras som en värdefull kulturhistorisk helhetsmiljö. I syfte att slå vakt om dessa värden har en generell bestämmelse angivits på plankartan. Den generella bestämmelsen innebär att hela kulturmiljön och landskapsbilden med alla ingående elementen - förkastningsbranter, vegetation, byggnader, murar, parker, och andra anordningar inte får förvanskas när ny bebyggelse tillkommer.

Mark och vegetation

Mark och vegetation längs sluttningarna mellan den övre och lägre nivån ska bevaras då den är mycket värdefull för landskapsbilden. Sådana områden skyddas genom en n1-bestämmelse på plankartan. Det innebär att träd inte får tas ner inom dessa områden, undantaget riskträd om överenskommelse om återplantering sker. Vidare ska värdefulla berghällar bevaras, det vill säga att till exempel sprängning inte får ske. Likaså är strävan att marken inte privatiseras med anläggningar utan att vegetationen, berget och förkastningsbranten ska vara framträdande.

Befintlig vegetation och befintliga träd uppe på Finnbonaberget ska också bevaras i möjligaste mån när ny bebyggelse tillkommer, gärna tätt intill de föreslagna husens fasader och mellan gårdar där det är möjligt. Särskilt värdefulla träd (ofta stora ekar) har markerats med en n2-bestämmelse som ger ett bevarandeskydd och krav på återplantering om skador skulle ske. För att säkra att värdefulla träd inte kommer att skadas under utbyggnadstiden kommer särskilda krav på skydd även ställas i exploateringsavtal. Under utbyggnadstiden ska värdefulla träd placeras in och efter utbyggnaden ska träden beskäras av arborist. Träden kommer även beläggas med vite. Ved från avverkade träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet.

För samtliga områden och träd markerade med n råder utökad lovplikt för trädfällning. Det innebär att marklov för trädfällning ska sökas för alla träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mätt 1,3 meter ovan mark. I gestaltningsprogrammet redovisas vilka träd som kommer fällas respektive bevaras med anledning av utbyggnaden. Hur befintlig vegetation och träd föreslås kompletteras med en mängd nya arter av träd och buskar inom de olika delområden, redovisas även i gestaltningsprogrammet.

I en ring kring tegelbyggnaden Danvikshem finns anordnade parker och terrasser avgränsade av murar i flera nivåer, mycket värdefulla för helhetsupplevelsen av den nationalromantiska byggnaden. Terrassmurarna ska bevaras och vid eventuellt underhåll eller skada ska terrassmurarnas arkitektoniska uttryck, murningsteknik och stenbehandling behållas.

På grund av de förstärkningar av vinden som uppkommer kring klubbhuset och de planerade byggnaderna direkt söder eller sydost om klubben föreslås vindskyddande åtgärder. Befintlig vegetation bör bevaras och eventuellt kompletteras norr om klubben. Söder om den nya bebyggelsen, i slutningen, är det viktigt att bevara befintlig vegetation. En läplantering i slutningen ger dock troligen liten effekt längre upp. Andra lösningar till skydd mot vinden bör därför även prövas i syfte att minska vindhastigheterna mellan flerbostadshusen söder om klubben.

För att undvika olyckor ska skyddsstängsel sättas upp i anslutning till branta stup.

Eventuell radonförekomst bör undersökas och åtgärder vidtas om det behövs.

Befintlig bebyggelse

Stiftelsen Danviks Hospital (sjukhemmet och tre tjänstemannavillor)

Sjukhemmet Danvikshem bekräftas som en byggnad främst för vård medan de tre tjänstemannavillorna behåller användningen bostäder. Byggnaderna, som är kulturhistoriskt värdefulla, har en q-bestämmelse. Bestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas samt att byggnadernas exteriörer ska bevaras. Vidare ska åtgärder vid underhåll väljas i överensstämmelse med originalutförande. För byggnader med beteckningen q råder dessutom utökat bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av dörrar, fönster och andra fasaddetaljer.

Inom sjukhemmet Danvikshem får kyrkorummets interiör inte förvanskas. Utökat bygglov krävs för underhåll och renovering av kyrkorummets interiör.

Ny bebyggelse

Övre Varis

Övre Varis bebyggs som ett komplement till sjukhemmet Danvikshems verksamhet. På platsen uppförs ett gruppboende med tre avdelningar dispernerade på tre våningar, totalt cirka 30 vårdplatser. Från översta planet leder en gångbro mot Danvikshemsvägen vidare mot sjukhemmet. Från entréplanet kan en trädgård i öster nås direkt utanför byggnaden utan nivåskillnader.

Byggnaden placeras i slutningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. De två bostadsvolymerna på sidorna får mörka fasader som är murade i tegel. Mittparti med gemensamma

funktioner, entréparti samt korridorslut har fasader i glas och mörk stål. Mittparti mot norr ska glasas in helt men samtidigt fungera som öppningsbar veranda/balkong. Tak utförs som svagt lutande pulpettak. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillåts endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram. Slutningsvåning utnyttjas för teknik- och personalutrymmen.

Danvikshem har inför den första utställningen lämnat önskemål om en inomhusförbindelse mellan huvudbyggnaden och Övre Varis. Förbindelsen ska användas för dagliga transporter av mat, förbrukningsartiklar och sopor, men även för att personal och äldre ska kunna transportera sig inomhus mellan byggnaderna. Förbindelsen ska inte ses som en förutsättning för vårdboendet utan som en möjlighet. Transporter kan även ske med bil.

Enligt detaljplanen medges därför att mark mellan huvudbyggnaden och Övre Varis får byggas under med en förbindelsegång. Förbindelsegången utformas som en kulvert från huvudbyggnadens nordvästra hörn, vidare västerut längs med gatans södra sida för att ansluta Övre Varis i höjd med planerad gångbro. Viktigt är att förbindelsegången ska vara placerad helt och hållt under mark. Det innebär att den inte heller får vara synlig i snittet mellan Övre Varis entré och bergknallen strax söder därom. Bergknallen ska bevaras och får inte sprängas sönder vid anläggandet av kulverten.

Södra slänten (Reservat för vårdboende)

I den Södra slänten, i anslutning till den sydöstra flygeln av Danvikshem, reserveras en byggrätt för eventuellt framtida behov av vårdboende. Byggrätten utformas som en terrasserad byggnad med en södervänd gård som får användas för ett gruppboende med tre-fyra avdelningar dispernerade på tre-fyra våningar, totalt cirka 30 vårdplatser.

Eftersom det kan dröja innan byggrätten tas i anspråk har byggnadens utformning inte styrts lika noggrant som annan ny bebyggelse i området. Byggnadens utformning ska dock följa intentionerna i gestaltningsprogram. Utformningsbestämmelse finns dock gällande byggnadens fasad, vilken ska utföras i mörkt tegel och med glaspartier. Vidare finns utformningsbestämmelse som innebär att ventilationsutrymmen inte får placeras på tak.

Ny byggnad intill seniorhuset för källsortering och med hiss

Vid busshållplatsen intill seniorhuset förläggs en ny byggnad som ska användas för källsortering för seniorhuset. Byggnaden innehåller även en trappa och hiss upp till den övre nivån.

Byggnaden ger möjlighet att vänta på bussen inomhus men det finns även ett väderskydd utomhus i anslutning till byggnaden. Inne i byggnaden finns entrédörrar till garaget respektive seniorhuset. Till seniorhuset ska dock endast de som bor i huset ha tillträde.

Byggnaden ska anpassas till befintligt seniorhus och den allmänna platsen med gata och busshållplats. Byggnadsvolymen redovisas i gestaltningsprogrammet.

Östra husen

På östra sidan om seniorbostadshuset, ovanpå garaget, på kanten av Finnbadaberget placeras två flerbostadshus med sammanlagt cirka 48 lägenheter för åldersgruppen 55+. Husen är utformade med en korsformad plan där de olika armarna har olika höjd, mellan fyra och sex våningar plus suterrängvåning.

Husen underordnar sig seniorbostadshuset i höjd och är anpassat till terrängens bergknallar. Planformen ger de flesta lägenheter utblickar åt tre väderstreck. De översta lägenheterna får stora terrasser och i markplan och vid suterrängvåning blir det uteplatser på mark.

En gestaltning av hög kvalitet eftersträvas då byggnaderna är tydligt exponerade mot Stockholms inlopp. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma, inte heller ventilationsutrymmen på taken. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte vit färg som är bländande. Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillåts endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Södra husen

På södra sidan om seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala flerbostadshus i sju våningar, plus suterrängvåning i söder. De tre flerfamiljshusen innehåller sammanlagt cirka 69 lägenheter för åldersgruppen 55+.

Husen placeras på den övre nivån men i anslutning till den skogbevuxna branten. De utformas som smala trespännare som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att få utblickar och ljus mellan husen. De Södra Husen föreslås få en planbestämmelse om högsta höjd i likhet med befintligt seniorhus. Därmed bör en exponering av de Södra husen bakom seniorhuset, sett från Stockholms inlopp, undvikas. Husens bredd får vara högst 12 meter, undantaget balkonger i mittparti.

Flerbostadshusen ska ha ett strikt format yttre. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i en vit färg som är bländande. Balkongfronter utförs i lackerad plåt med cirka 50 % hålarea eller glas. Räckesfronten ska täckas av balkongplattans framkant.

Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken. Husens gestaltning redovisas utförligare i text och bild i gestaltningsprogram. Genom planbestämmelse tillåts endast angivna utformningsregler enligt gestaltningsprogram.

Genomsiktliga skärmar får användas i anslutning till byggnaden för att skydda mot vind.

Byggnadsteknik

Lägsta schaktdjup vid byggande och anläggande av nya bostäder och nytt garage har angivits på detaljplanekartans del 2. Med lägsta schaktdjup avses att schaktning, sprängning, borring med mera inte får ske på lägre plus höjd än de som angivits på plankartan. Begränsningen rör två delområden. Schaktdjupet är begränsat på Finnbadaberget på grund av reservatet för framtida trafiktunnel (Östlig förbindelse)

genom berget. Schaktdjupet är även begränsat under det nya vårdboendet vid Övre Varis på grund av en befintlig dagvatten- och avloppstunneln från/till Stockholm.

Då flerbostadshusens lägenheter ut mot branterna inte nås med räddningstjänstens stegutrustning vid utrymning över balkong/fönster förses husen med brandsäkert trapphus Tr2, det vill sägas utföras enligt 5:246, BBR19. Detta innebär bland annat att trapphuset är brandtekniskt avskilt från hisshallarna och att trapphuset leder direkt ut till det fria i markplanet.

All ny bostadsbebyggelse ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån till följd av färje- eller busstrafiken inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

Byggnader som kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger riktvärdena för buller från byggarbetsplatser i samband med att trafiktunnel ska byggas, ska grundläggas på sådant sätt att riktvärdena ej kommer att överskridas. De uppgifter som finns idag om förväntade bullernivåer vid byggande av Östlig förbindelse tyder på att den största delen av den nya bebyggelsen på Fennbodaberget berörs av detta.

Ingemansson har utrett trafikbuller (rapport 2005-11-15) och buller under byggtiden med anledning av framdrivning av tunnel för Östlig förbindelse (rapport 2005-09-21, senare uppdaterad 2012-09-12) vilka redovisas mer utförligt i miljöredovisningen. Förutsättningarna på platsen bedöms inte ha förändrats i någon större utsträckning när det gäller trafikbuller inom planområdet.

Service

Någon ny byggrätt för service inom området tillkommer inte. En reglering av ett mindre markområde för skola sker dock längs med planområdets södra gräns. Området bör ingå i skolområdet för att kunna användas som gångstråk istället för att utgöras av kvartersmark för sjukhemmet.

Rekreation och utedal

Danvikshems befintliga parker och utedal i direkt anslutning till sjukhemmet ska vårdas och bevaras då de har ett stort värde för boende som inte kan ta sig så långa sträckor.

Vid det nya vårdboendet Övre Varis skapas en skyddad trädgård i direkt anslutning till byggnaden. Trädgården kan skönjas genom den glasade huvudentrén och kan upplevas från ett gemensamt uppehållsrum. I entréplanet görs trädgården helt tillgänglig i en nivå med hjälp av stödmurar i sluttningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförhållanden. Trappor ska rustas/anordnas i anslutning till stigar och upp mot Danvikshemsvägen. Stödmurar ska ges en rustik karaktär och trappor utföras i blockstensgranit.

Utemiljön i anslutning till ny bebyggelse och seniorbostadshuset på Finnvodaberget får flera platser för närekrektion, dels direkt i anslutning till bostaden, dels som gemensamma ytor i närområdet. Utemiljön byggs upp kring ett gångstråk som löper genom hela området. Längs detta stråk skapas ett pärlband av sittplatser, bersåer, boulebanor, odlingsplatser, växthus, utsiktsplatser och en lekplats arrangerade i mer eller mindre dramatiska topografiska lägen. Utemiljön planeras så att det ger möjligheter till utveckling av de aktiviteter och den natur som redan är etablerad i området, som boule, odling och festplatser.

De befintliga gångstigarna och trapporna i anslutning till Finnvodaberget kommer att rustas upp för att förbättra framkomligheten mellan befintliga och nya promenadstråk.

Gångförbindelser och trappor till de lägre nivåerna ska även rustas upp för att lättare kunna nå intilliggande rekreativområden samt strandpromenaden.

Utemiljön ska vid sidan om naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas omhand i ett ytligt ränndalssystem som löper genom den östra delen av planområdet och bidrar till att skapa karaktär. Det skapas många fina lägen för terrassodlingar, likaså fina lägen för utsiktsplatser.

I anslutning till de nya bostäderna ska stor omsorg läggas på de torg och/eller gårdar som bildas i anslutning till eller mellan husen. Ovanpå parkeringsgaraget, som blir gårdsmiljö och angöring för de östra husen ryms planteringar, cykelparkering och sittplatser med utsikt. Gårdarna mellan de södra husen ska präglas av sparad natur som mjukt övergår i de anlagda, övre delarna av gårdsområdet där gemensamma uteplatser skapas.

Ett större närekreativområde bildas norr om befintligt seniorhus på platån mot branten, där bland annat utsikten mot inloppet mot Stockholm utgör en tillgång. På platån ska befintliga boulebanor och festplatser befästas som ett gemensamt område för rekreation och olika aktiviteter såsom utkiksplatser, odlingsplatser samt en lekplats. Rekreativområdet utformas och avgränsas enligt intentionerna i gestaltningsprogram. Detta närekreativområde ska vara gemensamt för alla som bor i den östra delen av området, likaså det kommunikationsstråk som löper genom bostadsbebyggelsen. En annan plats för rekreation utgör klubbhuset med bad, motion med mera. Klubbhuset ska kunna nyttjas gemensamt av alla boende inom hela planområdet.

Tillgänglighet

Utemiljön ska utformas med mycket god tillgänglighet mellan bostäder och närekreativtyper, parkering, kommunikationsstråk och busshållplats inom området.

Ett gångstråk med godtagbara lutningar ordnas mellan busshållplats och rekreativtyper samt mellan busshållplats och befintliga och nya bebyggelsegrupper i den östra delen. Ett tillgängligt gångstråk från busshållplats till de östra och de södra husen ordnas genom en hiss som förbinder busshållplatsen med den övre nivån ovanpå garaget. Från den övre nivån leder sedan ett tillgängligt gångstråk runt seniorhuset vidare både öster – och söderut.

Marklutningar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram. Kommunikationsstråk till den lägre nivån ska utformas, så långt det är möjligt, med hänsyn tagen till att boende själva ska kunna ta sig till andra delområden på ett säkert sätt.

Vårdboenden och lägenheter i flerbostadshus utformas i enlighet med handikappkrav. Lägenheterna i flerbostadshusen utformas med hänsyn till att boendet ska vara riktat till åldersgruppen 55+. Lägenheternas utformning bör även ha en flexibilitet för att relativt enkelt kunna anpassas till ett mer vårdkravande boende om behov uppstår.

Gator och trafik

En ny infart till Övre Varis anordnas från Danvikshemsvägen.

Lokalgatan Östra Finnbonavägen byggs om och utformas som en dubbelriktad gata med en vägbredd på 6,5 meter enligt RIBUS-08 (Riktslinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik, SL:s riktslinjer). Avsteg från rekommenderade lutningar får göras i undantagsfall, dock ska lutningen inte överstiga 12 %. Att ett avsteg är tillåtet här motiveras av de topografiska förhållandena och med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

En 1,75 meters gångbana (med 0,25 meters stödremsa) anläggs utmed gatans södra sida från korsningen med Danvikshemsvägen fram till vändplan. Den allmänna gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. Den snäva kurvan, längst i väster, på Östra Finnbonavägen breddas så att radien blir cirka 30 meter.

Befintlig mur som löper längs med Östra Finnbonavägens norra sida ska byggas om för att kunna hålla upp den nya vägen. Det innebär att fastighetsgränsen för vägområdet längs med muren behöver förflyttas något norrut.

För att kunna bredda gatan och kurvan, vilket huvudsakligen sker mot söder, kommer det bli nödvändigt med sprängningar, släntanpassning eller nya murar. Ingreppen bör i möjligaste mån minimeras och utformas med hänsyn till områdets exponerade läge i landskapsbilden. Det innebär att mindre avsteg från bredden bör kunna ske där så är lämpligt.

Lokalgatan avslutas med en vändslinga för buss med en radie om 25 meter. Befintlig bussvärdplan förflyttas cirka 20 meter mot nordost. I anslutning till vändslingans södra sida, anläggs en busshållplats med väderskydd mot den nya miljöstugan. Busshållplatsens lutning blir mellan 2 och 2,5 %. Väster om busshållplatsen anordnas en angöringsyta för sopbil, vidare anläggs cirka 6 parkeringsplatser längs vägens södra sida. Parkeringarna är främst tänkta för besökare till området.

Lokalgatan förses med ny belysning i enlighet med kommunens belysningsprogram.

Lokalgatan med gångbana, bussvändplan (delvis med gångbana), angöring för sopbil och besöksparkering utgör allmän plats. Övriga gårdsvägar, gångvägar, garage och parkeringsytor utgör kvartersmark och sköts av fastighetsägarna gemensamt i området.

En ny gårdsgata anläggs med början från vändslingan för buss. Gårdsgatan ska vara cirka 3,5 meter bred och trafiken ska föras fram på de gåendes villkor. Gårdsgatan breddas med överkörningsbara ytor/torg som fungerar som mötesplatser eller angöring till bostäderna. Gårdsgatan avslutas på en vändyta vilket gör det möjligt att vända med bil. Vändytan ska detaljprojekteras för att möjliggöra för en t-vändning (backvändning) med sopbil. Vegetationen runt vändplanen bör anpassas så att god och sikt erhålls för backvändning. Gårdsgatan har även utformats för att sopbil ska kunna angöra soprummen i anslutning till flerbostadshusen. Mötesmöjligheter ska studeras i projekteringen. Längs med gårdsgatan löper ett brett promenadstråk.

Gångvägar och trappor som leder ner till kajen och mot Kvarnholmsvägen kan inte klara handikappkrav. En strävan bör dock vara att utforma dessa förbindelser med hänsyn till rörelsehindrade och att målgruppen är äldre.

Eftersom kontorshuset på Sicklaön 37:46, norr om planområdet, saknar direkt angöring från allmän gata ska vägen mellan Östra Finnbadvägen och parkeringsytan på platån norr om Östra Finnbadvägen användas som angöring. Angöringsgatan ska vara gemensam för kontorshuset och befintlig tjänstemannavilla närmast Saltsjön. Kontorslokalerna nås via en trappa från parkeringsytan.

Parkering

Parkering för bil

För befintlig verksamhet inom Danvikshems sjukhem anses nuvarande antal parkeringsplatser, 58 stycken för personal och besökare, vara tillräcklig. Det ger en parkeringsnorm på 0,3 bilplatser/vårdplats (58/188). För vårdhemmet Övre Varis och Södra slänten antas samma norm, 0,3 bilplatser/vårdplats, vilket innebär ett behov om 9 parkeringsplatser vardera vid varje vårdboende, 18 totalt (18/60). De befintliga tjänstemannavillorna har sin parkering ordnad i anslutning till villorna, minst 1 bilplats/villa.

Kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 norr om planområdet har för sin konferensverksamhet uppskattat parkeringsbehovet till 30 bilplatser, ungefär lika många som de har servitut på idag. Eftersom befintlig parkeringsyta ska användas för rekreationsytor samt vändplan behöver kontorshusets parkering ersättas. På grund av svårigheten att ordna parkering inom fastigheten har behovet begränsats till cirka 20 bilplatser, enligt kommunens använda norm 15 bilplatser/1 000 kvadratmeter kontor.

Befintligt antal parkeringsplatser för seniorbostadshuset anses tillräckligt även i framtiden, 21 bilplatser i garage och 52 bilplatser på mark, totalt 73 bilplatser. Parkeringsbehovet för

nya flerbostadshus har bedömts till 0,8 bilplatser/lägenhet, det vill säga $107 \times 0,8 = 86$ bilplatser.

Parkeringsplatser som ska finnas/anordnas är följande:

Befintlig parkering:

Sjukhemmet Danvikshem, personal och besökare	58 bilplatser
Tjänstemannavillor, 3 lägenheter	3 bilplatser
Seniorbostäder, cirka 120 lägenheter	73 bilplatser
Totalt antal befintliga parkeringsplatser	134 bilplatser

Ersättningsparkering:

Kontorshuset, personal och besökare	20 bilplatser
Totalt antal ersättningsplatser	20 bilplatser

Tillkommande behov av parkering:

Nytt vårdhem Övre Varis	9 bilplatser
Nytt vårdhem Södra slänten	9 bilplatser
Nya lägenheter i östra och södra husen, cirka 107	86 bilplatser
Totalt behov av nya parkeringsplatser	104 bilplatser

Nya parkeringsplatser tillkommer genom att befintligt garage byggs ut samt att flera mindre markparkeringar tillkommer. Vid utformningen av nya parkeringsytor och parkeringsplatser ska godtagbara standardmått användas. Områdets parkering ska utformas och avgränsas enligt intentionerna i gestaltningsprogram.

Under östra vändplanen ska befintligt garage med 21 bilplatser byggas ut med ytterligare 71 bilplatser. Infarten till garageanläggningen ligger vid vändplanen. Det bör under projekteringen utredas hur konfrontation och konflikter mellan bilar och resenärer som rör sig vid busshållplatsen kan undvikas. Garageanläggningen ska utformas så att den främjar trygghet och säkerhet. Garagen ska vara väl upplysta, indelade i mindre sektioner och ha ett enkelt och säkert låssystem. Uppgångar med hiss från garagen leder direkt upp till lägenheterna i de tre östra husen. **Det ger sammantaget cirka 92 bilplatser i garage.**

Markparkering anordnas på ett flertal platser i anslutning till ny bostadsbebyggelse. 33 parkeringsplatser föreslås anläggas på platån norr om Östra Finnbonavägen, men platserna kommer i högre grad delas upp i mindre grupper till skillnad mot dagens två större parkeringsytor. I anslutning till Östra Finnbonavägen nedanför klubbhuset möjliggörs även för anordning av cirka 7 parkeringsplatser. Totalt upplåts cirka 20 parkeringar med servitut till förmån för kontorsfastigheten Sicklaön 37:46 vid parkeringen på platån samt parkeringen i anslutning till Östra Finnbonavägen. Utöver detta anordnas cirka 14 bilplatser ovanpå infarten till garaget, cirka 22 bilplatser vid de östra husen och cirka 13 bilplatser vid de södra husen. **Det ger sammantaget cirka 89 nya bilplatser på mark i anslutning till befintliga och nya bostäder.**

Parkering för cykel

Cykelparkering bör finnas med 2 cykelplatser per lägenhet (2 per 100 BTA), varav en cykelplats per boende nära bostadens entré och en cykelplats per boende i förrådsutrymme i anslutning till bostaden. På grund av att en stor andel boende är äldre inom området kan denna cykelnorm ses som en målsättning. Det ska dock finnas minst en cykelparkering utomhus, med några stycken platser, intill varje bebyggelsegrupp. I gestaltningsprogrammet redovisas en cykelparkering utomhus vid bussvärdplan, en vid de Östra husen samt två vid de Södra husen.

För befintlig verksamhet inom Danvikshem sjukhem är antalet cykelparkeringsar idag 25. I och med att Övre Varis och vårdboende vid Södra Slänten tillkommer ska det tillkommande parkeringsbehovet för besökare och personal beaktas. Fler parkeringsplatser för cykel bör tillskapas nära sjukhemmets entré motsvarande 0,3 cykelparkeringsar/besökare.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från kommunal anslutningspunkt vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna förläggs i Östra Finnbodavägen fram till bussvärdplan.

Ny bebyggelse, Östra husen och Södra husen ansluter till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen. Seniorhuset och befintliga tjänstemannavillor som tidigare varit anslutna till Danvikshems privata ledningsnät ansluts istället direkt till kommunens nät i Östra Finnbodavägen.

Det nya vårdboendet vid Övre Varis och i Södra slänten ansluts till Danvikshems interna vatten- och spillvattensystem. Danvikshem behåller sina privata ledningar och kommunal anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid infarten till Danvikshem.

En ny pumpstation förläggs intill parkeringen i svackan på Östra Finnbodavägen nedanför klubbhuset.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingen.

Dagvatten

Målsättningen är att dagvatten i möjligast mån ska tas om hand lokalt inom kvartersmark. Del av dagvattnet inom området infiltreras via stenkistor eller direkt i grönytor. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området. Syftet med dessa är att i första hand födröja avrinningen så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. På grund av områdets topografi och att de hårdgjorda ytorna ökar vid en utbyggnad behöver dagvatten delvis ledas via dagvattenledningar till recipienten. En ny kommunal dagvattenledning ska byggas ut längs med Östra Finnbodavägens södra sida, vilken är forbunden med enskilda ledningar och ytliga ränndalar från områdets olika delar.

Parkeringsplatser med fler än 20 parkeringsplatser ska vara försedda med oljeavskiljare innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattenledning.

Värme

Uppvärmning av vårdboende vid Övre Varis och Södra slänten samt av nya flerbostadshus sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmennät.

EI

Befintlig transformatorstation på den övre platån tas bort och ersätts av en ny som förläggs öster om parkeringen i svackan längs Östra Finnbadavägen nedanför klubbhuset.

Avfall

Övre Varis får ett soprum för hushållssopor i nära anslutning till entrén. De nya flerbostadshusen får soprum för hushållssopor i anslutning entréer. Källsortering för seniorhuset kommer att finnas i en miljöstuga vid busshållplatsen. Hämtning av avfall sker genom att sopbil stannar vid lastplatsen mitt emot byggnad för miljöstuga. Hämtning av avfall ska ske vid ny byggnad för miljöstuga genom att sopbilen stannar på avsedd angöringsyta för sopbil väster om busshållplatsen. Markbeläggning bör anpassas för att underlätta rullning av kärl mellan lastplats och byggnad för miljöstuga.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås även upphävas inom Sicklaön 37:42 och 37:41 längs en smal remsa längs Östra Finnbadavägen norra vägkant där en befintlig mur fungerar som stöd för vägen. Den befintliga muren innebär att området redan är ianspråktaget.

Strandskyddet behålls i den östligaste delen av Sicklaön 37:77, i den del som saknar detaljplan och ligger inom 100 meter från stranden. Platsen utgör en av planområdets högsta punkter, en bergsklippa mot Saltsjön, som lämpar sig väl som utsiktsplats.

Miljöredovisning

Miljöredovisning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Miljöredovisningen innehåller inledningsvis en sammanfattning som beskriver planförslagets konsekvenser för miljön.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram är knutet till detaljplanen genom planbestämmelse. Enligt denna bestämmelse ska intentionerna i gestaltningsprogrammet, det vill säga beskrivningar, bilder och förslag till utformning av bebyggelse och utedmiljö följas. Genom särskild f-bestämmelse regleras den nya bebyggelsens utformning mer i detalj för Övre Varis, Södra slänten, Östra husen och Södra husen. Enligt denna bestämmelse är endast angiven utformning tillåten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgatan Östra Finnbadavägen inom planområdet. Exploatörerna ska vara huvudmän för kvartersmarken.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Utställning 2

Antagande

april-maj 2015

kvartal 4 2015

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Angela Jonasson	Planenheten
Johan Aspfors	Planenheten
Tove Mark	Planenheten
Maria Legars	Planenheten
Richard Hallman	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöenheten
Elisabeth Rosell	Park & Fritid
Per Johnsson	VA & Avfall
Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Lars Hedrén	Vägenheten
Marina Arnshaw	Bygglovenheten
Kerstin Söderberg	Lantmäterienheten

Medverkande exploaterörer

Hans-Olov Rådelöv	HSB Bostad AB
Urban Jonsson	HSB Bostad AB
Sören Backlund	Stiftelsen Danviks Hospital
Claes Wiberg	Stiftelsen Danviks Hospital

Medverkande konsulter

Jonas Björkman	Bergkrantz Arkitekter AB
Marika Lundberg	Bergkrantz Arkitekter AB
Håkan Johnsson	Topia Landskapsarkitekter AB
Olof Engdahl	Topia Landskapsarkitekter AB
Allan Jensen	Topia Landskapsarkitekter AB
Marion Porte	Topia Landskapsarkitekter AB
Hannu Rauhala	Ramböll Sverige AB
Annika Arvidsson	Ramböll Sverige AB
Lars Skåhlberg	Ramböll Sverige AB

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark
Planarkitekt

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i november 2012, rev. januari 2013,
rev. mars 2015, justerad juni 2015 enligt ÄPBL (1987:10)

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon rättsverkan utan är avsedd att fungera som vägledning till de olika genomförande-åtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyften är att skapa en trygg och säker boendemiljö med förutsättningar för olika former av boende för äldre samt lösa angörings- och parkeringsfrågor i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan inom planområdet, ny gångbana och ny bussvändslingga. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats.

Natur- och trafiknämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Stiftelsen Danviks hospital är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 (Danvikshem). Fastigheten Sicklaön 37:77 ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening (andel 18/25) och Finnbona Trädgårdar Mark AB (andel 7/25). Dessa benämns nedan som exploateren.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger exploatören. Kommunen och exploatören, eller den exploatören sätter i sitt ställe, svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Avtal

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och Stiftelsen Danviks hospital.

Upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan kommunen och exploatören. Innan ett antagande kan ske av detaljplanen ska kommunfullmäktige anta exploateringsavtalet. Avtalet reglerar parternas kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen. I detta ingår även att exploatören ska bidra till gemensamma anläggningar på Sicklaön. I avtalet regleras också frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation samt gestaltningsfrågor. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutningar samt direktiv gentemot myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Inom kommunen handläggs markfrågor av enheten för fastighetsutveckling och avtals-, exploaterings- samt övriga genomförande frågor av exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten medan nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan

Plansamråd	sep 2011-okt 2011
Utställning	april-maj 2015
Kommunfullmäktiges antagande	kvartal 4 2015
Allmänna anläggningar färdigställda	kvartal 4 2017

Utbyggnaden av bostäder kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och utbyggnaden skett av allmänna anläggningar som garanterar Östra Finnbadvägens hållbarhet.

Genomförande av park- och tekniska anläggningar

Trafikanläggningar

Gator som ska betjäna planområdet är den befintliga Kvarnholmsvägen, Danvikshemsvägen och Östra Finnbonavägen.

Östra Finnbonavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. Befintlig stödmur längs vägens norra sida ska stärkas upp av en ny, utanpåliggande, mur. En ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbonavägens södra sida fram till ny utformad vändplan. Gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. En ny bussväntslinga ska byggas ut på allmän plats.

Kommunen svarar för utbyggnad av nämnda allmänna anläggningar och efter godkänd slutbesiktning svarar kommunen såsom huvudman för drift och underhåll av dessa trafikanläggningar.

Parkanläggningar

Inom detaljplaneområdet ska det inte anläggas några parkanläggningar. Inom kvartersmark ordnas naturområden med blomsterplanteringar, trädplanteringar, klippta gräsytor, utiksplatser, boulebanor, odlingslotter, växthus, lekplats, rekreationsytor m.m. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Parkerings

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. Ca 7 parkeringsplatser ska anordnas på södra sidan av Östra Finnbonavägen för att bli allmänna parkeringsplatser.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från den kommunala anslutningspunkten som idag finns vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbonavägen fram till befintlig bussväntplan där ny tillkommande anslutningspunkt upprättas.

All ny tillkommande bebyggelse, Östra husen och Södra husen, ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbonavägen.

Vårdboendet vid Övre Varis och reservat för vårdboende ansluts till Danvikshems privata VA-nät.

En ny pumpstation förläggs jämte ny tillkommen parkeringen utmed Östra Finnbonavägen och nordväst om seniorhuset.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussväntslingan.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Fördröjningsmagasin/rening inom kvartersmark ska användas. Oljeavskiljare krävs för parkeringsplatser för mer än 20 bilar. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbonavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet, vid snickeribyggnaden söder om Östra Finnbonavägen, avses lösas genom ledningsrätt.

Uppvärmning

Det finns idag befintliga ledningar för fjärrvärme i området, den planerade bebyggelsen ska anslutas till detta. Fjärrvärmens ledningsdragning bör följa planerad vägsträckning och ledningsschakter bör samordnas med vatten och avloppsledningar.

Elförsjning

Inom området avses befintlig transformatorstation, norr om Östra Finnbonavägen och öster om tjänstemannavillorna, borttas och ersättas med en ny station söder om vägen och jämte ny tillkommen parkering utmed Östra Finnbonavägen. Denna borttagning och ersättning inklusive schakt och fyllning ska bekostas av exploatören. Likaså åvilar det exploatören att bekosta samtliga övriga flyttningar eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet.

Inom området finns även enskilda elektriska ledningar som korsar Östra Finnbonavägen, mellan Danvikshem och snickeribyggnaden. Ansvaret för dessa ledningar åvilar exploatören. Exploatören ansvarar för att dessa elledningar flyttas i god tid innan arbetena med framdragning av kommunala VA-ledningar utmed Östra Finnbonavägen påbörjas.

Exploatören svarar också för att samtliga nödvändiga avtal för ovannämnda arbeten tecknas i god tid med Nacka Energi.

Teleanläggningar

Skanova har markförlagda teleanläggningar och luftledningar inom detaljplaneområdet. Befintliga teleanläggningar ska så långt som möjligt behållas i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttnings.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering ska finnas och lösas inom respektive ny tillkommen bostadsgrupp, dvs. inom Södra husen, Östra husen samt Övre Varis som ingår i Danvikshems avfallshantering. Inom seniorhuset kommer framtida källsortering att ske via en nybyggd så kallad miljöstuga. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Exploatören ansvarar för att ovannämnda källsortering kommer till stånd.

Brandskydd

Nybyggnad av flerbostadshus, de Östra husen och de Södra husen, ska utföras med brandsäkra trapphus.

Geotekniska åtgärder

Vid byggnation måste hänsyn tas till befintligt dagvatten och avloppstunnel samt till framtidiga tunnelreservat för Östlig förbindelse. I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup.

I samband med sprängningsarbeten bör förstärkningsåtgärder göras i anslutning till bergsschakten, detta för att minska risken för utglidning. På grund av reservat för trafiktunnel för Östlig förbindelse under planområdet kommer en del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljudsnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser under tiden för tunnelarbeten m.m. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena för stomljud etc. ej kommer att överskridas.

Genomförande inom kvartersmark - byggskedet

Utbyggnad och iordningställande av nya bostäder, garage, vägar och gångstråk samt rekreationsytor inom kvartersmark ansvarar exploateren för. Eftersom utbyggnaden sker i nära anslutning till befintlig bebyggelse är det viktigt att beakta och försöka minimera störningarna för boende. De boende ska i möjligaste mån försöka skärmas av från buller och löpande informeras om utbyggnaden. Av miljöredovisningen framgår Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller som ska beaktas. HSB Bostad har även tagit fram ett PM för genomförandet på Finnbodaberget, vilken utgör en bilaga till miljöredovisningen. Där redovisas hur utbyggnaden av området på Finnbodaberget ska organiseras, vilka störningar som kommer uppkomma och ungefär hur länge de kommer pågå.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 37:42 som ägs av Stiftelsen Danviks hospital, fastigheten Sicklaön 37:77 som ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening (andel 18/25) och Finnboda Trädgårdar Mark AB (andel 7/25) samt del av Sicklaön 37:17 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanen berör ett mindre område av fastigheten Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks hospital samt ett mindre område av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler HB.

Detaljplanen medger justering av befintliga fastighetsgränser samt skapar förutsättningar för nya fastighetsbildningar. De marköverföringar som avses ske vid genomförandet av detaljplanen är:

- Del av Sicklaön 37:17 ska överföras till Sicklaön 37:77 för att bli kvartersmark.
- Fastigheten för befintlig nätstation Sicklaön 37:17,2 ska överföras till Sicklaön 37:77.
- Delen av Sicklaön 37:22 som är med i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:38 (skoltomt) ägare Nacka kommun.
- Delen av Sicklaön 37:41 som ingår i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:17, Östra Finnbodavägen.

- Delar av Sicklaön 37:42 ska överföras till Sicklaön 37:17 för att utöka vägområdet för Östra Finnbadavägen.
- Del av Sicklaön 37:77 ska överföras till Sicklaön 37:17 för ny vändplan.

För tidigare planlagt område är strandskyddet upphävt. För de områden som fortfarande omfattas av strandskydd ska skyddet i huvudsak behållas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter.

Genom gemensamhetsanläggning kommer de Södra husen, Östra husen och befintligt seniorhus ges tillgång till gemensamma ytor utomhus i planområdets östra del. I de gemensamma ytorna ingår markparkeringar, naturmark, odlingslotter, växthus, utsiktsplatser, kommunikationsytor och boulebanor, dvs. alla rekreationsytor i planområdets östra del. Dessa tre bebyggelsegrupper kommer även att gemensamt ges tillgång till garage, vänthall för buss med hiss upp till befintliga parkeringar ovanpå garaget.

Ovannämnda tre bebyggelsegrupper i planområdets östra del avses även ingå tillsammans med Danvikshem i en gemensamhetsanläggning för befintligt klubbhus.

Tillfartsvägar från Östra Finnbadavägen till fastigheterna i planområdets östra del avses också utgöra gemensamhetsanläggningar. Södra och Östra husen ämnas svara för sin tillfartsväg medan Kenora KB (eller ägaren av Sicklaön 37:46) och Danvikshem (tjänstemannavillor) bildar gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen till sina fastigheter samt tillsammans med Östra husen en gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen fram till parkeringsytan för Östra husen; norr om Östra finnbodavägen.

Exploatören och ägaren av kontorshuset (Sicklaön 37:46) ska i förekommande fall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Rättigheter

Fastigheten Sicklaön 37:42 belastas av ett tidsbegränsat servitut avseende bilparkering, körväg samt gångväg (akt 0182K-90/83.1) till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46. Servitutet är gällande till dess frågan behandlats i detaljplan för Sicklaön 37:46 eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredsställande sätt.

Exploatören (HSB) har tecknat ett avtal med ägaren av Sicklaön 37:46 (Kenora KB) som innebär att tjugo parkeringsplatser upplåts med servitut till förmån för Sicklaön 37:46.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Projektledare/exploateringsingenjör

M I L J Ö R E D O V I S N I N G

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2012, rev. jan 2013, rev.
mars 2015, justerad juni 2015 enligt ÄPBL (1987:10)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

Trafik

KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Lokalklimat

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

BYGGSKEDET

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Bebyggelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framförliggande klippavsats behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymuppbyggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.

Reservat för vårdboende i söder ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därför underordnad dessa.

Delar av en lokal med hotade växt- och djurarter påverkas av planförslaget. Cirka tre av tolv träd med talltacka bedöms försvinna, som konsekvens av en utbyggnad. Värdefulla träd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vegetationen i planområdets södra del skyddas genom särskild planbestämmelse.

Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer födröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation. Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens så kallade förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen längs Nackas norra kust totalt sett minska, trots en ökad exploatering inom planområdet.

De i översiksplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.

För att klara lågfrekvent buller från fartygs- och busstrafiken ska uteluftdon och fönster ha en acceptabel ljudisolering.

Vid bergborrning för Östlig Försbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljudsnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

God ljudmiljö säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelser som reglerar nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stomljud.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats.

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar i vissa delar av området. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreationsytorna i norr samt till de östra och södra husen.

Området är ingen särskilt säker eller anpassad miljö för barn.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubbhuset, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, belägna främst i den västra delen av seniorhusets gårdssida.

Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning.

Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmensätet.

De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skärmas av från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt lopande informeras om vad som kommer att hänta.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat att en MKB ska tas fram för samtliga detaljplaner och den ska belysa planens konsekvenser för miljön. En MKB som tas fram för detaljplaner som inte bedömts innehålla betydande miljöpåverkan benämns ”miljöredovisning”, för att inte förväxla det med en MKB enligt PBL och MB.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Birgitta Held-Paulie programansvarig miljöbevakning, Per Johnsson projektengenjör, Johan Aspfors och Maria Legars kommunantikvarier och Elisabeth Rosell landskapsarkitekt.

¹ med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Föreningar i den bebyggda miljön bör innehåra förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Fakta

Riksintresse: Danvikshem ingår i det område utmed kusten som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011: Förhållningssättet i programmet är att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bevaras. Ny bebyggelse ska inordnas i områdets övergripande struktur och karaktärsskapande bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust 1999: Kvalitetsprogrammet är kommunens tolkning av riksintresset och innehåller dels övergripande riktlinjer för området som helhet och dels rekommendationer för de olika delområdena. För Danvikshem samt ”Gröna foten” har bl.a. följande rekommendationer formulerats:

Landskap

- Vegetationen i slutningszonerna skall värnas
- Nya träd skall planteras för att förstärka naturkaraktären särskilt i området mellan bebyggelsen och Finnbadavägen.
- Inga ingrepp som minskar mängden växt tillgängligt vatten i området får göras. Även i söder och öster bör den känsliga vegetationen i branterna bevaras.

Bebyggnelse

- Danvikshems dominans i landskapet skall bevaras varför ingen ytterligare bebyggelse på krönet mot sjöfronten skall tillåtas

Utbyggnadsförslaget

Övre Varis

Vid Övre Varis placeras en vårdbyggnad i slutningen mot farleden mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Byggnaden ligger lägre än Danvikshems huvudbyggnad, i en idag obebyggd sluttning strax ovanför Danvikshems ”gröna fot”. Byggnaden påverkar landskapsbilden sett från farleden. Påverkan på landskapsbilden bedöms dock vara begränsad genom att byggnaden

underordnar sig det befintliga sjukhemmet i höjd och volym samt genom ett nedtonat formspråk och ett diskret färg- och materialval.

Östra husen

Två flerbostadshus placeras på Finnbadabergets sydöstra del i anslutning till seniorhuset. De två husen ligger bakom Finnbadabergets utsiktspunkt mot farleden. Husen underordnar sig seniorhuset i höjd.

Södra husen

Tre flerbostadshus placeras i den södra slänten bakom seniorhuset. Byggnaderna påverkar landskapsbilden lokalt, dels sett från det befintliga seniorhuset, dels sett från Kvarnholmsvägen i dalgången söder om Danvikshem. Det är väsentligt att de tillkommande byggnaderna inte överstiger höjden på det befintliga seniorbostadshuset.

Reservat för vårdboende i Södra slänten

Vårdboendet består av en byggnad som med tre sidor sluter sig runt en gemensam södervänd gård. Byggnaden har anpassats till den branta terrängen genom att trappas nedför slutningen. Trappningen ger goda ljusförhållanden samt goda möjligheter till utevistelse i form av terrasser till varje väningsplan.

Byggnaden ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därfor underordnad dessa.

Bebygelsen vid **Övre Varis** innebär att obebyggd mark tas i anspråk i den bebyggelselucka som finns mellan Danvikshem och Danviksstrands bebyggelse. Huset kommer ligga lägre än Danvikshem och få en mörk karaktär. Därmed kommer byggnaden ansluta till vegetationen i landskapet och Danvikshems mörka murar. Den låga takprofilen gör också att huset underordnas det befintliga sjukhemmet. Nuvarande luftighet kring Danvikshem påverkas men Danvikshems roll som solitär i landskapsbilden kvarstår.

De **östra husen** innebär att bebyggelsefronten utökas mot farleden. Husen får dock en tillbakadragen placering och underordnar sig seniorhuset i höjd. Framförliggande klippavsväts behålls obebyggd. Den ljusa färgsättningen och den varierade volymuppbryggnaden lättar upp bebyggelsebilden på berget.

De **södra husen** kommer att skymmas från farleden av seniorhuset och de får därmed en i närmast obefintlig påverkan på inloppets landskapsbild. Från söder och Henriksdal kommer den nya bebyggelsen leda till att seniorhusets fasader till stor del kommer skymmas av de ljusa husen. Seniorhuset har dock inga kulturhistoriska värden.

Reservat för vårdboende i söder ansluter i färg och materialval till det befintliga vårdboendet. Den nya byggnaden är låg i de delar som angränsar till de befintliga byggnaderna och därfor underordnad dessa.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturnäringars biologiska, sociala, kulturella, hälsofämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdeärnor.

Utbyggnadsförslaget

Ett område med ”natur av kommunalt värde” och av Skogsstyrelsen klassat som ”objekt med naturvärde” finns strax söder om planområdet.



Inom planområdet förekommer solitärträd med såväl biologiska (naturvärdesträd) som landskapsbildsmässiga värden. Inom planområdet finns hotade arter NT (klassen nära hotad) i form av talltickle, vintertagging och reliktbock (Fasth 2014). 12 träd med talltickle har identifierats och cirka tre av dessa bedöms bli berörda av utbyggnaden. Ved från avverkade träd bör av biologiska skäl placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet. Solitärträd har mätts in

och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vegetationen i planområdets södra del skyddas genom särskild planbestämmelse.

Slutsatser: Delar av en lokal med hotade växt- och djurarter påverkas av planförslaget. Cirka tre av tolv träd med talltacka bedöms försvinna, som konsekvens av en utbyggnad. Solitärträd har mätts in och flertalet av dem har säkerställts med en särskild planbestämmelse. Vegetationen i planområdets södra del skyddas genom särskild planbestämmelse. Ved från avverkade träd bör placeras inom den naturmark som bevaras i den södra delen av planområdet.

YTVATTEN - DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljökvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet avrinner mot vattenförekomsten Strömmen. Den kemiska statusen för Strömmen är att den ej uppnår god kemisk ytvattenstatus och den ekologiska statusen är måttligt ekologisk potential (Vattenförekomsten har klassificerats till ett kraftigt modifierat vatten, KMV, och måttlig ekologisk potential med hänsyn till den påverkan som följer av hamnverksamheten).

Miljökvalitetsnormen (MKN) för Strömmen är god kemisk status 2015 förutom för tributyltennföreningar som har tidsfrist till 2021 (man räknar inte med att halterna av tributyltennföreningar kommer att sjunka tillräckligt för att uppnå god kemisk status till 2015).

MKN för ekologisk status är god ekologisk potential och har tidsfrist till 2021.

Utbyggnadsförslaget

Målsättningen är att dagvattnet i möjligaste mån ska behållas inom området. Den nya bebyggelsen innebär att de hårdgjorda ytorna i området ökar. Detta innebär en snabbare avrinning och större flöde. Ett antal dagvattenmagasin planeras på olika platser inom området vilket kommer födröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från större

parkeringsytor kommer att renas i oljeavskiljare innan de släpps till dagvattennätet. Efter fördöjning och oljeavskiljning avleds dagvattnet till Strömmen.

Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet. Vid val av material på hus samt övriga anläggningar ska stor hänsyn tas till att inga främmande ämnen används som kan innehålla skada på hälsa och miljö.

Tillämpas kommunens dagvattenstrategi bedöms påverkan på vattenförekomsten bli oförändrad jämfört med dagsläget.

Slutsatser och rekommendationer: Ett antal dagvattenmagasin planeras inom området vilket kommer fördöja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras. Dagvatten från parkeringsytor ska renas i oljeavskiljare. Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garagen torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte förändra belastningen från området på Strömmen i förhållande till dagens situation.

Genom anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp inom kommunens s.k. förnyelseområden (i andra delar av kommunen) bedöms belastningen på Nackas norra kust minska totalt sett, trots en ökad exploatering inom planområdet.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme

Högsta trafikbullernivå, dB(A)

Ekrivalentnivå

Maximalnivå

Inomhus

30

45 (nattetid)

Utomhus (frifältsvärdens)

Vid fasad	55
På uteplats	70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Ingemannsson har 2005 utfört dels en översiktlig trafikbullenberäkning och dels en bullerberäkning med anledning av byggande av eventuell framtida Östlig förbindelse. Den senare utredningen uppdaterades av ÅF- Infrastruktur AB 2012-09-13.

De i översiksplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbullen klaras i hela planområdet.

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. För att klara Socialstyrelsens riktvärden vad gäller den ekvivalenta ljudnivån och det lågfrekventa bullret inomhus ska fönster och uteluftdon ges en ljudisolering lägst $R_w = 41$ dB(A). Med föreslagen ljudisolering kommer den lågfrekventa ljudnivån från färjetrafiken inomhus i boningsrum inte överstiga maximal ljudnivå på 60 dB(C).

Delar av bebyggelsen i planförslaget kommer att placeras ovanför de fyra tunnlarna som planeras under planområdet för Österleden - Östlig förbindelse. Av beräkningarna framgår att naturvårdsverkets riklinjer för buller från byggarbetsplatser (45 dB(A)) inte kommer att klaras på grund av bergborrning av tunnlarna. Nivåerna avtar med våningsplan, ju längre upp i fastigheten desto lägre nivåer.

För två av de södra husen visar beräkningarna att bullernivån förväntas överstiga 45 dBA under 9 veckor på bottenvåningen. Högsta beräknade bullernivå på bottenvåning uppgår till 47 dBA.

Med åtgärder, exempelvis 12,5 mm tjocka plattor Sylodyn eller likvärdig stomljudsdämpning, fås stomljudsnivåer under 45 dBA i samtliga fastigheter vid bergborrning.

Slutsatser och rekommendationer: De i översiktsplanen angivna nivåerna orsakade av trafikbuller klaras i hela planområdet.

Lågfrekvent buller från fartyg och bussar medför att krav har ställts på ljudisolering av fönster och uteluftdon. Socialstyrelsens råd om buller inomhus ska klaras (SOSFS 2005:6).

Vid bergborrning för Östlig Förbindelse kommer en stor del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljudsnivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Dessa byggnader ska grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena ej kommer att överskridas.

Genom planbestämmelser regleras att en god ljudmiljö säkerställs i detaljplanen, bl.a. regleras nivån för lågfrekvent buller samt acceptabel ljudnivå för stomljud.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkningar över luftkvaliteten inom Nacka kommun. De föroreningar som är svårast att klara är partiklar och kvävedioxid. Av beräkningarna framgår att dygnsvärdet för partiklar (PM10, ($<10 \mu\text{m}$) är 27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Medelvärdet under det 36:e dygnet får inte vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Beräkningarna för kvävedioxid visar att halterna är 24 - 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Medelvärdet under det åtonde dygnet får inte vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

Slutsats: Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

REKREATION

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allemensrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget

Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga. Befintlig boulebana och mötesplats kommer att finnas kvar och utvecklas.

Befintliga gångvägar, trappleder och stigar bibehålls eller rustas upp. Nya gångvägar kommer också att anläggas.

Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas och vårdboendets närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats. Ett flertal sittplatser, bersåer, terrasser samt odlingsmöjligheter i växthus föreslås, för att berika utevistelse och aktivitet.

Befintligt klubbhus med bassäng kommer enligt planförslaget att kunna nyttjas även av tillkommande boende i området.

Planeringen av utemiljön är anpassad till gruppen äldre. Området är ingen säker eller särskilt anpassad miljö för barn. En mindre yta för lek anläggs dock norr om Östra Finnbadavägen. Fallrisken vid stup förekommer på flera platser.

Slutsatser: Andelen friytor kommer att minska om planförslaget genomförs. Dock kommer andelen lättillgängliga och ordnade rekreationsytor att öka i förhållande till befintliga förhållanden. Den i gestaltningsprogrammet presenterade utformningen av bostädernas närmiljöer är omsorgsfullt planerad och tillgänglighetsfrågorna har särskilt uppmärksammats. Området är ingen säker eller särskilt anpassad miljö för barn.

TILLGÄNLIGHET OCH TRYGGHET

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Föändringar i den byggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Därför är det viktigt att göra de nedfarter och nedgångar som finns från berget så säkra och tillgängliga som möjligt.

En kartläggning av lutningsförhållandena inom planområdet visar på behovet av godkända lutningar längs sträck mellan vissa viktiga målpunkter. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreativtornen i norr och till de östra och södra husen. De östra och södra husen nås på ett tillgängligt sätt genom att ny hiss anläggs i miljöstugan upp till den övre nivån. Från hissen kan sedan gående ta sig till det gemensamma gångstråket som leder runt seniorhuset.

Grönytorna som illustrerats mellan husen bidrar positivt till möten genom att skapa attraktiva utemiljöer med sittplatser.

I den branta terrängen är risken för fallolyckor förhållandevis stor. För att minska risken för olyckor bör branter förses med skyddsstängsel.

Vid fortsatt detaljprojektering skall skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel särskilt beaktas. Det är viktigt att försäkra sig om att endast behöriga personer kan passera. Att avgränsa ytan i parkeringsdelen så att man som boende endast har tillträde till en begränsad sektion av garaget är också brottsförebyggande.

Slutsatser: Områdets placering på ett högt berg gör att det inte går att undgå branta lutningar. Enligt planförslaget säkras möjligheten att ta sig på ett tillgängligt sätt från busshållplatsen till rekreativtornen i norr och till de östra och södra husen.

LOKALKLIMAT OCH SOLSTUDIE

Utbyggnadsförslaget

SMHI tog med anledning av ett tidigare samrådsförslag daterat november 2005 fram en vindstudie för det dåvarande planförslaget. Någon uppdaterad vindstudie föreligger inte men delar av den gamla är tillämpliga.

För samtliga studerade vindriktningar fås betydande förstärkning av vinden i någon del av området. Förstärkningen orsakas dels av topografin och dels av byggnaderna.

Störst förstärkning av vinden fås kring det befintliga klubbhuset och då främst vid nordlig eller nordvästlig vind.

Inom den planerade nya bebyggelsen ger nordvästliga vindar en förstärkning mellan de nya husen i norr och för seniorbostäderna. Både nordliga och nordvästliga vindar ger dessutom en förstärkning mellan de planerade husen direkt söder om klubbhuset.

För sydliga, sydvästliga och sydostliga vindar fås störst förstärkning kring de planerade byggnaderna direkt söder och sydost om klubbhuset. De platser som i resultaten visat sig vara mest ogynnsamma ur vindkomfortperspektiv, kommer troligtvis att upplevas som blåsiga vid längre uppehållstider. Detta skulle i viss utsträckning kunna förhindras genom läplanteringar dels direkt nord-nordväst om simhallen och dels söder om bebyggelsen planerad söder om seniorbostaden.

Solstudie

En solstudie har gjorts av de södra husen. Studien visar att när solen står som högst skuggar inte de södra husen seniorhuset. Vid höst- och vårdagjämningen når skuggorna från de södra husen fram till seniorhuset och skuggar några av lägenheterna i de lägre våningarna av den västra delen under förmiddagen. På eftermiddagen når skuggan fram till de lägsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet. Vid vintersolståndet rör sig skuggorna ganska högt på seniorhusets sydfasad.

Slutsatser och rekommendationer: Störst förstärkning av vinden blir kring den befintliga simhallen, främst vid nordlig eller nordvästlig vind. Solljusförhållandena för de allra flesta av seniorhusets lägenheter påverkas inte av de södra husen. En mindre försämring av solljusförhållandena uppkommer under vissa årstider för en mindre del av bostäderna, främst belägna i den västra delen av seniorhusets gårdsida.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Översiksplanen 2012

- Energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUFS).

Utbyggnadsförslaget

Planområdet ligger relativt centralt och har tillgång till kollektivtrafikförbindelser med buss hållplats inom planområdet. Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmennätet.

Slutsats: Bebyggelsen kommer att få en bra kollektivtrafikförsörjning.

Bebyggelsen planeras på tidigare delvis ianspråktagen mark vilket får anses vara god hushållning med markresurser. Bebyggelsen kommer att anslutas till fjärrvärmennätet.

BYGGSKEDET

Bedömningsgrunder - Naturvårdsverkets riktvärden, NFS 2004:15

Buller under byggnation utgör ofta ett miljöproblem. Därför har Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15, varifrån nedanstående sammanställning i tabell hämtats.

Riktvärden för buller från byggplatser						
Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L Aeq	L AFmax
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Vårdlokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Undervisningslokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
Arbetslokaler för tyst verksamhet¹⁾						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Buller från trafik till och från byggplatsen bör bedömas efter riktvärdena för trafikbuller, medan trafik inom byggplatsen räknas som byggbuller.

Utbyggnadsförslaget

I bilagt PM – Finnbodaberget genomförande bygg, HSB 2012-11-14 senare uppdaterad 2015-03-09, redovisas hur utbyggnaden av ny bebyggelse och yttre miljö på Finnbodaberget ska organiseras i olika etapper, hur lång tid dessa beräknas ta och hur boende kan skyddas mot störningar under byggtiden.

I etapp I byggs de Södra husen, i etapp II miljöstuga och garage, i etapp III de Östra husen. Störningarna för att bygga ut etapp I-III, vilket är det som kommer ha störst påverkan på seniorhusets boende, beräknas pågå i totalt cirka 3 år. Mest kritiskt och störande kommer utbyggnaden av etapp II med intilliggande miljöstuga och garage vara, vilken beräknas pågå i cirka 10 månader. Explotören kan under den perioden behöva erbjuda ersättningsbostad för de närmast utsatta lägenheterna i seniorhusets östra del.

Under varje etapp kommer befintlig bebyggelse och kommunikationsstråk avskärmas med plank mm. till skydd mot byggbuller och andra störningar. Provisoriska tillfarter, gångvägar och parkering kommer att behöva ordnas under utbyggnadstiden.

Befintliga rekreationsytor på seniorhusets innergård samt rekreationsytor på platån med boulebanor och lusthus ska kunna användas under hela utbyggnadstiden, med undantag för när nya rekreationsytor ska anläggas.

Under hela utbyggnadstiden ska exploateren löpande informera boende om vad som kommer att hänta.

Slutsats: De boende i seniorhuset, samt även andra som påverkas, ska i möjligaste mån skyddas och skärmas av från byggbuller och andra störningar med anledning av utbyggnaden samt löpande informeras om vad som kommer att hänta.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef/planarkitekt

Tove Mark
Planarkitekt

Gestaltningsprogram för nya bebyggelseområden vid Danvikshem

Juli 2015 Projektnummer 9107 Diarienr KFKS 1996/82 214



bergkrantzarkitekter

topia landskapsarkitekter



Nacka
kommun

Antagandehandling

För gestaltningsprogrammets innehåll och efterlevnad svarar exploateren för projekt Danvikshem, Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Bostad AB.

Ansvarig exploater:

HSB Bostad AB: Urban Jonsson
 Stiftelsen Danviks Hospital: Sören Backlund

Medverkande konsulter:

Bergkrantz arkitekter;
 Jonas Björkman och Marika Lundberg
 Topia Landskapsarkitekter;
 Håkan Johnsson, Olof Engdahl, Allan Jensen och Marion Porte
 Ramböll;
 Hannu Rauhala (Trafikförsörjning),
 Annika Arvidsson (Teknisk försörjning VA och FV),
 Lars Skåhlberg (Teknisk försörjning El)

Nacka kommuns plangrupp i projekt 9107 Danvikshem har bidragit med synpunkter på och förtydliganden av gestaltningsprogrammet.

Gestaltningsprogrammets status

Gestaltningsprogrammet utgör en av handlingarna i detaljplan och har knutits till detaljplanen genom planbestämmelser. Hela gestaltningsprogrammet med text, bilder och illustrationer ligger till grund för en gemensam och hög ambitionsnivå när det gäller områdets gestaltning och miljöanpassning. Intentionerna i gestaltningsprogrammet ska därmed följas.

För att tydligt markera vilka delar av gestaltningsprogrammet som ordagrant måste följas har s.k. utformningsregler tagits fram och markerats i ruta inom respektive avsnitt. Utformningsreglerna har lyfts in på plankartan för att det ska bli extra tydligt.

Gestaltningsprogrammet utgör även en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploater i samband med detaljplanens antagande. I avtalet träffas en överenskommelse om att exploateren ska följa gestaltningsprogrammet.

Innehållsförteckning

1. Inledning	04-07
Sammanfattning	
Gestaltningsprogrammet	
Områdets kulturhistoriska värden	
Övergripande mål	
Programområdet	
2. Övergripande gestaltning	08-13
Ny bebyggelse	
Landskapsgestaltning	
Utevistelse	
Tillgänglighet	
Parkeringsplats	
Sophantering	
Dagvatten	
Belysning	
Konst	
3. Övre Varis vårdboende	14-17
Ny bebyggelse	
Landskapsgestaltning	
4. Södra Slänten vårdboende	18-19
Ny bebyggelse	
5. Bebyggelseområden på Finnbodaberget	20-25
Landskapsgestaltning	
Vegetation	
Markbeläggning	
Belysning	
Möblering	
Växthus	
5.1 Parken på platån	26-29
Parken på platån och området kring busshållplatsen	
Källsortering och hiss invid seniorhuset	
5.2 Östra husen	30-33
Garaget	
Disponentvillan	
Landskapsgestaltning vid de östra husen	
5.3 Södra husen	34-39
Landskapsgestaltning vid de södra husen	
Solstudier	

Omgivning och orientering



1. Inledning

I det här programmet presenteras ett förslag till ny bebyggelse vid Danvikshem i Nacka kommun. Här redovisas de övergripande dragen vad gäller utformningen och utvecklingen av den fysiska miljön, men också en mer detaljerad presentation av den tänkta utformningen och användningen av byggnader och omkringliggande mark. En noggrann anpassning till terrängen har eftersträvats vid gestaltningen av bostäderna vid Finnbodaberget och av vårdboende på den västra och södra sidan av Danvikshem. Vidare har landskapsbilden och de särskilda kvaliteter som finns på platsen med utblickar mot Stockholms inlopp och Djurgården beaktats.

Sammanfattning

Vid övre Varis, nordväst om Danvikshem, byggs ett vårdboende som utgörs av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. Mittenvolymen med gemensamma funktioner är glasad och har stora balkonger i norr och söder. De två volymerna med bostadsrum är murade i tegel. I anslutning till vårdboendet anläggs en tillgänglig terrasserad trädgård. En gångbro leder från översta planet till en övre nivå nära Danvikshems huvudbyggnad.

Sydöst om Danvikshem, i den södra slänten hopkopplad med det befintliga hemmet, placeras också en byggnad för vårdboende. Mot öster bildar byggnaden en rygg tvärs slänten som anpassar sig till de södra husen, mot väster trappar sig volymerna ned och släpper in ljus på gården och in i huset. Trappningen av byggnaden bildar även generösa terrasser till varje våning. Huset, som byggs i mörkt tegel, har en egen entré och kopplas ihop med Danvikshems huvudbyggnad genom en glasad gångbro.

På platån strax väster om de tre befintliga tjänstemannavillorna och nedanför Seniorhuset anordnas en parkområde med boulebanor, lekplatser, växthus, planteringar och sittplatser. Parkeringsplatser är inordnade mellan befintliga ekar som ska bevaras.

På platsen öster om Seniorhuset som idag domineras av en bussvärdplan och en parkeringsyta placeras två nya flerbostadshus om 4 till 6 våningar plus souterränglägen i branten ner mot Finnboda varv. De består av uppbrutna volymer med olika våningsantal för att anknyta till landskapets bergknallar och nivåskillnader. Det befintliga parkeringsgaraget under mark byggs ut mellan de nya byggnaderna. Ovanför garaget utformas marken med en gata med kantstensparkering, planteringsytor och ett centralt entrétorg för angöringstrafik, men även vistelseytor med utsikt. Nedanför detta torg i slänten ner mot Finnboda varv anordnas terrasser och växthus för de boendes egna odlingar. Sländer planteras också med träd och buskar.

På södra sidan om Seniorhuset, sydöst om Danvikshem, uppförs tre långsmala sjuvåningshus med souterränglägen i den skogsbevuxna branten. De utformas som smala trespänningar som står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att inte skymma utsikten.

De nya husen vid Danvikshem byggs upp kring ett gemensamt gångstråk som löper genom hela området. Bostadsmiljöer och busshållplatsen i ett nytt läge förbinds med nya och befintliga vistelseytor som sittplatser, bersåer, boulebanor, odlingsplatser och utsiktsplatser. Målsättningen med den yttre miljön har varit god tillgänglighet för äldre och personer med rörelsehinder.



Fotomontage från nordöst som visar de östra husen, parken på platån och vårdboendet vid övre Varis med Danvikshem och Seniorhuset i bakgrunden.

Gestaltningsprogrammet

Syftet med gestaltningsprogrammet är att det ska medverka till en gemensam och hög ambitionsnivå hos kommun och exploater, när det gäller områdets gestaltning och anpassning till landskapsbilden. Programmet ska förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och också utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Programmet är också ett verktyg för kontroll och uppföljning.

Arbetet med denna typ av plandokument har vuxit fram, som svar på de krav som politiker och allmänhet ställt på att dels bättre förstå hur nya bebyggelsemiljöer kommer att se ut dels för att få garantier för att planskedets löften om kvalitet och god gestaltning genomförs i verkligheten.

Programmets viktigaste funktion är att ge vägledning vid utformning av byggnader och utedmiljö inom området. Genom s.k. utformningsregler, som knyts till detaljplanen genom planbestämmelse, ställs dessutom krav på när en viss utformning ordagrant måste följas. För att göra det tydligt vilka utformningsregler som fungerar som planbestämmelser, och således blir tvingande, har dessa markerats i ruta inom de olika avsnitten i programmet.

Gestaltningsprogrammet utgör även en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploater i samband med detaljplanens antagande. Avtalet innebär en överenskommelse om att exploateren ska leva upp till intentionerna i gestaltningsprogrammet.

På uppdrag av exploateren Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Bostad AB har konsulter från Bergkrantz arkitekter, Topia Landskapsarkitekter och Ramböll Väg & Gata, tagit fram förslag till gestaltning av nya bebyggelseområden vid Danvikshem, i samarbete med kommunen.

Områdets kulturhistoriska värden

Danvikshem ingår i ett större område som klassats som riksintresse för kulturmiljövården. Då kuststräckan från Saltsjöqvarn till Kvarnholmen samt området kring Svindersviken varit under starkt förändringstryck har ett särskilt s. k. kvalitetsprogram tagits fram av kommunen. Syftet med detta har varit att belysa och slå vakt om områdets kulturhistoriska värden och tolka vilken hänsyn som behöver tas till riksintresset. Kvalitetsprogrammets generella riktlinjer är följande:

- Att bevara och utveckla de grönområden som finns, att bevara orörda bergsbranter, bevara och förstärka landskapsrummen mellan branter och höjdpartier samt beakta områdets läge i vattenrummet.
- Att låta den äldre representativa bebyggelsen behålla dominansen i området, att karaktärsbyggnader ska kunna upplevas som orienteringspunkter i stadsbilden, att bevara spår och lämningar och återanvända den byggda miljön.
- Att bevara och upprusta kajer och stränder, att bevara och upprusta gatunätet, att utveckla allmänna kommunikationer vattenledes samt att utveckla attraktiva gångstråk genom området.
- Att uppmärksamma markbehandling och ”möblering” av det offentliga rummet.

Kvalitetsprogrammets värdering av befintliga kvaliteter avseende Danvikshem är följande:

- Det är Danvikshem som genom sin slottslika gestalt och sitt läge på krönet av berget som utgör ett av de viktigaste landmärkena utmed denna del av inseglingsleden.
- De tre före detta tjänstemannavillorna har var och en ett kulturhistoriskt egenvärde, men också ett värde som minnen av en svunnen epok i områdets historia.
- Av stor betydelse för landskapsbilden är vegetationen med sina sluttningszoner.

Övergripande mål

Gestaltningsprogrammet för Danvikshem vill visa hur förslaget följer upp de kvalitetskrav som formulerats i ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust”. Den dramatiska skärgårdsterrängens bergsbranter, de stora vattenytorna, den ”gröna foton” och Danvikshems slottsliknande och dominerande byggnad skall bibehållas och fortsättningsvis vara tydliga i landskapsbilden och i området. Målsättningen med förslaget är också att ge boende ett rikare liv med ledorden gemenskap, trygghet och bekvämlighet samt ändamålsenlighet, hållbarhet och skönhet.

Programområdet

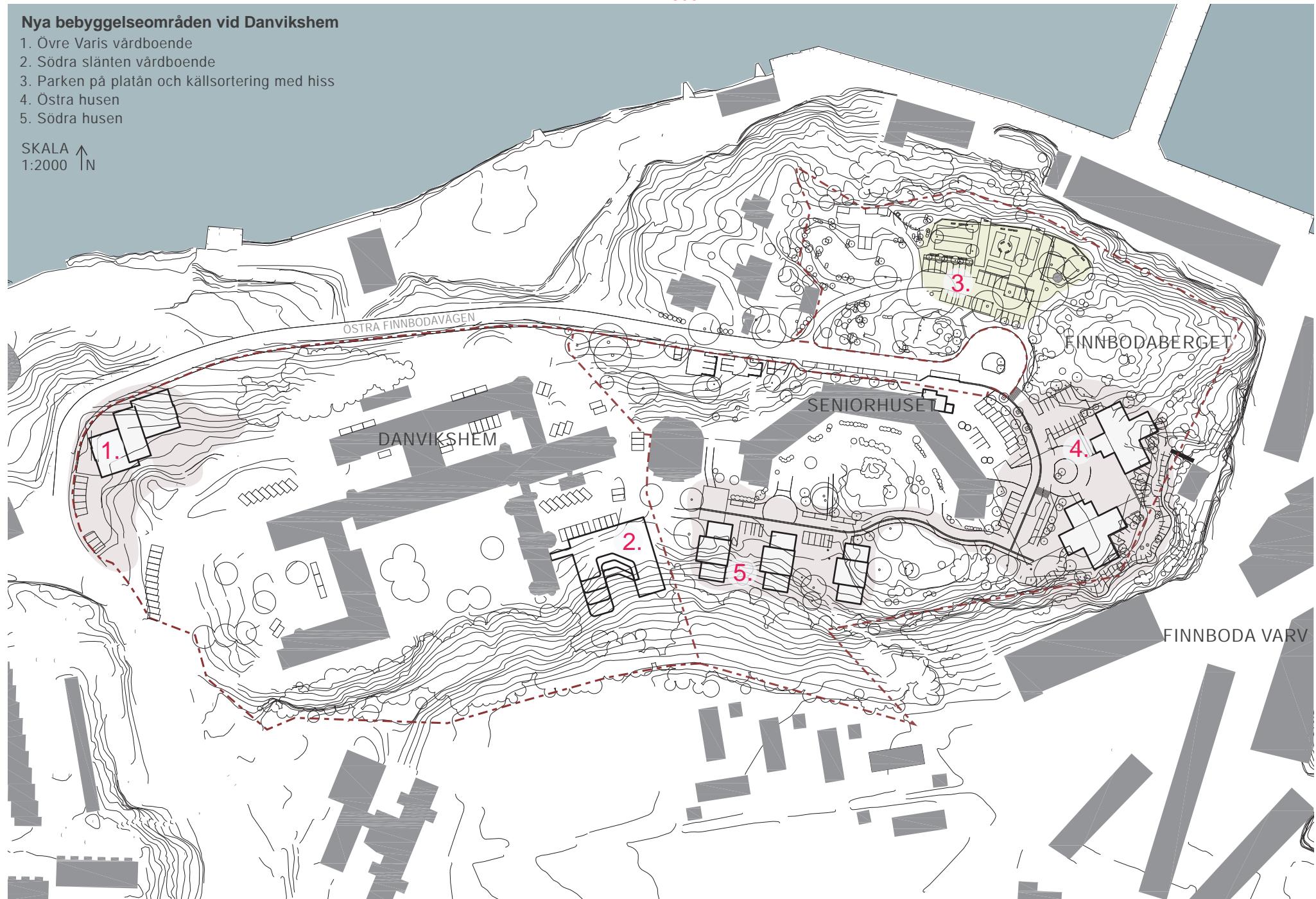
Gränsen för planområdet som omfattas av gestaltningsprogrammet går i söder och öster i branten ner mot Finnbona varv, i norr i branten ned mot Saltsjön och i väster mot de befintliga villorna och Östra Finnbonavägen.

Gestaltningsprogrammet omfattar inte hela detaljplanområdet, utan endast de områden där ny bebyggelse och utedmiljö planeras. Det innebär att vårdhemmet Danvikshem, de tre befintliga tjänstemannavillorna inte ingår. (Se bild på nästa sida.)

Nya bebyggelseområden vid Danvikshem

1. Övre Varis vårdboende
2. Södra slänten vårdboende
3. Parken på platån och källsortering med hiss
4. Östra husen
5. Södra husen

SKALA
1:2000 ↑ N



2. Övergripande gestaltning

Gestaltningen av nya bebyggelseområden vid Danvikshem har för avsikt att ta vara på och utveckla de kvaliteter som redan finns i området. De tillkommande nya bostäderna ska bidra till att skapa en trygg och säker boendemiljö med särsklid hänsyn till målgruppen äldre.

Ny bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen som ska komplettera området runt Danvikshem är fördelad på fem områden.

Det första området (område 1), övre Varis, ligger i anslutning till Danvikshems huvudbyggnad på den nordvästra sidan i sluttningen ner mot vattnet. övre Varis ska bebyggas som ett komplement till stiftelsens verksamhet i form av ett vårdboende med tre avdelningar dispernerade på tre våningar. Från översta planet har man via en gångbro nära till Danvikshems huvudbyggnad. Angöring sker västerifrån med parkering intill Östra Finnbadavägen. I söder bildas en skyddad trädgård för vårdhemmets boende.

Det andra området (område 2), Södra slänten vårdoende, ligger sydöst om Danvikshem. Den nya byggnaden är med en glasad gångbro ihopkopplad med Danvikshem och är också ett komplement till stiftelsens verksamhet i form av ett vårdboende med fyra avdelningar fördelade på fyra våningar. Angöring sker genom Danvikshem eller genom byggnadens egen entré mot Danvikshems sydöstra parkering. Längst ner i huset bildas en gemensam trädgård mot söder och på varje våning ligger stora lättillgängliga terrasser för de enskilda avdelningarna.

Det tredje området (område 3), kallas för parken på platån. På platån anordnas ett parkområde med boulebanor, lekplatser, växthus, planteringar och sittplatser. Sittplatserna är ordnade så att det finns möjlighet och sitta i sol eller skugga och med utsikt över Stockholms inlopp. Parkeringsplatserna är inordnade mellan befintliga ekar som ska bevaras.

Det fjärde området (område 4), här kallade de östra husen, ligger på östra sidan om Seniorhuset och domineras idag av en bussvändplan och en parkeringsyta. Platsen avslutas med en bergsbrant ner mot Finnbona varv med vid utsikt mot Djurgården och Stockholms inlopp. Mitt i branten ligger en förfallen disponentvilla. På kanten ovanför villan placeras två nya flerbostadshus om 4 till 6 våningar plus souterränglägen. De består av uppbrutna volymer med olika våningsantal för att anknyta till landskapets bergknallar och nivåskillnader.

Det femte området (område 5), södra husen, ligger på södra sidan om Seniorhuset och består av tre långsmala sjuvåningshus med souterränglägen, vilka landar lätt i den skogsbevuxna branten. Smala trespännare står med gavlarna vinkelrätt mot branten för att inte skymma utsikten.

Landskapsgestaltning

Gestaltningen av den yttre miljön innebär en utveckling av områdets nuvarande kvaliteteter, som områdets vegetation med uppväxna träd och områdets möjlighet till utsiktar. Utsiktsplatser anläggs mellan de nya byggnaderna.

Användningen av den yttre miljön bygger vidare på de aktiviteter som redan är etablerade i området. Norr om Seniorhuset utvecklas en park med utsikt över Djurgården med odling, boulespel och sittplatser.

Stora träd bevaras. I anslutning till vårdboendet övre Varis bevaras en stor lönn, en ek, ytterligare lönnar, lind och hagtornsträd. En befintlig, magnifik ek finns centralt i parken på platån. Ytterligare fem-sex stora ekar bevaras där. I direkt anslutning till de södra bostadshusen bevaras fem till sex stora ekar.

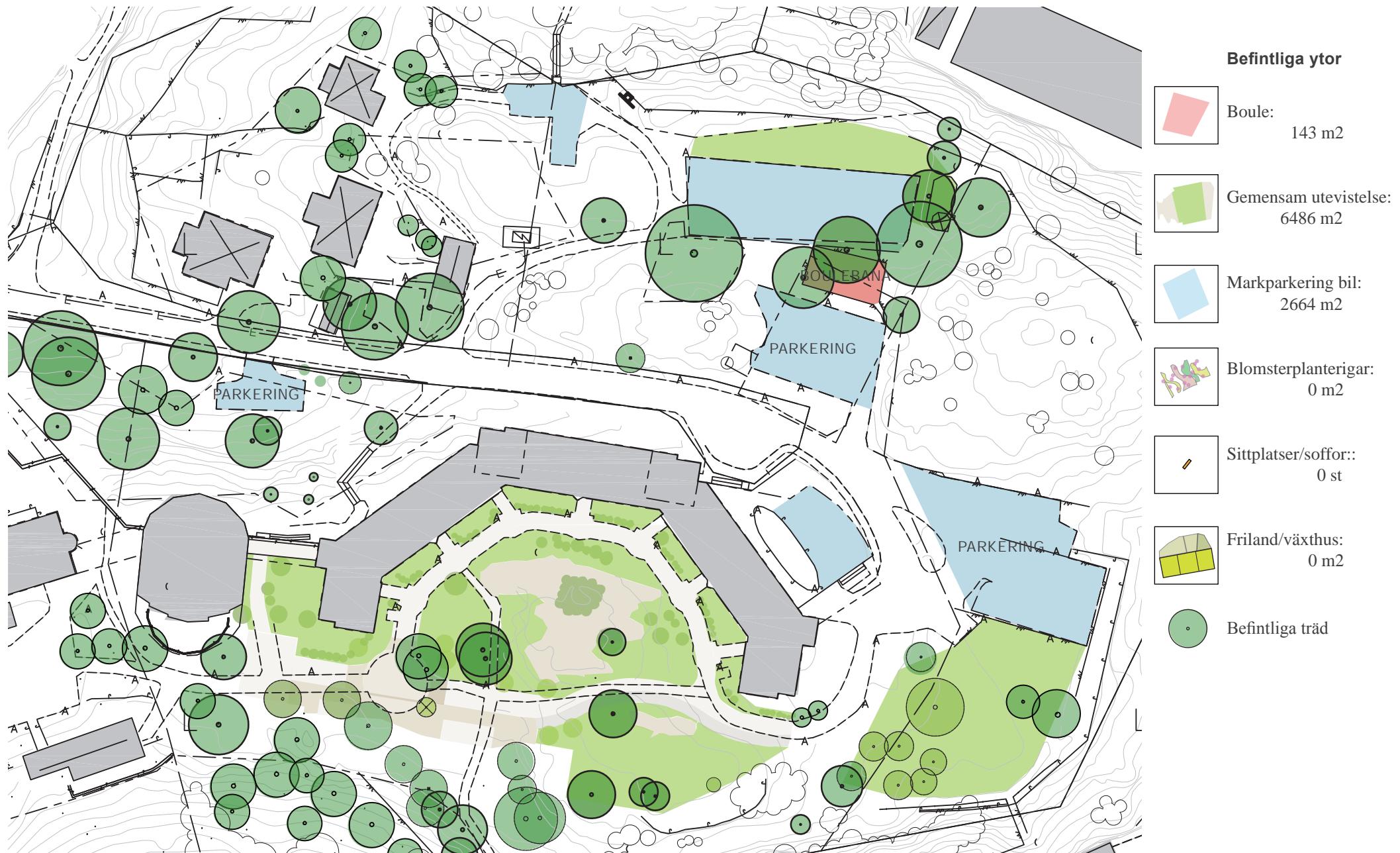
Utevistelse

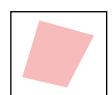
På sidan 10 respektive 11 finns en sammanställning i form av en tabell och en karta. De visar fördelningen mellan olika ytor före och efter genomförandet av detaljplanen.

Där redovisas var befintliga ytor för gemensam utevistelse, boulespel, markparkering m.m är belägna i förhållande till var de föreslagna ytorna kommer att vara placerade samt ytornas storleksförhållanden före och efter genomförandet.

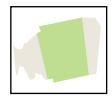
Sammanställningen visar att andelen friytor (obebyggda områden) minskar medan andelen ordnade ytor för gemensam utevistelse (rekreation), boulespel, växthus med odling, sittplatser och andra mötesplatser ökar. Andelen markparkering kommer att minska något vilket beror på att fler platser kommer att kunna erbjudas i garage.

Av kartan på sidan 11 framgår även vilka träd som ska sparas och vilka som kommer att fällas för att ny bebyggelse och anläggningar ska kunna uppföras.



Föreslagna ytor

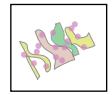
Boule:
260 m²
+117 m²



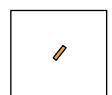
Gemensam utevistelse:
7736 m²
+1185 m²



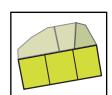
Markparkering bil:
2200 m²
- 464 m²



Blomsterplanterigar:
350 m²
+350 m²



Sittplatser/soffor::
45 st
+45 st



Friland/växthus:
282 m²
+282 m²



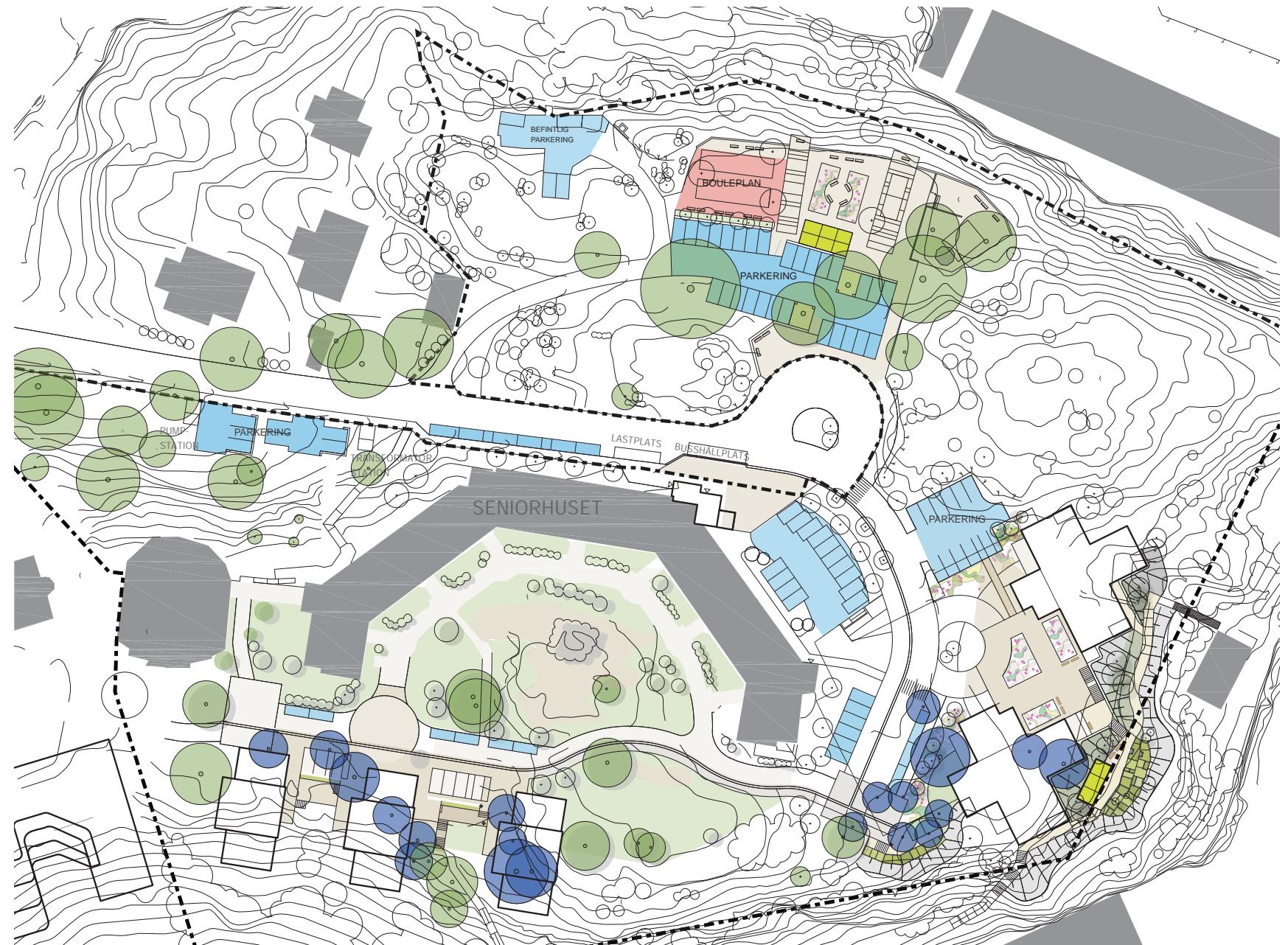
Träd som sparas



Träd som fälls



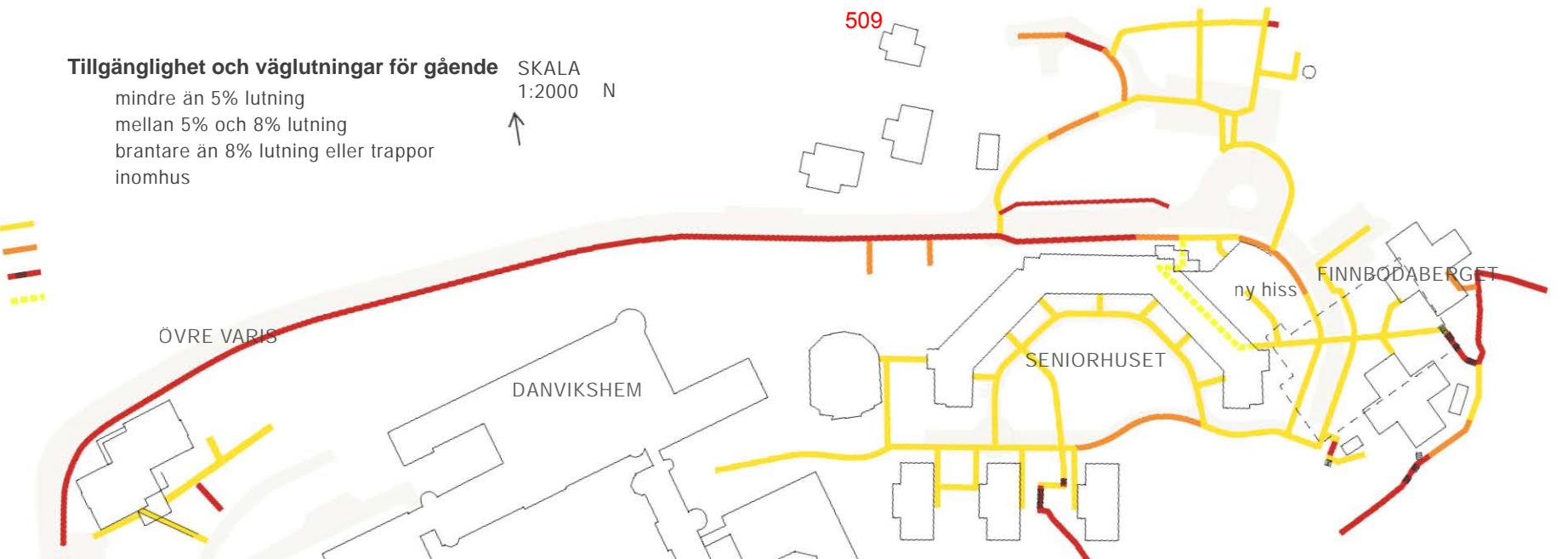
Föreslagna nya träd



Tillgänglighet och väglutningar för gående

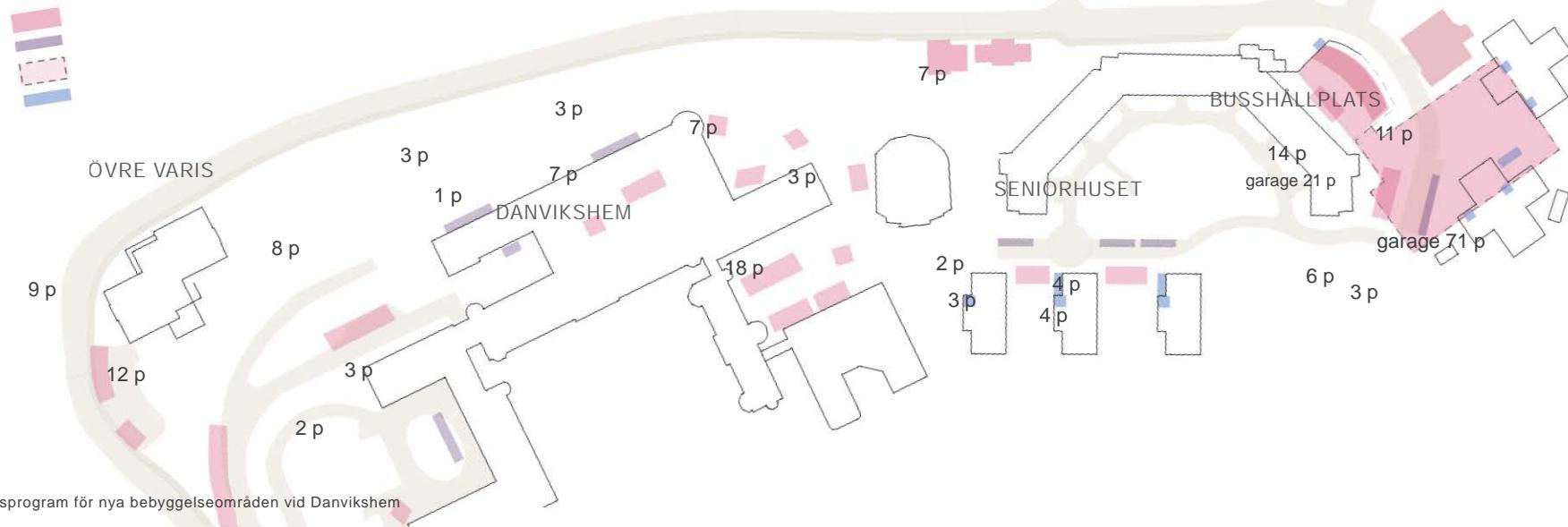
mindre än 5% lutning
mellan 5% och 8% lutning
brantare än 8% lutning eller trappor
inomhus

SKALA
1:2000 N



Parkering

- markparkering
- kantstensparkering
- parkering i garage
- cykelparkering



Tillgänglighet

Utemiljön vid övre Varis består huvudsakligen av en trädgård som är tillgänglig från entréplanet och står i direkt anslutning till trapphuset. Det är möjligt att ta sig ut i trädgården utan att passera nivåskillnader för att uppsöka platser i sol eller skugga. Från översta planet nås vägen nära Danvikshems huvudentré via en gångbro.

Öster om Danvikshems huvudbyggnad organiseras bostadsmiljön vid Finnbodaberget kring ett centralt gångstråk som förbindes bostadsentréer och utemiljöns anläggningar. Detta stråk är huvudsakligen anpassat till krav på bekväma lutningar. På två sträckor som till följd av topografin har en brantare lutning, finns alternativa lösningar i form av en ny hiss intill busshållplatsen mellan två nivåer, samt gångvägen längs seniorhusets entréer.

Det finns idag två förfallna gångvägar/trappsystem som förbindes berget vid Danvikshem med Finnbodas bostadskvarter. Den nya landskapsplaneringen ansluter till dessa gångstråk och i samband med detta projekt ska gångvägarna/trappsystemen rustas.

Längs Östra Finnbodavägens ena sida anläggs en trottoar med kantsten som förbättrar tillgängligheten för gående till de östra delarna vid Finnbodaberget.

Parkering

Ett befintligt parkeringsgarage byggs ut i den östra delen av området. Flera mindre kompletterande markparkeringar passas in i landskapet i nära anslutning till bostäderna. I samband med att Östra Finnbodavägen byggs om tillkommer även en mindre del kanststensparkering. Dessa kommer vara förlagda inom allmän platsmark och framför allt kunna användas av besökande till området, t.ex. hemtjänsten. Tillsammans med trottoar och gatuträd bidrar detta till att skapa en miljö anpassad för såväl gående som för biltrafik.

Sophantering

Vårdboendet övre Varis planeras att få ett soprum nära entrén. De östra och södra husen har sina egna soprum för hushållssopor och källsortering med korta hämtningsavstånd. Sopbilar har vändningsmöjlighet på vårdboendet övre Varis parkering, på torgholmen framför de östra husen, samt vid tillfartsvägen till de södra husen. All sophantering till vårdboendet i södra slänten sker via Danvikshem.

Dagvatten

Dagvatten samlas i ytliga ränndalar av storgatsten och leds till stenkistor där vattnet kan infiltrera eller födröjas. Vissa stenkistor bräddas till det kommunala dagvattennätet. Nedanför busshållplatsen utmed Östra Finnbodavägen ansluts dagvatten till det befintliga systemet med konventionella dagvattenbrunnar.

Belysning

Belysning av utemiljön sker med konventionell vägbelysning fram till busshållplats och vändplan. I övriga miljöer används belysning med parkkaraktär.

Konst

Stora delar av den befintliga miljön präglas idag av fina utblickar över omgivande landskap och stora fina uppväxta träd. Vid garagenedfarten nära busshållplatsen finns ej dessa kvaliteter. Av denna anledning föreslås denna plats utvecklas med offentlig konst.



Fotomontage från norr som visar vårdboendet vid övre Varis med Danviks Hospital och Henriksdalsberget i bakgrunden.

3. Övre Varis vårdboende

Ny bebyggelse

Byggnaden är placerad i sluttningen mot norr och består av tre sammankopplade huskroppar i tre våningar som anpassar sig till terrängen och vägen nedanför. Mittenvolymen med gemensamma funktioner är glasad och har stora balkonger i norr och söder. De två volymerna med bostadsrum är murade i tegel. Bostadsrummen har fönster utformade för att optimera utblickar mot Djurgården respektive trädgårdssidan. Utsikten mot Stockholms inlopp tas tillvara från den gemensamma delen och från de norrvända bostadsrummen. Andra hälften av bostadsrummen riktas mot söder och trädgården. Souterrängvåningen utnyttjas för teknikrum och personalutrymmen. Ovanpå entrédelen ligger en terrass som används av avdelningen på plan 1 samt fungerar som brandutrymning. Från översta planet har man via en gångbro brandutrymning och en nära promenad till Danvikshems huvudbyggnad. Planbestämmelse om en kulvert, eller förbindelse under mark, mellan Danvikshem och övre Varis läggs in som en möjlighet, för en enklare kommunikation mellan enheterna.

- Fasader ska utföras i tegel, förutom mittpartier som utföres i glas.
- Teglet ska ha mörk karaktär och muras i förband på plats. Rörelsefogar placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
- Sockeln ska utföras i mörk tegel/betong och vara indragen minst 0,7 meter på den östra bostadsdelen.
- Fönster i tegelfasad ska vara mörka och smäckra och ges ett horisontellt intryck.
- Mittparti, entréparti samt partier vid korridorslut ska vara av glas och mörkt stål. Räcke för balkong och terrass ska vara i svart målad smide.
- Mittparti mot norr ska glasas in och utföras med smäckra och mörka profiler.
- Tak utföres som svagt lutande pulpettak med mörka krönlåtar, fönsterbleck, stuprör etc.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.

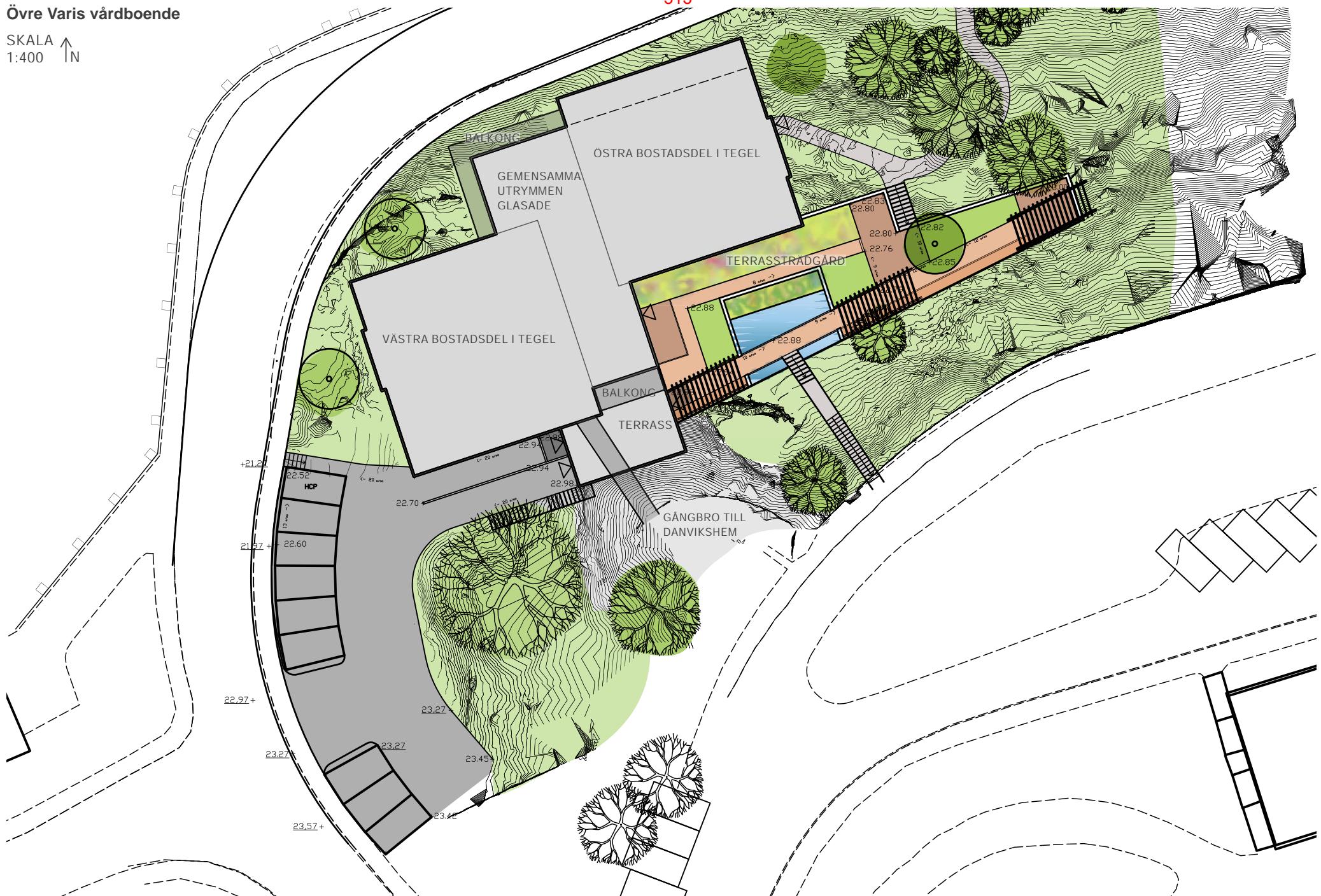


Vårdboendet från väster:

Övre Varis vårdboende

SKALA
1:400 ↑ N

513



Landskapsgestaltning för övre Varis vårdboende

Vid övre Varis skapas en skyddad trädgård i nära anslutning till vårdboendet. En parkering anordnas intill Östra Finnbonavägen med nära anslutning till entrén.

Trädgården kan skönjas genom den glasade huvudentrén. I entréplanet görs trädgården helt tillgänglig i en nivå med hjälp av stödmurar i slutningen. Gångvägar leder mellan planteringar till flera sittplatser med varierande solförhållanden.

Trappor i terrängen nedanför byggnaden ansluter till befintliga stigar som rustas vid byggnationen. En trappa leder också från trädgården upp mot Danvikshemsvägen.

Stödmurar ges en rustik granitbeklädnad och trappor utförs som blockstegstrappor i granit. Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas. Markbeläggningen utförs som en omsorgsfull och detaljerad mönsterläggning med trädgårdskänsla, t.ex en mindre betongsten som läggs i fiskbensmönster.

- Stödmurar ska ges en rustik granitbeklädnad
- Trappor ska utföras som blockstegstrappor i granit
- Graniten ska påminna om befintlig berggrund.
- Skyddsräcken och räcken för gångbro utförs i målat svart smide



Trädgården sedd från vårdboendets entrébyggnad.



Granit i trappor och murar ska påminna om områdets befintliga berggrund.



Gångar och planteringar anläggs mot öster i den branta slutningen.

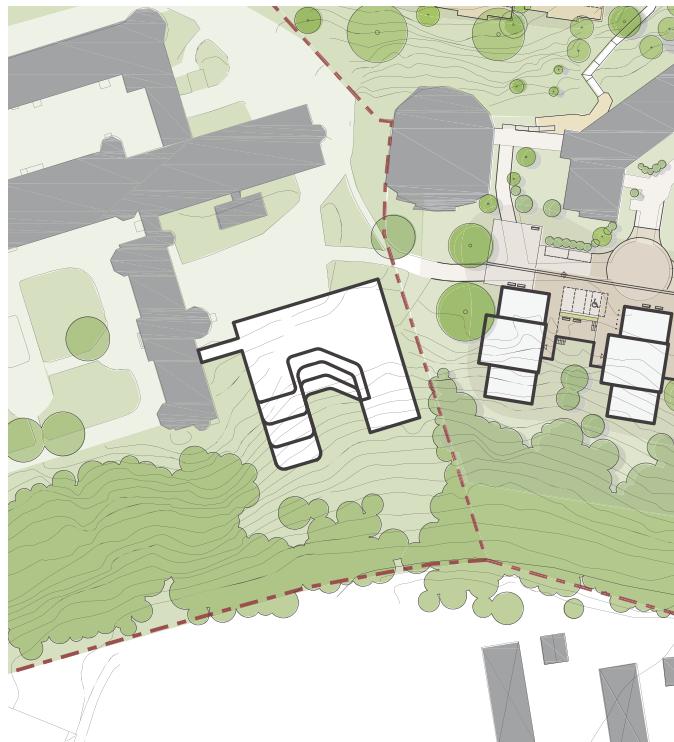


4. Södra slänten vårdboende

Ny bebyggelse

Byggnaden är placerad i slänten mot söder och består av en byggnad som med tre sidor sluter sig runt en gemensam södervänd gård. Mot öster bildar byggnaden en rygg tvärs slänten som anpassar sig till de södra husen, mot väster trappar sig volymerna ned och släpper in ljus på gården och in i huset. Trappningen av byggnaden bildar även generösa terrasser till varje våning. Huset, som byggs i mörkt tegel, har en egen entré och kopplas ihop med Danvikshems huvudbyggnad genom en glasad gångbro. Våningen längst ner utnyttjas för teknikrum.

- Fasader ska utföras i mörkt tegel och glaspartier.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak.



Vårdboendets entrésida från norr.



Vårdboendets gårdsida från söder.

Nya bebyggelseområden på Finnbodaberget

SKALA
1:1000 N

Kvartersgräns

517



5. Bebyggelseområden på Finnbadaberget

Landskapsgestaltung

Utemiljön ska präglas av de naturliga förutsättningarna genom att så mycket som möjligt av natur, klippor och träd sparas. Det finns flera stora ekar som är ett viktigt inslag för utformningen av platsen. Den befintliga vegetationen sluter tätt kring bostadsmiljöerna.

Utemiljön byggs upp kring ett gångstråk som löper genom hela området vid Finnbadaberget. Längs detta stråk skapas ett pärlband av sittplatser, bersåer, boulebanor, odlingsplatser, växthus och utsiktsplatser arrangerade i mer eller mindre dramatiska topografiska lägen. Utemiljön planeras så att det ger möjligheter till utveckling av de aktiviteter och den natur som redan är etablerad i området, så som boule, odling och festplatser.

De befintliga gångstigarna och trapporna kommer att rustas upp för att förbättra framkomligheten mellan befintliga och nya promenadstråk.

Utemiljön ska vid sidan av naturmiljö och odlingar också kännetecknas av blomsterprakt. Dagvatten tas om hand i ett ytligt ränndalssystem som löper genom området och bidrar till att skapa karaktär. Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför Seniorhuset.

Odlarentusiasmen är stor i området och det finns många fina lägen för terrassodling. Det finns även fina lägen för utsiktsplatser som förbättras och görs tillgängliga.

- Belysning inom kvartersmark ska vara av parkkaraktär. Armaturer och stolpar ges en mörk färg.
- Trappor ska utföras som blockstegstrappor i granit
- Stödmurar ska ges en rustik granitbeklädnad alternativt uppföras med råkilad blocksten i granit.
- Parksoffor, cykelställ och papperskorgar ska ha en robust karaktär.
- Stora befintliga ekar i området ska sparas
- Dagvatten ska ledas i ett ytligt ränndalssystem till stenkistor.
- Gångstråk och entréplatser ska ges en markbeläggning av betongmarksten eller marktegel.



Odlarentusiasmen är stor i området. Gestaltningen tar fasta på detta intresse och att det finns många fina lägen för terrassodling.

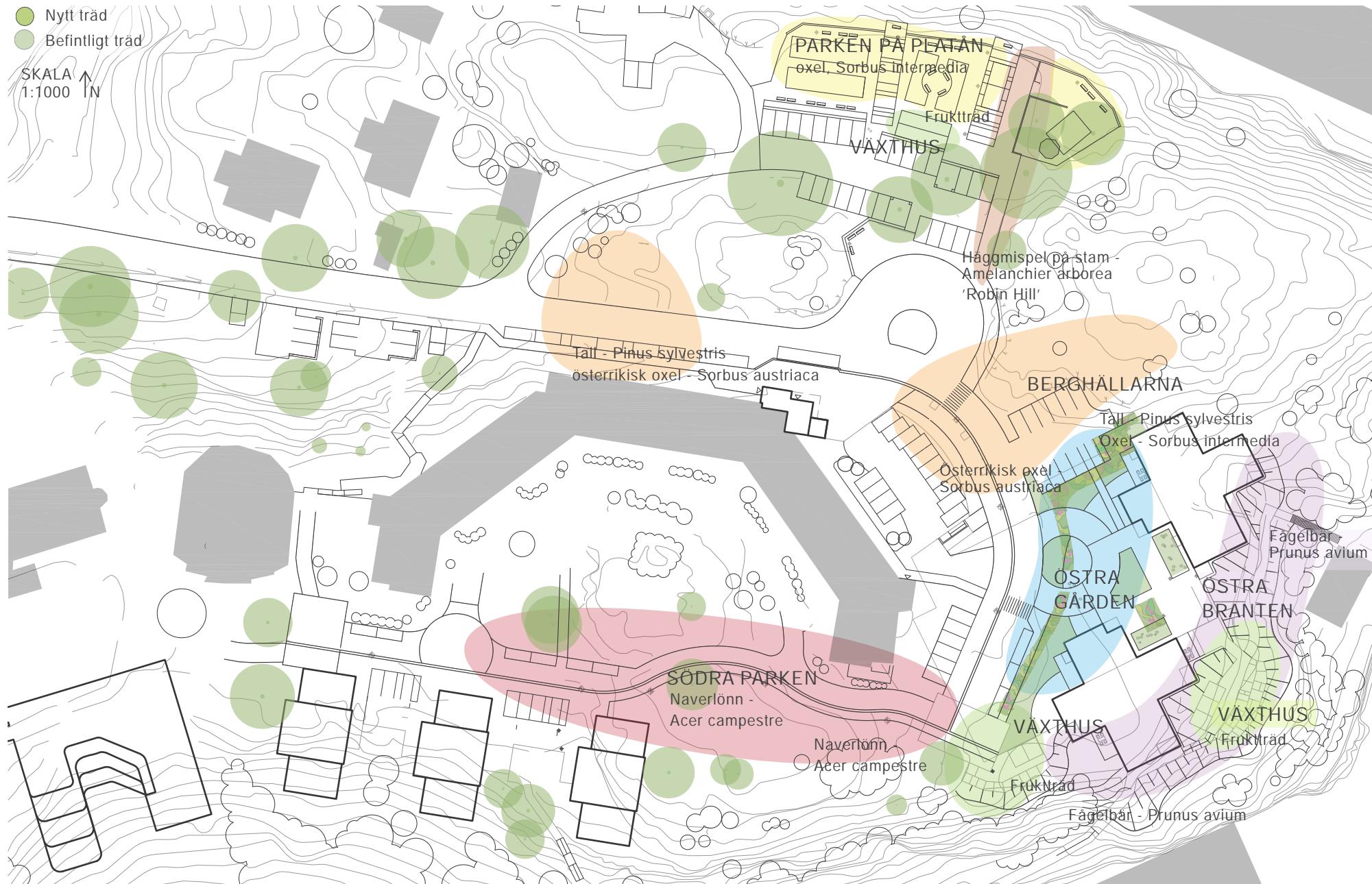


Möjligheten att spela boule skall vara kvar i den vackra miljön vid den befintliga festplatsen nedanför Seniorhuset.



Det finns fina lägen för utsiktsplatser som utvecklas vidare i gestaltningen av området..

Vegetationsplan för Finnbodaberget



Vegetation

När man rör sig genom området ska man passera och uppleva olika arter och uttryck. Växtvalet anpassas till platsens förutsättningar och bygger vidare på befintliga vegetationskaraktärer.

Vid parkeringen längs Östra Finnbadvägen upp mot Seniorhuset kompletteras den befintliga växtligheten med ett större karaktärsfull träd som markerar entrén, t.ex. kärrek (*Quercus palustris*).

I parken på platån förstärks karaktären av trädgård och klippig skärgårdsterräng med friväxande syréner (*Syringa vulgaris*), pimpinellros "Roslagsros" (*Rosa pimpinellifolia 'Plena'*) och doftande schersmin (*Philadelphus 'Mont Blanc'*).

Vid bussvändplatsen, bouleplanen och utsiktsplatsen planteras mindre eller medelstora blommande träd, exempelvis häggmispel på stam (*Amelanchier arborea 'Robin Hill'*). Det knyter an till den vilda vegetationen men har ett mer formellt och prydligt växtsätt med genomgående stam och smal krona. Rik blomning och höstfärger.

Kring **växthusen** och odlingsytor i området planteras fruktträd av kända och pålitliga sorter.

Nedanför **berghällarna**, framför seniorhuset och vid passagen norr om östra husen, föreslås träd som till sin karaktär anknyter till berghällarnas vilda vegetation. En mer smalkronig oxel som österrikisk oxel (*Sorbus austriaca*) kan användas som gatuträd. Vanlig oxel (*Sorbus intermedia*) och tall (*Pinus sylvestris*) är exempel på träd som passar i gränsen mot naturmarken.

I **östra branten** nedanför de östra husen planteras snabbväxande medelstora träd med en naturlig karaktär. Fågelbär (*Prunus avium*) och bergskörsbär (*Prunus sargentii*) ger rik blomning och fina höstfärger.

Den **östra gården** ovanför det nya garaget utformas som ett öppet rum med gräsytor och en rikligt blommande småträd, busk- och perennplantering utmed trottoar och parkering.

Utmed den nya vägen till de södra husen, genom den **södra parken**, kompletteras med grupper av träd, t.ex. naverlönn (*Acer campestre*) - ett mindre träd som växer bra i lite bergigare terräng och formerar sig bra med sin kompakte krona intill de befintliga stora ekarna.



Naverlönn, *Acer campestre*



Oxel, *Sorbus intermedia*



Häggmispel, *Amelanchier 'Robin Hill'*



"Roslagsros", *Rosa pimpinellifolia 'Plena'*



Syrén, *Syringa vulgaris*



Schersmin, *Philadelphus 'Mont Blanc'*



Exempel på perennplantering med riklig blomning.



Fågelbär;
Prunus avium

Markbeläggning

Ett samlande gångstråk knyter samman de olika delarna i området. Markbeläggningen består av flera olika typer, anpassat efter respektive plats, funktion och uttryck.

I området finns på flera ställen små torg som utformas med en beläggning som förmedlar en intimare trädgårdskänsla, t.ex. mörkbrunt marktegel (1).

Gångbanan som löper längs vägen får en slitstark beläggning i ett mönster som passar att läggas i radier, till exempel en rektangulär ofasad betongmarksten i blandade färgnyanser som ljusgrått och sandfärg (2).

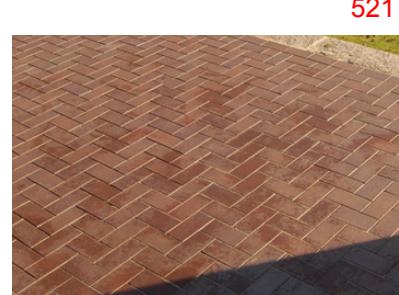
Torgytorna, som även skall fungera för vändning av fordon får en mörkgrå eller blandad beläggning av ofasad marksten som läggs i fiskbensmönster (3).

Vissa parkeringsytor beläggs med asfalt (4).

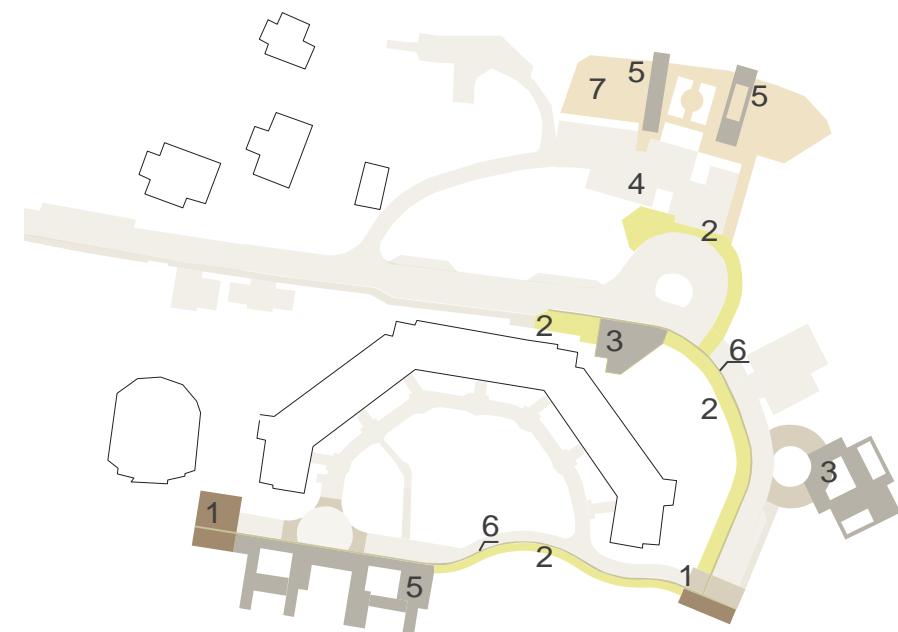
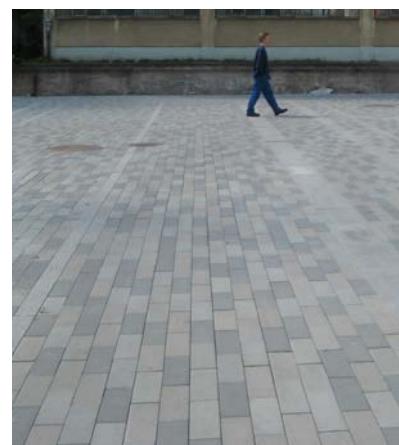
Ytorna kring södra husen får en beläggning som passar för såväl trottoarer och gemensamma uteplatser mellan husen, till exempel en ofasad betongmarksten som läggs i fiskbensmönster - större delen mörkgrå, med inslag av sandfärgad och ljusare betongsten (5).

En ränndal av tre rader storgatsten (6) markerar gränsen mellan körbana och gångbana och länkar samman de olika ytorna.

Ytorna kring boulebanor och växthus får en beläggning av grus (7)



Exempel på mörkbrunt marktegel.



Förslag på markbeläggningar

1. marktegel, mörkbrunt
2. betongmarksten, liten ofasad i ljusgrått och sandfärgad
3. betongmarksten, ofasad i ljusgrått
4. asfalt, trafikyta
5. betongmarksten, mörkgrå i fiskbensmönster
6. storgatsten, ränndal och fris
7. grus



Exempel på promenad belagd med ofasad betongsten, kv Kölnan, Hammarby sjöstad.

Exempel på beklädnadsmur och trappa i granit som påminner om områdets berggrund.

Belysning

Fram till vändplanen vid busshållplatsen som utgörs av allmän gata finns vägbelysning anpassad för blandad trafik. Belysning på allmän plats anläggs i enlighet med kommunens belysningsprogram. Längs övriga vägar och platser är det fastighetsägarens/explotörens ansvar att anlägga och sköta belysningen.

Inom kvartersmark eftersträvas en belysning av parkkaraktär. Där föreslås en armatur med bred ljusbild som passar bra för både vägar och parkmark, till exempel Kipp (Louis Poulsen). Den har en bred ljusbild som gör att armaturerna inte behöver sitta så tätt. Armaturer och stolpar ges en mörkgrå färg, t.ex RAL 7015 för att inte vara alltför framträdande i miljön.

Promenadstråket och torgtytor kompletteras med pollarbelysning som kan riktas längs med gångstråken. Här föreslås en LED-pollare, Pathway (Nordic Led), som har anpassningsbar ljusbild.

Möblering

Området utrustas med robusta soffor anpassade för en offentlig parkmiljö, förslagsvis Veksö Comfort med armstöd. De kompletteras på några ställen med tillhörande bord.

Cykelparkering anordnas med enkla pollare som passar på öppna platser, till exempel Blenda från Nola.

Papperskorgar föreslås vara av ett robust utförande försedda med lock och passande i den parkliga miljön, t.ex. Ruben NF2465 från Nifo-Lappset.

Växthus

På tre platser byggs växthus med traditionella proportioner och i utförande med sadeltak, t.ex. från Sweden Green House. Omkring växthusen skapas plats för sittplatser och odlingsytor.



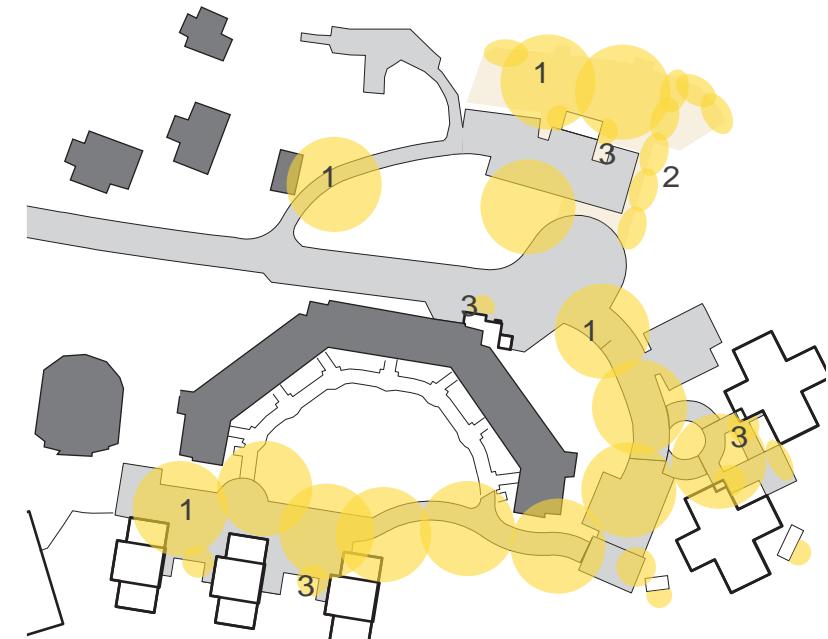
Exempel på cykelpollare Blenda (Nola).



Exempel på stolparmatur (Kipp, Louis Poulsen) och belysningspollare (Pathway, Nordic Led).



Exempel på Parksoffa Veksö Comfort



Ny belysningssituation

Vägbelysning fram till busshållplats tillkommer.

1. stolparmatur
2. pollare
3. fasadbelysning vid entré



Exempel på växthus med tillhörande vistelseytor (modell från Sweden Green House).

5.1 Parken på platån



Parken på platån från norr.

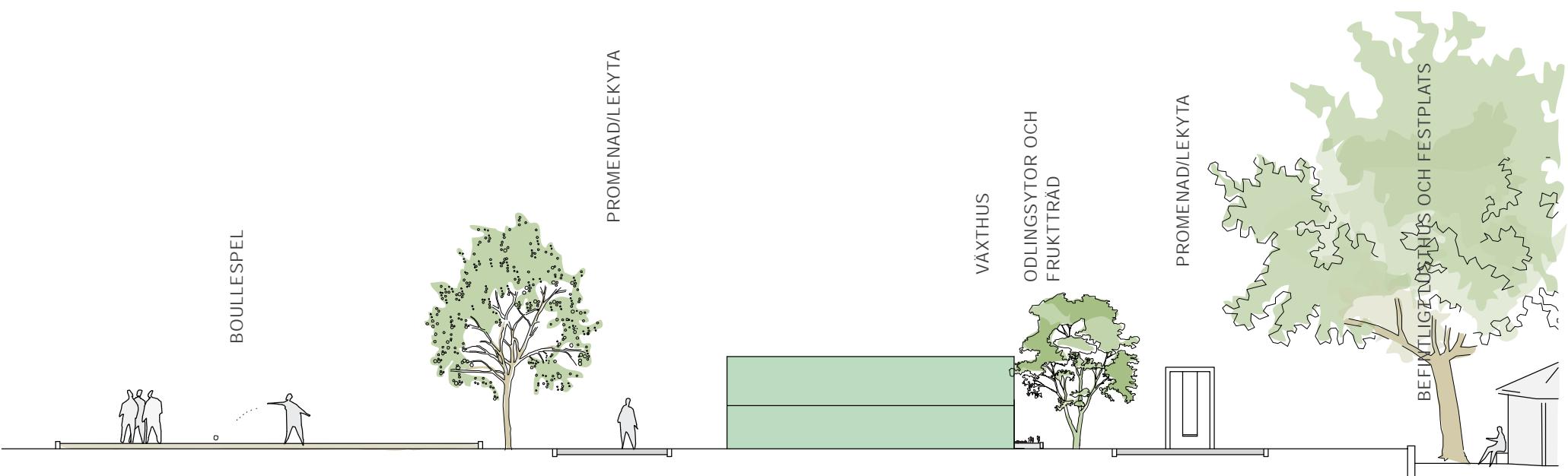


Landskapsgestaltning för platån och området kring busshållsplatsen

Ett promenadstråk leder förbi bussvärdplanen och vidare ut mot branten med utsikt över Stockholms inlopp.

Befintligt lusthus och festplats kompletteras med växthus, plats för odlingar, sittplatser och grusytor lämpade för boulespel. På platån planeras dessutom små lekytor, med naturliga materialval, varsamt anpassat till terrängen.

Områdets stora befintliga ekar kompletteras med andra träd som bidrar till en sammanhängande grön miljö mellan vändplanen och vistelseytorna i norr.

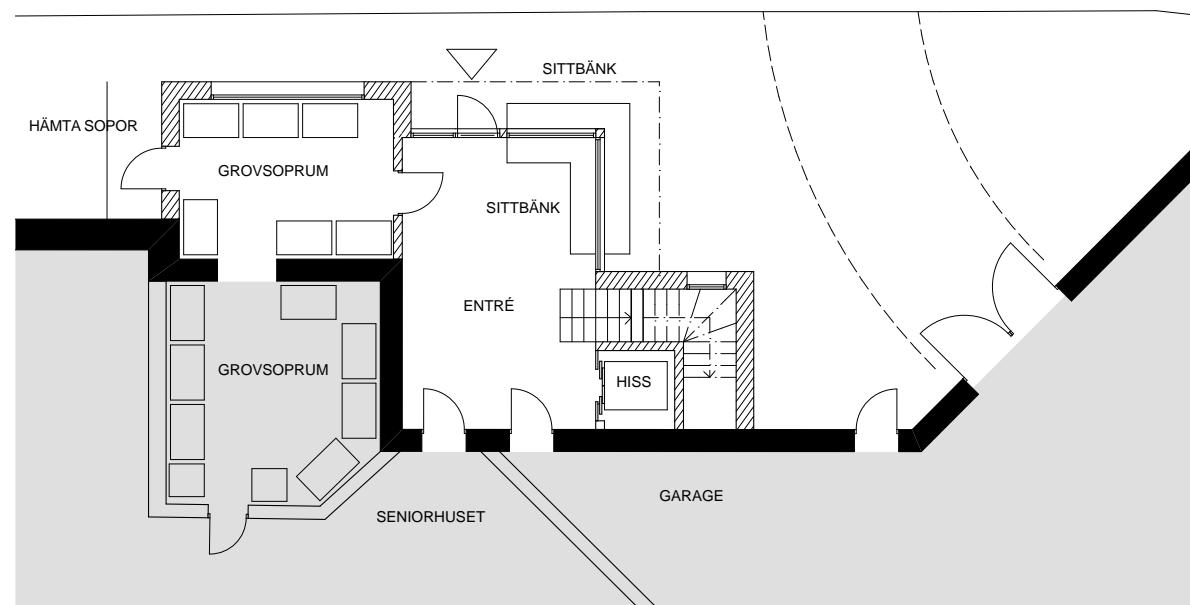


Sektion A-a.

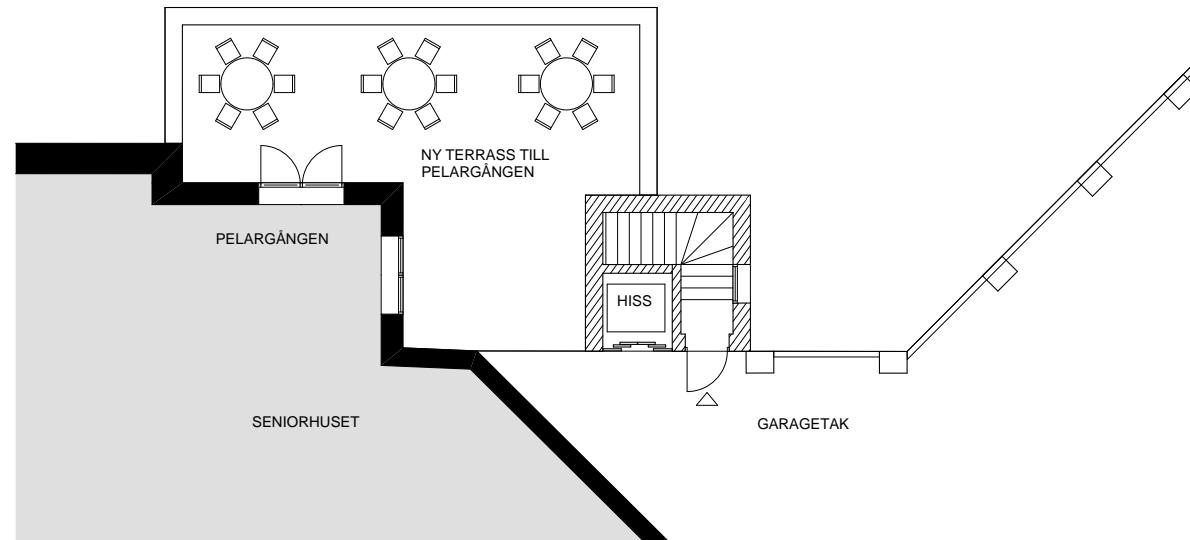
Källsortering och hiss invid seniorhuset.

Vid busshållsplatsen kommer seniorhuset att byggas till. Byggnaden kommer att innehålla källsortering för seniorhuset samt hiss och trappa till den övre nivån på garagebyggnaden. Byggnaden ger även möjlighet att vänta på bussen inne eller ute.

Tillträde till garaget via byggnaden ordnas också. Tillträde till seniorhuset får endast de som bor i huset.



Förslag entréplan.



Förslag plan 1.



- Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som är bländande. Synliga fogar mellan prefabricerade element får inte förekomma.
- Vid balkonger och mot terrasser ska fasaden kläs i trä.

- Vissa fönster, balkongglasning och träfasader vid terrasser ska ha en tydlig ramomfattning.
- Balkonger som är skurna ur hörn, ska glasas in. Inglasning utförs utan profiler.

- Det högsta taket på varje byggnad utförs som svagt lutande pulpet tak.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.

5.2. Östra husen

Ovanpå garaget och på kanten av Finnbodaberget med utsikt över Stockholms inlopp placeras två flerbostadshus med cirka 24 lägenheter i varje. De är utformade med korsformad plan där de olika armarna har olika höjd. Volymuppgnaden gör att husen underordnar sig Seniorhuset och anpassar sig till terrängens bergknallar. Fasaderna är ljusa med större partier av trä vid balkonger och kring grupper av fönster. Planformen ger de flesta lägenheter utsikt mot tre väderstreck. De översta lägenheterna får stora terrasser och i markplan och souterräng blir det uteplatser på mark.

Garaget

Garaget med cirka 71 nya platser är placerat under mark mellan Östra husen och Seniorhuset. Infart till det nya garaget sker genom det befintliga garaget som ska vara tydligt markerad. Detta innebär att ingen ny infart och ramp krävs. Garaget nås från Seniorhusets nya hiss-byggnad samt med hiss från de två östra husen. Ovanpå garaget ligger en torgyta med tydliga entréer till husen med utsikt mot inloppet mellan husen.

Disponentvillan

Den kulturhistoriskt värdefulla ”Disponentvillan” planeras att renoveras. Eftersom disponentvillan nyligen planlagts inom ett angränsande planområde blir utgångspunkten vad som är tillåtet i gällande detaljplan för Finnbodaområdet. Området har användningen HKBC och byggnaden har en q-bestämmelse som innebär att byggnadens karaktär inte får ändras eller rivas. Det spektakulära läget och ändringar i närmiljön genom åren har gjort att tillgängligheten till huset är starkt begränsad, även vid en framtidiga renovering. För att nå huset planeras en trappa från torgytan mellan de östra husen. Dessutom kan man komma ut genom parkeringsgaraget på en lägre nivå, eller via brandutrymningsväg från bostadshusen ytterligare en våning lägre ner. Angöringen görs inte rullstolstillgänglig eftersom radikala ingrepp krävs som skulle påverka omgivningen negativt.



Östra husen från sydöst.



Fotomontage som visar den nya bebyggelsen sett från sjösidan i öster.



Landskapsgestaltning vid de östra husen

De östra husen placeras kring ett centralt entréorg. Här finns utrymme för angöringstrafik såsom taxi, likväl som sopbiltransporter. Torget rymmer också perennplanteringar, cykelparkering och sittplatser med utsikt. På östra sidan anordnas ett gångvägssystem som ansluter till en befintlig gångväg ner mot Finnbona varvs nya bostadsområde.

Gångstråket samordnas också med kolonilotter och växthus för de boendes egna odlingar. En gångpassage med avvikande beläggning ansluter entréorget till gångstråket som löper genom hela bostadsområdet. Lokalgatan och bostadsgården avskiljs med en generös perennplantering.

Gatan avslutas med en vändplan som utformas som ett litet utsiktstorg med sittplatser. Nedanför detta torg i slänten ner mot Finnbona anordnas terrasser och växthus för de boendes egna odlingar. Ytterligare ett utsiktstorg och

vändplan med odlingmöjligheter i slänten nedanför skapas i avslutningen av gatan på den västra sidan av husen. Den här delen av området är byggt på ett garage. Utanför kanten på det underliggande garaget planeras träd och buskar typiska för biotopen, t.ex. olika sorters körsbär och hägg.

På utsiktstorgen finns murar som ger ett skydd mot gatumiljön. De kläs i mörkbrunt tegel eller granit för att uppfattas som en del av torget. Stödmuren mot den befintliga slänten och växthuset får en granitbeklädnad. Det skapar en tydlig åtskillnad mot bostadshusen och garaget och förknippas istället med befintliga stenmurar på andra platser vid Danvikshem.

Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas. Stödmurar nedanför odlingsytorna vid växthusen byggs i material från befintliga murar som rivas i området alternativt sprängsten från platsen.



Perennplanteringar ger en vacker inramning till miljön mellan seniorhuset och de nya husen



Den östra slänten med vistelseytor och växthus sedd från öster



Södra husen från söder.

5.3 Södra husen

De tre husen i den södra slänten har 7 våningar plus souterrängvåning i söder. Husen är smala och placerade tvärs slutningen och öppnar därfor för genomblickar och ljus mellan husen. Husens material är ljus puts som blandas med avvikande kulörer på partier runt fönster och entréer.

- Fassader ska utföras i ljus puts, dock inte vit färg som är bländande.
- Sockeln ska vara indragen minst 0,7 m mot söder under souterrängvåning.
- Balkongfronter utförs i lackerad plåt, ca 50% hålarea eller glas. Räckesfronten ska täcka av balkongplattans framkant och gå upp till handledaren.
- Ventilationsutrymmen får inte placeras på taken.



Södra husens souterrängsida..



Södra husen från väst, marknivå.



Landskapsgestaltung vid de södra husen

Husen placeras i den gröna trädbevuxna sydslutningen ner mot Vilans skola och Finnbona. Mot norr anläggs en gata med bred gångbana i nivå med entréerna. Här finns en del nya träd, andra delar med stora befintliga träd. En vändplan gestaltas som en mindre torgyta med en sammanhängande beläggning.

Ett gångstråk av offentlig karaktär utformas mellan två av husen och leder via en trappa ner till ett befintligt gångstråk nedanför bebyggelsen.

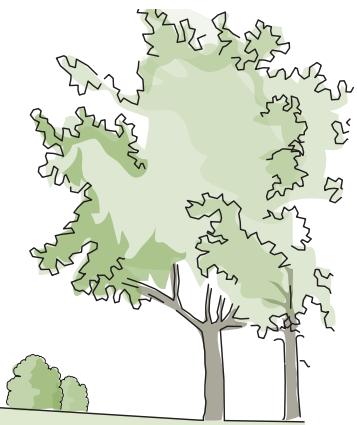
Mellan husen anordnas några parkeringsplatser som är särskilt lättåtkomliga från entréerna. Nedanför dessa skapas små gemensamma uteplatser tydligt avskilda från parkering, balkonger och enskilda uteplatser.

Stödmurar mot den befintliga slänten ges en rustik granitbeklädnad så att de tydligt skiljer ut sig från husens socklar. Trappor ner mot den befintliga stigen ner för berget utförs som blockstegstrappor i granit. En häck skapar ytterligare avgränsning mot parkeringsplatserna. Skyddsräcken utförs i järnsmide och svartmålas.



Norr om husen behålls miljön med stora ekar, buskar och gräsytor. I branten nedanför husen tillåts en vildare växtlighet.

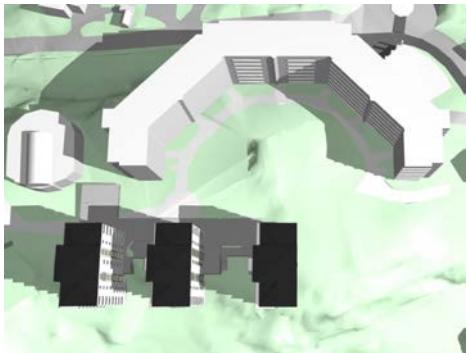
Sektion som visar den gemensamma marken mellan de södra husen med uteplatser och trappa ner mot Finnbona varv.



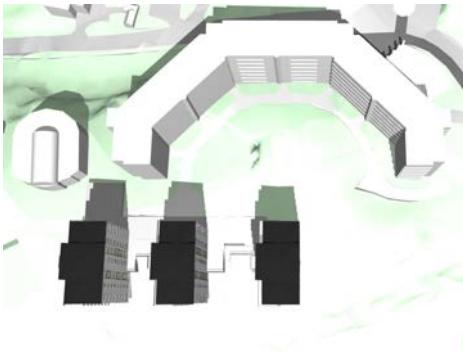


Utblick mellan Södra husen..

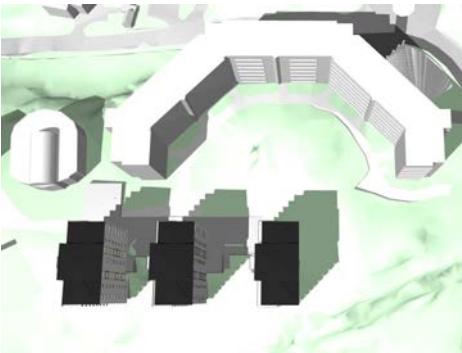
Solstudier av Södra husen



Sommarsolstånd (21 juni) 09.00

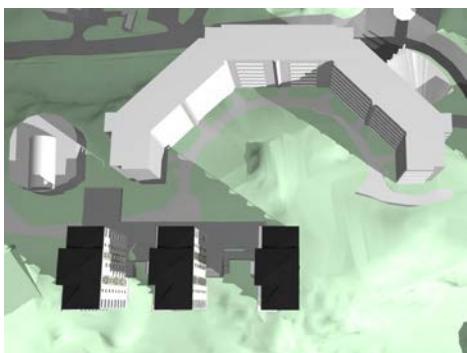


Sommarsolstånd (21 juni) 12.00

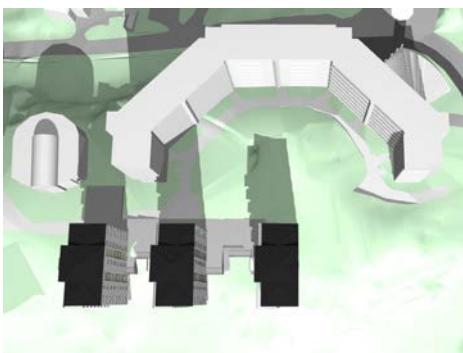


Sommarsolstånd (21 juni) 15.00

När solen står som högst, vid sommarsolståndet, skuggar inte de södra husen seniorhuset.



Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 09.00

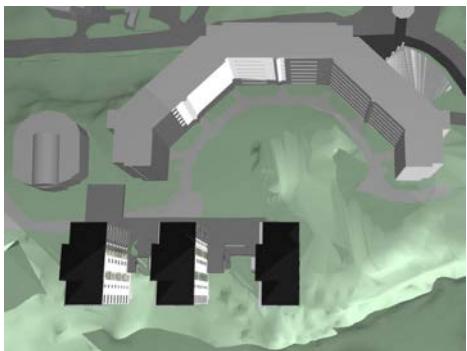


Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 12.00

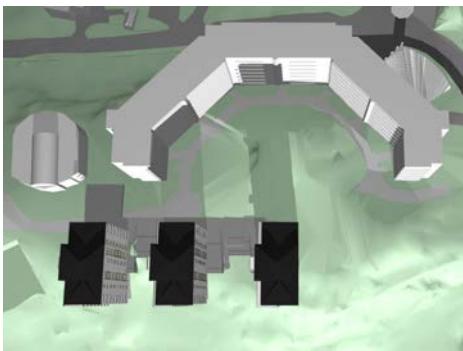


Vår/ höstdagjämning (20 mars/ 22 sept) 15.00

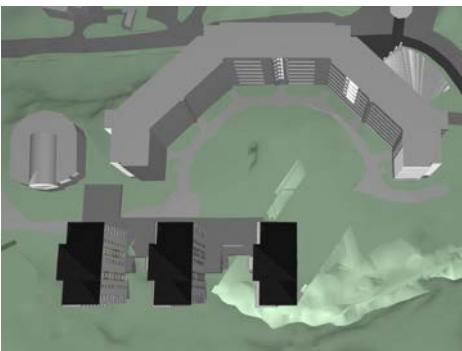
Vid höst- och vårdagjämningen, när solen står lägre på himlen, når skuggorna från de södra husen just fram till seniorhuset och skuggar några av lägenheterna i de lägre våningarna av den västra delen under förmiddagen. På eftermiddagen når skuggan fram till de lägsta lägenheterna i östra delen av seniorboendet.



Vintersolstånd (21 dec) 09.00



Vintersolstånd (21 dec) 12.00



Vintersolstånd (21 dec) 15.00

Vintersolståndets korta dagar och lågt stående sol medför att skuggorna rör sig ganska högt på seniorhusets sydfasad.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostad AB
Ref. Urban Jonsson, Projektchef
Box 8160
104 20 Stockholm

PM – FINNBODABERGET GENOMFÖRANDE, BYGG

Bakgrund

Uppförande av nya flerbostadshus och garage i detta område medför att speciell hänsyn måste tas, framför allt till Seniorhuset men även till befintliga tjänstemannavillor och kontorshuset. Produktionens tidplanering och logistik måste i möjligaste mån beakta störningar och olägenheter för boende i området.

Byggnaders utförande

Södra och Östra husen planeras att utföras med prefabricerad stomme. Dock skall de Östra husen utföras utan synliga fogar i putsen mellan stomelementen. Garage utföres i möjligaste utsträckning med prefabricerad stomme. Skäl för detta anges nedan under Genomförande.

För övriga byggnader och den nya entrén har i nuläget inget ställningstagande gjorts beträffande stomsystem då det inte är av väsentlig betydelse med hänsyn till störningar för omkringliggande fastigheter.

Byggnaders utförande och utformning av den yttre miljön ska följa gällande gestaltningsprogram.

Genomförande

Buller och övriga störningar

Buller under byggnation utgör ofta ett problem. Naturvårdsverket har därför tagit fram riktvärden för buller från bygplatser, NFS 2004:15.

Dessa riktvärden är rekommenderade tillåtna bullernivåer för byggarbetsplatser. Projektet kommer att följa dessa värden. Under begränsade tidsperioder kan bullernivåer vara högre.

Ett antal kritiska moment i byggnationen av området kommer att skapa buller och olägenhet, dock ska momenten begränsas i tid och omfattning. Bulleravskärmande plank ska användas för att minska störningarna mot omgivningen.

Om det är möjligt att uppföra de Södra Husen med prefabricerat stomsystem undviks i stor utsträckning betongtransportbilar och betongpumpar vilket ger mindre buller och färre transporter jämfört med att använda sk. platsbyggt system. Det ger också kortare byggtid än med platsbyggd stomme.

Om det visar sig orimligt att uppföra Södra och Östra husen med prefabricerad stomme måste en dialog föras med kommunen om alternativ lösning. Alternativ lösning ska i möjligaste mån svara

upp mot kraven på minskad bullerpåverkan och förkortad byggtid på motsvarande sätt såsom avsikten är med kraven på prefabricerad stomme

Byggnationen av garaget samt den nya entrén och hissen medför speciell hänsyn genom att de byggs intill befintligt husliv. Vid grundläggning av denna kan det bli svårt att erhålla acceptabla bullernivåer. I det fall de föreskrivna bullernivåerna ej kan innehållas och de, av denna byggetapp, berörda boende ej kan anses nyttja sin lägenhet kommer byggherren att erbjuda ett alternativt boende till dess att störningen upphört.

För att minimera buller kommer eldriven tornkran att användas för montage av betongstomme vid byggande av etapperna I-III.

Transporter till och från byggarbetsplatserna kommer att ske under hela produktionen i mer eller mindre omfattning. Dock ska transporterna styras i tid och omfattning samt att fordonstyp ska väljas med hänsyn till dess bullernivå. Vilka arbetsstider som ska tillåtas ska redovisas inför utbyggnaden.

Personalutrymmen och dess tillhörande upplag och parkeringsplatser för personbilar förväntas ej behöva speciella åtgärder beträffande buller.

Byggetablering

Byggetablering så som bodar, containers och upplag ordnas och inhägnas med staket. För byggetablering används främst området öster om Seniorhuset. För etapp I och II kan området där de Östra husen ska ligga användas. För etapp III, när de Östra husen ska uppföras, måste etableringsytorna förläggas precis söder om utsiktsberget. Om etableringsytorna inte räcker till under etapp III kan framtidens parkering i svackan vid Östra Finnbadsvägen användas. Ytorna för byggetablering får dock inte ”svälla ut” på mark som ska skyddas och bevaras, se avsnitt nedan ”skydd av berghällar mm.”

I och med att byggetableringen koncentreras till den östra delen kan det nuvarande rekreationsområdet med boulebanan behållas intakt under en stor del av utbyggnadestiden, likaså kan parkeringen för kontorshuset användas fram till den sista etappen.

Sprängning

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer samt riskanalys och vibrationsmätningar genomföras. Vid sprängning ska enligt PM Berg, Ramböll 2011-06-13, berget förförstärkas i vissa delar för att förhindra utglidning av berg. Åtgärder vidtas även för begränsning av dammspridning.

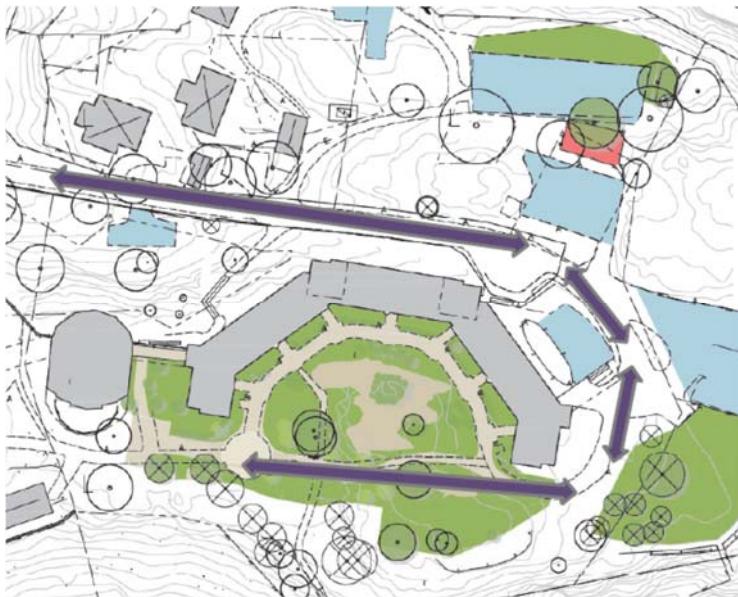
Information lämnas till boende i god tid före sprängningsarbeten.

Transporter

Byggräffiken kommer att angöra via Östra Finnbadsvägen samt svänga in bakom Seniorboende för att nå de Södra husen. Idag är det enbart en gångväg vilken kan behöva förstärkas och breddas under byggskedet.

För att uppnå hög säkerhet och minska bullret kommer fartbegränsande åtgärder införas generellt under hela byggperioden.

För att minska dammspridning från fordon som passerar Seniorhuset under torra årstider kommer vägarna att dammbindas eller vattnas.



Illustrerar byggvägar.

Angöring under byggperioden

Vägar och angöringar kommer att påverkas under hela byggnationen i området och produktionen och boende kommer att behöva ta hänsyn till varandra. Tydliga anvisningar och avspärrningar samt information ska tillställas de berörda i området.

Tillfälliga vägar för fordon, gång- och cykeltrafikanter och parkering kan bli aktuellt. I det fall det anses nödvändigt ur säkerhetssynpunkt kan temporära gångtunnlar komma att användas för att skydda gångtrafikanter vid passage av ett arbetsområde.

Provisoriska parkeringsplatser i tillräcklig omfattning samt tillgänglighet till respektive port kommer att säkerställas i anslutning till bostaden under hela byggperioden för de boende i Seniorhuset. Boende i etappen I, Södra husen, kommer i väntan på att garaget byggs få parkera på tillfälligt iordningsställda parkeringsplatser, som kan ligga längre från bostaden.

När Garaget och i viss mån Östra husen uppförs kommer det inte att vara möjligt för boende och besökare till Seniorhuset att köra östra uppfarten till innergården. Tillfart får under en period ske västerifrån via Danvikshem, löfte om att vägen kan nyttjas har erhållits. Under byggtiden tillses att åtminstone en av tillfarterna till gården hålls öppen.

Skydd av berghällar, vegetation och värdefulla träd

Samtliga ytor som i detaljplanen skyddas med en n-bestämmelse för sammanhängande område eller n-bestämmelse till skydd av särskilt värdefullt träd ska skyddas och bevaras under byggtiden och får inte användas som etableringsyta eller för transporter under byggtiden. Bestämmelsen n för sammanhängande områden innebär att både mark och vegetation ska bevaras, dvs. att sprängning, fyllning och schaktning inte är tillåten samt att träd och vegetation ska bevaras. Utsiktberget i nordöst är dessutom belagt med strandskydd vilket ytterligare förstärker bevarandeskyddet.

Information till boende

De boende och övriga berörda hålls löpande informerade om kommande störningar i form av exempelvis buller och begränsningar i framkomlighet. De boende ska även informeras om det blir några förändringar i förhållande till vads om redovisas i detta PM.

Om önskan finns kan en eller flera särskilda kontaktpersoner utses av de boende för löpande dialog och samråd med projektledningen beträffande hur bäst undvika störningar från byggprocessen.

Byggnadsetapper

Byggordning

Nedan beskrivs översiktligt en preliminär plan för byggordning indelat i tre etapper. De gulmarkerade områdena nedan illustrerar respektive arbetsområdes ungefärliga utsträckning. Områdena kommer att inhängas under tiden arbete pågår och i mån av behov avgränsas med bullerskydd. Etapperna kommer att i vissa fall överlappa varandra för att tiden för byggnationen ska nyttjas så effektivt som möjligt och korta ner den totala tiden.

Södra Husen (Etapp I)

De Södra husen avses byggas med ett prefabricerat stomssystem. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 20 arbetsmånader.

När husen står klara kommer omkringliggande yttre miljö (kvartersgata, gångstråk, markparkering och grönytor) att efterlämnas i avtalat skick och Seniorhusets södra utsikt och access kommer inte längre påverkas av byggprojektet. Färdigställande av grönytor kan behöva dröja viss tid efter färdigställande av husen beroende på årstid.

Garage samt ny Entré och hiss (Etapp II)

Det nya garaget samt den nya entrén med en så kallad miljöstuga och hissen har en kritisk placering med tanke på störningar, med sin placering i direkt anslutning till befintlig fasad. I möjligaste mån utförs även dessa av prefabricrade byggelement för att minimera störning och korta byggtiden. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 10 arbetsmånader.

Östra Husen (Etapp III)

De Östra husen avses även de att utföras med ett prefabricerat stomssystem med en något kortare byggtid än de Södra husen. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 18 arbetsmånader.

När husen och garaget står klart kommer den yttre miljön (kvartersgata, gångstråk, markparkering och grönytor) efterlämnas i avtalat skick och större delen av Seniorhusets östra utsikt och access kommer inte längre påverkas av byggprojektet. Färdigställande av grönytor kan behöva dröja viss tid efter färdigställande av husen beroende på årstid.

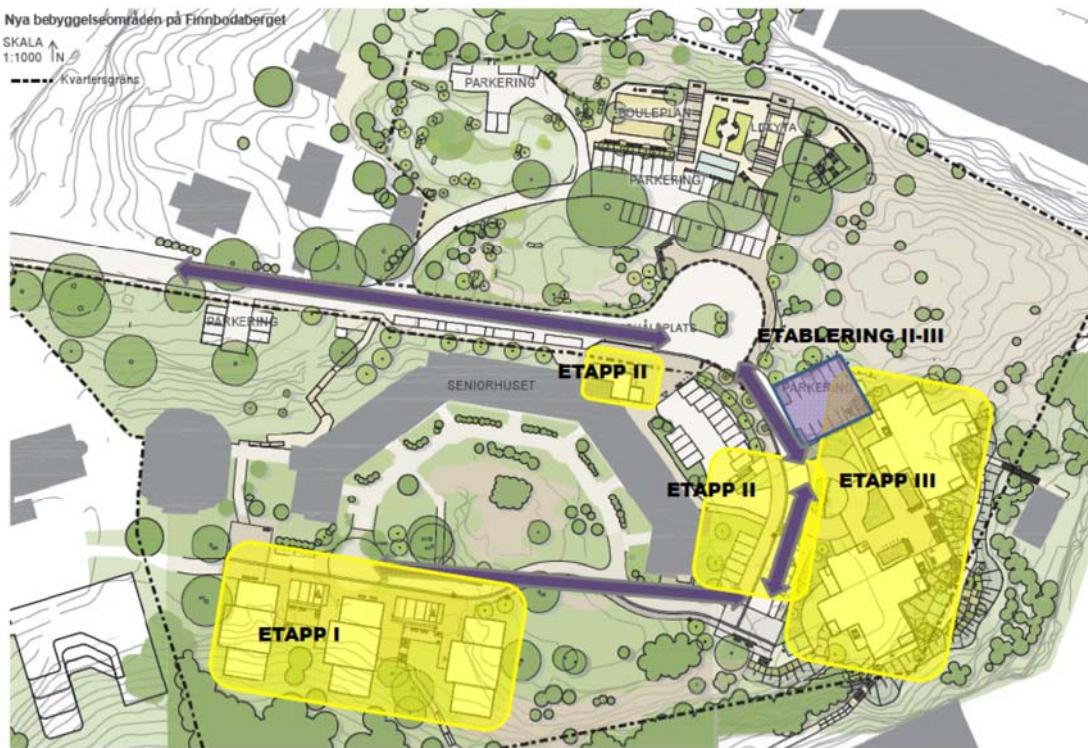


Illustration av etapperna och etableringsyta.

Rekreationsområden

Så snart byggnationen i en etapp närmar sig slutet påbörjas finplaneringen och ambitionen är att detta ska vara klart när avetablering sker för varje etapp. Dock är vissa typer av arbeten med finplanering och växter årstidsberoende.

Grönområden, parkeringar, parkmark, gångvägar och rekreationsytan färdigställs i takt med att ytor avetableras. Ytor som ej berörs av ny byggnation kommer att färdigställas parallellt med produktionen och under perioder då vädret tillåter.

I takt med att produktionens omfattning minskar kommer även etableringsytan minska i omfattning.

Den befintliga boulebanan kommer kunna nyttjas under hela byggperioden för etapp I-III. Vid behov kommer avgränsande plank uppföras för att minimera störningar mot befintliga rekreationsytan. Då etappen III är uppförd färdigställs de nya rekreationsytorna.

Projektets strävan är att i stor utsträckning tillse att gångstråk för rekreation hålls tillgängliga under olika etapperna.

Östra Finnbadavägen

En förutsättning för att kunna samordna byggtrafik med övrig trafik, speciellt busstrafiken, är att Östra Finnbadavägen och det nya VA-systemet anläggs innan byggnation av etapp I.

Tidplanering

Den totala utbyggnadstiden är beräknad till totalt 35 månader. Nedanstående diagram visar hur de olika etapperna överlappar varandra för att minimera utbyggnadstiden.



I utbyggnadstiden ingår inte utbyggnad av allmänna anläggningar dvs. utbyggnad av Östra Finnbonavägen, som ska förbättras och byggas ut med gångbana, kommunala VA-ledningar och ny bussvärdplan.

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 204

Dnr KFKS 2014/1003-315

Betongarmerat gräs på parkeringsplatser

Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

Ärende

Motionärerna vill att kommunen i samband med förtätningsarbetet i Nacka ska medverka till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

Natur- och trafiknämnden har genomfört förslagen i motionen genom att införa betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok och tagit fram en typritning för den.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 117

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 augusti 2015

Natur- och trafiknämndens beslut den 17 mars 2015, § 57

Motionen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 117

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

Beslut i natur- och trafiknämnden den 17 mars 2015, § 57

Natur- och trafiknämnden ställde sig positiv till motionen och föreslog kommunfullmäktige anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till natur- och trafiknämnden 2015-03-17

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

har gett vägenheten i uppdrag att ta fram en typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning i Teknisk Handbok.

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

"Vi noterar med glädje att natur- och trafiknämnden nu infört anvisningar för betongärmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok. Detta är extra glädjande för oss i Miljöpartiet då vi har lyft vid ett flertal tillfällen, bl.a. via en motion från 2012."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Betongarmerat gräs på parkeringsplatser

Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen i samband med förtätningsarbetet i Nacka ska medverka till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

Natur- och trafiknämnden har genomfört förslagen i motionen genom att införa betongarmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok och tagit fram en typritning för den.

Förslagen i motionen

Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S) har i motionen föreslagit att kommunen i samband med förtätningsarbetet i Nacka ska medverka till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

De har motiverat sitt förslag enligt följande. Betongarmerat gräs på parkeringsplatser är en smakfull lösning som bidrar till att ge en grönare stadsbild. Det bidrar till hanteringen av dagvatten genom att hjälpa till att fördröja dagvattenavrinnningen. Socialdemokraterna vill att man tittar närmare på den lösningen i samband med parkeringsplatser i synnerhet i samband med förtätningsarbetet på västra Sicklaön.



Natur- och trafiknämndens utredning och förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden har den 17 mars 2015, § 57, fattat följande beslut.

Natur- och trafiknämnden ställer sig positiv till motionen och föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till natur- och trafiknämnden 2015-03-17 har gett vägenheten i uppdrag att ta fram en typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning, i Teknisk Handbok.

Underlag för nämndens beslut

Vägenheten har som underlag för natur- och trafiknämndens beslut angett följande.

Vägenheten ser inga hinder för detta och beläggningstypen kan vara ett bra val i de fall man behöver alternativa lösningar för att hantera dagvatten inom vägområdet. Bästa sättet att få in detta i projekten är att ta fram typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning i Teknisk Handbok.

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Som stadsledningskontoret uppfattar natur- och trafiknämndens beslut har nämnden genomfört förslagen i motionen genom att införa betongärmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok och tagit fram en typritning för den. Utifrån detta föreslår stadsledningskontoret att fullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att förslagen i motionen har bifallits genom att natur- och trafiknämnden har infört anvisningar för betongärmerat gräs som beläggningstyp i kommunens tekniska handbok.

Bilagor

Natur- och trafiknämndens beslut den 17 mars 2015, § 57
Motionen

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör



17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Natur- och trafiknämnden

§ 57

NTN 2015/176

KFKS 2014/1003

Beläggning av betongarmerat gräs på parkeringsplatser

Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam (S) och Khashayar Farmanbar (S)

Beslut

Natur- och trafiknämnden ställer sig positiv till motionen och föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till natur- och trafiknämnden 2015-03-17 har gett vägenheten i uppdrag att ta fram en typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning, i Teknisk Handbok.

Ärendet

Socialdemokraterna har i en motion till kommunfullmäktige fört fram att kommunen borde använda betongarmerat gräs på parkeringsplatser, men även på andra farbara ytor, i synnerhet i samband med förtämningsarbetet på Västra Sicklaön. Natur- och trafiknämnden har gett vägenheten i uppdrag att lägga in betongarmerat gräs som valbar beläggningstyp i Teknisk Handbok.

Förslagen i motionen

Socialdemokraterna föreslår att man i samband med förtämningsarbetet i Nacka medverkar till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

Enhetens utredning och bedömning

Vägenheten ser inga hinder för detta och beläggningstypen kan vara ett bra val i de fall man behöver alternativa lösningar för att hantera dagvatten inom vägområdet. Bästa sättet att få in detta i projekten är att ta fram typritning samt lägga till beläggningstypen i Bilaga A, Val av beläggning i Teknisk Handbok.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2015-02-24

Bilaga Motion den 24 november 2014 av Lena Rönnerstam och Khashayar Farmanbar (S)

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Betongarmerat gräs på parkeringsplatser

Motion till kommunfullmäktige

Betongarmerat gräs på parkeringsplatser är en smakfull lösning som bidrar till att ge en grönare stadsbild. Det bidrar till hanteringen av dagvatten genom att hjälpa till att födröja dagvattenavrinningen. Vi socialdemokrater vill att man tittar närmare på den lösningen i samband med parkeringsplatser i synnerhet i samband med förtätningsarbetet på Västra Sicklaön.

Socialdemokraterna föreslår

att man i samband med förtätningsarbetet i Nacka medverkar till en grönare stadsbild genom att använda betongarmerat gräs på ytor man vill ha starka och farbara, men ändå gröna.

Nacka den 24 november 2014

Lena Rönnerstam (S) Khasyahar Farmanbar (S)



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 205

Dnr KFKS 2015/231-770

Sjukhus i Nacka

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal, Efson Goitom, Mikael Carlsson och Bosse Ståldal (NL)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen kontinuerligt för dialog med landstinget om utvecklad sjukvård i Nacka samt att beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger hos landstinget. Den fortsatta utvecklingen av Nacka sjukhus kommer att bevakas och kommuniceras. Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna vill att kommunen via sina kontaktorgan med landstinget föreslår en stegvis utveckling av Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus samt att resultatet av förhandlingarna återkopplas till Nackas invånare och till kommunfullmäktige.

Nacka sjukhus är ett av de större lokala sjukhusen men det är inget fullskaligt akutsjukhus. Det finns enligt landstingsrådet inte heller några planer att det ska utvecklas i den riktningen.

Kommunen för kontinuerligt dialog med landstinget genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Beslut om utökning ligger hos landstinget, som i dagsläget har för avsikt att utöka kapaciteten i Nacka till totalt 250 vårdplatser år 2019. Utökningen kommer att ske inom slutenvård såsom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 118

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 22 juni 2015

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 118

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige noterar att kommunen kontinuerligt för dialog med landstinget om utvecklad sjukvård i Nacka samt att beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger hos landstinget. Den fortsatta utvecklingen av Nacka sjukhus kommer att bevakas och kommuniceras. Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldal yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

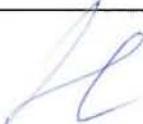
Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

"Det är positivt att Alliansen i praktiken har sagt Ja till Nackalistans motion angående en utbyggnad av Nacka sjukhus. Under KS-sammanträdet lämnades en skrivelse från Alliansen med ett innehåll som bl a innehöll en stegvis utbyggnad av kapaciteten av Nacka sjukhus vad gäller i första hand akutsjukvården och BB. Dessa tankar har även Nackalistan i sin motion som lämnades in före Alliansens skrivelse. Trots detta så blev det ingen tillstyrkan av motionen, troligen beroende på att den kom från ett oppositionsparti. Nödvändigheten av en utbyggd och förstärkt sjukhusservice i närområdet för Nacka-Värmdö-Tyresö beror inte minst på överbelastningen på SÖS och på den trafikmässiga situationen med köer dit. Med en ökning av bilresandet på ca 28.000 fler fordonsrörelser på 10 år, när vägar snart kommer att blockeras pga byggen, är expansionen av Nacka sjukhus nödvändig. Nackalistan hälsar denna insikt hos Alliansen med tillfredsställelse trots att man inte röstade för den."

Mats Gerdau (M), Hans Peters (C), Gunilla Grudevall-Steen (FP) och Jan-Eric Jansson (KD) lät gemensamt anteckna följande.

"Vi i Alliansen lovade i majoritetsprogrammet (oktober 2014) att arbeta för att Nacka Sjukhus åter ska kunna bli ett fullvärdigt akutsjukhus. Vi menar att det var olyckligt och kortsiktigt av den dåvarande rödgröna landstingsmajoriteten att lägga ned akutmottagning, intensivvård, förlossningsklinik mm på Nacka sjukhus. På dagens KS-sammanträde lägger vi ett särskilt förslag om att utreda en förlängning av tunnelbanan från Nacka Centrum till Ektorp-Nacka sjukhus. En tunnelbana till Nacka sjukhus skulle öka tillgängligheten och underlätta för en utbyggnad av sjukhuset."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Kommunstyrelsen

§ 206

Dnr KFKS 2015/233-109

Behandling av motioner

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goitom och Christina Ståldal (NL).

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds.
 Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna vill att kommunen ska besvara motioner skyndsamt och senast inom ett år.
 Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. Ett
 kontinuerligt internt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och
 ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119
 Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 15 juni 2015
 Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119
 Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
 Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.
 Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds.
 Motionen är därmed färdigbehandlad.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med
 arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen**Protokollsanteckningar**

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Nackas moderatledda majoritet har under många år visat på undermålig behandling av motioner. Ett typ exempel var när en socialdemokratisk motion kom upp till behandling på kommunfullmäktige först 8(!) år efter att den inlämnats. Motionären som tjänstgjorde i kommunfullmäktige (KF) under flera år hann lämna KF innan hennes motion slutligen behandlades. Därför är det välkommet att motionsbehandlingen håller en anständig nivå."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Sjukhus i Nacka

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal, Efson Goitom, Mikael Carlsson och Bosse Ståldal (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen kontinuerligt för dialog med landstinget om utvecklad sjukvård i Nacka samt att beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger hos landstinget. Den fortsatta utvecklingen av Nacka sjukhus kommer att bevakas och kommuniceras. Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen via sina kontaktorgan med landstinget föreslår en stegvis utveckling av Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus samt att resultatet av förhandlingarna återkopplas till Nackas invånare och till kommunfullmäktige.

Nacka sjukhus är ett av de större lokala sjukhusen men det är inget fullskaligt akutsjukhus. Det finns enligt landstingsrådet inte heller några planer att det ska utvecklas i den riktningen.

Kommunen för kontinuerligt dialog med landstinget genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Beslut om utökning ligger hos landstinget, som i dagsläget har för avsikt att utöka kapaciteten i Nacka till totalt 250 vårdplatser år 2019. Utökningen kommer att ske inom slutenvård såsom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik.

Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår kommunfullmäktige att

- snarast via sina kontaktorgan med landstinget föreslå att stegvis under en 10-årsperiod utveckla Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus.
- återkoppla resultatet av förhandlingarna till Nackas invånare och till kommunfullmäktige



Förslagen är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Nackas befolkning kommer inom de närmsta tio åren att öka kraftigt. Nackalistan anser att det är hög tid att sätta sig ned och förhandla med landstinget om behovet av att bygga ut Nacka närsjukhus till en kapacitet som ett normalsjukhus, som kan ge snabb och effektiv akut- och sjukhusservice till regionens befolkning. Partiet pekar på att det redan idag är trafikstockningar på grund av en växande befolkning och underdimensionerad trafikapparat, och menar också att akut- och sjukhusvården i Stockholm går på knäna. Genom en succesiv utökning av kapaciteten skulle en framtida sjukhuskris kunna undvikas enligt motionärerna.

Nacka kommuns samverkan med landstinget

Regelbundna överläggningar äger rum mellan landstinget och kommunen genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Samarbetet sker bland annat inom ramen för sjukvårdsstyrelse söder. Det finns enligt näringslivsdirektör Anders Börjesson mark bredvid Nacka sjukhus med färdiga byggrätter. Beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger dock hos landstinget och inte hos kommunen.

En utveckling och utökning av Nacka sjukhus är en viktig fråga för Nacka kommun. Frågan är uppe för diskussion i de sammanhang där förtroendevalda och tjänstemän träffar landstinget. Det är dock landstinget som äger frågan om Nacka sjukhus kapacitet.

Alliansmajoritetens ambitioner

Alliansmajoritetens ambitioner vad gäller samverkan med landstinget och utökad sjukvård beskrivs i majoritetsprogrammet 2014-2018.

En utmaning kommande år är att vården och omsorgen byggs ut i takt med att Nackas befolkning växer.

Vi ser gärna också att sjukvården vid Nacka sjukhus byggs ut, för att våra invånare ska få en vård som är nära och tillgänglig. Kommunen ska söka samverkan med landstinget kring hur kommunens tillväxtambitioner med sikte på 2030 påverkar vårdbehoven. I ett första skede kan det handla om utbyggd barnsjukvård, fler vårdplatser och ytterligare funktioner kopplade till närrakuten, men i en förlängning också till en förlossningsklinik.

Landstingets ambitioner

Enligt barn- och äldrelandstingsråd Ella Bohlin har landstinget en långsiktig plan för försörjningen av sjukhus i alla delar av länet, där Nacka ingår. I det budgetbeslut som togs i december 2014 fattade landstinget beslut om framtidens hälso- och sjukvård. För Nacka sjukhus innebär det enligt Bohlin en ombyggnation och utökning som sker år 2019, som ger en ökad kapacitet för slutenvård. Detta resulterar framför allt i fler plaster inom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik. Efter utbyggnaden kommer Nacka sjukhus att ha cirka 250 vårdplatser.



Sjukhusets inriktning är öppenvård med fokus på primärvård, näarakut och somatisk specialistvård. En stor andel av öppenvården är kirurgisk och ortopedisk vård, samt diagnostik med röntgen och mindre laboratorium. Därmed är Nacka sjukhus ett av de större lokala sjukhusen, tillsammans med Sollentuna, Löwenströmska och Bromma. Det är dock inget fullskaligt akutsjukhus och det finns enligt landstingsrådet inte heller några planer att det ska utvecklas i den riktningen. Ytterst är det professionen som gör en medicinsk bedömning av behovet.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Kommunen för kontinuerligt dialog med landstingen genom såväl förtroendevalda som tjänstemannaorganisationen. Det finns mark bredvid Nacka sjukhus med färdiga byggrätter. Beslut om utökning av sjukhusens kapacitet ligger dock hos landstingen och inte hos kommunen.

Nacka sjukhus kommer att genomgå en ombyggnation och utökning år 2019, vilket innebär fler platser inom psykiatri, somatisk specialistvård och geriatrik. Antalet vårdplatser kommer därigenom att öka, men det finns enligt landstingsråd Ella Bohlin inte några planer på att det ska utvecklas till ett fullskaligt akutsjukhus. Ytterst är det professionen som gör en medicinsk bedömning av behovet. Nackas befolkning växer och det ökade behovet av vård och omsorg är en utmaning. Ett fortsatt arbete för att få till fler vårdplatser behövs även i framtiden.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

En utökning av sjukhusens kapacitet är positiv för alla invånare i Nacka, även för barn och unga.

Bilagor

Motion

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Förnyelseenheten

Anna Gidmark
Förnyelseenheten



Motion om

Växande befolkning i Nacka är i behov av ett närliggande sjukhus

Nackas befolkning ökar kraftigt de närmaste 10 åren. Så sker även i närliggande kommuner

Värmdö och Tyresö. Därmed ökar också trafiken och trafikproblemen under en period då många vägexploateringar kommer att ske som kommer att påverka trafikflödet negativt.

Nackalistan anser att det nu är hög tid att sätta sig ned och förhandla med landstinget om behovet av att bygga ut Nacka närsjukhus till en kapacitet som ett normalsjukhus, som kan erbjuda snabb och effektiv akut- och sjukhusservice till denna regions befolkning.

Redan idag har vi trafikstockningar pga en växande befolkning och underdimensionerad trafikapparat. Akut- och sjukhusvården i Stockholm och på SÖS går på knäna. Att successivt utöka kapaciteten på dagens Nacka närsjukhus till en mer fullskalig kapacitet där invånarna slipper att ta sig in till Stockholm genom getingmidjan vore att dimensionera välfärden efter den kraftiga befolkningstillväxten och undvika en framtidssjukhuskris.

Nackalistan föreslår kommunfullmäktige att

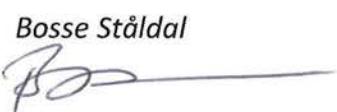
Snarast via sina kontakter organ med landstinget föreslå att stegevis under en 10-årsperiod utveckla Nacka närsjukhus till ett fullskaligt sjukhus

Återkoppla resultatet av förhandlingarna till Nackas invånare och till kommunfullmäktige


Christina Ståldal


Efson Goitom


Mikael Carlsson


Bosse Ståldal



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 206

Dnr KFKS 2015/233-109

Behandling av motioner

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goitom och Christina Ståldal (NL).

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds.
Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna vill att kommunen ska besvara motioner skyndsamt och senast inom ett år.
Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. Ett
kontinuerligt internt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och
ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 15 juni 2015

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 119

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds.

Motionen är därmed färdigbehandlad.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med
arbetsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Nackas moderatledda majoritet har under många år visat på undermålig behandling av motioner. Ett typ exempel var när en socialdemokratisk motion kom upp till behandling på kommunfullmäktige först 8(!) år efter att den inlämnats. Motionären som tjänstgjorde i kommunfullmäktige (KF) under flera år hann lämna KF innan hennes motion slutligen behandlades. Därför är det välkommet att motionsbehandlingen håller en anständig nivå."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Behandling av motioner

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goitom och Christina Ståldal (NL).

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsens redovisning av hur motioner bereds. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen ska besvara motioner skyndsamt och senast inom ett år. Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. Ett kontinuerligt internt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner.

Förslagen i motionen

Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goitom och Christina Ståldal (NL) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 23 mars 2015 en motion med förslag om att motioner ska besvaras skyndsamt och senast inom ett år.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Den som är ledamot av kommunfullmäktige kan väcka en motion i en särskild fråga. En motion innehåller ett förslag till beslut som ledamoten vill att kommunfullmäktige ska fatta. Fullmäktige lämnar alltid motionen till kommunstyrelsen för beredning. Kommunstyrelsen skickar i sin tur motionen till den eller de nämnder som ansvarar för den fråga som motionen avser eller den enhet som ansvarar för sakfrågan, om motionen handlar om ett av kommunstyrelsens egna ansvarsområden.



Enligt kommunallagen ska motioner till kommunfullmäktige beredas så att fullmäktige kan fatta beslut med anledning av motionen inom ett år från det att motionen väckts.

Fullmäktige har även möjlighet att avskriva motionen från vidare handläggning om beredningen inte kan avslutas inom ett år.

Bakgrunden till motionärernas förslag är att tiden från det att en motion lämnas in på ett kommunfullmäktigemöte till att den tas upp igen för beslut i vissa fall tar längre tid än ett år.

Kommunen har ambitionen att motioner ska beredas så skyndsamt som möjligt. I vissa fall kräver en motion en större utredning eller att flera nämnder behöver yttra sig kring motionen innan motionen kan beredas för ett samlat förslag till beslut till kommunfullmäktige. Beredningen av några motioner har dragit ut på tiden på grund av återremittering inom beredande nämnd/nämnder eller att det funnits ett önskemål om att en motion ska hanteras tillsammans med en snarlik fråga som är under beredning men ännu inte färdiga för beslut. Brister i rutinerna för att handlägga motioner som inte självklart faller under en given nämnds verksamhetsområde har i vissa fall också medfört en längre beredningstid än önskat.

Ett kontinuerligt förbättringsarbete pågår för att tydliggöra rutiner och ansvarsfördelning för att säkerställa en än bättre beredning av motioner. Stadsledningskontoret kommer i ökad grad och i tidigare skede att påminna nämnderna om att remissiden är på väg att gå ut eller har gått ut. Handläggarna kommer att få ett förbättrat stöd i hur förslagen ska utredas och hur förslag till beslut kan formuleras.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut har inga konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion ”Om motioners besvarande skyndsamt och senast inom ett år”.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Förnyelseenheten

Jenny Andersson
Förnyelseenheten



UTVECKLA DEMOKRATIN I NACKA - nr 1:

Om motioners besvarande skyndsamt och senast inom ett år

Att lägga en motion är att försöka göra Nacka bättre. Det är i huvudsak oppositionspolitiker och oppositionspartier som utnyttjar detta som ett sätt att påverka och således en viktig del av den parlamentariska demokratin.

Tyvärr besvaras ofta motionerna efter en mycket lång tid. Nyligen besvarades en motion som var fem år gammal. Detta visar på dålig respekt för den parlamentariska demokratin och valda ledamöters ansträngningar för att göra Nacka bättre.

Jag föreslår därför att

- Motioner ska besvaras skyndsamt och senast inom ett år

Nacka 2015-03-19

Bosse Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Christina Ståldal



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 207

Dnr KFKS 2015/232-007

Kommunfullmäktiges revisorer

Motion den 23 mars 2015 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Christina Ståldal och Efson Goitom (NL)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

Ärende

Kommunfullmäktiges revisorer utses genom val och kommunallagen anger vilka som är valbara. Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014 om reglemente för revisionen för innevarande mandatperiod där frågan om hur ordförande ska utses ingår. Kommunfullmäktige får ta ställning till förändringar och eventuellt ändrad lagstiftning inför nästa mandatperiod. Förslagen i motionen föreslås avslås.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 120

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 24 juni 2015

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 18 augusti 2015 § 120

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

I yrkandet gällande bifall till andra att-satsen i motionen instämde Khashayar Farmanbar (S), Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande gällande första att-satsen i motionen beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag

Med avslag på Christina Ståldals yrkande gällande andra att-satsen i motionen beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag

Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig mot beslutet.

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet instämmer i motionens krav på att ordförande för de förtroendevalda revisorerna ska välja bland oppositionens revisorer. Det är inte rimligt att majoriteten ska tillsätta ordföranden för den grupp som kritiskt ska granska just majoritetens förvaltning. Förfarandet riskerar att allvarligt skada förtroendet för den viktiga revisionen och allmänt minska tilliten till det politiska systemet. När tilliten för politiker och det politiska systemet minskar så är det viktigt att inte spä misstroendet på detta flagranta sätt.”

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet för Nackalistans kommunstyrelsegrupp och ingav följande.

”Snart kommer ett lagförslag med ett liknande innehåll som i Nackalistans motion. Motionen ingår i en serie av demokratimotioner och initiativ som Nackalistan anser nödvändiga för att Nacka verkligen ska bli en riktigt bra kommun också ur demokratisk synvinkel. Dit är det fortfarande en ganska lång väg kvar. Det var glädjande att oppositionen i övrigt stödde motionens punkt vad gäller att ordförande ska väljas ur oppositionens ledamöter.”

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Socialdemokraterna ställer sig bakom motionens krav att oppositionen innehåller ordförandeposten inom revisionen. Det tillhör god politisk sed och demokratisk sundhet. Det motverkar risken för att internt partimygel ska styra en viktig revisionsfunktion. Detta är en hygienfaktor för politisk styrning. Av just denna anledning har förkrossande majoritet av landets kommuner och landsting systemet där oppositionen innehåller ordförandeposten

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

och ofta majoritet i revisionen. Så funkar även riksdagens konstitutionsutskott. Men i Nacka väljer moderatledda styret att efter 40-års makthegemoni låta sina egna partivänner både innehå ordförandeposten och majoriteten i revisionen. Det är inte sunt.”

Monica Brohede Tellström (FP) lät anteckna följande för Folkpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Folkpartiet anser inte att kommunfullmäktige ska förändra förutsättningarna för de valda revisorerna under innevarande mandatperiod, och avslår därför motionen. Däremot är vi beredda att ta upp ett samtal om detta med samtliga partier i kommunfullmäktige inför nästa mandatperiod, om det inte blir en förändring av kommunallagen som föreskriver att ett parti från oppositionen ska få besätta ordförandeposten i revisionen. Vi anser det inte orimligt att just denna ordförande kan utses från ett oppositionsparti.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktiges revisorer

Motion den 2015-03-23 av Bosse Ståldal, Mikael Carlsson, Christina Ståldal och Efson Goitom.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges revisorer utses genom val och kommunallagen anger vilka som är valbara. Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014 om reglemente för revisionen för innevarande mandatperiod där frågan om hur ordförande ska utses ingår. Kommunfullmäktige får ta ställning till förändringar och eventuellt ändrad lagstiftning inför nästa mandatperiod. Förslagen i motionen föreslås avslås.

Förslagen i motionen

För att stärka demokratin i Nacka föreslår motionärerna:

- Att de kommunala revisorerna ska tillsättas bland alla partier
- Att ordföranden för de kommunala revisorerna tillsätts av oppositionen

Förnyelseenhetens utredning och bedömning

Enligt kommunallagen utses kommunfullmäktiges revisorer genom val. Förrättningen av val sker enligt samma ordning som övriga val i kommunfullmäktige.

9 kap 7 § kommunallagen anger att revisorerna utövar, om fullmäktige inte bestämmer annat, själva den förvaltning som har samband med revisionsuppdraget. Enligt Nacka kommunens reglemente för kommunfullmäktiges revisorer gäller att ”Kommunfullmäktige utser en av revisorerna till sammankallande för första sammanträdet. Revisorerna arbetar samfällt med hela granskningsuppdraget.” Vidare anges att ”Före januari månads utgång



året efter valåret ska revisorerna bland sig utse ordförande och vice ordförande för mandatperioden. Ordförande ska utses inom majoritetens partier.”

Reglementet för kommunfullmäktiges revisorer anger att antalet revisorer ska vara minst fem. Kommunfullmäktige beslutar det exakta antalet för varje mandatperiod genom sitt val av ett visst antal revisorer.

Kommunallagsberedningen har föreslagit att ordförande för revisionen ska utses inom oppositionen. Kommunfullmäktige beslutade den 15 december 2014 om reglemente för revisionen för innevarande mandatperiod där frågan om hur ordförande ska utses ingår. Kommunfullmäktige får ta ställning till eventuellt ändrad lagstiftning inför nästa mandatperiod.

Med anledning av att kommunfullmäktige i samband med ny mandatperiod nyligen tagit ställning till reglementet för kommunfullmäktiges revisorer föreslås att inga ändringar görs med anledning av motionen.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut har inga direkta konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion Kommunfullmäktiges revisorer – Utveckla demokratin i Nacka

Kersti Hedqvist
Förnyelseenheten



UTVECKLA DEMOKRATIN I NACKA – nr 2

Om opartisk och oberoende revision

När Ulla-Britt Ahlenius besökte Frukostakademien i Nacka satte hon fingret på en öm punkt för kommunerna när hon lyfte fram risken för korruption i dessa. Hon betonade särskilt behovet av professionella och oberoende revisorer.

Revisorerna har en mycket viktig roll i demokratin som medborgarnas granskare. Men det säger sig självt att det finns en risk för beroende eftersom partierna utser revisorer som själva är partimedlemmar.

Nackalistan känner till ett fall där det största majoritetspartiet i en kommun tillsatte ordförande bland revisorerna. När revisorn ifråga fullgjorde sitt revisorsuppdrag med integritet och oberoende och gav kraftig kritik när så behövdes, blev han som följd utskälld och avsatt av det egna partiet.

För att stärka demokratin i Nacka föreslår vi därför:

- Att de kommunala revisorerna ska tillsättas bland alla partier
- Att ordförande för de kommunala revisorerna tillsätts av oppositionen

Nacka 2015-03-19

Bosse Ståldal

Efson Goitom

Mikael Carlsson

Christina Ståldal



28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 230

Dnr KFKS 2015/235-820

Jämställda fritidsanläggningar

Motion den 19 mars 2015 av Martin Hellströmer (S), Khashayar Farmanbar (S), Majvie Swärd (S) och Helena Westerling (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Kommunstyrelsens arbetsutskott har överlämnat en motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Ett av fritidsnämndens strategiska områden är en jämställd fritid för barn och unga. Fakta om flickors och pojkar nyttjande av anläggningar samlas därför regelbundet in och används i arbetet med utveckling och planering av framtida idrott- och fritidsanläggningar. I kultur- och fritidenshetens årliga kapacitetsutredningar för idrotts- och fritidsanläggningar beaktas jämställdhetsperspektivet.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 140

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 140

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslut i fritidsnämnden den 27 augusti 2015 § 75

Fritidsnämnden föreslog kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



NACKA
KOMMUN

569

31 (78)

28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Christina (NL) och Sidney Holm (MP) bifall till motionens förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Khashayar Farmanbar (S), Helena Westerling (S), Kaj Nyman (S) och Maria Lähetkangas (S) reserverade sig mot beslutet.

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Nackalistan är positiv till denna motion mot bakgrund av att det fortfarande finns en ojämlikhet som behöver överbryggas mellan pojkar och flickors fritidsaktiviteter. Jämför bara vad man satsar på ett elitlags anläggning som den kvinnliga handbollen i elitserien, Skuru IK och fotbollen. Det behövs satsas mer överhuvudtaget på idrott i Nacka men då är det viktigt att se till att det blir en rättvis fördelning mellan könen. Därför kan denna motion påverka utvecklingen i gynnsam riktning.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

27 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Fritidsnämnden

§ 75

FRN 2015/76-820
KFKS 2015/235-820

Jämställda fritidsanläggningar

Motion den 19 mars 2015 av Martin Hellströmer (S), Khashayar Farmanbar (S), Majvie Swärd (S) och Helena Westling (S)

Beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Fritidsnämnden förklrar paragrafen omedelbart justerad.

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har överlämnat en motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Ett av fritidsnämndens strategiska områden är en jämställd fritid för barn och unga. Fakta om flickors och pojkar nyttjande av anläggningar samlas därför regelbundet in och används i arbetet med utveckling och planering av framtida idrott- och fritidsanläggningar. I kultur- och fritidsenhetens årliga kapacitetsutredningar för idrotts- och fritidsanläggningar beaktas jämställdhetsperspektivet.

Handlingar i ärendet

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 11 augusti 2015

Bilaga 1 Motionen

Yrkanden

Andrea Amigo (S) yrkade bifall till motionen.

Ordförande Richard Wendt (M) yrkade bifall till förslag till beslut.

Beslutsgång

Fritidsnämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Fritidsnämnden

Jämställda fritidsanläggningar

Motion den 19 mars 2015 av Martin Hellströmer (s) Khashayar Farmanbar (s) Majvie Swärd (s) och Helena Westling (s)

Förslag till beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det utifrån fritidsnämndens strategiska mål 2015 redan pågår ett arbete med jämställda fritidsanläggningar. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har överlämnat en motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Ett av fritidsnämndens strategiska områden är en jämställd fritid för barn och unga. Fakta om flickors och pojkar nyttjande av anläggningar samlas därför regelbundet in och används i arbetet med utveckling och planering av framtida idrott- och fritidsanläggningar. I kultur- och fritidenshetens årliga kapacitetsutredningar för idrotts- och fritidsanläggningar beaktas jämställdhetsperspektivet.

Förslagen i motionen

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt den 12 maj 2015 att överlämna motion om jämställda fritidsanläggningar till fritidsnämnden för utredning och förslag till beslut.

Motionärerna föreslår följande:

En aktiv, tillgänglig och stimulerande fritid är en förutsättning för hög livskvalité och världens bästa vardag. I takt med att vi blir fler i Nacka ökar behovet av att fritidsanläggningar och idrottsytor planeras in och ingår i exploatering och detaljplaner. Vi vill ge alla världens bästa vardag runt knuten.

Rätten till en meningsfull fritid delas av alla och det är viktigt att ge killar och tjejer lika stora möjligheter till ett rikt fritidsutbud. Till exempel vet vi att de fritidsytor som byggs av kommuner till 74 procent besöks av killar och till endast 26 procent av tjejer. Vi vill skapa



förutsättningar för att så många som möjligt ska kunna utöva sina intressen och få tillgång till fritidsinfrastruktur inom kommunen.

Socialdemokraterna föreslår att

- kommunen i ett tidigt skede i detaljplaneprocessen gör en jämställdhetsanalys på vilka fritidsanläggningar och idrottsytör som ska ritas in i området
- behovet av olika anläggningar analyseras utifrån ett jämställdhetsperspektiv

Kultur – och fritidenshetens utredning och bedömning

Nämnden har vid sammanträdet den 9 december 2014, i samband med intern budget för 2015, fastställt nyckeltal och strategiska områden. Ett av nämndens strategiska områden är jämställd fritid för barn och unga. Resurser som fördelar av nämnden för barn och ungdomar ska fördela så att flickor och pojkar ges samma möjlighet att utöva sina fritidsintressen.

Över tid förändras barn och ungas och pojkar och flickors fritidsvanor. Förförändringar analyseras av enheten bland annat ur ett jämställdhetsperspektiv och påverkar planering av olika idrott- och fritidsanläggningar.

Kultur- och fritidenshetens gör kapacitetsutredningar som rör idrott- och fritidsanläggningar där jämställdhetsperspektivet beaktas. För att skapa en bild av hur anläggningarna används gör enheten löpande undersökningar av pojkar och flickors utnyttjande av sport- och fritidsanläggningar. Vid nämndssammanträdet den 14 april 2015 presenterades en redovisning av andel flickor respektive pojkar som deltar i olika fritidsaktiviteter.

Enheten verkar i interna processer för att påverka planprocesserna i olika typ av frågor bland annat med hänsyn till jämställdhet. Med hjälp av de undersökningar som görs kommer fördjupande fakta fram som gör det möjligt att ha konkret information om brister i jämlighet. Detta skapar en bra grund för att påverka framtida planer på idrott- och fritidsanläggningar.

Konsekvenser för barn

Förslaget föranleder inga konsekvenser för barn.

Bilaga

1. Motionen
2. Protokoll från KSAU

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidensheten

Susanne Broman Kjulsten
Samhällsplanerare
Kultur- och fritidensheten



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Jämställda fritidsanläggningar

Motion till kommunfullmäktige

En aktiv, tillgänglig och stimulerande fritid är en förutsättning för hög livskvalité och världens bästa vardag. I takt med att vi blir fler i Nacka ökar behovet av att fritidsanläggningar och idrottsytör planeras in och ingår i exploateringen och detaljplanerna. Vi vill ge alla världens bästa vardag runt knuten.

Rätten till en meningsfull fritid delas av alla och det är viktigt att ge killar och tjejer lika stora möjligheter till ett rikt fritidsutbud. Till exempel vet vi att de fritidsytör som byggs av kommuner till 74 procent besöks av killar och till endast 26 procent av tjejer. Vi vill skapa förutsättningar för att så många som möjligt ska kunna utöva sina intressen och få tillgång till fritidsinfrastruktur inom kommunen.

Socialdemokraterna föreslår att

- kommunen i ett tidigt skede i detaljplaneprocessen gör en jämställdhetsanalys på vilka fritidsanläggningar och idrottsytör som ska ritas in i området
- behovet av olika anläggningar analyseras utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Nacka den 19 mars 2015

Martin Hellströmer (S) Khashayar Farmanbar (S) Majvie Swärd (S) Helena Westerling (S)

Khashayar Farmanbar *Majvie Swärd* *Helena Westerling*



28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 231

Dnr KFKS 2015/347-808

Cykelutbildning för vuxna

Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Motionären föreslår att kommunen ska initiera ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Förslaget bedöms inte föranleda någon åtgärd då det finns strukturer i kommunen för att stötta en förening som vill bedriva cykelutbildning för vuxna.

Cykelutbildning för vuxna är dock positivt då det stödjer fritidsnämndens väsentliga område, att bredda Nackas fritidsutbud, främjar folkhälsan och bidrar till en ökad integration.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 141

Fritidsnämndens protokollsutdrag den 27 augusti 2015 § 74

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse 4 augusti 2015

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 september 2015 § 141

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslut i fritidsnämnden den 27 augusti 2015 § 74

Fritidsnämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning.

Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



NACKA
KOMMUN

28 september 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till motionens förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade arbetsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Khashayar Farmanbar (S) reserverade sig mot beslutet.

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

"Kultur- och fritidsenheten bedömer att en cykelutbildning för vuxna inte är en verksamhet som fritidsnämnden ska vara producent för. Detta är inte heller någonting som föreslås i motionen. I motionen föreslås att kommunen ska initiera ett samarbete med cykelfrämjandet. Det är sedan Cykelfrämjandet som med stöd från kommunen tar hand om själva utbildningen på samma sätt som de gör i Järfälla, Lidingö, Solna, Sundbyberg och Tyresö. Eftersom det idag endast är Cykelfrämjandet som bedriver denna typ av utbildning är det irrelevant om vi i kommunen har föreningar som skulle kunna bedriva den verksamheten eftersom ingen av föreningarna gör det.

Cykeln som transportmedel har en given plats i ett hållbart transportsystem och är en viktig del i en hållbar framtid i Nacka. Resor med cykel ska år 2030 utgöra minst 20 procent av alla huvudresor i stockholmsregionen enligt Regional cykelplan för Stockholms län. I stadsnära kommuner som Nacka bör andelen rimligtvis vara högre. När motionen slutligen ska behandlas av kommunfullmäktige hoppas vi att politikerna där har mer insikt än de i kommunstyrelsen och inser att cykla är mer än en bara en fritidssysselsättning."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



27 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Fritidsnämnden

§ 74

FRN 2015/75-812
KFKS 2015/347-808**Cykelutbildning för vuxna**

Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

Beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning.
Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Fritidsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Ärendet

Motionären föreslår att kommunen ska initiera ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Förslaget bedöms inte föranleda någon åtgärd då det finns strukturer i kommunen för att stötta en förening som vill bedriva cykelutbildning för vuxna.
Cykelutbildning för vuxna är dock positivt då det stödjer fritidsnämndens väsentliga område, att bredda Nackas fritidsutbud, främjar folkhälsan och bidrar till en ökad integration.

Handlingar i ärendet

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse 4 augusti 2015

Bilaga Motion

Beslutsgång

Fritidsnämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Fritidsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Fritidsnämnden

Cykelutbildning för vuxna

Motion den 14 april 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

Förslag till beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen initierar en cykelutbildning. Kommunfullmäktige noterar att det står föreningslivet fritt att arrangera en cykelutbildning om intresse finns. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionären föreslår att kommunen ska initiera ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Förslaget bedöms inte föranleda någon åtgärd då det finns strukturer i kommunen för att stötta en förening som vill bedriva cykelutbildning för vuxna.

Cykelutbildning för vuxna är dock positivt då det stödjer fritidsnämndens väsentliga område, att bredda Nackas fritidsutbud, främjar folkhälsan och bidrar till en ökad integration.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår

- att kommunen initierar ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.

Enhetens utredning och bedömning

Kultur- och fritidsenheten bedömer att en cykelutbildning för vuxna inte är en verksamhet som fritidsnämnden ska vara producent för. Enheten gör också bedömningen att det redan finns befintliga strukturer i kommunen för att föreningar som vill ska kunna att starta och driva liknande utbildningar i Nacka. Enheten har varit i kontakt med Cykelfrämjandet, för att undersöka deras utbildningar som bedrivs på många håll i landet och ser att detta mycket väl skulle kunna drivas i kommunen om en förening önskar det. Det finns cykelförening i kommunen.

Kultur- och fritidsenheten är positiv till en cykelutbildning för vuxna i föreningsdriven regi, då man i fritidsnämndens mål och budget för 2015-2017 ringar in som väsentliga områden att främja inflytande för god livsmiljö där fritid ska ses som en drivkraft till en hållbar utveckling samt förbättrad folkhälsa. Kultur- och fritidsenheten gör bedömningen att förslaget svarar mot detta. Enheten gör också bedömningen att en utbildning även svarar bra gentemot den nyligen framtagna fritidsstrategin där tillgänglighet och delaktighet är två prioriterade områden.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget ger inga ekonomiska konsekvenser.

Bilagor

1. Motion

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Anna Kristiansson
Föreningsstrateg
Kultur- och fritidsenheten

miljöpartiet de gröna



Låt alla vuxna lära sig cykla

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2015-04-14

Lisskulla Zayane

Miljöpartiet de gröna

Att kunna cykla som vuxen är inte en självklarhet

Idag finns många vuxna som inte kan cykla i vårt samhälle. Många tycker att det är pinsamt att inte kunna cykla och det finns inte ett naturligt sätt att lära sig cykla som vuxen. Anledningar till varför mäniskor vill cykla är naturligtvis olika men det kan exempelvis handla om behov av att pendla till jobbet eller skolan eller att man vill ta en cykeltur med familj och vänner på sin fritid.

Nacka kommun borde ha ett stort intresse att fler invånare kan cykla av både hälso- och miljöskäl. Om fler väljer att cykla ökar framkomligheten i trafiken och cykling är även ett bättre alternativ för privatekonomin och kan bidra till ökad integration.

Cykelfrämjandet har tagit fram en mycket uppskattad cykelutbildning för vuxna som genomförs i Järfälla, Lidingö, Solna, Sundbyberg och Tyresö med framgång.

Miljöpartiet föreslår att:

- Kommunen initierar ett samarbete med Cykelfrämjandet så att fler vuxna kan få möjligheten att lära sig cykla.


.....
Lisskulla Zayane

§ 260

Dnr KFKS 2015/444-409

Ökat kollektivtrafikåkande

Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till att arbete redan pågår hos trafikenheten i denna fråga.

Ärendet

Lisskulla Zayane (MP) yrkar på att Nacka kommun i likhet med Tyresö kommun ska erbjuda Nackas vanebilister ett gratis SL-kort under två veckor för att locka bilister över till kollektivtrafiken. Trafikenheten har sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som kunde erbjuda de anställda ett gratis SL-kort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver Trafikförvaltningens medverkan.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 159

Natur- och trafiknämnden den 22 september 2015 § 240

Trafikenhetens tjänsteskrivelse den 8 september 2015

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober 2015 § 159

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till att arbete redan pågår hos trafikenheten i denna fråga.

Beslut i natur- och trafiknämnden den 22 september 2015 § 240

Natur- och trafiknämnden föreslog att kommunfullmäktige anser motionen

färdigbehandlad med hänvisning till ett arbete redan pågår hos trafikenheten i denna fråga.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), Rolf Wasteson (V) och Mikael Carlsson (NL), bifall till motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holm yrkande beslutade kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Att fler väljer bort bilen och åker kollektivt är nödvändigt för att kommunen ska nå upp till sina egna miljömål, men även som bidrag till att det övergripande globala klimatmålet nås. Minskad privatbilism är också en av de viktigaste byggklossarna när vi nu ska förtäta och samtidigt bygga ett hållbart Nacka. Enligt tjänsteskrivelsen har Trafikenheten sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt och det ska de ha beröm för. Miljöpartiet vill dock inte stanna vid att bara notera att en dialog pågår. Vi vill bifalla motionen så att tillräckliga resurser sätts in för att genomföra förslaget.”

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet sympatiserar med förslagen i motionen. Biltrafiken i Stockholmsregionen, och särskilt då i Nacka, måste minska för att vi ska kunna uppnå miljömålen och göra vår del i att rädda klimatet. Därför är det angeläget att på olika sätt arbeta för att dagens biläkare istället väljer att åka kollektivt. En utbyggnad av kollektivtrafiken, dess kvalitet och kapacitet är viktigast men dt är också viktigt att arbeta med attityder och vanor, vilket motionens förslag är ett exempel på.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-09-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 240

NTN 2015/776

Ökat Kollektivtrafikåkande

Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige anser motionen färdigbehandlad med hänvisning till ett arbete redan pågår hos Trafikenheten i denna fråga.

Ärendet

Lisskulla Zayane (MP) yrkar på att Nacka kommun i likhet med Tyresö kommun ska erbjuda Nackas vanebilister ett gratis SL-kort under två veckor för att locka bilister över till kollektivtrafiken. Trafikenheten har sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som kunde erbjuda de anställda ett gratis SL-kort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver Trafikförvaltningens medverkan.

Förslagen i motionen

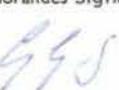
Miljöpartiet yrkar på att:

Nacka kommun i likhet med Tyresös lyckade projekt erbjuder Nackas vanebilister ett busskort under en två veckors period i enlighet med förslaget i motionen.

Enhetens utredning och bedömning

Trafikenheten för sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som tillsammans med Trafikförvaltningen kunde erbjuda de anställda i kommun ett gratis kollektivtrafikkort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver dock Trafikförvaltningens medverkan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2015-09-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Tidigare projekt har delats upp så att Trafikförvaltningen har bekostat SL-korten och kommunikationsmateriel medan kommunen bekostat de enkäter och uppföljningar som krävs.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 20150908

Bilaga Motion ökat kollektivtrafikresande, 20150615

Yrkanden

Per Chrisander (MP) yrkade att nämnden tillstyrker motionen i sin helhet.

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Peter Zethraeus (M), bifall till förslag till beslut.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens bifallsyrkande med avslag på Per Chrisanders yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
99:S	PW	HB

Natur- och trafiknämnden

Ökat kollektivtrafikåkande

Motion den 15 juni 2015 av Lisskulla Zayane (MP)

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till ett arbete redan pågår hos Trafikenheten i denna fråga.

Sammanfattning

Lisskulla Zayane (MP) yrkar på att Nacka kommun i likhet med Tyresö kommun ska erbjuda Nackas vanebilister ett gratis SL-kort under två veckor för att locka bilister över till kollektivtrafiken. Trafikenheten har sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som kunde erbjuda de anställda ett gratis SL-kort under två veckor.

Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver Trafikförvaltningens medverkan.

Förslagen i motionen

Miljöpartiet yrkar på att:

Nacka kommun i likhet med Tyresös lyckade projekt erbjuder Nackas vanebilister ett busskort under en två veckors period i enlighet med förslaget i motionen.

Enhetens utredning och bedömning

Trafikenheten för sedan ett par år tillbaka en dialog med Trafikförvaltningen om denna typ av projekt. Nacka kommun var bl.a. den första kommunen i länet som tillsammans med trafikförvaltningen kunde erbjuda de anställda i kommun ett gratis kollektivtrafikkort under två veckor.



Trafikenheten arbetar aktivt för att Trafikförvaltningen även ska starta ett projekt riktat mot invånarna i kommunen. Tyvärr har personalbyte hos Trafikförvaltningen lett till att projektet inte gått vidare i önskad takt. Trafikenheten kommer dock fortsätta att bearbeta Trafikförvaltningen i denna fråga för att kunna få till ett liknande projekt som i Tyresö. Projektet kräver dock Trafikförvaltningens medverkan.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Tidigare projekt har delats upp så att Trafikförvaltningen har bekostat SL-korten och kommunikationsmateriel medan kommunen bekostat de enkäter och uppföljningar som krävs.

Bilaga

Motion ökat kollektivtrafikresande

Mikael Ranhagen
Enhetschef
Trafikenheten

Marianne Areskog
Projektledare hållbart resande
Trafikenheten

*Motion till Nacka kommunfullmäktige 2015-06-15
Lisskulla Zayane
Miljöpartiet de gröna*

Vanebilister

Om fler reser kollektivt minskar trängseln på vägarna och med det även mindre utsläppen från bilarna. Nacka växer och med den också trafiken. För att locka vanebilister i Nacka att välja kollektivtrafiken vill vi att kommunen under en period erbjuder vanebilister ett busskort på två veckor. Vår grannkommun Tyresö har ett lyckat projekt under hösten 2014 och har därför utökat projektet denna vår.

Resultat visar att

- 82 procent använde SL-korten under testperioden
- 15 procent tyckte det var enklare att åka kollektivt än förväntat
- 80 procent rekommenderar SL efter provperioden
- 29 procent ökade sitt bussresande efter provperioden

Miljöpartiet yrkar på att:

Nacka kommun i likhet med Tyresös lyckade projekt erbjuder Nackas vanebilister ett busskort under en två veckors period i enlighet med förslaget i motionen.

.....
Lisskulla Zayane

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Gunnel Nyman Gräff, Andreas Falk och Espen Bjordal (S) angående Nacka kommuns välfärdsbyggnader och framtida personalförsörjning

Interpellationen handlar om planeringen för välfärdsfastigheter när kommunen växer och hur personalrekryteringen ska gå till i de nya verksamheterna som planeras.

Mitt svar är följande:

Min bedömning är att de senaste årens arbete har skapat en god framförhållning för att kunna växa starkt och balanserat utifrån olika aspekter kommande år. Vi arbetar med långsiktig lokalförsörjning, långtidsprognosser för ekonomin, nya övergripande mål för kommunen och ett ambitiöst miljöarbete.

1. Hur ser den mer exakta planeringen för olika sorters Välfärdsbyggnader ut relaterat till framtida prognoser för förskolebarn, skolbarn och äldre?

En övergripande bild av lokalförsörjningsplaneringen för perioden fram till 2030 redovisades för kommunstyrelsen 25 maj 2015. Där framgår bl a ett behov av tillkommande platser för 5 200 elever i grundskolan, 3 400 barn i förskolan, 1 000 äldre på särskilda boenden och 100 personer i gruppboenden. Det ligger till grund för den planering som pågår med detaljplaneprogram och detaljplaner i alla delar av kommunen, så att man på olika sätt säkrar att behovet tillgodoses.

2. Finns även gruppböstad med som kategori i dessa Välfärdsbyggnader?

Ja.

3. När Nackas befolkning växer i och med att ”Nacka bygger stad”, hur ser Nacka kommuns konkreta planering för att kunna hitta adekvat utbildad personal till förskolor, skolor och Vård- och omsorgsboenden ut?

Jag tycker att det är viktigt att medborgarna har stor valfrihet och kan välja mellan olika aktörer på välfärdsområdet. Jag ser därför framför mig att de nya verksamheterna som behövs när vi växer kommer att drivas av olika aktörer, bland annat kommunen. Alla har behov av



att rekrytera skickliga medarbetare till Nackabornas välfärd. Jag tycker därför att vi ska ha två perspektiv på personalrekryteringen, dels Nacka som plats och dels som arbetsgivare.

Vårt centrala läge i Stockholmsregionen skapar en stark konkurrenssituation om skickliga medarbetare. Jag tror att det faktum att Nacka bygger en tät och blandad stad med stort bostadsbyggande, trivsamma mötesplatser, tunnelbana, utbyggd båttrafik, initiativ för universitet mm gör att det finns en stark framtidstro och ökar vår attraktivitet. Många vill vara med på vår framtidsresa.

Det är de engagerade medarbetarnas insatser i den kommunalt finansierade verksamheten som skapar Nackas position som en attraktiv kommun med hög kvalitet och goda resultat. Kvalitetskonkurrens genom kundval ska vårdas och utvecklas även när Nacka växer.

För att klara personalrekryteringen i välfärdsverksamheterna framöver behöver fler välja yrken inom denna bransch. Nacka är pådrivande i länet för att vi ska få fler utbildningsplatser på högskolorna i vår region. Det är tråkigt att regeringen drar ned på lärarutbildningarna på Stockholms Universitet och Södertörns högskola.

För att vi som arbetsgivare ska kunna möta framtida utmaningar är det förhållningssätt som kommunstyrelsen ger uttryck för i medarbetarpolicyn och chefs- och ledarstrategin framgångsfaktorer. I denna utveckling ingår att erbjuda feriejobb, använda introduktionsavtal för att bredda rekryteringsbasen och locka nya grupper. Det handlar också om att ta tillvara på nyanländas kompetens och korta vägen till arbetsmarknaden genom exempelvis praktik och kompletterande studier och ta vara på 65+ som seniorer, mentorer och vikarier.

För att attrahera fler att satsa på utbildning för våra välfärdsjobb krävs att medarbetarna har bra arbetsförutsättningar och är ambassadörer för våra viktiga jobb. Den senaste medarbetarundersökningen visar att 78 procent ser kommunen som en attraktiv arbetsgivare, 78 procent ser det sammantaget som positivt att arbeta inom kommunen och 75 procent kan rekommendera kommunen som arbetsgivare, vilket är mycket bra i jämförelse med andra. Målområden för att behålla och utveckla medarbetare och skaffa fler ambassadörer är arbetet för ett hållbart medarbetarengagemang inkl. utvecklingsmöjligheter och möjlighet till bra löneutveckling, god arbetsmiljö, hälsa och låga sjuktal.

Den positiva bilden av Nacka som arbetsgivare bekräftas av att Nacka fick ta emot två utmärkelser 2014 för arbetet med kompetensväxling och för arbetet som en attraktiv organisation att göra karriär inom.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Socialdemokraterna i Nacka kommunstyrelse

Nacka kommuns välfärdsbyggnader och framtida personalförsörjning

Interpellation till kommunstyrelsens ordförande

Vi får nu i olika nämnder en dragning om Nacka kommuns planer att bygga stad. Det är inte fel att få denna information men det dyker upp en hel del frågor som stadsplanerarna inte har svar på.

Bland annat finns det i planen något som kallas Välfärdsbyggnader, och med detta menas byggnader för bland annat förskola, skola och vård- och omsorgsboenden. Däremot är endast platser för förskolor ordentligt markerade, det andra är mer luddigt.

Vad händer när Nacka växer till stad? Kommer det finnas möjlighet att fylla planerade Välfärdsbyggnader med inte bara barn och äldre, utan även med rätt utbildad personal? Vi vet att det redan idag är svårt att hitta förskollärare, lärare och till exempel undersköterskor.

Vi vill därför ställa följande frågor till kommunstyrelsens ordförande:

1. Hur ser den mer exakta planeringen för olika sorters Välfärdsbyggnader ut relaterat till framtida prognoser för förskolebarn, skolbarn och äldre?
2. Finns även gruppböstad med som kategori i dessa Välfärdsbyggnader?
3. När Nackas befolkning växer i och med att ”Nacka bygger stad”, hur ser Nacka kommuns konkreta planering för att kunna hitta adekvat utbildad personal till förskolor, skolor och Vård- och omsorgsboenden ut?

Nacka den 21 september 2015

Gunnel Nyman Gräff (S)

Andreas Falk (S)

Espen Bjordal (S)

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Farmanbar Khashayar, Helena Westerling, Kaj Nyman (S) angående avbrutna upphandlingar i Nacka kommun

Interpellationen handlar om kommunens upphandlingsverksamhet, hur ofta upphandlingar avbryts och vad kommunen gör för att undvika att upphandlingar avbryts.

Mitt svar är följande:

Jag tycker att det är viktigt att kommunen har en väl fungerande upphandlingsverksamhet. Upphandlingarna syftar till att ge kommuninvånarna god service av hög kvalitet till så låga kostnader som möjligt. I stor utsträckning är upphandlingsverksamheten också framgångsrik och välfungerande, men det händer tyvärr ibland att upphandlingar avbryts eller måste göras om av olika skäl. Kommunen ansvarar för en väldig bredd av verksamheter, och upphandlar allt från blöjor och asfalt till web-tjänster och konsulter för geotekniska bedömningar. Bredden gör att man måste använda olika modeller för upphandling, krav i förfrågningsunderlag och utvärdering. En del verksamheter, t ex en ny bro, upphandlas mycket sällan. Jag tror att man ska ha stor respekt för komplexiteten i upphandlingsverksamheten och att det i enstaka fall kan bli fel.

1. Hur ofta avbryts upphandlingar?

Sällan. Kommunen genomför årligen över 100 upphandlingar. Hittills i år har fyra avbrutits, varav tre på grund av brister i förfrågningsunderlaget eller utvärderingsmodellen. Den fjärde upphandlingen avbröts på grund av att kostnaden blev för hög för det som skulle utföras. Inköpsenheten har som internt mål att mindre än 5 procent av upphandlingarna ska behöva göras om beroende på att kommunen förlorar en överprövning. Det målet har hittills nåtts.

2. Hur arbetar Nacka kommun konkret för att hålla ned antalet avbrutna upphandlingar?

Inköpshuset arbetar kontinuerligt med att kvalitetssäkra att vi har bra underlag för upphandlingar. I det ingår att kartlägga vilka behov som finns i en upphandling samt att kartlägga hur marknadssituationen ser inom det aktuella området. Det måste ske i samverkan med den nämnd eller verksamhet som ansvarar för upphandlingen. Med detta



som utgångspunkt tas sedan förfrågningsunderlag fram. Juridisk expertis är delaktig i det arbetet. Sedan halvårsskiftet finns dessutom en särskild upphandlingsjurist som ska stödja upphandlarna.

För att underlätta för anbudsgivare och minska riskerna för fel har inköpsenheten har tagit fram tydligare mallar för förfrågningsunderlagen och de ska framgent användas i alla upphandlingar. Enheten arbetar också med att ta fram enhetliga modeller för anbudsutvärdering och avsikten med det är att ha ett fåtal och enkla modeller som kan användas i alla upphandlingar. Att det finns flera modeller beror på att olika upphandlingsformer och olika varor och tjänster kan kräva olika utvärderingsmodeller.

3. Varför klarar inte kommunen att presentera bra upphandlingsunderlag?

Generellt har kommunen bra upphandlingsunderlag. Endast ett fåtal upphandlingar avbryts. Många upphandlingar överklagas, oftast av anbudsgivare som inte vunnit upphandlingen men det förekommer också att politiker överklagar upphandlingar. Så har t ex skett när det gäller fritidsnämndens upphandling av driften av simhallar. Kommunens upphandlingsbeslut står sig oftast i domstolsprövningarna, t ex när det gäller simhallsupphandlingen.

4. På vilket sätt påverkar återkommande överprövade upphandlingar, som på grund av brister i underlagen måste avbrytas, kommunens rykte hos entreprenörer som vill lämna anbud?

Nacka har gott rykte som upphandlande myndighet. Vi får ofta många och bra anbud. Det är aldrig bra att upphandlingar avbryts, men jag tror att kommunen vinner respekt genom att själv avbryta upphandlingar när man insett att något blivit fel och då gör om och gör rätt. Jag har också fått positiva reaktioner om detta från en anbudsgivare i en av de nyligen avbrutna upphandlingarna.

5. Vad har de avbrutna upphandlingarna inneburit för kostnader för kommunen?

Mertiden som lagts ned uppskattas kosta ungefär 225 000 kronor. Samtidigt kan kunskap och erfarenhet tas tillvara i syfte att förbättra kommande upphandlingar.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Socialdemokraterna i Nacka kommunstyrelse

Det stora antalet avbrutna upphandlingar i Nacka kommun

Interpellation till kommunstyrelsens ordförande

Under sommaren 2015 har Nacka kommun avbrutit tre upphandlingar. Det handlar om följande upphandlingar:

- Ärendehanteringssystem kontaktcenter. Tre anbud kom in. Tilldelningsbeslut fattades den 20 juli. Beslutet överprövades och den 29 juli avbröts upphandlingen.
- Personaluthyrning förskole- och skolpersonal. Åtta anbud kom in. Tilldelningsbeslut fattades den 8 juni. Två anbudsgivare överprövade upphandlingen. Med anledning av detta fattades ett nytt tilldelningsbeslut den 14 juli. Också detta beslut överprövades. Därefter avbröts upphandlingen.
- Tolktjänster. Tilldelningsbeslut fattades den 26 mars. Tre anbudsgivare överprövade upphandlingen. Förvaltningsrätten meddelade i dom den 3 juli att upphandlingen skulle göras om. Med anledning av detta avbröts upphandlingen.

Vi ser med stor oro på att upphandlingar på detta sätt gång på gång avbryts. I alla fallen är orsaken, enligt information till kommunstyrelsens arbetsutskott, att förfrågningsunderlaget varit undermåligt. Nacka kommun ska ju ”vara bäst på att vara kommun”. Att på kort tid presentera flera så bristfälliga anbudsunderlag att upphandlingarna måste avbrytas är inte särskilt förtroendeingivande. Vi har svårt att tro att de företagare som lagt ner tid och pengar på att lämna anbud i upphandlingar som sedan måste avbrytas tycker att vi är ”bäst på att vara kommun”.

Det har naturligtvis också kostat kommunen tid och därmed pengar att dessa upphandlingar har tvingats avbrytas. Det är inte ansvarsfull hushållning med kommunens resurser. Upphandlingarna som avbröts sommaren 2015 är bara några exempel, men det är inte första gången kommunens upphandlingar avbryts. Hur ofta det sker vet vi inte, men det är viktigt att det redovisas för att vi ska få en bild av hur stor del av upphandlingarna som avbryts i förtid.

Vi vill därför ställa följande frågor till kommunstyrelsens ordförande:

1. Hur ofta avbryts upphandlingar?
2. Hur arbetar Nacka kommun konkret för att hålla ner antalet avbrutna upphandlingar?
3. Varför klarar inte kommunen att presentera bra upphandlingsunderlag?
4. På vilket sätt påverkar återkommande överprövade upphandlingar, som på grund av brister i underlagen måste avbrytas, kommunens rykte hos entreprenörer som vill lämna anbud?
5. Vad har de avbrutna upphandlingarna inneburit för kostnader för kommunen?

Nacka den 21 september 2015

Khashayar Farmanbar (S) Helena Westerling (S) Kaj Nyman (S)

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Maria Lähetkangas, Gunnel Nyman Gräff och Mattias Qvarsell (S) angående placering av ensamkommande barn

1. Hur stor del av de ensamkommande barn som Nacka säger sig ta emot placeras i en annan kommun?
2. Vad gör Nacka för att bereda platser för de ensamkommande barnen inom kommunens gränser?
3. Bör inte Nacka kommun välkomna ensamkommande barn till att bo i Nacka?

Mitt svar är följande:

1. Hur stor del av de ensamkommande barn som Nacka säger sig ta emot placeras i en annan kommun?
Det är ett högt tryck på mottagandet av ensamkommande flyktingbarn just nu vilket medför att det är svårt för många av landets kommuner att finna adekvata boenden. Nacka kommun har hittills tagit emot 139 barn under året – nästan alla sedan juni. Totalt ansvarade kommunen den 14 oktober för 180 ensamkommandebarn. Antalet som bor och placerats i Nacka är just nu 70 barn.

2. Vad gör Nacka för att bereda platser för de ensamkommande barnen inom kommunens gränser?

Nacka har öppnat två boenden i kommunen, som sedan september kunnat ta emot cirka 40 ensamkommande barn. Kommunen har startat en nyrekrytering av familjehem som fick ett enormt gensvar. Det kom ett hundratal personer på en första informationsträff och nu utreds alla som uttryckte ett intresse av att bli familjehem för att av oss bli godkända familjehem. Just nu pågår även en dialogupphandling för boenden till ensamkommande barn där vi lagt in integrationsaspekter såsom samarbete med civilsamhälle, samarbete med skolor och vidare jobb och första bostad, som räknas bli klar under november.

Vi undersöker även möjligheten om ett kommunalt drivet boende för de ensamkommande barnen.

3. Bör inte Nacka kommun välkomna ensamkommande barn till att bo i Nacka?



Nacka har under flera år tagit emot ett ökat antal ensamkommandebarn och det har genomförts genom att barnen vanligtvis har kommit till boende i Skrubba som ligger i Stockholms stad under den tid de sökt asyl. När de har fått permanent uppehållstillstånd har de flyttat till boende i Nacka. Den största delen av de ensamkommande har gått den vägen till integration i Nacka samhället. Några har utifrån individuell bedömning placerats i familjehem både i och utanför Nacka. Men genom en ökad tillströmning av ensamkommande innevarande år så har inte platserna räckt till. Kommunen har för att möta den ökande efterfrågan fått ta i anspråk fler familjehem. Nya familjehem måste alltid godkännas och då trycket varit stort har kommunen hittills valt att prioritera våra redan godkända familjehem oberoende av var de är belägna. Den avvägningen har flertalet kommuner gjort i vårt land och det har fått till följd att andra kommuner också har ett för oss okänt antal placeringar i Nacka där placerande kommun har tillsynsansvar. Men målet har alltid varit att så många som möjligt av de vi har tillsynsansvar för ska få sitt hem i Nacka. Vi har öppnat upp två boenden i Nacka kommun i avvaktan på pågående upphandling, som tillsammans kunnat öppna upp för cirka 40 ungdomar sedan september. I den upphandlingsdialog vi har just nu har vi även lagt in en önskan om att boendet ska finnas i Nacka eller Nackas närhet.

Jan-Eric Jansson
Arbets- och företagsnämndens ordförande



Socialdemokraterna i Nacka kommunstyrelse

Placering av ensamkommande barn

Interpellation till arbets- och företagsnämndens ordförande

Nacka kommun har i likhet med alla andra kommuner i Sverige ett ansvar att ta emot de mänskliga flyktningarna som tagit sig till Sverige. Nacka har åtagit sig att upplåta 48 platser för ensamkommande barn, men många av de som kommunen tar emot placeras i boenden i andra kommuner. Vi anser att Nacka måste ta sitt ansvar på riktigt och se vikten av den geografiska placeringen. Det är viktigt för att förbättra integrationen och för att få barnen att rota sig i kommunen. Om vi förespråkar ett solidariskt flyktingmottagande av alla EU-länder så kan vi i Nacka föregå med gott exempel i Sverige.

Vi vill därför ställa följande frågor till arbets- och företagsnämndens ordförande:

1. Hur stor del av de ensamkommande barn som Nacka säger sig ta emot placeras i en annan kommun?
2. Vad gör Nacka för att bereda platser för de ensamkommande barnen inom kommunens gränser?
3. Bör inte Nacka kommun välkomna ensamkommande barn till att bo i Nacka?

Nacka den 21 september 2015

Maria Lähetkangas (S) Gunnar Nyman Gräff (S) Mattias Qvarsell (S)