



KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 7 oktober 2014
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Adjungering	
3.	Anmälningar	
4.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
5.	Startpromemoria för detaljplan för mobilmast norr om Trappstigen på Älgö, i Saltsjöbaden/Fisksätra <i>Antagande</i> KFKS 2014/726-214	
6.	Detaljplaneprogram för Planiaområdet <i>Antagande</i> KFKS 2012/640-214	
7.	Alternativ till reningsbassäng i Kyrkviken <i>Politikerinitiativ av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2014/420-359	
8.	Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo <i>Antagande</i> KFKS 2010/64-214	
9.	Projektavslut för detaljplaneprogram för Fisksätra, stadsbyggnadsprojekt 9538 KFKS 2011/236 212	



Nr	Ärende	Noteringar
10.	Naturreservat Skarpnäs <i>Yttrande till naturreservatsnämnden</i> KFKS 2014/788-265	
	Fastighetsärenden	
11.	Tertiabokslut 2 2014 för fastighetsverksamheten KFKS2013/182-040	
12.	Investeringsbeslut för tillgänglighetsanpassning av kommunens byggnader KFKS 2014/828-287	
13.	Investeringsbeslut huvudprojekt; gällande arbetsmiljö i kommunägda byggnader KFKS 2014/805-288	
14.	Investeringsbeslut åtgärdande av bristande infrastrukturfunktioner i kommunens byggnader KFKS 2014/806-289	
15.	Investeringsbeslut åtgärder som omfattas av komponentavskrivningar 2014-2015 KFKS 2014/841-280	
16.	Investeringsbeslut och startbesked för Myrsjöskolan, Rödmyran årskurs F-6 KFKS 2014/382-291	
17.	Startbesked förstudie Ältadalens förskola KFKS 2014/823-224	
18.	Startbesked för framtagande av förstudie tillbyggnad Boo Gårds skola KFKS 2014/784-012	
19.	Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet kvarteret Spettet i Älta KFKS 2014/633-256	
20.	Omreglering tomträttsavgäld för radhusområdet Östra Stensö i Älta KFKS 2014/632-256	
21.	Upplåtelse av arrende för del av Sicklaön 40:13 för teknikskåp intill telemast KFKS 2014/820-261	
22.	Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Sicklaön 40:13 för radio- och telemast med tillhörande teknikskåp KFKS 2014/849-261	



Nr	Ärende	Noteringar
23.	Upplåtelse av arrende för del av Älta 14:101 för mast med tillhörande teknikskåp KFKS/821-261	
24.	Svar på medborgarfrågor gällande den planerade förskolan på Lots- och Galärvägen i Boo <i>Ordförandeinitiativ</i> KFKS 2013/269-224	
25.	Fastighetsstrategi, pågående arbete <i>Information</i> KFKS 2014/847-290	
Infrastrukturärenden		
26.	Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 <i>Kvartalsrapport för kvartal 2 och 3 år 2014</i> KFKS 2014/836-042	
27.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens
 stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:I, norr om Trappstigen på Älgö, Saltsjöbaden/Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 31 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att kunna uppföra en mobilmast inom ett obebyggt område med naturmark mitt på Älgö. Området ligger norr om Trappstigen och gränsar inte till någon bebyggelse. Med en mobilmast blir det möjligt att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster och på så sätt erhålla täckning i området för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring, som idag är privatägd, överföras till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna. Detaljplanarbetet kommer att bedrivas med normalt planförfarande och utgöra ett delprojekt inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

Ärendet

Detaljplanen syftar till uppförandet av en cirka 48 meter hög mobilmast och område för tillhörande teknikbodar. Masten är dimensionerad för att rymma antenner för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden och kommer således att möjliggöra täckning i området för samtliga bolag. Täckningen i området har idag stora brister. Uppförandet av en mast för telekommunikation har ett allmännyttigt ändamål och ett samhälleligt intresse. Efter utbyggnaden kommer det vara möjligt att passera bredvid masten och teknikbodarna, påverkan på naturmarken blir ytterst begränsad. Markytan som behöver tas i anspråk är cirka 50-100 kvadratmeter för mast och tillhörande teknikbodar. Den exakta placeringen av masten ska prövas med hänsyn till värdefull tallvegetation inom naturområdet.



Planområdet utgörs av naturmark mellan Estvägen, Berghemsvägen och Trappstigen mitt på Älgö. Området omfattar del av fastigheten Älgö 4:1, som täcker flera mindre områden utspridda på Älgö. Fastigheten är privatägd och ägs av Älgudden Invest AB och Älgö Intressenter AB. Resterande naturmark på Älgö ägs av Nacka kommun (fastighet Älgö 4:7).

Planområdet ligger insprängt i kommunens fastighet Älgö 4:7 och omfattar drygt 5000 kvadratmeter. För området gäller byggnadsplan från 1948 (Bpl 137) och området har användningen allmän plats park. Enligt de regler som gällde vid byggnadsplanens tillkomst kan allmän plats vara privatägd, något som inte är möjligt enligt plan- och bygglagen. Mot den bakgrunden behöver det område som ska vara tillgängligt för allmänheten planläggas som allmän plats natur och marken föras över i kommunal ägo. För övriga delar av fastigheten Älgö 4:1, samt omgivande fastighet Älgö 4:7 gäller detaljplan (Dp 471) för Älgö som vann laga kraft den 16 juli 2009.

Möjligheten att uppföra en mobilmast aktualiseras första gången 2003 när mobiltelefonoperatören Hi3G Access AB ansökte om planläggning. En startpromemoria med förslag till planläggning av området för att kunna genomföra uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar togs fram och tillstyrktes i områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden i oktober 2005. När startpromemorian togs upp i kommunstyrelsen beslutades att återremittera den till arbetsutskottet för att istället prova ärendet i det pågående detaljplanearbetet för Älgö.

Detaljplan (Dp 471) för Älgö behandlades i kommunstyrelsen för antagande i slutet av 2006. Vid antagandet av detaljplan beslutades att undanta området för att kommunen i ett senare skede skulle kunna prova en lokalisering av en mobilmast, genom att ta fram en särskild detaljplan för detta ändamål.

Eftersom arbetet med en detaljplan för mobilmast inte fick någon högre prioritet ansökte operatören om bygglov mot bakgrund av gällande byggnadsplan. Bygglov för mobilmast beviljades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2010. Detta beslut upphävde dock både Länsstyrelsen och därefter Förvaltningsrätten i Stockholm, den 21 oktober 2010 respektive den 26 april 2012. Rätten motiverade sitt beslut med att åtgärden inte kan bedömas som en mindre avvikelse.

Planenheten mottog den 4 juni 2012, en begäran om planbesked gällande mobilmasten från Hi3G Access AB. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 10 oktober 2012, § 280. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte därefter startpromemoria för mobilmast norr om Trappstigen på Älgö den 17 september, § 236.



Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning men omfattar mark som i gällande plan är allmän plats, vilket innebär att planarbetet bör bedrivas med normalt planförfarande. Vidare strider förslaget inte mot översiksplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Överföring och inlösen av mark som ska utgöra allmän plats natur inom planområdet hanteras genom att projektet ansöker om lantmäteriförrättningsnär den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Denna aktivitet hanteras inom ramen för stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och fastighetsbildning av kvartersmarken för teknisk anläggning (område för mobilmast) bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Detaljplaneavtal ska upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen.

Ersättning för inlösen av allmän plats bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. I enlighet med tidigare värdering 2009 bedömdes ersättningen uppgå till cirka 50tkr, varför ersättningen nu torde uppgå till cirka 50tkr plus index, därtill kommer förrättningskostnader, totalt innebär det kostnader om cirka 60-70tkr.

Bilagor

Start PM

Protokoll miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 17 september 2014, § 236

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

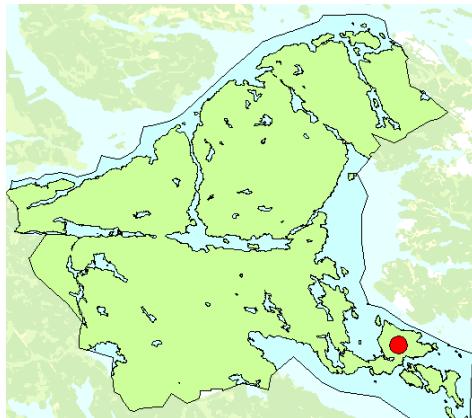
Andreas Totschnig
Planchef

Susanne Skoglund
Projektledare

Tove Mark
Planarkitekt

Översikt Mobilmast norr om Trappstigen, kommunala beslut och detaljplanområdets ungefärliga avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM detaljplan, tillstyrkan	2014-09-17	MSN	§ 236
✓	Start-PM detaljplan	2014-10-07	KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓				





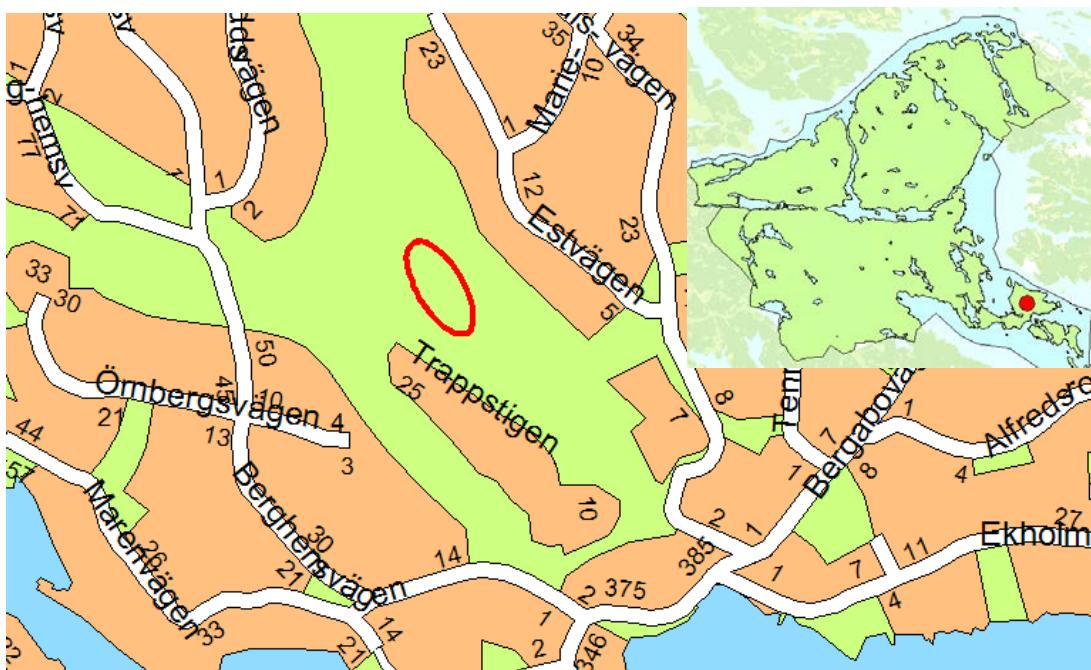
**NACKA
KOMMUN**

STARTPROMEMORIA
Mobil mast norr Trappstigen

Dnr KFKS 2014/726-214
Projekt 9528

Mobil mast norr om Trappstigen

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö, i kommundelen Saltsjöbaden/Fisksätra, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Planenheten mottog den 4 juni 2012, en begäran om planbesked för del av fastigheten Älgö 4:1. Föreslagen markanvändning är kvartersmark för teknisk anläggning. Ansökan avser att uppföra en mobilmast och tillhörande teknikbodar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 10 oktober 2012, § 280. Enligt beslutet är det lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess med normalt planförfarande.

Ärendet avser en cirka 48 meter hög mobilmast och område för tillhörande teknikbodar. Masten är dimensionerad för att rymma antenner för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden och kommer således att möjliggöra täckning i området för samtliga bolag. Täckningen i området har idag stora brister. Uppförandet av en mast för telekommunikation har ett allmännyttigt ändamål och det samhälleliga intresset bedöms vara starkt. Det kommer vara möjligt att passera bredvid masten och teknikbodarna, därmed blir påverkan för allmänheten att använda naturmarken ytterst begränsad. Markytan som behöver tas i anspråk är cirka 50-100 kvadratmeter för mast och tillhörande teknikbodar enligt tidigare bygglovshandlingar. Den exakta placeringen av masten ska prövas med hänsyn till värdefull tallvegetation inom naturområdet.

I samband med att detaljplanen för Älgö (Dpl 471) antogs 2006, undantogs ett område på cirka 5000 kvadratmeter naturmark från detaljplanen, för att frågan om mobilmast skulle prövas i en framtid planläggning. Det undantagna området omfattas idag av en gammal byggnadsplan (Bpl 137) för parkmark, men marken är i privat ägo. Hela detta område kommer inte behövas för en mobilmast utan större delen av området ska fortsätta utgöra naturmark. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring göras tillgängligt för allmänheten. Marken runt området för mobilmast ska planläggas som allmän platsmark natur och marken överföras till Nacka kommun. Detaljplanarbetet kommer att bedrivas med normalt planförfarande inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte och mål

Projektets syfte är att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster enligt UMTS/IMT-2000 standard och på så sätt erhålla täckning på Älgö och dess omgivningar för samtliga operatörer. Detta ska göras genom att uppföra en cirka 48 meter hög mobilmast och möjliggöra för ett tillhörande område för teknikbodar på fastigheten Älgö 4:1. Masten är dimensionerad för att rymma antenner för samtliga bolag på den svenska telemarknaden. Masten kommer således möjliggöra täckning i området för bolaget Hi3G Access AB som har initierat planarbetet, samt övriga operatörer på den svenska telemarknaden.

Vidare är syftet att säkra att omkringliggande naturmark som idag omfattas av en äldre byggnadsplan blir allmäntillgänglig genom att detta område planläggs som allmän platsmark natur och marken förs över till kommunen.



2.2 Projektets bakgrund & behov

Hi3G Access AB, initieraren av planprojektet, erhöll år 2000 tillstånd att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster enligt UMTS/IMT -2000 standard. Beslutet togs av Post- och Telestyrelsen, med krav på att nästintill hela Sveriges befolkning ska ha tillgång till nätet. Täckningskraven för UMTS – systemet är alltså inte enbart styrt av marknadens efterfrågan utan är även en följd av politiska ställningstaganden. Den föreslagna masten på Älgö 4:1 är avsedd för detta UMTS – system. Ett stort antal basstationer har byggts ut och Hi3G Access AB försöker nu täcka de sista hålen i telenätet. Tekniken fungerar bäst om sändare och mottagare befinner sig nära varandra, detta då den mobila enheten kan sända med lägre uteffekt om signalen mellan mobil och basstation har goda förutsättningar. På grund av detta placeras nättens basstationer företrädesvis inne i samhällen, nära bebyggelse och där människor allmänt befinner sig. På grund av detta föreslår sökanden Hi3G Access AB att en basstation bestående av en mast och tillhörande teknikbodar placeras relativt nära bebyggelse.

Täckningen i området har idag stora brister. Uppförandet av en mast för telekommunikation har ett allmänyttigt ändamål och det samhälleliga intresset bedöms vara starkt. Vid bortfall av trådbunden möjlighet till kommunikation är det av vikt att säkerställa annat alternativ.



Orange färg markerar full täckning för mobil telefoni/ mobilt bredband

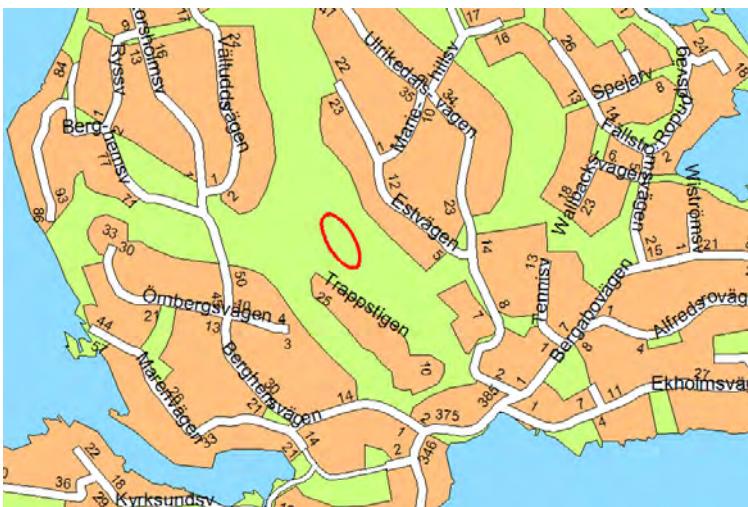


3 Förutsättningar

3.1 Projektområdets läge och preliminära avgränsning



Översikt kommunen



Projektområdets preliminära avgränsning



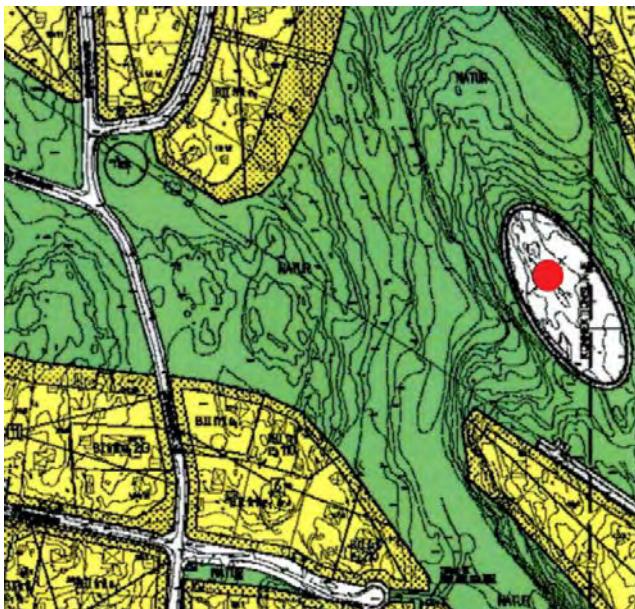
Projektområdets preliminära avgränsning



3.2 Sökandes förslag

Ansökan avser en cirka 48 meter hög mobilmast och två teknikbodar. Masten är dimensionerad för att rymma antenner för samtliga bolag på den svenska telemarknaden. Masten kommer således möjliggöra täckning i området för bolaget HiG3 Access AB och övriga operatörer.

Det kommer vara möjligt att passera bredvid masten och teknikbodarna då området inte avses att inhägnas. Därmed blir påverkan för allmänheten att använda naturmarken ytterst begränsad. Det av kommunen tidigare beviljade bygglovet omfattade en yta om cirka 30 kvadratmeter för mast och teknikbodar. Ett något större område kan dock behövas tas i anspråk för att säkra uppförandet av nya potentiella teknikbodar samt möjliggöra för uppförandet av masten. Masten är tänkt att byggas med helikopter och mindre kompletteringsarbeten kommer utföras med fyrhjuling eller liknande. Marken som behövs för mobilmasten avses att arrenderas av nuvarande fastighetsägare alternativt föras över till HiG3 Access AB. En ungefärlig placering av masten är angiven i situationsplanen. Den exakta placeringen av masten ska prövas med hänsyn till värdefull tallvegetation.



Mastens lokalisering enligt sökandes förslag

3.3 Historik

Hi3G Access AB sökte 2002 bygglov för telemast på fastigheten Älgö 4:1. Ansökan avslogs dock med stöd av gällande detaljplan, med motivering att byggnation av mobiltelefoni på parkmark inte kan anses som en mindre avvikelse från detaljplan. Bygglov söktes även för uppförande av telemast på en annan lokalisering på fastigheten Älgö 4:1 men fick även där avslag.

Mobilmasten aktualiseras som ett stadsbyggnadsprojekt (9510) 2004 när mobiltelefonoperatören Hi3G Access AB ansökte om planläggning för att möjliggöra

utbyggnaden av tredje generationens mobiltelefonnät. En startpromemoria med förslag till planläggning av området för att kunna genomföra uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar togs fram och tillstyrktes i områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden i oktober 2005. När startpromemorian togs upp i kommunstyrelsen beslutades dock att återemittera den till arbetsutskottet för att pröva ärendet i ett senare skede, då det pågående detaljplanearbetet för Älgö kommit längre.

Detaljplanen för Älgö (Dp 471) behandlades i kommunstyrelsen inför antagande i slutet av 2006. Då beslutades att undanta del av Älgö 4:1 för att kommunen i ett senare skede skulle kunna pröva en lokalisering av en mast genom att ta fram en särskild detaljplan för detta ändamål. Slutligen beslutades det att ärendet skulle lösas genom ett bygglovsförfarande. Mobilisten beviljades bygglov den 16 juni 2010 men Länsstyrelsen och därefter Förvaltningsrätten i Stockholm upphävde, den 21 oktober 2010 respektive den 26 april 2012, Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut. Rätten motiverar sitt beslut med att åtgärden inte kan bedömas som en mindre avvikelse.

Stadsbyggnadsprojekt 9510 avslutades i maj 2012. Planenheten mottog den 4 juni 2012, en begäran om planbesked från Hi3G Access AB. Föreslagen markanvändning är kvartersmark för teknisk anläggning. Ansökan avser uppförandet av en mobilmast och två teknikbodar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade genom ett positivt planbesked att det är lämpligt att inleda planarbete med normalt planförfarande, den 10 oktober 2012, § 280.

3.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.4.1 Översiktsplan

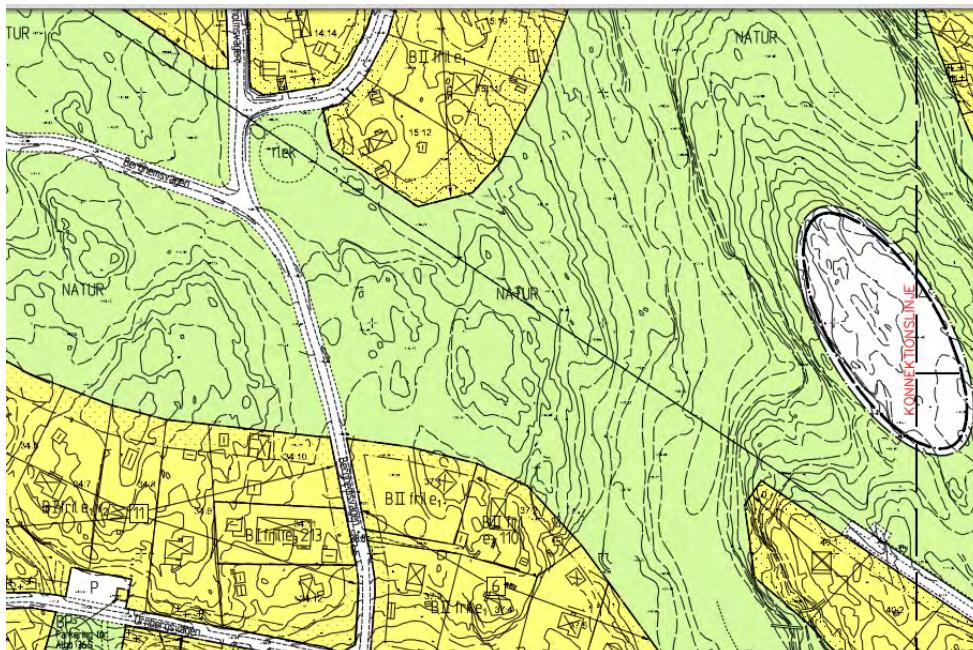
Enligt de områdesvisa riktlinjerna som presenteras i Nackas översiktsplan (ÖP 2012) redovisas Älgö som ett område med gles blandad bebyggelse. Älgö är ett före detta fritidshusområde som håller på att omvandlas till ett permanent småhusområde. Delar av Älgö bedöms vara av lokalt intresse för kulturmiljövården. Vidare beskrivs naturvärden av klass 2 och 3 att finnas inom området, samt natur med höga upplevelsevärden.

3.4.2 Befintliga detaljplaner

Planområdet utgörs av naturmark mellan Estvägen, Berghemsvägen och Trappstigen på Älgö. Området omfattar del av fastigheten Älgö 4:1, som täcker flera mindre områden utspridda på Älgö. Fastigheten är privatägd och ägs av Älgudden Invest AB (50 %) och Älgö Intressenter AB (50 %). Resterande naturmark på Älgö ägs av Nacka kommun (fastighet Älgö 4:7). Planområdet ligger insprängd i denna kommunalägda fastighet och omfattar drygt 5000 kvadratmeter.

För planområdet gäller byggnadsplan från 1948 (Bpl 137). Området har användningen allmän plats park. Enligt de regler som gällde vid byggnadsplanens tillkomst kan allmän plats vara privatägd, något som inte är möjligt enligt plan- och bygglagen. Mot den bakgrunden behöver det område som ska vara allmäntillgängligt planläggas som allmän plats natur enligt nuvarande lagstiftning, vilket även förutsätter att marken förs över i kommunal ägo.

För övriga delar av fastigheten Älgö 4:1 och omgivande fastighet Älgö 4:7 gäller detaljplan (Dp 471) för Älgö som vann laga kraft den 16 juli 2009. Dp 471 ger byggrätter för friliggande bostadshus men innehåller också begränsningar när det gäller utbyggnadsmöjligheten i syfte att bevara det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag. Detaljplanen innebär även att kommunen utgör huvudman för all allmän platsmark (vägar och naturmark).



Del av Dp 471. Vitt område visar vilken del av detaljplanen som undantogs och där byggnadsplan 137 gäller.

3.4.3 Grönstrukturprogram

Enligt grönstrukturprogrammet för Nacka har Älgö inslag av naturmark innehållande en variationsrikedom med mycket högt värde. Det preliminära planområdet ingår i utpekat område innehållande barrskogar av höga naturvärden, klass 2 och 3 (naturvärden av regionala och kommunala värden). Enligt grönstrukturprogrammet bör områden med höga naturvärden skyddas och utvecklas.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning men omfattar mark som i gällande planer är allmän plats. Därför behöver planarbetet bedrivas med normalt planförfarande. Vidare strider förslagen inte mot översiktsplanen och bedöms inte innehåra någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med normalt planförfarande och att avtal tecknas med verksamhetsutövaren/sökanden om plankostnaderna.

Några av de frågor som kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanearbetet är:

- Möjlighet för allmänheten att använda *naturmarken* och passera runt masten och teknikbodarna
- Masten och teknikbodarnas *höjd*, gestaltning och utformning
- Exakt placering av mast och teknikbodar utefter landskapsbild, vegetation, topografi, geologi och rekreation
- *Bedöming* av den tallvegetation som utgör värde i det uttalade naturvärdesområdet som definieras i grönstrukturprogrammet
- Behovet av kompletteringsarbeten från marken vid uppförande av mast och teknikbodar

4.2 Delprojekt rättsligt genomförande

Överföring och inlösen av mark som ska utgöra allmän plats natur inom planområdet hanteras genom att projektet ansöker om lantmäteriförrättning som genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Inlösen av naturmark i tidigare förrättningar inom projektet Älgö bör vara vägledande för hur marken ska värderas.

Följande aktivitet ska ske:

- Inlösen av mark genom lantmäteriförrättning där del av Älgö 4:1, som utgör parkmark i detaljplanen och ägs av Älgudden Invest AB samt Älgö Intressenter AB, överförs till den kommunalägda fastigheten Älgö 4:7.

Denna aktivitet ska ske inom ramen för stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

5 Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och fastighetsbildning av kvartersmarken för teknisk anläggning bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Detaljplaneavtal ska upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen.

Ersättning för inlösen av allmän plats bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. I enlighet med tidigare värdering (2009) bedömdes ersättningen uppgå till cirka 50tkr, varför ersättningen nu torde uppgå till cirka 50tcr plus index, därtill kommer förrättningskostnader, totalt cirka 60-70tkr.

6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering 2014-2016

Samråd	kvartal 4, 2014
Granskning	kvartal 2, 2015
Antagande	kvartal 4, 2015
Laga kraft	kvartal 1, 2016

Rättsligt genomförande kvartal 2-4, 2016

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Susanne Skoglund
Projektledare



17 september 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 236

Dnr KFKS 2014/726-214

**Startpromemoria för detaljplan för del av fastigheten
 Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö, i kommundelen
 Saltsjöbaden/Fisksätra**
Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Ärendet

Planenheten mottog den 4 juni 2012, en begäran om planbesked för del av fastigheten Älgö 4:1. Föreslagen markanvändning är kvartersmark för teknisk anläggning. Ansökan avser att uppföra en cirka 48 meter hög mobilmast och område för tillhörande teknikbodar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 10 oktober 2012 § 280.

Detaljplanens syfte är att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster och på så sätt erhålla täckning i området för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden. Förutom att planarbetet syftar till att avgrensa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring göras tillgängligt för allmänheten. Vidare är syftet att säkra att omkringliggande naturmark, som idag omfattas av en äldre byggnadsplan, blir allmäntillgänglig genom att detta område planläggs som allmän platsmark natur och marken förs över till kommunen. Detaljplanarbetet kommer att bedrivas med normalt planförfarande inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och fastighetsbildning av kvartersmarken för teknisk anläggning bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Detaljplaneavtal ska upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen.

Ersättning för inlösen av allmän plats bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. I enlighet med tidigare värdering (2009) bedömdes ersättningen uppgå till cirka 50 tkr, varför ersättningen nu torde uppgå till cirka 50 tkr plus index, därtill kommer förrättningskostnader, totalt cirka 60-70 tkr.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2014-08-28.

Bilagor:

1. Start PM.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



17 september 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Beslutsgång**

Nämnden beslutade i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.
- Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att, var för sig inom sina respektive ansvarsområden, starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

Sammanfattning

Planiaområdet sträcker sig mellan Kyrkviken och Finntorp i öst, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väst, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Programområdet är en del av västra Sicklaön som enligt Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) ska utvecklas mot en tät stadsbebyggelse där arbetsplatser blandas med bostäder, service och handel.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget till ny bebyggelse redovisar även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd, och anpassning till befintliga förhållanden. Ny bebyggelse föreslås på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till området runt Sickla skola och den nya sporthallen. Programmet möjliggör för ca 1800 nya bostäder samt kommunal service i form av skolor och förskolor samt handel och kontor.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till



detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013.

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med namnunderskrifter lämnats in.

Ett ramavtal avses träffas mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar.

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Principen är att samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande och omvandlad bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad. Programmet medför stora exploateringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela programområdet. Upphöjningen av Saltsjöbanan är en sådan. Kostnadsfördelningen för posterna i kalkylen medför viss osäkerhet i detta tidiga skede varför kalkylen medför viss osäkerhet, men med i nuläget kända förutsättningar och med en andel hyresrätter om 30 procent (av kommunens andel), ger kalkylen ett tydligt positivt nettoresultat. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningspolicy som ligger som grund för bland annat kommande markanvisningstävlingar.

Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Området är ett särpräglat verksamhetsområde omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter inom kontor, lättare industri, handel med mera. Området omfattar endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av trafikanläggningar, där ibland Saltsjöbanan, Värmdövägen och Järlaleden som skär igenom området i ostvästlig riktning. Planområdet omfattar också större grönytor, dels i norr och dels intill Kyrkviken.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013.

Programsamråd pågick under perioden 28 oktober-6 december 2013. Två öppna hus hölls på kvällstid i Diesleverkstadens entré, dit allmänhet och intresserade var välkomna. Totalt på de båda kvällarna uppskattades besöksantalet till ca 200 personer. Berörda fick träffa representanter för Nacka kommun samt Atrium Ljungberg.



Den 11 juni 2014, § 153, tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet, samt att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande detaljplane projekt, förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplane program.

Den föreslagna delegationen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet syftar till att förkorta startprocessen i synnerhet och därmed stadsbyggnadsprocessen i allmänhet. Det är ett led i arbetet med att få en effektivare stadsbyggnadsprocess med kortare handläggningstider. Delegationen gäller endast förutsatt att innehållet överensstämmer med det av kommunstyrelsen antagna detaljplane programmet för Planiaområdet. I praktiken betyder det att mark- och exploateringschefen tillsammans med planchefen tar fram en mycket kortfattad start-PM som anmäls till KSSU respektive MSN när ett nytt projekt ska startas. På det viset kan startfasen kortas med ett antal månader.

Programförslaget

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget till ny bebyggelse redovisar även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd, och anpassning till befintliga förhållanden. Ny bebyggelse föreslås på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till området runt Sickla skola och den nya sporthallen. Programmet möjliggör för ca 1800 nya bostäder samt kommunal service i form av skolor, förskolor, handel och kontor. Ett förslag på en ny koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen presenteras i programmet. Detta föreslås ske genom att Saltsjöbanans spår, vid Nacka Station, höjs upp på bro för att skapa gång-, cykel- och bilkopplingar under spårområdet på ett stadsmässigt sätt. För att lösa befintlig dagvattenproblematik, samt för att förbättra vattenkvalitén i Kyrkviken har ett förslag på dagvattenhantering tagits fram. I dagvattenutredningen föreslås flertalet småskaliga lösningar såsom trädplanteringar i skelettjord och nedsänkta växtbäddar i gatumiljöerna samt dagvattenkassetter och magasin inom kvartersmark. Dessa åtgärder tillsammans med en strandpromenad med reningsfunktion längs Kyrkvikens norra sida, medför att belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen minskar efter att detaljplane programmet genomförs jämfört med idag.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med namnunderskrifter lämnats in. Alla inkomna synpunkter sammanfattas i en samrådredogörelse som biläggs programmet.



Trafik är ett av de ämnen som tas upp mest frekvent i inkomna yttranden från boende, verksamheter och föreningar som yttrat sig. Dessa handlar främst om trafiken på Gillevägen, då de boende längs gatan är oroliga för att gatan ska öppnas för allmän genomfartstrafik och därmed få ökad trafik på sträckan. Flera önskar en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen och en avstängning eller ombyggnad av Järlaleden öster om Planiarondellen.

Ca 20 boende i Alphyddan och Finntorp har synpunkter på förslaget om bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan. De menar att området används som natur- och rekreationsområde, att trafiken till området ökar i och med mer bebyggelse och att det finns risk för buller och stöks under byggtiden.

Därutöver kommenteras bland annat den föreslagna dagvattenhanteringen i området, parkering och trafiksituationen i området idag av flertalet synpunktslämnare.

Ändringar inför antagande

Efter samrådet och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts.

- En ökad exploateringsgrad både på den kommunala marken och på mark som ägs av privata fastighetsägare har genererat fler antal byggrätter totalt inom programområdet.
- Ett förslag till möjlig upphöjning av Saltsjöbanan presenteras i programmet på sidan 48-49. Detta för att få till en stadsmässig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, utan att påverka framkomligheten på Saltsjöbanan.
- Byggnaden som idag inrymmer konstnärernas kollektivverkstad (i anslutning till Planiavägen) föreslås rivas till förmån för mer bostadsbebyggelse, samt då befintlig byggnad bedöms vara i dåligt skick.
- En volym har ritats in på Svindersviksskolans tomt som en möjlig långsiktig lösning för skol- eller förskoleändamål.
- En möjlig expansion av Sickla skola om ca 2000 kvm föreslås i anslutning till en av skolbyggnadernas norrfasad. Detta med anledning av det förväntade ökade behovet av skollokaler på lång sikt. I programmet sammanfattas behovet och en möjlig lösning på hur förskole- och skolbehovet kan lösas på lång sikt (sidan 57 i programhandlingen).
- Av de byggnader som föreslås på höjden mellan Finntorp och Alphyddan har ett antal (av de högst belägna byggnaderna) bytts ut till stadsradhus i 3 våningar.



- En ny byggnad har lagts till närmast Värmdövägen väster om bilfirman på kommunens mark.
- Utöver ovan nämnda ändringar har redaktionella ändringar gjorts i programhandlingen och ett antal nya illustrationer tagits fram.
- En översiktig ekonomisk kalkyl som visar på hur kommunens ekonomi påverkas genom programförslaget har tagits fram och beskrivs närmare under ekonomiska konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Inför framtagandet av programförslaget för Planiaområdet tecknades ett programavtal mellan Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun. Där i anges att samtliga kostnader förknippade med programarbetet delas lika mellan parterna. Efter samrådet utökades budgeten för programmet för att inrymma fler utredningar över den kommunala marken, vilken inte ska vara delfinansierat av Atrium Ljungberg.

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Grundprincipen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet skall finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Andelen byggrätter på kommunens mark i förhållande till den totala andelen byggrätter för programområdet har varit ett nyckeltal som legat till grund både för beräkning av intäkter och för kostnader. Intäkterna har beräknats utifrån rena försäljningsintäkter samt för intäkter i form av evighetskapitaliserade tomträttsavgålder.

Programmet medför stora exploateringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela programområdet. Upphöjningen av Saltsjöbanan är en sådan. Kostnadsfördelningen för dessa poster bestäms först i detaljplanefas och medför därför att kalkylen i detta tidiga skede är osäker. Med ovan angivna förutsättningar och med en andel hyresrätter om 30 procent (av kommunens andel), ger kalkylen ett positivt nettoresultat om ca 200 miljoner. Observera att flera parametrar i kalkylen ännu är osäkra, vilket måste beaktas vid en utvärdering. Den underliggande kalkylen beskriver beräkningarna mer i detalj.

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska ett ramavtal träffas mellan fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Ramavtalet ska enligt tidplan inlämnas till KSSU i augusti eller september 2014 för att därefter behandlas av KS och KF, under förutsättning att förhandlingarna mellan kommunen och Atrium Ljungberg kan avslutas innan dess. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande



infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande bebyggelse och fördelar i relation till exploateringsgrad.

Innan planarbetet påbörjas ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploater och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateren. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet och ett exploateringsbidrag för övergripande infrastrukturåtgärder, vilket innehåller ett finansiellt bidrag till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploaterer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploaterer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Kommunen äger flera fastigheter med exploaterbar mark inom programområdet. En försäljning av delar av marken skulle ge en positiv effekt på kommunens projektbudget. Försäljning av den kommunala marken föregås av en markanvisningspolicy som ligger som grund för bland annat kommande markanvisningstävlingar.

Bilagor

Samrådsredogörelse för program
Programhandling

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt



Bilden visar programförslaget



Värmdövägen



Sickla skola-området



PROGRAM FÖR PLANIAOMRÅDET PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

ANTAGANDEHANDLING 2014



NACKA
BYGGER
STAD

NACKA BYGGER STAD

Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 20-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka.

Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser till förtäning med enstaka hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att vara, verka och bo. Självklart vill vi att du som bor eller verkar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.



Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



INNEHÅLL

A scenic view of a lake with a bridge, surrounded by trees and buildings. The foreground is dominated by the dark silhouette of a large tree branch. The lake is calm, reflecting the surrounding greenery and a clear blue sky. In the background, a modern residential complex with several white apartment buildings is visible, situated on a hillside. A bridge spans the lake in the distance. The overall atmosphere is peaceful and natural, with the urban structures providing a contrast to the natural landscape.

30

Linjebåten m/s Östanå 1 vid Stäket.

Kyrkviken

INLEDNING OCH BAKGRUND

Detta är ett förslag till detaljplaneprogram för Planiaområdet som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling av bebyggelse och verksamheter, liksom för hantering av natur- och kulturhistoriska värden. Planiaområdet sträcker sig mellan Kyrkviken och Finntorp i öst, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väst, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Programområdet är en del av västra Sicklaön som enligt Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) ska utvecklas mot en tät stadsbebyggelse där arbetsplatser blandas med bostäder, service och handel.

VAD ÄR ETT DETALJPLANEPROGRAM?

Plan- och bygglagen anger att kommunen ska ta fram ett program om detta kan underlätta för kommande detaljplanarbeten. Programmet ska ange förutsättningar och mål för kommande detaljplanarbete och uttrycka kommunens vilja och avsikter gällande utvecklingen av ett specifikt område. Syftet med programmet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med erfarenheter och synpunkter från fastighetsägare, boende och andra berörda. Genom programarbeten ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. Under programskedet genomförs samråd då myndigheter, fastighetsägare och övriga berörda

ges tillfälle att framföra sina synpunkter. Synpunkterna ska sedan sammanfattas och bemötas i en samrådsredogörelse, varpå programmet kan revideras med avseende på de synpunkter som kommit in innan det antas.

När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanarbeten som kommer att sättas igång inom det aktuella området under de närmsta åren och på längre sikt. I varje detaljplaneprocess kommer ytterligare två tillfällen att lämna synpunkter att ges, då på ett mer detaljerat planförslag.

STADSBYGGNADSPROCESSEN FÖR PLANIAOMRÅDET

Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 StartPM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. I uppdraget ingår att

genom programarbetet arbeta fram utgångspunkter för kommande detaljplanarbeten i beskrivet område.

Programmet ska på så sätt visa hur en attraktiv och hållbar stadsdel kan skapas utifrån översiktsplanens övergripande mål och strategier för kommunen och det aktuella planområdet. Programmets uppgift är även att i ett tidigt skede hämta in synpunkter och kunskaper hos sakrägare, intresseorganisationer och berörda myndigheter.

Programmet var på samråd under perioden 28 oktober - 6 december 2013. Två öppna hus hölls för allmänheten på Dieselverkstaden i Sickla. Under samrådet inkom ca 160 yttranden från boenden, myndigheter, remissinstanser med flera. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse. Efter programsamrådets slut har programmet bearbetats utifrån de synpunkter som inkommit för att fungera som riktlinjer inför kommande detaljplanarbeten.



Pilen visar stadsbyggndsprocessen och i vilket skede vi befinner oss nu

Efter det att programmet är antaget i kommunstyrelsen kan arbetet med att ta fram detaljplaner inom området påbörjas. Det större programområdet delas då upp i mindre områden för att detaljplaneras i lämpliga etapper. Detaljplanernas syfte är att redovisa hur marken får användas och bebyggas.

Då är det åter möjligt att bidra med kunskaper, åsikter och på olika sätt yttra sig om respektive detaljplaneförslag.

TIDIGARE BESLUT

Parallella arkitektuppdrag

Under våren 2012 lät AtriumLjungberg AB genomföra parallella uppdrag för deras del av programområdet. AtriumLjungberg valde tillsammans med kommunen att gå vidare med två av förslagen till markanvändning (framtagna av Nyréns arkitektkontor och ALMA arkitekter) i det fortsatta programarbetet. Förslagen har bearbetats och ligger delvis till grund för programmet inom den del av programområdet som ägs av AtriumLjungberg.

Planbesked

TVå ansökningar om planbesked har inkommit till kommunen under 2012 och 2013 inom programområdet.

I oktober 2012 inkom AtriumLjungberg med en ansökan om planbesked på sin del av programområdet. I december 2012 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden ett positivt planbesked för området. I oktober 2012 inkom fastighetsägarna för fastigheten Sicklaön 88:1 (Alphyddan fastighetsförvaltning AB) med en ansökan om planbesked. I mars 2013 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det var lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och verksamheter på fastigheten Sicklaön 88:1 samt att fastigheten ska ingå i programområdet för Planiaområdet.

VISION OCH MÅL FÖR PLANIAOMRÅDET

"Vi skapar en tätare och mer blandad stadsdel. Hit kommer människor inte bara för att jobba och shoppa, utan även för att bo och leva. Områdets rika kulturhistoria, natur och vatten är en viktig del som tillsammans med den varierade öppna bebyggelsen är stadsdelens själ."

Nacka kommun är del av en storstadsregion som växer så det knakar. Allt fler människor och företag väljer att flytta hit med sina drömmar och idéer. Vi är många som vill ta del av den ökade mångfalden, det allt rikare utbudet och de nya möjligheter som den växande storstaden kan erbjuda. Samtidigt innehåller tillväxten många utmaningar, där den kanske mest påtagliga är att bereda plats för alla som vill flytta hit, dvs. att bygga bostäder och lokaler för nya invånare, företag m.fl. Det är en stor utmaning och enormt viktig uppgift som alla Stockholmskommuner måste hjälpa åt att lösa.

I Nacka finns goda förutsättningar att bidra med fantastiska miljöer i en av regionens allra mest centrala delar. Alldeles i gränslandet till Stockholms innerstad ligger Sickla och det vi i detta program valt att kalla

Planiaområdet. Denna del av Nacka kommun har historiskt sett varit slutet och domineras av industrier, medan bostäderna varit få. På senare tid har industrierna en efter en ersatts av handel och kontor. Med förändrade förutsättningar skapas nya möjligheter och nu står vi inför nästa steg i utvecklingen; att skapa nya stadsmiljöer dit människor inte bara kommer för att jobba och shoppa, utan där även bostäderna utgör en självklar del och där blandningen och helheten utgör en hållbar och attraktiv stadsdel.

Även om kvaliteterna och möjligheterna är många så görs denna förändring inte i en handvändning. Det finns många saker som kan förbättras, men också saker som kan gå fel. Det är därför av högsta vikt att hantera alla stora frågor, också de som inte riktigt går att besvara. Vi vet inte hur många som bor och jobbar i Nacka om 50 eller 100 år. Vi vet inte heller hur vi kommer att resa eller exakt i vilken utsträckning klimatförändringarna kommer påverka oss framöver. Statistik, trendanalyser och forskning ger inga heltäckande underlag. Den lokalkunskap som dagens invånare sitter på berättar inte heller allt om hur framtidens befolkning vill att Sickla och Planiaområdet ska se ut och fungera. Men genom en kombination av gemensamma kunskapskällor, fantasi och kreativitet, och med flexibiliteten som ledord, så är vi väl utrustade för att påbörja arbetet.

Visionen för Planiaområdet tar avstamp i kommunens översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) och dess stadsbyggnadsstrategier. Programmet för Planiaområdet ska tillsammans med angränsande utvecklingsområden ses som ett viktigt steg mot att förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stad. Planiaområdet ska karaktäriseras av en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer, arbetsplatser, verksamheter, service och offentliga platser, samtidigt som områdets blå och gröna värden lyfts fram och där områdets rika kulturhistoria förblir en viktig del av stadsdelens själ.

MÅLOMRÅDEN

- En attraktiv och hållbar stadsmiljö
- Ett sammanvävt trafiknät (barriärfrött)
- Ett område för rekreation, lek och möten
- En långsiktigt hållbar dagvattensituation
- En grön stad med starka ekologiska samband
- Kulturbyggnader och andra kulturhistoriska spår blir en tillgång för området

Givetvis ska hållbarheten vara ett ledord i planeringen. Ekologiska samband ska värnas och allehanda resurser utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt. I Planiaområdet ska både innehåll, skala och arkitektonisk utformning på bebyggelsen präglas av variation. Husen ska byggas med entréer mot gaturummen för att bidra till öppenhet och trygghet. Rörelsemönster och trafik sprids ut i ett sammanlänkat gatunät istället för att samlas på barriärskapande leder. Tätheten och blandningen ska bidra till en god försörjning av kollektivtrafik, minskad bilism och god tillgänglighet till service och rekreation för alla befolkningssgrupper. Framtidens Sickla och Planiaområdet ska bli en naturlig förlängning av Stockholms innerstad, men samtidigt en egen stadsdel med en tydlig egen identitet där kommunens vision Öppenhet och mångfald är en självklarhet!

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i MSN 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för detta programarbete pekas fyra mål ut som särskilt viktiga att fokusera på:

- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Hållbart resande
- En levande kulturmiljö

Dessa fyra hållbarhetsmål har arbetats in och ska genomsyra målen och visionen för programmet som beskrivs i inledningen av programförslaget. I kommande detaljplaneskeden ska dessa mål följas upp.

SAMMANFATTNING

Ett detaljplaneprogram för Planiaområdet har tagits fram och ska vara vägledande för områdets framtidiga utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden. Visionen för Planiaområdet tar avstamp i kommunens översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) och dess stadsbyggnadsstrategier. Programmet för Planiaområdet ska tillsammans med angränsande utvecklingsområden ses som ett viktigt steg mot att förändra västra Sicklaön från fragmenterad stadsbygd till en sammanhållen och tätare stad.

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Det är ett särpräglat verksamhetsområde, omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter som kontor, lättare industri, handel med mera. Området omfattar endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av trafikanläggningar, där ibland Saltsjöbanan och Värmdövägen, som delar programområdet, och Järlaleden som skär igenom området i östvästlig riktning. Programområdet omfattar också större grönytor, dels i norr, dels intill Kyrkviken.

I syfte att hantera utmaningarna och styra utvecklingen i riktning mot målen, har ett antal stadsbyggnadsstrategier utarbetats i översiktsplanen. De handlar om att komplettera transportsystemen med tunnelbana till Nacka, utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning, samt om att förvalta och utveckla den gröna och den blå strukturen. De är alla viktiga parametrar i den kommande utvecklingen av Nacka. För Planiaområdet är det framförallt strategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” som är vägledande.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget till ny bebyggelse redovisar även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd, och anpassning till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen, samt i anslutning till Sickla skola och den nya sporthallen.

Kulturmiljövärdena i området består främst av ett antal äldre villor, stationsmiljön, spår av äldre odlingslandskap i form av ekar samt industribyggnader från 1900-talet.

De värden som i den för projektet framtagna antikvariska utredning betraktas som mest bevarandevärda, har också bevarats.

En inventering av naturvärdesträd har gjorts för att kartlägga naturvärdena som finns i området. Tillkommande bebyggelse har placerats så att befintliga naturvärden kan bevaras i största möjliga mån. Samtidigt föreslås nya träd planteras i gatumiljön för att stärka de ekologiska sambanden i gaturummen.

Trafiken är idag dominerande inom och igenom området. Utgångspunkten i programarbetet har varit att planera för ökad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter samt att skapa en robust och tydligt sammankopplad trafikstruktur. Även översiktsplanens mål om att bygga en tät och blandad stad har varit en förutsättning.

En förlängning av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården planeras passera genom området, med ett stationsläge i Sickla i nära anslutning till programområdet. En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och endast ger lokala skillnader i trafikmängder.

Trafikanalysen visar att det kapacitetsmässigt inte är några problem att genomföra planerad exploatering. För att möjliggöra åtkomst till föreslagen bebyggelse samt för att skapa ett mer flexibelt och robust trafiknät i området föreslås ändå ett antal förändringar och kompletteringar i trafiknätet. Bland annat föreslås Planiavägen och Värmdövägen kopplas samman genom att Saltsjöbanan lyfts upp på en bro för att möjliggöra för gång-, cykel och biltrafik under Nacka station. Området är utsatt för buller främst från Värmdöleden, Värmdövägen, Saltsjöbanan och Järlaleden. En utgångspunkt för kommande planarbeten är att avstegsfall B enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska tillämpas.

Stora arealer med hårdgjorda ytor (vägar, byggnader, parkeringsplatser) i kombination med underdimensioneerade ledningar samt det faktum att området vid Planiarondellen ligger lågt i förhållande till Järlasjöns normalvattenstånd, innebär dagvattenproblem i området. En förtätning av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inga åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder. En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt en strandpromenad med reningsfunktion längs norra sidan av Kyrkviken.

Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av förureningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när detaljplaneprogrammet genomförs. Förutsättningarna att klara miljökvalitetsnormen för Strömmen och uppnå god status för Järlasjön och Sicklasjön ökar därmed.



Nacka Station. Foto: Jan Johansson, Nacka kommun

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PROGRAMOMRÅDET

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Det är ett särpräglat verksamhetsområde omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter som kontor, lättare industri, handel med mera. Området omfattar endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av trafikanläggningar, där ibland Saltsjöbanan, Värmdövägen och Järlaleden som skär igenom området i östvästlig riktning. Planområdet omfattar också större grönytor, dels i norr, dels intill Kyrkviken.

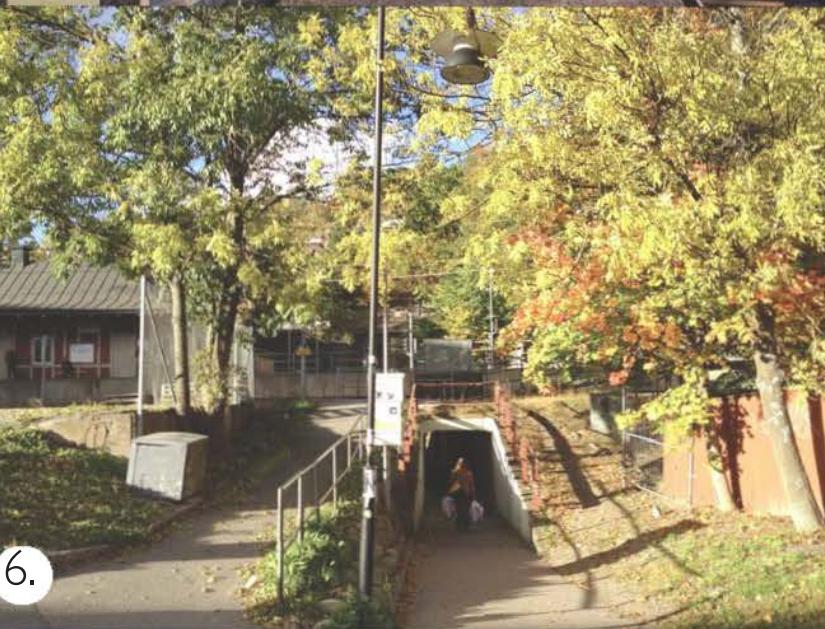
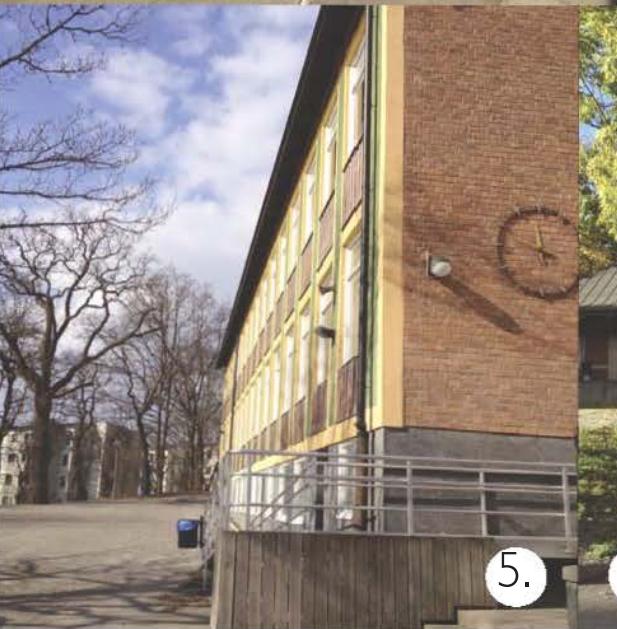
Programområdet omfattas av ett flertal olika fastigheter. Norra delen av programområdet består av ett kuperat skogsområde mellan Finntorp och Alphyddan som ägs av kommunen. Atrium Ljungberg är största privata fastighetsägare inom programområdet och äger skolområdet i nordost och området mellan Värmdövägen, Järlaleden och Planiavägen. Detta område består idag av lättare industrier, en tillfällig förskola samt ett antal äldre villor. Ett större kommunägt område söder om Järlaleden rymmer dels en nybyggd sporthall, en förskolepaviljong, Sickla skola samt kontorsfastigheter. Övriga ytor ägs av ett antal mindre privata fastighetsägare.



Programområdets läge på västra Sicklaön



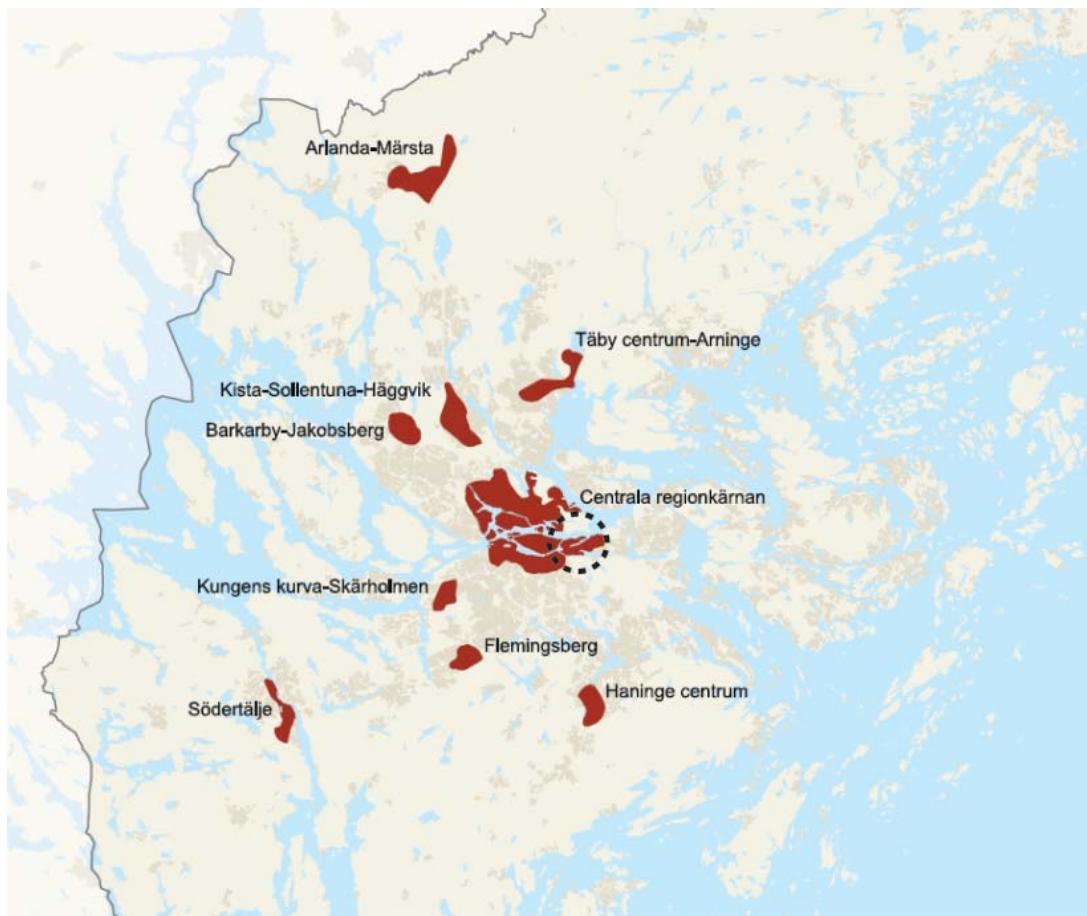
foto: Jan Johansson, Nacka





1. Järlaleden
2. Planiavägen
3. Nacka station
4. Gångväg mellan Alphyddan och Finntorp
5. Sickla skola
6. Gångtunnel under Saltsjöbanan
7. Kyrkviken
8. Alphyddan från Värmdövägen
9. Sickla gymnastikhall

Programområdet. Kommunägd mark (samt även delar av Järlaleden och Planiavägen som är Trafikverkets) är markerad i gult.



Programområdet är en del av den yttre delen av centrala regionkärnan (RUFS 2010)

REGIONALT PERSPEKTIV

Landstingsfullmäktige antog i maj 2010 en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. Västra Sicklaön är enligt RUFS 2010 en del av den centrala regionkärnan.

"Många vill bo och arbeta här, och trots den höga tätheten finns det möjligheter att bygga nytt i dessa stadsdelar. Även den yttre delen av kärnan har en stor potential att förtätas med bostäder och verksamheter samt erbjuda service. Det gäller särskilt områden i anslutning till spårutbyggnader norrut mot Sundbyberg och Solna samt österut mot Nacka." (RUFS 2010)

ÖVERSIKTSPLAN

Nacka kommunens översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anger fem stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.

I övrigt anges att en gatuförbindelse mellan Värmdövägen och Järlaleden bör tillkomma. Mark bör avsättas för tunnelbana (stationsläge) och Tvärbanans förlängning. Inom den närmsta 10-årsperioden planeras cirka 200 förskoleplatser. Om fler bostäder tillkommer behövs ytterligare platser fram till 2030 och det bör i så fall finnas beredskap för utbyggnad av befintliga skolor. En konstgräsplans planeras intill den nybyggda Sickla gymnastikhall. Om fler bostäder tillkommer och skolorna byggs ut, krävs nya ytor för lek och spontanidrott.

GRÖNSTRUKTURPROGRAM

I Grönstrukturprogram för Nacka kommun, antaget 2011, anges Kyrkviken som högt upplevelsevärde.

Ett kommunalt rekreativt mål i Grönstrukturprogrammet är att bostäder max bör ha 300 meters gångavstånd till park eller grönområde. Ett av naturvärdesmålen är att skydda och utveckla svaga länkar i de gröna kilarna och viktiga spridningsvägar mellan värdekärnorna.

DAGVATTENPOLICY

I Nacka kommunens dagvattenpolicy från 2010 anges bland annat att dagvattnet i ett så tidigt skede som möjligt ska återföras till det naturliga kretsloppet och i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten.

Det står också att all fysisk planering som kan påverka dagvattnet ska ske långsiktigt och beakta förväntade klimatförändringar.

KULTURMILJÖPROGRAM

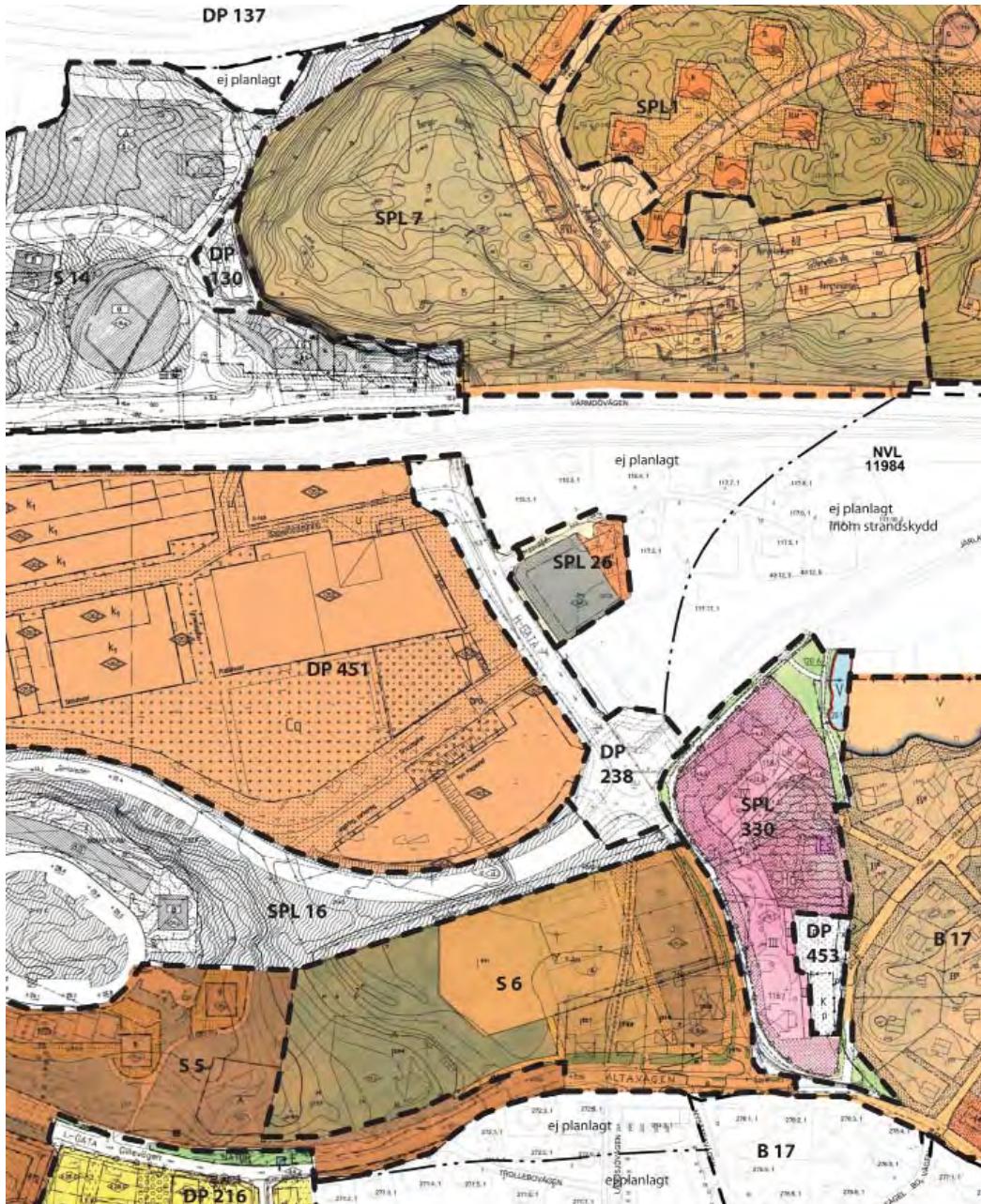
Nacka kommunens Kulturmiljöprogram som antogs 2011 är ett vägledande kunskapsunderlag för beslut i den fysiska planeringen.

I kulturmiljöprogrammet står bland annat att en kulturmiljö mår bäst av att få leva och brukas. Den ska ha plats för årsringar från vår tid, men förändringar ska göras med omsorg och med respekt för den historiska avläsbarheten.

RIKSINTRESSEN

Saltsjöbanan och Värmdöleden (väg 222) utgör riksintressen för kommunikation.





Kartan visar en översikt över gällande detaljplaner inom programområdet

STRANDSKYDD

För områdena närmast norr om Kyrkviken gäller strandskydd 100 meter. I samband med framtagande av nya detaljplaner krävs en prövning om strandskyddets upphävande.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Större delen av programområdet är detaljplanerat. Området närmast norr om Kyrkviken är dock inte planlagt. Flertalet av de planer som finns i området är gamla och gjordes då området domineras av industri och förtrotsbebyggelse.



Inom markerat område gäller strandskydd

PARALLELLA PROJEKT

Tvärbanan till Nacka

Ett planarbete för en tvärbaneförbindelse mellan dagens ändhållplats Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Saltsjöbanans Sickla station i Nacka pågår. Förlängningen avser att koppla samman Nacka med Hammarby sjöstad och övriga Stockholm med ett nytt attraktivt resealternativ, samt att avlasta Slussen under ombyggnationen. Detaljplanen var ute på granskning under februari och mars 2014 och beräknas antas under sommaren 2014.

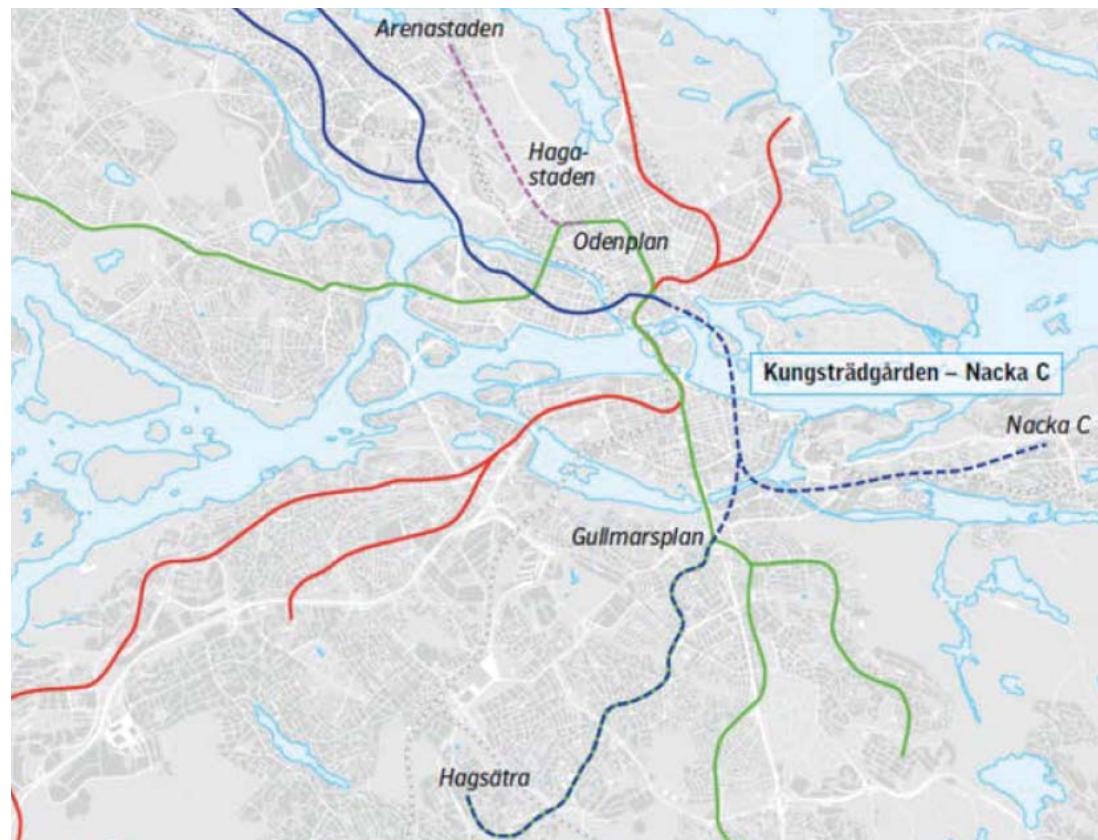
Tunnelbana till Nacka

I en politisk överenskommelse mellan Stockholms läns landsting, Stockholms stad samt Nacka och Värmdö kommuner beslutades 2012 att en förstudie för tunnelbana till Nacka ska genomföras.

2013 års Stockholmsförhandling resulterade i att tunnelbaneutbyggnaden till Nacka kommer utgöras av en förlängning av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården, med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka C. År 2025 beräknas tunnelbanan till Nacka vara färdigbyggd.

Studentbostäder i Alphyddan

Ett planarbete pågår i syfte att utreda möjligheten att upprätta nya studentbostäder i Alphyddan. Exploateringen ska ske med hänsyn till kulturmiljövärden och användandet av den bostadsnära naturen. Detaljplaneförslaget var ute på samråd under mars 2014.



Bilden visar föreslaget tunnelbanesträckning från Kungsträdgården till Nacka.

Centrala Nacka

2013 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) att ta fram ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Visionen är att centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar stadsdel som kan uppfattas som kommunens centrum. En viktig målsättning är att förbättra sambanden mellan närliggande stadsdelar så att området ska kunna upplevas som en helhet.

Program för Henriksdal

Arbete med att ta fram ett program för området mellan Henriksdals trafikplats och Finnbona park pågår. Programmet ska lyfta möjligheterna att bygga bostäder, kontor och handel för att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Programsamråd planeras ske under våren/sommaren 2014.

Ombyggnad av Järlaleden (Trafikverket)

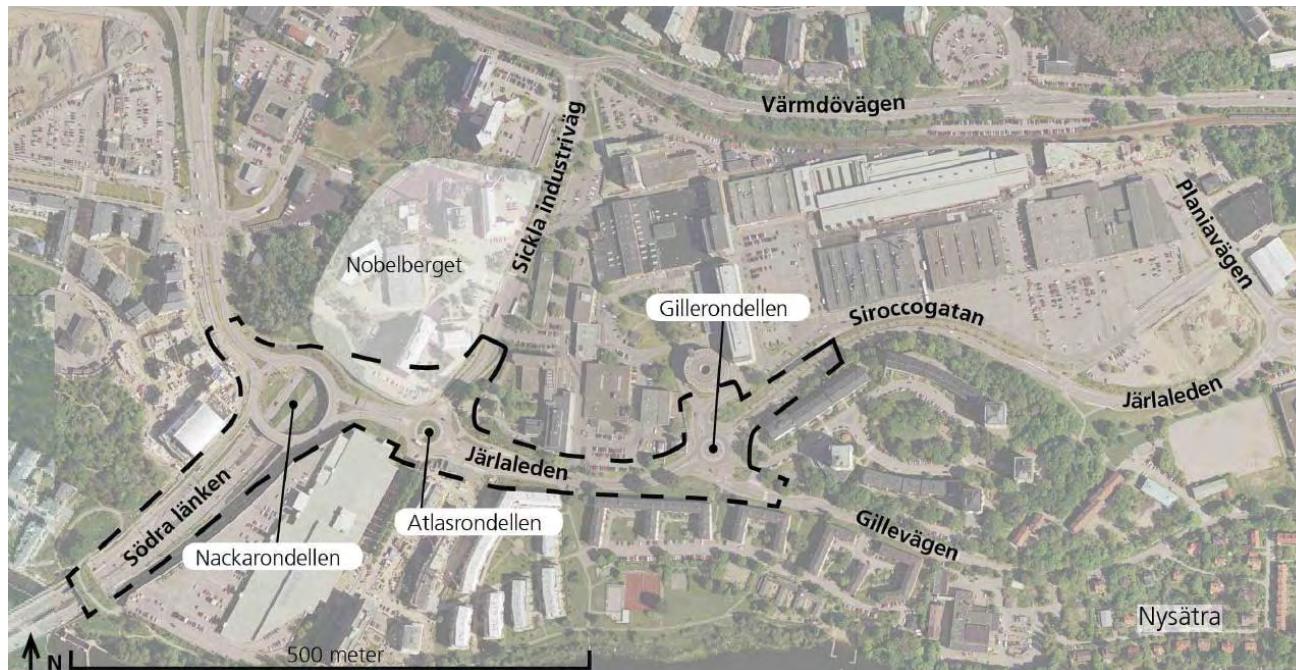
Trafikverket har i samarbete med Nacka kommun i april 2010 tagit fram en förstudie för att minska olycksrisker och undvika köer mellan Södra länken och Sickla köpkvarter. En av åtgärderna som föreslås är att antalet körfält byggs ut mellan cirkulationsplatserna Atlas och Gille så att kapaciteten ökar. De mest kritiska punkterna är vid cirkulationsplatserna, Nacka och Atlas, där köerna är långa. Med anledning av detta föreslås även att cirkulationsplatserna på Järlaleden vid Sickla industriväg samt vid Gillevägen byggs om till signalreglerade korsningar.

Upprustning av Saltsjöbanan

SL planerar en allmän teknisk upprustning av Saltsjöbanan mellan Slussen och Saltsjöbaden. Arbetet planeras pågå mellan 2014-2017. Bland annat innebär upprustningen kapacitetshöjande åtgärder samt införande av ATC-system (säkerhetshöjande system). Efter upprustningen kommer tågen att kunna avgå med fler och tätare avgångar än idag.

Slussen

En ny detaljplan för Slussen i Stockholm har tagits fram. Genomförandet av ombyggnationerna planeras ske under perioden 2014-2020. Under tiden som arbetet med Slussen pågår blir Henriksdal ändhållplats för Saltsjöbanan.



Illustrationen visar berört område för Trafikverkets förstudie

HISTORIK

Programområdet har i århundraden varit en del av Stora Sickla gårds jordbruksmarker vars huvudbyggnad från 1790-talet låg ungefär vid platsen för nuvarande Fredells byggvaruhus.

Industrialiseringen tar fart i Stockholm i slutet av 1800-talet. Närheten till staden, vatten och järnvägsförbindelser gör att områden utanför Stockholm snabbt blir attraktivt att etablera verksamheter på.

Inom det som idag är Sickla köpkvarter etablerar sig AB Diesel Motorer 1898. 20 år senare slog de sig samman med Nya Atlas. 1956 ändrade de namn till Atlas Copco. Många av de äldre industribyggnaderna finns kvar än idag, men används nu huvudsakligen för handel- och kontorsverksamheter.

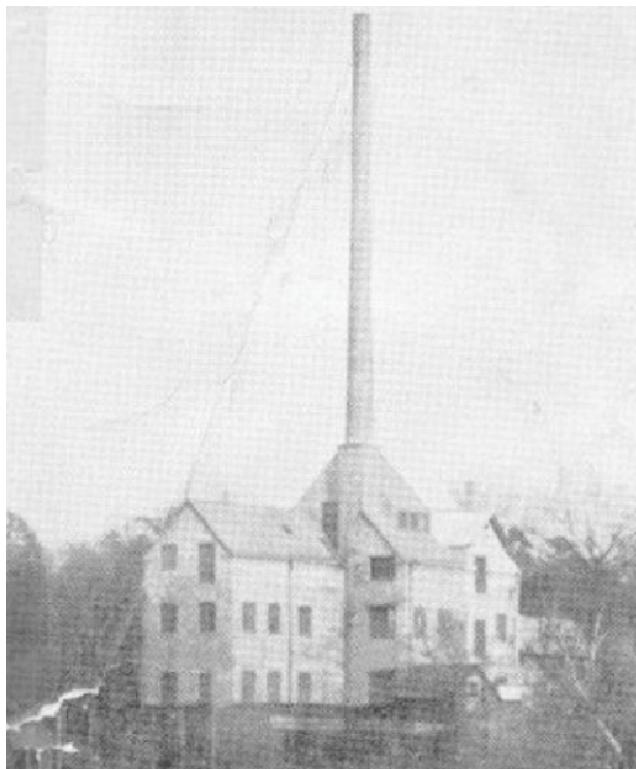
Även andra fabriker grundades i området. Närmast Nacka Station och Kyrkviken, där Sjötorpsvägen möter Planiavägen, anlades år 1900 en sodafabrik för tillverkning av bland annat tvättsoda. Längst in i Kyrkviken etablerar sig 1914 kolborstfabriken Plania, med en 43 meter hög skorsten. Batteritillverkningen upphörde på 1950-talet då fabriken såldes till Svenska Precisionsverktyg. Planiafabriken revs 1985 för att ersättas av två kontorshus mellan Kyrkvikens västra strand och Planiavägen. Mitt emot kontorhusen ligger före detta Precisionsverktygs fabriksbyggnad från 1956-57 med sin svängda fasad mot Planiavägen, ritat av Backström och Reinius.



Karta över programområdet från 1790 då området var landsbygd



Till vänster: Värmdövägen och Saltsjöbanan nedanför Setterwallska parkens terrassmur i början av 1900-talet. Nacka kyrkas torn syns bortom murens slut. Längst till höger anar man hur banvallen sluttar ner mot Kyrkviken. Till höger: den rivna Planiafabriken med sin 43 meter höga skorsten. (Tekniska museets arkiv och Nacka kommunens lokalhistoriska bildarkiv)



Under 1950-1970-talen byggs det bostäder på västra Sicklaön. Bland annat tillkommer bostadsområdena Finntorp och Alphyddan. Vid samma tid byggs även Värmdöleden, för att skapa bättre kontakt mellan staden och skärgården, men blir samtidigt en betydande barriär mellan norra och södra Sicklaön.

Tillkomsten av villorna utmed Sjötorpsvägen och intilliggande industriella verksamheter hänger intimt ihop med tillblivelsen av bad- och villaorten Saltsjöbaden på 1890-talet. I planerna för detta samhälle ingick att orten skulle bindas ihop med huvudstaden med en järnvägsförbindelse. 1893 invigs Saltsjöbanan mellan Slussen och Saltsjöbaden. Försäljning av mark utmed banan var ett av sätten att finansiera järnvägen. Flera större travillor uppförs i området kring Kyrkviken (många av dessa rivas under 1950- och 60-talet). Settwallska villan från 1986 hör till en av de mer exklusiva, samt Agneshill från 1898 på klippan söder om Saltsjöbanans spår närmast stationen – även kallad Stinsbostaden. Kyrkviken är en del av Järlasjön som tillsammans med Sicklasjön tillhörde en förhistorisk farled som sträckte sig österut via Lännersta-sundet och Baggenstråket.

En inventering av kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer i området har genomförts (Byggnader och miljöer av kulturhistoriskt intresse i Planiaområdet, Johan Aspfors, Nacka kommun, juni 2013). De objekt som påverkar programarbetet redovisas i programförslagets rubrik ”Förhållningssätt till befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden”.

TRAFIKEN IDAG

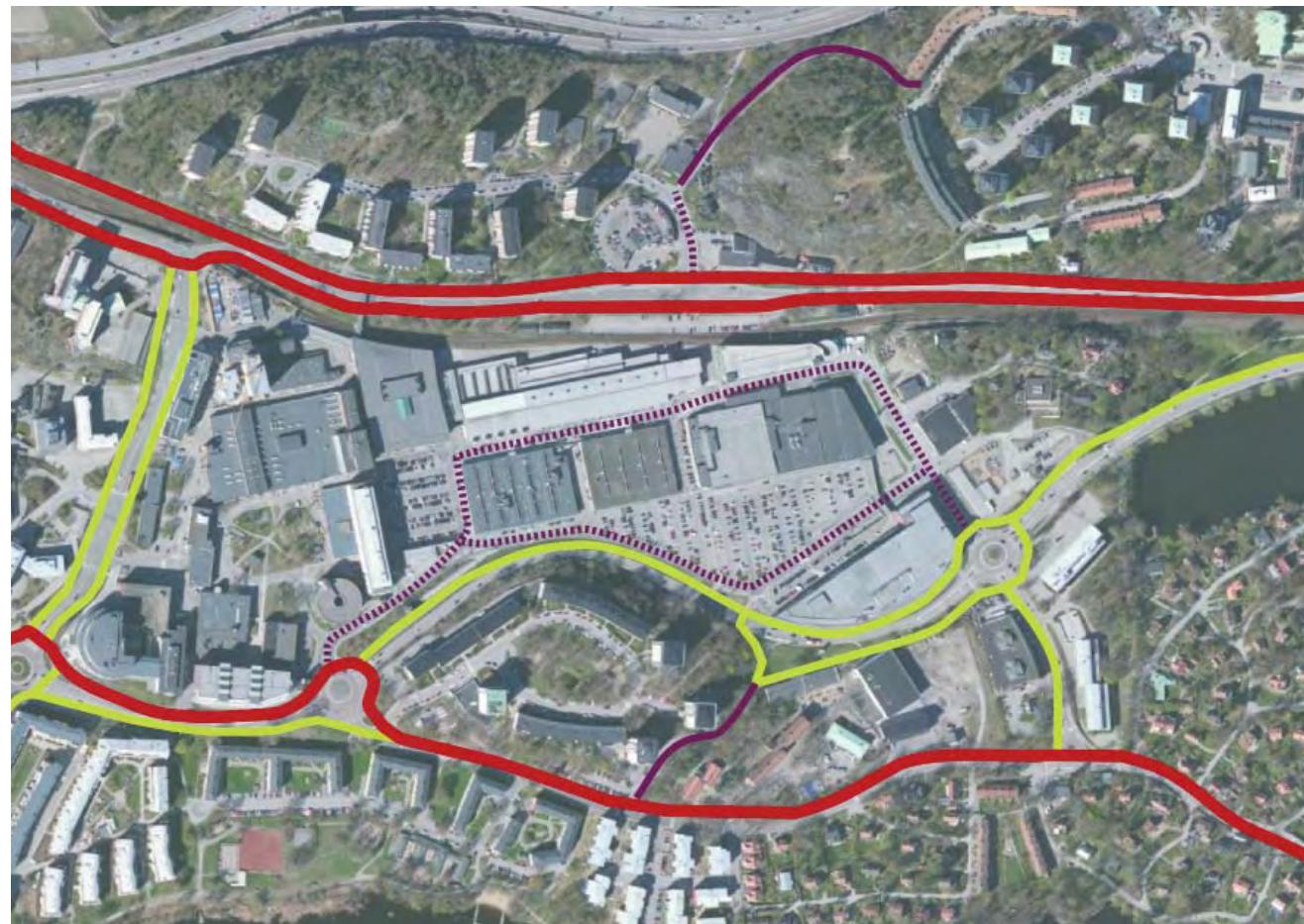
Gång- och cykel

I området finns två sträck som tillhör det regionala cykelstråket. Det ena går längs Värmdövägen där cykelbanan är enkelriktad på vardera sidan om vägen. Stråket är en viktig länk i området och kopplar samman centrala Stockholm och Gustavsberg. Det andra går i Gillevägen men uppfyller inte kravet på godkänt mått enligt Stockholms regionala cykelplan.

De största bristerna i gång- och cykelvägnätet inom programområdet är tillgängligheten för cykel och personer med funktionsnedsättning. Området är kuperat och Saltsjö-

banan utgör en kraftig barriär eftersom den inte kan passeras i plan. I dagsläget finns endast en passage förbi Saltsjöbanan inom programområdet och ytterligare två finns strax utanför programområdet. I Planiavägens förlängning finns en gångtunnel under Saltsjöbanan.

Tunneln är mycket smal och trappan som leder ner till tunneln är brant. Tunneln är både otillgänglig för cyklister och personer med rörelsehinder och upplevs som otrygg. De två andra passagerna över Saltsjöbanan ligger i väster i anslutning till Sickla station och i öster vid Finntorp, där spåren passeras i ett övre plan.



Kartan visar cykelnätet idag

Regionalt cykelstråk

Huvudnät

Lokalnät

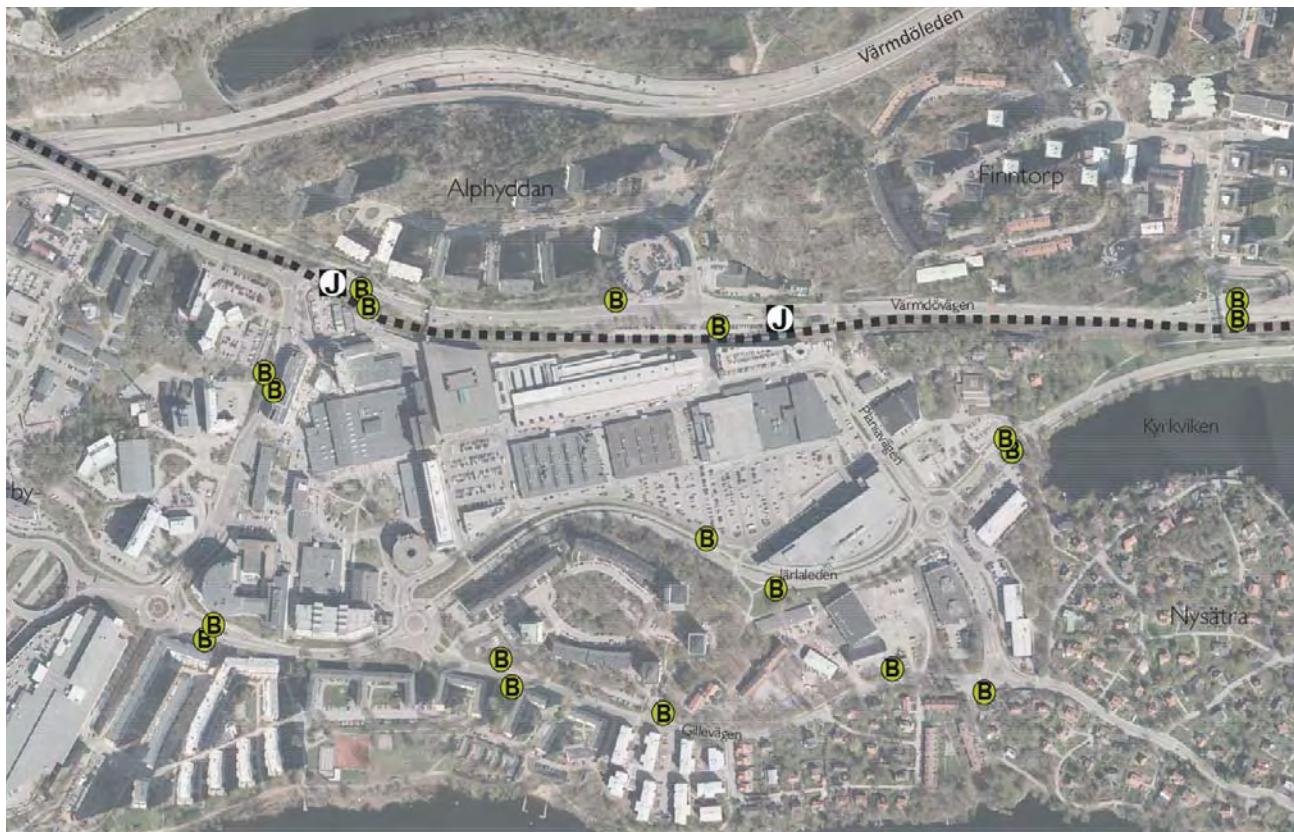
Cykel i blandtrafik

Kollektivtrafik idag

Programområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Inom området finns både busstrafik och spårtrafik i form av Saltsjöbanan. Enligt Trafikförvaltningens planeringsmått anges cirka 400 meters gångavstånd till busstrafik som ett lämpligt längsta avstånd. Till spårtrafik kan man tänka sig gå lite längre, 600-800 meter. Området uppfyller dessa mått. Dock är inte Saltsjöbanan tillgänglighetsanpassad.

De bussar som berörs av programmet är buss 401, 821, 840, 71 och 74. Linjerna har viktiga regionala funktioner eftersom de sammanbinder Älta med Slussen, Nacka med Tyresö samt delar av östra Nacka med Stockholm. Busslinjerna har även lokala funktioner som berör programområdet direkt.

Utöver dessa linjer finns även ett antal linjer på Värmdövägen, 404, 409, 410, 413, 414, 420 422 ,469 samt nattlinjer.



Bilden visar kollektivtrafikförsörjningen i området idag

Parkerings

Det finns gott om infartsparkeringar i anslutning till programområdet. Vid Nacka station finns en infartsparkering i form av markparkering mellan Saltsjöbanan och Värmdövägen med ca 90 parkeringsplatser. Det finns även en infartsparkering i parkeringsgaraget i Sickla köpvarters östra del (vid Nacka station) med ca 103 parkeringsplatser.

I dagsläget finns inga parkeringsplatser för cykel vid någon av Saltsjöbanans stationer.

Gator

Det kommunala huvudnätet består främst av huvudleder som binder samman kommunens olika delar. Nacka arbetar för att minimera antalet enskilda utfarter utmed huvudgator då framkomligheten på dem är av stor vikt. Värmdövägen och Järlaleden är två av dessa huvudgator.

Gillevägen och Siroccogatan är uppsamlingsgator i området. Uppsamlingsgator ska fungera uppsamlande för alla trafikslag. Det innebär att oskyddade trafikanter ska kunna färdas trafiksäkert inom vägnätet.

Lokalgator är gator i bostadsområden med lokal trafik. På lokalgator med hastighetsbegränsning 30 km/tim bedöms cyklister kunna cykla i blandtrafik. Bland annat Sjötorpsvägen är klassad som en lokalgata.

GRÖNSTURKTUR, REKREATION OCH ALLMÄN PLATS - IDAG

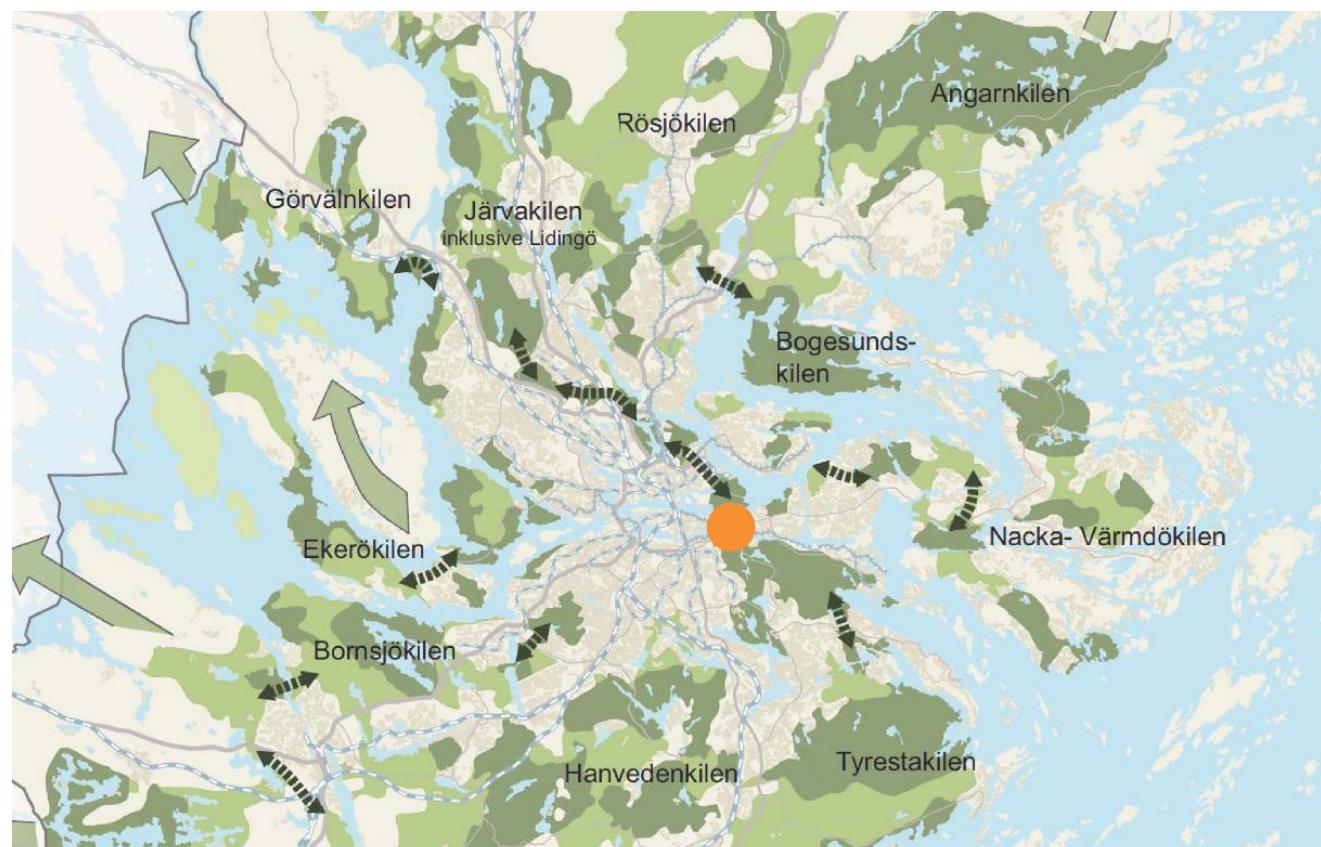
Programområdet ingår i en del av Nacka som sammanbindar grönkilen Erstavik/Tyresta med Nacka/Värmdökilen som är utpekad i den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010). Sambanden är dock svaga och bör utvecklas och förstärkas.

Den park- och naturmark som finns inom programområdet idag är bristfällig, begränsas av barriärer och kan uppfattas som otydlig. Några allmänna torg finns inte heller inom området idag. Delar av den park- och naturmark som finns är bullerutsatt och då främst från Värmdöleden, men även från Järlaleden, Värmdövägen och Saltsjöbanan.

Lek och rekreation

Inom programområdet finns idag inga allmänna lekplatser och inga områden för spontanidrott. Det finns en 7-manna konstgräsplass som uppförts under 2014 som ersätter den 11-manna grusplans som funnits på platsen fram till för några år sedan. En lekplats finns inom området för Sickla skola, men då den ligger inom skolans område är den inte att betrakta som allmän.

Exempel på rekreativa målpunkter inom och i anslutning till programområdet är Svindersviken, Järlasjön och Kyrkviken. Mycket av den mark som är natur eller park idag är antingen avskärmad av barriärer eller utsatta för trafikbullar.



Regionala grönska strukturer. Planiaområdet är markerat i orange (bild från regional utvecklingsplan RUFS 2010).



Naturvärden

En inventering av naturvärdesträd i programområdet har gjorts (Naturvärdesträd Kyrkviken -Planiaområdet, Pro Natura, 2013) med syfte att kartlägga grönstrukturerna i området och peka på värdefulla strukturer. Inventeringen visar även på större trädbestånd som tillsammans skapar viktiga helhetsmiljöer i den sammanhängande grönstrukturen på Sicklaön.

Längst i norr pekar inventeringen på förekomsten av bland annat tall, ek och klibbal, huvudsakligen mellan Värmdöleden och den befintliga gång- och cykelvägen. Rester av allén till Svindersviks herrgård finns också att finna i området.

På södra sidan av berget mellan Finntorp och Alphyddan finns en samling av ekar där naturvärdena bedömts innehålla stora värden som motsvarar ett nyckelbiotopsområde (området är markerat med rött på flygfotot).

I de centrala delarna av programområdet består grönstrukturen idag främst av äldre villatomter, där trädslagen är blandade.

Marken närmast viken är en viktig del av grönstrukturen på grund av de många äldre ekarna (området är markerat med rött på flygfotot).

Närmast Sickla skola finns bland annat ett flertal stora solitära ekar och tallar. Främst står ekarna inom skolgården, men även ett fåtal längs med Gillevägen.

På flygbilden visas natur- och parkmark inom programområdet. Naturvärdesträd är inmätta - rödmarkerade träd motsvarar naturvärdesträd med potentiella bärare av rödlistade arter, grönmarkerade träd motsvarar naturvärdesträd. Två områden har bedömts innehålla särskilt höga naturvärden, dessa är markerade med rött.

OMRÅDESANALYS

Som underlag till programförslaget har en analys gjorts för att lyfta fram områdets styrkor, svagheter, möjligheter och hot.

STYRKOR

- Det centrala läget ger goda förutsättningarna för kollektivtrafikförbindelser och hållbara resalternativ.
- Närhet till vatten och kulturutbud ger ytterligare förutsättningar för attraktivt boende.
- God tillgänglighet till service, handel och kulturutbud.
- Dagens ostrukturerade och låga markutnyttjande ger stor frihet i utformningen av ny bebyggelse och nya gator.

SVAGHETER

- Skärgårdslandskaps berg och höjdskillnader, som på många sätt ses som en kvalitet, bidrar tyvärr också till barriärer inom programområdet och gör det svårt att röra sig fritt.
- Utöver de naturliga höjdskillnaderna utgör även Värmdövägen och Saltsjöbanan betydande barriärer.
- Trafiklederna orsakar buller och till viss del sämre luft i programområdet.
- Området kring Järlaleden och Planiavägen saknar idag hållbara lösningar för dagvattenhantering, avseende både flödes- och föroreningsbelastning.
- Marken inom delar av programområdet är idag förorenat.

MÖJLIGHETER

- Med nya strukturer och utvecklad kollektivtrafik går det att överbygga barriärer, stärka kopplingen till innerstaden och tillgängliggöra de gröna och blå värdena.
- Sickla köpkvarter har redan idag en stark dragningskraft. Med bättre tillgänglighet och nya inslag av bostäder stärks stadsdelen och underlaget för lokal handel ytterligare.
- Den glesa strukturen ger stora möjligheter att med fysisk planering skapa inbjudande mötesplaster i form av torg, parker och promenader.
- Strukturen tillåter att trafiklederna ändras på ett mer gång- och cykelvännigt sätt där barriäreffekterna minskar.
- Genom utveckling av områden med dagvatten- och föroreningsproblematik ökar möjligheterna att nå god vattenstatus för Järlasjön, eftersom dagvattenproblematiken åtgärdas.

HOT

- Risken om tunnelbanan inte tillkommer är att biltrafiken ökar och förhållandena för gång- och cykeltrafikanter försämras.
- Uteblir den önskade blandningen av bostäder, verksamheter, service med mera uppnås inte tillräckligt underlag för god kommunal service och kollektivtrafik. Planiaområdet blir inte som planerat en levande och attraktiv stadsdel.
- Om området exploateras utan att hänsyn tas till dagens brister i dagvattensystemet och framtida klimatförändringar, ökar risken för översvämningar medan möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattnet i Järlasjön minskar.

PROGRAMFÖRSLAGET

PROJEKTETS MÅL OCH STRATEGIER

Nacka kommuns översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) utgår ifrån ett antal utmaningar och målområden. I syfte att hantera utmaningarna och styra utvecklingen i riktning mot målen har därför fem så kallade stadsbyggnadsstrategier utarbetats. De handlar om att komplettera transportsystemen med tunnelbana till Nacka, utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning, samt om att förvalta och utveckla den gröna och den blå strukturen. Dessa är alla viktiga parametrar i den kommande utvecklingen av Nacka, men för Planiaområdet är det framför allt strategin att ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” som är vägledande. Mål och strategier har anpassats för att tillämpas på Planiaområdet och områdets lokala förutsättningar. Här presenteras projektets mål följt av de strategier som förväntas leda utvecklingen på rätt väg.

De riktlinjer för hållbart byggande som nämns under planeringsförutsättningar genomsyrar och ligger till grund för alla projektmålen.

En attraktiv och hållbar stadsmiljö

- En tät och blandad stad innehåller en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och allmänna platser. Blandning och täthet ger inte bara variation och rumsliga kvaliteter utan också bättre underlag för lokal service och kollektivtrafik. Det blir således lättare för befolkningen att röra sig till fots, på cykel eller kollektivt.
- Den tätta staden skapar också förutsättningar för effektivare användning av gemensamma resurser; gator, grönytor, allehanda sorters infrastruktur och kommunal service. Strategin bygger således på att tidigt peka ut och arbeta in platser och noder för rekreation och möten. Den handlar också om att identifiera och utveckla dåligt utnyttjade områden samt länka samman mellanrummen. Strategin ämnar att genom blandning möjliggöra en flexibel markanvändning där bostadshus har lokaler för varierande verksamheter i bottenvåningen där det anses lämpligt och att tillgodose framtida behov av förskola, skola och annan kommunal service.

En långsiktigt hållbar dagvattensituation

- Dagvattensituationen inom Kyrkvikens tillrinningsområde är idag problematisk avseende såväl flöden som föroreningar. För att få till en hållbar dagvattensituation för programområdet, kan det komma att krävas födröjningsåtgärder för dagvattnet inom men även utanför programområdets avgränsning.
- Att området utvecklas med bebyggelse, befolkning och verksamheter ska inte leda till ytterligare ökade dagvattenflöden, utan tvärt om. För att möjliggöra en sådan utveckling bör marken inte hårdgöras mer än nödvändigt, det vill säga att grönytefaktorn genomgående i programområdets alla delar ska hållas så hög som möjligt.
- Dagvattenhanteringen ska lyftas fram i gestaltningen och hanteras som ett element som tillför kvaliteter till stadsmiljön till exempel i form av gröna bostadsgårdar, byggnadstak med mera. Delar av marken inom programområdet måste saneras, dels för att vara godtagbar för bostadsändamål, men även för att lokalt omhändertagande och naturlig infiltration av dagvatten ska vara möjligt.

Ett sammanhållet och stadsmässigt trafiknät

- Ett sammanvävt gatunät blir mindre sårbart och barriärer för gående och cyklister hålls nere. Trafikflödena sprids ut för att undvika barriärskapande flöden på vissa gator. Strategin innebär också att ha den kommande tunnelbanan med i betänkande och då anpassa för framtida koppling till stationslägen. En fungerande trafiksitusation betyder i detta program bland annat att ta tillvara på det centrala och kollektivtrafiknära läget. Biltrafiken ska hållas på rimliga nivåer och gång-, cykel- och kollektivtrafiken kommer att prioriteras. Befintliga barriärer och utnyttjade platser blir en del av staden, antingen genom att bebyggas eller genom att utnyttjas för till exempel rekreation. Nya kopplingar skapas för att bryta barriärerna.

Ett område för rekreation, lek och möten

- I den nya blandade och tät stadsdelen ska det vara nära till park- och rekreationsmiljöer. Stor vikt ska därför läggas på utformning av gårdar, torg och parker. Kopplingarna mellan grönytorna ska värnas, dels för de ekologiska sambanden, och dels för att minimera barriärer för gående i området. En bollplanen söder om Järlaleden anläggs och kopplingarna till vattnet i Kyrkviken utvecklas.

Bevara och stärk de ekologiska sambanden

- En viktig faktor för att bygga tätt på ett fördelaktigt sätt är att i samklang med hus och gator också bygga in grönskan för trivsel, mikroklimat, estetiska värden och inte minst för de ekologiska sambanden. Strategin går därför ut på att ta tillvara på befintliga kopplingar, lämna gröna lungor på strategiska platser inom och mellan de nya områdena, liksom om att tillföra nya där det behövs. Även för detta ändamål kommer marksanering krävas inom delar av området.



Referensbild: Hammarby Sjöstad - i en stad bör det finnas lugna och rekreativa platser (bildkälla ALMA arkitekter)

Kulturbyggnader och andra kulturhistoriska spår blir en tillgång för området

Programområdet ligger i gränslandet mellan områden av mycket olika karaktär. Sickla köpkvarter i väster består av mer storskalig äldre industribebyggelse, medan områdena i söder och öster domineras av villabebyggelse. Även inom programområdet är variationen stor, både sett till ålder, funktion, skala och arkitektoniska uttryck på bebyggelsen. Att utveckla området innebär därför inte bara att tillföra ny bebyggelse och platser med stor variation, utan också om att ta vara på befintliga inslag som på olika sätt beskriver områdets historia. Programmet pekar därför ut enskilda byggnader och miljöer som ska bevaras på grund av dess historiska värden. Utvecklingen ska också ske på ett sätt där ny bebyggelse ges en skala som anpassas till den omgivande stadsbilden.



Foto från Järla Sjö där äldre byggnader har en viktig roll som kulturbärare.



ÖVERGRIPANDE PROGRAMKARTA NY BEBYGGELSE

I programkartan redovisas ett möjligt utbyggnadsförslag, där de olika platsernas användning anges och redovisas med olika färger. Platserna som anges är utsedda som lämpliga för lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. I förslaget redovisas även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjder, och anpassning till befintliga förhållanden.

Under kommande stycke presenteras förslaget mer detaljerat uppdelat i tre delområden. Därefter anges och förklaras några av de gestaltningsprinciper som programförslaget i sin helhet bör utgå ifrån. I de olika detaljplaneprocesserna för respektive plats, ska sedan lämplig placering, omfattning, höjd, funktion, innehåll och utformning av nya byggnader studeras i platsspecifikt och i detalj. Programkartan bör därför betraktas som ett av flera möjliga sätt att placera ny bebyggelse.

Övergripande programkarta – Inom ramen för respektive detaljplane projekt ska utformning och placering detaljutredas, varpå föreslagen programstruktur kan komma att justeras.

DELOMRÅDEA – NORRA DELEN MELLAN ALPHYDDAN OCH FINNTORP

Området ligger mellan Alphyddan i väster, Finntorp i öster och Värmdövägen i söder. I området finns goda förutsättningar att både utveckla gaturummet längs Värmdövägen och att hitta lämpliga lägen för bostäder och verksamheter. Programmet föreslår dels ny bebyggelse utmed Värmdövägen, och dels i det kuperade området mellan Alphyddan och Finntorp.

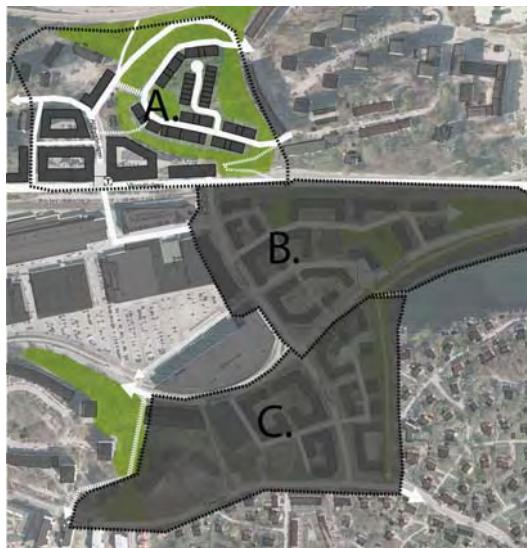
Det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan är idag obebyggt och ägs av kommunen. På grund av den kuperade terrängen är delar av området svårtillgängligt. Föreslagna byggnader och tillfarter måste därför både placeras och utformas med stor omsorg och hänsyn till topografi och naturförhållanden. Här föreslås därför bebyggelse i en lägre skala. Mindre flerbostadshus placeras längs lokalgatan och på platå föreslås radhus. Där höjdskillnaderna kräver det utförs bebyggelsen i souterräng. Byggnadshöjderna ska anpassas till befintlig bebyggelse i Finntorp.

En utredning pågår för att se över möjligheterna att utnytta det befintliga bergrummet för parkering, med infart från Värmdövägen. En sådan lösning skulle minimera behovet av parkering i anslutning till bebyggelsen på höjden och på så sätt minimera trafiken via Finntorp. Med begränsad trafik kan tillfartsgatan utformas som en mindre gårdsgata som lättare kan anpassas till befintliga natur- och terrängförhållanden och där gående prioriteras.



Delområde A. Ny gatustruktur och placering av ny bebyggelse i förhållande till natur och befintlig bebyggelse. Möjligt antal våning anges på respektive byggnad/kvarter.

Den enda trafik som bör trafikera gatan är sådan som av någon anledning måste angöra bostadsentréerna (till exempel vid in- och utflyttnings och färdtjänst samt utryckningstrafik). För att säkra tillgängligheten till bebyggelsen på höjden måste möjliga kopplingar till delområdets lägre delar studeras vidare i kommande detaljplanarbeten. Förslagsvis förses området både med gångvägar/trappor och med allmän hiss, antingen via bergrummet eller via bebyggelsen som reser sig mot branten närmast Värmdövägen.



Illustrationen visar utformning av föreslagen bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan (White Arkitekter).

Mötet mot Värmdövägen

På de idag dåligt utnyttjade ytorna längs Värmdövägens norra sida föreslås bebyggelse i högre skala. Kvarteren kommer huvudsakligen innehålla bostäder, men förutsättningar ska ges för verksamheter att bedrivas i de lägen det anses lämpligt, i synnerhet längs Värmdövägen. Sett till den föreslagna sträckningen av tunnelbanan till Nacka, kan ett läge intill Värmdövägen (inom delområdet) bli akutellt för en uppgång från den framtida stationen i Sickla. En tunnelbaneuppgång kommer utgöra en central mötesplats i området, med goda förutsättningar för kommersiella verksamheter. Utrymme för uppgången måste avsättas inom kommande detaljplanearbete. Kvarteren bör byggas med avskilda tysta gårdar för de boende där det är möjligt. Byggnadernas entréer riktas mot gatan och Värmdövägen utformas till en stadsgata där gång- och cykeltrafik, serveringar, trädplantering får rikligt med plats. En viktig förutsättning för områdets utveckling är att en eller flera kopplingar till områdena söder om Saltsjöbanan skapas. Föreslagen lösning på detta beskrivs på sidan 48.

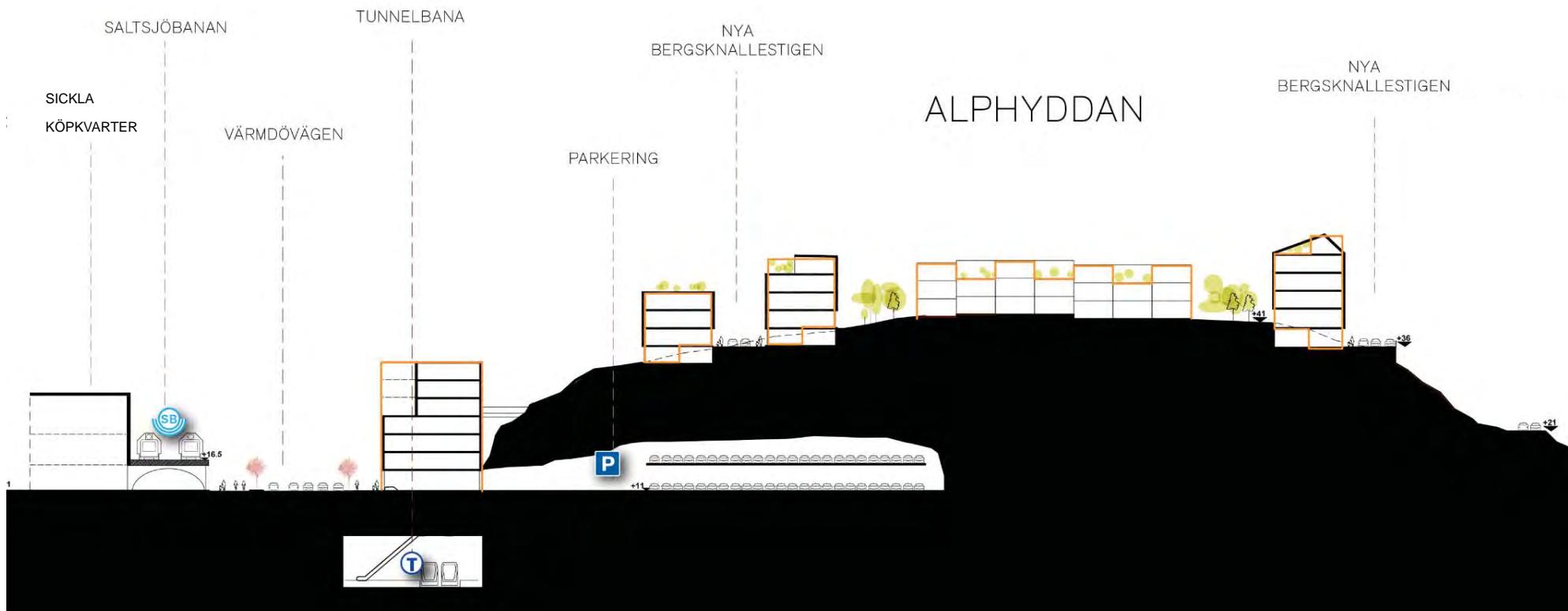
Svindersviksskolan föreslås vara kvar. Möjligheten att ersätta befintlig förskolepaviljong med en permanent och mer yteffektiv skolbyggnad bör utredas och möjligheten att utnyttja befintligt skolområde mer effektivt bör studeras i sammanhanget.



Illustrationen visar vy från Värmdövägen, med ny bebyggelse, tunnelbaneentré vid korsningen Alphyddevägen samt en upphöjd Saltsjöbana (White Arkitekter).

Inom delområde A möjliggörs för ca:

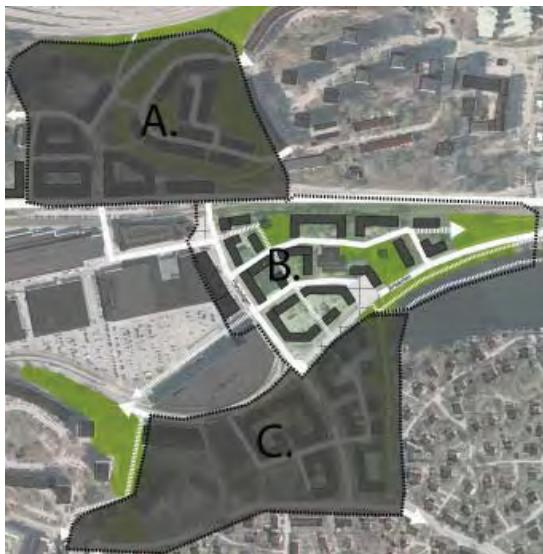
- 750 nya bostäder
- 10 000 kvm handel/kontor
- 4000 kvm skola/förskola



Sektionen visar förhållandet mellan Värmdövägen och det nya området på höjden mellan Flnntorp och Alphyddan, samt det möjliga bergrumsgaraget med infart från Värmdövägen (White Arkitekter).

DELOMRÅDE B - MELLAN VÄRMDÖVÄGEN OCH JÄRLALEDEN SAMT MÖTET MED KYRKVIKEN

Området avgränsas av trafikbarriärer, där Värmdövägen och Saltsjöbanan i norr är dominerande. Järlaleden i söder begränsar i sin tur kontakten med Kyrkven. Marken ägs i huvudsak av Atrium Ljungberg AB, men området omfatta även av en kommunägd grönyta mellan Saltsjöbanan och Järlaleden i öster. På grund av dess läge mellan trafiklederna är denna plats idag bullerutsatt och de rekreativa värdena begränsade.



Skiss delområde B: möjlig placering av gata och bebyggelse i förhållande till natur och befintlig bebyggelse. Möjligt antal våningar anges på respektive byggnad.



Perspektiv över föreslaget torg med möjlig utformning av tillkommande bebyggelse (ALMA Arkitekter)

Bebyggelsen ska i huvudsak vara av uppbruten kvarterskaraktär. På så sätt kan byggnaderna anpassas till den befintliga terrängen i möjligaste mån, samtidigt som gaturummet blir tydligt och gårdsmiljöer för de boende kan skapas.

Byggnadsvolymerna inom området ska i huvudsak vara i 4-6 våningar. Mot Sickla köpkvarter, där skalan är större, bör dock möjligheten till högre volymer studeras. Bebyggelsen anpassas till bevarandevärda träd.

Sjötorpsvägen, som idag går in i området, byggs om och förlängs ner till Järlaleden. I områdets södra del föreslås ett torg som vänder sig mot Järlaleden och Kyrkviken.

Planiavägen byggs om, dels för att bättre kunna ta hand om dagvattenflödet, men också för att ge bättre utrymme för önskat stadsliv i den offentliga miljön med gångtrafik, parkmöbler, uteserveringar mm. Bebyggelsen mot Planiavägen ska ha lokaler i bottenvåningarna för att bidra till ett livfullt och tryggt gaturum.

Inom delområde B möjliggörs för ca:

**600 nya bostäder
3000 kvm handel/kontor
6 avdelningar förskola**

Längs Kyrkvikens norra strand föreslås promenadstråket breddas och en ny brygganläggning anläggas. Promenaden ska, utöver att fungera om rekreationsstråk, även bidra till renings av dagvatten. Utformningen av promenadstråket ska ske med höga gestaltningsmässiga ambitioner och ske med stor hänsyn till befintliga naturvärden. (läs mer om detta under stycket ”Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten” på sidan 60-61).

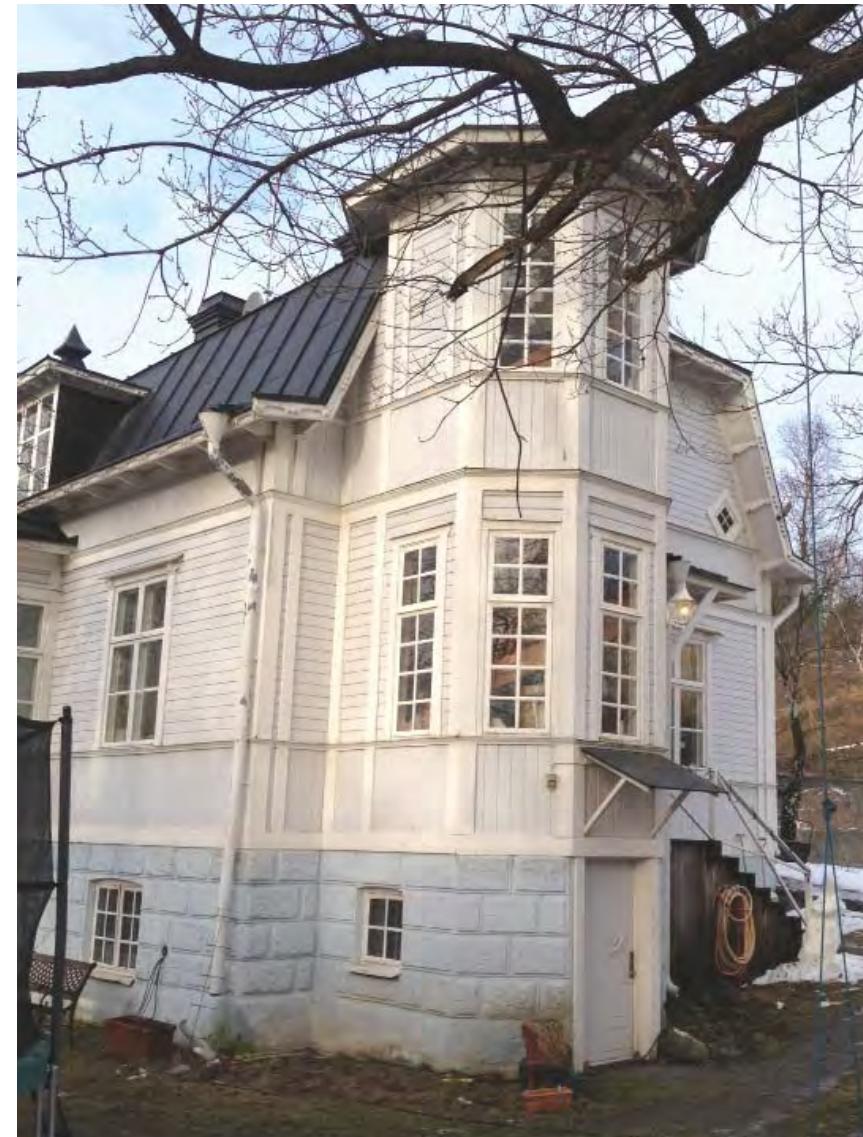


Perspektivet visar en möjlig utformning av ny strandpromenad längs Kyrkvikens norra sida. Viktigt är att utformningen sker med hänsyn till befintliga naturvärden samt med höga gestaltningsmässiga ambitioner. (Sweco)



Villa Tomtebo (foto: Johan Aspfors, Nacka kommun)

Två hus utmed Sjötorpsvägen pekas ut som särskilt bevarande-värda: Den så kallade "Stinsbostaden" och den röda villan (Villa Tomtebo) från tidigt 1900-tal (läs mer under stycket "Förhållningssätt till befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden" på sidan 54-56), dessa byggnader ska bevaras.

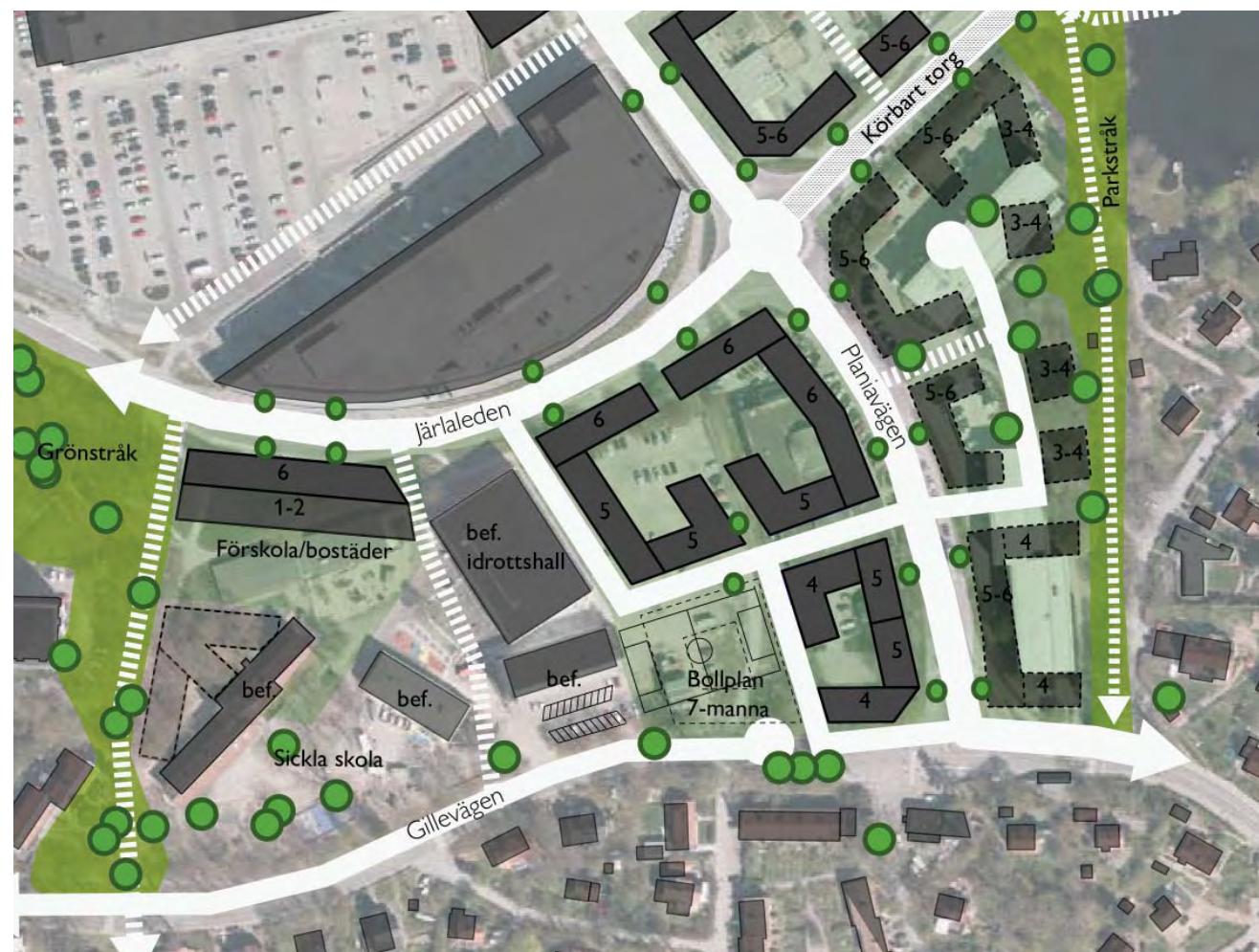


Stinsbostaden

DELOMRÅDE C - OMRÅDET RUNT SICKLA SKOLA SAMT MÖTET MED KYRKVIKEN

Området omfattar bland annat Sickla skola, en tillfällig förskolepaviljong, samt en nybyggd idrottshall. I området finns även en handels- och kontorsbyggnad från 1950-talet, samt Konströrernas kollektivverkstad (KKV) och ägs till största delen av kommunen. Öster om Planiavägen står två kontorshus.

I anslutning till Järlaleden föreslås en ny byggnad för förskola och bostäder. Bostads- och förskolegård byggs i söderläge för skyddas från trafik och buller, men också för att få bästa solförhållanden och kontakt med angränsade natur. För Sickla skola och skolgården föreslås inga förändringar. Gillevägen förblir stängd för genomfartstrafik.



Skiss delområde C: Möjlig placering av gata och bebyggelse. Möjligt antal våningar anges på respektive byggnad. Streckat illustreras en möjligt utveckling av kontorsfastigheterna närmast Kyrkviken.

För att utnyttja marken effektivt, föreslås fotbollsplanen flyttas till ett nytt läge strax söder om dagens, där den goda kopplingen till skolområdet och idrottshallen upprätthålls. Bollplanen beläggs med konstgräs och ges mått motsvarande standard för en 7-mannaplan.

De befintliga byggnaderna längs Planiavägen ersätts med bostadsbebyggelse i tre kvarter med skyddade bostadsgårdar. Kvarteren ska ha entréer mot Järlaleden och Planiavägen men också kunna nås från den nya lokalgatan som sträcker sig genom området. Parkering ska ske i garage under kvarteren, som nås från lokalgatan. Lokalgatans trafik och utformning anpassas till gångtrafiken och aktiviteten i det angränsande skol- och idrottsområdet. Bebyggelsen bör vara högre mot de större gaturummen i norr och öster, men trappas ner i skala för att möta den befintliga bebyggelsen i söder på ett hänsynsfullt sätt.

Inom delområde C möjliggörs för ca:

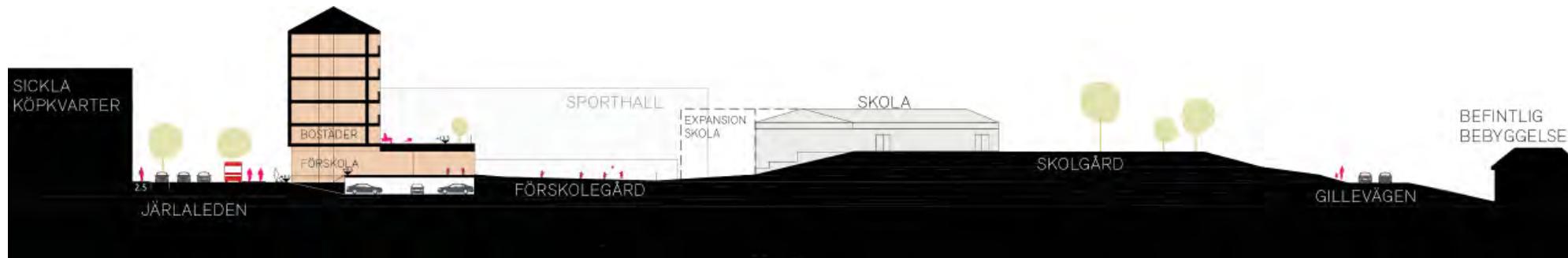
- 500 nya bostäder
- 5000 kvm handel/kontor
- 12 avdelningar förskola



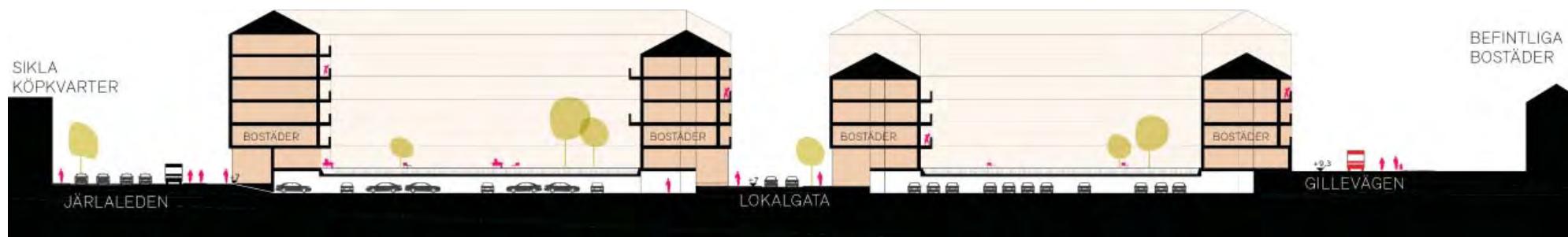
Området mellan Sickla gymnastikhall och KKV-huset.

Om det finns önskemål om att omvandla fastigheten öster om Planiavägen, bedöms förutsättningarna goda för att även här uppföra bostadsbebyggelse. Detta måste dock ske med stor hänsyn till ett antal värdefulla ekar och till småhusbebyggelsen i angränsande Nysätra. Bebyggelsen bör placeras utmed gatorna och få skyddade bostadsgårdar som vetter bort från trafiken.

Bebyggelsen ska uppföras med garage som nås från en ny gårdsgata. Liksom på andra sidan Planiavägen bör bebyggelsen vara högre (5-6 våningar) mot de större gaturummen, men hålla en lägre skala (max 4 våningar) mot den befintliga bebyggelsen. Närmast viken föreslås det befintliga gångstråket utvecklas till ett parkstråk.



Sektionen visar ny bebyggelse i förhållande till Sickla skola och Järlaleden. Förskola om 8 avdelningar placeras i bottenvägen i bostadshuset och får en väl tilltagen utomhusgård. Bostadsgården föreslås placeras ovanpå förskolebyggnaden utsjutande del (White Arkitekter).



Sektionen visar föreslagna kvarter närmast Planiavägen och den nya lokalgatan. Principen är att parkering i detta område placeras i ett halvplanunder mark med hänsyn till de dåliga markförhållandena som råder här. Lokaler placeras i bottenvåningarna mot gatorna för att skapa liv och rörelse i gaturummen (White Arkitekter).



Illustrationen visar ny gata med ny bebyggelse, ny bollplan och den befintliga matasalsbyggnaden tillhörande Sickla skola.(White Arkitekter)

GENERELLA GESTALTNINGS- PRINCIPER OCH RIKTLINJER FÖR NY BEBYGGELSE

Inom och i anslutning till programområdet är bebyggelsen av varierad karaktär, har uppförts under olika tidsepoker och består av varierande volymer. Det råder även olika förutsättning inom olika delar av programområdet. I detta stycke presenteras ett antal gestaltningsprinciper som bör gälla för all tillkommande bebyggelse inom området. För varje gestaltningsprincip visas ett referensexempel.

Nya byggnader ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och spegla sin samtid. Fasad-längderna och kvarteren bör brytas upp i mindre exploateringsenheter och hålla en måttlig skala. Arkitekturen ska vara varierad.

Volymer och byggnadshöjder ska anpassas till omkringliggande bebyggelse. Samtidigt ska den nya arkitekturen spegla sin samtid och tillföra en ny årsring till området.



Variationsrik arkitektur i Värsta Hamnen, Malmö



Exempel från industriområdet i Norrköping där det framgår tydligt vad som är nytt och vad som är gammalt

Ett antal stråk/gator har under planeringsarbetet identifierats som lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på den övergripande programkartan. För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer och utfarter till bebyggelse i huvudsak vändas ut mot gatan.

Byggnader och gator ska placeras utifrån områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.

För att skapa ett trivsamt och väl utnyttjat gaturum placeras bebyggelse utmed gatans båda sidor.



Södermalm, Stockholm: Butiker och verksamheter i bostadshusens bottenplan bidrar till liv och rörelse både dag- och kvällstid



Terränganpassad bebyggelse i Annedal (Kjellander+Sjöberg)



Biblioteksgatan i Stockholm



OFFENTLIGA RUM, GRÖNSTRUKTUR OCH REKREATION

I grönstrukturprogrammet anges att det inte bör vara längre än cirka 300 meter till ett park- eller grönområde. En analys av förlaget visar att om programförslaget genomförs behöver det inte någonstans inom området bli längre än 300 meter till grön- och rekreationsområden.

Grönstruktur och naturvärden

Illustrationen till vänster visar programområdets övergripande sammanhängande grönstruktur. De träd som är inmätta enligt inventeringen av naturvärdesträd är markerade på programillustrationen. Längs de gator som föreslås byggas om planteras nya träd. Naturmark bevaras i norra delen av programområdet samt längs med Kyrkviken.

Nya trädplanteringar i gaturum ger ett grönt intryck, och tillsammans med bevarad natur bidrar dessa även till att stärka den sammanhängande grönstrukturen på Sicklön.

Torg och parkmark

Tre nya torgplatser föreslås inom programområdet då det idag är brist på torg inom allmän plats inom hela västra Sicklön. Parkmarken norr om Kyrkviken utvecklas till bullerskyddad plats för lek och rekreation.

Kartan visar huvuddragen i den föreslagna grönstrukturen samt de träd som enligt inventeringen bedöms biologiskt viktiga och möjliga att bevara. Röda pilar illustrerar möjliga spridningskorridorer.



Stadsnära fotbollsplan i Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden



Moa Martinssons torg vid Hornsbergs strand, Kungsholmen i Stockholm. Torget vändar sig ner mot vattnet och lokaler i byggnadernas bottenplåten bidrar till stadsliv. Platsen är också en arena för den offentliga konsten. (foto: Nyréns arkitektkontor).



Allmän lekplats vid Liljeholmskajen

Lek och rekreation

Fler bostäder inom programområdet ställer höga krav på möjligheter till lek, idrott, motion och rekreation.

Inom alla tillkommande bostadsprojekt ska det anläggas lekplatser på bostadsgårdarna. För Sickla skola finns redan idag bra lekmöjligheter.

Parkområdet mellan Järlaleden och Saltsjöbanan föreslås utvecklas och en lekplats anläggs. Bullerskyddsåtgärder krävs mot järnvägen för att skapa en mindre bullrig miljö. Grönområdet på västra sidan om Kyrkviken breddas och förstärks för att skapa ett tydligare parkstråk. I anslutning till Sickla skola föreslås en permanent bollplan med konstgräs anläggas.

Konst

Nacka kommun har en antagen strategi som heter ”Öppna konsten” med målsättningen att göra hela staden till ett konstverk. I programområdet finns många utmaningar och genom att definiera dessa kan man också tydliggöra vilka områden som särskilt skulle vinna på ett konstprogram.

Konsten kan bidra till att förhöja upplevelsen av fotgängares och cyklisters färdvägar eller aktivera miljöer som annars riskerar att bli anonyma. Den kan även bidra till en tydligare identitet hos det nya området samt framhäva punkter där man kan korsa spårtrafiken.

Konstnärlig kompetens bör inkluderas i processen för programområdet i samband med kommande detaljplaneprocesser för att ta tillvara på områdets möjligheter. Det är viktigt att detta sker tidigt för att det inte ska betraktas som något som kan placeras ut när allt annat är klart.

Topografi och geologi

I samband med att detaljplaner tas fram inom programområdet ska geotekniska utredningar tas fram för respektive detaljplaneområde. Då delar av programområdet närmast Kyrkviken består av sjöbotten tros markbeskaffenheten vara sådan att åtgärder krävs vid ombyggnation av Järlaleden samt nybyggnation av bostäder.

TRAFIK - FRAMTIDA FÖRÄNDRINGAR

Trafiken är idag ett dominerande inslag inom och i anslutning till programområdet. Inom ramen för programarbetet har en trafikutredning tagits fram, dels för att lyfta hur trafiksituation påverkas av föreslagen utbyggnad, men även i syfte att titta på olika alternativ till koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen.

Utgångspunkten i programarbetet har varit att planera för ökad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter samt att skapa en robust och tydligt sammanhängande trafikstruktur. Översiktsplanens mål om att bygga en tät och blandad stad har varit en förutsättning i trafikutredningen.

Det är beslutat att tunnelbanans blå linje ska förlängas till Nacla C och att en station ska förläggas i Sickla. Programområdet blir därför föremål för en stationsentré. I programmet föreslås en placering av denna i anslutning till Värmdövägen.

Gång- och cykel

Exempel på identifierade brister i dagens gång- och cykelnät är bland annat svårigheten att korsa Värmdövägen och Saltsjöbanan. En koppling i plan mellan Värmdövägen och Planiavägen skulle, för gång- och cykeltrafikanten, medföra bättre tillgänglighet mellan programområdets idag frånskilda norra och södra delar. Om en sådan koppling inte går att anordna föreslås att gångtunneln under Värmdövägen rustas upp för att öka tryggheten och tillgängligheten för gående och cyklister.

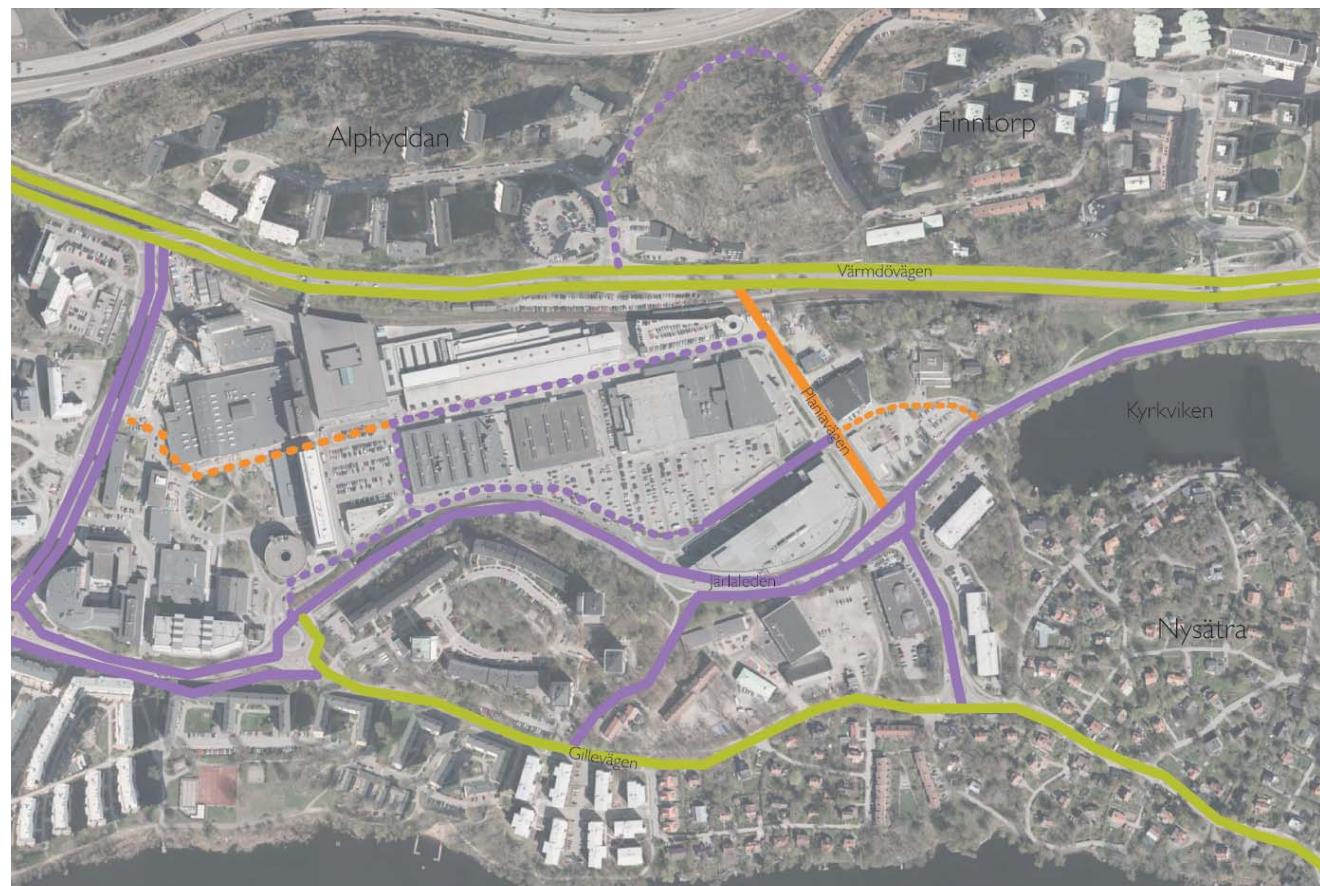
Då det helt saknas cykelparkering i anslutning till Nacka

station föreslås utrymme på torget avsättas för detta ändamål.

Nedan visas förslag på kompletteringar i det befintliga cykelnätet. Planiavägen norr om Planiarondellen föreslås få en separat cykelbana vilket inte gatan har idag.

Gång- och cykelnätet inom köpkvarteret föreslås kopplas på huvudnätet längs Sickla Industriväg för att skapa ett genare flöde genom köpkvarteret.

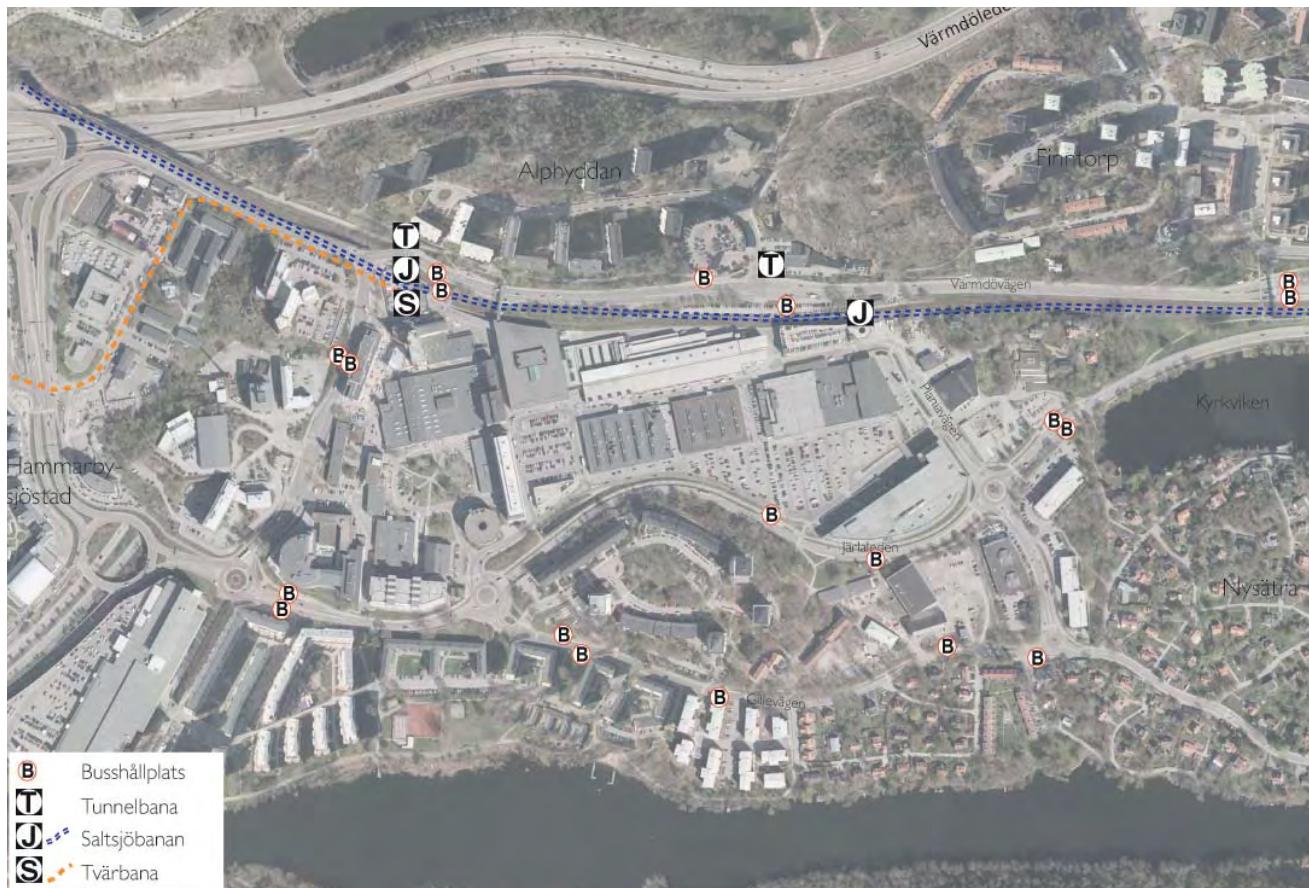
Vidare föreslås att det regionala cykelstråken inom området upprgraderas till god standard, det vill säga 3,5 meter cykelbana och 1,8 meter gångbana (grön sträcka).



Bilden visar föreslaget cykelvägnät - orange illustrerar kompletteringar, streckad linje illustrerar cykel i blandtrafik. De regionala cykelstråken visas gröna och föreslås upprgraderas.

Kollektivtrafik

I Sickla blir den framtida kollektivtrafikförsörjningen mycket god. Redan idag passerar flertalet busslinjer genom området, både regionala och lokala, som inte blir påverkade av förslaget. Med en förlängd tvärbanan, och tunnelbana genom området blir denna del av Nacka ett av de bäst kollektivtrafikförsörda områdena i kommunen.



Bilden visar framtida kollektivtrafik inom och i anslutning till Planiaområdet.

Busstrafik

Busstrafiken i programområdet påverkas inte av programförslaget. Buss hållplatserna bör kunna ligga kvar i ungefärlig samma lägen som idag. Med den förväntade befolkningsökning inom programområdet bör busstrafiken i framtiden kunna köra tätare.

Tunnelbana

År 2025 är det tänkt att tunnelbanans blå linje från Kungssträdgården till Nacka ska stå färdig. Förlängningen är tänkt att dras genom Sickla och programområdet, med ett stationsläge i Sickla. I programmet föreslås en av entréerna till Sickla station vid korsningen Värmdövägen/Alphyddvägen. En tunnelbana med stationsläge i Sickla ger området förstaklassig kollektivtrafikförsörjning, och ger alla som vistas inom området gångavstånd till tunnelbana.

Saltsjöbanan

Saltsjöbanans läge är oförändrat i programförslaget. Trafikförvaltningen (SL) planerar för en upprustning av Saltsjöbanan, som innebär att tågen i framtiden ska kunna avgå med tätare avgångar jämfört med idag. I programmet föreslås en upphöjning av Saltsjöbanan i anslutning till Nacka station i syfte att koppla samman Planiavägen och Värmdövägen. Mer om detta går att läsa om på sidan 48.

Tvärbanan

En förlängning av Tvärbanan planeras från Sickla udde till Sickla Station. Detta innebär ännu ett resalternativ för boende inom och i anslutning till programområdet i framtiden.



Planivägen idag



Tunnelundergången under Saltsjöbanan idag. I detta läge är förlängningen av Planivägen är tänkta att gå.

Ny koppling mellan Planivägen och Värmdövägen

En koppling mellan Planivägen och Värmdövägen har utretts ett flertal gånger genom åren med olika utformningar som alternativ. En koppling mellan Planivägen och Värmdövägen skulle ge ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla. Trafikflödena fördelar med en ny nord-sydlig länk vilket innebär att onödiga omvägar kan undvikas. Ytterligare skäl till sammankopplingen är att bryta den barriäreffekt som Saltsjöbanan idag har samtidigt som möjligheterna till en mer stadsmässig miljö ökar.

Ett av de alternativ som utretts är att förlägga Planivägen i tunnel under Värmdövägen. En sådan koppling skulle innebära stora ingrepp i stadsmiljö och kräva en sträcka på ca 60 meter åt vardera håll för att ta upp nödvändiga höjdskillnader.

Ett andra alternativ är att skapa en plankorsning mellan Värmdövägen och Planivägen över Saltsjöbanan. Alternativet bedöms, utifrån dagens förutsättningar som svårigenomförbart ur trafiksäkerhetssynpunkt eftersom Saltsjöbanan klassas som järnväg. Trafikförvaltningen arbetar för närvarande med en omfattande upprustningsplan för Saltsjöbanan, bland annat för att öka banans kapacitet och attraktivitet. Dessa åtgärder talar emot en plankorsning då trafikförvaltningen(SL) inte planerar för en reducerad hastighet på Saltsjöbanan, utan snarare för en tätare trafik och sänkta restider. Där utöver anser Trafikförvaltningen att en plankorsning skulle få negativa konsekvenser på riksintresset. Visar det sig längre fram att

det blir möjligt med en plankorsning på platsen bör detta alternativ kvarstå.

Det alternativ som återstår och som bedöms som mest rimligt att genomföra är att höja upp Saltsjöbanans spår på bro för att skapa bil-, gång- och cykelkopplingar i markplan under Saltsjöbanan. Under delar av den upp höjda sträckan bedöms det möjligt att inrymma handelslokaler, för att skapa dubbelsidiga adresser och en mer stadsmässig miljö längs Värmdövägen. Utöver kopplingen Planivägen/Värmdövägen finns möjligheter att även skapa en koppling vid Simbagatan, in till köpkvarteret från Värmdövägen.

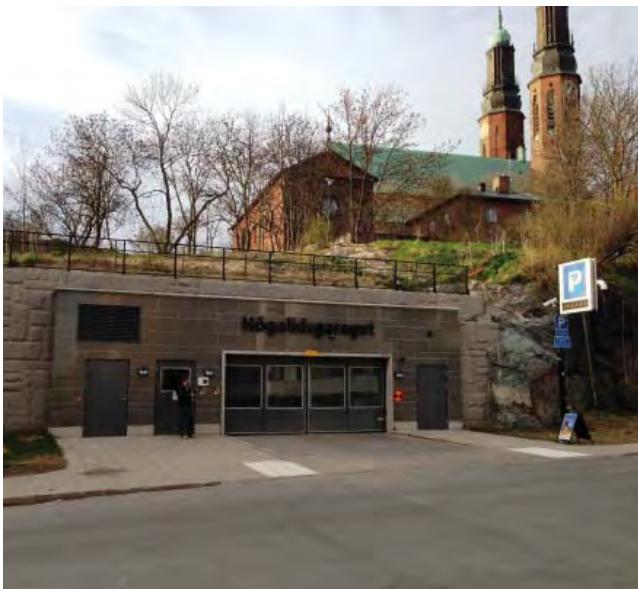
Men en ny koppling mellan Planivägen och Värmdövägen visar trafiksimuleringar att det kan vara möjlig att ta bort, eller bygga om Järlaleden till en lokalgata.



Illustrationen visar en möjlig lösning med upphöjning av Saltsjöbanan på bro. Under upphöjningen skapas två kopplingar för gång-, cykel- och biltrafikanter - vid Planiavägen och vid Simbagatan (White Arkitekter).



Kantstensparkering – Hammarby Sjöstad



Högalidsgaraget - exempel på bergrumsgarage

Parkering

För tillkommande bebyggelse ska parkering i första hand anordnas inom den egna fastigheten. Större parkeringar förläggs i garage under mark. Förutom parkering inom kvartersmark är av vikt att det även finns besöksparkeringar inom allmän platsmark, i anslutning till service, handel och bostäder. För att undvika att större markytor tas i anspråk för ytparkeringar placeras gästparkering lämpligtvis längs körbanan inom gatumarken, exempelvis som kanstensparkering.

Även parkering för bollplan, sporthall och skola löses i första hand inom egen fastighet. Då skolverksamhet och sportevenemang oftast infaller vid olika tidpunkter är det lämpligt att samutnyttja parkeringen för dessa ändamål.

Nacka kommun håller på att ta fram en parkeringspolicy samt en parkeringsnorm för kommunen i syfte att fungera som riktlinjer i planeringsarbeten. I kommande detaljplanerarbeten ska dessa ligga till grund för parkeringstalen som föreslås.

Cykelparkering ska finnas i anslutning till alla offentliga platser såsom större busshållplatser, tågstationer, skolor, idrottsplatser och handel. Det ska även finnas goda möjligheter till cykelparkering i anslutning till alla bostäder. Cykelparkeringen bör placeras så nära entrén som möjligt.

Bergrumsparkering

Inom programområdet föreslås ett bergrumsgarage. Syftet med garaget är delvis att tillgodose delar av bebyggelsen norr om Värmdövägen med parkeringar. Då det idag råder brist på parkeringsplatser i Finntorp och Alphyddan är en möjlighet att avsätta delar av platserna för boendeparkering för befintlig bebyggelse.

Idag finns det ett befintligt bergrum i berget med infart från Värmdövägen. Bergrummet används idag som serveranläggning i 5 våningsplan. Transformatorhallen och dess konstruktion bedöms väldigt robust med tjocka betongväggar som troligtvis är kraftigt armerade, varför en bedömning gjorts att bergrummet bör finnas kvar.

Det föreslagna parkeringsgaraget föreslås få infarter från Värmdövägen och Svindersviksvägen. Med föreslaget alternativ är det möjligt att tillskapa ca 250 nya parkeringsplatser i ett våningsplan.

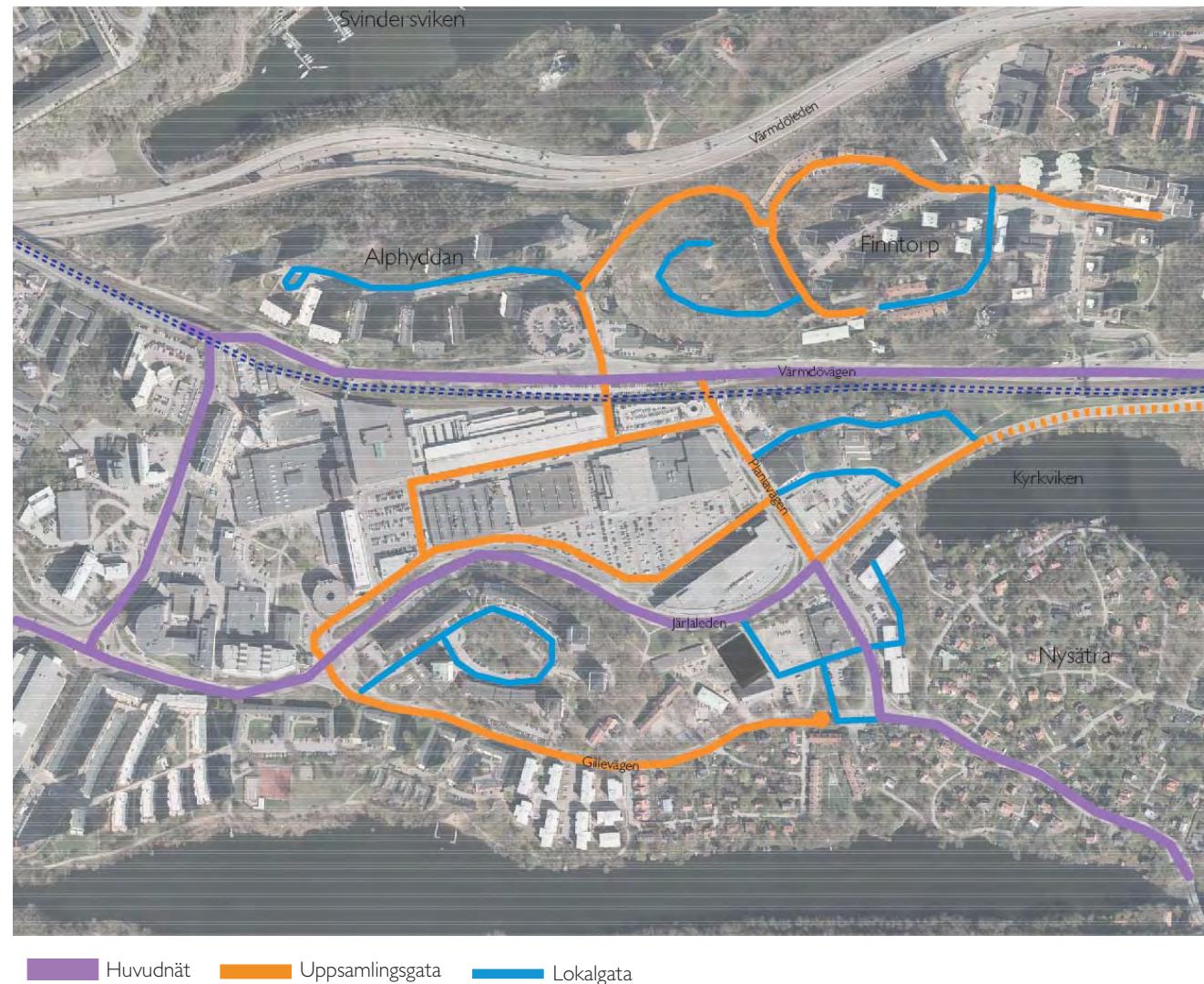
Förslag motorfordon

Trafikanalysen visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen i programmet är relativt låg och ger endast lokala skillnader i trafikmängder. Kapacitetsmässigt är det alltså inga problem att genomföra planerad exploatering.

För att möjliggöra för åtkomst till föreslagen bebyggelse samt för att skapa ett mer flexibelt och robust trafiknät i området föreslås ett antal kompletteringar i trafiknätet:

I programområdets norra del föreslås en ny länk för biltrafik mellan Alphyddvägen och Becksjudarvägen. Den nya gatan kopplar ihop Alphyddan med Finntorp och bidrar till att skapa ett mer finmaskigt och robust gatunät där trafikflödet kan fördela sig. Trafikanalyser visar att gatan inte kommer att bli attraktiv för genomfartsstrafik och därför endast får måttliga trafikflöden. I östra delen av Planiområdet förlängs Sjötorpsvägen österut till Järlaleden. I nuläget när en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen inte finns, förordas att Järlaleden finns kvar, men att hastigheten sänks samtidigt som gaturummet smalnas av och ges en mer stadsmässig karaktär.

Trafikanalyserna visar att Järlaleden blir mindre attraktiv som genomfartsled när hastigheten sänks. Den barriär som vägen utgör idag kommer att minska betydligt och Järlaleden kommer att uppfattas som en gata, i stället för som idag, en belastad trafikled. I ett längre perspektiv, när en koppling mellan Värmdövägen och Planiavägen blir verklighet föreslås Järlaleden avslutas efter Sjötorpsvägen alternativt byggas om till stadsgata.



Nedan beskrivs de gator inom programområdet som föreslås byggas om. Övriga gator så som till exempel Settervalls väg och Becksjudarvägen föreslås förbli oförändrade i sin utformning.

Sektionerna beskriver möjliga lösningar för att skapa gator av stadsmässig karaktär med uppgraderade förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter, kantstensparkering samt på vissa ställen omhändertagande av dagvatten. Utformningsförslagen är anpassade efter de simuleringar som gjorts för att säkerställa att kapaciteten för trafikflödena är tillräckliga utan att köbildningar uppstår.

Planiavägen

För Planiavägen föreslås en typsektion för sträckan norr om korsningen med Siroccogatan och en för den södra delen. I gatusektionen har det varit angeläget med breda gångbanor, utrymme för cykelbana, kantstensparkering samt plats för öppen dagvattenhantering. Utformningen av gatan är kapacitetsmässigt anpassad för en framtid sammankoppling med Värmdövägen. Trots att Plania-

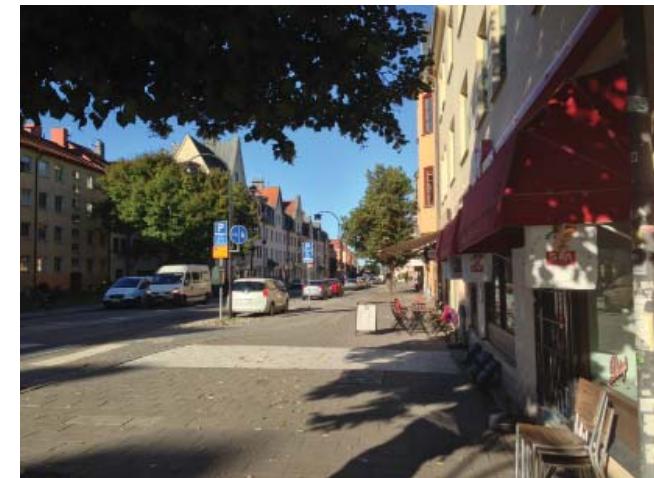
vägen har ett relativt högt trafikflöde finns enligt trafikanalysen goda förutsättningar att utveckla gatan till en stadsgata.

Gångbanan på den västra sidan är något smalare än den på den östra. Detta med motiveringen att den östra sidan ligger på solsidan och det därför finns bättre förutsättningar för uteserveringar. Vidare föreslås öppen dagvattenhantering på västra sidan mellan gångbanan och kantstensparkeringen. För att vinna utrymme får parkering och grönska dela utrymmet på östra sidan i form av parkeringsfickor med träd emellan. Cykeltrafiken längs med Planiavägen hänvisas helt till vägens östra sida, där en dubbelriktad cykelbana går.

På nedre delen av Planiavägen är Trafikverket väghållare. Här föreslås en dubbelriktad cykelbana på östra sidan av gatan och öppen dagvattenhantering på den västra. Planiavägen är idag indelad i fyra körfält men dessa reduceras till totalt tre med en saxning mitt på sträckan.



Möjlig utformning Planiavägen norra del.



Rerensbild från Hägerstensvägen: Breda trottoarer på södra sidan av gatan ger plats för uteserveringar



Järlaleden idag

Järlaleden

Trafikverket är väghållare för Järlaleden väster om Planiarondellen och kommunen för sträckan öster om Planiarondellen. En trafikanalys som genomförts har studerat gatans sträcka öster om Planiarondellen utifrån två scenerier – ett där den byggs om till förmån för gång- och cykeltrafikanter och ett annat där den tas bort helt och hållt.

Innan en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen finns, förordas att Järlaleden finns kvar öster om Planiarondellen, men byggs om till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Oskyddade trafikanter prioriteras och hastigheten för biltrafiken begränsas till 30 eller 40 km/tim. Genom att ändra gaturummets karaktär på denna sträcka förbättras tillgängligheten och sambandet mellan Kyrkviken och den nya exploateringen i programområdets östra del. Trafikanalyserna visar även att Järlaleden blir mindre attraktiv som genomfartsled om hastigheten sänks. Generellt minskas även Järlaledens barriäreffekt på denna sträcka vilket kommer boende och besökande i hela området till godo.

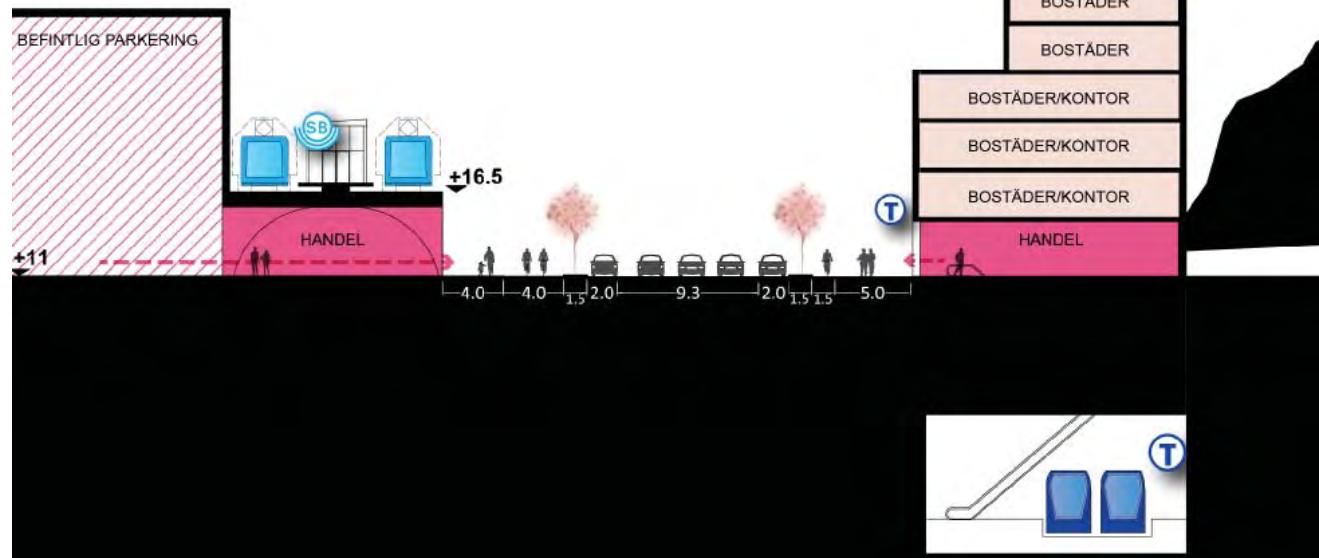
I ett framtida scenario där en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen blir verklighet bör frågan huruvida det är möjligt att helt ta bort Järlaleden åter tas upp. Järlaleden kommer dock alltid behövas som tillfartsgata till föreslagen bebyggelsen norr om Kyrkviken.

Värmdövägen

Värmdövägen föreslås byggas om till stadsgata genom området. Sträckan föreslås få kantstensparkering, trädplantering och bättre framkomlighet för gång och cykeltrafikanter. En ny utformning av Värmdövägen innebär att körbanans bredd minskas, samtidigt som utrymmet för gång- och cykeltrafikanter breddas.

Gillevägen

Även Gillevägen föreslås byggas om, detta i samband med att det nya området inom Sickla skola byggs. Då sträckan är utpekat som regionalt cykelstråk idag, föreslås att gång- och cykelbanan utmed sträckan få bättre standard. I samband med kommande detaljplanearbete kommer gatans utformning att detaljstuderas.



Möjlig utformning av Värmdövägen (White Arkitekter)

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖVÄRDEN

Bebyggnelsen inom programområdet är mycket varierad både sett utifrån ålder, skala och utformning. Väster och öster om programområdet ligger Sickla köpkvarter bestående av mer storskalig äldre industribebyggelse, medan områdena öster och söder om domineras av villor.

En inventering har gjorts (Byggnader och miljöer av kulturhistoriskt intresse i Planiaområdet, Johan Aspfors, Nacka kommun, juni 2013) som pekar ut de byggnader och miljöer med störst kulturhistoriskt intresse inom program-området. Bland annat pekar denna på några av de äldre villornas värde från runt sekelskiftet, men även nyare bebyggelse såsom Sickla skola från 1950-talet, Svindersviksskolan från 1960-talet och Atlashuset från 1970-talet.

Utifrån inventeringen har ett antal byggnader pekats ut som föreslås bevaras inom programområdet:

Svindersviks skola är en del av helhetsmiljön i Alphyddan. Huvudbyggnaden och matsalen representerar högst värden.

Tornvillan i Alphyddan är det äldsta historiska inslaget i Alphyddan, uppfört i slutet av 1800-talet, och bör betraktas som särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap, 13§.

Stationsbyggnaden vid Nacka station speglar stationshusarkitekturen utmed Saltsjöbanan uppförd under slutet

av 1800-talet. Denna bedöms som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap, 13 §.

Stinsbostaden Agneshill även denna från slutet av 1800-talet, med säregen arkitektur med uttryck av en formell stationsbyggnad. Många ursprungliga detaljer är bevarade i byggnaden som bedöms särskilt värdefull enligt PBL 8 kap, 13§.

Villa Tomtebo hör till Sjötorpsvägens bäst bevarade i nationalromantisk stil uppförd i början av 1900-talet. Den bedöms som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap, 13 §. Även interiöra värden såsom planlösning, bevarade snickerier och äldre eldstäder bör hanteras i kommande detaljplanearbeten.

Atlashuset har en stark prägel av terrasshus med tegelfasader från 1970-talets slut. Byggnaden uppfördes för att användas för personalvård för personal inom Atlas Copco. Trots byggnadens ringa ålder och jämförelsevis svaga värdebild bör det allmänna varsamhetskravet beaktas.

Före detta Precisionsverktygs industribyggnad i anslutning till Planiavägen är ritad av Backström & Reinius på 1950-talet. Även denna byggnad har ett visst kulturhistoriskt värde, men har i programmet ej valts att bevaras. En avvägning har gjorts där antalet tillkommande nya bostäder vägt tyngre än byggnadens bevarandevärde.

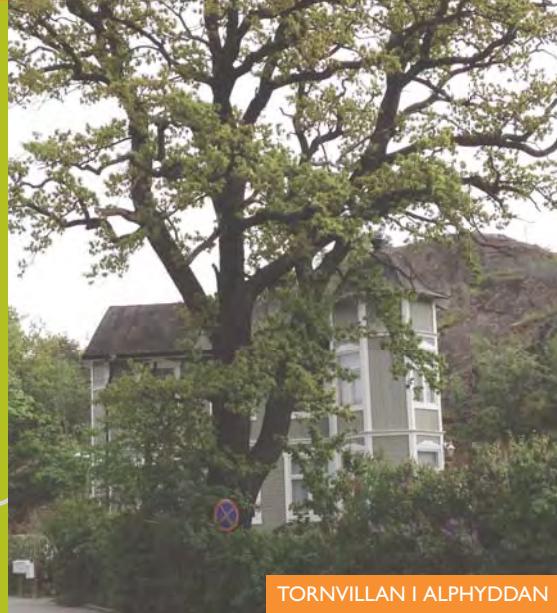
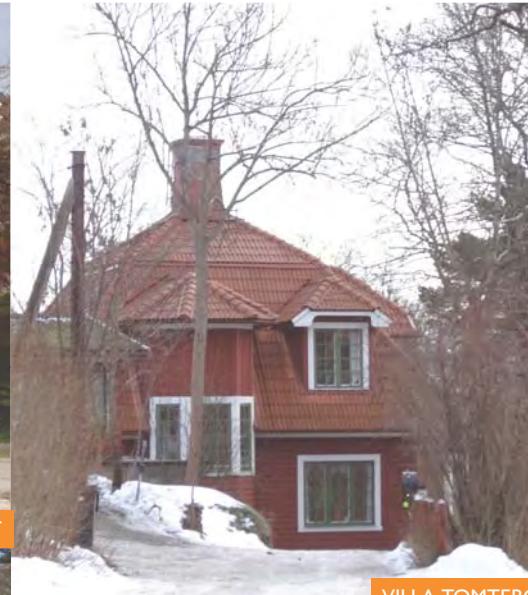
Sickla skola uppfördes på 1950-talet i samband med ny bostadsbebyggelse i området. Skolbyggnaderna håller hög arkitektonisk kvalitet, men har även samhälls- och socialhistoriska värden. Byggnaderna bör betraktas som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap, 13§ och bör därför inte förvanskas. Skolan ligger vid foten av Tallbackens

höjdrygg omgiven av flera äldre ekar som bidrar till helhetsupplevelsen.

En av villorna i inventeringen med kulturhistoriska värden har i programmet inte bevarats – en gul villa vid Sjötorpsvägen från sekelskiftet 1900. Villan representerar en enklare typ av villaarkitektur som har funnits i Finntorpsområdet. Den har en något lägre värdebild än intilliggande Villa Tomtebo men har ändå ett visst kulturhistoriskt bevarandeintresse. En avvägning har gjorts och lett till att av villabebyggelse längs Sjötorpsvägen är det Stinsbostaden och Villa Tomtebo som bevaras. Även tillhörande trädgårdsmiljöer behålls.



På flygbilden syns bebyggelse och miljöer som pekats ut som kulturhistoriskt intressanta.



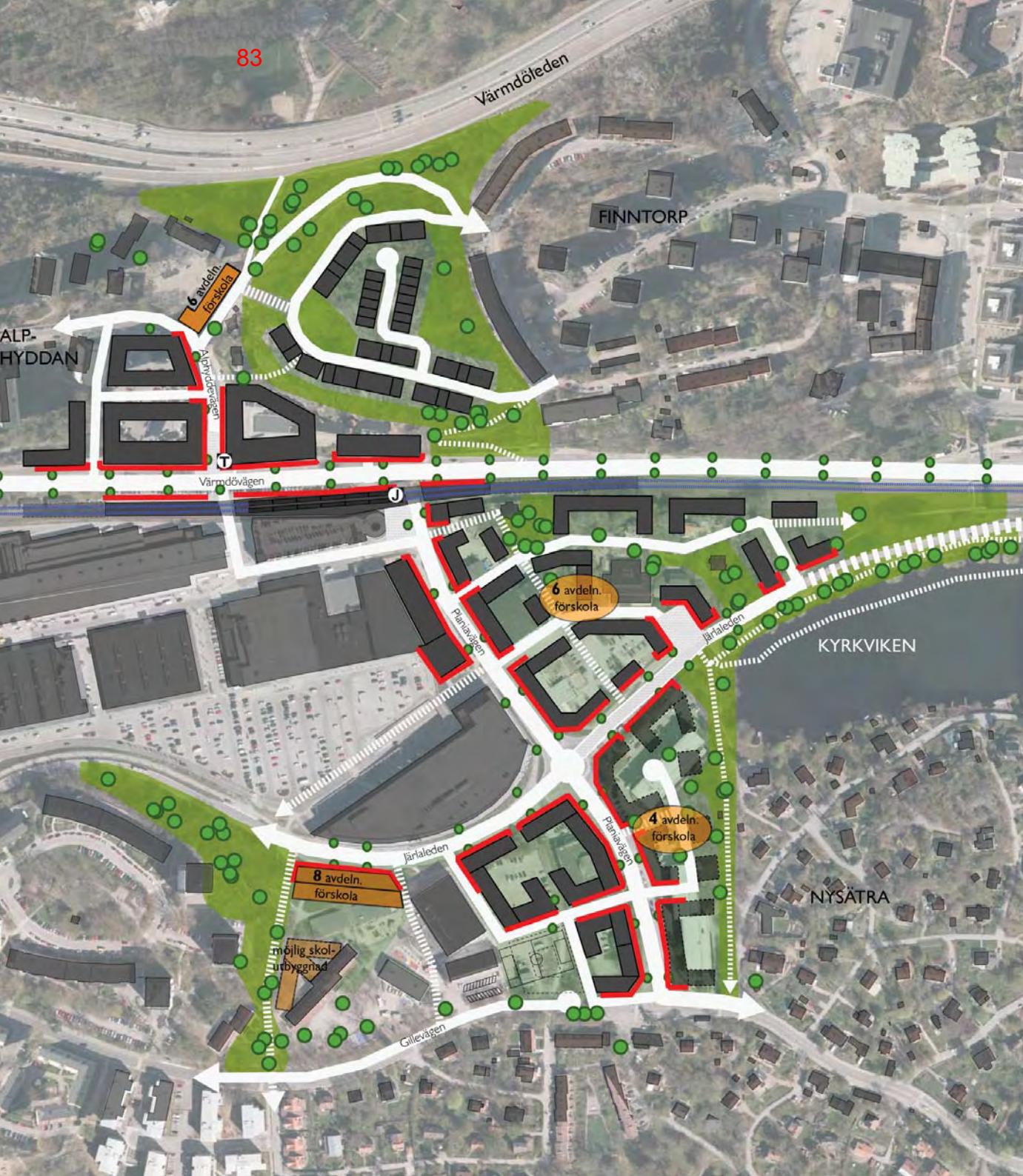
SERVICE, SKOLA OCH FÖRSKOLA

Förskola

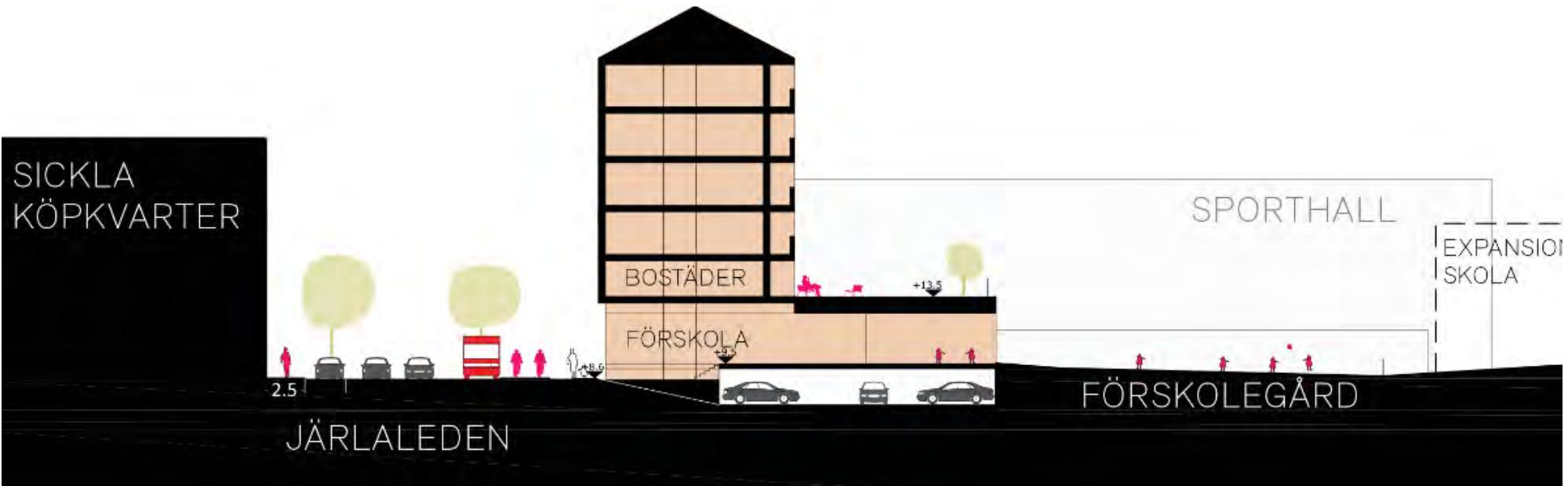
Kommande befolkningstillväxt medför att ytterligare omkring 12 nya förskoleavdelningar kommer att behövas inom programområdet (utöver de som finns idag). Av de förskoleavdelningar som finns i området idag är 11 avdelningar i tillfälliga paviljonger. Sammanfattningsvis innebär detta att det behövs 23 nya förskoleavdelningar inom programområdet för att ersätta paviljongbyggnaderna samt för att tillgodose det behov som uppstår på grund av befolkningstillväxt. Principen inom hela programområdet är att i första hand inrymma förskolorna i bottenplan på planerad bostadsbebyggelse:

- En större förskola planeras i bottenplan på föreslaget bostadshus inom område C i anslutning till Järlaleden. Totalt kan då tillskapas 8 avdelningar.
- Om ny bebyggelse tillkommer inom det område som idag är kontorsbebyggelse (närmast Kyrkviken och Nysätra) krävs att det förskolebehov som dessa bostäder tillför tillskapas inom egna fastigheter. Bedömningen är att det då krävs ytterligare 4 avdelningar här.
- Inom området B ska totalt 6 avdelningar fördelats. I samband med kommande detaljplanearbete ska placering och utformning utredas.
- Inom område A föreslås att byggnaden närmast Svinandersviksvägen rivas och ersättas med en ny byggnad i 4-5 våningar. I byggnaden skulle då de befintliga verksamhetsytorna kunna ersättas samt att ca 6 nya förskoleavdelningar skulle kunna inrymmas i denna byggnad.

Sammantaget bedöms det med denna modell vara möjligt att bygga 24 avdelningar förskola inom området.



Bilden (t.h.) visar handelslägen (handel i byggnadens bottenplan) samt hur ny skola och förskola föreslås fördelas inom programområdet.

SICKLA
KÖPKVARTER

Principen i området är att förskola förläggs i bottenplan på bostadshuset. Den större förskolan inom område C byggs så att bostäderna i området får en separat bostadsgård ovanpå förskolans lokaler (White Arkitekter).

Skola

Sickla skola har uttryckt ett behov av en framtida expansion i och med den antagna befolkningsökningen på västra Sicklaön. I programmet har möjligheterna till expansion inom egen fastighet utretts och bedömnningen är att det är möjligt att bygga ut skolan med ca 2000 kvm. Utbyggnaden föreslås som en ny långa sammankopplad i en av byggnadernas nordvästra fasad. På skolgårdens framsida (mot Gillevägen) växer flera större ekar och gården används flitigt av barnen i skolan. Med anledning av ekarna och den genombänkta södervända gården bedöms det inte lämpligt att placera någon ny byggnad i anslutning till Gillevägen.

Handel och övrig service

Tillkommande handel föreslås i bottenplanen på bostadshusen främst utmed Planiavägen, men även utmed Värmdövägen.

Atlashuset på Planiavägen 5 föreslås bevaras. Idag finns vårdcentral med näarakut, en mindre simbassäng samt förskola i byggnaden.

På kartan på sidan 57 illustreras vilka lägen där det föreslås handel eller lokaler i byggnadernas bottenplan.

PROGRAMMETS KONSEKVENSER

Ledstjärnor för detaljplaneprogrammet för Planiavägen är en långsiktigt hållbar utveckling. Det gäller både för utvecklings- och detaljplanearbetet samt för kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning med mera. Att arbeta för en långsiktig hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommunens övergripande mål.

I detta avsnitt beskrivs vilka konsekvenser på miljön som ett genomförande av programmet skulle innehåra. Viktiga miljöaspekter identifieras för att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet. Något lagkrav på behovsbedömnning för ett planprogram finns inte.

FARLIGT GODS

Värmdöleden är primärled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riktsatser ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en led för farligt gods.

RADON

Ny bebyggelse ska utföras radonskyddande. Radonhalten i bostäder ska inte överstiga 200 Bq/m³.

BULLER

Området är utsatt för trafikbuller främst från Värmdöleden, Värmdövägen, Saltsjöbanan samt Järlaleden.

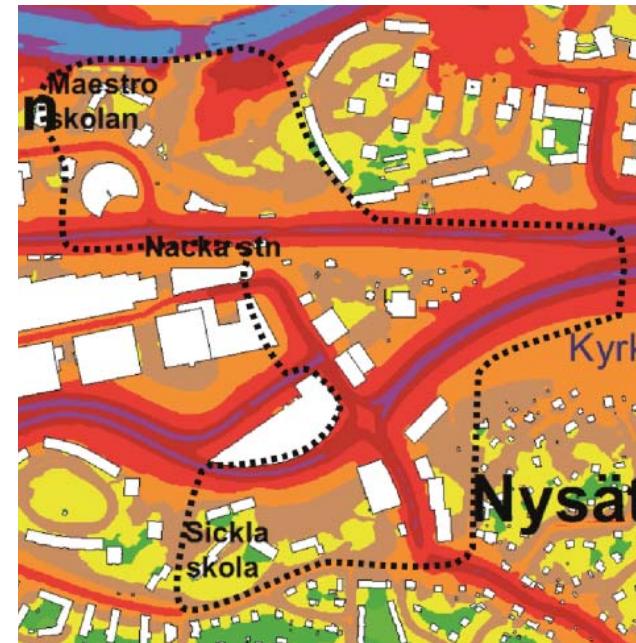
I Nacka kommunens översiktplan finns generella riktsatser för buller. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtäring tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

Vid tät stadsbebyggelse på västra Sicklaön kan länsstyrelsens Avstegsfall A och B tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Skäl för att tillämpa avstegsfall B i området är att det ligger inom promenadavstånd (500 meter) till ett närcentrum med stort serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden. Båda kriterierna för att kunna tillämpa avstegsfallen uppfylls inom programområdet.

Avstegsfall B innebär att alla lägenheter ska utformas så att minst hälften av boningsrummen vänds mot en tyst sida (under 55 dB(A) ekvivalent). Byggnaderna ska uppföras så att inomhusnivån inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent (Ljudklass C, Boverkets Byggregler). Detta gäller även för skolor och förskolor. På skolgårdar ska det finnas områden med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

En uteplats ska finnas iordningsställd på bostadsgården eller som egen balkong/uteplats, där den maximala ljudnivån inte får överstiga 70 dB(A). Den ekvivalenta ljudnivån bör inte heller överstiga 55 dB(A). I enskilda fall kan upp till 75 procent inglasning av balkong eller uteplats tillåtas som åtgärd för att begränsa bullret.

Inom ramen för kommande detaljplanearbeten kommer bullerutredningar att tas fram.



Kartan visar bullersituationen i området idag. Ekvivalentnivåer i dB(A)cirka 2 meter ovan markytan enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning: lila > 70, mörkrött >65, rött >60, orange >55, brun >50, gult >45.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts. Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljökvalitetsnormerna (MKN) klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna. Under de kommande detaljplanearbetena kan det bli aktuellt att utreda förreningshalten beroende av hur bebyggelsen utformas.

DAGVATTEN OCH MILJÖ-KVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenforekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015. Dagvatten från området avrinner huvudsakligen till Järlasjön som rinner ut i Hammarbysjö (del av Strömmen).

Strömmen utgör ett övergångsvatten som gränsar mot Stockholm och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten. Vattenforekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (tennföreningar och kvicksilver).

Den ekologiska potentialen är måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna för Strömmen är:

- god ekologisk potential med en tidsfrist till år 2021.
- god kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver) förutom för tributyltennföreningar som har en tidsfrist till år 2021.

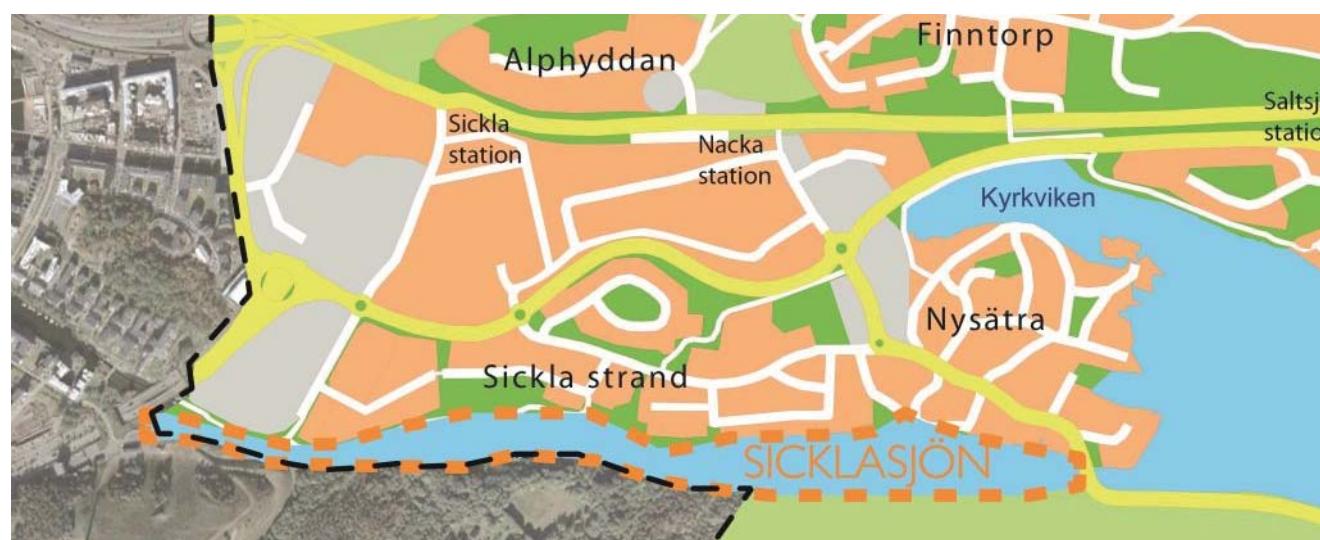
Vattendelegationen föreslår att även Sicklasjön (del av Järlasjön) ska bli vattenforekomst från 2015. Orsaken till det är att det finns ett EU-bad i sjön. Sicklasjön har idag måttlig status på grund av övergödning. Det finns än så länge inget förslag till miljökvalitetsnorm för Sicklasjön.

Enligt kommunens miljöövervakning är näringssnivån betydligt högre i Sicklasjön än i Järlasjön. För att uppnå en god status i Järlasjön och Sicklasjön krävs att nuvarande belastning av näringssämnen till sjön reduceras.

Stora arealer med hårdgjorda ytor (vägar, byggnader, p-platser) och underdimensionerade ledningar i kombination med att området vid Planiarondellen ligger lågt i

förhållande till Järlasjöns normalvattenstånd, innebär att ledningsnätet är uppåmt och att Planiavägen svämmas över nästan årligen.

En förtäring av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inga åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder. Med utgångspunkt från ovanstående förutsättningar har en dagvattenutredning tagits fram (Dagvattenutredning för planprogram Sicklaön, Sweco Environment AB, 2013-10-09). Syftet har varit att bedöma hur en framtida exploatering kommer att påverka dagvattnets flöden och föroreningar. Utredningen har kommit fram till ett antal lösningar på hur dagvattnet kan hanteras utifrån Nacka kommuns dagvattenpolicy.



Bilden visar Sicklasjön

Dagvattenutredningen föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) som till exempel trädplanteringar i skelettjord och gröna tak, samt en strandpromenad med reningsfunktion längs norra sidan av Kyrkviken. Utformningen av strandpromenaden utmed Kyrkvikens norra strand måste ske med stor omsorg till befintlig strandzon med höga gestaltningstäckningsmässiga ambitioner för att bli en del av det föreslagna rekreativstråket utmed norra och västra sidan av Kyrkviken. För att lösa översvämningsproblematiken vid Planiavägen och Järlaleden har även en hydralisk utredning gjorts. I utredningen föreslås att totalt fyra utjämningsmagasin anläggas inom området och inom Sickla Köpkvarter. Utöver utjämningsmagasinen måste ett antal dagvattenledningar läggas om för att kunna avleda vatten till magasinen samt att befintliga utloppsledningar måste rensas då kalibreringen av modellen tyder på delvis igensatta utloppsledningar som minskar dess kapacitet med cirka 40 %.

Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när detaljplaneprogrammet genomförs. Förutsättningarna att klara miljöqualitetsnormen för Strömmen och uppnå god status för Järlasjön och Sicklasjön ökar därmed. Om inga åtgärder vidtas fortsätter stora mängder orenat dagvatten (bland annat från Järlaleden och Värmdövägen) rinna ut i Kyrkviken.



Träd i gatumiljö som växer i skelettjord. (Bildkälla: Sweco)



Gröna tak. (Bildkälla: Sweco)

	Kvartersmark	Lokalgator	Planiavägen	Järlaleden	Allmän platsmark
Stuprörsutkastare, rännor	x				
Permeabla beläggningar	x				x
Gröna tak	x				
Skelettjordar		x	x		
Växtbäddar, regngårdar	x	x	x		x
Svackdiken				x	
Sedimentering under promenadstråk					x
Födröjningsmagasin	x				x
Filtermagasin (EcoVault)					x

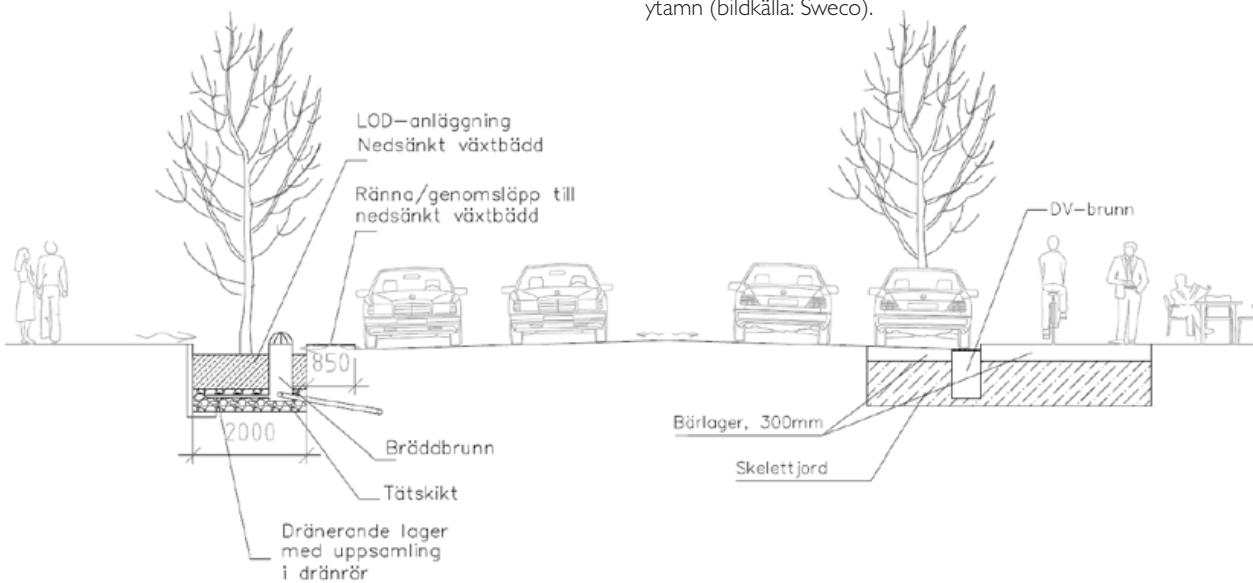
För att klara dagvattensituationen inom programområdet krävs en kombination av olika åtgärder i samband med nyexploateringar. Tabellen ovan listar olika lösningar som tillsammans skapar en hållbar helhetslösning. I samband med respektive detaljplaneprojekt ska listan följas upp så att respektive område uppfyller sin del av helheten.



Exempel på dagvattenkassetter i Stockholm (bildkälla Sweco).



Exempel på strandpromenad med dagvattenrenning i Växjö. Sedimenteringen sker under bryggan genom att orenat vatten skiljs från renat vatten med hjälp av en avskärmande duk under vattenytan (bildkälla: Sweco).



Principskiss för Planiavägen – dagvattenhantering i nedsänkt växtbädd och trädplantering i skelettjord.

GRUNDVATTEN

Grundvattnet ligger högt inom delar av programområdet. Inom de områden som föreslås för bostadsbebyggelse ska, om det visar sig nödvändigt, garage uppföras med vattentät konstruktion.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURVÄRDEN

Programmets intentioner är att bevara en stor del av de befintliga naturvärdena och att på sina ställen även förstärka dem (med bland annat nya trädplanteringar längs gaturummen). Även rekreationsstrukturen förstärks bland annat genom att göra Kyrkviken mer tillgänglig, utveckla parkområdet i öster samt ett mer attraktivt gaturum.

LEK OCH REKREATION

Då det idag inte finns någon allmän lekplats inom området kommer tillgängligheten till lekplatser att öka när programområdet är utbyggt. Den allmänna naturmark mellan Finntorp och Alphyddan som delvis används av närboende i rekreationssyfte minskar till ytan. Som komplexionsåtgärd är det därför viktigt att öka tillgängligheten och iordningställa den park- och naturmark som blir kvar.

Längs Kyrkviken norra strand breddas den allmänna strandpromenaden i och med den brygganläggning som föreslås.

TRYGGHET

För att den upplevda tryggheten ska öka är kvällsaktiviteter, ljusa skytfönster, upplysta ”kvällsaktiviteter” målpunkter (till exempel busshållplatser) och bostadentréer viktiga faktorer. Även möjligheten att överblicka en plats samt att lätt kunna orientera sig är viktiga aspekter för trygghet. Närvaron av bilar, gång- och cykelflöden är också viktiga för den upplevda tryggheten.

Gaturummen längs Planiavägen och Järlaleden föreslås utvecklas med verksamheter i bottenplan samt bostadentréer mot gatan mm, vilket tillför mer liv, rörelse och belysning i området jämfört med hur det ser ut idag. Det är viktigt att i kommande detaljplanearbeten bevakar att lokaler byggs i bottenplan samt att områden både inom allmän plats och inom kvartersmark blir ordentligt upplysta.

JÄMSTÄLLDHET

Att utveckla Planiaområdet innebär att fler människor ges möjlighet att bo och verka i Nackas mest centrala delar. Offentliga miljöer, gator och parker ska skapas eller rustas, bli tillgängliga och trygga för alla, oavsett kön, ålder eller bakgrund. I Planiaområdet ska försättningar ges till ett varierat utbud av bostäder och verksamheter. Här ska det vara lätt att röra sig till fots, med cykel och kollektivtrafik. Närliggande förskola, lokal service och god kollektivtrafik underlättar exempelvis för föräldrar att dela på ansvar för hem och barn. På så sätt kan den fysiska planeringen bidra till ökad jämställdhet. Utvecklingen av Planiaområdet ska innehålla att områdets innehåll berikas för alla. Ett jämtställt stadsliv är avgörande för den sociala hållbarheten.



Exempel från Århus - kvällsaktiva verksamheter inger trygghet

MARKFÖRORENINGAR

Inom och i anslutning till programområdet har det funnits flertalet industrier genom åren.

Saneringar har utförts i samband med tidigare byggnationer i området, de senaste i samband med byggnation av sporthallen vid Sickla skola och Magasinet inom Sickla köpkvarter. Provtagningar har konstaterat förekomster av bly, zink, kolväten och även cyanid.

Naturvårdsverket har arbetat fram en metodik för inventering och riskklassning av förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen som står för metod för inventering av förurenade områden. Enligt MIFO-databasen (nationell databas för markföroreningar) finns inom området drygt 10 objekt utpekade. Objekten indikerar på att det kan finnas risk för markföroreningar från områdets före detta industriverksamheter.

Avrinning från området sker mot Kyrkviken. Framtida byggnadsåtgärder kommer att föregås av noggranna markundersökningar för att utreda risken för markföroreningar. All schaktning och andra markåtgärder ska genomföras under noggrann kontroll från sakkunnig personal. I samband med genomförande av kommande detaljplaner är det viktigt att vara observant på eventuella markföroreningar och främmande gaser. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.



På flygbilden markeras förekomster av markföroreningar enligt MIFO-databasen.

GENOMFÖRANDE

Planprogrammet upprättas av planenheten i Nacka kommun med stöd av konsulter. Planprogrammet ska klargöra vilken bebyggelseutveckling som ska ske och ange riktlinjer inför kommande detaljplaneetapper.

Tidplan

En preliminär tidplan för programmet har tagits fram enligt nedan:

Samråd planprogram	nov - dec 2013
Tillstyrkan efter samråd av planprogram MSN	juni 2014
Antagande av planprogram i kommunstyrelsen	augusti 2014

När programmet antagits kan detaljplanarbeten påbörjas.

Huvudmannaskap

Inom programområdet ska Nacka kommun vara huvudman för allmän platsmark. Med allmän platsmark omfattas huvudvägar, park- och naturmark, torg, strandpromenad samt gång- och cykelvägar. Under kommande planarbeten, inom de olika detaljplaneetapperna, kommer förslag till allmän platsmark och dess utformning att detaljstuderas. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats.

Kommunens tekniska nämnd är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger respektive exploaterare och det är exploateren, som svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Exploateringskostnader

Samtliga infrastrukturåtgärder likt övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, ska bäras av tillkommande bebyggelse.

Kostnaderna för föreslagna åtgärder ska stå i proportion till exploateringarnas storlek och fördelas likvärdigt mellan dessa exploateringar. Kostnaderna för allmänna anläggningar ska fördelas mellan kommande exploateringar inom planområdet och ske i relation till exploateringsgrad.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut, ledningsrätt och fastighetsbildning utreds under planskedet för respektive detaljplaneetapp. Behov av servitutsavtal mellan Nacka kommun och exploaterare eller upplåtandet av ledningsrätt för exempelvis allmänna

dagvattenledningar regleras vidare i exploateringsavtal innan en detaljplan antas. Likaså klargörs eventuell fastighetsbildning samt reglering av förrättningskostnader i exploateringsavtalet.

Inom kvartersmark kommer det inom vissa detaljplaneetapper troligen finnas anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter. Sådana gemensamhetsanläggningar kan till exempel vara tillfartsväg till fastigheterna, ytor för rekreation etcetera. I enlighet med anläggningsslagen ska exploateren eller exploaterarna inom en detaljplaneetapp i förekommande fall ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och övriga fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Avtal

Innan kommunstyrelsen beslutar att anta programmet ska en principöverenskommelse träffas mellan Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar.

När sådan träffats och kommunstyrelsen beslutat att anta programmet kan detaljplanearbetet för den första etappen påbörjas. Innan planarbetet påbörjas skall det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploater och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvar och kostnadsfördelningen under planarbetet.

Innan en detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploater. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvar- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser. Exploateringsavtalet reglerar även skydd för bebyggelse, mark och vegetation samt uttag av VA-anläggningsavgifter och ställande av säkerhet.

Etapper

Programområdet kommer att delas upp i flera detaljplaneområden. Innan planarbetet påbörjas ska det för varje detaljplaneprojekt tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploater och Nacka kommun. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateren.

Programområdet är stort och omfattar såväl oexploaterade områden som befintliga planerade miljöer. Detta innebär många olika problemlösningar varför detaljplane-läggning och genomförande behöver ske i etapper. Områdets alla detaljplaner prioriteras högt då området ligger på västra Sicklaön och nära bra kommunikationer. Genomförandets tider och utbyggnadstakt kan påverkas av faktorer så som marknadssituation och konjunkturcykler.

För samtliga föreslagna exploateringsområden ska kommunens parkeringspolicy, miljökrav samt övriga myndigheters krav och regler uppfyllas. Inom de områden som kommunen äger finns möjligheten att ställa hårdare krav än gällande lagar och byggnormer. Sådana krav kan till exempel gälla upplåtelseform, energiförbrukning av tillkommande bebyggelse eller krav på parkeringsköp i samband med markförsäljning.

Då kommunen äger mark i programområdet kommer troligtvis markförsäljningar ske via anbudsförfarande. Detta förfarande tillsammans med ovan nämnda krav kan påverka tidsaspekten för genomförandet av detaljplane-etapper där kommunal mark ingår.

Medverkande i framtagandet av programmet

Programmet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun bestående av följande representanter:

Planarkitekt: Jenny Nagenius och Christian Rydberg
 Trafik: Mahmood Mohammadi
 Kulturmiljö: Johan Aspfors
 Natur/Park: Elisabeth Rosell
 Miljö: Birgitta Held Pauli
 VA(vatten och avlopp): Thomas Fahlman
 Kommunikation: Helena Joseph

Projektledare är Jenny Nagenius på planenheten och delprojektledare är Helena Fältén på exploateringsenheten. Programmet har tagits fram i samarbete med bland annat AtriumLjungberg AB.

Som underlag till programmat har följande utredningar tagits fram

- Trafikutredning (Sweco Infrastructure, Trafikutredning kring Planiaområdet, östra Sickla, Augusti 2013)
- Dagvattenutredning (Dagvattenutredning för planprogram Sicklaön, 2013-10-09 rev. 2014-02-24, Sweco Environment)
- Inventering av naturvärdesträd (Naturvärdesträd Kyrkviken- Planiaområdet, Pro Natura, maj 2013)
- Inventering av byggnader och miljöer av kulturhistoriskt intresse (Byggnader och miljöer av kulturhistoriskt intresse, Nacka kommunens planenhet genom kommunantikvarie Johan Aspfors, Maj 2013)

Om inget annat anges har bilder och illustrationer tagits fram av Jenny Nagenius, Nacka kommun.

Produktion

Nacka kommun, Planenheten och Kommunikationsenheten
 Form: Jenny Nagenius, Ricardo Abarza

Omslag:
 Jenny Nagenius

Tryck

datum 2014-06-12

Program för Planiaområdet – på västra Sicklaön
Nacka kommun
Miljö och Stadbyggnad
DNR: KFKS 2012/640-214
Projektnummer: 9223



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder.

Området är ett särpräglat verksamhetsområde omfattande kommunal service och mindre privata verksamheter inom kontor, lättare industri, handel med mera. Området omfattar endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av trafikanläggningar, där ibland Saltsjöbanan, Värmdövägen och Järlaleden som skär igenom området i ostvästlig riktning. Planområdet omfattar också större grönytor, dels i norr och dels intill Kyrkviken.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Förslaget till ny bebyggelse redovisar även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd, och anpassning till befintliga förhållanden. Ny bebyggelse föreslås på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan, området närmast norr om Värmdövägen, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen samt i anslutning till området runt Sickla skola och den nya sporthallen. Programmet möjliggör för ca 1800 nya bostäder samt kommunal service i form av skolor och förskolor samt handel och kontor. Ett förslag på en ny koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen presenteras i programmet. Detta föreslås ske genom att Saltsjöbanan spår, vid Nacka Station, höjs upp på bro för att skapa gång-, cykel- och bilkopplingar under spårområdet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott i november 2013.

Samrådet

Programsamråd pågick under perioden 28 oktober-6 december 2013.

Under perioden var förslaget utställt på Nacka stadshus och biblioteken i Nacka Forum och på Dieselverkstaden i Sickla Köpkvarter. Förslaget fanns även på Nacka kommunens hemsida och skickades ut till boende och fastighetsägare inom och i anslutning till programområdet.



Två öppna hus hölls på kvällstid i Diesleverkstadens entré, dit allmänhet och intresserade var välkomna. Totalt på de båda kvällarna uppskattades besöksantalet till ca 200 personer. Ca 6-7 representanter från kommunen, med kompetens kring planering, trafik, kulturmiljö, park- och natur, miljö, exploateringskompetenser, deltog per kväll.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under öppna hus

En synpunktslåda fanns uppställd under båda kvällarna och i denna fanns totalt 32 lappar från de båda kvällarna med synpunkter från besökare. Några av synpunktslämnarna är de samma som sedan skickat sina synpunkter via e-post eller brev till kommunen under samrådsperioden. Synpunkterna på det öppna huset speglar i stort de synpunkter som inkom under samrådsperioden via e-post eller brev. Många av lapparna innehåller flera synpunkter, nedan sammanfattas dessa:

Det som kommenteras av flest är de som tycker att det vore fel att föreslå en öppning av Gillevägen för genomfartstrafik. Synpunktslämnarna hänvisar till trafiksäkerhet för gående och cyklister till och från skolan, de ökade trafikrörelserna, luftkvalitet, buller samt att många bor i villor i direkt anslutning till gatan varpå boendemiljön försämras. Någon föreslår att busshindret flyttas in för att komma närmare skolan. Två av dessa synpunktslämnare föreslår att de det borde göras en koppling från Järlaleden in till skolområdet istället. Några kommenterar att det idag tidvis är problem med trafiken in till Sickla köpkvarter. Att ta bort rondellen vid Sickla köpkvarter och vid Fredells och ersätta med ljusreglering tror vissa skulle minska köerna och öka trafiksäkerheten. En person kommenterar att cykelvägen på Gillevägen borde vara på motsatt sida jämfört med idag då detta skulle ge bättre sikt.

Tre boenden på Becksjudarvägen kommenterar föreslagen bebyggelse inom område B, närmast Värmdövägen då de menar att utsikten påverkas samt att de blir påverkade av skugga samt att trafikbuller skulle studsa på de nya fasaderna och påverka deras boende negativt. I dag ligger deras uteplatser i söderläge, vilka riskerar att skuggas av den nya bebyggelsen. Några boende har endast enkelsidiga lägenheter idag. En person efterfrågar en siktlinjeanalyse. Bebyggelse på detta område samt inom Sickla köpkvarter menar en person skulle göra befintlig bebyggelse mindre attraktiv. Viktigt att hålla ljudnivån ner under byggtiden.

6 personer tycker att det vore positivt att koppla samman Planiavägen och Värmdövägen för att öppna upp möjligheten att stänga eller bygga om Järlaleden. Dock är en boende på Becksjudarvägen orolig för ökad trafik på Värmdövägen till följd av detta. En person tycker att det borde placeras ytparkering på delar av det område där bebyggelse föreslås i anslutning till Planiavägen.

En fråga ställdes om varför det planeras för så mycket nya bostäder nu, och om detta beror på planeringen av t-banan?

Tre personer har kommenterat dagvattensituationen i området. Några av dessa vill ha en landbaserad reningsanläggning, någon kommenterar att det är viktigt att ta prover på vattnet i Kyrkviken innan reningsanläggningen är på plats för att kunna se effekten av bassängen. En person anser att dagvattnet ej borde ledas till Kyrkviken för att renas i bassänger.



Tre personer har skrivit att de tycker att dialogformen öppet hus inte är bra och anser att det ska vara samrådsmöte då de tycker att alla kommer till tals bättre på ett samrådsmöte samt att de som vill tillsammans kan resonera öppet kring förslaget.

Tre personer har kommenterat förslaget om att bygga bostäder på området mellan Finntorp och Alphyddan. En person oroar sig för byggnadshöjderna och två personer är oroliga för att det som idag är en grön lunga och naturområde försvisser. En person tycker inte att de vore bra att öppna för mer biltrafik i området mellan Finntorp och Alphyddan.

Angående parkeringssituationen i området är det en person som tycker att p-avgifter borde införas i området och att vissa platser borde avsättas som besöksparkering. En person nämnder att den vill ha en gångbro mellan Finntorp och Alphyddan. En person tycker att man borde planera in en elbilpool och cykelgarage i området samt att p-normen borde vara extremt låg i området. Några kommentarer är positiva rörande möjlighet till garage i berget samt bättre kopplingar till Värmdövägen.

En person tycker att all strandnära områden borde skyddas mot bebyggelse. En person tycker att bensinstationen i Finntorp borde rivas eller renoveras.

Några förstår och tycker att det är bra med tunnelbana och tvärbanan och viktigt att Saltsjöbanan behålls. En person tycker att man borde gräva ner p-platserna i Sickla köpkvarter så att området kan bebyggas med nya bostäder. Bra för att få en blandad bebyggelse.

Kommunens kommentarer på synpunkterna från de öppna husen:

Angående Gillevägen finns det inte något beslut om att öppna denna för allmän genomfartstrafik i nuläget. Ett förtydligande har gjorts i programmet att Gillevägen fortsatt ska vara stängd för allmän genomfartstrafik.

Angående bebyggelse inom området B: Det kommer att inom ramen för kommande detaljplanarbete att tas fram en solstudie och en bild som visar bebyggelsen eventuella påverkan på utsikten för befintlig bebyggelse. Likaså kommer det att göras bullerutredningar och luftkvalitetsutredningar för området i samband med detaljplanearbetet.

Ett förslag på hur det är möjligt att koppla samman Planiavägen och Värmdövägen samtidigt som Saltsjöbanan är kvar presenteras i antagandehandlingarna. Om detta förslag finns mer att läsa på sidan 48 i programhandlingen.

Angående kommentaren kring antalet föreslagna bostäder: Kommunens mål är att bygga ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030. Målen är satta delvis för att öka underlaget till tunnelbanan som beslutats ska gå till Nacka. Planiaområdet är ett av de områden som kommer att få bäst kollektivförbindelser i Nacka efter genomförandet av tunnelbanaprojektet. Det är viktigt att koncentrera bebyggelse kring dessa kollektivlägen för att minska bilberoendet och öka resande med kollektivtrafiken.

Angående kommentarerna kring dagvattenutredningen: Inför antagandehandlingen har en utredning tagits fram för att visa vad en landbaserad anläggning skulle få för konsekvenser. Det har visat sig svårt, utkrävande och dyrt att förlägga en landbaserad anläggning i



anslutning till Kyrkviken. Det är heller inte så att dagvattenutredningen föreslår att det ska ledas ytterligare dagvatten till Kyrkviken. Mer om svar på frågor kring dagvattenhanteringen finns att läsa under svar på kommentarer från synpunktslämnare 18 (Nysätra villaägareförening).

Angående dialogformen: Kommunen tror på formen öppet hus och att detta är det dialogsätt där flest personer kommer till tals. Flera tjänstemän var delaktiga under de båda kvällarna för att det skulle finnas möjlighet att prata med någon under kvällen.

Angående parkeringssituationen i området: Att införa parkeringsavgifter på allmän plats är något som för närvarande utreds i Nacka. Utgångspunkten är att p-normen bör ligga på 0,8 bilar per lägenhet i området. Därutöver bedöms det behövas gästparkeringar inom gatumark för att tillgodose behovet till service och handel.

Angående bensinstationen i Finntorp så pågår det diskussioner mellan kommunen och fastighetsägaren för detta område. I programmet föreslås att området ska omvandlas till bostadsändamål, vilket förutsätter att bensinstationen flyttas från området.

Angående bebyggelse på Sickla köpkvarters parkering: Marken ägs av en privat fastighetsägare som därmed har rådigheten över platsen. Även om det skulle vara önskvärt att utveckla platsen till något annat så finns inte denna möjlighet förrän fastighetsägaren i fråga själva tar detta initiativ.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning	4
Ändringar efter samrådsförslaget.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter på programmet	5
Synpunkter på programmet från remissinstanser, intresseorganisationer och föreningar... <td>7</td>	7
Synpunkter på programmet från fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen	28
Synpunkter från privatpersoner, föreningar och verksamheter (ej enligt sändlistan).....	46



Ändringar efter samrådsförslaget

Efter samrådet och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts.

- En ökad exploateringsgrad både på den kommunala marken och på mark som ägs av privata fastighetsägare har genererat fler antal byggrätter totalt inom programområdet.
- En översiktig ekonomisk kalkyl som visar hur kommunens ekonomi påverkas av programförslaget har tagits fram.
- Ett förslag till möjlig upphöjning av Saltsjöbanan presenteras i programmet på sidan 48-49. Detta för att få till en stadsmässig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, utan att påverka framkomligheten på Saltsjöbanan.
- Byggnaden som idag inrymmer konstnärernas kollektivverkstad (i anslutning till Planiavägen) föreslås rivas till förmån för mer bostadsbebyggelse, samt då befintlig byggnad bedöms vara i dåligt skick.
- En volym har ritats in på Svindersviksskolans tomt som en möjlig långsiktig lösning för skol- eller förskoleändamål.
- En möjlig expansion av Sickla skola om ca 2000 kvm föreslås i anslutning till en av skolbyggnadernas norrfasad. Detta med anledning av det förväntade ökade behovet av skollokaler på lång sikt. I programmet sammanfattas behovet och en möjlig lösning på hur förskole- och skolbehovet kan lösas på lång sikt (sidan 57 i programhandlingen).
- Av de byggnader som föreslås på höjden mellan Finntorp och Alphyddan har ett antal (av de högst belägna byggnaderna) bytts ut till stadsradhus i 3 våningar.
- En ny byggnad har lagts till närmast Värmdövägen väster om bilfirman på kommunens mark.
- Utöver ovan nämnda ändringar har redaktionella ändringar gjorts i programhandlingen och ett antal nya illustrationer tagits fram.

Sammanfattning av inkomna synpunkter på programmet

Här redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. Synpunkter från boende och övriga redovisas tematiskt. För yttrandena i sin helhet hänvisas till kommunen.

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. En sammanfattning av dessa redovisas som eget stycke på sidan 2-3. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev



och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med namnunderskrifter lämnats in.

Nedan följer en sammanfattning av de synpunkter som inkommit per e-post eller brev:

Länsstyrelsen tycker att det är bra att dagvattenhanteringen belysts i ett tidigt skede efter som det råder ansträngda miljöförhållanden i Kyrkviken/Järlasjön. De poängterar vikten av att ta hänsyn till framtidens klimatförändringar. De belyser bullerfrågan och är medvetna om att programområdet är utsatt för buller. Länsstyrelsen är positiv till att förstärka den urbana karaktären i området genom att tillföra fler bostäder. De belyser även vikten av att ta hänsyn till markföroreningarna i området i kommande detaljplanearbeten samt risken för att de gröna sambanden försvagas om inte dessa beaktas i kommande planarbete.

Trafikverket kommenterar bullersituationen och det bör göras en bullerutredning i kommande planarbete. Trafikverket lyfter vikten av samarbete mellan kommunen och trafikverket vad gäller trafikförändringar på de gator som berör dem. Trafikförvaltningen är positiva till en framtidens koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Trafikverket lyfter även byggnadshöjder, luftföroreningar med mera.

Trafikförvaltningen anser att det är positivt att Nacka planerar för förtätning och utveckling av västra Sicklaön. Trafikförvaltningen anser att programförslaget innehåller begränsade resonemang om dagens kollektivtrafik och om vilka konsekvenser programförslaget orsakar på densamma. Saltsjöbanan är ett regionalt riksintresse vilket trafikförvaltningen anser inte framgår av programförslaget. De nämner att det är viktigt att programförslaget inte inskränker på Saltsjöbanans framkomlighet och kapacitet. De poängterar vikten av att hantera bullersituationen i området och anser att dagens busstrafik inte redovisats tillräckligt i samrådsförslaget, samt på vilket sätt busstrafiken påverkas i förslaget.

Trafik är ett av de ämnen som tas upp mest frekvent i de övriga inkomna yttrandena. Dessa handlar främst om trafiken på Gillevägen, då de boende längs gatan är oroliga för att gatan ska öppnas för allmän genomfartstrafik och därmed få ökad trafik på sträckan.

Några synpunktslämnare kommenterat förslaget om bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan. Några (främst boende i Finntorp) anser att området används som natur och rekreationsområde, att trafiken till området ökar och att det är risk för buller och stöks under byggtiden.

Därutöver kommenteras bland annat den föreslagna dagvattenhanteringen i området, frågan om en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen samt parkering och trafiksituationen i området idag och i förslaget.

Några få synpunktslämnare tycker att det är ett bra förslag och att det är bra att området förtäts.



Synpunkter på programmet från remissinstanser, intresseorganisationer och föreningar

1. Länsstyrelsen

Allmänt

Länsstyrelsen bedömer att programmet belyser viktiga planeringsförutsättningar i planområdet och att det utgör en bra grund för fortsatt detaljplanering.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att det är lovvärt att dagvattenhantering finns med som ett av viktiga mål att prioritera. Eftersom det råder ansträngda miljöförhållandena i Kyrkviken/Järlasjön är det angeläget att kraftigt minska föroreningar via dagvatten. Området avvattnas idag till Järlasjön/Kyrkviken via ledningar. Stora arealer hårdgjorda ytor, underdimensionerade ledningar samt att vissa områden ligger lågt vid Järlasjön innebär att det är problem att hantera dagvatten inom området redan idag. Tillkommande exploateringar innebär ökade arealer hårdgjorda ytor. Länsstyrelsen anser att dagvattenutredningen på ett bra sätt belyser de problem som finns rörande dagvatten, möjliga reningsåtgärder samt effekter i recipienten. Det är även positivt att en hydraulisk utredning av ledningssystemet har genomförts.

Dagvattenutredningen föreslår en kombination av åtgärder (LOD) samt en strandpromenad med reningsfunktion i Kyrkviken. De föreslagna åtgärderna kommer enligt utredningen att minska den beräknade belastningen av föroreningar på Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen jämfört med nuläget. Förutsättningarna för att uppnå MKN för Strömmen uppges därmed bli bättre. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att de föreslagna åtgärderna ger goda förutsättningar att minska belastningen på berörda recipenter.

Översvämning/Klimatanpassning

Översvämningsproblem förekommer inom delar av planområdet. Dagvattenutredningen konstaterar bland annat att det är angeläget att åtgärda befintligt system för att komma tillräffa med översvämningsproblemen. I ledningsnätets nedre del går ledningarna fulla redan vid ett 2-årsregn, vilket redan idag leder till marköversvämningar. För att minimera risker för översvämning föreslår dagvattenutredningen att dagvattensystemet dimensioneras för ett 10-års regn med en klimatfaktor på 1,2.

Länsstyrelsen anser att samtliga planprojekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivå, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen avser att anpassa sin planering till framtida klimatförändringar, t ex genom fördröjningsåtgärder för dagvatten och genom att säkra befintliga träd och grönytor i anslutning till den nya bebyggelsen. Länsstyrelsen anser att kommunen i nästa planskede behöver förtydliga hur risken för översvämningsskador ska hanteras i planområdet.



Strandskydd

Viss del av Kyrkviken har 100 meter strandskydd och i samband med att nya detaljplaner tas fram krävs en prövning strandskyddets upphävande. Länsstyrelsen anser att i de fall kommunen avser att upphäva strandskyddet inom detaljplanerat område så kan det med fördel behållas inom vattenområdet.

Buller

Planiaområdet tillhör stockholmsregionens centrala regionkärna. Den föreslagna tunnelbanesträckningen till Nacka med station i Sickla samt förlängningen av Tvärbanan till Sickla station kommer att stärka områdets kollektivtrafiksystem väsentligt. Länsstyrelsen anser att det är positivt att stärka Planiaområdets urbana karaktär genom att tillföra flera bostäder i detta centrala och kollektivtrafiknära läge.

Området är utsatt för trafikbuller främst från Värmdöleden, Värmdövägen, Saltsjöbanan och Järlaleden. Kommunen avser att tillämpa avsteg från de nationella riktvärdena för buller. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det centrala och kollektivtrafiknära läget kan utgöra motiv för avsteg. Kommunen bör dock alltid sträva efter att så långt som möjligt planera för en god ljudmiljö där avstegsfall tillämpas restriktivt. När avsteg från riktvärdena tillämpas, bör strävan vara att med hjälp av placering och utformning av bebyggelsen så långt som möjligt kompensera höga bullernivåer med en tystare sida och en god helhetsmiljö. Länsstyrelsen vill även framhålla vikten av att säkerställa en god ljudmiljö i skolor, på skolgårdar och lekplatser samt i områdets parker.

Markföroringar

Markföroringar förekommer inom planområdet Länsstyrelsen anser att det är viktigt att LOD inte bidrar till att dagvattnet förörs av markföroringarna. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att marken inte bara undersöks i samband med schaktning inför byggnation utan också i de områden där föreslagen markanvändning är skolgård, parkmark och rekreationsytan. Länsstyrelsen är positiv till att planhandlingarna uppmärksammar vikten av att vara observant på eventuella flyktiga föroringar inom planområdet.

Naturvärden

Planområdet ingår i en del av Nacka som sammanbinder grönkilen Erstavik/Tyresta med Nacka/Värmdökilen. De gröna sambanden är svaga och behöver förstärkas. Idag förekommer många barriärer i form av naturliga höjdskillnader, Värmdöleden, Saltsjöbanan med flera. Flera av de inventerade trädmiljöerna berörs av bebyggelseplanerna på ett sådant sätt att lokala gröna stråk och samband riskerar att försvagas. Det gäller kanske främst östra delen av delområde C, där endast ett smalt parkstråk behålls om all bebyggelse realiseras. Enligt länsstyrelsens bedömning skulle det gröna sambandet troligen kunna behålla sina funktioner i betydligt högre grad om de östligaste 3- till 4-våningsbyggnaderna omstuderas. De flesta inventerade naturvärdesträderna planeras dock få vara kvar, vilket är positivt.

Planenhetens kommentarer

Dagvattenutredningarna baseras på 10 års regn med klimatfaktor 1,2. I kommande detaljplanearbete kommer dessa frågor utredas vidare.

Den brygganläggning som föreslås i dagvattenutredningen är en förutsättning för att uppnå framtida krav på vattenkvalitet. För att uppföra bryggan krävs ett upphävande eller dispens



av strandskyddet även en bit ut i vattenområdet på Kyrkvikens norra sida. Detta kommer att hanteras i kommande detaljplanearbete.

Kommunen är medvetna om att delar av Planiaområdet är utsatta för höga bullervärden. Dock bedöms det möjligt att uppnå goda miljöer med hjälp av avstegsfall och bra inomhusmiljöer. Även parker, skolor, skolgårdar och lekplatser är viktiga att hålla goda bullernivåer, vilket ska beaktas i kommande detaljplanearbeten. Bullerutredningar kommer att tas fram i kommande detaljplanearbeten.

Förslaget till bebyggelse kommer att detaljstuderas i det eventuella kommande detaljplanearbetet för området.

2. Trafikverket

Buller

Av programhandlingarna framgår att programområdet är utsatt för buller främst från Värmdöleden, Värmdövägen, Saltsjöbanan och Järlaleden. Kommunen skriver att en utgångspunkt för kommande planarbeten är att avstegsfall B enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska tillämpas. Trafikverket anser att den av riksdagen beslutade propositionen 1997/97:53 ska följas för bostäder. Trafikverket anser att avsteg från riksdagens riktvärden för buller enbart får förekomma i undantagsfall och då i vissa definierade områden och endast under förutsättning att en god boendemiljö kan åstadkommas trots att riktvärdet för buller utomhus vid fasad inte uppnås vid alla fasader i den planerade bebyggelsen. I de fall då kommunen motiverat att avsteg från riktvärden kan vara rimligt att bebyggelsen ska uppfylla nedanstående ljudnivåer för att det ska finnas förutsättningar för en god boendemiljö. Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 55 dBA och 60 dBA ska byggnaden även ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida. Om den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens mest bullerexponerade fasad är mellan 60 och 65 dBA ska bostaden ha tillgång till en tyst sida. Det ska särskilt utredas och redovisas att den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (Lmax). Inomhusnivån bör minst uppfylla ljudklass B13 enligt Svensk standard SS 25267:2004 för bostäder. Vid ljudnivåer över 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus bör överhuvudtaget inga nya bostäder eller skolor få planeras. Inför kommande detaljplanering anser Trafikverket att en bullerutredning ska göras.

Luftkvalitet

I fortsatt planarbete måste frågan hanteras med detaljerade spridningsberäkningar för partiklar och kvävedioxid.

Trafik

Sammanfattningsvis ska kommunen och Trafikverket vara överens om indata och resultat i trafikutredningen samt föreslaget vägnät när kommande detaljplaner når granskningsskedet. Kontakt med Trafikverket är därför nödvändig inför kommande skeden avseende prognosförutsättningar och påverkan på det statliga vägnätet. Om ytterligare åtgärder krävs till följd av planen skall dessa bekostas av annan än Trafikverket och regleras i ett avtal innan planen antas.



Sickla köpkvarter behöver en stark kollektivtrafikkoppling för att avlasta vägnätet, och Trafikverket ser givetvis positivt på den ökade tillgänglighet som en framtida tunnelbana kommer att ge köpkvarteret och omkringliggande bostadsmiljöer. Vägnätet behöver därtill utformas så att flödena till och från köpkvarteret inte skapar flaskhalsar som påverkar den regionala trafiken och bussar i linjetrafik. I dagsläget föreligger bland annat framkomlighetsproblem vid helger och eftermiddagstrafik, vilket bland annat påverkar trafiken till och från väg 260 Ältavägen. En bidragande orsak är att brister i utformningen av trafiksystemet inne i köpkvarteret gör att trafiken spiller ut på Järlaleden väg 260. För att den regionala trafiken ska flyta så bra som möjligt anser Trafikverket att antalet anslutningar till Planiavägens södra del bör reduceras i möjligaste mån. En ny lokalgata föreslås i programhandlingen från Gillevägen, via Sickla skola och ut på Planiavägen. En möjlighet som bör studeras är att samla ihop anslutningarna från Planiavägens västra sida och låta dem sammanstråla vid cirkulationsplatsen vid Ältavägen, utan att förändra läget för busshindret på Gillevägen. Utformningen av cirkulationen på Ältavägen behöver då anpassas till de förändrade flödena.

Trafikutredningen studerar även alternativ att öppna Gillevägen för allmän trafik. Om Gillevägens funktion ändras behöver cirkulationen vid Ältavägen anpassas för ändrade flöden.

Koppling Järlaleden-Värmdövägen

Trafikverket är positivt till ny koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, bland annat eftersom den ger en ny och tydligare grundstruktur till området. Om en ny koppling åstadkoms anser Trafikverket att Planiavägens norra del borde vara en del av huvudvägnätet, vilket i sig även får konsekvenser för skyltning. Trafiken åker vanligtvis den kortaste vägen till sina målpunkter vilket innebär att det finns en överhängande risk att trafiken försöker ta sig ut på huvudvägnätet för resor i riktning mot Värmdöleden via en ny koppling mot Värmdövägen. Konsekvensen kan då bli köer på Planiavägen, och att Värmdövägen får en ökad trafikbelastning. Busstrafikens framkomlighet på Värmdövägen bör då prioriteras. I trafikutredningen saknar Trafikverket ett analysalternativ som visar konsekvenserna sammantaget av en ny koppling mellan Järlaleden-Värmdövägen samt att Gillevägen förblir stängd. Om det i en kommande detaljplanering medges en ny koppling till Värmdövägen från Planiavägen så anser Trafikverket att Planiavägens norra del lämpligast ges planbestämmelsen Genomfart.

Cykeltrafik

Inom programområdet finns regionala cykelstråk bland annat längs Gillevägen där standarden i dagsläget inte håller regional cykelstråksstandard. I samband med en framtida ombyggnad av övriga delar av Ältastråket längs väg 260 är det önskvärt att standarden längs hela sträckan är den samma, varför samordning mellan aktuella projekt är nödvändig.

Trafiksäkerhet

Trafikverket har i tidigare inventeringar uppmärksammat att trafiksäkerhet och tillgänglighet, särskilt för barn, är låg för passage av Järlaleden i höjd med Sickla skola och Sickla köpkvarter. I fortsatt planering bör problematiken omhändertas, och dialog med Trafikverket är nödvändig för att finna rätt åtgärder.



Dagvatten

I fortsatt planarbete måste dagvattenhanteringen säkerställas.

Bebyggelsefritt avstånd

Trafikverket har behov av en byggnadsfri zon i vägens närhet. Avståndet varierar beroende på vilken typ av väg det är och vilken hastighet som råder på sträckan. En byggnadsfri zon är nödvändig, inte bara för att skapa goda vägmiljöer, utan också för att bevara en viss handlingsfrihet, för att nå normer och riktvärden för miljöstörningar samt av trafiksäkerhetsskäl. För dessa gäller olika mått för olika typer av vägar.

Risk och farligt gods

Väg 222 är transportled för farligt gods vilket måste beaktas i planarbetet.

Byggnadshöjd

Trafikverket vill påminna kommunen om att uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållens bebyggelse) kan komma att påverka luftfarten varför en lokaliseringssbedömning i så fall ska göras. Trafikverket anser att kommunen ska kontakta Swedavia i frågan och klargöra hur denna flyghinderanalys ska genomföras.

Planenhetens kommentarer

Kommunen kommer att ta fram bullerutredningar för respektive detaljplaneområde i samband med kommande planearbeten. Utgångspunkt (med hänsyn till det centrala och kollektivtrafiknära läget) kommer då att vara att avstegsfall B enligt länsstyrelsens riktlinjer ska uppfyllas.

I kommande detaljplanearbete kommer det att (inom kritiska områden) att tas fram luftkvalitetsutredning för att säkerställa godtagbara värden i luften.

Eventuella kostnader för ombyggnad av trafikverkets gator/vägar i området ska i huvudsak bekostas av tillkommande bebyggelse och inte belasta Trafikverket. I kommande detaljplaneskedet kommer trafikstrukturer och gatuutformningar detaljstuderas i samråd med Trafikverket.

I antagandeförslaget av programmet har kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen studerats ytterligare. Det alternativ som visat sig mest realistiskt att genomföra är att höja upp Saltsjöbanan för att skapa en planskild bil-, gång- och cykelkoppling under spåret i markplan. Med denna koppling finns möjlighet att skapa ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla köpkvarter. Detta bedöms kunna minska belastningen på Järlaleden i anslutning till Sickla köpkvarter under rusning.

I programmet föreslås gatorna med regionala cykelstråk (Värmdövägen och Gillevägen) utformas för att hålla god standard för ändamålet. Inom ramen för kommande detaljplanearbeten kommer dessa gator att detaljstuderas. Ältavägens sträckning som regionalt cykelstråk ligger utanför programområdet. Dock är detta viktigt att belysa i kommande planeringsarbeten.



Angående dagvatten så har det under programarbetets gång tagits fram en dagvattenutredning i vilken ambitiösa och genomförbara åtgärder för dagvattenhanteringen föreslås. I kommande detaljplaner kommer dessa föreslaga åtgärder att följas upp för att säkerställa att dessa genomförs i sin helhet.

Angående farligt gods så kommer en riskanalys att tas fram i samband med kommande detaljplanearbete för den bebyggelse detta berör. Om det visar sig under detaljplanearbetets gång att en flyghinderanmälan behöver göras ska detta ske innan detaljplanen i fråga antas.

3. Trafikförvaltningen (SL)

Trafikförvaltningen anser att det är positivt att Nacka planerar för förtäring och utveckling av Västra Sicklön. Det är väsentligt att åtgärder tas för att stärka den centrala regionkärnan med tillkommande bostäder och verksamheter. Programmet följer intentionerna i Nackas översiktsplan samt i RUFS 2010. Det är positivt att förutsättningarna för gående och cyklister föreslås förbättras.

Trafikförvaltningen noterar att programförslaget i stora delar baseras på en utbyggd tunnelbana Kungsträdgården - Nacka Forum. Samrådsversionen av programmet vilar tungt vid att skapa stadsmässighet. Programmet bör ge sammanvägda utvecklingsförslag för denna del av den centrala regionkärnan. I detta ska kollektivtrafiken ingå som en naturlig del, vilket borde genomsyra programmet i sin helhet. Trafikförvaltningen anser att programförslaget innehåller begränsade resonemang om dagens kollektivtrafik och om vilka konsekvenser programförslaget orsakar på densamma. Utvecklingsförslag av infrastrukturen som stödjer kollektivtrafiken saknas i princip helt. Linjerna har viktiga regionala funktioner eftersom de sammanbinder Älta med Slussen, Nacka med Tyresö samt delar av östra Nacka med Stockholm. Vidare har linjerna lokala funktioner som berör programområdet direkt. Utöver dessa linjer finns även ett antal linjer på Värmdövägen samt nattlinjer.

Trafiksituationen för busstrafiken intill Sickla köpmarknad är tidvis mycket dålig. Detta behöver hanteras inom arbetet med programmet och dess underlag. Exempelvis borde förändringar av vägnätet som drabbar kollektivtrafikresor till och från Älta vara tveksamma att gå vidare med för kommunen. Trafikförvaltningen anser att detta är en brist i samrådshandlingen, vilket medför att programmets slutsatser blir bristande.

Trafikförvaltningen är inte nöjda med att programmet och trafikutredningen bygger på kraftigt förändrade förutsättningar för Saltsjöbanan. För att underlagsrapporten om trafik ska kunna vara ett bra och sammanvägt underlag för kommunen behöver rapporten ha ett helhetsperspektiv och samlat hantera alla trafikslag och vägförändringar.

Tunnelbana till Nacka

Inom arbetet med Förstudie Tunnelbana till Nacka planeras ett stationsläge i Sickla. En av uppgångarna planeras att läggas intill Tvärbanans (nya) och Saltsjöbanans stationslägen i anslutning till Sickla köpkvarter. I takt med att Trafikförvaltningens och kommunens planer för tunnelbanan respektive Planiaområdet drivs framåt krävs omfattande samverkan parterna emellan. Bland annat behöver förslag på tydliga stationsentréer för Tunnelbanan finnas redovisade. Dessa behöver ligga så att god tillgänglighet till gång och cykelnätet uppnås samt till anslutande buss, tåg och spårvagnstrafik. I ett sådant system kommer Tvärbanas förlängning och Saltsjöbanan utgöra kapacitetsstarka och attraktiva förbindelser till de mål- och knutpunkter som inte betjänas av tunnelbana.



Saltsjöbanan

Saltsjöbanan är ett regionalt riksintresse vilket trafikförvaltningen anser inte framgår av programförslaget. Det åligger Nacka kommun att beskriva vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa riksintressets funktionalitet. Beskrivning av detta saknas i sin helhet i programmet. Nacka behöver tydligt redovisa Saltsjöbanans sträckning genom programområdet i kartmaterial. Åtgärder som säkerställer tågtrafiken behöver framgå, särskilt vad gäller den ökade bullerexponering som en förtätning medför. Den exploatering som föreslås nära Saltsjöbanan kommer vara utsatta för trafikbuller. En plankorsning med Saltsjöbanan skulle kraftigt försämra järnvägens funktionalitet och därmed hota riksintresset. Programmet bör snarare föreslå åtgärder som stärker järnvägens funktion och attraktivitet.

Trafikförvaltningen arbetar för närvarande med en omfattande upprustningsplan för Saltsjöbanan. Förutom reinvestering av uttjänta tekniska system vidtas trimningsåtgärder för att med kostnadseffektiva åtgärder banans kapacitet och attraktivitet. Beslut kring Saltsjöbanans upprustning finns fattade bland annat i landstingets trafiknämnd.

I de planerna ingår varken en konvertering till spårväg eller ett avkortat förslag som bygger på konvertering eller avkortad järnväg. Trafikförvaltningen anser att stycket i sin helhet bör utgå från programmet. Inriktningen för kommunen bör vara att arbeta med en lösning för väginfrastrukturen som vare sig påverkar Saltsjöbanan negativt eller bygger på en ändrad funktionalitet för densamma. Vidare finns inga planer på en förkortning av Saltsjöbanan när en eventuell tunnelbana till Nacka är färdigställd. Genomförda trafikanalyser visar på att det finns ett fortsatt behov av att Saltsjöbanan trafikerar Slussen även då det finns en tunnelbana till Nacka. Framför allt rör det resande från Fisksätra och Saltsjöbaden. Där planerar kommunen för en hållbar stadsutveckling med ökad kollektivtrafikandel. En sådan utveckling är beroende av att Saltsjöbanan fortsatt är en snabb och direkt förbindelse till Stockholms innerstad. Även Henriksdals station kommer få ett ökat resande i och med närliggande stadsutveckling.

En plankorsning med Saltsjöbanan är inte heller en acceptabel lösning enligt trafikförvaltningen - både vad gäller trafiksäkerhet och trafikering. Detta skulle vidare ha en negativ inverkan på riksintresset. Trafikförvaltningen planerar inte för en reducerad hastighet på Saltsjöbanan, utan snarare för åtgärder för en tätare trafik och sänkta restider, som medföra stora nyttor för kommunens medborgare. Förslaget om en bredare tunnel under Saltsjöbanan vid Nacka station är troligen kostsam och kommer att påverka trafiken på järnvägen vid ett genomförande. Detsamma torde gälla för planskilda bilpassager med Saltsjöbanan. Tidigt samråd med trafikförvaltningen är av stor vikt om kommunen avser planera vidare för dessa åtgärder.

Trafikbuller

Trafikförvaltningen anser att programförslaget ska ha som utgångspunkt att nationella riktvärden för trafikbuller ska innehållas snarare än att avstegsfall B används som planeringsförutsättning. Detta bör särskilt beaktas då Saltsjöbanan är ett riksintresse. På lång sikt kommer Saltsjöbanans vagnpark att behöva förnyas, vilket kommer förbättra bullersituationen.



Busstrafik

Trafikförvaltningen anser att programmet saknar en beskrivning av den befintliga busstrafiken. Detta behöver kompletteras i programmet inför ett antagande. Avsaknaden av beskrivning av konsekvenser och förbättringsförslag för busstrafiken är allvarlig, särskilt som programmet utförligt beskriver förändringar för gående, cyklister och bilister. Oavsett en utbyggd tunnelbana kommer busstrafiken och Saltsjöbanan vara det kollektivtrafikutbud som försörjer Nacka kommun och Planiaområdet vilket är viktigt att ta hänsyn till.

Vägsektionernas bredd ska redovisas i programmet och motsvara det som krävs för en attraktiv busstrafik, det vill säga en bredd på sju meter samt mycket god framkomlighet. Förslag på förändrad väginfrastruktur samt vägstandard ska samrådas med Trafikförvaltningen.

Även om tillkommande biltrafik bedöms vara av mindre omfattning är dagens biltrafik ett hinder för busstrafiken. Förfärdiga förslag till förändrad vägstruktur behöver analyseras utifrån påverkan på busstrafiken både vad gäller förändrade körvägar och förändringar i trafikmängder. Förbättringar för busstrafiken ska vara en naturlig del i både program och trafikutredning. Programförslaget bör redovisa hur attraktiva gång- och cykelbanor ansluter till busshållplatser samt till Nacka station. Dessa anslutningar ska vara anpassade för alla resenärsgrupper. God tillgänglighet till kollektivtrafikens bytespunkter är väsentlig för en attraktiv kollektivtrafik. Förslagsvis kan en karta upprättas där busslinjer, Saltsjöbanan, bytespunkter, infartsparkeringar samt väsentliga gång- och cykelanslutningar till kollektivtrafikens infrastruktur.

Upprustningen av Saltsjöbanan samt arbetet med Slussen vill trafikförvaltningen att kommunen redovisar under parallella projekt. Redovisad sträckningen över förlängningen av Tvärbanan bör uppdateras. Trafikförvaltningen anser att delar av programförslaget behöver omarbetas och förvaltningen deltar gärna i detta arbete.

Planenhetens kommentarer

I programmets antagandeversion beskrivs befintlig kollektivtrafik mer jämfört med vad som framgick av samrådsversionen. Likaså har stycket om framtida kollektivtrafik uppdaterats samt att konsekvenser för befintlig busstrafik belysts. Saltsjöbanans sträckning (inte bara stationslägena) har lagts till på illustrationen över befintlig kollektivtrafik.

I antagandeversionen för programmet framgår föreslagen placering av tunnelbaneentré. Entrén är placerad i ett ungefärligt läge för att passa med det troliga perrongläget.

På sidan 15 i programhandlingen framgår det att Saltsjöbanan är ett riksintresse för kommunikation.

Angående buller: Kommunen kommer det att tas fram bullerutredningar för respektive detaljplaneområden i samband med kommande detaljplanearbeten. Utgångspunkt (med hänsyn till det centrala och kollektivtrafiknära läget) kommer då att vara att minst avstegsfall B enligt länsstyrelsens riktlinjer ska gå att uppfylla.

En karta har upprättas där busslinjer, Saltsjöbanan, bytespunkter, och tunnelbanan redovisas i antagandeförslaget i enlighet med Trafikförvaltningens synpunkter.



Upprustningen av Saltsjöbanan samt arbetet med Slussen redovisas i antagandehandlingen under stycket parallella projekt i enlighet med Trafikförvaltningens synpunkter.

Angående Saltsjöbanan: I antagandeförslaget av programmet har kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen studerats ytterligare. Det alternativ som visat sig mest realistiskt att genomföra är att höja upp Saltsjöbanan för att skapa en planskild bil-, gång- och cykelkoppling under spåret i markplan. Med denna koppling finns möjlighet att skapa ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla köpkvarter samtidigt som Saltsjöbanan kan ligga kvar i befintligt läge. I kommande detaljplanearbeten kommer denna lösning att detaljstuderas i samråd med Trafikförvaltningen.

4. Kulturnämnden

Nämnden är positiv till att kulturvärdena har beaktats i programmet. De påpekar att det är viktigt att konsten inrymmes inom den allmänna platsen. De saknar en plats för spontant kulturutövande och anser att det saknas en kartläggning av kulturverksamheterna på Sicklaön i programmet.

Förvaltningen är positiv till att Öppna konsten ingår i programmet och att KKV-huset bevarats i samrådsförslaget.

Planenhetens kommentarer

Konstprogram kommer att tas fram i kommande detaljplaneprocesser inom programområdet. Någon kartläggning över kulturverksamheter på Sicklaön har inte gjorts inom ramen för Planiaprogrammet. Eftersom det planeras för två nya allmänna torgplatser inom programområdet bedöms att dessa bör kunna användas för spontana kulturevenemang.

Byggnaden som konstnärernas kollektivverksstad är i antagandehandlingen borttagen till förmån för fler bostäder. Dels är byggnaden i dåligt skick, men främsta skälet till att denna föreslås tas bort är för att skapa möjlighet till att bygga bostäder i området.

5. Sickla skola

Konstaterar att barnperspektivet saknas i programmet och anser att en öppning av Gillevägen skulle vara en försämring för skolan och skolbarnen.

Planenhetens kommentarer

Det är i nyläget inte aktuellt att öppna Gillevägen för genomfartstrafik. Programförslaget bygger på att Gillevägen hålls stängd.

6. Utbildningsnämnden

Nämnden anser att tillkommande behov av förskoleplatser förtydligas i programmet och anser att det är viktigt att i framtiden kunna samutnyttja lokaler. Anser att trafiken runt Sickla skola ytterligare bör utredas i kommande detaljplanearbete.



Planenhetens kommentarer

Under stycket service, Skola och förskola på sidan 57-58 finns en sammanställning av framtida behov och förslag på placering av nya förskolor och utbyggnader av befintlig skola.

7. Social och Äldrenämnden

Social- och äldrenämnden önskar att det byggs serviceboendelägenheter inom programområdet.

Planenhetens kommentarer

Serviceboende är möjligt att inrymmas istället för ”vanliga bostäder” som föreslås i programmet. I kommande detaljplaneprocesser kommer denna fråga att beaktas.

8. Fritidsnämnden

Anser att det är positivt att det föreslås en ny allmän lekplats inom området, då det inte finns några lekplatser inom området idag. De anser att det saknas platser för bollspel, lek och annan idrott i programförslaget samt att det är olämpligt (ur bullersynpunkt) att placera nya bostäder i hörnet Gillevägen/Planiavägen och föreslår istället ett ”Sickla Campus” inom Sickla skolaområdet.

Planenhetens kommentarer

Inom programområdet finns en bollplan och en bollhall inom programområdet. Därutöver föreslås en breddning av grönstråket längs Kyrkviken och en ny park på norra sidan av Kyrkviken. Detta är platser som planenheten bedömer är lämpligt för bollspel, lek och idrott. Alltså håller enheten inte med om att det i förslaget saknas platser för dessa ändamål.

I programmet föreslås ny bebyggelse i hörnet Gillevägen/Planiavägen vilket bedöms lämpliga ur bullersynpunkt. I kommande detaljplanearbete kommer en bullerutredning att tas fram för att säkerställa detta. Byggnaderna föreslås utformas med tyst innergård så att hälften av alla boningsrum i alla lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida (avstegsfall enligt länsstyrelsens riktlinjer för buller).

9. Tekniska nämnden

Angående bebyggelse mellan Finntorp och Alphyddan: Anser att konsekvenserna av förslaget på framförallt bollspel men även lek bör belysas närmare i programmet. Nämnden anser att det är positivt om Alphyddan och Finntorp kopplas samman med en ny väg i enlighet med förslaget. Dock bör den utformas så att den inte blir attraktiv för större mängder gen omfartstrafik för att undvika störningar för befintlig och ny bebyggelse för boende.

Nämnden föreslås att det i det fortsatta arbetet ska ingå att undersöka möjligheterna och konsekvenserna av att i framtiden ta bort Järlaleden på sträcka för att beakta den potential som finns i grönområdet i områdets östra del för rekreation och lek. Nämnden är tveksam till en öppning av Gillevägen. I samband med en ombyggnad av gatan bör gång- och cykeltrafiken förbättras vilket bland annat skulle innebära gångbanor på bågge sidor om vägen.



Kopplingen mellan Värmdövägen och Planiavägen är en väsentlig fråga för programmets utbyggnad och ska utredas i det fortsatta arbetet. Utan koppling bedöms trafikproblemet kvarstå och ökas på det närliggande vägnätet vid en utbyggnad. Kopplingen stärker också en övergripande promenad och cykelvänlig stadscharaktär.

Nämnden är positiv till att de regionala cykelstråken föreslås förstärkas. Den befintliga gång- och cykelbron till Finntorp, norr om Ekudden, bör kopplas med en ny östergående ramp på södra sidan om Värmdövägen.

Planenhetens kommentarer

I kommande detaljplanearbete för området kommer området att detaljstuderas och platser för lek och rekreation specificeras. I programmet föreslås en plats som ska iordningställas för ändamålet.

I programmet föreslås att Järlaleden stängs eller byggs om till stadsgata efter det att Planiavägen och Värmdövägen kopplats samman. De trafiksimerings som gjorts visar att detta är möjligt.

Angående den befintliga gång- och cykelbron över Värmdövägen så ligger denna utanför programområdet, men bör beaktas i kommande planarbete.

10. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska pröva möjligheten till högre exploateringsgrad inom programområdet.

Inom delområde C ska möjligheten till förtätning med fler bostäder intill skolan prövas.

Ett prioriterat mål i kommande arbete ska vara att hitta en rimlig lösning där Planiavägen kopplas till Värmdövägen och där behovet av kopplingen förtydligas. Givet att Planiavägen kopplas till Värmdövägen, så bör Järlaleden (mellan Sjötorpsvägen och Ekudden) kunna stängas av för allmän trafik och grönområdet norr där om göras till en attraktiv stadspark.

Ekonomin för kommunen måste klargöras ytterligare, inte minst med hänsyn till både kommande tunnelbanebygge och kopplingen Planiavägen-Värmdövägen. Om det är nödvändigt för att de ekonomiska konsekvenserna för kommunen ska bli godtagbara så bör möjligheten till högre exploatering prövas.

I det vidare arbetet med detaljplaner bör område C ges samma prioritet som område B.

KSSU ser inget behov av byggnadsmindesskydd i kommande planer för var sig KKV-huset eller Atlashuset.

Planenhetens kommentarer

I antagandeversionen av programmet föreslås en något högre exploatering jämfört med tidigare programförslag. Samrådsförslaget byggde på ca 1400 bostäder inom programområdet och antagandehandlingen nu ca 1800 föreslagna bostäder. Inom



delområde C har antalet bostäder ökat genom att det så kallade KKV-huset föreslås rivas till förmån för fler bostäder.

I programmets antagandehandling finns ett förslag på en möjlig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. I programmet på sidan 48-49 går det att läsa mer om detta. I programmet föreslås att Järlaleden öster om Planiarondellen stängs av eller byggs om till stadsgata efter att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen tillkommit.

Principen inom programområdet är att de allmänna anläggningar som föreslås i huvudsak ska finansieras genom tillkommande bebyggelse.

Vad gäller prioriteten för de olika detaljplaneområdena så prioriteras de detaljplaner som kan generera flest byggrätter och allmän service först. Alltså görs det ingen skillnad mellan område B och område C vad gäller prioriteringsordningen.

11. Nacka Energi

Nybyggnation

Elförsörjningen till detta område kräver att Nacka Energi får tillgång till mark inom området för uppförande av flera transformatorstationer. Vill exploateren eller kommunen ha ett avvikande utseende så bekostas detta av exploateren. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploateren innan byggstart sker.

Tillfälliga anläggningar, ändring av befintliga anläggningar

Nacka Energi har befintliga kablar inom området som måste beaktas. Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploateren.

Trafikutredningen

I programmet föreslås ett garage i berget. Nacka Energi har avtal om nyttjanderätt med kommunen och arrenderar i sin tur ut bergrummet till Digital Touch AB som sedan 2006 bedriver verksamhet där. Verksamheten, uthyrning av serverutrymmen och en bemannad larmcentral, är säkerhetsklassad och kan inte bedrivas på annan plats. Digital Touch AB har fram till i dag investerat i bergrummet och en förlängning av Nacka Energis nyttjanderättsavtal med kommunen och arrendeavtalet med Digital Touch AB har förutsatts av alla parter. Nacka Energi motsätter sig därför utredningens förslag att i berget inhysa ett garage.

Planenhetens kommentarer

Placering och utformning av elnätstationer samt behovet av ledningsflytt kommer att studeras i detalj i kommande detaljplaneskedan.

Ett berumsgarage föreslås med infart från Värmdövägen samt från Alphyddevägen. Garaget är i förslaget placerat bredvid det befintliga bergrummet, vilket skulle innebära att den befintliga verksamheten inte behöver beröras. I kommande detaljplanearbeten kommer detta att studeras ytterligare.



12. Nacka Naturskyddsförening

Naturskyddsföreningen i Nacka ser positivt på att förtäta på västra Sicklaön och tror att det kan göras samtidigt som ekologiska värden värnas. I Vision och mål för Planiaområdet sägs att hållbarhet ska vara ett ledord i planeringen och hoppas att dessa ambitioner verkligen fullföljs i den fortsatta planeringen.

Föreningen skulle gärna se att även östra delen av Sickla köpmarknad ingick i programområdet. Här finns möjligheter att utnyttja marken på ett bättre sätt än att ha en gigantisk bilparkering till exempel. Att låta en så stor yta användas för bilparkering under några timmar varje dygn är inte att utnyttja resurser så effektivt som möjligt, för att knyta an till vad som sägs i Vision och mål för Planiaområdet.

En trädinventering har gjorts som underlag till programmet. Föreningen har inget att tillföra till den då den är väl utförd och har fångat in de värdefulla träd och trädbestånd som finns i området. Att Sicklaön har många värdefulla träd, framförallt ekar, är inget nytt men de finns behov av ytterligare inventeringar så att en mer heltäckande bild kan ges och inte minst viktigt hur de ekologiska sambanden ser ut, var finns det svaga länkar som kan förstärkas. Detta rekommenderas också i trädinventeringen. Föreningen önskar att trädinventeringar i Nacka fortsättningsvis görs på sommaren eller våren för ett mer tillförlitligt svar. Alltför ofta ser föreningen att biologiska inventeringar görs vintertid vilket av naturliga skäl inte är optimalt och rekommenderar att utredningen kompletteras inom programområdet av detta skäl. Inför all planering bör ekosystemtjänstanalyser utföras för att kartlägga vilka ekosystemtjänster som finns inom området så att planeringen sedan kan utgå från dessa. Detta för att man inte ska bygga bort viktiga ekosystemtjänster som reglering av vattenflöden, pollinering, klimatutjämning, rening av luft med mera. En beskrivning av ett områdes naturvärden ger inte en heltäckande bild över ett grönområdes betydelse. Ett grönområde kan ha stor betydelse för till exempel vattenreglering eller klimatutjämning utan att för den skull hysa några rödlistade arter.

Föreningen avstyrker bebyggelse på Finntorpsberget medan man däremot gärna kan bygga på de föreslagna områdena nedanför berget där ingen naturmark tas i anspråk. Viktigt att Finntorpsbergets slutningar inte exploateras då det enligt trädinventeringen områdena har höga naturvärden. Även om den föreslagna bebyggelsen på berget inte ser ut att behöva ta dessa mest värdefulla områden i anspråk har berget i sig värden för landskapsbilden och som nämns i trädinventeringen erbjuder berget möjligheter till klättring och andra uteaktiviteter och har geovetenskapliga värden som borde beskrivas i programmet.

Viktigt i detta område är att de två hus som pekats ut som särskilt bevarandevärde också verkligen kan bevaras. Även viktigt är att spara så många av träderna som möjligt i det gamla villaområdet vid Sjötorpsvägen. De östligaste husen vid Sjötorpsvägen bör utgå ur planen så att en större park kan fås vid Kyrkviken, i synnerhet om inte Järlaleden kan stängas av för trafik. Föreningen är tveksamma till den föreslagna brygganläggningen och strandpromenaden och finner det märkligt att man tycks utgå från att en reningsdamm behövs innan man vet resultatet av det försök som nu pågår med filter i dagvattenbrunnarna. Viktigt är att inte omöjliggöra att Planiavägen kopplas ihop med Värmdövägen. Att koppla ihop Planiavägen med Värmdövägen skulle möjliggöra att Järlaleden stängs av och marken kan utnyttjas för att utöka parken vid Kyrkviken.



Nuvarande förslag ser dessvärre ut att försvåra, om inte omöjliggöra, en sådan framtida ihopkoppling.

Här finns ett mycket värdefullt ekbestånd av nyckelbiotopsklass som dessutom pekas ut som ett grönstråk på kartan på sid 40. Ändå föreslås bebyggelse i detta grönstråk. Det sägs att eventuell bebyggelse ska utgå ifrån att de stora ekarna bevaras. De ifrågasätter om det är möjligt att kombinera bebyggelse här med ett bevarande av ekarna och deras värden. Ekar behöver utrymme, både för sin krona och sitt rotsystem, och ska de dessutom fungera som bärare av biologisk mångfald är det nödvändigt att de står öppet i landskapet och inte blir inträngda bland hus. Denna del borde utgå från programmet. Övriga förslag i denna del har de inga invändningar emot.

Föreningen ser gärna att Planiavägen kopplas ihop med Värmdövägen så att Järlaleden kan stängas av och parken vid Kyrkviken utvidgas. Längre österut kan marken som frigörs användas för att bygga på. Programmet tycks ha en tveksam inställning till att åstadkomma en sådan koppling vilket är olyckligt då det finns stora fördelar att uppnå. I programmet nämns att Saltsjöbanan i framtiden kan omvandlas till spårväg. Föreningen anser att detta inte är lämpligt då trafikförvaltningen har planer på upprustning av banan.

Trafikförvaltningen vänder sig emot att Saltsjöbanan skulle avkortas till Sickla station utan det är av största vikt att den även i framtiden fortsätter in till Slussen. Att koppla ihop Planiavägen och Värmdövägen är mycket viktigt men det får inte gå ut över Saltsjöbanans standard. I programmet nämns att ett parkeringstal på 0,8 är föreslaget för programområdet och anser att detta är för högt för att minska biltrafiken och klimatförändringarna. Den fysiska planeringen är en avgörande komponent för ett framgångsrikt klimatarbete.

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. Föreningen vill påpeka att i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, sägs att koldioxidutsläppen från trafiken ska minska med 30 % till 2030. Planeringen måste styra bort från biltrafik till kollektivtrafik och gång/cykel.

Planenhetens kommentarer

Marken inom Sickla köpkvarter ägs av en privat fastighetsägare som därmed har rådigheten över platsen. Även om det skulle vara önskvärt att utveckla platsen till något annat så finns inte denna möjlighet förrän fastighetsägaren i fråga själva tar detta initiativ.

Det har gjorts tester med filterinsatser under två års tid (2012-2014) i ca 50 dagvattenbrunnar i Sickla som reningsmetod. Försöket har utvärderas och resultaten visar att trots att dagvattnet har passerat dagvattenfilter så är halterna fortfarande för höga och ger inte tillräckligt bra effekt för att uppnå god vattenkvalitet i recipienten.

Brygganläggningen som föreslås i programmet är en förutsättning för att de nationella miljökvalitetsnormerna för vatten ska kunna nås. Kommunen har efter samrådet utrett om det är möjligt att förlägga en landbaserad reningsanläggning inom programområdet i stället för den brygganläggning som föreslås. En dagvattendamm med permanent vattenyta skulle behöva vara lika stor till ytan och ha lika lång uppehållstid som den föreslagna sjöbaserade reningsanläggningen för att kunna reducera lika mycket förureningar. På grund av de höga grundvattennivåerna i området närmast sjön behöver dammen grundläggas med ett tätskikt av till exempel gummiduk. De höga grundvattennivåerna försvårar anläggandet och kan



även begränsa driften av anläggningen eftersom att dammen inte kommer att kunna tömmas på vatten helt då det föreligger risk för bottenupptryckning och grundvatteninträngning.

Marken i området består av fyllnadsmassor av varierande kvalitet och marken närmast viken har varit sjöbotten. De dåliga geologiska förhållanden gör att man troligtvis behöver späta runt dammen för att begränsa risken för skred. Det förekommer områden med förorenade massor i området vilket även innebär en risk för föroringsspridning under anläggningsskedet. Den allmänna platsbristen försvarar även anläggningsarbetet och schaktningen runt dammen.

Vid höga nivåer i sjön går det inte att få ut vattnet med självfall från dammen och det skulle då behövas pumpas vidare till sjön. Detta är inte ett hållbart alternativ då pumpstationer är dyra att anlägga och att drifta, leder till en hög energiförbrukning och har en inbyggd risk med driftstörningar. En dagvattendamm med samma area permanent vattenyta, som den föreslagna reningsanläggningen kräver en volym på cirka 1800 m². Om dammen även ska ha en flödesutjämnande funktion blir arean ännu större.

I antagandeförslaget av programmet har kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen studerats ytterligare. Det alternativ som visat sig mest realistiskt att genomföra är att höja upp Saltsjöbanan för att skapa en planskild bil-, gång- och cykelkoppling under spåret i markplan. Med denna koppling finns möjlighet att skapa ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla köpkvarter samtidigt som Saltsjöbanan kan ligga kvar i befintligt läge. I kommande detaljplanearbeten kommer denna lösning att detaljstuderas ytterligare i samarbete med Trafikförvaltningen.

Ekar behöver utrymme, både för sin krona och sitt rotsystem. För att inte göra intrång i rotsystemet krävs ytterligare utredningar i kommande planeringsskeden. Visar det sig vara skadligt för de största ekarna att området bebyggs krävs att förslaget då justeras utifrån ekarnas fortlevnad. Detta kommer att utreda vidare i en eventuellt kommande detaljplaneprocess för området.

Nacka kommun jobbar för närvarande med att ta fram ett förslag till parkeringspolicy och parkeringsnorm. Det är inte klart ännu vilken p-norm som kommer att gälla på Sicklaön, men i programmet föreslås att parkeringsnormen i huvudsak ska följas när denna är antagen. Kan inte parkeringsnormen i de enskilda fallen uppfyllas föreslås att en separat parkeringsutredning tas fram i samband med kommande detaljplanearbeten.

13. Nacka miljövårdsråd

Handlingarna

Föreningen anser att det förekommer flera felaktigheter och otydligheter i handlingarna. Beskrivningen av hållplatslägen för kollektivtrafiken på sidan 22 i planprogrammet är missvisande. Trafikutredningens alternativa scenarier på framtida trafikflöde är mycket svåra att förstå eftersom man inte gulmarkerat de vägar som i olika scenarier öppnas upp för genomfartstrafik samt mycket svårästa sifferuppgifter om trafikvolym på kartorna.



Delområde A

Föreningen anser inte att berget mellan Finntorp och Alphyddan bör bebyggas. Den gång- och cykelväg som förbinder Svindersviksvägen med Becksjudarvägen norr om berget bör även i fortsättningen vara gång- och cykelväg.

Delområde B

Det är väsentligt att ta ställning till om och hur Planiavägen kan anslutas till Värmdövägen. Om Saltsjöbanan höjs eller sänks är det viktigt att den inte, som i tidigare förslag, får för brant lutning. De instämmer i att det är lämpligt att spara ett par värdefulla äldre villor.

Delområde C

Föreningen anser att det vore olämpligt att bygga om rondellen vid Planiavägen/Gillevägen till en korsning med hänsyn till att den stora mängden trafik utefter Ältavägen måste passera här. Bästa lösningen är enligt föreningen om Gillevägen även i fortsättningen förblir en bussgata utan annan genomfartstrafik. Cykelstråket i områdets östra kant (delvis på Nysätravägen, tangerar Vassvägen) har inte uppmärksammats som sådant i planprogrammet det bör vara kvar.

Sickla stormarknad

Omedelbart väster om aktuellt planområde finns stora ytor som idag enbart används för parkering i Sickla stormarknad. Här vore det lämpligt att bebygga ytorna med bostäder, gärna med affärslokaler i gatuplan medan parkeringen bör avgiftsbeläggas och i första hand ske under jord, i andra hand i parkeringshus. Sickla har utmärkta allmänna kommunikationer med Saltsjöbanan, många busslinjer och relativt snart Tvärbanan samt i en framtid kanske Tunnelbana. Avgiftsbeläggning och en viss minskning av antalet parkeringsplatser i området bör kunna minska de trafikproblem som nu råder. Vidare bör det även prövas om man kan bygga på bostäder ovanför befintliga affärsbyggnader i stormarknadsområdet.

Dagvatten, Vattenkvalitet

Hur fungerar den filterlösning för dagvatten som infördes våren 2011? En reningsanläggning ska helst placeras på land och så nära källan som möjligt. Anläggningen måste dels klara av tyngre föroreningar vilka kan sedimenteras eller filtreras, men också lätta föroreningar som flyter på vattenytan och orsakar skumbildning och oljeskimmer på sjöarna. Dagvatten från norra delen av Planiaområdet kan med fördel ledas till Svindersviken i stället för till de känsliga insjöarna. Föreningen stödjer alla åtgärder som minskar och renar dagvattenutsläppen i Järlasjön och Sicklasjön. En detaljplan med minskade hårdtytor till förmån för vattenabsorberande vegetation skulle reducera dagvattenmängden. Järlasjön är hårt belastad av övergödning. Kväve från biltrafik och fosfor från gamla anläggningar har resulterat i syrebrist och obalans i marin flora och fauna. Sjösystemet är även belastat av miljögiften genom dagvatten från framför allt Sickla och Järla Sjö, men även från andra kringliggande områden inklusive Alphyddan.

Planenhetens kommentarer

Placering av busshållplatsernas läge är justerat på kartan på sidan 22 i programmet i enlighet med Nacka Miljövårdsråds yttrande.



Angående de tester med filterinsatser som gjorts i Sickla: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 12 (Nacka Naturskyddsförening).

En långhålsborrning till Svindersviken skulle costa väldigt mycket att genomföra och kostnaderna för detta skulle vara svåra att försvara när det finns andra alternativ som är mindre kostnadskrävande. På grund av befintliga terrängförhållanden skulle det endast vara möjligt att avleda dagvattnet från Alphyddan/Finntorp inom programområdet. Alltså skulle det ändå krävas renings och fördröjning mot Kyrkviken. Det är heller inte hållbart ut energisynpunkt då en långhålsborrning till Svindersviken skulle innebära att vattnet måste pumpas. Genom att ändra på de naturliga avrinningsriktningarna finns därutöver en stor risk att vattenbalansen i Kyrkviken rubbas och en reningsanläggning behöver byggas i Svindersviken utöver reningsanläggningen i Kyrkviken.

På höjden mellan Finntorp och Alphyddan har bebyggelseförslaget justerats efter samrådet. Några av flerbostadshusen har bytts ut till radhus för att inte upplevas som för höga i området. I programområdets norra del föreslås en länk för biltrafik mellan Alphyddvägen och Becksjudarvägen. Den nya gatan kopplar ihop Alphyddan med Finntorp och bidrar till att skapa ett mer finmaskigt gatunät där trafikflödet kan fördela sig. Den nya gatan ligger i linje med planprogrammets mål att skapa en robust struktur med en känsla av sammanhang och samhörighet mellan Alphyddan och Finntorp. Trafikanalyserna visar att gatan inte kommer att bli attraktiv för genomfartstrafik och endast får måttliga trafikflöden.

I antagandeförslaget av programmet föreslås ingen öppning för allmän genomfartstrafik på Gillevägen.

Angående bebyggelse på Sickla köpkvarters parkering: Marken ägs av en privat fastighetsägare vilka därmed äger rådigheten över platsen. Även om det skulle vara önskvärt att utveckla platsen till något annat så finns inte denna möjlighet förrän fastighetsägaren i fråga själva tar detta initiativ.

Angående att införa avgiftsbelagd parkering på Sicklaön: Det pågår en utredning kring att avgiftsbelägga parkering inom allmän plast på delar av Sicklaön.

14. Nacka Värmdö Hyresgästförening

Nacka-Värmdö Hyresgästförening ser positivt på ökad bostadsbebyggelse i det aktuella Planiaområdet, men beklagar att det i gällande planförutsättningar men tycker att det borde framgå tydligare att det ska vara mer hyresrätter i området då bostadsrätter och villor för närvarande domineras kringliggande områden.

Anser att det bör skapas en bostadsförsörjningsplan för Nacka där hyresrätter borde vara ett väsentligt inslag för att skapa en blandad stad med låg grad av ekonomisk och social segregation. De betonar att kommunen har skyldighet att motverka och förebygga segregation.

Föreningen oroar sig för den kommande trafiksituationen, trängselproblem och flaskhalsar, okänsliga ingrepp i grönstrukturen, och miljöbelastning i form av buller och avgaser, kraftiga miljöstörningar och trafikproblem under byggtiden. Dagvattenflöden, hårdgjorda



ytor och snöröjning skapar fler problem som bör beaktas och förebyggas. En detaljplan med minskade hårdgjorda ytor till förmån för lämplig vegetation kan reducera dagvattenmängden. Järlasjön är hårt belastad av övergödning, kväve från biltrafik och fosfor från gamla anläggningar har resulterat i syrebrist och obalans i marin flora och fauna. Sjösystemet är belastat av miljögifter genom dagvatten från Sickla och Järla Sjö, men även från kringliggande områden inklusive Alphyddan.

Fungerar den filterlösning för dagvatten som infördes våren 2011 tillfredsställande? En reningsanläggning ska helst placeras på land, så nära källan som möjligt. Anläggningen ska klara tyngre föroreningar som kan sedimenteras eller filtreras, och föroreningar som flyter på vattenytan och bidrar till skumbildning och oljeskimmer på sjöarna. Dagvatten från norra delen av Planiaområdet kan ledas till Svindersviken i stället för till de känsliga insjöarna. Föreningen stöder åtgärder som minskar och renar dagvattenutsläppen i Järla- och Sicklasjön.

I och med att Nacka ska byggas ut till en tät och blandad stad ökar betydelsen av goda kommunikationer och en bra infrastruktur, samtidigt som gamla flaskhalsar tenderar att förstärkas. Ett av Nackas större problem vad gäller kommunikationer är att mycket trafik måste passera närsögat kring Henriksdal, särskilt trafiken in mot och ut från Stockholms City, samt den som passerar till och från Saltsjöbaden, Boo och Värmdö. Föreningen är inte helt tillfreds med de kraftiga utbyggnadsplanerna som riskerar skapa ökad genomfartstrafik och ett ökat behov av parkeringsytor.

Området utgör en viktig del av grönstrukturen som i rimlig utsträckning bör bevaras. Samtidigt måste trafikfrågorna lösas. Här finns flaskhalsar och flera konfliktkällor där en genomtänkt avvägning och prioritering förordas.

Stormarknaden Sickla Köpkvarter (vars tillfälliga bygglov permanentats enligt synpunktslämnaren) drar till sig kraftig biltrafik från stora områden. Besöksfrekvensen ligger i topp i Storstockholm. Detta belastar både trafikmiljöer och boendemiljöer i hög grad. Att lösa dessa frågor kräver ett mycket grannlaga förarbete. Exploateringsgraden bör ej bli för hög. Bullerfrågor och vägtrafiklösningar är viktiga.

Genomfartstrafiken i Nacka sker huvudsakligen längs motorvägarna, men den redan nu betydande trafiken på Gamla Värmdövägen och Järlaleden samt Ältavägen och Nackanäsvägen kan - liksom motorvägstrafiken - förväntas öka genom hård exploatering. Även eventuella planer på att öppna Gillevägen för genomfartstrafik skapar farhågor för ytterligare trafikstörningar kring Sickla skola och de nya bostäder som tänkts lokaliseras dit, samt de redan befintliga villorna och flerbostadshus. Detta accentuerar behovet av en god kollektivtrafik, men också behovet av en god lokal infrastruktur. Stora brister finns i försörjning med kollektivtrafik som blir ett resultat av högt bilberoende. En kraftig utbyggnad av kollektivtrafiken, inte bara i form av tunnelbana, utan även ett mer varierat utbud av andra färdmedel är central.

Korsningen Planiavägen/Gillevägen, Nackanäsvägen i delområde C har idag en rondell. Att göra om korsningen enligt föreslaget tycker de är olämpligt. All trafik till och från Ältavägen (väg 260) måste passera denna. Det är bättre om Gillevägen i fortsättningen förblir bussgata utan annan genomfartstrafik. Cykelstråket i områdets östra kant (delvis på



Nysätravägen, kanten av Vassvägen) har inte uppmärksammats, det bör vara kvar. Ett stort lokalt bekymmer utgör trafiken till Sickla Köpkvarter. Omfattande trafik till stormarknaden från andra delar av kringliggande områden skapar stockningar, trängsel och flaskhalsar, samt ökar bullerstörningar, partikelhalter och avgasproblem. Här krävs en omfattande översyn av trafiklederna, och tyvärr utgör i första hand Saltsjöbanan och i andra hand de längre bort liggande motorvägarna barriärer för tvärgående lokal trafik.

Nacka är idag inte stadsmässig, utan utgör ett slags övergångsområde, där ör av bebyggelse kopplats ihop av öst-västliga ledar som till exempel Järlaleden. Detta utgör besvärande problem vid skapandet av en mer tät och blandad stadsbebyggelse och lokaltrafiken störs av detta. Det är tveksamt om en utbyggd tunnelbana i högre grad kommer att kunna lösa de uppkommande trafikproblemen i och med att en kraftig ökning av antalet bostäder avsierats. Vad som i så fall förordas är att en större del av dessa inte förläggs till områden som redan nu besväras av stockningsproblem och flaskhalsar, och då ytterligare kommer att trängas ihop och belastas. Västra Sicklaön är mycket utsatt.

En blandad stad innebär förutom bebyggelse och trafikleder att tillräckliga bostadsnära grönområden bör bevaras och förstärkas. Området kring Kyrkviken, Nacka kyrka, Finntorp, Atlas- och Gillevägen samt villaområdena Trollebo och Nysätra, och sjöarna Sicklasjön och Järlasjön innehåller viktiga rekreativområden. Föreningen instämmer inte i att strandpartiet längs Kyrkviken har begränsat rekreativvärde och anser tvärtom att det har stort rekreativvärde, de bullerstörningar och olägenheter som huvudsakligen beror på biltrafiken har inte samma intensitet över dygnet, även om de kan antas öka vid utbyggnaden av Nacka. Området är flitigt utnyttjat för rekreation och promenader, matning av änder, populärt hos dagisgrupper, utnyttjat av skolbarn, pensionärer och cyklister. Man har även förlagt ett populärt årligt motionslopp hit.

En tät stadsbebyggelse bör i första hand förläggas till äldre industriområden, som exempelvis det som tidigare låg vid Järla Sjö. Andra möjligheter till förtäning finns i Skvaltan och kring Nacka Forum, samt möjliga i vissa villaområden. För Planiaområdets omgivning uppstår frågan om Atlas Copcos gamla industriområde med de omfattande parkeringsytorna kring nuvarande Sickla Köpkvarter. Varför inte omvandla köpkvarteren till riktiga stadskvarter, med blandat boende och mer varierad affärsverksamhet? Här finns mest parkeringsytor. Bebyggelse på tak och parkeringar bör utredas, och parkering företrädesvis ske i parkeringshus eller i parkeringsgarage. Föreningen önskar utvidga diskussionen om Planiaområdet. Väster om området finns stora ytor som används för parkering för Sickla stormarknad som de anser kunde bebyggas med bostäder med affärslokaler i gatuplan. Parkeringen bör beläggas med avgifter och i första hand ske i garage under jord, i andra hand i parkeringshus eller under tillkommande bostäder/affärer. Vidare bör det även prövas om man kan bygga bostäder ovanpå befintliga affärsbyggnader inom stormarknadsområdet.

De instämmer till stora delar i Nacka Miljövårdsråds remissvar. Sickla har allmänna kommunikationer med Saltsjöbanan, flera busslinjer och relativt snart tvärbanan samt framtida tunnelbana. Avgifter och färre parkeringsplatser i området kan minska de trafikproblem som råder om kollektivtrafiken förbättras. Det närmast påtänkta exploateringsområdet närmare Kyrkviken bör i möjligaste mån bevaras.



Likaså bör bebyggelse av bergplatån intill Finntorp begränsas på grund av både bullerstörningar från motorvägen och de avsevärda höjdskillnaderna. Berget utgör också en naturmiljö som har inte oväsentliga värden trots närheten till motorvägen. Föreningen anser inte att berget mellan Finntorp och Alphyddan bör bebyggas med annat än hyresrätter, som det råder stor brist på i Nacka. Även då bör rimliga fria ytor behållas, att exploatera hela berget anser synpunktslämnaren olämpligt. Den gång- och cykelväg som förbinder Svindersviksvägen med Becksjödarvägen norr om berget bör kvarstå som cykelväg för att inte uppmuntra genomfartstrafik och skona obebyggda ytor. De instämmer i att det är lämpligt att spara ett par värdefulla äldre villor i delområde B. Det är viktigt att beakta om Planiavägen kan anslutas till Värmdövägen utan för stora nivåskillnader. Saltsjöbanan kanske kan höjas från Sickla station till Nacka station om den inte får för brant lutning. En sänkning verkar mer problematisk på grund av vattenflöden.

Planenhetens kommentarer

Angående upplåtningsformer så är detta inget som går att styra i program eller detaljplaner.

Angående försöket med filter i dagvattenbrunnarna i Sickla: se svar på kommentar från synpunktslämnare 12 (Nacka Naturskyddsförening).

Angående prognostiserade trafikflöden för området i framtiden: I den trafikutredning som tagits fram i samband med programarbetet har det gjorts trafiksimuleringar för framtida möjliga trafikscenarion för området. Trafikanalysen visar att tillkommande trafikalstring från den nya bebyggelsen är relativt låg och ger endast lokala skillnader i trafikmängden. Kapacitetsmässigt är det inga problem att genomföra planerad exploatering.

Angående föreslagen koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen och Saltsjöbanans roll genom programområdet: se svar på kommentar från synpunktslämnare 12 (Nacka Naturskyddsförening).

Kyrkviken norra strand är i programmet utpekat som ett viktigt rekreationstråk som ska bevaras och förstärkas. Kommunen anser precis som synpunktslämnaren att området närmast Kyrkviken har höga natur- och rekreationsvärde. Därför föreslogs redan i samrådsförslaget att detta område ska förstärkas som rekreationsområdet. En brygganläggning föreslås i viken i syfte att rena dagvattnet som idag rinner till viken, men även i syfte att öka tillgängligheten för allmänheten till viken. Att bryggan placeras en bit ut i vattnet gör att de värdefulla naturvärdesträd som växer utmed viken kan bevaras.

Angående förslaget om att omvandla parkeringen på Sickla köpkvarter till bostadsområde: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 13 (Nacka Miljövårdsråd).

Kommunens mål är att bygga ca 14000 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030. Målen är delvis satta för att öka underlaget till tunnelbanan, som nu beslutat ska gå till Nacka. Planiaområdet är ett av de områden som kommer att få bäst kollektivförbindelser i Nacka efter genomförandet av tunnelbanaprojektet. Det är viktigt att koncentrera bebyggelse kring dessa kollektivlägen för att minska bilberoendet och öka resande med kollektivtrafiken.



Angående att avgiftsbelägga parkeringen på västra Sicklaön: Kommunen utreder för närvarande möjligheten att införa avgiftsbelagd parkering på delar av Sicklaön.

Angående justering av kartan på sidan 22 i programmet så är detta gjort i antagandehandlingen.

Angående föreslagen bebyggelse på området mellan Finntorp och Alphyddan: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 13 (Nacka Miljövårdsråd).

15. Nacka Hembygdsförening

Anser att trafikutredningen endast behandlar området som en isolerad ö och har inte tagit med den ökning som kommer att bli i och med Nacka stad.

Eftersom Sickla köpkvarter endast har infart från ett håll anser de att det är mycket viktigt att det tillkommer en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen för att komma förbi de trafikproblem som är idag och som de tror blir värre i och med nya bostäder som ska byggas. Det behövs en koppling direkt till köpkvarteret från Värmdövägen.

Föreningen föreslår att man prövar att slå samman Nacka och Sickla station för att få en bättre central kollektivtrafikpunkt.

De anser att dagvattenförslaget är dåligt då de tycker att Kyrkvikens vågor ska få slå mot en naturlig strand och ingen bassängkant, vilket också minskar den öppna ytan i sjön. Vill att reningsanläggningen ska ligga på land och att avledning av dagvatten kan ske mot Järlasjön istället.

Planenhetens kommentarer

Trafikutredningen bygger på att alla planerade nya bostäder på västra Sicklaön byggs och är alltså inräknat i den prognos som gjorts för området.

I programmets presenteras en möjlig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, samt en koppling med Simbagatan (in till köpkvarteret). Mer om detta går att läsa om på sidan 48-50 i programmets antagandeversion.

Det finns inga planer på att slå samman Nacka och Sickla station. Den tunnelbana som planeras genom området är tänkt att ha uppgångar åt två håll – en mot Nacka Station och en mot Sickla Station.

Angående föreslagen dagvattenhantering i området: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 18 (Nysätra villaägareförening).

16. Saltsjöbadens Hembygdsförening

Föreningen anser att den trafikutredning som tagits fram är inaktuell då utredningen inte beaktar beslutet från trafikförvaltningen att (SL) har tagit om att upprusta Saltsjöbanan, samt det beslut som anger att man ska förlänga tvärbanan till Sickla station. Föreningen kan inte acceptera att framkomligheten och bekvämligheten försämras på Saltsjöbanan



Planenhetens kommentarer

I programmets antagandeversion presenteras ett möjligt förslag till koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen som inte skulle påverka framkomlighet eller bekvämlighet för Saltsjöbanans resenärer. Mer om detta finns att läsa på sidan 48-49 i programmets antagandeversion.

Följande remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran på förslaget:

- **Boverket**
- **Fortum**
- **TeliaSonera**
- **Vattenfall**

Synpunkter på programmet från fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen

17. Brf Glassbåten

Brf Glassbåten består av fem flerfamiljshus med sammanlagt 67 lägenheter vilka är belägna strax söder om programområdet. Föreningen konstaterar att den trafikutredning som tagits fram i samband med programarbetet finns ett scenario som visar trafikflöden på ca 10 000 fordon ÅDT om Gillevägen skulle öppnas. Idag är det ca 4000. Föreningen tycker att det är anmärkningsvärt att någon trafikmätning ej gjorts utanför Sickla skola.

Föreningen konstaterar att det på delar av sträckan av Gillevägen saknas cykelbana trots att det är en del av det regionala cykelstråket.

De tycker också att kommunen har ett ansvar att belysa barnperspektivet i den fysiska planeringen vilket inte har gjort i detta program.

Förutom skolan och skolgården så kantas Gillevägen av villor och flerbostadshus, och i vägens direkta närhet finns dessutom ett kommunalt friluftsbad. Den trafikökning som beskrivs i de värsta scenarierna skulle medföra att bostäderna i vägens närhet liksom badet och andra parkområden där barn vistas skulle utsättas för väsentligt ökade bullernivåer och väsentligt ökade luftföroreningar. Det är också fler direktutfarter från villor ut på gatan. Därför anser föreningen att Gillevägen ska förbli en lokalgata utan genomfartstrafik.

Föreningen anser att innan planeringen går vidare ska en bullerutredning, luftkvalitetsutredning samt en barnkonsekvensbeskrivning göras.

Brf Glassbåten anser att kommunen i kommande planarbeten ska säkerställa att Gillevägen inte blir genomfartsgata.



Planenhetens kommentarer

Förslaget i programmets antagandeversion bygger på att Gillevägen inte behöver öppnas för allmän genomfartstrafik.

Inom respektive detaljplanearbeten kommer fördjupningar i trafikutredningen att göras. Den utredning som tagits fram visar att om området byggs ut i enlighet med programförslaget kommer trafikalstringen från tillkommande bebyggelse att vara relativt låg och endast ge lokala effekter.

Bullerutredningar kommer att göra inom respektive detaljplaneområden i samband med kommande detaljplanearbeten. För området som ligger i riskzonen för att överskrida miljökvalitetsnormerna för luft ska det i kommande detaljplanearbeten göras luftkvalitetsutredningar.

18. Nysätra Villaägareförening

Föreningen kräver att dagvatten renas och tas om hand på exploaterörens mark och anser att det är mycket riskabelt att förlägga reningen i en sjö istället för i en markförlagd anläggning. De anser att alternativet att låta dagvattnet gå i bergtunnel till Svindersvik bör utredas mer.

Föreningen anser att det är mycket viktigt att kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen kommer till och att detta ska läggas in i kommande detaljplanearbete. Att öppna Gillevägen ser det som en mycket dålig lösning.

Föreningen ser fram emot byggandet av ”Kyrkviksparken” och föreslår att Järlaledens sträckning ändras i samband med detta till att gå utmed Saltsjöbanans spår i väntan på att leden förhoppningsvis kan stängas permanent. Detta anser föreningen skulle innebära en mindre bullrig parkmiljö.

Föreningen anser att det är mycket angeläget att bebyggelsen närmast Nysätra harmoniseras med befintlig villabebyggelse och att föreslagen bebyggelse allra närmast verkligen hålls ned i skala. Föreningen har svårt att se att nuvarande förslag tar hänsyn till detta då det närmast villorna planeras för mindre flerbostadshus i 3 till 4 våningar.

Föreningen vill säkerställa att det inte blir någon genomfart på Vassvägen och önskar att få detta bekräftat. Föreningen ser även fram emot en fortsatt dialog med kommunen.

En komplettering av yttrandet inkom i efterhand med följande frågor/synpunkter som föreningen önskar få svar på:

- Föreningen vill se ett landbaserat alternativ. Det vill säga att renig av dagvattnet sker på land innan det når recipienten.
- Hur effektiv är en sjöförlagd anläggning?
- Behöver dessa anläggningar tömmas på sediment/slam? I så fall hur går det till?
- Enligt miljöbalken är det den som orsakar föroreningarna som också är ansvarig för att rena dagvattnet så nära källan som möjligt? Vilket ekonomiskt ansvar tar Atrium Ljungberg gruppen för den del av föroreningarna som orsakas av köpkvarteret?



- Uppfyller det nuvarande förslaget EUs nya regler om dagvatten det vill säga att förorenat vatten inte får släppas ut i sjöar?

Planenhetens kommentarer

Det är kommunen som är VA-huvudman och som ansvarar för avledning och rening av dagvattnet innan utsläpp i recipient. Kommunen har dock rätt till att ta ut en VA-taxa och kan även ställa krav på rening och fördräjning innan förbindelsepunkt. Utöver detta planeras för fördräjningsåtgärder inom köpkvarteret. Explotörerna inom de kommande detaljplanerna ska vara med och delfinansiera den nya anläggningen, vilket kommer att regleras i avtal. Rening och fördräjning endast på kvartersmark är inte tillräckligt för att uppnå de vattenkvalitetsnormer som eftersträvas.

Sjöns vattenstatus kommer inte att försämras jämfört med idag om man bygger reningsanläggning så som planerat. Statusen i sjön kommer att förbättras eftersom man kommer att rena dagvatten från ett befintligt utlopp. Idag sker en omfattande föroreningstransport till Kyrkviken och genom att sätta in en lämplig åtgärd kan föroreningsspridningen begränsas och uppsamlingen av föroreningar ske på ett kontrollerat sätt istället för att diffus och okontrollerat spridas ut i hela viken och sjön. Om anläggningen byggs kommer denna att omfattas av ett skötselprogram som innebär att föroreningarna tas bort med jämta mellanrum och omhändertas på rätt sätt. Detta är inte möjligt i nuläget då diffus spridning sker och bortförsel av dessa föroreningar skulle innebära muddring av en stor del av viken.

Angående alternativet att långhålsborra och transportera dagvattnet till Svindersviken: En långhålsborrning till Svindersviken skulle för det första kosta väldigt mycket att genomföra och kostnaderna för detta skulle vara svåra att försvara när det finns andra alternativ som är mindre kostnadskrävande. På grund av befintliga terrängförhållanden skulle det endast vara möjligt att avleda dagvattnet från Alphyddan/Finntorp. Alltså skulle det ändå krävas rening och fördräjning mot Kyrkviken. Det är heller inte hållbart ut energisynpunkt då en långhålsborrning till Svindersviken skulle innebära att vattnet måste pumpas. Genom att ändra på de naturliga avrinningsriktningarna finns därutöver en stor risk att vattenbalansen i Kyrkviken rubbas och en reningsanläggning behöver byggas i Svindersviken utöver reningsanläggningen i Kyrkviken.

I antagandeförslaget har en möjlig lösning på koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen tagits fram. Mer om denna går att läsa om på sidan 48 i programhandlingen. Med denna lösnings skulle det vara möjligt att stänga Järlaleden eller bygga om den till lokalgatan.

Även kommunen anser att det är angeläget att ny bebyggelse harmonisera med befintlig bebyggelse. Därav är skala på föreslagen bebyggelse närmast Nysätra lägre än i resterande delar av programområdet. I eventuellt kommande detaljplanearbete kommer hänsynen till träd och natur samt skala/anpassning att vara de viktigaste faktorerna att ta hänsyn till i planering.

Någon genomfart vid Vassvägen är inte aktuellt.



En konsekvensanalys för en landbaserad anläggning har gjorts till antagandehandlingarna av programmet. En dagvattendamm med permanent vattenyta skulle behöva vara lika stor till ytan och ha lika lång uppehållstid som den föreslagna sjöbaserade reningsanläggningen för att kunna reducera lika mycket föroreningar. På grund av de höga grundvattennivåerna i området närmast sjön behöver dammen grundläggas med ett tätstikt av till exempel gummiduk. De höga grundvattennivåerna försvårar anläggandet och kan även begränsa driften av anläggningen eftersom att dammen inte kommer att kunna tömmas på vatten helt då det föreligger risk för bottenupptryckning och grundvatteninträngning. Marken i området består av fyllnadsmassor av varierande kvalitet och marken närmast viken har varit sjöbotten. De dåliga geologiska förhållanden gör att man eventuellt skulle behöva spont runt dammen för att begränsa risken för skred. Det förekommer områden med förurenade massor i området vilket även innebär en risk för föroreningsspridning under anläggningsskedet.

Normala reningseffekter för en dagvattendamm är ca 50 % för totalfosfor, 35 % för totalkväve, 60-80 % för metaller och 40-80 % för den lösta metallfraktionen. Gällande skärmbassänger genomfördes en utvärdering av en sådan anläggning under centralbron i Stockholm under 2010. Denna skärmbassäng tar emot dagvatten från ett 7000 m² stort avrinningsområde som är hårt exploaterat, den har en yta på cirka 185 m² och en uppehållstid på minst 12 timmar.

Provtagningen genomfördes vid sex regntillfällen vid inlopp, utlopp och på tre ställen i anläggningen. De uppmätta halterna flödesviktades och vid en jämförelse av halterna vid inlopp och utlopp erhölls reningseffekter på ca 57 % för totalfosfor, 76 % för totalkväve och 70-90 % för metaller exklusive nickel. Detta är något högre än motsvarande förväntad effekt från en dagvattendamm och tyder på att en skärmbassäng har en god reningseffekt.

Gällande sjön Trehörningen i Huddinge kommun avlägsnades och analyserades sediment från en befintlig skärmbassäng i samband med en upprustning av anläggningen. Där kunde man se att cirka 1000 m³ sediment innehöll 850 kg alifater (olja), 80 kg koppar, 240 kg zink och 1 kg PAH. Sammansättningen i sedimentet från en anläggning beror dock på avrinningsområdets markanvändning.

Sjöförlagda reningsanläggningar behöver driftas och underhållas på samma sätt som andra dagvattenanläggningar eller reningsverk för att upprätthålla en långsiktigt god funktion. Som exempel kan nämnas att all dagvattenbrunnar inom Kyrkvikens avrinningsområde slamsugs två gånger per år.

Eftersom denna anläggning blir en reningsaanläggning för dagvatten så kommer VA-huvudmannen, det vill säga Nacka kommun, att ansvara för drift och skötsel. I samband med projekteringen upprättas alltid drift- och kontrollprogram. Där beskrivs hur ofta anläggningen ska kontrolleras och när man lämpligtvis bör genomföra ett kontrollprogram, samt på vilket sätt detta bör gå till.

Anläggningarna bör tömmas ca vart 8-10 år, men kan bli aktuell mer sällan, beroende på tillväxttakten, anläggningsdjupet och om det finns en ”försedimentering” av grövre partiklar. I sådant fall sköts försedimenteringen oftare och huvudanläggningen kanske vart 20-30 år.



Miljö- och hälsoskydd blir tillsynsmyndighet för denna anläggning, vilket kommer att säkerställa en god funktion på anläggningen. Skötseln sker genom muddring (slamsugning) och omhändertas i en tankbil som sedan fraktar bort sedimentet till en avfallsanläggning. Alternativet är att sedimentet grävs ur för att sedan fraktas bort.

Mycket dagvatten släpps redan idag ut orenat i sjön och det är därför som denna åtgärd föreslås. Dagvattenutredningen visar en rad förslag till lösningar och påvisar samtidigt att det sjöförlagda alternativet är det bästa och mest effektiva. Även om småskaliga gröna lösningar föreslås nära källan samt dagavatten magasin inom bland annat Sickla Köpkvarter, så är detta inte tillräckligt för att uppnå önskad reningseffekt.

Exempelvis släpps mycket dagvatten från Järlaleden och Värmdövägen orenat ut i sjön idag och här finns inte möjligheten att rena vattnet lokalt på grund av befintlig infrastruktur. I framtiden bedöms trafikintensiteterna troligtvis att öka något, vilket skulle medföra att ännu mer föroreningar hamnar i Järlasjön jämfört med idag, om dess spridning inte begränsas genom den föreslagna reningsanläggningen.

19. Brf Trollebo

Brf Trollebo är fastighetsägare till de kulturhistoriskt intressanta radhusen från 1940-talet vid Gillevägens östra ände.

Trafik

Föreningen motsätter sig ett öppnande av Gillevägen och hänvisar till Nacka kommunens översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” där det talas om ett sammanhållet och stadsmässigt trafiknät och där gång- och cykel ska prioriteras och att fler kopplingar för biltrafiken ska skapas för att bryta barriärer med mera. Föreningen anser att ett öppnande att Gillevägen skulle skapa en ny barriär och att gång- och cykel blir sekundära. Föreningen anser att siffrorna i trafikutredningen inte stämmer vad gäller Gillevägen och anser att denna siffra borde vara mycket lägre och att trafiksiffran på Järlaleden är missvisande. Föreningen avser att stycket trafik i samrådsversionen av programmet bör revideras. De anser också att programmet bör vara tydligare med ställningstagandet kring Gillevägens framtid och att detta även avspeglar sig i illustrationerna. Föreningen anser att det i programmet tydligare bör framgå vilka problem som redan i dag finns på Gillevägen under helgerna.

Föreningen anser att konsekvenser utifrån buller måste utredas i detalj vad Gäller Gillevägen samt att det tas fram bättre underlag och förslag på förbättringar för befintlig bebyggelse.

Föreningen anser att något måste göras åt den befintliga trafiksituationen på Järlaleden mellan Gillerondellen och Planiarondellen, att Gillevägen ska hållas stängs för allmän genomfartstrafik, att framkomligheten för bilar bör öka på Järlaleden och att det vore bra att öppna en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen.

Lek och idrott

Föreningen är negativ till att 11-mannafotbollsplanen reduceras till den i programmet föreslagna 7-mannaplanen. De anser att det bör framgå i nulägesbeskrivningen i



programmet att det funnits en 11-mannaplan och att man återställer hela den yta som en gång varit fotbollsplan till en ny 11-mannaplan. Föreningen avser att lekytorna inom programområdet är kraftigt reducerade och att man bör planera för mer ytor för lek och idrott.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Föreningen står bakom programmets intensioner om att det blå och gröna ska lyftas fram och att kulturhistorian blir en del av området. De anser även att gestaltningsprinciperna som anges i programmet ska gälla all tillkommande bebyggelse och att volym och byggnadshöjd på tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse.

Trädinventering

Föreningen anser att hela ekbeståndet inom villasamhället söder om Gillevägen också bör kartläggas av kommunen. Föreningen anser att texten under stycket grönstruktur bör ändras så att det står att alla ekar inom villasamhället söder om programområdet bör inventeras. De anser att friska ekar inom befintlig kulturmiljö bör bevaras samt att den befintliga skyddade parkmarken norr om Gillevägen bör bevaras. De anser även att målet om att bevara gröna lungor är viktigt. De anser att det är fel att föreslå bebyggelse längs Gillevägen inom mark där naturvärdena inte är inventerade.

Dagvatten

Föreningen anser att Järlasjön inte bör användas som reningsanläggning för dagvatten och anser att dagvattnet ska tas omhand och renas i en anläggning på land inom exploaterens mark.

Planenhetens kommentarer

Angående trafiken så kommer Gillevägen i nuläget inte att öppnas för allmän genomfartstrafik. Det finns planer på att bygga om delar av Järlaleden väster om Planiarondellen för att undvika köer mellan södra länken och Sickla köpkvarter. Läs mer om detta på svar på kommentar från synpunktslämnare 35 (boende på Gillevägen).

Att bygga en 11-manna fotbollsplan, en 7-manna fotbollsplan eller ingen fotbollsplan alls i området har vägts mot möjligheten att uppföra nya bostäder. I antagandehandlingen föreslås en 7-manna fotbollsplan. Därutöver föreslås i programmet att bland annat grönområdet norr om Kyrkviken ska byggas om till en stadspark för att där inrymma en allmän lekplats, vilket saknas inom programområdet idag. Nulägesbeskrivningen för befintlig grönstruktur på sidan 23 i programhandlingen har uppdaterats.

Kommunen håller med om att kulturvärden i området är viktiga och att gestaltningsprinciperna på sidan 42-43 i programmet ska gälla all tillkommande bebyggelse. Volymer och byggnadshöjder för tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse. En lägre skala (4 våningar) föreslås närmast Gillevägen för att gradvis trappas upp närmare Järlaleden.

Att inventera hela ekbeståndet inom ramen för detta arbete har inte bedömts relevant. Vad gäller marken närmast norr om Gillevägen: De ekar som inventerats har i stora drag bevarats. Inom Sickla Skolas skolgård står till exempel ett flertal större ekas som pekas ut



som viktiga att spara. Någon bebyggelse föreslås inte där inventering av naturvärdesträd inte är gjord.

Angående dagvatten: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 18 (Nysätra villaägareförening).

20. Bodin Fastigheter (Sicklaön 118:4)

Fastighetsägaren accepterar förslaget med bebyggelse på deras fastighet med föreslagen användning kontor/bostäder/handel.

De anser att föreslaget antal våningar för deras byggnader är något lågt då det tvärs över gatan (på kommunens mark) föreslås högre bebyggelse i upp emot 13 våningar. De föreslår en ny formulering om förslag 5-13 våningar. Ett ökat bostadsantal ger bättre ekonomi för dem och därmed sannolikhet att de vill utveckla området.

Bodin Fastigheter är måna om att de tills vidare vill fortsätta använda tomtens som idag, varpå det är viktigt att programmet på kort sikt inte inskränker på dessa möjligheter.

Bodin Fastigheter vill i samband med ett eventuellt detaljplanearbete föra en oberoende dialog med kommunen och vill inte att stödfunktioner såsom dagis och parkering enbart placeras inom deras tomt bara för att det är så idag (kontor främst idag). De menar att de endast vill bygga stödfunktioner i form av det som behövs för det som bebyggelsen inom deras fastighet genererar. I övrigt ser de mycket positivt på att området utvecklas.

Planenhetens kommentarer

I antagandeförslaget har bebyggelsens höjd på motsatt sida Planiavägen (från Sicklaön 118:4) minskats och håller nu en höjd på föreslagna 6-7 våningar närmast Planiavägen. Motsvarande skala föreslås för Sicklaön 118:4 om fastighetsägarna vill planlägga och bebygga sin fastighet.

Programmet är ett förslag till hur fastigheterna i en framtid skulle kunna utvecklas, men om fastighetsägarna i fråga vill ha kvar fastigheterna som de är idag är detta fastighetsägarens val. Programmet begränsar inte några möjligheter för befintlig markanvändning.

De förskoleplatser som tillkommande bebyggelse genererar ska kunna gå att tillskapa inom den egna fastigheten om fastighetsägaren vill bebygga sin tomt med nya bostäder. I bottenväggen på bostadskvarteren bedöms det möjligt att tillskapa ett antal förskoleavdelningar. Detta kommer att utredas i ett eventuellt kommande detaljplanearbete.

21. Nysätra Fastighets AB

Nysätra fastighet AB är ägare till det så kallade KKV-huset närmast rondellen vid Planiavägen/Järlaleden och området söder där om.



- Önskar att högre exploateringsgrad tillåts i enlighet med Nacka kommunens ambition att bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön fördela placering av lokaler för skola, förskola bredare inom hela Sicklaområdet.
- Tillåta högre byggnadshöjd på norra delen av fastigheten Sicklaön 269:1.
- Högre byggnadshöjd på norra delen till förmån för att byggnadshöjd kan hållas lägre mot söder och främja ljusinsläpp och utsikt.
- Tillåt flexibel användning på fastigheten Sicklaön 269:1. (bostad, kontor, kultur, handel, skola, omsorg)
- För att kunna uppfylla ambitionen att bygga en tät och blandad stad bör byggnaden KKV-huset inte anses bevarandevärd
- Utvärdera om kapacitet för bollspel kan tillhandahållas på annan plats inom Sickla området.

Planenhetens kommentarer

Sedan samrådet har programförslaget på delar arbetats om och kompletterats. Det gäller bland annat området runt Sickla Skola samt den mark som ägs av Nysätra Fastighets AB där antalet föreslagna bostäder har ökat något inom delområde C. Bland annat har KKV-huset ersatts med ny bebyggelse, vilket har möjliggjort en tätare bebyggelsestruktur.

I programmet föreslås användningar för byggnaderna, men det är först under detaljplaneskedet som användningen fastställs. Antagandeförslaget innebär relativt mycket nya bostäder. Principen är att bottenplan i bostadsbyggnaderna ska innehålla bland annat lokaler för skola eller förskola.

Det finns idag få ytor på västra Sicklaön som kan inrymma en bollplan, med hänsyn till den yta som en bollplan upptar. Det behövs områden för lek och rekreation inom Planiaområdet, varför bollplanen ligger kvar i antagandeförslaget. Behovet är stort och ytterligare fler platser för spontanidrott behövs på Sicklaön.

22. Boende på Gillevägen

Är orolig för en kraftigt försämrat boendemiljö med buller, luftföroreningar och en farlig trafiksituation om Gillevägen skulle öppnas. De är även oroliga för att barnens skolmiljö skulle försämras i och med en sådan lösning. De anser att kommunen i detta fall saknar långsiktiga lösningar av trafikproblematiken och ställer sig bakom Trollebo villaägareföreningens skrivelse.

De ser gärna att det byggs bostäder och förtäts så att isolerade öar byggs samman, men att det är viktigt att ta tillvara på de unika värden som finns redan idag. Det bör presenteras ett nytt trafikförslag med korrekta ingångsvärden och visionära påkostade lösningar. Anser att de behövs göras en bullerutredning, miljökonsekvensbeskrivning samt en barnkonsekvensanalys.

Planenhetens kommentarer

I antagandeförslaget av programmet föreslås inte någon öppning av Gillevägen för allmän genomfartstrafik.



Bullerutredning och barnkonsekvensanalyser kommer att tas fram i samband med kommande detaljplanearbeten. Inför alla detaljplanerarbeten tas även en behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning fram för att bedöma om en sådan behövs.

23. Brf Långsjön

Brf Långsjön förvaltar två radhuslängor med 18 bostäder som ligger söder om programområdet.

Föreningen glädjer sig om området förbättras estetiskt, funktionellt och socialt, samt att kulturvärdena bevaras. Föreningens uppfattning är att exploateringen bör bygga på och ta till vara på de värden som över tiden har utvecklats inom området. Föreningen nämner då lugna områden, gröna och blå rekreationsområden, gammal villabebyggelse och kulturhistoriskt intressant bebyggelse från exempelvis Atlas Copcotiden. Exploateringen bör ske varsamt för att bevara och på så vis skapa mervärden. Stötande trafik kan byggas bort, outnyttjade ytor kan användas mer aktivt och industrimark kan bli bostadsmark.

Föreningen anser att detta beaktats i programförslaget förutsatt att Gillevägen inte öppnas samt att bebyggelsen i områdets södra del anpassas till befintlig bebyggelse i skala.

Föreningen anser att trafikutredningar har anmärkningsvärda brister och att trafiken bör planeras utifrån en avvägning mellan framkomlighet för trafikanter och störningen för boende och miljö för boende som bor runt i kring.

Föreningen tror att det använts tvivelaktiga underlag när bedömningar gjorts om Gillevägen och tror inte att siffran 3999 fordon ÅDT stämmer med verkligheten eftersom Gillevägen endast försörjer trafik till och från skolan och för befintlig bebyggelse. En ökning till 10 000 fordon skulle innebära en betydande försämring.

De anser att det är mycket viktigt att belysa konsekvenser utifrån ett barnperspektiv. Effekter av buller, miljöföroreningar och trafiksäkerhet måste belysas enligt synpunktslämnaren, vilket anses saknas. De anser vidare att en öppning av Gillevägen skulle försämra för barnen som går på Sickla skola.

Ökad trafik längs Gillevägen ökar bullernivåerna vilket skulle påverka hela området negativt. De anser att Gillevägen bör ges status som mjuktrafikrum och enbart betraktas som uppsamlingsgata och inte går att jämföra med Järlaleden som är en genomfartsgata.

Föreningen anser vidare att förbindelsen mellan Planiavägen och Värmdövägen bör prioriteras för att lösa befintliga problem som idag finns runt Sickla köpkvarter. Programmet bör vidare beakta tunnelbanans utformning.

Planenhetens kommentarer

En inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse har gjorts inför att programmet var ute samråd. Nästa all den bebyggelse som bedömts bevarandevärd föreslås även i programmet att bevaras.



Skalan på föreslagen bebyggelse inom programområdet är anpassad till skalan på befintlig bebyggelse. Närmast befintlig villabebyggelse är skalan lägre medan ju närmast de större vägarna (Järlaleden, Värmdövägen och delar av Planiavägen) föreslås desto fler våningar (upp till 6-7 våningar).

I antagandeförslaget av programmet föreslås inte någon öppning av Gillevägen för allmän genomfartstrafik.

24. Boende på Nysätravägen

Fastighetsägaren informerar om att det (när befintliga kontor byggdes) skapades en grön barriär och gjordes indrag på bebyggelsens översta plan för att anpassa mot villaområdets skala. Fastighetsägaren informerar även om att det sågades ner äppelträd och anlades en parkeringsplats för några år sedan. I samband med detta ska kommunen då ha beviljat ett bygglov och en detaljplan för detta, vilket gör att de inte har något stort förtroende för att kommunen kommer att se till att grönområdet bevaras i framtiden.

De anser att presentationen i programförslaget inte är särkilt övertygande då de menar att träd är placerade på fel plats och att det markerade grönområdet inbegriper delar av deras tomt.

De anser att om det för gällande bebyggelse var begränsat till tre våningar (som det är idag) så borde inte en eventuell framtida bebyggelse få lov att bli högre, särskilt inte då förslaget i programmet visar bebyggelse ännu närmare villaområdet än befintlig bebyggelse.

De är positiva till att kontorshusen skulle ersättas med bostäder, men trycker på värdet av att grönområdet mellan villorna och tomterna bevaras, iordningställs och skyddas. De anser även att skalan ska anpassas till villaområdets skala.

Planenhetens kommentarer

En översyn av trädens placering på planillustrationerna har gjorts inför antagandet.

Angående skala och anpassning av bebyggelsen närmast Nysätra – se svar på kommentar från synpunktslämnare 18 (Nysätra Villaägareförening).

25. Brf Bergakungens styrelse

Styrelsen är positiv till en upprustning av sitt närområde, men anser att samrådstiden inte varit tillräcklig för att föreningen ska ha kunnat samordna sig med sina medlemmar. De konstaterar i sitt yttrande att området idag är utsatt för buller från Värmdöleden, Värmdövägen och Saltsjöbanan och oron är stor att bullerpåverkan blir större. Med den nya bebyggelse öka bullret då denna genererar ner trafik. Styrelsen är oroliga för påverkan på föreningens garage blir påverkad i och med föreslagen väg intill deras hus. Vägen kommer även att påverka en väl utnyttjad gångväg och trappa till Värmdövägen.

Föreningens styrelse konstaterar att det redan idag råder stor brist på parkeringsplatser i Finntorp. Nya vägar och hus medför en negativ trafikpåverkan när alla ska leta efter en parkeringsplats, vilket i sin tur medför miljö och bullerproblem. Föreningens styrelse är



negativ till om Becksjudarvägen och Svindersviksvägen skulle bindas samman, då de anser att detta skulle öka buller och miljöproblemen i området.

Området mellan Finntorp och Alphyddan som föreslås bebyggas används flitigt som ”vattenhål” enligt styrelsen. Föreningen anser att Nacka kommun bör ta sitt ansvar när det gäller att skapa balans mellan kommersiella krav och människors behov av en grön miljö.

Föreningens styrelse är orolig över att grundvattenbalansen skulle påverkas av sprängning av bergrumsgaraget som föreslås och påpekar att detta måste säkerställas. Föreningen har borrat för bergvärme som inte får påverkas negativt. Föreningen som sitter inne på stora kunskaper om sitt område föreslår att representanter bjuds in till en dialog inför kommande detaljplanearbete.

Planenhetens kommentarer

I programmet ingår ett förslag på bergrumsparkering under det föreslagna nya området mellan Finntorp och Alphyddan. Den bebyggelse som föreslås på platsen kan då angöras via garaget från Värmdövägen. På så vis undviks den mesta av tillfartstrafiken via Finntorp. Troligen går även garaget (om det byggs) att kunna användas som boendeparkering för boende i befintliga området (Finntorp och Alphyddan) då det är konstaterat få parkeringsplatser i området idag. I kommande detaljplanearbete kommer bergrumsparkeringen att fortsatt utredas.

Angående angöring till det nya området mellan Finntorp och Alphyddan: Det finns två olika alternativ att ta sig in till det nya området – antingen norr eller söder om Brf Bergskungens hus. Vilken av de båda tillfartsvägarna (eller båda) kommer att behövas studeras ytterligare i kommande detaljplanearbete.

I programområdets norra del föreslås en länk för biltrafik mellan Alphyddevägen och Becksjudarvägen. Den nya gatan kopplar ihop Alphyddan med Finntorp och bidrar till att skapa ett mer finmaskigt gatunät där trafikflödet kan fördela sig. Den nya gatan ligger i linje med planprogrammets mål att skapa en robust struktur med en känsla av sammanhang och samhörighet mellan Alphyddan och Finntorp. Trafikanalyserna visar att gatan inte kommer att bli attraktiv för genomfartstrafik och endast får måttliga trafikflöden.

Då det föreslagna bebyggelseområdet mellan Finntorp och Alphyddan ligger i ett av Nackas mest centrala läget och i direkt anslutning till kommande tunnelbaneentréer har området bedömts som ett viktigt utvecklingsområde för ny bostadsbebyggelse. Ett område har i antagandeförslaget pekats ut som park/naturområde, mellan ny bebyggelse och befintlig. Området är tänkt att iordningställas som ett allmänt rekreativt område. Längs gångvägen upp från Värmdövägen har natur bevarats, då det här har identifierats ett antal större ekar med bevarandevärde.

Innan byggnation och sprängningar för bergrumsgaraget kan påbörjas krävs omfattande utrednings och projekteringsarbeten. Detta för att säkerställa att exempelvis grundvattennivån inte påverkas.



26. Brf Bergakungens medlemmar

Medlemmarna i föreningen är negativa till föreslagen bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan. Speciellt för att det kommer att få negativ påverkan på deras boendemiljö på grund av borttagandet av grön- och strövområde, buller, utsläpp samt byggandet och öppnandet av fler bil- och genomfartsvägar som kommer att öka trafiken i ett redan trafiktätt område.

Järvisk

Föreningen anser att det finns en järvisk eftersom att Atrium Ljungberg är delaktiga i programarbetet och även äger Sickla köpkvarter (de vill ha så många kunder som möjligt till köpkvarteret). Hur stor del av programplanen för Planiaområdet har Atrium Ljungberg AB bidragit med? Ser Nacka Kommun inte något jävsproblematik eller risker med att Atrium Ljungberg AB är det enda fastighetsbolaget som har bidragit till programmets förstudier och planering?

Trafik, vägar och buller

De föreslagna vägarna kommer att generera ökad trafik, parkeringsproblem och ökade buller och luftföroreningar. De bedömer även att det blir mycket svårt att bygga gator söder om bostadsrättsföreningens byggnad, då det är för smalt för detta och konstaterar att det i illustrationer ser ut som att den föreslagna vägen går igenom deras byggnad. De undrar om området besöks av någon byggnadsingenjör eller lantmätare besökt området och om det gjorts några analyser kring trafikolyckor och risker för skador på Bergakungens fastigheter?

Förslaget tar inte tillräckligt hänsyn till Finntorp som redan idag är väldigt utsatt för buller från Värmdöleden och Värmdövägen – särskilt morgon och kväll. Det har tidigare gjorts försök med bullerplank som gett skiftande resultat. Men ny bebyggelse öka antalet bilar och buller. Föreningen undrar om bullernivåerna idag är inom normerna och på vilket sätt föreslagen bebyggelse påverkar bullernivåerna?

Föreningens medlemmar är negativa till om Becksjudarvägen och Settewallsväg skulle kopplas samman samt om gång- och cykelvägen mellan Finntorp och Alphyddan skulle byggas om till bilväg. De anser att detta skulle bidra till mer trafikbullar, ökad genomfartstrafik och större risk för trafikolyckor.

Gatuutformning och terränganpassning

Det blir även mycket svårt, om inte omöjligt, att bygga en ca 4 meter bred (exklusive säkerhetsmarginaler och eventuellt skyddsräcke) väg upp till bergsområdet söder om bostadsrättsföreningen Bergakungen med tanke på det smala området mellan huset och den sydöstra branten med tanke på terrängen. Detta anser föreningen ger ett oseriöst intryck. Föreningens medlemmar tror att den nya vägen till den föreslagna bebyggelsen skulle behöva två filer och anser att det skulle bli svårt att bygga med tanke på terrängen och det begränsade utrymmet.

Natur, flora och fauna

Miljö, flora och fauna blir stark påverkad av att området mellan Finntorp och Alphyddan bebyggs och anser att det är ett av få grön/naturområden i Sickla och Finntorp. De nämner att enligt Statens Folkhälsoinstitut bör till näbarheten till grön/naturområden vara max 300



meter. Föreningen föreslår att grönområdet bevaras som grönområde och görs mer tillgängligt med ny gångväg, lekpark för barn och rekreationsplatser.

Om Nacka Kommun bebygger bergsområdet kommer flera boende i Finntorp att få längre än 300 meter från bostaden till grönområde och natur. Föreningen undrar varför man vill minska möjligheten för vila och hur de boende i området ska kompenseras för detta. De tycker att det är anmärkningsvärt att pekar på att det finns flera grönområden i närområdet då föreningen inte tycker det samma. Träd längs trottoarerna anser de inte kunna räknas som grönområde. Föreningen anser att det finns flera olika växter och träd samt djurarter som bl.a. fåglar, gnagare, insekter och sniglar och vidare strövar harar, rådjur, rävar med mera.

Parkering sättningar

Utsprängning av parkeringsplatser i bergrummet riskerar att skapa sprickor och sättningar i husen närmast och grundvattnet riskerar att sjunka, vilket skulle skada föreningens bergvärmeanläggning innefattandes 32 st. 210 meter djupa borrhål. Hur kommer nybyggnationen att påverka installationer/kulvertar i berget?

Fastighetsfrågor och utformning

Föreningen menar att det krävs expropriering av Bergakungens mark, vilket de motsätter sig då detta skulle ändra funktionen av föreningens hus samt för att gångvägen är flitigt använd.

De anser att skissen på föreslagen bebyggelse inte ser skalenlig ut och vill att detta görs tydligare. De anser att byggnaderna ser för smala ut och är för utspridda ut i förhållande till terrängen som råder. De anser att det blir svårt att avgöra hur stor del av bergsområdet som kommer att bebyggas och hur mycket grönområde som kommer att bevaras i dessa skisser.

Kostnader

Dessutom måste det uppföras många fastigheter (bostäder) på bergsområdet eftersom byggkostnaden med stor sannolikhet blir mycket hög med tanke på det svårtillgängliga och utsatta läget. Exempelvis måste det sättas upp väldigt mycket belysning och byggas höga och massiva räcken/stängsel på flera ställen runt om uppe på bergsområdets ytterkant för att förhindra att boenden i området (till exempel bilförare, cyklister eller fotgängare) av misstag skulle störra ner för bergskanten.

Planenhetens kommentarer

Atrium Ljungberg äger området söder om Finntorp, på motsatt sida Värmdövägen. Av de föreslagna byggrätterna så motsvarar deras del av byggrätterna ca 30 % av hela Planiaområdet. Kommunen ser inte att det finns någon risk för jäv. Då Stockholm växer och bostadsbristen är stor har Nacka (precis som övriga kommuner i Stockholmsregionen) ett ansvar att planera för nya bostäder oavsett vem som är ägare till marken.

Angående bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan samt gatuutformning: Området ligger mycket strategiskt och central, särskilt efter att tunnelbanan är utbyggd, då en av stationernas entréer är i direkt anslutning till området. I antagandeförslaget har höjden i bebyggelseförslaget på berget sänkts från 5 till 3 våningar. 5 våningar föreslås närmast Värmdöleden för att fungera som bullerskärm för området. Ett område har i antagandeförslaget pekats ut som park/naturområde, mellan ny bebyggelse och befintlig.



Området är tänkt att iordningställas som ett allmänt rekreativt område. Längs gångvägen upp från Värmdövägen har natur bevarats, då det här har identifierats ett antal större ekar med bevarandevärde.

Angående förslaget att koppla samman Alphyddan och Finntorp med en ny bilkoppling: se svar på kommentar från synpunktslämnare 25 (Brf Bergakungens styrelse).

En luftutredning kommer att tas fram i samband med kommande detaljplanearbete.

Innan någon sprängning påbörjas för ett parkeringsgarage kommer detta att föregås av detaljerade utredningar och projekteringar. Området för en eventuell bergrumsparkering kommer inte att inkräkta på privat fastighetsmark, utan hållas inom det som idag är kommunal mark. Därför bör inte föreningens bergvärmeanläggningar påverkas av eventuella sprängningsarbeten. Ett eventuellt bergrum för parkering skulle innehålla stora kostnader, en förutsättning för att detta är möjligt är att området delvis exploateras med nya bostäder.

Illustrationerna i programmet är skalenliga och innehåller flerbostadshus i mindre skala samt ett antal radhus i 2-3 våningar. Hur gatan till området ska utformas kommer att utredas i detalj i kommande detaljplanearbete.

27. Brf Berglandet

Föreningen är positiv till kommunens initiativ till dialog och anser att de bor i ett område som behöver utvecklas. Föreningen ser fram emot att vara med i kommande planprocess.

Buller

Föreningen anser att bullerkartan som presenteras i programmet bör uppdateras för byggnadernas samtliga våningsplan. Med tanke på föreslagen bebyggelse på motsatt sida Värmdövägen borde bullerutredningen ta hänsyn till eventuellt bullerstuds från de nya fasaderna mot föreningens hus. Föreningen anser att programmet borde innehålla åtgärder för att minska bullret även från Värmdöleden.

Luftföroreningar

Föreningen anser att det måste göras luftkvalitetsutredningar och mätningar göras innan man beslutar att flytta trafik från Järlaleden till Värmdövägen.

Trafik, vägar, parkering

Föreningen anser att det i programmet saknas en analys som visar på både positiva och negativa effekter av förslaget till nya väg- och gatukoppling, då de anser att detta saknas.

Föreningen undrar om byggandet av bergrumsparkeringen är avhängigt tunnelbaneplanerna och när man tror att parkeringsgaraget kan stå klart. De undrar även vilka som kommer att få rätt att nyttja garaget? De anser att programmet mer borde beakta den befintliga parkeringssituationen i Finntorp och Alphyddan.



Föreningen undrar även om de kommer att byggas (förutom bergrumsparkeringen) någon gästparkering inom det föreslagna området mellan Finntorp och Alphyddan. Om inte skulle det bli fler som ”slåss” om de få platser som finns idag i området.

Natur och rekreation

Föreningen är kritisk till att 11-mannaplanen vid Sickla skola minskades till en 7-mannaplan och undrar vart barnen i Sickla ska spela boll när det dessutom flyttar in många nya invånare? De anser att man borde planera för mer fritidsanläggningar. Föreningen önskar se en sammanställning av nettoförlusten/vinsten av grönområden efter att programmet genomförs jämfört med idag.

Befintliga lokala centrum

Föreningen anser att ingen hänsyn har tagits i programmet till befintlig bebyggelse eller hur olika lokala centrum kan samverka eller påverkas av den kraftiga utbyggnaden. Programmet borde beakta hur Finntorps befintliga centrum ska kunna utvecklas och leva vidare. De anser att inte bara nya områden ska utsmyckas med konst och fina planeringar, utan att även de befintliga centrumen bör beaktas här. Med ny befolkning är det viktigt att strandpromenaden förbi Nacka Båtklubb byggs.

Planenhetens kommentarer

Detaljerade bullerutredningar kommer att tas fram i samband med kommande detaljplanearbeten inom programområdet. Där kommer bland annat hänsyn tas till bullerstuds.

En luftföroreningsutredning kommer att göras i samband med detaljplanearbetet för bebyggelsen närmast Värmdöleden.

I trafikutredningen (som finns som bilaga till programmet) finns beskrivet både för- och nackdelar för olika trafikscenarion. I kommande detaljplanearbeten kommer detta att utredas vidare.

Parkeringsgaraget är inte avhängigt byggandet av tunnelbanan. Det är inte ännu klart vilka som kommer att kunna nyttja parkeringsgaraget. Delvis är det dock tänkt att det ska kunna försörja parkering för tillkommande bebyggelse. Det har dock inom ramen för programarbetet identifierats att det finns brist på parkering i Alphyddan och i Finntorp. En möjlighet skulle kunna vara att delar av bergrummet kan nyttjas som allmän parkering eller boendeparkering.

En sjumanna bollplan föreslås inom programområdet. En 11-manna bollplan är ytkrävande, varpå en sådan är svårt att få plats med i ett område som är tänkt att bli tät stad. Detta har vägts mot att kunna bygga fler nya bostäder.

28. Brf Bergsmannen

Bostadsrättsförening ligger alldeles öster om delområde A. Föreningen påpekar att Settewalls väg inte nämns trots att det innebär en förändring då gatan blir genomfart till det



planerade området och motsätter sig att gatan klassas som uppsamlingsgata utan att det ska vara en lokalgata då föreningens boende har utgång direkt mot körbanan idag. Att bredda gatan skulle innebära ingrepp i föreningens mark.

Då gatan används som parkering på norra sidan är det viktigt att denna får vara kvar. Föreningen nämner den stora parkeringsbrist som råder i området idag.

Planenhetens kommentarer

Angående parkeringssituationen i området: Det finns idag få parkeringsplatser både inom fastigheterna samt inom allmän plats i Finntorp och Alphyddan idag. Parkeringsbehovet som uppstår i och med tillkommande bebyggelse är tänkt att i huvudsak lösas inom egen fastighet. För den bebyggelse som föreslås på berget mellan Finntorp och Alphyddan föreslås ett parkeringsgarage i berget under, med infart från Värmdövägen. De antal platser som är möjliga att bygga i berget är troligen fler än behovet uppe på höjden. Därför föreslås att delar av parkeringen även ska kunna nyttjas av redan befintliga boende i områdena där det idag råder brist på parkeringsplatser.

29. Brf Bergkanten

Bostadsrättsföreningen Bergkanten har förståelse för att Nacka kommun är under utveckling och att bebyggelsen kommer att förtätas. De ser också positivt på utvecklingen av kollektivtrafiken samt en utveckling och upprustning av vårt närområde.

Föreslagen bebyggelse – utformning och volymer

Föreningen anser att det är av största vikt att föreslagen bebyggelse harmoniseras med befintlig samt att man tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Föreningen tycket att det är fel att bebyggelsen på motsatt sida Värmdövägen planeras ”såsom om det vore en baksida mot Värmdövägen”.

Föreningen anser att det är av allra högsta vikt att utformningen av området B(Atrium Ljungbergs mark) görs med hänsyn till föreningens medlemmar. De anser att eftersom området redan varit bebyggd med bostäder har de inte haft anledning att tro att detta område skulle bebyggas ytterligare. Eftersom att lägenheterna i föreningen är utformade så att ljusinsläpp ska ske från söder och många lägenheter/rum är enkelsidan från detta håll är de oroliga för negativ påverkan i form av skuggning och skymd sikt. Föreningen anser utifrån detta skäl att byggnaderna på motsatt sida Värmdövägen ej bör uppföras högre än i 2-4 våningar. Eftersom markytan söder om järnvägen är kraftigt kuperad är det extra viktigt att byggnadshöjderna hålls nere. Föreningen kräver att det görs noggranna beräkningar och simuleringar på hur byggnadshöjderna på tillkommande bebyggelse förhåller sig jämfört med befintlig och att detta sker i samråd med Brf Bergsmannen. För att hålla en bra tidplan kan det vara lämpligt att de som gör beräkningarna kommer till föreningens hus och studerar solens höjd nu under midvinternaderna.

Föreningen anser inte att förslagen bebyggelse närmast Saltsjöbanan stämmer överrens med intensionerna i programmet om att bebyggelsen ska brytas upp i mindre enheter och hålla en måttlig skala. Dels pekar de på de långa fasadlängorna längs med Saltsjöbanan och dels på förslaget om en högre volym närmast stationen och Planiavägen. De anser de långa längorna stänger ute kontakten med befintlig bebyggelse.



Föreningen föreslår istället att bebyggelsen närmast runt Sickla skola ses över. För de byggnader där det i programförslaget här anges 3-4 våningar anser föreningen bör kunna byggas högre. De föreslår även att parkeringsgaraget närmast Ica Kvantum i Sickla köpkvarter kan ersättas med bostadsbebyggelse kan vara högre än p-huset. Även ett bostadshus på infartsparkeringen föreslås av föreningen med följande motiv: Målet med blandad bebyggelse uppfylla ännu mer och en del av våningsantalen mitt emot Bostadsrättsföreningen byggnad kan flyttas hit. Byggnaden skulle kunna hjälpa till med vattenrenning (till exempel sedumtak) samt att det blir trevligare med ett hus än en parkering. Föreningen föreslår även ett litet torg på denna plats.

Föreningen föreslår även en påbyggnad av det så kallade Planiahuset (KKV-huset) med 1-2 våningar, då detta hus ligger längre ifrån befintlig bebyggelse på Becksjudarvägen och nedanför Alphyddan.

De vill understryka gestaltningsprinciperna i programmet som anger att bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalité och speglar sin samtid samt att fasadlängder och kvarter bryts upp i mindre enheter och håller måttlig skala. Föreningen framhåller Järla sjö som ett gott exempel där de anser att detta uppnås. Föreningen vill att det byggs en gångväg över Värmdövägen mellan Finntorpsberget Atrium Ljungbergs fastigheter och välkomnar en eventuell tunnelbaneuppgång i programområdet.

Buller och luft

Föreningen anser också att det redan i detta skede måste planeras in åtgärder för att motverka buller och försämrat luftkvalité. Föreningen föreslår att bebyggelse på motsatt sida Värmdövägen får en bullerabsorberande fasad i stället för en studsande fasad. Föreningen kräver att det görs en ordentlig mätning och simulering av luftkvaliteten i området.

Parkering

Föreningen menar att det anges i programmet att det finns gott om infartsparkering i området, vilket föreningen inte kan håll med om. Föreningen anser att områdena Finntorp och Alphyddan är eftersatta beträffande infrastruktur och miljö då dessa inte rustats upp de senaste 20-åren. Föreningen menar att delar av området befinner sig i en av Stockholmsområdets värsta bullermattor. Föreningen oroar sig för ökade buller, utsläpp, partikelhalter och ett ökat tryck på parkeringsplatser i området om programförslaget genomförs. Föreningen är dessutom oroliga för ökade trafikproblem om bebyggelsen genomförs på området mellan Finntorp och Alphyddan.

Föreningen föreslår att en bilkoppling öppnas mellan Värmdövägen, Alphyddevägen och infartsparkeringen. Föreningen anser att kommunen borde skapa Workshops tillsammans med bostadsrättsföreningarna i Finntorp och Alphyddan innan något detaljplanearbete påbörjas. Föreningen hänvisar till överklagandet av Slussenplanen (från Atrium Ljungberg) där de anger minskade fastighetsvärden som skäl till överklagan och menar att eftersom Atrium Ljungberg bör vara införstådda med att de bör anpassa exploateringen för att undvika att boende i föreningen lider skada.



Planenhetens kommentarer

Angående utformningen av bostäderna inom område B närmast Saltsjöbanan: Dessa bostäder är utformade för att klara de bullerriktlinjer som länsstyrelsen ställt vid nyproduktion av bostäder i Stockholmsområdet. Detta innebär att minst hälften av boningsrummen ska ha tillgång till en tyst sida samt att bostäderna ska ha tillgång till en tyst gård. Det krävs då en byggnad som skärmar av bebyggelsen för att detta ska vara möjlig, alltså en byggnad som är placerad i linje med bullerkällan. Eftersom Saltsjöbanan kommer att gå relativt nära de nya bostäderna är det svårt att få till en ”framsida” mot denna sida till exempel går det inte att ha entréer och lokaler mot järnvägen när det ligger så nära.

I kommande detaljplanearbete kommer det att göra grundliga utredningar som säkerställer att bullerriktlinjerna kan uppfyllas samt att omkringliggande bebyggelse inte får någon negativ påverkan. Det kommer även att göras studier av volym, placering och utformning i mer detalj. Inom de områden som ligger nära gränsvärdarna för mindre bra luftkvalité kommer det även att göras luftkvalitetsutredningar.

Parkeringshuset som ligger inom Sickla köpkvarter ägs av en privat fastighetsägare. Därför har kommunen inte rådighet kring om denna ska planläggas på nytt. Så länge fastighetsägaren i fråga känner att behovet att ha kvar byggnaden finns kan kommunen inte planlägga för något annat.

Sedan programsamrådet har föreslaget antal bostäder inom området C ökat något. Dock har bedömningen gjorts att de antal våningar som föreslogs i samrådet inte bör överstigas. Ett av skälen till att det möjliggörs för fler bostäder är att det så kallade KKV-huset nu är ersatt med ett nytt bostadskvarter.

Angående risk för ökat tryck på befintliga parkeringsplatser: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 28 (Brf. Bergsmannen).

I programmets antagandeversion anges en plats för möjlig entré till tunnelbanan. Denna är placerad i korsningen Värmdövägen/Alphyddevägen. Ett förslag presenteras även på en upphöjd Saltsjöbana. Detta för att möjliggöra för en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen under spåren. Läs mer om detta i programmet på sidan 48-49.

30. Boende på Settevalls väg

Önskar att det byggs en bro över Värmdövägen mot den befintliga gångvägen vid Becksjudarvägen i samband med att område A byggs. Gärna med konstnärlig utsmyckning och direktkoppling för resenärer med Saltsjöbanan.

Anser att Becksjudarvägen ska förbli som den är och anser att gatan idag är bred nog. Synpunktslämnaren vill att alla tryggt ska kunna gå ut ur sina hem utan att vara oroliga för snabbkörande bilar. Låt Setterwalls väg förbli ”gårdsgata”.

Planenhetens kommentarer

En bro över Värmdövägen har prövats under programsamrådet och utesluts inte inför kommande detaljplaneskede. För Saltsjöbanan föreslås en höjning i läge med Nacka station. Detta för att möjliggöra för att gång-, cykel- och biltrafiken mellan Planiavägen och



Värmdövägen ska kunna kopplas samman. På detta vis ökar tillgängligheten för gångtrafikanter som rör sig i markplan. I kommande detaljplanarbete kommer ytterligare kopplingar att utredas för att säkerställa tillgängligheten till Finntorp och det nya området i anslutning.

Någon förändring av Becksjudarvägen föreslås inte ske.

Synpunkter från privatpersoner, föreningar och verksamheter (ej enligt sändlistan)

31. 86 stycken yttranden (varan 1 protestlista med ca 67 underskrifter) har inkommit med synpunkten att de inte vill att Gillevägen ska öppnas

Synpunktslämnarna har följande argument mot ett öppnande av allmän genomfartstrafik på Gillevägen:

- Den ökade trafikmängden som blir på sträckan, vilket i sin tur skulle innehåra större trafikfara för boende och skolbarn.
- Buller: Mer trafik innehåller högre bullernivåer.
- Luftkvalitet: Med mer trafik kan luftkvaliteten försämras.
- Villorna närmast gatan är inte anpassade att ligga nära en så pass trafikerad gata.

Planenhetens kommentarer

I antagandeförslaget av programmet föreslås inte någon öppning av Gillevägen. Förslaget bygger på att Gillevägen tillsvidare hålls stängd.

32. 19 yttranden från boenden i Finntorp har inkommit som enbart berör bebyggelsen på höjden mellan Finntorp och Alphyddan

Synpunktslämnarna har följande argument mot bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan:

- *Natur*: Idag används platsen av boende och många djurarter har synt till på platsen.
- *Rekreation*: Platsen används av boende för korvgrillning, hundpromenader med mera. Lekplats och mötesplats för boenden. Området används även för picnic.
- *Byggnadshöjd*: Bebyggelsen som föreslås kommer att skymma sikten för vissa samt eftersom bebyggelsen som föreslås ligger högt från början så kommer det att synas för mycket.
- *Buller*: En ny gata innehåller mer trafik i Finntorp vilket vissa tror innehåller en försämringsring. Bullret från Värmdöleden innehåller mycket höga bullernivåer, vilket måste tas hänsyn till i planeringsarbetet.
- *Trafik*: Den nya gatan innehåller fler trafikrörelser i Finntorp.
- *Parkering*: Då det idag uppfattas som problem med parkeringen i Finntorp tror vissa att dessa problem ska bli värre.
- *Ny böhag* i det läge som idag är gång- och cykelväg mellan Finntorp och Alphyddan skulle innehåller mer trafik i områdena och ännu mera buller.



Planenhetens kommentarer

För svar på kommentarerna se svar på kommentarer från synpunktslämnare 25 (Brf. Bergakungens styrelse) och synpunktslämnare 26 (Brf. Bergakungens medlemmar).

33. Boende i Alphyddan

Anser att stopplikten på utfarten från Alphyddevägen till Värmdövägen inte efterlevs idag och anser att det vore att föredra om en upphöjd överfart går att skapa. Synpunktslämnaren anser också att trottoarkanterna bör fasas av så att barn som ska till Maistroskolan kan cykla på trottoaren.

Anser inte att det är lämpligt med en utfart från det föreslagna bergrumsgaraget ut mot cykelbanan på Värmdövägen och anser att det skulle innebära att bilar blir stående över cykelbanan. Anser att det vore bättre att leda ut trafiken från garaget till Alphyddevägen för att anpassa till korsande trafik. Anser dock att det är en nackdel då utfarten kommer nära Maistroskolan.

Anser att det är problem vid busshållplatserna på Värmdövägen där cyklisterna passerar. Med mer bostäder i området skulle det bli ett större problem. Anser att det måste finnas marginaler mellan busshållplatsen och cykelvägen. Synpunktteslämnaren undrar om det är möjligt att leda cykeltrafiken genom bussfilen för att undvika konflikten mellan gående och cyklister som uppstår vid busshållplatserna. Anser att det är viktigt att människor som kliver av bussar kan ledan på sånt vis att de inte kolliderar med cyklisterna och anser att området vid Sickla bro inte fungerar och är för smalt.

Anser att det vore bra för cyklisterna om Gillevägen blir en väg utformad för 30 km/h (utan cykelbana) förutsatt att det inte är några hinder i körbanan. Anser att det är dåligt att det stått en betongsugga mitt på cykelbanan på Gillevägen under en längre tid.

Anser att det är viktigt med en koppling mellan Planaivägen och Värmdövägen, men att detta inte får störa cykeltrafiken och att det är för mycket passager och hinder för cyklister på Värmdövägen idag. Anser att cykelparkeringarna på Nacka Forum är dåliga då det inte finns möjlighet att låsa fast cykel i ramen. Anser även att det är viktigt att cykelställen placeras så att cyklar inte sticker ut i trottoaren.

Påpekar att parkeringssituationen i Alphyddan är ansträngd idag och att datumparkering är onödigt under sommarhalvåret. Anser att det är viktigt att det föreslagna bergrumsgaraget även kan inrymma parkering för boende i Alphyddan. Anser att grönområden i Sickla borde kopplas samman bättre så att det går att ta sig runt i en runda, för att möjliggöra för löparlopp. Menar att det saknas belysning och att gångbanan vid Sicklasjön är att jämföra med en isbana. De önskar även ett trailspår för MTB som utgår ifrån Hammarby Sjöstad. Anser att löftet om en 11-mannaplan bör hållas. Även fotbollsytan i Alphyddan måste bevaras.

Planenhetens kommentarer



Någon planskildhet vid utfarten från Alphyddenvägen mot Värmdövägen är inte aktuellt i detta program. Istället föreslås att båda gatorna byggas om till stadsgator, där ett av syftena är att få ner hastigheten på biltrafiken genom området.

Exakt placering och utformning av det föreslagna parkeringsgaraget och dess utfarter kommer att utredas i kommande detaljplanearbete, likaså utformningen av Värmdövägen genom området som stadsgata.

Gillevägen föreslås även denna att få en ny utformning för att skapa bättre möjligheter för cyklister och gångtrafikanter. Detaljutformning av gatan föreslås ske i samband med kommande detaljplanearbete.

Hur cykelställen i området kommer att se ut bestäms inte i programskedet, men planenheten håller med om att cykelställ bör utformas så att cykeln går att låsa fast.

Angående parkering i Alphyddan och Finnorp och det föreslagna parkeringsgaraget se svar på kommentar från synpunktslämnare 28 (Bfr Bergsmannen).

Att bygga en 11-manna fotbollsplan, en 7-manna fotbollsplan eller ingen fotbollsplan alls i området har vägts mot möjligheten att uppföra nya bostäder. I antagandehandlingen föreslås en 7-manna fotbollsplan.

34. Boende på Atlasvägen

Synpunktslämnaren har till en början ett antal frågor:

- Var ska all dessa nya invånares barn utöva sin idrott, spela fotboll när vi redan nu ligger 6-7 11-manaplaner efter behovet?
- I vilka skolor ska dessa barn få plats?
- Var ska alla dessa nya invånares bilar parkera, det är redan nu knöckfullt i området?
- Vilka bussar ska dessa personer få plats på i rusningstrafik?
- Hur kommer ombyggnationen av Slussen att klara den ökade mängden trafikanter?

Ni kunde inte återbygga den gamla grus-11-manaplanen, som ni hade utlovat, pga en dagvattenbrunn men det går tydligt hur bra som helst att smälta upp byggnader på samma mark! Det tycker jag är ett enormt stort svek mot de barn som redan nu bor i området men ni sviker ju också de barn som ni bygger för.

Synpunktslämnaren undrar om Gillevägen ska öppnas för biltrafik trots att det är en skola där med redan stora lämna- och hämtaproblem för bilar? Ni sväljer ju knappast fler bilar den vägen då den genomfarten ändå måste genom rondellen vid Vittra Skola. Det ända ni kommer att uppnå är att buss 401, 403 & 821 blir ännu mer försenade då dessa ska trängas med ökad biltrafik. Synpunktslämnare anser att elevernas säkerhet äventyras med den ändringen och att skatteintäkter värderas före invånarnas hälsa.

Planenhetens kommentarer

Angående bollplanen inom område C – se svar på kommentar från synpunktslämnare 33 (boende i Alphyddan).



En prognos har gjorts av det framtida behovet av skolor och förskolor i området. Det största behovet (som det redan idag är brist på) är förskoleplatser. Detta lösas i programmet genom att planera och möjliggöra för 24 nya permanenta förskoleavdelningar i området. Detta bedöms tillräckligt för att dels ersätta de avdelningar som idag inrymmes i tillfälliga paviljonger samt dels för att tillgodose behovet som uppstår i och med befolkningsökningen. Även en möjlig utbyggnad av Sickla Skola har utretts i programmet. I anslutning till befintlig byggnad bedöms det möjligt att tillskapa ca 2000 kvm yta för skolverksamhet. Läs mer om detta i programmet under stycket *Service, skola och förskola på sidan 57 i programmet*.

Parkeringen i området lösas i första hand inom egen fastighet. Detta innebär att 0,8 bilplatser per ny bostad ska vara riktmärke för det som vill bygga i området. Därutöver föreslås allmänna längsgående parkeringsplatser i gaturummen (till exempel kantstensparkering) i syfte att fungera som gästparkering för besökande till exempel butiker, restauranger och boende.

Det är SL (Trafikförvaltningen) som ansvarar (i samråd med kommunerna) för att dimensionera kollektivtrafiken efter det ökande behovet. Det bör vara möjligt att öka antalet turer med bussarna i området, vilket också då skulle ge bättre turtäthet för redan boende i området. Därutöver är det nu beslutat att tunnelbanans blå linje ska förlängas från Kungsträdgården till Nacka. Ett av stationslägena ska då ligga i Sickla med en trolig stationsentré inom programområdet.

Någon öppning av allmän genomfartstrafik på Gillevägen är inte aktuell i nuläget.

35. Boende på Gillevägen

Är kritiskt till att öppna Gillevägen för genomfartstrafik och saknar ett resonemang i programmet kring säkerhet, risk, luftkvalitet och miljöaspekter då trafiken på Gillevägen skulle öka markant och vad detta skulle få för konsekvenser för boende och skolorna längs gatan. Synpunktslämnaren vill upplysa om att Järlaleden och Gillevägen har olika karaktärer.

Synpunktslämnaren vill också upplysa om att snöskottningen på gångvägarna längs Gillevägen är i det närmaste obefintligt och skulle trafiken öka ökar riskerna då det inte går att använda gångbanorna vintertid.

Boende vid Sickla alle har idag svårt att lämna sitt område med långa väntetider på upp emot 20 minuter på grund av mycket trafik vid rondellen vid Fredells. Synpunktslämnaren undrar hur detta ska se ut om trafiken ökar mer på Gillevägen och om det finns planer på att installera trafikljus på platsen istället?

Planenhetens kommentarer

Någon öppning av Gillevägen för allmän genomfartstrafik är inte aktuellt därför har inga utredningar avseende buller, luftföroreningar etcetera gjorts avseende denna sträcka. Programmet föreslår en ombyggnad av Gillevägen för att förbättra standarden för cykel- och gångtrafikanter.



Det är beslutat att delar av Trafikverkets sträcka av Järlaleden ska byggas om. Idag är det en problematisk trafiksituation som uppstår med köer mellan Södra länken och Sickla köpkvarter. Utbyggnaden väntas kunna starta någon gång under 2016. Nacka kommun arbetar tillsammans med Trafikverket genom samråd och insyn i framtagandet av en vägplan för att det ska bli en trafiklösning alla kan vara nöjda med. I Trafikverkets förstudie föreslås att Atlas- och Gillerondellerna byggs om till signalreglerade korsningar samt att Järlaleden utvidgas med ett körfält i östgående riktning för att motverka de problem som uppstår idag.

36. Boende i Nysätra

Är positiva till att Sickla köpkvarter och att det byggs nya bostäder i området och anser att det finns plats för fler i Sickla.

Dagvatten

Anser att Siktdjupen i Kyrkviken har försämrats efter att Ljungebrggruppen byggde ut köpkvarteret och anser att det inte funnits någon bra plan för dagvattenhanteringen i samband med denna utbyggnad. De badar inte gärna i sjön då vattenkvaliteten verkar ha blivit sämre. De hoppas att kommunen fattar ett klokt beslut kring reningen för att rädda Järlasjön som är en stor naturtillgång. De tror att avsättning för våtbäddar framför sjön verkar intressant.

Trafik

Upplever att trafiken i området och på Järlaleden har ökat. Synpunktslämnaren har många gånger räknat och uppskattat att ca 7 av 10 bilar tar Järlaleden i stället för att köra Värmdövägen. Redan i dag kan det vara svårt att finna parkeringsplatser. Något som leder till en långsam ström av bilar inom området. De känner en fara med att trafiken kommer att öka i och med den nya bebyggelsen trots smalare gator och lägre hastigheter. De anser att de finaste vi har i Nacka är området runt Järlasjön men att nöjet förtas av den trafikerade Järlaleden. Synpunktslämnaden tror inte att ett torg längs med leden är en god idé. Synpunktslämnaren föreslår att Järlaledens nuvarande sträckning tas bort så att bebyggelse kan sträcka sig ända med till sjön med gångvägar och våtbäddar framför den nya brygganläggningen. Leder till bättre boendemiljö och lekplatser för barnen. Om vägen måste vara kvar föreslår de att titta på möjligheten att leda denna längs med Saltsjöbanan i stället och mynna ut vid korsningen vid Simbavägen. Cykelvägen som kommer från Järla sjö kan fortsätta rakt fram.

Synpunktslämnaren förutsätter att Planiavägen måste kopplas ihop med Värmdövägen förr eller senare. Kanske kan detta lösa sig tidigt genom att byte från Saltsjöbanan kan ske på stationen vid Järla sjö när tvärbanan kommer igång och med ytterligare förbättringar när T-banan ansluter.

Det vore synd om man i detta läge satsar fel och har kvar biltrafiken längs med sjön i stället för att bygga en god boendemiljö de nya innevånarna och för alla oss andra. Det ger också helt andra möjligheter att stärka helhetsmiljöer i en sammanhängande grönstruktur som ni förordar i broschyrén. Ni måste vara medvetna om att alla de många nya familjer som flyttar in längs Värmdöleden med all säkerhet kommer att ta bilen till köpcentrat vid stor upphandling vilket ofta sker på helger och som kommer att leda från kaos till infarkt.



Planenhetens kommentarer

För mer info om föreslagna dagvattenlösningar – se kommentarer till synpunktsslämnare 16 (Nysätra villaägareförening).

I programmet presenteras en lösning med en upphöjd Saltsjöbana genom området, för att möjliggöra för en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Men denna koppling visar trafiksimeringar att bör vara möjligt att bygga om Järlaleden till lokalgata eller helt stänga den. Med en ny karaktär på Järlaleden borde det föreslagna torget i anslutning till gatan bli ett positivt tillskott inom allmän platsmark.

37. Boende i Nacka

Anser att det är dåligt med de öppna hus som ordnades och anser att sammankomster borde ordnas i ordenliga samlingssalar till exempel i Nacka Gymnasium, där planhandläggare eller annan kunnat lämna en redovisning av projektet. Därefter borde utrymme för frågor och synpunkter funnits. Synpunktsslämnaren bedömer sig själv ha hyfsade kunskaper kring området samhällsplanering och vet hur viktigt det är med ordentliga möten.

Planenhetens kommentarer

Formatet öppet hus har valts då vi tror (baserat på de kunskaper som vi som är eller varit involverade i liknande projekt har) att fler personer får möjlighet att komma till tals på ett öppet hus till skillnad från på samrådsmöten. Alla som har synpunkter eller idéer kring ett förslag är inte bekväma med att prata inför större folksamlingar. Ett samtal direkt med handläggarna bedömer vi ofta ger mer i kunskapsutbyte. Vi som jobbar med projektet har dessutom funnits och finns tillgängliga per telefon för ytterligare frågor och synpunkter för de som kommit på fler idéer/synpunkter efterhand.

38. Förälder till barn på Leklabbets förskola

Synpunktsslämnaren är orolig över hur byggnationerna i området kommer att drabba deras barn, då det inte är hållbart att ha en förskolegård så nära en byggarbetsplats. Anser att det är viktigt att kommunen hittar en annan lokal till förskolan Leklabbet i nära anslutning till området. Det anser att det inte är något bra alternativ att slå ihop förskolan med någon av de andra större förskolorna i området.

Planenhetens kommentarer

Vad gäller lokalen för leklabbets förskola så ägs denna av Atrium Ljungberg. Kommunen och Atrium Ljungberg jobbar tillsammans med att hitta ersättningslokaler till Leklabbets förskola.

39. Boende på Långsjövägen

Anser att det är primärt att Planiavägen kopplas samman med Värmdövägen med en planskildhet och en underjordisk rondell under Värmdövägen.



Trafik

I tillfartsvägen från Södra länken till Sickla köpkvarter från Atlasrondellen till Planiarondellen råder sedan i början av 2000 talet trafikkaos enligt synpunktslämnaren. För trafikanter som tvingas passera Gillerondellen öster ifrån och som ska vidare mot Stockholm, Sickla Strand, med mera är det praktiskt taget omöjligt att ta sig fram från torsdag eftermiddag till söndag kväll mellan Planiarondellen och Gillerondellen. För cirka fyra år sedan kallade Nacka Kommun och Vägverket till ett informationsmöte angående trafikkaoset, presenterade kommande åtgärder samlade in synpunkter från deltagarna med namn och e-postadress. Vad har hänt?

Villaägarna i Nysätra och Trollebo, Bostadsrättsföreningarna Trollebo, Långsjön, Sickla sjö, Tallbacken och Sickla Skola med flera har under en tioårsperiod kämpat för en trafiksäker miljö genom att minska trafiken på Gillevägen. Vägen är en skolväg som saknar gångbana på vissa delar är smal och kurvig, (bussar kan inte mötas på vissa sträckor), har redan nu bärighetsskador och ingen dagvattenavrinning. Gillevägen före Nackanäsvägen är anlagd som en grusväg på 1910-talet har senare försetts med nytt ytskikt. 1910 fanns i stort sett bara hästtransporter, dagens vägkropp håller 1910-års standard som förorsakat sättningsskador på intilliggande bebyggelse. Att öppna vägen för genomfartstrafik kommer bara att förvärra trafikkaoset vid Marcusrondellen. Synpunktslämnaren föreslå att stryka förslaget om att öppna Gillevägen.

Hållbara gång- och cykelvägar

Synpunktslämnaren upplyser om att det för äldre och handikappade är det vid många tillfällen olämpligt att cykla och att det vintern 2012-1013 var mycket bristfällig snöröjning på Gillevägen med exempelvis höga snövallar framförallt vid övergångsställena.

Hållbara dagvattenlösningar saknas

Mängder dagvatten rinner i dag ut orenat ut från Sickla köpcentrum till Järla/Sicklasjön. AL-gruppen fråntar sig allt ansvar för rening av dagvattnet, menar att det är en kommunal angelägenhet. Fiskbeståndet av rovfisk gädda, gös och abborre har helt försvunnit från Järla/Sicklasjöarna sedan kommunen lät allt dagvatten gå ut i sjösystemet, varför?

Den reningsanläggning som detaljplan visar, är ett häpnadsväckande experiment som tidigare förkastat men nu återkommer. Hur har kommunen tänkt övervaka/kontrollera en sådan anläggning? Hur tar man bort sediment? Hur kan kommunen föreslå bryggor efter Kyrkvikens norra strand, det är Nackas vackraste vy som kommer att gå förlorad för all framtid? Varför gäller inte strandskyddet? Varför inte bygga en markbunden reningsanläggning som går att kontrollera och sköta?

Av progammet framgår problem med dagvattenavrinningen vid Planiarondellen. Men varför har kommunen höjt vattennivån i Järla/Sicklasjön 5-6 cm i samband med ombyggnaden av Sickla sluss? Detta har ställt till med en hel del för fastighetsägare som fått skaffa vattenpumpar och inte minst för kommunen vid låglänta ytor (till exempel strandängarna vid Sickla Strand).

Planenhetens kommentarer

Angående ny koppling mellan Planiavägen och Vrämdövägen – se svar på kommentar från synpunktslämnare 3 (Trafikförvaltningen).



Angående ombyggnad av rondellerna på Järlaleden – se svar på kommentar från synpunktslämnare 35 (boende på Gillevägen).

Någon öppning av Gillevägen är inte aktuellt i nuläget därfor har inga utredningar avseende buller, luftföroreningar etcetera gjorts för denna sträcka. Programmet föreslår en ombyggnad av Gillevägen för att förbättra standarden för cykel- och gångtrafikanter.

Angående föreslagen dagvattenhantering samt skötsel med mera av reningsanläggningen/strandpromenaden i Kyrkviken- se svar på kommentar från synpunktslämnare 18 (Nysätra Villaägareförening).

Anledningen till att en brygganläggning föreslås i Kyrkviken är primärt för att förbättra vattenkvalitén i Kyrkviken, som idag inte når upp till de nationella miljökvalitetsmål som finns uppsatta. Mer om detta finns att läsa om i dagvattenutredningen som biläggs programhandlingen. Dessutom tillgängliggörs den vackra miljön i och runt Kyrkviken för flera och blir förhoppningsvis ett viktigt rekreativstråk för allmänheten. Idag råder strandskydd på platsen. I samband med kommande detaljplanearbete för nya bostäder i område B (norr om Kyrkviken) avses strandskyddet upphåvas.

Kommunen har undersökt om det skett någon höjning av vattennivå i Järlasjön efter ombyggnaden av Sickla sluss, men hittar inga belägg för detta. I ett beslut från länsstyrelsen i september 2010 hänvisas till en dom från 1978, varpå där anges att vattenståndet inte får överstiga + 5,12, att medelvattenståndet högst får vara +5,01 samt att vattennivån lägst får vara +4,91. Det finns dokumentation om nivåerna i Sicklasjön från 2004-2006 där högsta nivå under denna period var +5,0.

Kommunen vill informera om att pågående planeringsarbete är i programfasen – det vill säga att något detaljplanearbete ej ännu har påbörjats ännu.

40. Synpunktslämnare som ej angivit bostadsort

Anser att det är fantastiskt att det byggs, men att det pratas mer om att bevara grönområden än om att bygga stad. Det är stad och stadsparker som Stockholm behöver och inte mer förort. Bygg en tät rutnätsstad med lokaler i bottenvägen och lägg in ett par stadsparkar och torg som samlingspunkter.

Planenhetens kommentarer

Sedan programmet var på samråd har förslaget omrörts för att se möjligheten att öka exploateringen i programområdet.

41. Boende på Turbinvägen

Anser att det är bra att man tar ett helhetsgrepp om flera angränsande områden på samma gång så som man gör med det nu föreslagna detaljplaneprogrammet. Uppmanar till att samla in synpunkter som inkommit via Visionsverkstaden i detta samråd eftersom det delvis är samma område som berörs. Synpunktslämnaren är i grunden positiv till att utveckla platsen till en sammanhängande stadsdel och bereda plats för fler bostäder, kontor och



butiker. Anser att målsättningen att låts västra Sicklaön bli stad är bra, men tycker inte att presentationen i programmet helt lever upp till detta. Önskar ett mer effektivt markutnyttjande.

Anser att Sickla har mycket bra förutsättningar att bli en levande plats. Det som måste tillkomma är fler boende, mer verksamheter och bättre parker och allmänna ytor. En hög exploateringsfaktor är nödvändig om Sickla ska bli en del av innerstaden.

Synpunktslämnaren anser att det är viktigt att undvika ytor som inte används och bygga slutna kvarter (med hänsyn till effektivt markutnyttjande, buller, samt bra gårdsmiljöer).

Synpunktslämnaren anser att det är viktigt att bygga så att det går att bygga vidare på den struktur som planeras. Till exempel gavlar i öppna kvarter borde byggas som brandväggar utan fönster där en ny byggnad senare kan ansluta. Anser även att det är viktigt med hög exploatering så att underlaget för handeln ökar samt utbudet av aktiviteter och upplevelser. Anser att det är viktigt att bygga verksamheter i bottenplan på bostadshusen och att stadskvaliteter tas tillvara för att undvika mer förort.

Delområde A – Norra delen mellan Alphyddan och Finntorp

Är positiv till bebyggelse utmed Värmdövägen och föreslaget torg i anslutning till gatan. Anser att det är bra med slutna kvarter på detta ställe. Anser att området där det nyligen byggts en villa borde användas till att bygga flerbostadshus på vilket kunde hjälpa till att överbrygga höjdskillnader upp mot berget. Kommunen borde därför undersöka om den nuvarande markägaren är intresserad av att bygga ett större hus på platsen eller sälja. Anser att det är viktigt att samordna lokaltrafiken vid Nacka station. Bussar, tunnelbana och Saltsjöbana borde ligga närmare varandra.

Tycker att det är intressant med föreslagen bergrumsparkering, men tror inte att det är genomförbart på grund av stora kostnader. Synpunktslämnaren föreslår istället att man höjer upp Värmdövägen och däckar över Saltsjöbanan för att frigöra mark och skapa parkering under vägen. Anser att det är viktigt att koppla samman programområdet med områdena runt omkring och anser att detta inte gjorts i programmet. Till exempel är Saltsjöbanan i samrådsförslaget fortfarande en barriär. Det krävs med än en koppling för att överbrygga barriäreffekterna.

Anser att föreslagen bebyggelse mellan Finntorp och Alphyddan bör koppla samman de två områdena bättre, främst för människor som går. Synpunktslämnaren anser att det borde gå att skapa fler kopplingar än de som presenterades i samrådsförslaget. Synpunktslämnaren önskar ett förslag där det visuellt är lättare att se var man ska gå för att hitta till områdena från Nacka station. Anser att föreslagen bebyggelse på bergknallen inte är stadsmässig och marken ej fullt utnyttjad.

Anser att det är viktigt att hålla bebyggelsen samlad och tycker att det borde gå att bygga två slutna kvarter i stället uppe på höjden. Därutöver lämna plats åt en grönkil som i ett senare skede kan bebyggas. Tycker att man borde undersöka sopsug i programområdet för att exempelvis undvika tung trafik i området. Synpunktslämnaren anser att de grönområden som byggs ska vara kvalitativa och att Nacka redan har mycket skogsmark på andra ställen som bättre lämpar sig att bevaras. Anser att det är viktigare med mänskliga samband. Förespråkar gröna tak.



Delområde B

Även här anser synpunktsslämnaren att det är bra med kvartersstruktur. Anser att det är viktigt att planera bebyggelse för i fall Saltsjöbanan läggs ner eller i tunnel och att kvarteren bör kunna bli mer slutna än i samrådsförslaget.

Förslaget innehåller ett attraktivt torg vid Kyrkviken som är ett positivt tillskott till området men att det vore bra med en kontorsbyggnad i anslutning till torget för att ge liv och rörelse vid fler tidpunkter på dygnet. Anser att det inte bara ska vara lokaler i bottenvägen längs Planiavägen utan också längs delar av Järlaleden och Sjötorpsvägen. Bedömer att det borde gå att skapa en allmän plats även vid "Stinsvillan". Synpunktsslämnaren föreslår även att dagvatten kan ledas genom område B och i det som är tänkt som grönstråk.

Anser att förslaget med bebyggelse längs Planiavägen är bra och att det även här är viktigt med entréer mot gatan och lokaler i bottenvägen. Promenadstråket på bryggor i kyrkviken tillför mycket till platsen, och är en oerhört bra lösning på dagvattenproblemen.

Synpunktsslämnaren hoppas att Järlaleden går att stänga i framtiden för att kunna förlänga parken ner till vattnet. Anser att Atlashuset borde rivas för bättre markutnyttjande.

Delområde C – Området runt Sickla Skola samt mötet med Kyrkviken

Ser att området har goda förutsättningar till stadsbebyggelse och önskar en ännu tydligare kvartersstruktur. Föreslår att parkeringen under "Magasinet" i Sickla köpkvarter borde omvandlas till butikslokaler och anser att programmet borde tillåta kontorsbebyggelse på fler platser i området.

Anser att fotbollsplanen mellan KKV-huset och Sickla Sporthall är ett bra tillskott men kan placeras bättre genom att rotera planen så att mer bebyggelse får plats. Även om man inte vill planera någon byggnad just nu är det bra om den sammanhängande markytan sparas för att eventuellt bebyggas senare.

Övrigt

Synpunktsslämnaren konstaterar att höjdskillnaderna i området är en stor utmaning som måste övervinnas om det ska bli stad i området. Därför föreslås synpunktsslämnaren en överdäckning av Värmdövägen genom programområdet till samma höjd som "Stinsvillan" i område B. Genom att Saltsjöbanan läggs i tunnel försvinner dess barriäreffekt i området. Under marken kan förutom saltsjöbanan också parkeringar anläggas, genom fler underjordiska parkeringsplatser. Med en överdäckning skulle det vara möjligt att ge Värmdövägen karaktären av stadsgata på en längre sträcka. Föreslår en bro som en ny förbindelse över Värmdövägen mellan Finntorp och område B. Bron kan vara både byggd som en gång- och cykelbro, men även för att tillåta biltrafik.

Föreslår även en höjning av Planiavägen norr om Järlaleden mellan parkeringsgaraget vid Sickla Station och "Magasinet". Då skulle nivån för den stora parkeringen i Sickla köpkvarter bli den nya marknivån och backen som idag finns vid parkeringsgaraget flyttar närmare Järlaleden. Den högre nivån längs Planiavägen kan tonas ner mot dagens marknivå med en jämn slutning mot sjön. Även här kan parkering förläggas under marken, och man behöver inte gräva under Järlasjöns vattennivå för att anlägga källare i husen vilket man i dagsläget måste göra.



Anser att Nacka Kommun borde ta över ansvaret för huvudvägarna genom området från Trafikverket för att undvika intressekonflikter mellan stadsbebyggelse och framkomlighet. Synpunktslämnaren tycker att parkering borde samutnyttjas mer i området så att parkeringen nyttjas under större del av dygnet samt att p-talet sänks under 0,8.

Planenhetens kommentarer

Närmare 5000 nackabor har varit med och bidragit med sin syn på hur Nacka ska bygga stad. Dessa synpunkter ligger till grund för den vision som tagits fram för Nacka Stad. Visionen finns det mer att läsa om på Nacka kommunens hemsida. Visionen ska ligga till grund för de program och detaljplaner som färdigställs på västra Sicklaön.

Angående en önskan om högre exploatering från synpunktslämnaren så har förslaget justerats något sedan samrådet och förslaget möjliggör nu för ett något högre exploateringstal.

En avvägning har gjort mellan att bevara befintliga markhöjder och att bygga kvartersstruktur. På vissa ställen inom programområdet (exempelvis på höjden mellan Finntorp och Alphyddan) har det bedömts mer lämpligt att anpassa bebyggelsen till befintliga natur- och terrängförhållanden. Inom delområdet B föreslås en uppbruten kvartersstruktur för att skapa stadsmässiga kvaliteter, men samtidigt anpassa bebyggelsen till de relativt stora höjdskillnaderna.

Den relativt nya villan i anslutning till Alphyddevägen är privatägd. Att riva eller bevara denna villa är helt upp till den enskilde fastighetsägaren av besluta.

En utredning har gjorts kring möjligheten att däcka över Saltsjöbanan på en sträcka genom programområdet. Det har visat sig svårt att få ut höjdskillnaderna som uppstår på ett stadsmässigt sätt. Projektet skulle dessutom bli beroende av många fler aktörer och innebära betydligt större osäkerhetsfaktorer och ta betydligt längre tid. Därför har denna möjlighet avfärdats under programarbetets gång. Möjligheten till bergrumsgarage kvarstår dock i syfte att tillgodose parkering för tillkommande bebyggelse uppe på höjden mellan Finntorp och Alphyddan, men förhoppningsvis även i syfte att tillgodose parkering för redan boende i de båda befintliga bostadsområdena.

Några grönområden eller parker har inte tagits bort sedan samrådsskedet av programmet, då de som föreslås bedöms behövas i området.

Det föreslås lokaler i bottenplan på flerbostadshusen längs Planiavägen, Värmdövägen och delar av Järlaleden, i kommande detaljplanearbete kommer dock detta att studeras ytterligare.

Altashuset bedöms kunna bli en tillgång till området. Järlaleden föreslås tas bort eller byggas om till stadsgata/shared space efter det att kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen är färdig.

Angående mer kvartersstruktur och mer bebyggelse inom område C: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 21 (Nysätra Fastigheter AB).



Angående bollplanen i området: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 21 (Nysätra Fastighets AB).

Magasinet inom Sickla köpkvarter ägs av ett privat fastighetsbolag. Därför ligger det inte i kommunens rådighet att bestämma över förändringar i denna byggnad (så länge fastighetsägaren i fråga inte själv tar initiativ till en förändring).

Istället för en bro mellan området mellan Finntorp och Alphyddan och område B föreslås i programmet en ny gång-, cykel- och bilkoppling mellan Planiavägen och Värmdövägen under Saltsjöbanan. Detta göra möjligt genom att Saltsjöbanan föreslås höjas upp på bro. Läs mer om detta på sidan 48-49 i programmets antagandehandling.

Det finns idag inga planer på att ta över trafikverkets sträckor av Planiavägen och Järlaleden genom programområdet.

Angående parkeringstal: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 12 (Nacka naturskyddsförening).

42. Boende på Atlasvägen

Är i det stora hela nöjd med programförslaget. Tycker att det är bra att stänga eller minska körbanan/hastigheten på Järlaleden. Undrar dock vart den tunga trafiken ska gå då detta inte framgår av programmet.

Anser att det är dåligt att öppna Gillevägen då gatan är smal, krokig och har dålig sikt och har hastighetsbegränsningen 30 km/h pga. skolan. Gatan passerar genom ett villaområde. Intensiv tung genomfartstrafik med krav på högre hastighet skulle utgöra en livsfarlig barriär. Det skulle bli farligt och hälsovådligt på grund av buller och luftföroreningar. Allra värst är livsfaran för alla skolbarn. Liv, hälsa, trivsel och ekonomi står på spel för de som färdas på gatan. Vi kan inte ta emot fler bilar nu då ingen vill bo i en förgiftad, bullrigt och farligt trafikinferno.

Föreslår att kollektivtrafiken får en snabb och omfattande utbyggnad med tystgående bussar till dess att tunnelbanan är på plats och att Saltsjöbanans kapacitet höjs. Ingen ska behöva ta bilen. Förstör inte den goda boendemiljö som finns idag och förflytta och förvärra inte trafikproblemen utan lös dem.

Planenhetens kommentarer

För att det ska vara möjligt att stänga av eller minska framkomligheten för motorfordon på Järlaleden är en förutsättning att det går att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. I antagandehandlingen presenteras ett möjligt sätt att tillskapa denna koppling vilket går att läsa mer om på sidan 48-49 i programmets.

Programmets antagandehandling bygger på att Gillevägen inte öppnas.

Trafikförvaltningen ansvarar för utbyggnaden av kollektivtrafiken, i samråd med kommunen.



43. Boende på Långsjövägen

Anser att de föreslagna förändringarna innehåller kraftiga försämringar för synpunktslämnaren. Det är redan idag stor brist på barnomsorg, vilket har lösats med tillfälliga paviljonger och undrar hur detta ska lösas med denna kraftiga inflyttning som föreslås? Anser att förtätning behöver ske på ett sätt som värnar befintliga boende mer.

Gillvägen och trafik

En öppning av Gillevägen skulle innehålla kraftigt försämrad luft, ökat buller samt markanta säkerhetsrisker för barn och vuxna som ska till och från skolan. Menar att barnen på skolan skulle få sämre luftkvalité och bli utsatta för buller vilket inte har belysts i programmet. Öppning av Gillevägen skulle innehålla stor trafikfara för bilister, cyklister och fotgängare då flera boende har sina utfarter längs med gatan och flera mindre gator leder ut på Gillevägen. Om det blir en genomfartsgata tror synpunktslämnaren att det blir mer eller mindre omöjligt för bilister och cyklister att komma ut på Gillevägen under rusningstrafik. Detta kommer att leda till incidenter och en otrygg miljö för fotgängare. Tror även att högerregeln kommer att åsidosättas. Barnens säkerhet och välmående måste prioriteras. Trafikfaror, buller, luft. Äldre fastigheter som inte är konstruerade för att filtrera föroreningar blir mest utsatta till skillnad från flerbostadshus där bostäderna ligger på ett högre plan.

Exploatering och störningar under byggtid

Föreslås att hela arbetet görs om genom att uppförandet av nya bostäder sker på ett sätt som värnar om den befintliga miljön. En kraftig exploatering kommer att förvärra trafiksituationen och pendlingen mot Slussen kraftigt. Eftersom Slussen kommer att vara en flaskhals under flera år blir en förtätning en försämring för kommuninnehavarna i Nacka och Värmdö. Till detta vill synpunktslämnaren lägga till att Nacka tappar arbetsplatser. Det blir störande för befintliga boende som tvingas bo i en byggarbetssplats under många år, vilket kommer att få konsekvenser på hälsan och välmående avseende buller och skadliga utsläpp från byggarbetssplatsen.

- Atrium Ljungbergs roll bör minska till förmån för kommunens invånare.
- Föreslagen expansion ska planeras och genomföras på ett sätt som värnar om miljön och befintliga invånare.
- Barnens perspektiv ska sättas i första rummet

Kommunal service

Fysisk och social infrastruktur till exempel hälso- och sjukvård, skola, barnomsorg måste finnas på plats innan man föreslår någon förtätning.

Natur och grönområden

Synpunktslämnaren menar att Stockholm är bättre på att bevara grönområden, befintliga rekreationsområden och unik bebyggelse. Tror inte att motsvarande områden skulle kunna exponeras för ny bebyggelse på detta sätt i Stockholm och hänvisar till exempel som Tantolunden, Långholmen, Diplomatstaden och Djurgården. Anser att det är märkligt att Nacka inte värnar om sina grönområden på samma sätt.



Planenhetens kommentarer

I Nacka görs regelbundna prognoser över framtida behov av skola, förskola och annan kommunal service. Inom denna del av västra Sicklaön bedöms att det främst kommer att bli brist på förskoleplatser. Inom Planiaområdet planeras för 24 nya förskoleavdelningar samt en mindre utbyggnad av Sickla skola, vilket motsvarar behovet i de prognoserna som gjorts för området. För att säkerställa att det inte blir brist på platser är det angeläget att den kommunala servicen färdigställs samtidigt som bostäderna.

Programmets antagandehandling bygger på att Gillevägen inte öppnas för allmän genomfartstrafik.

Nackas mål om att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön bygger på att tunnelbanan byggs. Alla dessa resenärer kommer alltså inte att passera Slussen.

Det har gjorts prognoser för trafiken till och från Nacka utifrån dessa mål, vilka visar att med den nya bussterminal som planeras i Slussen kommer denna ökning inte att innebära några problem.

Det finns lagar kring störningar i samband med nybyggnation i befintliga bostadsområden. Detta för att säkerställa att boende i närområdet inte blir drabbade av hälsovådliga störningar i form av buller, föroreningar med mera.

Atrium Ljungberg är fastighetsägare till ca 30 % av marken inom programområdet. Därför är deras roll (i egenskap av fastighetsägare) betydelsefull, precis som övriga fastighetsägare i programområdet. Eftersom de äger mark inom området går det inte att minska deras roll i sammanhanget. Någon fastighetsägare premiers inte framför någon annan.

44. Boende på Ältavägen

Anser att de målområden som ställs upp i programmet inte uppfylls i och med förslaget.

Anser att utformningen är för snäv för att utveckla en stad i världsklass. Saknar en tydlig miljöprofil kring utbyggnaden i sin helhet.

Saknar promenadstadens tankar om att en fotgängare ska kunna röra sig fritt med enkelhet utan större insikt i trafikregler. Barn, blinda, dementa med flera ska lätt kunna navigera sig och känna trygghet i området under alla tider på dygnet och under alla årstider.

Fotgängarnas trygghet och trivsel är av högsta prioritet. Anser att staden ska byggas efter de obekäntliga fotgängarnas perspektiv samt att man ska minimera antalet stråk där fotgängare behöver passera trafikburna vägar. Anser att det är viktigt att skapa en intuitiv tillgänglighet för rullstolsbundna samt att det är viktigt att skapa en attraktionskraft i promenaden.

Anser att marksanering skulle vara med under en av de fyra målområdena för hållbart byggande. Detta då området är förorenat och att grundvattnet ligger högt i området.

Synpunktslämnaren menar att detta inte nämns i programmet och heller inte hur detta ska hanteras. Anser att marken borde saneras nu så att programmet och andra framtida exploateringar inte äventyrar miljövärden för människor och djur.



Anser att i den skiss som visar möjlig bebyggelse andas miljöprogramområde med tråkig arkitektur. Anser att detta inte är fantasieggande och skapar borgårdar av alldaglig karaktär som är långt ifrån det man förväntar sig ett område som Sickla. Föreslår en kraftfull utbyggnad men med prägel av aktiva mål för hållbarhet. Hänvisar till Linköping Bo16 som skapar en stadsdel full av överraskningar och där ekologisk lösningar byter av varandra. Även hänvisning till Skåne och den arkitektur som finns där som enligt synpunktslämnaren där man jobbat länge med att utmana arkitektur.

Detta är Nackas entré enligt synpunktslämnaren och Atrium Ljungberg har visat att det går att bygga attraktivt. Det går att bygga mycket bostäder utan att det ska uppfattas som tråkigt och gå stick i stäv med ekologisk och social hållbarhet. Alla typer av folk ska kunna känna att området är bejakande. Anser att det borde tas fram ett alternativ till programmet som visar där arkitekter färvara med och forma större områden än lösryckta punkthus och att undvika miljöprogram. Anser att mark bör kunna frigöras som idag är ineffektiva trafiklösningar. Anser också att man bör frigöra mark för folk som vill odla mat i närheten av sitt hem. Anser att fler aktörer bör bjudas in för att utmana programmet med tankar och idéer mot en social och ekologisk hållbarhet, samt att området ska fungera för alla mäniskor.

Dagvatten

Anser att stömnätet för dagvatten ska ha fullgod kapacitet, där detta inte finns bör detta byggas ut och att programmet ska ha kapacitet så att vattnet renas innan det når recipienten så att programmet inte är avhängigt dagvattenlösningen som föreslås till programmet. Anser att arbetet med gröna tak bör arbetas mer aktivt med.

Kollektivtrafik

Anser att området runt Nacka station är viktigt i framtiden inte minst för utvecklingen av ett hållbart samhälle med fotgängarperspektiv. Föreslår att Saltsjöbanan grävs ned och att tvärbanan ligger i nivå med övrig trafik (plankorsning) för att minsak buller och möjlighet att exploatera ny mark och på grund av dess barriäreffekt. Föreslår även att bilar och bussar ska kunna ta sig från Älta via Planiavägen till Värmdövägen.

Staden Nacka borde bygga miljöer som gör bilen onödig för att möjliggöra för bebyggelse längre ut i Nacka och Värmdö. Tycker inte att Gillevägen ska öppnas för allmän genomfartstrafik men är för tankarna om en plankorsning vid Planiavägen/Värmdövägen. Ta med i programförslaget möjligheten att minska trafiken från Älta med minst lika många som programförslaget kräver för sin utbyggnad.

Konstaterar att det idag finns många småbarnsfamiljer i området. Dessa kommer att växa upp och bli tonåringar och kommer då att behöva en plats att etablera sig på i det fria rummet. Föreslår att maximera bollplanen som föreslås till en 11-mannaplan i konstgräs, samt att i anslutning till fotbollsplanen ge förutsättningar för en byggnad som är tänkt att vara en knutpunkt för det civila samhället där föreningar så som Sickla IF kan etablera sig.

Planenhetens kommentarer

Ett av målen i programmet är att öka tillgängligheten och framkomligheten för gångtrafikanter. Detta tror synpunktslämnaren görs bäst genom att minska det utrymme



som biltrafiken tar i området idag. Men även genom att analysera och komplettera bristfälliga gång- och cykelkopplingar.

Angående hanteringen av dagvattnet i området – se svar på kommentarer från synpunktslämnare 18 (Nysätra Villaägareförening). I den utredning som gjort kring dagvattenhanteringen konstateras att det inte räcker med lokala fördröjningsåtgärder inom kvartersmark för att uppnå acceptabla kvalitetsnivåer på vattnet i Kyrkviken.

Under kapitlet ”Programmets konsekvenser” finns ett stycke som berör markföröreningar. Det är konstaterat att det finns markföröreningar inom delar av programområdet. I samband med detaljplanearbeten för berörda områden ska marksaneringsutredningar och provtagningar göras. Innan byggnation kan påbörjas ska sanering ske.

Det har gjorts flertalet utredningar kring Saltsjöbanan genom området och möjligheten att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. I programmets antagandehandling finns ett förslag på en möjlig planskild koppling mellan gatorna. Mer om detta går att läsa i programmets antagandehandling på sidan 48-49.

Angående bollplanen vid Sickla skola: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 33 (boende i Alphyddan).

45. Boende på Gamla Värmdövägen

Synpunktslämnaren konstaterar att programmet har ambitiösa mål som kräver starka styrmedel för att förverkligas. Det stora bilberoende utgör ett stort problem. De planerings som varit i Nacka har länge prioriterat biltrafikens framkomlighet, vilket har motverkat ett hållbart byggande.

Anser att förslaget i programmet gällande gång- och cykeltrafikanterna är otillräckligt och anser att det bilberoende synsättet är styrande för planeringen istället. Anser att kommunen bör börja med att skissa för framkomlighet för cyklisterna och att de oskyddade trafikanterna bör ses som stadens huvudpersoner.

Anser att det är extra viktigt att det byggs gena och attraktiva stråk för gående och cyklister som förbättrar kopplingarna till Hammarby Sjöstad och kontakterna med östra och västra Finntorp. Föreslår att det byggs en ny gång- och cykelbro från rosenstigen, över Värmdövägen/Saltsjöbanan vidare mot Planaivägen och Sickla Köpkvarter.

Anser att det är nödvändigt att den befintliga gång- och cykelbron söder om Finntorp får en ny ramp i västlig riktning genom den planerade stadsparken och att programområdet utökas så att denna del är med i programmet.

Konstaterar att nästa alla tar bilen för att handla på Sickla köpkvarter vilket har ökat bilismen i området. Genom att införa parkeringsavgifter i Sickla köpkvarter tror synpunktslämnaren att detta problem skulle minska.



Föreslår att Järlaleden byggs om till ett attraktivt gång- och cykelstråk med busstrafik vilket skulle få stora miljöförbättringar och tillgänglighet till Järlasjön, Sickla och Nackareservatet. Viktigt att återskapa kontakten med vattnet och skapa ett attraktivt parkområde. Anser att man genast borde genomföra en opartisk och mer omfattande trafikutredning som belyser konsekvenserna av Järlaledens stängning.

Ny bebyggelse – bostäder, torg och stadsparker

Anser att det skulle innehåra stora ingrepp i befintlig naturmark om området mellan Finntorp och Alphyddan skulle exploateras. Området innehåller äldre ekar och 200-åriga tallar. Exploateringen innehåller stora terrasseringar och bergssprängningar och schaktningar, vilket innehåller betydande problem med hanteringen av schaktmassor och transporter ut från området. Anser att det nya området skulle bli en enklav pga av höjdskillnaderna, vilket är raka motsatsen till ambitionerna i programmet.

Föreslår att området A stryks i programmet och att bilkopplingen mellan Finntorp och Alphyddan stryks och att området bevaras som naturområde. Anser även att exploateringen i området B är för hög och bör bantas med 20 % och ge mer utrymme för stadsparken. Om Järlaleden tas bort öppnas möjligheten till en större park med mindre buller och ett trivsamt torg utan bilar.

Planenhetens kommentarer

Ett av målen i programmet är att öka tillgängligheten och framkomligheten för gångtrafikanter. Detta tror vi görs bäst genom att minska det utrymme som biltrafiken tar i området idag. Men även genom att analysera och komplettera bristfälliga gång- och cykelkopplingar.

Någon planskild gångväg över Värmdövägen föreslås inte i antagandeförslaget men ska inte uteslutas i ett kommande detaljplanearbete. Förslaget (efter samråd) bygger istället på en planskild gång- cykel- och bilkoppling mellan Planiavägen och Värmdövägen under Saltsjöbanan. Läs mer om detta i svar på kommentarer från synpunktslämnare 3 (Trafikförvaltningen).

Frågan om införande av p-avgift på Sicklaön utreds för närvarande i Nacka.

Om en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen byggs finns det möjlighet att stänga av eller bygga om Järlaleden till stadsgata. Detta kommer att utredas ytterligare i kommande detaljplanearbete.

Angående bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 26 (Brf Bergakungens medlemmar).

Den stadspark som föreslås är ca 5000 kvm stor (ca 50 x 100 meter) vilket bedöms som en tillräckligt stor stadspark.

46. Boende på Blomstervägen

Anser att det är angeläget att det skapas trygga stråk där föräldrar och barn kan röra sig utan att riskera att bli påkördta av bilister och snabbsyklistar. Påpekar att de själva har varit med



om incidenter på gångbanorna längs Värmdövägen. Anser att trafiken bör koncentreras till få vägar som gång- och cykeltrafikanter kan undvika.

Föreslår att en gångbro byggs (med hiss) mellan Finntorpsberget och Värmdövägen och Saltsjöbanan till Nacka station. Detta för att skapa ett tryggt gångstråk hela vägen till Nacka gymnasium från Finntorp. Dessutom slipper man den uråldriga och tidvis vattenfylda undergången under Nacka station.

Föreslår att genomfartstrafiken koncentreras till Värmdövägen och Planiavägen och öppna inte Gillevägen för genomfartstrafik. Synpunktslämnaren föreslår att man bygger en avsläppningsparkering till Sickla-skolaområdet i östra änden för att undvika onödiga rundturer runt tallbacken för att komma till skolans parkering.

Nacka saknar en stor central lekpark som blir mötesplats i området. Kanske kan parken vid Settewallska villan i Finntorp utvecklas? Bygg stora lägenheter 4-5 rum och kök då efterfrågan för detta är stor i Nacka. Se till att skapa lokaler för dagis och andra kommunala verksamheter. Kanske kan KKV-huset göras om till ett hus för musikskolor och studieförbund samt användas av Sicka skola. Tror att infartsparkeringen på sikt inte är tillräckligt stor. Särskilt när tunnelbanan kommer till Nacka.

Se över busshållplatserna på Värmdövägen då det är för mycket incidenter på denna sträcka idag. Till exempel genom att sätta stängsel runt busshållplatsen vid Nacka station i västlig riktning som är mycket farlig. Kan man flytta denna hållplats längre västerut?

Planenhetens kommentarer

Angående planering av en planskild gångkoppling över Värmdövägen: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 45 (boende på Gamla Värmdövägen 6).

Det är i nuläget inte aktuellt att öppna Gillevägen. I samband med kommande detaljplanearbete för området runt Sickla skola kommer bland annat trafikfrågorna studeras mer detaljerat.

I programmet föreslås bland annat en stadspark i anslutning till Kyrkviken. Parken är, tänkt att innehålla bland annat en lekplats.

Angående storlek på lägenheterna i området: I kommande detaljplanearbete kommer lägenhetsfördelning upplåtelseformer etc. att studeras.

Angående skola, förskola och behovet av kommunal service: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 34 (boende på Atlasvägen).

Det bedöms inte lämpligt att större ytparkeringar tar upp mark i en kommande tät stadsbebyggelse, där marken ska utnyttjas effektivt. Allmän parkering kommer att tillskapas i anslutning till gatorna i form av kantstensparkering i stället. Därutöver föreslås ett bergrumsgarage under höjden mellan Finntorp och Alphyddan. Användningsområdet för detta garage kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbete.



Värmdövägen är tänkt att byggas om till stadsgata genom området. I samband med detta ser man över busshållplatsernas placering, bredd på gång och cykelbanor, vägar och trottoarer med mera.

47. Boende på Becksjudarvägen

Anser inte att det är försvarbart att bibehålla den stora parkeringen inom Sickla köpkvarter i ett plan när Nacka nu ska byggas så mycket nya bostäder i Nacka. Föreslår att parkering istället byggs i flera våningar med bostäder ovanpå.

På så vis kan man kanske bygga lägre hus inom området B som harmoniseras med befintlig bebyggelse i Finntorp?

Planenhetens kommentarer

Angående att bebygga parkeringen på Sickla köpkvarter: Se svar på kommentar till synpunktslämnare 12 (Nacka Naturskyddsförening). Vad gäller höjden på bebyggelsen inom område B kvarstår de föreslagna byggnadshöjderna. Detta kommer dock att utredas vidare i kommande detaljplanearbete inom området.

48. Boende på Långsjövägen

Tycker att et mesta i förslaget är jättefint.

Dock undrar synpunktslämnaren hur man har tänkt när man föreslår en öppning av Gillevägen? Detta vore en trafiksäkerhetsmässig katastrof med hänsyn till skolan och förskolan. Det är redan idag obehagligt att korsa Gillevägen vid Långsjövägen på grund av dold sikt och bussar som inte håller hastighetsbegränsningarna.

Kan man inte istället bredda Järlaleden för att ge plats åt större trafikflöden här. En viadukt över Saltsjöbanan till Värmdöleden skulle också avlasta området enormt.

Planenhetens kommentarer

Det är i nuläget inte aktuellt att öppna Gillevägen. Antagandehandlingen bygger på att Gillervägen hålls stängd för genomfartstrafik likt som det är idag. Angående Järlaleden finns det planer på att bygga om Gillerondellen och Atlasrondellen för att minska köerna mellan Södra länken och Sickla köpkvarter i rusningstrafik. Järlaledens östra del föreslås stängas alternativt byggas om till stadsgata efter att kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen kommit till.

I programmet förelås en planskild koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen under Saltsjöbanan. Mer om detta finna att läsa om i programmets antagandeversion på sidan 48-49 i programmet.

49. Boende i Hästhagen

Anser att en förtätning runt Sickla, Kyrkviken och Nysätra är klokt, då det är nära kollektivtrafik, natur och annan service. Detta är samhällsekonomiskt rationellt och positivt för oss som redan bor i området då detta kan leda till bättre service och fler skatteinläggare.



Förtäningen bör göras så att vår fina natur inte hotas och att det finns en realistisk plan för infrastrukturen och utbyggnaden av kommunal service (till exempel skola, förskola). Anser att det är olämpligt att öppna upp Gillevägen för genomfartstrafik då det redan idag är utsatt. Redan idag fungerar trafiksituationen dåligt här.

Föreslår att trafiken till Sickla köpkvarter bör underlättas genom att en påfart görs mot Gamla Värmdövägen. På sträcka Ältavägen-Nysätra (bron) bör staket sättas upp mellan cykelbanan och bilvägen.

Planenhetens kommentarer

Programförslaget bygger på att det inte bör vara mer än 300 meter till närmaste park- eller grönområde. Naturmark bevaras i norra delen av programområdet (mellan Finntorp och Alphyddan) och längs med Kyrkvikens strand. Måna av de naturvärdesträd som mäts in i området kommer att gå att bevara, vilket kommer att bevakas under kommande detaljplanearbete.

Det är inte aktuellt att öppna Gillevägen för allmän genomfartstrafik. Utformningsförslaget i programmet bygger på att Gillevägen inte öppnas.

En planskild koppling föreslås mellan Planiavägen och Värmdövägen samt även möjligheten att koppla samman Simbagatan (Sickla köpkvarter) med Värdmövägen. Mer om detta: se svar på kommentar från synpunktslämnare 3 (Trafikförvaltningen).

Angående Ältavägen har denna inte studerats i programmet.

50. Boende Älta Strandväg

Tycker att det förefaller trevligt att planera Planaivägen som stadsgata, men anser att genomfartsmöjligheterna bör prioriteras eftersom detta är Ältabornas förbindelseväg till centralare delar av Nacka.

Det är redan idag tidvis problem att passera cirkulationsplatserna vid Sickla köpkvarter. Om Nacka kommun eftersträvar en stadsliknande stor utbyggnad av Sicklaön som inte tillåter genomfartstrafik till Älta bör möjligheterna undersökas att överföra Älta till Tyresö kommun.

Planenhetens kommentarer

Det har under programarbetes gång bedömts möjligt att bygga om Planiavägen till stadsgata och ändå behålla en god framkomlighet till Älta.

Angående det befintliga problemet som uppstår på Järlaleden i anslutning till Sickla köpkvarter under rusning: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 35 (boende på Gillevägen).

51. Boende på Tallvägen

Ser fram emot en lösning på det trafikkaos som råder kring Sickla, framförallt på helger. De känner sig avskurna eftersom det ofta är stillastående kö på Järlaleden mellan Fredells och



Planiavägen och tar ofta vägen via Järla sjö istället in mot Stockholm, en stor omväg. Alternativt via Älta. Om Gillevägen skulle öppnas för trafik skulle det underlätta. Kortare köer, snabbare flöde och säkrare trafik.

Planenhetens kommentarer

Det är inte i nuläget aktuellt att öppna upp Gillevägen för allmän genomfartstrafik, med hänsyn till de ökade trafikmängder på gatan som blir av ett öppnande.

Angående en framtida ombyggnad av Järlaleden öster om Planiavägen: Se svar på yttrande från synpunktslämnare 35 (boende på Gillevägen).

52. Boende vid Sickla Strand

Bestörtas över att det finns förslag på att öppna Gillevägen och protesterar som kraftigast mot detta med följande argument:

Sickla strand miljö är unik i västra Nackaområdet och strimman av bebyggelse mellan Gillevägen och stranden kan knappt vara mer än 200 meter. Miljön är själva orsaken till att många bor där. Miljön kring Sickla strand och Trollebo är näst intill K-märkt i mångas upplevelse. Att Nacka ska bygga stad innebär att en av de finaste, lugnaste tullnära miljöerna förstörs av fördubblad trafik, tung trafik, minskad kvalitet på lekplatser, stränder och promenader är oacceptabelt. Mer trafik = mer avgaser, mer buller, mer slitage, mer risker för barn, äldre cyklister och gångtrafikanter.

Visst behövs det förbättringar i Sickla, men hur mycket yta upptas inte redan av bilvägar, parkeringar, Sickla köpkvarter, tåg och trafiklösningar? Den yta som ringlar runt Tallbacken på köpkvarterets sida är redan upptagen av trafik och oanvändbar för något annat och bör utvidgas, medan Tallbacken bör bullerskyddas.

Kräver att kommunen tar hänsyn till de unika miljövärden som finns längs Gillevägen och att verklig framgång är en kombination av effektivitet och kvalitet. Att kortsiktigt öka trafik, risker, buller och avgaser i Sickla strand och Trollebo för att avlasta nya bostäder kring Planiavägen är dåligt enligt synpunktslämnaren. Synpunktslämnaren refererar till Ronneby där man blev tvungen att bygga en helt ny bro över spårområdet och industrimark för att dels bevara en unik miljö, men även för att öka effektiviteten. Anser även att det inte är särskilt effektivt att förstöra ett idag väl fungerande område för några nya bostadsområden.

Utvägning och expansion är viktigt för Atrium Ljungberg. Anser att det finns mycket bättre möjligheter än detta programförslag. Att förstöra områden längs Gillevägen är inte särskilt visionärt eller modigt.

Planenhetens kommentarer

Det är inte i nuläget aktuellt att öppna Gillevägen för allmän genomfartstrafik. Programförslaget bygger på att Gillevägen förblir stängd.

Eftersom Stockholm växer väldigt fort behövs det byggas nya bostäder i regionen. Sicklaön ligger mycket nära Stockholms stadskärna och är därför en strategisk och viktig plats för framtida förtätning. Genom att tillföra nya bostäder finns det också mer resurser att skapa



nya allmänna platser, lekplatser, handel, service med mera. I programområdet föreslås bland annat en breddning av rekreationsstråket längs Kyrkviken, en ny stadspark med lekplats samt nya torg.

Atrium Ljungberg är inte fastighetsägare till marken längs Gillevägen, utan den mark som föreslås utvecklas med ny bebyggelse ägs här av kommunen. Förslaget på denna plats har tagits fram av kommunen. Atrium Ljungberg är till största del fastighetsägare till marken inom område B. Det förslag som tagits fram för detta område bedöms ha många goda kvalitéer. Dock kommer utformning, placering och utseende av området och bebyggelsen att studeras ytterligare i kommande detaljplanearbete.

53. Boende i Nysätra

Det är bra att Nacka kommun tar ett samlat grepp kring utbyggnad och infrastruktur men detta förslag stödjer synpunktslämnaren inte. De gillar inte de områden som byggt i Nacka där det endast är liv och rörelse under en begränsad tid på dygnet då det blir mörk och öde efter stängningsdags. Till exempel Fredells, kontoret vid korsningen Järlaleden/Sickla Industriväg, Sickla köpkvarter och Järlasjöområdet. Men varför denna satsning på ännu mera stadsbebyggelse?

Vilka verksamheter tror kommunen kommer ett klara sig i bottenplan på bostadshusen längs Planaivägen i skuggan av Sickla köpkvarter? Det är knappt att butiker går runt i Hammarby Sjöstad, där avstånden till annan service är mycket längre och där det bor en väldigt köpstark målgrupp.

Synpunktslämnaren citerar programmet på sidan 7 som bland annat handlar om att bereda plats för nya kommuninvånare och undrar till vilket pris kommunen ska göra detta? Refererar till Sickla köpkvarter som fört med sig bilköer, smutsigt dagvatten, tegelkolosser till byggnader och ödelandskap på kvällarna. Ska det bli ännu mer bilkö i framtiden, då det redan idag är jättemycket?

Synpunktslämnaren valde att flytta till Nacka för småskaligheten, den blandade bebyggelsen och naturen. Om det ska byggas – bygg då villor och småhus som i Järla sjö där man byggt i liten och genortränt skala. Men hur roligt ser det ut runt omkring? Grustag, öde parkeringsplatser och otryggs spårområde.

Planenhetens kommentarer

Stadsbebyggelse innebär en blandad typ av bebyggelse med olika innehåll, användningar och upplåtelseformer. Genom att blanda bostäder, service, handel, kontor, rekreation med mera i ett och samma område är möjligheterna större att skapa liv och rörelse under större delar av dygnet. I Planiaområdet framhålls dessa värden som viktiga och ska följas upp i kommande detaljplanearbeten. Med den förväntade befolkningsökningen som blir i området efter utbyggnad bedöms lokalerna i byggnadernas bottenplan gå att fylla med lämpliga verksamheter.

Angående biltrafiken i området så har det gjorts simuleringar och prognoser för framtida trafik i området. Dessa visar att en utbyggnad enligt programförslaget påverkar trafiken



relativt lite och ger endast lokala skillnader i trafikmängder. Utgångspunkten är att skapa bättre framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter.

Eftersom Stockholmsregionen växer väldigt fort krävs det att det byggas nya bostäder i regionen. Nacka har ett ansvar (tillsammans med övriga kommuner i regionen) att se till att den rådande bostadsbristen byggs bort. Sicklaön ligger mycket nära Stockholms stadscentrum och är därför en strategisk och viktig plats för framtida förtätning. Då det även planeras för tunnelbana i området är det viktigt att utnyttja platserna inom programområdet effektivt, samt för att få fler personer att åka kommunalt. Att bygga villor inom programområdet bedöms inte som ett effektivt markutnyttjande.

54. Boende vid Sickla Strand

Synpunktslämnaren föreslår en parallell infart bredvid bilhindret på Gillevägen så att bilar till sporthallen kan köra direkt dit och slipper belasta Gillevägen.

Föreslår att Planiavägen ska gå fram till Värmdövägen under spåren.

Anser dessutom att Atrium Ljungberg bör vara med och finansiera en sådan byggnation vilket skulle avlasta trafiken på Järlaleden.

Planenhetens kommentarer

I antagandehandlingen av programmet föreslås att vändplanen på Gillevägen förläggs så att infart till de föreslagna bostäderna, bollplanen och sporthallen går att nå från Planiavägen. Detta för att undvika att ny trafik dras förbi skolan och befintlig bebyggelse på Gillevägen.

I antagandehandlingen föreslås en lösning där Värmdövägen och Planiavägen kopplas samman under en upphöjd Saltsjöbana. Mer om detta går att läsa om i programhandlingen på sidan 48-49. De infrastruktursatsningar, åtgärder och anläggningar som föreslås inom allmän plats inom planområdet är tänkta att i huvudsak bäras av tillkommande bebyggelse.

55. Trollebo Villaägareförening

Föreningen anser att områdena söder om Sickla köpcentrum är redan idag extremt attraktiva. De karaktäriseras av småskalighet, fantastisk tillgång på friluftsliv, service och kommunikationer och en lång kulturhistoria. En exploatering av näraliggande områden måste ta ett större perspektiv och visa stor hänsyn till dessa områden för att säkerställa att målen om att förändringar i den byggda miljön förbättras samt att trafiksäkerheten ökar som står i Nacka kommunens översiktsplan. En förtätning är naturlig och möjlig, men måste ta avstamp i de existerande förhållanden och områdets existerande kvaliteter, och inte i en abstrakt vision om en förlängning av innerstaden.

Trafik

Att sprida trafiken över fler vägar leder till ökade barriärer och syftar främst på Gillevägen, som liksom Järlaleden, Värmdövägen och Värmdöleden. Rörande Gillevägen så har den en felaktig klassificering som integrerat transportrum i trafikutredningen och föreningen ifrågasätter starkt de däri angivna trafikflödena för denna väg. De menar att Gillervägen är glest trafikerad och då fräst skräckan intill Sickla Skola. Anser att en eventuell öppning av



Gillevägen går stick i stäv med Nacka kommunens översiktspans mål om trafiksäkerhet och området Bg1. Anser att det i detaljplaneprogrammet tydligt bör framgå att Gillevägen inte ska öppnas för genomfartstrafik.

Anser att en öppning mellan Värmdövägen/Planiavägen är akut oavsett exploateringsplanerna. Istället för via Atlas/Gillerondellerna bör trafik från Nackarondellen ledas direkt in på Värmdövägen via Värmdömotet. Trafikutredningen är undermålig, bland annat avseende nulägesbeskrivning (uppgivna trafikflöden, vägklassificeringar), simuleringar och bullerutredning, och måste göras om innan den kan betraktas som ett godtagbart underlag för ett detaljplaneprogrambeslut.

Villaägareföreningen anser inte att det är förenligt med byggnader som är 10-15 våningar inom programområdet. Detta med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och kulturmiljöer. Ny bebyggelse ska anpassas till existerande bebyggelse.

Dagvatten och kommunal service

Föreningen är kritiska till den föreslagna dagvattenlösningen för området samt att viktiga infrastrukturella frågor såsom skola/förskola saknar täckning i programmet.

Barnkonsekvensanalys

Anser att det är mycket allvarligt att det saknas en barnkonsekvensanalys i programmet.

Privata intressen i programarbetet

De är kritiska till kommunens nära samarbete med privata särintressen i den pågående processen som ska leda till nya detaljplaner. Med anledning av ovanstående ser föreningen det som nödvändigt med en grundlig omarbetning av såväl underlag (speciellt trafikutredningen) som förslaget innan något beslut om detaljplaneprogrammet kan tas. I denna process är det viktigt att berörda ges ytterligare möjlighet att yttra sig.

Planenhetens kommentarer

Det är i nuläget inte aktuellt att öppna Gillevägen för allmän genomfartstrafik. Programförslaget bygger på att Gillevägen förblir stängd.

Angående ny koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 3 (Trafikförvaltningen).

Bebryggelsen närmast Nysätra föreslås i programmet inte överstiga tre våningar och bebyggelsen närmast Gillevägen föreslås inte överstiga fyra våningar. Detta för att ta hänsyn till den skala som råder i de befintliga villaområdena. En successiv upptrappling av bebyggelsen föreslås mot Järlaleden för att där tillåtas bli upp till 6 våningar som högst.

Angående föreslagen dagvattenhantering – se svar på kommentar från synpunktslämnare 18 (Nysätra Villaägareförening).

Angående prognos av framtida behovet av förskola och skola: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 34 (boende på Atlasvägen).



En barnkonsekvensanalys bör tas fram i samband med kommande detaljplanearbeten inom programområdet.

Atrium Ljungberg är ägare till delar av marken inom programområdet, varpå deras intressen ska vägas mot de allmännas intressen i området i samband med planeringsarbetet.

Kommunen är också ägare till en stor del av marken inom programområdet. Kommunen i egenskap av fastighetsägare ska få samma prioritet som övriga fastighetsägare i området.

Någon enskild fastighetsägare främjas inte framför någon annan.

Efter att programmet är antaget kan detaljplanearbetena inom området att påbörjas. Innan detaljplanen har vunnit laga kraft kan ingen bebyggelse påbörjas. Troligtvis blir det fler detaljplaner inom programområdet. I samband med detaljplaneprocessen kommer åter sakägare, myndigheter, remissinstanser och övriga intresserade åter ha möjlighet att yttra sig kring planförslagen.

56. Boende på Atlasvägen

Anser att vad som är barnens bästa ska prövas i en barnkonsekvensanalys och undrar varför någon sådan inte gjorts.

Synpunktslämnaren undrar hur programmet tillgodosser att det blir en bra utemiljö för förskolebarnen i tillkommande förskolor.

Nämner att det krävs ytor för förskolegårdar och refererar till Malmö kommun som rekommenderar 30 kvm per barn och Lund som rekommenderar 50 kvm per barn enligt synpunktslämnaren. Det är också viktigt att gårdarna får hög kvalitet och undrar om Nacka har några sådana riktlinjer.

Synpunktslämnaren anser att det leder till konflikter när man kombinera förskola och bostäder i samma byggnad och att det vore dumt att bygga på förskolan vid Sickla Skola med bostäder då det bedrivs 5-årsverksamhet i byggnaden och då detta i så fall skulle behövas för Sickla skola som växer. Undra hur det är tänkt med skolorna och tillväxten?

Anser inte att en brygga är en bra lekmiljö för skolbarn och att detta inte räcker. Anser att kartan som visar grönstruktur är missvisande då ett stråk går igenom skolgården som är asfalterad. Slutningen norr om Atlasvägen är angivet som natur, men påpekar att detta inte går att vistas i då det är för brant.

Den föreslagna stadsparken norr om Kyrkviken kommer enligt synpunktslämnaren inte att bli bra om man inte minskar trafiken på Järlaleden. Anser att man borde tagit med ett större område som även inbegriper Sickla köpkvarter. Parkering borde läggas under mark och bebyggas med bostäder här istället för de gröna områdena som föreslås i programmet.

Anser att Gillevägen inte borde öppnas för allmän genomfartstrafik.

Planenhetens kommentarer

En barnkonsekvensanalys kommer att tas fram i kommande detaljplanearbete om man då anser att detta behövs. De platser som pekats ut för förskola har bedömts ha lämpliga



placeringar, men kommer att detaljstuderas i kommande detaljplaneprocesser. Kommunens fastighetskontor rekommenderar att gårdarna ska uppgå till 20 kvm per barn om detta är möjligt. Detta kommer att prövas i kommande detaljplanearbete och vägas mot att det kommer att behövas förskolor även i områden med tät stad.

Att kombinera förskola och bostäder är ett sätt att bygga en tät och blandad stad på ett effektivt sätt. Det finns många som uppskattar att det i en stadsdel eller ett bostadsområde finns annat än bara bostäder. På platsen där Växthusets förskola ligger idag är det tänkt att det ska byggas ett nytt hus som innehåller förskola i bottenvåningen och bostäder ovanpå. Mer om detta går att läsa om i programmet på sidan 57-58 i programmet antagandeversion. Det är alltså inte tänkt att den befintliga paviljongbyggnaden ska stå kvar då denna byggnad är avsedd för tidbegränsad verksamhet.

Bryggas är inte primärt avsedd att vara en lekplats för barn, även om det är bra om även barnen gillar att vistas här. I stadsparken föreslås en ny lekplats, likaså på området mellan Finntorp och Alphyddan. Vad gäller det gröna stråken som redovisas så är det dels stråk som är tänkta att fungera som rekreativstråk, men även stråk för biologisk spridning. På skolgården växer fler större ekar som fyller ett viktigt syfte ut spridningssynpunkt och som bärare av olika arter.

Gillevägen är inte tänkt att öppnas för allmän genomfartstrafik i nuläget.

57. Boende på Nysätravägen

Genomfartstrafik från Ältavägen och Järlaleden samt lokaltrafik till skolorna och Sickla Köpkvarter har ökat. Synpunktslämnaren tror att detta kommer att öka ännu mer. Anser att det är av största vikt att Järlaleden öster om Planiarondellen stängs av samt att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen kommer till stånd.

Anser att det inte är bra om Gillevägen öppnas för allmän genomfartstrafik och att västra Järlaleden inte klarar mer trafik och önskar planskilda eller reglerade gångvägar över Nackanäsvägen/Planiavägen/Järlaleden. Säkerheten vid Sickla skola är ansträngd.

Anser att dagvattnet i området ska minimeras och i första hand ledas till andra utlopp än till dessa som är mest känsliga. Anser att dagvattnet ska renas med en landbaserad anläggning. Det kommer inte på fråga att vattennivån sänks eller att en sedimenteringsbassäng anläggs i viken. Dock kan gångvägen vid östra Järlaleden efter Järlaledens avstängning med fördel ersättas med ett bredare trädäck som i kombination med muddring gör det möjligt för båtägare att tillfälligt lägga till? Viktigt att bevara sammanhängande grönkilar.

Planenhetens kommentarer

I programmet föreslås att Järlaleden öster om Planiarondellen stängs av eller byggs om till stadsgata efter det att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen kommit till. På sidan 48-49 presenteras en möjlig koppling som innebär att Saltsjöbanan lyfts upp på en bro.



Det är inte aktuellt i nuläget att öppna upp Gillevägen för allmän genomfartstrafik, men att Gillevägen är tänkt att byggas om för att förbättra för gång- och cykeltrafikanter (bättre trottoarer och cykelbana till exempel).

Angående dagvattenhanteringen i området: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 18 (Nysätra villaägareförening).

58. Sickla Skola intresseförening

Anser att det är bekymmersamt att planprogrammet helt saknar en barnkonsekvensanalys då barnen är särskilt utsatta samhällsmedlemmar och anser att programmet bör underkännas på dessa grunder.

Föreningen ifrågasätter trafikutredning, som de anser innehåller felaktigheter. Särskilt i frågan om Gillevägen och bör därmed underkännas. Detta då de menar att det saknas mätningar utanför skolområdet, vilket gör att det inte går att se skillnaderna mellan förslagen och nuläget. På dessa grunder anser de att inga beslut eller rekommendationer för detaljplaner kan tas rörande trafikåtgärder på Gillevägen förrän bristerna i underlaget är åtgärdat.

Anser att de borde planerar för mer ytor för spontanidrott och barnens behov av fritidsanläggningar. Anser att de innan antagande bör föreslås fler ytor för dessa ändamål i detaljplaneprogrammet.

Planenhetens kommentarer

Någon öppning av allmän genomfartstrafik på Gillevägen är inte aktuellt i nuläget. Programförslaget bygger på att Gillevägen hålls stängd.

I samband med kommande detaljplanearbete bör en barnkonsekvensanalys tas fram.

59. Leklabbets Föräldraråd

Föräldrar och personal är oroliga för vad det förestående bygget kommer att innebära och hoppas att den goda dialogen med kommunen och Atrium Ljungberg fortsätter för att finna en bra lösning inom kort. Anser att det är viktigt för alla att barn och föräldrar får ett hållbart alternativ och att personalen får förutsättningar att fortsätta driva personalkooperativet i kommunen. De önskar en bra ersättningslokal i omedelbar närhet (och med bra kollektivtrafikläge) till det nuvarande läget på Sjötorpsvägen. Om en sådan kan erbjudas inom kort finns goda förutsättningar att driva kooperativet vidare, i annat fall finns risk att barn och/eller personal lämnar. De vill också tillägga att eftersom förskolan är liten så är den känslig för avhopp både vad gäller personal och barn och därför vill de pångöra att omlokaliseringen måste ske på ett sätt så att nuvarande barngrupp kan stanna kvar i sin helhet.

Närheten till Sickla Skola, där många syskon går och där de allra flesta barn troligen kommer att fortsätta sin skolgång är också en viktig parameter. Förskolan har förstått att detta är kommunens ambition, och är glada för det, men vi vill bara understryka att i det fall barn tvingas byta förskola skulle det vara väldigt olyckligt för barnen och innebära ett



väldigt avbräck för förskolan. Om barn tvingas sluta så finns det en stor risk att förskolans ekonomi blir alltför ansträngd för att fortsätta. De ser också en risk att belastningen på personalen blir alltför stor om öppettider behöver ändras på grund av att föräldrar till barn som väljer att stanna eller inte får plats på annan förskola får för lång resväg. En lång resväg skulle också självklart vara ett stort problem för föräldrar som väljer eller måste ha kvar sina barn på förskolan, inte minst med tanke på den utmanande trafiksituationen på Sicklahalvön. Andra frågor som det se är viktiga är att lokalen är bra och att förskolan inte samlokaliseras med andra förskolor då personal och barn trivs så väl på Leklabbet med små barngrupper.

Planenhetens kommentarer

Kommunen ansvarar för att det ska finnas tillräckligt med förskoleplatser. Vad gäller lokalen för leklabbets förskola så ägs denna av Atrium Ljungberg. Kommunen och Atrium Ljungberg jobbar tillsammans med att hitta ersättningslokaler till Leklabbets förskola.

60. Konstnärernas Kollektivverkstad

Papekar i yttrandet att buller från Konstnärernas Kollektivverkstad (KKV) bör klassas som industribuller och inte som trafikbullar. Befintlig pågående verksamhet kan inte tvingas upphöra om den strider mot detaljplan men innebär att bygglov för kommande ombyggnad i strid mot en detaljplan ej kan ges. Kringliggande föreslagna bostadskvarter måste liksom KKV utformas så att buller från KKV:s verksamhet, fläktar mm ej kommer att förhindra, framtida verksamhet i KKV:s lokaler.

Föreningen anser att användningen för byggnaden som KKV sitter i bör få användningen "Småindustri/verkstad" och påpekar att PBL har som krav att det i en detaljplan finns krav på att rätt markanvändning ska anges. Gränsen mellan KKV och markanvändning "Park/Natur/Rekreation" med idrottshall och fotbollsplanen är dragen alldeles intill KKV:s östra fasad. Utrymme behövs för stora lastbilar och inlastning antingen vid nuvarande lastbrygga eller vid eventuell ny lastbrygga vid östra fasaden. Ett tillräckligt stort område runt byggnaden måste anges i planprogrammet och i kommande detaljplan för att säkra erforderlig plats för KKV:s verksamheter samt angöring och parkering. Den i samrådsförslaget föreslagna byggnad framför KKV:s norra fasadfönster omöjliggör framtida användningen av monumentalverkstaden och anser att den är oacceptabel.

Redovisad fotbollsballplan förefaller ha männen 70x40 m. Den kan vridas och förläggas närmare idrottshallen eller minskas i mått. En 7-mannaplan kan vara mindre, ända ner till 50x35 m. Detta ger utrymme för erforderliga ytor som kan komma att behövas för KKV:s verksamhet vid framtida ombyggnad. En sådan utbyggnad skulle heller inte vara förenligt med PBL 8 kap § 13 och 14.

Planenhetens kommentarer

Efter samrådet föreslås i programmet att byggnaden där konstnärernas kollektivverkstad håller till ska rivas och ersättas med bostadskvarter med verksamheter i bottenvåningen. Detta då byggnaden bedöms vara i dåligt skick samt för att skapa en stadsmässig och en mer effektivt utnyttjad markanvändning. Då området ligger mycket centralt och nära goda kollektivtrafikförbindelser, (med bland annat en framtida tunnelbanestation inom programområdet) har behovet av fler bostäder vägts tyngre än ett bevarande av byggnaden.



Då Planiaområdet i framtiden är tänkt att bli tät och blandad stad med goda boendemiljöer har bedömningen gjorts att någon industriell verksamhet inte är förenligt med detta (bland annat utifrån bulleraspekten). Kommunen ser för närvarande över nya lokaliseringsmöjligheter för konstnärernas kollektivverkstad, och innan hyreskontraktet med konstnärerna upphör ska kommunen ha hittat en annan möjlig lokalisering för verksamheten.

61. Brf Diamanten

Bostadsrättsföreningen Diamanten ligger på Atlasvägen 45, 47, 49, 51 och 53 består av 63 lägenheter som alla har vardagsrum och balkonger mot Gillevägen. Ökad trafik skulle innebära avsevärt mycket mer buller och smuts i vår boendemiljö. Dessutom skulle kvarteret bli avskuret från Sickla strand, och instängt mellan Järlaleden och Gillevägen. Med grund av detta protesterar föreningen mot att Gillevägen öppnas. Föreningen hänvisar till Trollebo Villaägareföreningens yttrande och stödjer denna skivelse.

Planenhetens kommentarer

Någon öppning av Gillevägen för allmän genomfartstrafik är inte aktuellt i nuläget.

Övrigt: Se svar på kommentarer från synpunktslämnare 55 (Trollebo Villaägareförening).

62. Föreningen Sicklaslussen

Föreningen Sicklaslussen ser positivt på planprogrammets förslag att via nya trafiklösningar styra över biltrafik från östra Järlaleden på sjöns nuvarande strand, över till Värmdövägen, och rekommenderar att dessa trafiklösningar anläggs innan ny bebyggelse tillkommer. Vattenområdet har också i omgångar naggats i kanterna, då vägar och detaljplanerade områden tillåtits annektera tidigare stränder och sjöområde. Det finns många som kommer ihåg och längtar tillbaka till Kyrkvikens gamla strandlinje som gällde före Järlaledens tillkomst. Det är därför av största vikt att åtminstone bevara nuvarande vattenområde och vattennivå.

Sjösystemet är även belastat av miljögifter genom dagvatten från framför allt Sickla och Järla Sjö, men även från andra kringliggande områden ända bort till Alphyddan. En detaljplan med minskade hårdtytor till förmån för vattenabsorberande vegetation skulle reducera dagvattenmängden. Dagvatten från norra Planiaområden kan med fördel ledas till Svindersviken i stället för de känsliga insjöarna. Föreningen Sicklaslussen stödjer alla åtgärder som minskar och renar dagvattenutsläppen i Järlasjön/Sicklasjön. En reningsanläggning ska helst placeras på land och så nära källan som möjligt. Anläggningen måste dels klara av tyngre förningar vilka kan sedimenteras eller filtreras, men också lätta förningar som flyter på vattenytan och orsakar skumbildning och oljeskimmer på sjöarna.

Tilläggas bör att det oaktat ovanstående åtgärder kan behövas kompletterande miljörestaurerande åtgärder såsom aluminiumfällning och syresättning av Järlasjön, samt aktiv minskning av fosforläckaget från den uppströms belägna Ältasjön. Föreningen Sicklaslussen varnar en estetisk och miljömässig utformning av Kyrkvikens stränder, såsom



de uppfattas från sjösidan, och deltar därför gärna i diskussioner om den detaljerade utformningen - av stränder och gärna gästplatser för båtar.

Planenhetens kommentarer

I antagandeförslaget har en möjlig lösning på koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen tagits fram. Med denna lösnings skulle det vara möjligt att stänga Järlaleden eller bygga om den till lokalgatan. Troligtvis kommer ombyggnaden att göras i samband med bebyggelsen inom området B för att undvika byggarbetsplats längre än nödvändigt.

Kommunen anser precis som synpunktsslämnaren att det är viktigt att bevara strandlinjen och de naturvärden som finns längs Kyrkvikens norra strand. Därför ligger den brygga som föreslås längs stranden några meter ut i viken. På så vis sparas naturvärdena och de träd som växer i strandbrynet. Det finns inga förslag på att ändra vattennivån.

Angående dagvattenhanteringen inom programområdet: Se svar på kommentar från synpunktsslämnare 18 (Nysätra Villaägareförening).

63. Sicklaöns Socialdemokratiska Förening

Föreningen är positiv till att bygga bostäder och verksamhetslokaler, men framhåller att detta måste göras på ett ansvarsfullt sätt.

De anser att det är mycket viktigt att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen kommer till innan någon ny bebyggelse kommer till söder om Saltsjöbanan. Detta med anledning av den svåra trafiksituation som råder idag. Föreningen tror att det kommer att bli ännu sämre efter att rondellen vid Fredells ersätta med signalreglerad korsning.

Anser att bebyggelse söder om Saltsjöbanan inte ska genomföras innan en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen genomförs.

Föreningen anser att det är olämpligt med ny bebyggelse längs Gillevägen, samt att denna yta bör användas för en stor bollplan istället. Hela området runt Sickla skola bör reserveras för barnens behov. Likaså områdena närmast Järlaleden. Föreningen är tveksam till att öppna Gillevägen för genomfartstrafik då vägen går rakt igenom ett villa område med mycket bar på väg till och från skolområdet.

Att reservera Svindersviksskolan för skoländamål i framtiden är föreningen positiva till samt att de planeras för cykelbana längs Gillevägen. Dock frågas om var denna cykelbana ska leda då det efter Gillevägen inte går att komma vidare med cykelbanan?

Föreningen ställer sig positiva till en stängning av Järlaleden öster om Sjötorp. Dock krävs att kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen förs kommit till.

Dagvattnet måste tas om hand och de besvärliga dagvattenförhållandena vid rondellen åtgärdas. En reningsanläggning måste till och föreningen föredrar om denna går att lägga på land och ser gärna att denna integreras med den befintliga promenadväg som finns utmed Kyrkvikens strand. Föreningen tycker att det är en brist att det inte framgår hur förslaget hänger ihop med närliggande områden öster och väster om programområdet



Planenhetens kommentarer

Angående en sammankoppling mellan Planiavägen och Värmdövägen: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 3 (trafikförvaltningen). Med denna lösnings skulle det vara möjligt att stänga Järlaleden eller bygga om den till lokalgatan.

Angående bollplanen inom Sickla skola-området: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 33 (boende i Alphyddan).

Det är inte aktuellt att öppna Gillevägen för allmän genomfartstrafik. Programförslaget bygger på att Gillevägen är stängd.

Angående dagvattenhanteringen inom programområdet: Se svar på kommentarer från synpunktslämnare 18 (Nysätra Villaägareförening).

64. Brf Bergängen

Föreningen motsätter sig bebyggelse på området mellan Finntorp och Alphyddan. Detta då området används för rekreation av de boende. Föreningen bedömer att även om delar av grönområdet sparas så kommer den sammanhängande känslan av skog att försvinna. Genom att bebygga skulle det blir en försämring för området då det används för promenader, picnic, grillning och för hundpromenader.

Föreningen oroar sig för att byggnader som är 4-6 våningar är för högt då området i sig ligger högt, varpå byggnader skulle skymma sikten för befintliga boenden på Finntorpsvägen och Becksjudarvägen. Detta riskerar att minska värdet på bostadsrätterna i området.

Parkerings

Parkeringssituationen är redan idag ansträngd i Finntorp och Alphyddan och det kan stundtals vara mycket svårt att hitta en parkeringsplats. Föreningen motsätter sig en exploatering som skulle belasta parkeringssituationen ytterligare. Föreningen motsätter sig av denna anledning att man minskar dagens parkeringstal till 0,8 parkeringar per hushåll.

Föreningen delar inte kommunens uppfattning om att detta område lämpar för tät och sammanhållen stad.

Planenhetens kommentarer

Angående förslaget på ny bebyggelse på området mellan Finntorp och Alphyddan: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 26 (Brf Bergakungens medlemmar).

Bebyggelsehöjden har sänkts på de delar av bebyggelsen mellan Finntorp och Alphyddan som ligger högst till mellan 3 och 4 våningar. Närmast Värmdöleden behålls våningsantalet (4-5) för att kunna fungera som bullerskärm för resterande bebyggelse i området.

Angående parkeringstal: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 12 (Nacka Naturskyddsförening).



Angående tät stadsbebyggelse inom programområdet: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 53 (boende i Nysätra).

65. YIMBY (Yes in my backyard)

Anser att område A bör kunna gå att unyttja bättre och exploatera högre samt att det attraktiva söderläget borde kunna gå att göra mer tillgängligt för ett torg eller dylikt. Kring torget borde området kunna förtätas hårdare än enligt samrådsförslaget. Delområde A borde ha två anslutningar till Becksjudarvägen för att sprida ut trafiken som kan tänkas uppstå.

Delområde B är i samrådsförslaget planerat som en halvöppen kvartersstad. Föreningen YIMBY är av åsikten att en sluten kvartersstruktur är bättre om man ska kunna uppnå målet om en tät och blandad stad. Ljusa innergårdar går att få genom att variera byggnadshöjderna.

Angående område C anser föreningen att området går att utnyttja mer effektivt. Om fotbollsplanen roteras och flyttas söderut frigörs ett område att bygga på.

Parkmark

Föreningen anser att parkmarken i området bör fokuseras till attraktiva delar. De anser att en park bör anläggas på området mellan Finntorp och Alphyddan, men att parken som föreslås norr om Järlaleden bör utgå och ersättas med icke bullerkänslig bebyggelse. Att det skulle behövas en kil som knyter an grönområden i norr och söder anser föreningen vara osannolikt men tanke på det väl sammanhållna grönområdet söder om programområdet.

Stadskvarter

Föreningen anser att goda exempel på stad består av slutna stadskvarter med verksamheter i bottenplan. Föreningen anser att det är viktigt att tomterna använda ända från till gatan, för att skapa tydlighet och ge ett effektivt markutnyttjande. De hoppas även på att fler olika arkitektkontor blir inblandade i kommande planprocess för att skapa variation.

Föreningen föreslår att det läggs krav på verksamheter i bottenplan i kommande detaljplaner för att säkerställa att detta inte glöms bort. Exempelvis längs Planiavägen.

De anser att det bör undersökas om Maistroskolan skulle kunna erbjudas lokaler inom delområde A för att området skulle kunna nyttjas för tät kvartersstruktur. Detta skulle dessutom möjliggöra för att räta ut Alphyddevägen.

De anser att det borde utredas om det går att höja Värmdövägen för att överbrygga barriäreffekten som gatan har idag. Detta skulle kunna ge en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen och dessutom skulle parkering kunna förläggas under mark, exempelvis ytparkeringen på Sickla köpkvarter. Då skulle parkeringen kunna användas till bebyggelse.

Trafik

Föreningen är mycket positiv till att göra Planiavägen till en blandad stadsgata och förordar det samma för Järlaleden väster om rondellen. Öster om rondellen föreslår de tas bort helt. Området C bör sträckas ut för att möjliggöra för ett samlat vägnät. Park/naturområdet i



väster anser föreningen ersätts med stadsbebyggelse och att parkområdena koncentreras till områdets många stränder.

De anser att om Siroccogatan rivas upp och flyttas till västra infarten till handelsområdet, mitt för den stora markparkeringen, skulle även norra sidan om Järlaleden kunna bebyggas stadsmässigt.

Föreningen förordar att Järlaleden stängs och att Planaivägen kopplas ihop med Värmdövägen. Genom att dra om Saltsjöbanan så att den inte går igenom området skulle detta vara möjligt. Om Saltsjöbanan ändå är kvar i nuvarande läge föreslår de att den förläggs i tunnel under Värmdövägen istället. Saltsjöbanans banvall kan då bebyggas för att skapa tydligare kopplingar mellan Värmdövägen och både delområde B Sickla köpkvarter.

Planenhetens kommentarer

Angående en önskan om högre exploatering från synpunktslämnaren så har förslaget justerats något sedan samrådet och förslaget möjliggör nu för ett något högre exploateringstal.

Angående överdäckning av Saltsjöbanan så har detta prövats under programbetets gång. Detta alternativ har visat sig innehålla för många osäkerhetsfaktorer för att alternativet har utretts vidare i nuläget. Istället föreslås i programmet en koppling mellan Planaivägen och Värmdövägen under en upphöjd Saltsjöbana. (läs mer om detta i programmet på sidan 48-49) När kopplingen mellan Planaivägen och Värmdövägen har kommit till föreslås att Järlaleden (öster om Planiarondellen) stängs, alternativt byggs om till stadsgata.

I antagandehandlingen för programmet föreslås en ny volym inom fastigheten där Maistroskolan håller till. Byggnaden föreslås ändvändas för ändamålen skola eller förskola.

Angående ny bebyggelse på parkeringen på Sickla köpkvarter: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 12 (Nacka Naturskyddsförening).

Sedan programmet var ute på samråd har bebyggelseförslaget inom delområde C omstuderats något. Detta innebär bland annat att industribyggnaden närmast Planiarondellen (så kallat KKV-huset) har rivits till förmån för bostadsbebyggelse i kvartersstruktur. I och med detta går det att skapa en mer stadsmässig miljö inom området, men även fler bostäder.

Idag är det brist på kvalitativ allmän plats inom och i anslutning till programområdet. Därför har det bedömts viktigt att behålla den stadspark som föreslogs till samrådet (i anslutning till Järlaleden och Kyrkviken).

Angående mer kvartersstruktur: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 41 (boende på Turbinvägen).

66. Brf Bergåsen

Föreningen anser att programmet kommer att medföra ökat buller på grund av bebyggelse med mer trafik samt nya vägar såsom öppnande av den i dag befintliga gång- och



cykelvägen mellan Becksjudarvägen och Svindersvik till bilväg. Närheten till Saltsjöbanan ger redan i dag ljudnivåer långt över de acceptabla sedan man för några år sedan bytte från trä- till betongsyllar. Bullerdämpande åtgärder har ej vidtagits trots åläggande. Om dessutom trafiken flyttas från Järlaleden till Värmdövägen blir situationen ännu värre för de fastigheter som ligger norr om Värmdövägen.

Ökat tryck på parkeringsplatser inom ett område där det redan idag är stor brist på parkeringsmöjligheter på kvällar och nätter. Nya fastigheter måste åläggas att bygga en parkeringsplats per lägenhet för att inte parkeringssituationen skall bli ohållbar.

Öppnande av ny bilväg mellan Becksjudarvägen och Svindersvik kommer att öka trafiken med ökade utsläpp i en redan utsatt miljö samt ökat trafiktryck på vägar som idag inte är lämpade för genomfartstrafik.

Då programmet för Planiaområdet i mycket stor utsträckning påverkar bostadsrättsföreningarna i Alphyddan och Finntorp ser föreningen det som nödvändigt att Nacka kommun arrangerar ett antal möten eller work shops med berörda bostadsrättsföreningar för att mer konkret gå igenom de problem som kan uppstå och hur dessa skulle kunna lösas eller undvikas. Detta skall ske innan arbetet med "detaljplanen" påbörjas. Därvid skall alla fastighetsägare i och omkring området kallas och inte bara informeras genom Nacka Värmdöposten.

Planenhetens kommentarer

Angående bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan samt den koppling som föreslås mellan områdena: Se var på kommentar från synpunktslämnare 25 (Brf Bergakungens styrelse).

Trafikförvaltningen (SL) som ansvarar för Saltsjöbanan har beslutat att rusta upp hela sträckan på Saltsjöbanan. En av de åtgärder som ingår i upprustningen är bulleråtgärder i anslutning till områden med befintlig bebyggelse. I programmet föreslås att Saltsjöbanan ska lyftas upp på bro, för att kunna skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. I samband med detta kommer även bulleråtgärder att genomföras. I samband med kommande detaljplanearbeten kommer bullerutredningar att göras för att säkerställa att ingen omkringliggande bebyggelse påverkas negativt av situationen samt att ny bebyggelse uppfyller de krav som ställs vid nybyggnation.

Angående parkeringstal inom programområdet: Se svar på kommentar från synpunktslämnare 12 (Nacka Naturskyddsförening).

Under programsamrådet hölls två öppna hus i Dieselverkstaden för allmänhet och intresserade. Där utöver har tjänstemännen funnits tillgängliga per telefon och per e-post för att svara på frågor och diskutera förslaget. I samband med kommande detaljplanearbeten kommer boende, myndigheter, remissinstanser och övriga åter få möjligheten att tycka till om förslaget.



67. Digital Touch AB

Digital Touch har sin verksamhet i bergrummet under den föreslagna bebyggelsen inom området A mellan Finntorp och Alphyddan. De har investerat cirka 25 miljoner kronor i bergrummet långsiktigt och ger idag arbetstillfällen för ett 20-30 personer. Då bergfastigheten är ett före detta ställverk och pensionerad transformatorstation, är den på mer än ett sätt idealisk för serverhalls drift enligt dem själva. De motsätter sig att ett berg inhyses ett bergrumsgarage på platsen enligt programmets samrådsförslag.

Planenhetens kommentarer

I programmets antagandeversion finns möjligheten till bergrumsgarage kvar. Dock utgår förslaget ifrån att den befintliga verksamheten i bergrummet idag ska kunna ligga kvar. I kommande detaljplanearbete kommer detta att utredas vidare.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt

Kommunstyrelsen

Politikerinitiativ om att utreda ett alternativ till en reningsbassäng i Kyrkviken

Politikerinitiativ den 19 maj 2014 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar att flera utredningar som genomförts under senare år visar på behovet av en större samlad reningsfunktion som kan hantera stora volymer dagvatten i Sicklaområdet. Utredningarna tar upp olika alternativ och påvisar mycket stora svårigheter med att förlägga anläggningen på land vilket gör att förslaget med en sjöförlagd reningsanläggning återstår.

Politikerinitiativet anses därmed färdigbehandlat.

Sammanfattning

Sidney Holm (MP) anför i ett politikerinitiativ att det har saknats alternativa förslag till rening av dagvattnet som avleds till Kyrkviken. Frågan har belysts i flera utredningar sedan 2007. I den utredning som senast (2013/2014) behandlade dagvattenfrågan i samband med programarbetet för Planiaområdet konstaterades återigen svårigheten att lösa frågan med en landbaserad reningsanläggning. Det är framför allt tekniska och miljömässiga bedömningar med hänsyn tagen till geologin, hydrauliken och reningskraven som ligger till grund för utredningsförslaget om en sjöförlagd reningsanläggning.

Det pilotprojekt med filterkassetter i dagvattennätet som genomförs under snart 2 år kommer att slutredovisas under innevarande höst. Preliminära resultat pekar på att reningseffekten av denna åtgärd inte är tillräcklig.

Förslagen i initiativet

Sidney Holm (MP) anför i ett politikerinitiativ: "Inför förra valet var reningsbassängen i Kyrkviken en stor valfråga. Istället för att då lägga en reningsbassäng i Kyrkviken beslöt kommunen att testa andra metoder för att rena dagvattnet i Planiaområdet. Testerna har inte fungerat tillräckligt bra och i de planhandlingar som nu finns ute föreslås återigen en



lösning för reningsbassäng i Kyrkviken. Anledning till att inga alternativa förslag redovisats är enligt tjänstemännen att det blir för dyrt. Detta är enligt min mening en bedömning som ska göras av politiker, inte av tjänstemän.”

Enhetens utredning och bedömning

Frågan om en sjöförlagd reningsanläggning i Kyrkviken dök upp första gången 2007 inför planeringen av hur dagvattnet från Sickla köpkvarter skulle tas om hand. För att kunna belysa konsekvenserna av det förslag som då togs fram och eventuella alternativa åtgärder, gav Nacka kommun WRS Uppsala AB i uppdrag att undersöka Järlasjöns tillstånd i sin helhet och försöka klargöra vilka faktorer som styr tillståndet i sjön. Alternativa förslag på anläggning liksom förslag på kompletterande åtgärder ingick också i uppdraget. WRS bedömde i sin utredningsrapport från 2008 att förutsättningarna saknas i Sicklaområdet för att anordna en landbaserad anläggning. Bedömningen baserades bl.a. på faktorer som svåra tekniska förutsättningar p.g.a. geologi, grundvattennivån och omfattande markföroringar. En stor volym (ca 5000 m³) skulle ta annars bebyggbar mark i anspök och förutsättningarna, om de skulle kunna hanteras, medföra höga kostnader.

För att undersöka möjligheter till en mer småskalig lösning för att rena dagvattnet beslutade tekniska nämnden att genomföra ett pilotprojekt med filterkassetter monterade i brunnar på dagvattennätet. Pilotprojektet, som nu pågått i drygt 2 år, kommer att avrapporteras under hösten. Preliminära resultat pekar på att reningsresultaten inte är tillräckliga.

I den dagvattenutredning som under hösten/vintern tagits fram i programarbetet för Plani-aområdet, Sweco 2013-06-05 rev 2014-02-24, har man återigen konstaterat svårigheten att lösa dagvattenhanteringen i området med en landbaserad reningsanläggning. Utredningen föreslår i stället en kombination med ett antal lokala lösningar för födröjning/magasinering på land och en sjöförlagd reningsanläggning. Det är framför allt tekniska och miljömässiga bedömningar med hänsyn tagen till geologin, hydrauliken och reningskraven som ligger till grund för utredningsförslaget.

Utredningar och mer information om dagvattenfrågorna runt Sicklaområdet hittar man på kommunens hemsida:

http://www.nacka.se/web/fritid_natur/naturochparker/sjoarna/Sidor/jarlasjon.aspx
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/planiaomradet/Sidor/default.aspx

Dag Björklund
Teknisk direktör

Anders Lindh
Enhetschef VA & Avfall



19 maj 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen**§ 120****Politikerinitiativ om att utreda ett alternativ till en reningsbassäng i Kyrkviken**

Politikerinitiativ den 19 maj 2014 av Sidney Holm (M)

Beslut

Kommunstyrelsen ger stadsledningskontoret i uppdrag att bereda ärendet.

Ärende

Ett politikerinitiativ har inkommit från Sidney Holm angående att hitta ett alternativ till reningsbassäng i Kyrkviken, för rening av dagvatten.

Handlingar i ärendet

Politikerinitiativ av Sidney Holm (MP)

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade överlämna politikerinitiativet till stadsledningskontoret för beredning.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

miljöpartiet de gröna



Utred ett alternativ till en reningsbassäng i Kyrkviken

Politikerinitiativ till kommunstyrelsens sammanträde 2014-05-19

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna

Inför förra valet var reningsbassängen i Kyrkviken en stor valfråga. Istället för att då lägga en reningsbassäng i Kyrkviken beslöt kommunen att testa andra metoder för att rena dagvattnet i Planiaområdet. Testerna har inte fungerat tillräckligt bra och i de planhandlingar som nu finns ute föreslås återigen en lösning för rening av dagvatten som bygger på en reningsbassäng i Kyrkviken.

Anledning till att inga alternativa förslag redovisats är enligt tjänstemännen att det blir för dyrt. Detta är enligt min mening en bedömning som ska göras av politiker, inte av tjänstemän.

Därför yrkar jag på att:

- Ett alternativ till en reningsbassäng i Kyrkviken utreds.



Sidney Holm



17 september 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 234

Dnr KFKS 2010/64-214

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Ärendet

Planområdet ligger i norra Boo vid slutet av Vikingshillvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållanden i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Efter utställningen, som var i maj/juni 2011, har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalet undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalet den 23 september 2014.

Efter utställningen har mindre revideringar gjorts av planförslaget. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna.

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Det utlåtande som hör till antagandehandlingarna innehåller även kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter. Denna komplettering till tidigare samrådsredogörelse beror på ett behov av en tydligare motivering från kommunen kring frågan om avstyckning och större byggrätt.

Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 14 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevara enligt 12 kap. ÄPBL (1987:10) men framför synpunkter på att planhandlingarna bör tydliggöras i vissa frågor rörande kulturmiljö och strandskydd.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



17 september 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Synpunkter har även inkommit från ägarna till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst synpunkter på att den allmänna gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan har tagits bort, önskemål om avstykningar samt andra frågor rörande den egna fastigheten, till exempel omfattningen av prickmark.

Ändringar efter utställningen

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget:

- Området för allmän plats över nuvarande Velamsund 1:61 har utökats
- En befintlig brygga vid Marens inlopp har befästs som föreningsbrygga för att ge allmänheten närbild till vattnet
- Områden som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har lagts ut på Velamsund 1:224 och Velamsund 1:32
- En yta för vändmöjlighet har lagts ut i slutet av Almdalsvägen på Velamsund 1:271.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 6 juni och den 7 juli 2014. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydliganden av redaktionell karaktär, som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet, till följd av förändringar som skett under den tid som förflutit sen utställningen.

Komplettering av samrådsredogörelsen

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommunens beslut att anta detaljplanen för område B³ i anslutning till Vikingshill/Sommarbo. Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL⁴."

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen för detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. Det utlåtande som hör till antagandehandlingarna innehåller därför även kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstykningar och större byggrätter.

Ekonomiska konsekvenser

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område C, är beräknat till ca 29 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 25,7 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA-lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar.

³ Detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B)

⁴ ÄPBL = Äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



17 september 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Resterande 3,3 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser och förrätningar av Lantmäterimyndigheten. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr för planavgifter och 12,8 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 15,6 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-08-29.

Bilagor:

1. Utlåtande (inklusive komplettering av samrådsredogörelsen)
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Kulturhistorisk beskrivning
6. Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad).

Yrkanden

Roger Bydler (MP) med instämmande av Helena Westerling (S) yrkade att ärendet skulle återremitteras för att utreda möjligheterna att gångvägen från Almedalsvägen ner till gamla ångbåtsbryggan ska vara öppen för allmänheten samt att huvudmannaskapet därvid utreds vidare.”

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till förslaget till beslut.

Beslutsgång

Ordförande ställde Roger Bydlers återremissyrkande mot sitt eget bifallsyrkande. Ordförande fann att nämnden beslutade att avslå Roger Bydlers återremissyrkande.

Därefter beslutade nämnden i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Reservationer

Roger Bydler (MP) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Thomas Josefsson (S), Helena Westerling (S) och Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi Socialdemokrater anser det vara ett misslyckande av MSN att inte få fram en detaljplan där gångvägen från Almedalsvägen ner till gamla ångbåtsbryggan kan vara öppen för allmänheten, i synnerhet som lokala föreningar har framfört är denna gångväg är viktig för att allmänhetens möjligheter att få tillträde till området inte ska försvåras.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



17 september 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bjarne Hanson (FP), Birgitta Berggren Hedin (FP) och Johan Hiller (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi konstaterar att planarbetet påbörjades för många år sedan och att bestämmelserna för de träd som avses skyddade genom marklov inte är heltäckande i själva planhandlingen. Några kriterier för när marklov ska beviljas finns inte inskrivna. Däremot redogör planbeskrivningen för att området ingår i Nacka kommunens program Kulturhistoriska miljöer samt i kommunens kulturmiljöprogram.

Träd som skyddats genom krav på marklov ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård, tillika inom områden som är särskilt värdefulla för landskapsbilden. Mot denna bakgrund bör prövningen av marklov för trädfallning ske mot det övergripande skydd för kulturhistoriska och miljömässiga värden som ska göras enligt Plan- och bygglagen. Detta förhållande bör för undvikande av misstolkningar av marklovsbestämmelserna för området, också tydligt framgå av Nacka kommunens hemsida.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas

Sammanfattning

Planområdet ligger i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Efter utställningen, som var i maj/juni 2011, har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalet undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalet den 23 september 2014.

Efter utställningen har mindre revideringar gjorts av planförslaget. Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna.

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Det utlåtande som hör till antagandehandlingarna innehåller även kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter. Denna komplettering till tidigare samrådsredogörelse beror på ett behov av en tydligare motivering från kommunen kring frågan om avstyckning och större byggrätt.



Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planchefen beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning att skicka planförslaget på samråd den 13 oktober 2010. En samrådsredogörelse har upprättats, daterad 2011-04-04. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut förslaget den 27 april 2011, § 138. Planförslaget var utställt mellan den 13 maj och den 21 juni 2011. Efter utställningen har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalet undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalet den 23 september 2014.

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Inkomna synpunkter

Yttranden har inkommit från 14 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. ÄPBL (1987:10) men framför synpunkter på att planhandlingarna bör tydliggöras i vissa frågor rörande kulturmiljö och strandskydd.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst synpunkter på att den allmänna gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan har tagits



bort, önskemål om avstyckningar samt andra frågor rörande den egna fastigheten, till exempel omfattningen av prickmark.

Ändringar efter utställningen

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget:

- Området för allmän plats över nuvarande Velamsund 1:61 har utökats.
- En befintlig brygga vid Marens inlopp har befästs som föreningsbrygga för att ge allmänheten närbild till vattnet.
- Områden som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har lagts ut på Velamsund 1:224 och Velamsund 1:32.
- En yta för vändmöjlighet har lagts ut i slutet av Almdalsvägen på Velamsund 1:271.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 6 juni och den 7 juli 2014. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydliganden av redaktionell karaktär, som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet, till följd av förändringar som skett under den tid som förflyttit sen utställningen.

Komplettering av samrådsredogörelsen

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommunens beslut att anta detaljplanen för område B¹ i anslutning till Vikingshill/Sommarbo. Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL²."

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen för detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. Det utlåtande som hör till antagandehandlingarna innehåller därför även kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter.

Ekonomiska konsekvenser

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område C, är beräknat till ca 29 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillovatten är på ca 25,7 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 3,3 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser och förrättningar av Lantmäterimyndigheten. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr för planavgifter och 12,8 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillovatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 15,6 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

¹ Detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B)

² ÄPBL = Äldre plan- och bygglagen (1987:10)



Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Utlåtande (inklusive komplettering av samrådsredögörelsen)
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (5 blad)

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan.

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

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

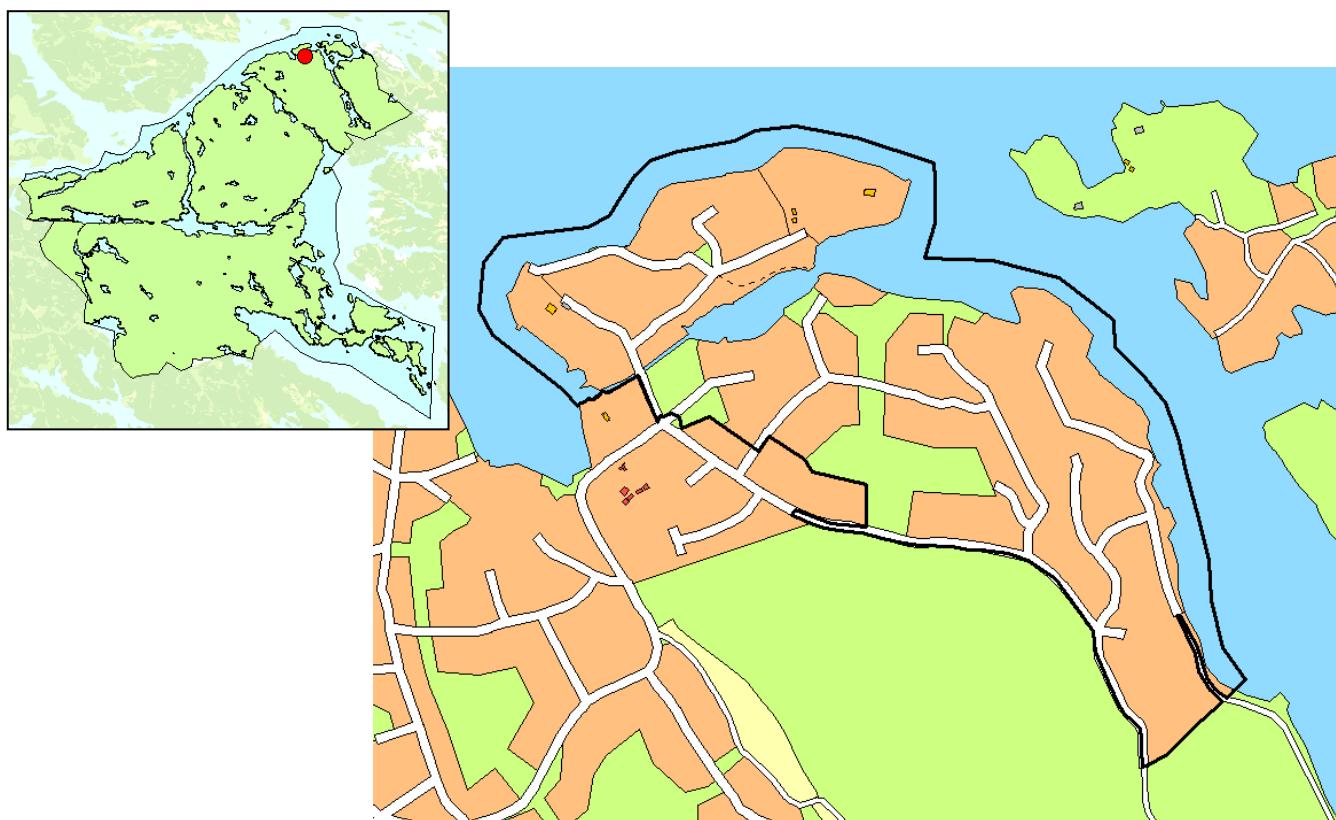
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Översikt Vikingshill och Sommarbo (område C), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2010-02-17	MSN	§ 57
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2010-03-29	KS	§ 52
✓	Detaljplan, samråd	2010-10-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2010-12-07	KSAU	§ 240, ingen erinran
✓	Detaljplan, granskning	2011-04-27	MSN	§ 138
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2011-06-21	KSAU	§ 135
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	Behandlas 17/9
✓	Genomförandeavtal, godkännande		TN	Behandlas 23/9
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





UTLÅTANDE
2014-08-29
KFKS 2010/64-214
Projekt 9415

UTLÅTANDE

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillovatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Planchefen beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning att skicka planförslaget på samråd den 13 oktober 2010. En samrådsredogörelse har upprättats, daterad 2011-04-04. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut förslaget den 27 april 2011, § 138. Planförslaget var utställt mellan den 13 maj och den 21 juni 2011, då drygt ett 40-tal synpunkter kom in. Efter utställningen har förhandlingar pågått mellan Nacka kommun och områdets två vägföreningar rörande de genomförandeavtal som ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Genomförandeavtalet undertecknades av vägföreningarna i maj 2014. Tekniska nämnden föreslås fatta beslut om avtalet den 23 september 2014.

Eftersom detaljplanen har reviderats efter utställningen skickades underrättelser om förändringarna till berörda fastighetsägare under juni/juli 2014. Fastighetsägarna hade då möjlighet att lämna synpunkter på revideringarna. Åtta synpunkter inkom.



Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva det paragraf 113-förordnande som gällt inom delar av planområdet. Innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige måste länsstyrelsens beslut om upphävandet vinna laga kraft.

Inkomna synpunkter

Ytteran har inkommit från 14 remissinstanser, myndigheter, kommunala nämnder, ledningshavare, SL samt lokala föreningar under utställningstiden. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevara enligt 12 kap. ÄPBL (1987:10) men framför synpunkter på att planhandlingarna bör tydliggöras i vissa frågor rörande kulturmiljö och strandskydd.

Synpunkter har även inkommit från ägarna till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. Synpunkterna från fastighetsägare inom området avser främst synpunkter på att den allmänna gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan har tagits bort, önskemål om avstyckningar samt andra frågor rörande den egna fastigheten, till exempel omfattningen av prickmark.

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget:

- Området för allmän plats över nuvarande Velamsund 1:61 har utökats.
- En befintlig brygga vid Marens inlopp har befästs som föreningsbrygga för att ge allmänheten närbild till vattnet.
- Områden som ska vara tillgängliga för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har lagts ut på Velamsund 1:224 och Velamsund 1:32.
- En yta för vändmöjlighet har lagts ut i slutet av Almdalsvägen på Velamsund 1:271.

Berörda fastighetsägare har getts möjlighet att lämna synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen, under en så kallad underrättelsetid som pågick mellan den 6 juni och den 7 juli 2014. Övriga förändringar som gjorts efter utställningen är endast mindre justeringar utifrån inkomna synpunkter eller förtydliganden av redaktionell karaktär som syftar till att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden i planområdet, till följd av förändringar som skett under den tid som förflyttit sen utställningen.

Regeringen upphävde i oktober 2011 Nacka kommunens beslut att anta detaljplanen för område B¹ i anslutning till Vikingshill/Sommarbo. Regeringen ansåg att "... kommunen vid planutformningen, genom att hänvisa till ett principbeslut som ska gälla vid detaljplanering, inte framfört sakliga argument som visar att det skett en sådan avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i ärendet som följer i reglerna av ÄPBL²."

I likhet med planhandlingarna för område B har även samrådsredogörelsen för detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo, hänvisningar till den arbetsmodell för förnyelseplanering som tillämpas inom Nacka kommun. I slutet av detta utlåtande förtydligas därför de avvägningar och

¹ Detaljplanen för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B)

² ÄPBL = Äldre plan- och bygglagen (1987:10)



skäl som ligger till grund för att Nacka kommun inte tillgodosett de önskemål om avstyckningar och större byggrätter för de fastigheter vars ägare endast lämnat synpunkter under tidigare genomfört samråd. Många fastighetsägare som hörde av sig under samrådet har dock haft liknande synpunkter under utställningen, dessa synpunkter bemöts i detta utlåtande under rubriken ”Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under utställningstiden”. Övriga synpunkter som inkom under samrådet finns sammanfattade i samrådsredogörelse, daterad 2011-04-04.

Utlåtandets upplägg

Sammanfattningen av inkomna synpunkter har delats in i tre delar. Inledningsvis redovisas inkomna synpunkter som kom in i samband med att detaljplanen var utställd för granskning maj-juni 2011, då den största mängden synpunkter kom in. Därefter redovisas inkomna synpunkter som kom in under tiden för de underrättelser som skickades ut sommaren 2014, med anledning av att revideringar gjorts i delar av planområdet. Sist redovisas kommunens bemötande av synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen, som berör önskemål om avstyckningar och större byggrätter. Denna komplettering till tidigare samrådsredogörelse beror på ett behov av en tydligare motivering från kommunen, än vad som tidigare lämnats, kring frågan om avstyckning och större byggrätt.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under utställningstiden

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 bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.
2. **Tekniska nämnden** påtalar att planområdet har flera återvändsgator där vändplaner eller trevägskorsningar, som möjliggör en så kallad T-vändning, saknas eller inte är tillräckligt stora. Alla återvändsgator ska ha vändplaner med minsta diametern 18 meter och med en hindersfri remsa på 1,5 meter runt om eller vid god sikt trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning. Om vändplaner eller trevägskorsningar inte skapas måste gemensamma uppsamlingsplatser för hushållsavfall tas fram för att sophämtningen ska kunna genomföras. De fastigheter som delar sophämtningsplats ska bilda en gemensamhetsanläggning för sophämtningsplatsen som inte bör ligga mer än 50 meter från berörda boende.

Vägarnas bredd ska vara minst 5,5 meter om körning i båda riktningarna förekommer. Om vägarna är smalare innebär det risk för att sophämtning uteblir vintertid och att snöröjningsfordon och räddningstjänstens fordon inte kan komma fram. Om mindre vägar görs måste mötesmöjligheter anordnas. Körtan ska ha en fri höjd på 4,7 meter. Träd och växtlighet får inte inkrakta på den fria höjden.

Planenhetens kommentar. Område C planläggs enligt arbetsmodellen för förnyelseplanering, kategorin ”mer kortsiktig planering”. Detta innebär att planen får enskilt huvudmannaskap, det vill säga områdets vägföreningar är ansvariga för bland annat vägarna i området. Vägföreningarna



har därmed fått göra bedömningen av vilka vägbreddningar de önskar att planförslaget ska möjliggöra. Områdets vägföreningar har informerats om vilka följer som kan inträffa om vändplaner och vägbredder inte uppfyller krav enligt till exempel Arbetsmiljöverket. Trafikbelastningen på vägarna i området är förhållandevis låg och Tekniska nämnden framförde inte heller några synpunkter på planförslaget under samrådstiden. Utifrån dessa förutsättningar bedömer planenheten inte att det är rimligt att ändra vägbredder/vändplaner i planförslaget. Planförslaget har dock kompletterats med en T-korsning i slutet av Almdalsvägen.

3. **Fritidsnämnden** har inget att erinra mot planförslaget vad gäller nämndens ansvarsområde.
4. **Länsstyrelsen** konstaterar att de synpunkter som länsstyrelsen framförde under samrådet i allt väsentligt tagits om hand på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte strider mot de bestämmelser som Länsstyrelsen har att bevara enligt 12 kap. äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (1987:10) men vill ändå framföra följande synpunkter:
 - För tydlighets skull bör det framgå av planhandlingarna att detaljplanen hanteras enligt de äldre reglerna, ÄPBL (1987:10) då planuppdraget gavs före 2011-05-02.
 - Länsstyrelsen anser att frågan om upphävande av strandskydd i den aktuella planen har hanterats på ett godtagbart sätt. Dock bör ordet ”lokalgata” tas bort i uppräkningen av inom vilken allmän plats som strandskyddet behålls eftersom kommunens avsikt är att upphäva strandskyddet inom lokalgata.
 - Planbeskrivningen ska vara en hjälp att tolka planen och dess bestämmelser. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas vad gäller planbestämmelser som reglerar skydd, varsamhet och hänsyn gällande kulturmiljöaspekter. Till exempel anges bestämmelsen ”f” som en generell skyddsbestämmelse trots att den är en hänsynsbestämmelse. Kommunen bör även ta bort meningen ”Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10)” från f-bestämmelsen. Denna upplysning behöver dock finnas i planbeskrivningens avsnitt om ”Kulturmiljö och landskapsbild”. De sidhänvisningar som finns i planbestämmelserna k₁ och f bör ske till ett angivet rubricerat avsnitt i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar:

- Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med en upplysning om att planen är upprättad enligt ÄPBL (SFS 1987:10).
- Planbeskrivningen har korrigerats avseende inom vilka delar av allmänplats som strandskyddet ligger kvar.
- Planbeskrivningen och planbestämmelserna har förtydligats avseende bestämmelserna om skydd, varsamhet och hänsyn till kulturmiljöaspekter.
5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra i ärendet då deras synpunkter redan är beaktade i planförslaget.
6. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** meddelar att eftersom planen inte medför någon ändring av vägstandarden kommer busstrafik inte heller i framtiden att bedrivas till den sista hållplatsen vintertid.

SL hänvisar till tidigare samrådsyttrande om att det är viktigt att gångbanor till och från SL:s hållplatser utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med



funktionsnedsättning. För bostäder som byggs i anslutning till busstrafikerade vägar ska Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller vara vägledande vid dimensionering av fasad och fönster.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget innehåller bestämmelser om störningsskydd för byggnader utmed Sommarbovägen, se även samrådsredogörelsen daterad 2011-04-04.

7. **Sjöfartsverket har** tidigare yttrat sig över planförslaget under samrådstiden och vidhåller dessa synpunkter. Sjöfartsverket har inga ytterligare synpunkter.

Planenhetens kommentar: Under samrådstiden framförde Sjöfartsverket bland annat synpunkter på att planerade åtgärder inte ska inkräkta på sjöfarten eller försämra sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet. Synpunkterna berörde även anpassning av bostäder och belysning för att sjöfarten inte ska störa/störas samt att brister i skyddet mot svall och erosion inte ska kunna leda till krav på fartbegränsningar eller andra restriktioner för sjöfarten. Synpunkterna bemöttes i samrådsredogörelsen daterad 2011-04-04.

8. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att det är viktigt att gångstigen mellan Fagernäsvägen och Velamsunds naturreservat hålls öppen så att allmänheten lätt kan ta sig till reservatet från Sommarbo. De välkomnar därför att gångstigen inte längre ingår i planförslaget. En skylt med texten ”Gångväg till Velamsund ” bör finnas vid Fagernäsvägen.

Föreningen anser även att det är av stor vikt att gångvägen från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan hålls öppen för allmänheten. Om vägen stängs försvåras möjligheten att vandra runt Rörsundaön och uppleva den unika bebyggelsen och dess samspel med innerskärgården.

Föreningen anser att det är angeläget att sprängning och schaktning begränsas för att minska påverkan på områdets utseende och karaktär vid utbyggnad.

Vägföreningarna ska ansvara för skötsel av vägar och gångvägar. Det är betydelsefullt att gångvägar iordningställs och markeras så att de lättare blir tillgängliga för allmänheten.

Föreningen välkomnar att träd skyddas inom vissa områden. Föreningen vill trycka på att röjning av träd och buskage längs vägnätet ska utföras varsamt för att bevara områdets gröna karaktär.

Planenhetens kommentar: Gångstigen från Almdalsvägen ner till den gamla ångbåtsbryggan går över privatägd mark och vägen går nära fastighetens tomtplats. Då planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän plats är det Vikingshills samfällighetsförening, i egenskap av huvudman för allmän plats, som ska betala ersättning för intrånet till berörd fastighetsägare. Vikingshills samfällighetsförening har meddelat kommunen att de inte vill ta över skötseln för denna mark mot fastighetsägarens vilja. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att lägga ut gångstigen som allmän plats mot blivande huvudmans vilja, då genomförandet sannolikt skulle bli komplicerat och eventuellt inte uppfylla anläggningens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna. Kommunen har inte möjlighet att ta ansvar för gångstigen eftersom



huvudmannaskapet föreslås bli enskilt. För allmänheten finns en allmän gångväg ner till vatnet via Tomtebacken, även om denna väg blir något längre. Eventuella giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över fastigheten påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som inte ges möjlighet att promenera rakt ner från Almdalsvägen till den gamla ångbåtsbryggan. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka.

För i huvudsak de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården finns särskilda bestämmelser om hänsyn till mark, vegetation och tomtbild. För dessa områden krävs marklov för schaktning, fyllning och fällning av träd med viss stamdiameter.

Det är huvudmannen för allmän plats som har ansvaret för skötsel och underhåll av vägnätet samt hur gångvägar ska skyttas.

9. Nacka Miljövårdsråd har inga synpunkter på det utställda förslaget. Föreningen anser att det är viktigt att de så kallade grosshandlarvillorna omges av tillräckligt stor friyta och att oreglerade verksamheter såsom bryggbryggan hålls under uppsikt och beivras. Föreningen ser gärna öppna diken och grusvägar. Generellt anser föreningen att tomttytor i denna typ av områden inte bör understiga 1000 kvadratmeter och att inte mer än 10 % av tomttytan bör bebyggas.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

10. Boo hembygdsförening ser positivt på att planförslaget tar tillvara de kulturhistoriskt intressanta miljöerna i området och inte tillåter några nya fastigheter. Föreningen anser att det är en förutsättning för att planen ska kunna accepteras att vägföreningarna tar ansvar för att gångvägarna inom området blir tillgängliga för allmänheten. Föreningen anser att Almdalsvägen, alla ångbåtsbryggor med strand och vatten därtill, vägar, stigar och en bro på Rörsundaön har fler privata ägare än de som kommunen anser är ägare. Ägandet framgår tydligt av gravationsbevis på fastigheter som gett servitut. Servitutet på Almdalsvägen innebär till exempel passage ner till den gamla ångbåtsbryggan. Föreningen anser därför att det är förvånande att det i detaljplanen redovisas som privatägd mark. Frågan måste redas ut innan detaljplanen antas. Även redovisningen av gångvägen utmed vattnet i Tomtebackens förlängning gör att gångvägen kan uppfattas som privat mark. Även detta måste klargöras innan antagandet av detaljplanen.

I förslaget föreslås att den tidigare bron över Maren inte ska återuppföras. Föreningen anser att detta är mycket förvånande och anser inte att det argument som framförts mot ett återuppförande är övertygande. Om bron inte uppförs medför detta oacceptabla inskränkningar i allmänhetens tillgång till natur och miljöer på Rörsundaön. Om kommunen inte anser att det är möjligt att återuppföra bron då den landar på en privat tomt bör marken lösas in och kommunen ta ansvar för detta.

Föreningen anser även att det är svårt att förstå varför inte hela Fagernäsvägen ingår i detaljplanen. Gångvägen från Fagernäsvägen ut i Velamsunds naturreservat är mycket viktig för att säkerställa allmänheten tillgång till reservatet.



Föreningen vidhåller sin uppfattning att en gång- och cykelbana utmed Sommarbovägen ska ingå i den här detaljplanen för att förbättra tillgängligheten till Velamsunds naturreservat. Gång- och cykelbanan bör ansluta till den befintliga gång- och cykelbanan som finns framför Backeboskolan och sen gå utmed Sommarbovägens västra/södra sida.

Planenhetens kommentar.

Vägföreningarna i området får ansvar för de gångvägar som är planlagda som allmän plats i och med att detaljplanen anger att huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt.

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Planförslaget innebär att strandskyddet ligger kvar inom vattenområdet vid Marens inlopp. Kommunen är inte huvudman inom området och kan därmed inte lösa mark från enskilda fastighetsägare för att till exempel åstadkomma en allmän väg till en bro även om detaljplanen skulle markera området som allmän plats. Detta ansvar hamnar i sådant fall på den förening i området som är huvudman för den allmänna platsen. Ingen av föreningarna i området har visat intresse för att ta på sig ansvaret för en bro och planenheten bedömer inte att det är rimligt att lägga ut en bro i detaljplanen mot kommande huvudmäns vilja då genomförandet skulle bli komplicerat och det inte är säkert att anläggningsslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna skulle uppfyllas. Om en bro skulle bli aktuell trots att den delvis ligger på privatägd mark/vatten krävs att en ansökan om strandskyddsdispens lämnas in till kommunens miljöenhet samt tillstånd från ägarna till berörda mark- och vattenområden. Kommunen föreslås inte bli huvudman för allmän plats i detta område. Kommunen kan därmed inte lösa in mark eller på annat sätt verka för att för att återuppföra en bro.

Inför utställningen gjordes bedömningen att den avslutande gångvägen i slutet av Fagernäsvägen skulle utgå ut planarbetet. Fastighetsägaren motsatte sig att marken lades ut som allmän plats och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening var inte intresserade av att ta ansvar för gångvägen. Planenheten bedömde att det inte var rimligt att lägga ut gångvägen som allmän plats mot fastighetsägarens och kommande huvudmans vilja då genomförandet skulle bli komplicerat och det inte var säkert att anläggningsslagens krav på att nyttan ska överstiga kostnaderna skulle uppfyllas. Om behov uppstår kan gångvägen planläggas i en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplaneförslaget möjliggör att en gångbana byggs längs med Sommarbovägen. Det är dock Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, i egenskap av huvudman för allmän plats, som ansvarar för en utbyggnad av gångbanan. Vägföreningen avser att bygga en gångbana längs med Sommarbovägens östra/norra sida. Att placera gångbanan längs med Sommarbovägens västra/södra sida bedöms som sämre ur både trygghets- och trafiksäkerhetssynpunkt. Detta då det dels innebär att gående går på den sida av vägen som inte är bebyggd och dels medför att de boende på östra/norra sidan av Sommarbovägen måste korsa vägen för att nå gångbanan. Med



gångbanan på östra/norra sidan leds gående till att korsa Sommarbovägen i en och samma punkt, i anslutning till Backeboskolan.

Inkomna synpunkter från föreningar inom eller i angränsning till planområdet

11. Vikingshills samfällighetsförening framför följande synpunkter:

- I genomförandebeskrivningen anges att Vikingshills samfällighetsförening idag ansvarar för naturområden på Rörsundaön. Detta är felaktigt. Föreningen ansvarar för samtliga vägar på Rörsundaön samt hela Almdalsvägen. Föreningen ansvarar inte för naturmarken inom området utan den är kommunen ansvarig för.
- Föreningen anser att rikintressena inom området till stor del består av den mark som kommunen fram till dess detaljplanen vinner laga kraft också har ansvarat för. Ett ansvar som föreningen inte anser att kommunen har tagit. Innan samfälligheten övertar ansvaret bör nedanstående brister åtgärdas av kommunen. Om inte det sker ser föreningen två lösningar: Antingen fortsätter kommunen att ansvara för dessa områden och spärrar av tills erforderliga reparationer är utförda eller så fortsätter kommunen att ansvara för dessa områden utan reparationer och får ta det fulla ansvaret för det som inträffar inom dessa områden. Nedanstående områden har föreningen synpunkter på:
 - *Promenaden nedanför Stenhuset (Velamsund 1:61):* Enligt avtal mellan Nacka kommun och ägaren till fastigheten 1:61 finns ett servitut som ger allmänheten rätt att gå i fastighetens västra del (x-område på detaljplanen) och dels rätt för kommunen att anlägga en allmän gångväg inom x-området. I nuvarande planförslag har x-området minskats kraftigt och en ev. framtida gångväg kommer att behöva gå på befintlig mur och över befintlig ”hamn”. Föreningen vill att gångvägen placeras på gräsmattan söder om ”hamnen”.
 - *Trapporna upp från badhusen:* Vissa trappsteg saknas och övriga är trasiga och på väg att förfalla. För att detta ska kallas gångväg i en framtida detaljplan måste en renovering ske. Trapporna ligger på kommunal mark och kommunen borde inspektera trappan.
 - *Gångvägen ut mot Maren samt den brygga som finns vid paviljongen:* Bryggan utanför Maren är i princip den enda plats på Rörsundaön där boende kan komma i kontakt med vattnet. Bryggan är i mycket dåligt skick. En järnbalk är borta och två av de övriga har stora rosthål. Föreningen vill att kommunen rustar bryggan och att den förs in i detaljplanen. Bryggan är placerad så långt in mot stranden och så pass högt ovanför vattnet att man inte behöver oroa sig för bad eller gästbåtar. Gångvägen ut till bryggan är nästan igenväxt på grund av uteblivet underhåll och på flera ställen är det svårt att ta sig fram.

Föreningen anser att det är oacceptabelt att kommunen inte tagit ansvar för sina områden och att kommunen förväntar sig att samfälligheten ska ta över ansvaret för något som är så nedgånget att det är rent farligt. Föreningen anser att det är en stor fördel att man kan promenera nära havet och påpekar att anledningen till att sträken blivit nergångna inte är att de inte används utan att det inte är tillgängligt eller att man spärrat av områden.

Planenhetens kommentar:

- Genomförandebeskrivningen har korrigerats avseende vilka områden Vikingshills samfällighetsförening ansvarar för idag. Kommunen har dock inte något huvudmannaansvar för områden på Rörsundaön utan ansvarar endast som fastighetsägare för de markområden som kommunen äger.
- Gällande områdesbestämmelser delar inte upp mark i allmän plats respektive kvartersmark. Det är först i samband med att ett område planläggs med en detaljplan som det formellt



uppstår något som kallas för allmän plats. De områden som kommunen idag är markägare till är alltså inte allmän plats utan så kallade allmänningar. För dessa områden har kommunen endast samma ansvar som andra markägare har för sin mark.

I och med detaljplanen införs allmän plats och den som blir huvudman för allmän plats får ansvar för skötsel, underhåll och upprustning av de områden som i detaljplanen läggs ut som allmän plats. I samband med genomförandet av en detaljplan sker ofta upprustningar av områden som planläggs som allmän plats och det är huvudmannen som ansvarar för denna upprustning oavsett vem som tidigare varit markägare. Vid enskilt huvudmannaskap tas kostnaderna för dessa åtgärder ut från fastighetsägarna i området genom den omprövning av gemensamhetsanläggningen som sker i samband med genomförandet av detaljplanen. I det genomförandeavtal som tecknats mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening finns en överenskommelse om hur trappan ska hanteras.

Planförslaget har justerats så att befintlig brygga betecknats med WV (föreningsbrygga). I genomförandeavtalet finns en överenskommelse om hur bryggan ska hanteras. Planförslaget har även justerats så att ett större område längs strandkanten vid Velamsund 1:61 läggs ut som allmän plats.

12. Vikingshills båtklubb vill att de två föreslagna bryggorna vid inloppet till Maren som fanns med i samrådsförslaget ska tas med i planförslaget igen. Utan bryggorna begränsas de boendes och allmänhetens tillgång till naturen till förmån för några få fastighetsägares intressen. Detta anser föreningen strider mot grundlagen. Boende i anslutning till befintlig gångväg har tagit marken i anspråk och det är uppenbart att de vill slippa andra mäniskor på det allmänna kommunalt ägda området, trots att de visste om detta förhållande när de köpte fastigheterna. Bryggorna medför ett marginellt tillskott till de många och oftast stora bryggorna som redan finns i området. Att bryggorna skulle störa häckande fåglar stämmer inte. De utbyggnader som skett trots stränga planbestämmelser bör vara ett större problem för djurlivet.

I kommunens kustprogram och anvisningar för bryggor, liksom i lagstiftningen betonas att allmänhetens tillgänglighet till stränderna ska garanteras. Kommunen bör följa sina egna riktlinjer. När tomterna styckades av och såldes i slutet av 1800-talet undantog ägaren strandpromenader och upplät genom servitut plats på osåld mark för bryggor, badhus med mera. Kommunen har inte bara misskött sin roll som myndighet utan också ignorerat sin roll som markägare, och därmed som så kallad tjänande part i hundratals servitutsavtal, genom att låta marken förfalla. Bryggan utanför Maren är praktiskt taget den enda plats på Rörsundaön där boende kan komma i kontakt med vattnet.

Vikingshills ångbåtsbrygga på norra sidan av Rörsundaön har rasat och även här har kommunen försummat sin roll som markägare och tjänande part i servitutsavtal. Markägoförhållandena måste utredas innan detaljplanen går vidare. Även för den borttagna bron över Maren finns servitutsavtal och meningen måste ha varit att boende i Sommarbo ska kunna ta sig till ångbåtsbryggan via denna bro. Att ångbåtsbryggan inte trafikeras idag är inte skäl att servituten skulle vara ogiltiga. Även rivningen av den gamla bron är tveksam och kommunen bör se till att en ny bro uppförs.

För boende på Rörsundaön behövs idag ytterligare några båtplatser. Men också för att hävda allmänhetens och kringboendes möjligheter att vistas på strandpromenaden är det



betydelsefullt att det finns bryggor där, till exempel för att kunna meta och kanske bada. Utan anledning för allmänheten att besöka området ökar risken för privatisering av gångvägen.

Föreningen anser även att kommunen brutit mot strandskyddsdragstiftningen genom att tillåta att privatpersoner i praktiken lagt beslag på strandvägen. Föreningen anser att kommunen bör sätta upp staket som markerar gränsen för allmänningen och skylta att allmänheten har tillträde. Kommunen kan inte överläta på en kommande förening att besluta om allmänheten ska kunna utnyttja sina rättigheter eller hur kommunen ska uppfylla sina skyldigheter som tjänande part i servitutsavtal.

Föreningen anser inte att det är lämpligt att överläta åt en kommande samfällighetsförening att företräda allmänhetens intresse. Flera medlemmar vill till exempel inte återställa den nyttjanderätt som bör finnas.

Den önskade bryggan utanför inloppet till Maren är inte avsedd som permanent båtplats utan för närmare kontakt med vattnet, fiske och eventuellt bad. Enligt allmänsrätten får man lägga till med båt vid en sådan brygga i något dygn. Kommunen skulle även genom planbestämmelse kunna tillåta att man får lägga till längre tid än ”något dygn”. På denna plats finns en brygga som sannolikt är belastad med servitut och som även används som båtplats utan att detta stört in- och utfart till Maren. Stenen på södra sidan Maren är rester av ett fundament till den borttagna bron. En båt vid bryggan på norra sidan Maren skulle inte påverka säkerheten mer än övriga stenar i skärgården. Inte heller de boendes argument om att en brygga skulle förstöra kulturhistoriska värden i området är hållbart. De klagande har ju själva mycket större båtar och bryggor. Syftet med klagomålen måste vara att utestänga allmänheten. Föreningen har även synpunkter på senare år tillkommen bebyggelse på fastigheten 1:307.

Angående den önskade bryggan inne i Maren som var föreslagen som båtplats är det inte troligt att den skulle störa häckande fåglar på andra sidan Maren. Där finns ju redan en brygga som tillåts utökas betydligt i och med planförslaget. Om något stör fågellivet så är det snarare den ökande bebyggelsen och människor som vistas på trädäck och möblerade bryggor. De småbåtar som finns i Maren används ganska sällan och orsakar ingen betydande båttrafik in och ut i Maren. Slutligen vill föreningen nämna att den muddrade rännan i Maren går cirka 15 meter ut från den tänkta bryggplatsen där de förtöjda båtarna knappast kommer att bli längre än 5-7 meter. Det är som de klagande påpekar grunt och föreningens avsikt är därför att lägga de minsta båtarna här då den dag kommer då den befintliga bryggan inte räcker till. Föreningen påtalar att eventuellt behov av muddring och behov av förstärkning av stenmuren får hanteras den dag då det blir aktuellt.

Planenhetens kommentar.

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Angående synpunkten om bron över Maren se planenhetens kommentar till Boo hembygdsförening på sida 7.

Gällande områdesbestämmelser delar inte upp mark i allmän plats respektive kvartersmark. Det är först i samband med att ett område planläggs med en detaljplan som det formellt uppstår något



som kallas för allmän plats. De områden som kommunen idag är markägare till är alltså inte allmän plats utan så kallade allmänningar. För dessa områden har kommunen endast samma ansvar som andra markägare har för sin mark.

I det genomförandeavtal som tecknats mellan Vikingshills samfällighetsförening och kommunen finns en paragraf som reglerar den befintliga bryggan vid inloppet till Maren. Planförslaget har därför kompletterats med ett WV-område (område för föreningsbrygga) som motsvarar den befintliga bryggan vid inloppet av Maren. I arrendeavtalet, som ska upprättas mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening, kan ansvar och användning av bryggan regleras.

Den brygga som fanns utlagd inne i Maren i samrådsförslaget har inte bedömts lämplig på grund av sjösäkerhetsfrågor och närheten till befintlig bebyggelse. Planenheten bedömer inte att avsaknaden av den inre bryggan skulle medföra att allmänhetens tillgång till naturen/stranden påverkas. I avvägningen mellan båtklubbens intresse av en föreningsbrygga och de intillboendes intresse av att området kvarstår utan brygga samt sjösäkerhetsfrågor bedömer planheten att det är lämpligt att befästa den befintliga bryggan men att inte tillåta den inre bryggan inne i Maren.

13. Risets tomtägareförening anser att planförslaget medför förändringar som kommer att inskränka allmänhetens möjlighet att nyttja idag allmänna färdvägar och anläggningar.

Dessutom planeras detta att göras på mark och anläggningar som Risets Tomtägareförening till del äger och har givit ett antal nyttjandeservitut på. Föreningen anser att planförslaget inte kan godkännas och att kommunen måste utreda ägandeförhållandena i området innan något förslag som innebär en förändring av ägandeförhållandena av väg- och stigmark, bryggor och annat kan presenteras. Om lagrum finns för att expropriera mark eller tilldela enskilda fastighetsägare företräde/ägande av mark och anläggning där flera delägare finns måste ersättningen för detta förhandlas först.

Föreningen anser att det finns mark och anläggningar i planområdet som kommunen tror att de är ensamma ägare av men som Risets Tomtägareförening är delägare av. Föreningens ägande har gjort att 508 servitut getts för andras nyttjande. Att som nu skett stänga av en väg som en fastighetsägare tror att den äger gör att de som har servitut inte kan utnyttja sin rätt. Det har redan tagits bort en bro som Riset gett andra servitut att använda och kommunen planerar även att ta bort en brygga på Rörsundaön som Riset till del äger. Ägandet kommer från AB Tusculum som gav Velamsund 1:2 och 1:160 till Risets tomtägare och det är på dessa två fastigheter ägandet sitter. Föreningen mottägger sig varje förändring som negativt påverkar deras ägande och de servitut som de av ägandet givit föreningar och enskilda fastigheter.

Planenhetens kommentar:

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

Angående synpunkten om bron över Maren se planenhetens kommentar till Boo hembygdsförening på sida 7.



I det genomförandeavtal som tecknats mellan Vikingshills samfällighetsförening och kommunen finns en paragraf som reglerar den befintliga bryggan vid inloppet till Maren. Planförslaget har därför kompletterats med ett WV-område (område för föreningsbrygga) som motsvarar den befintliga bryggan vid inloppet av Maren. Arrendeavtalet, som ska upprättas mellan kommunen och Vikingshills samfällighetsförening, kommer att reglera ansvar och användning av bryggan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet (sakägare)

14. Ägaren till Velamsund 1:4 motsätter sig att området öster om allén endast får bebyggas med uthus/garage. Befintlig maskinhall har endast ett tillfälligt bygglov och fastighetsägarens önskemål är att på sikt ersätta maskinhallen med en bostadsbyggnad för att tillgodose familjens behov. Fastigheten är klassad som jordbruksfastighet och bör kunna vara bebyggd med flera bostäder. Ytterligare en bostadsbyggnad kan uppföras utan att stycka av marken. Att motivera att ytterligare bostadshus inte kan tillåtas med hänvisning till brist på skolor och barnomsorg är märkligt då grannfastigheten får bebyggas.

Fastighetsägaren motsätter sig även WB-området nedanför fastigheten Velamsund 1:68. Bryggan är byggd utan tillåtelse på vatten som tillhör Velamsund 1:4 och fastighetsägaren har vid flera tillfällen försökt få bort bryggan. Bryggan är 23 meter och hyrs ut till externa båtägare. Det är inte rimligt att någon ska kunna bygga en brygga på någon annans fastighet utan tillåtelse.

Planenhetens kommentar. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanens syfte är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Om fastigheten Velamsund 1:4 tillåts bebyggas med ytterligare en bostad, oavsett om fastigheten styckas av eller inte, påverkas karaktären i området. Det område där fastighetsägaren önskar få uppföra ytterligare en bostadsbyggnad ligger i direkt anslutning till en karaktärsskapande lindallé med höga kulturvärden som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. De öppna ängarna på ömse sidor av lindallén är viktiga då de vittnar om områdets tidigare användning. Den befintliga maskinhallen har endast ett tillfälligt bygglov och det bedöms inte vara skäl för att tillåta en permanent bostadsbyggnad på platsen då avsikten med maskinhallen endast varit att den skulle finnas på platsen under en begränsad tid. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att bebygga fastigheten med ytterligare en bostadsbyggnad och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär, tillgodose riksintressena inom området och möjliggöra att områdets historia även i fortsättningen är avläsbar i landskapet bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Planförslaget ger en rätt att inom WB-märkade områden (område för brygga för intilliggande fastighet) uppföra bryggor utan att strandskyddsdispens först måste sökas. Detaljplanen medför dock inte rätt för någon att lägga en brygga på någon annans fastighet utan att först inhämta berörd fastighetsägares tillstånd.

15. Ägaren till Velamsund 1:16 vill påtala att huvudbyggnaden på fastigheten är ett flerfamiljhus för åretruntboende. Totalt finns åretruntboende för tre hushåll, det tredje hushållet utgör en separat byggnad och definieras i planförslaget som en komplementbyggnad. Samtliga boenden har egen ingång, kök och våtutrymmen. Fastighetsägaren undrar om det är rimligt att i den förenklade detaljplanen definiera en komplett hushållsyta som komplementbyggnad. De anser att det separata boendet för hushåll bör definieras som huvudbyggnad.



De ifrågasätter även argumentet att om fastigheten beviljades en utökad garageyta så skulle många fler fastigheter komma att omfattas. Hur många fastigheter med tre kompletta hushåll finns det i planområdet? Dessa är väl i så fall också i behov av utökad garageyta. Dagens levnadsvillkor och brist på kollektivtrafik innebär ett bilberoende och erfarenheter från vintrar påtalar behov av garage. Huvudbyggnaden, den tredje hushållsbyggnaden och badhuset utgör en kulturskatt från 1800-1900talet, en tid då behoven var annorlunda än idag. Den enda byggnation som tillkommit sedan dess är en bastu på 20 kvadratmeter. Ägaren yrkar på att planförslaget ändras så att en större garageyta tillåts än i utställningsförslaget. Tomten har en sådan storlek att ett nytt garage inte skulle störa vare sig grannar, vy från farleden eller karaktären av kulturskatten.

Planenhetens kommentar:

Planförslaget har justerats så att den separata byggnaden inte längre är betecknad som område som endast får bebyggas med uthus/garage.

Detaljplanen ger en byggrätt på 60 kvadratmeter för uthus/garage, där den största byggnaden får vara högst 35 kvadratmeter. Detaljplanens syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. I avvägningen mellan dessa olika intressen bedömer planenheten att det inte är lämpligt att generellt i planområdet tillåta större byggrätter för uthus/garage. I kulturmiljöprogrammet anges att den parkanläggning som finns runt villa Björkudden (huvudbyggnaden på Velamsund 1:16) har stor betydelse för upplevelsen av Rörsundaön. Planenheten bedömer därför att det inte heller finns skäl för att endast ge fastigheten Velamsund 1:16 en större byggrätt dels på grund av att samtliga fastigheter bör behandlas likartat och dels då en större byggrätt riskerar att skada riksintresset för kulturmiljövården. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av en större byggrätt för garage/uthus och det allmänna intresset av att tillgodose rikintresset för kulturmiljövården bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

16. Ägaren till Velamsund 1:30 anser att strandskyddet vid vattenlinjen försvårar möjligheten till brygga. Ursprungligen fanns en brygga på fastigheten. Numera ligger den bryggan på en avstckad del av den ursprungliga fastigheten. Detaljplanen bör medge en möjlighet till brygga för Velamsund 1:30 då fiskevatten hör till fastigheten och då det även finns transportbehov via sjövägen. Marken är alltså redan ianspråktagen och ett nytt strandskydd bör inte införas som förhindrar försvårar möjlighet till brygga.

Ägaren ifrågasätter varför vändplanen enbart är belägen på Velamsund 1:30. En rimligare lösning vore att den delades mellan fastigheterna eller förlades på någon annan fastighet (Velamsund 1:314 eller 1:307). Eftersom fastighetsgränsen nu går före vägen till skillnad från de båda andra fastigheterna är det en rimligare avvägning (nyttan i proportion mot intrånet) att vändplanen placeras där.

Planenhetens kommentar: Planförslaget innebär inte att ett nytt strandskydd införs utan strandskydd gäller redan idag för större delen av fastigheten. Detaljplanen innebär att befintligt strandskydd upphävs inom rödskrifferade delar av fastigheten. Gällande strandskyddslagstiftning



är en förbudslagstiftning och för att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl som är fastlagda i Miljöbalken. Att den tidigare bryggan ligger inom ett område som styckats av från fastigheten och bildat en egen fastighet är inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på en annan plats på stamfastigheten. Inte heller att fiskevatten hör till fastigheten är ett särskilt skäl för strandskyddsupphävande. Området är inte i anspråkstaget på ett sådant sätt att det medför särskilt skäl för strandskyddsupphävande.

Vändplanen är i huvudsak belägen inom det område som redan idag belastas av den gemensamhetsanläggning som Vikingshills samfällighetsförening har ansvaret för. Planenheten anser inte att det finns skäl att ändra på det läge för vändplanen som avsattes i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen.

17. Ägaren till Velamsund 1:35 har inkommit med ett flertal skrivelser. Han påtalar att sedan ursprungliga ägarna till Rörsundaön sålt all tomtmark skänktes den återstående marken till dåvarande Boo kommun 1967. Marken hade inget större värde då den var belastad med en rad servitut och i huvudsak bestod av ett skelett av vägar, ett par öppna platser och Vikingshills ångbåtsbrygga. En bro över Maren underlättade för boende i Sommarbo med servitutsrättigheter att nå ångbåtsbryggan. Tanken bakom överlätelsen är okänd men Nacka kommun har inte bekostat underhåll och förvaltning och kommunen verkar inte heller känna till vad den äger eller vilka skyldigheter som olika servitut medför. Fastighetsägaren menar även att strandpromenaden ner till Vikingshills ångbåtsbrygga tillhör kommunen och inte Velamsund 1:4. Det är märkligt att kommunen bekostar underhåll av promenadvägar på privatägd mark i södra Lännersta men vill låta privata fastighetsägare bekosta underhållet av kommunalägd mark på Rörsundaön. Generellt anser fastighetsägaren att norra Boo är en lågprioriterad del inom Nacka kommun och anser bland annat att Vikingshillsvägens standard är bland de sämsta i landet. Han anser inte att det är rimligt att fastighetsägare ska förvalta kommunalägd mark som är belastad med servitut.

Vikingshills samfällighetsförening har endast i uppgift att förvalta de vägar som angetts i en särskild förrättning och har inte mandat att uttala sig i andra frågor. För förvaltning av övriga områden krävs en stadgeändring eller en ny förening. Fastighetsägaren är inte säker på att villkoren för stadgeändringar eller bildande av en ny förening går att uppfylla. Majoriteten av föreningens medlemmar vill sannolikt inte ta på sig uppgifter som kommunen borde sköta. Få av de boende insåg att den omröstning som gjordes angående enskilt huvudmannaskap inte bara gällde vägarna och VA-anläggningen utan även gällde ansvaret för kommunens mark.

Fastighetsägaren framför även synpunkter på den dåliga vattenkvalitén i området och är angelägen om att området får vatten och avlopp så snart som möjligt. Han föreslår att gångvägarna och parkmarken bryts ut ur planarbetet för Rörsundaön så att man snabbt kan få fram vatten och avlopp. Om vattenförsörjningen dröjer vill fastighetsägaren att kommunen anordnar ett tappställe eller anlägger en sommarvattenledning.

Fastighetsägaren motsätter sig att gångvägen mellan Almdalsvägen och den gamla ångbåtsbryggan har tagits bort från planförslaget. Marken är sannolikt inte privatägd och oavsett ägandet är de som fastighetsägare till Velamsund 1:35 berättigade att nyttja vägarna i området enligt skrivelser i köpekontrakt/servitut. Tjänande fastighet i dessa servitutsavtal är



inte Velamsund 1:4 utan Velamsund 1:1, vilket stödjer antagandet att marken inte är privatägd.

Fastighetsägaren har även synpunkter på bryggor i Maren, se synpunkter från Vikingshills båtklubb.

Planenhetens kommentar.

Giltiga servitut eller andra giltiga avtal som ger rätt att gå över en fastighet påverkas inte av att marken är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Det är endast allmänheten som påverkas. Om oklarheter råder kring vilka rättigheter ett servitut ger kan berörda parter ansöka om en servitutsutredning hos lantmäterimyndigheten i Nacka.

Planförslaget anger att huvudmannaskapet ska vara enskilt. När detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla får den som är huvudman för allmän plats rätt att lösa in eller nyttja de markområden som i detaljplanen är utlagda som allmän plats oavsett vem som är markägare. En utökning av befintlig gemensamhetsanläggning görs genom en lantmäteriförrättningsdär även ersättningar till berörda fastighetsägare fastställs. Den som är huvudman för allmän plats får ansvar för drift och underhåll av de ytor som i detaljplanen är utlagda som allmän plats. Vid ett enskilt huvudmannaskap faller detta ansvar på vägförening och ansvaret gäller även den allmänna platsen där kommunen idag är markägare.

Områdets vägföreningar har skrivit under genomförandeavtalet. Det är därför inte aktuellt att bryta ut någon del av planområdet.

Strandpromenaden nedanför Velamsund 1:35 är i planförslaget utlagd som allmän plats. Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner ovan på sida 5-6.

Angående bryggorna, se planenhetens kommentar till Vikingshills båtklubb på sida 10-11.

18. Ägarna till Velamsund 1:45 påpekar att arealen på det servitut som de har för badhus/tvättstuga i farleden vid Brynjevägen är cirka 37 kvadratmeter och önskar att planförslaget justeras så att de har möjlighet att i framtiden bygga om och bygga ut befintligt badhus till en storlek motsvarande grannbadhuset.

De anser att den vändmöjlighet i slutet av Almdalsvägen, som fanns i samrådsförslaget men som tagits bort i utställningsförslaget, bör finnas kvar i detaljplanen. Beslut finns från ett vägmöte om att det ska finnas en vändplan i slutet av Almdalsvägen och det var nuvarande fastighetsägare till Velamsund 1:271 medveten om då fastigheten köptes. En kompromiss ledde till befintligt T-vändkors som måste finnas för att bilar som kört fel inte ska behöva backa cirka 100 meter samt för deras eget behov av vändmöjlighet. Planförslaget bör ändras så att vändmöjlighet finns.

Fastigheten Velamsund 1:45 utgörs av två tomtdelar. Ägarna önskar att planförslaget ska möjliggöra byggnation av permanentboende på båda tomtdelarna. De har haft kontakt med lantmäteriet som ansåg att båda tomtdelarna var lämpliga som enskilda tomter. Tomtdelarna har varsin adress och tanken har varit att de ska kunna fungera som två separata tomter. VS-



ledningar kommer att dras runt flera sidor av tomtens och de vill få en anslutningspunkt till vardera tomtdel.

Planenhetens kommentar.

Området vid badhuset har utökats så att det omfattar befintligt badhus och brygga. Enligt Miljöbalkens regler om strandskydd krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för området med bryggan och badhuset är att det redan är ianspråktaget (fanns redan före 1975). Planenheten bedömer dock inte att det är möjligt att lägga ut en större yta som kvartersmark för bostäder eftersom det inte finns skäl att upphäva strandskyddet på området utanför bryggan/badhuset då området idag är naturmark.

Planförslaget har reviderats så att en vändplats har lagts till som motsvarar den vändplats som fanns under samrådsskedet. Ytan motsvarar den yta som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:4.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Även om fastigheten idag består av två tomtdelar är den bildad som enbart en bostadsfastighet. Den södra tomtdelen innehåller många karaktärsskapande träd och är idag endast bebyggd med mindre komplementbyggnader. Även om en avstyckning av fastigheten inte innebär några egentliga nya tomtgränser skulle en avstyckning medföra uppförande av en ny huvudbyggnad och fler komplementbyggnader. Detta kommer att påverka områdets karaktär genom att en tidigare obebyggd plats blir bebyggd, vilket medför att vegetation tas bort och bebyggelsen blir tätare än idag. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintressena i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

19. Ägaren till Velamsund 1:61 stödjer planens ambition att bibehålla områdets karaktär så långt som möjligt. Fastighetsägaren hoppas att kostnaderna som drabbar fastighetsägare inom området kan hållas inom rimliga gränser då inga ytterligare byggrätter tillkommer som kunnat hjälpa till att finansiera utbyggnaden. Fastighetsägaren påtalar att den befintliga badbryggan som är placerad centralt på tomtens inte har getts beteckningen WB. Eftersom samtliga befintliga övriga bryggor inom området har markerats på detta sätt förutsätter han att det endast är ett misstag att inte hans brygga markerats med ett WB och begär att plankartan ändras i detta avseende.

Planenhetens kommentar. Kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och spillovattnen i området regleras av VA-taxan som är lika för hela Nacka kommun och alltså inte påverkas av om planförslaget medför nya avstyckningar eller inte. Ombyggnad/upprustning av allmän plats (vägar och naturmark) ansvarar områdets vägföreningar för. Kostnader för dessa åtgärder betalas av områdets fastighetsägare utifrån de andelstal som respektive fastighet tilldelas i den omprövning som görs av befintlig gemensamhetsanläggning.

Planförslaget har justerats så att den befintliga bryggan markerats med ett WB-område.



20. Ägarna till Velamsund 1:65 yrkar att strandskyddet upphävs för hela kajöverbyggnaden på fastigheten. De vill påtala att den del där strandskyddet inte hävs inte är att betrakta som en brygga utan i huvudsak är en överbyggnad på land och av befintlig kaj. Det område som denna del tar i anspråk i förhållande till befintlig kajöverbyggnad som får strandskyddet upphävt och närmaste grannes motsvarande kajöverbyggnad kan inte heller vara allemensrättsligt tillgängligt. De anser inte att anläggningarna strider mot strandskyddslagen och dess intentioner.

Planenhetens kommentar:

Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela överbyggnaden då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer för bryggor och andra anordningar i vattnet.

21. Ägarna till Velamsund 1:68 kan inte godkänna den nya detaljplanen. Bakgrunden är att de har beställt en ny fastighetsbestämning för fastigheten då det är oklart var de riktiga fastighetsgränserna går. De bilägger korrespondens med lantmäterimyndigheten.

Planenhetens kommentar:

Fastighetsägarens ansökan om fastighetsbestämning har avvisats av statliga lantmäterimyndigheten och i dagsläget finns inget pågående ärende. Detaljplanen innebär att markens användning läggs fast. Då detaljplanen vinner laga kraft får den som enligt planbestämmelserna är huvudman för allmän plats ansvar för de områden som i planen är utlagda som allmän plats oavsett vem som äger marken idag. Ersättning för eventuell ianspråktagen mark regleras i en lantmäteriförrättning.

22. Ägarna till Velamsund 1:82 vidhåller tidigare framförde synpunkt om att huvudmannaskapet för allmän plats ska tas över av kommunen och att planförfarandet ska övergå till kategorin långsiktig planering. Det särskilda skäl som anges för enskilt huvudmannaskap bygger på en undersökning som utformats så att fastighetsägare med behov av färskvatten/ökad byggrätt inte hade något annat val än att rösta för enskilt huvudmannaskap för att snabbare få en ny detaljplan. Undersökningen är alltså inte ett uttryck för en önskan om enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Dessutom har det gått tre år sedan undersökningen gjordes och det har skett både förändrade uppfattningar bland de som besvarade enkäten och nyinflyttningar under denna tid. Oavsett önskemål inom området ifrågasätter de det kortssiktiga planförfarandet och det enskilda huvudmannaskapet. Det råder brist på skolor och förskolor i området och även om inte planförslaget tillåter avstyckning kommer inflyttningen att öka när sommarstugor byggs ut. Vägföreningarna saknar både kompetens, intresse och ekonomi för att iordningställa lekplatser och förbättra trafiksäkerheten. Med en långsiktig planering får varje fastighet en rättvis bedömning avseende bland annat byggrätter och avstyckningsmöjligheter.

De vidhåller även att de ska ha rätt att stycka sin fastighet enligt skrivelse inlämnad under plansamrådet. De anser även att området där strandskyddet hävs på västra delen av fastigheten inte kan vara mindre än tidigare beviljad tomtplats enligt strandskyddsärende M2010-97.

De vill även att det WB-området som lagts ut vid fastigheten ska ökas så att de har möjlighet



att bygga en normalstor brygga i linje med den bryggrätt som grannfastigheten i öster har. Bryggan ska ligga längre västerut i enlighet med ritning som servitutsinnehavaren (Velamsund 1: 296) lämnat in.

Planenhetens kommentar.

- I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Varken under utställningstiden eller senare har det framkommit att en majoritet av de boende skulle ha ändrat åsikt i denna fråga. I samband med enkätundersökningen skickades information ut om vad de olika alternativen innebar för konsekvenser. Vägarna inom planområdet sköts idag av vägföreningar och områdets ursprungliga karaktär behålls i huvudsak. Vidare tillkommer ingen kommunal service. Planenheten bedömer därför att det finns särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap inom planområdet.
- Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Höggarnsfjärden och inloppet till Stockholm som omfattas av riksintresse för farled. Fastigheten ligger i ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett uttryck för riksintresset är de obebyggda bergsslutningarna. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges större byggrätter. En avstyckning av fastigheten innebär att en idag obebyggd del av bergsslutningen blir bebyggd. En byggnad i detta läge skulle ligga mycket exponerad mot inloppet, nära slutningen i en särskilt känslig strandmiljö. Kommunens kulturmiljöprogram anger att strandmiljöerna i området är särskilt känsliga och att bergssidor och skogsbevuxna sluttningar ska behålla sin naturliga karaktär. Planenheten bedömer att en avstyckning av fastigheten Velamsund 1:82 med tillhörande nybyggnation skulle medföra en skada på riksintresset för kulturmiljövården och att en avstyckning inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar och tillgodose områdets riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Plankartan har justerats så att området där strandskyddet upphävs överensstämmer med det område som länsstyrelsen pekat ut som tomtplats.
- För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det finns fundament kvar från en gammal brygga är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på platsen. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att lägga ut ett WB-område längre västerut. Planförslaget har dock justerats så att befintlig badbrygga kan utökas något i enlighet med Nacka kommunens riktlinjer för bryggor.

- 23. Ägaren till Velamsund 1:105** motsätter sig att ytterligare ett område för en föreningsbrygga i Velamsundsviken har tagits in i detaljplanen. Vassruggen med beteckningen ”natur” är den största sammanhängande i hela Velamsundsviken och utgör häckningsplats för svanar, dopping och sothöna. Även fiskar och rådjur håller till i anslutning till vassen. En ny brygga kommer att medföra störningar och ytterligare minska vattenspeglarna i viken. Nuvarande bryggan kan idag i stort sett rymma den efterfrågan på båtplatser som medlemmar i



Sommarbo tomtägareförening har. En utbyggnad med ytterligare en brygga för uthyrning till utomstående skulle generera mer bil- och båttrafik. Det finns inte heller några parkerings- eller uppställningsplatser inom området och risk finns för att Fagernäsvägen och intilliggande mark-/naturområden utnyttjas för tillfällig parkering.

Planenhetens kommentar: Möjligheten till föreningsbrygga fanns med även under samrådet kring detaljplanen. Avsikten med bryggområdet är att det ska vara båtplatser för de boende i området. Detta då behovet av föreningsbryggor inom området bedöms öka när andelen åretruntboende ökar. Planenheten bedömer inte att en brygga i detta läge väsentligt påverkar växt- och djurlivet. I avvägning mellan påverkan på växt- och djurlivet och behovet av fler båtplatser bedöms behovet av fler båtplatser vara större. Planenheten bedömer därför att bryggområdet bör finnas kvar.

24. Ägaren till Velamsund 1:185 accepterar inte de förändringar av planförslaget som skett efter samrådet då tillträde för såväl delägare som allmänhet försvåras på Rörsundaön. Områdets vägsamfällighet och kommunen som tillsynsmyndighet har inte heller lyckats upprätthålla allmänhetens tillträde enligt givna servitut. Servitut finns för alla stigar och vägar inom området. Fastighetsägaren accepterar inte detaljplanens överförande av deras ägande till annan ägare utan allmänhetens tillgänglighet ska värnas och iakttas som servituten anger. Fastighetsägaren bifogar text- och bildmaterial över tillståndet på Rörsunda samt en redogörelse angående hur ägandet kom till.

Planenhetens kommentar:

Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.

25. Ägaren till Velamsund 1:246 undrar varför hörnet av den nordvästra delen av fastigheten är prickmarkerat. Ägaren vill även behålla båda befintliga adresser för fastigheten 1:246.

Planenhetens kommentar: Fastighetens nordvästra hörn är en del av en sluttning som bedömts som viktigt att bevara för att landskapsbilden och riksintresset i området inte ska påverkas negativt. Sluttningen är därför inte lämpligt att bebygga. Planförslaget påverkar inte vilka adresser fastigheten har.

26. Ägaren till Velamsund 1:247 motsätter sig förändringen efter samråd avseende prickmarkeringen på fastigheten. Prickmarkeringen påverkar värdet av fastigheten negativt och marken är inte skyddsvärd. Syftet med prickmarkeringen är oklar och inte uppkommen av allmänna eller kommunala behov. Markeringen hindrar dessutom planerad byggnation på denna del av tomtens och hindrar troligen framtida förtäningar och delning av tomtens. Fastigheten har två adresser varav en avser väg mellan Velamsund 1:247 och 1:248. Att denna väg inte färdigställts berör inte fastigheten i pågående detaljplan men gör att prickmarkeringen bör tas bort för framtida behov vid förtäring. Fastighetsägaren kan acceptera prickmark fyra meter mot grönområdet men inte i en sväng som tar bort byggrätt mot Velamsund 1:248 som dessutom är mot vägmark och fastighetens andra adress.

Planenhetens kommentar: Prickmarkeringen har inte ändrats utan är densamma som då planförslaget var utskickat på samråd. Den obebyggda sluttningen är en del av en sluttning som



vetter mot farleden och som är viktigt för landskapsbilden i området. Prickmarken har minskats något men planenheten bedömer att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen utan den bör bevaras då det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och bevaka riksintresset bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att fritt disponera sin tomt. På prickmarkerad mark får man inte uppföra anläggningar som kräver bygglov. Prickmark är dock inget hinder mot att söka lov för åtgärder som kräver marklov.

Syftet med detaljplanen är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter får större byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtligheten domineras över den bebyggda miljön. Velamsund 1:247 är 2656 kvadratmeter och övriga fastigheter i kvarteret är mellan cirka 2500 kvadratmeter och drygt 3000 kvadratmeter stora. En styckning av fastigheten skulle medföra att både den nybildade tomtten och ursprungsfastigheten skulle avvika i storlek samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

27. Ägarna till Velamsund 1:259 anser att Sommarbovägen ska utformas på samma sätt som idag och att väghållaren hindras från att anlägga en gång-/cykelbana längs vägen. De anser att en gång-/cykelbana förändrar områdets karaktär för mycket och lockar trafikanter att köra fortare än idag.

De önskar att ”prickningen” av deras tomt längs med gränsen mot naturmarken tas bort. De anser inte att det finns någon anledning att kräva marklov för trädfällning där, då gränsen mellan deras tomt och naturmarken är väl markerad med ett staket. Det finns alltså inte några naturvärden att skydda med denna prickning.

De anser även att kommunen bör följa utvecklingen inom område C när det gäller det enskilda huvudmannaskapet då Sommarbo-Tegelö vägsamfällighet verkar ha stora strukturella problem som bland annat resulterar i en rekordhög årsavgift. Det är även märkligt att boende på Tegelön inte ska vara med och finansiera anläggningen av de nya vägbanorna trots att de utnyttjar vägarna i lika hög grad som boende i Sommarbo.

Planenhetens kommentar. Planenheten anser att en gångbana ökar trafiksäkerheten i området. Planenheten bedömer inte att en gångbana påverkar områdets karaktär på ett negativt sätt. Detaljplanen möjliggör därför att en gångbana byggs. Det är dock upp till huvudmannen för allmän plats, det vill säga Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, att uppföra gångbanan.

Prickmarkeringen längs med naturområdet innebär att det inte är tillåtet att uppföra anläggningar som kräver bygglov inom detta område. Prickmarkeringen innebär inte något krav på marklov för trädfällning utan har till syfte att byggnader inte ska placeras allt för nära gränsen mot naturmarken.

Vid ett enskilt huvudmannaskap är det vägföreningen som ansvarar för allmän plats i området (vägar och naturmark) både vad gäller kostnader i samband med utbyggnad och kostnader för drift och underhåll av allmän plats. Andelstal med mera som berör fördelningen av kostnader



mellan vägföreningens medlemmar fastställs genom en anläggningsförrättnings som hanteras av lantmäterimyndigheten i Nacka.

28. Ägarna till Velamsund 1:266 motsätter sig att Fagernäsvägen breddas mer än absolut nödvändigt. Den korta vägen från hamnen till vändplanen är mycket lågtrafikerad, betjänar bara sju fastigheter och fungerar som den är idag. Det är också bra att man inte frestas att parkera längs vägen. En ny bedömning av vad vägen behöver dimensioneras för bör göras. Vägen går idag på vår och våra grannars fastigheter med servitut. Det känns märkligt att kommunen vid planläggningen tar en större del av vår fastighet i anspråk för vägområde utan att kommunicera särskilt med oss.

De vill ha möjlighet att i framtiden stycka av sin fastighet som är över 10 000 kvadratmeter i landareal. Fastigheten skulle kunna delas i två delar som vardera skulle bli större än de flesta fastigheter i området. De anser att en sådan avstyckning är rimlig och förenlig med planens syften.

De anser att gränsen för strandskyddets upphävande är inkonsekvent och orättvist dragen i området kring fastighetens sydöstra del där den tar ett skutt in från vattnet jämfört med på grannfastigheten. Gränsen bör ändas så att den går från den ”sjönärmaste” spetsen i tomtgränsen och rakt in över deras fastighet till den punkt där strandskyddsmarkeringen byter riktning.

Planenhetens kommentar: Det område som är utlagt som allmän plats väg vid norra delen av Fagernäsvägen är cirka sex meter brett, vilket i huvudsak motsvarar det område som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2 som förvaltas av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening avser att i huvudsak behålla befintliga vägens bredd. Inom det område som är utlagt som allmän plats ska förutom själva vägen även diken och eventuella vägsländer rymmas, vilket medför att ytan som i detaljplanen markerats som allmän plats väg är bredare än själva vägen.

Fastigheten ligger öster om Fagernäsvägen i anslutning till vattnet. Bebyggelsemönstret i denna del av planområdet karaktäriseras av en gles bebyggelse med mycket luft mellan huvudbyggnaderna, oberoende av fastigheternas storlek. För att befintlig huvudbyggnad ska uppfylla detaljplanens krav på avstånd till tomtgräns skulle en avstyckning innebära en ny tomt sydost om befintlig huvudbyggnad. En ny huvudbyggnad på denna del av tomten hamnar mellan huvudbyggnaden på Velamsund 1:266 och huvudbyggnaden på angränsade fastighet, Velamsund 1:6. En sådan bebyggelse avviker mot rådande bebyggelsemönster och medför att områdets karaktär, med lummiga vegetationspartier som domineras över bebyggelsen, påverkas negativt. I och med fastighetens placering nära Höggarnsfjärden skulle även karaktären sedd från vattnet påverkas. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med vegetation som domineras över bebyggelsen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Gränsen för området där strandskyddet föreslås upphävas har justerats så att fastigheten får samma förutsättningar som intilliggande fastigheter. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet bedöms finnas då området är ianspråktaget. Strandskyddet kvarstår för en zon närmast vattnet.

29. Ägaren till Velamsund 1:269 lämnar följande synpunkter på planförslaget:

- Det saknas skäl för att bredda eller på annat sätt bygga ut norra delen av Fagernäsvägen enbart på grund av den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten med mera. Befintlig väg fungerar väl för alla slag av transporter och planförslaget kommer inte att medföra någon ökad trafikbelastning på denna väg. Områdets kulturmiljö och karaktär kommer att påverkas på ett oacceptabelt sätt av planförslaget då träd och vegetation måste tas bort. Det finns inga skäl för att utvidga vägen varken trafikmässiga eller för utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten. Planförslaget bör därför ändras i detta avseende.
- Fastighetsägaren har inget emot att fastigheten ansluts till kommunalt vatten och spillvatten. Detta kan dock ske på annat sätt än genom att gräva ner rör i norra delen av Fagernäsvägen. Vid Tegelöbryggan ska en anslutning för framtida kommunalt vatten till Tegelön anordnas. Genom att använda denna anslutning kan anslutningar till fastigheterna vid norra delen av Fagernäsvägen anordnas via vattnet. Några fastigheter kan även anslutas via Linnéavägen/Dahliavägen. På så sätt krävs inga grävarbeten i eller utvidgningar av norra delen av Fagernäsvägen och kulturmiljön behöver inte påverkas. Förslaget för vatten- och spillvattten verkar dessutom illa genortänkt. Ska till exempel alla fastigheter i området tvingas värma elcablar och ha egna pumpar för att anläggningen ska fungera. Enbart kostnaderna för att värma elcablarna inom fastigheten kommer att uppgå till sådana belopp att den föreslagna lösningen inte är rimlig.
- Fastighetsägaren kommer inte att upplåta någon ytterligare mark till gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2. Hon har inte deltagit i något beslut om att gemensamhetsanläggningen ska övergå till allmän plats och anser att vägföreningen saknar laglig möjlighet att företa en dylik överlåtelse.
- Efter utställningstiden har fastighetsägaren via ombud framfört synpunkter på att detaljplanen inte möjliggör avstyckning trots att Velamsund 1:269 tidigare varit två fastigheter. De anser inte att planen tar tillräcklig hänsyn i avvägandet mellan allmänna och enskilda intressen och att fastigheten drabbas av stora inskränkningar genom att avstyckning inte tillåts, ingen ny byggrätt tillkommer och byggförbud införs på stora delar av tomtten.

Planenhetens kommentar:

- Angående synpunkten om Fagernäsvägens bredd, se planenhetens kommentar till Velamsund 1:266 på sida 21.
- Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att dra ledningarna i vattnet då detta innebär högre kostnader och försvårar underhåll av ledningarna. Ledningsdragning i vatten klassas även som vattenverksamhet, vilket ska prövas enligt Miljöbalken. Årskostnaden för eluppvärmning inom en enskild fastighet motsvarar ungefär årskostnaden för en utomhuslampa.
- När detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla får den som är huvudman för allmän plats rätt att lösa in eller nyttja de markområden som i detaljplanen är utlagda som allmän plats. En utökning av befintlig gemensamhetsanläggning görs genom en lantmäteriförättning där även ersättningar till berörda fastighetsägare fastställs. Det vägområde som är utlagt som allmän plats vid Fagernäsvägen motsvarar i huvudsak det område som idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2.
- En avstyckning av Velamsund 1:269 har skett med stöd av nu gällande områdesbestämmelser. Beslutet om fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.



Detaljplaneförslaget har därför uppdaterats för att överensstämma med det faktiska antal fastigheter som nu finns i kvarteret. Prickmarken på fastigheten har lagts ut dels närmast stranden och dels i en sluttning som vetter mot farleden. I avvägningen mellan att bevara områdets karaktär och landskapsbild samt beakta riksintresset i området och fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt kunna disponera sin tomt bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Prickmarken ska därför kvarstå. I gällande områdesbestämmelser finns ingen faktiskt byggrätt. Detaljplanen ger en byggrätt för fastigheten och innehåller även en bestämmelse som befäster de byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft.

30. Ägarna till Velamsund 1:272 framför följande synpunkter på planförslaget:

- Plandokumenten refererar till att enskilt huvudmannaskap genomförs då de boende i området själva valt denna form. Anledningen till att boende valde enskilt huvudmannaskap är problem med vattentillgång och att kommunalt vatten skulle byggas ut tidigare vid enskilt huvudmannaskap än vid kommunalt huvudmannaskap. Att kommunen inte planerar för dagis, lekplatser och skolor är kortsiktigt och de hoppas att kommunen förstår att trycket på dessa funktioner kommer att öka i och med utökade byggrätter. Undersökning bland de boende angående huvudmannaskap kan inte användas som stöd för att inte se över den kommunala servicen i området.
- Gångvägen från Almdalsvägen ner till ångbåtsbryggan möjliggör en större närhet till vattnet, särskilt för fastighetsägare som inte har sjötomt. Den utnyttjas flitigt och kommunen borde göra den till en allmän gångväg. Om den spärras av blir gångvägen längs stranden en återvändsgata som inte kommer utnyttjas lika mycket.
- De vill kunna stycka av sin fastighet och anser att kommunen gör det för lätt för sig i och med den kortsiktiga detaljplanen. Avstykningar har beaktats i närliggande områden och bör kunna beaktas även i område C.
- Enligt avtal mellan Nacka kommun och ägaren till fastigheten 1:61 finns ett servitut som dels ger allmänheten rätt att gå i fastighetens norra del (x-område på detaljplanen) och dels ger rätt för kommunen att anlägga en allmän gångväg inom x-området. I planförslaget har x-området minskats kraftigt och en eventuell framtida gångväg kommer att behöva gå på befintlig mur och över befintlig ”hamn”. Detta måste göras på ett bättre sätt så att gångvägen går runt hamnen.
- Bryggan vid paviljongen mot Maren är den enda plats på Rörsundaön där de boende kan komma i kontakt med vattnet via brygga. Bryggan är i dåligt skick och måste rustas, något som kommunen borde gjort. I planförslaget saknar bryggan beteckning och dess framtid är därför osäker. Även gångvägen ut till bryggan, som ligger på kommunal mark, är i varierande skick. Fastighetsägarna ifrågasätter kommunens underhåll och ansvar som fastighetsägare. De lägger stort värde i att gångvägen och bryggan förbättras och bevaras.

Planenhetens kommentar.

- I den enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Varken under utställningstiden eller senare har det framkommit att en majoritet av de boende skulle ha ändrat åsikt i denna fråga. I samband med enkätundersökningen skickades information ut om vad de olika alternativen innebar för konsekvenser. Vägarna inom planområdet sköts idag av vägföreningar och områdets ursprungliga karaktär behålls i huvudsak. Vidare tillkommer



ingen kommunal service. Planenheten bedömer därför att det finns särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Vid enskilt huvudmannaskap är det upp till ansvarig vägförening att uppföra eventuella allmänna lekplatser. Precis utanför planområdet ligger Backeboskolan. I angränsande områden finns även förskolor. Planenheten bedömer att tillgången på kommunal service i anslutning till planområdet är tillräcklig.

- Angående synpunkten om gångvägen mellan Almdalsvägen och den före detta ångbåtsbryggan, se planenhetens kommentar till Boo Miljö- och Naturvänner på sida 5-6.
- Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. En avstyckning av fastigheten med tillkommande bebyggelse medför att områdets karaktär påverkas då ett tidigare obebyggt område bebyggs, vilket medför att vegetation försvinner och att bebyggelsen blir tätare. Fastigheten ligger i nära anslutning till tre byggnader som har så höga kulturhistoriska värden att de i detaljplanen får en bestämmelse om rinvningsförbud, nämligen Almdalen (Velamsund 1:4), Tomtebacken (Velamsund 1:306) och Karlshill (Velamsund 1:35). En avstyckning medför med stor sannolikhet att en ny tomt bildas på västra delen av befintlig fastighet som ligger närmast Almdalen och Karlshill. Ny bebyggelse i detta område skulle påverka området negativt genom att respektavståndet till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skulle minska. Planenheten bedömer därför att en avstyckning skulle påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen domineras över byggnaden och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna omges av generösa ytor utan bebyggelse samt att bevara områdets riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Planförslaget har justerats så att ett större område längs strandkanten vid Velamsund 1:61 läggs ut som allmän plats.
- Planförslaget har justerats så att befintlig brygga betecknats med WV (föreningsbrygga). I genomförandeavtalet som tecknats mellan Nacka kommun och Vikingshills samfällighetsförening finns en överenskommelse om hur bryggan ska hanteras.

31. Ägaren till Velamsund 1:282 framför sitt stöd till planens syfte och huvuddrag men oroar sig över vägarnas framtidiga utformning. Som boende längs med norra delen av Fagernäsvägen önskar han inte en vägbreddning som enligt information skulle innehålla en sex meter bred väg. En sådan breddning skulle innehålla att det slingrande vägnätet försvann och bryta mot planens syfte om att bevara miljöer och landskapsbild. Hans förhoppning är att breddningen av Fagernäsvägen blir mindre så att inte miljön och karaktären i området påverkas.

Planenhetens kommentar. Angående synpunkten om Fagernäsvägens bredd, se planenhetens kommentar till Velamsund 1:266 på sida 21.

32. Ägaren till Velamsund 1:283 vill framhålla att hela Sommarboområdet är av miljö- och kulturhistoriskt intresse. Det är angeläget att området får behålla sin småskaliga karaktär och inte exploateras för hårt med nya och breda vägar. Ur miljösynpunkt är det önskvärt att motortrafiken ska minska och inte öka vilket kan bli faller när nuvarande vägnät planeras byggas ut.



Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget innebär inte några stora förändringar av dagens vägnät utan i huvudsak behålls befintliga vägbredder och vägsträckningar.

33. Ägarna till Velamsund 1:296 begär att placeringen och ytan för bryggområde på Velamsund 1:82 ändras och utökas. Den brygga som finns markerad i planförslaget är endast den mindre badbryggan. Den ursprungliga bryggan (från 1952) är placerad längre västerut. Storleken på bryggan var 7x2 meter och fundamenten finns bevarade och rustade för att återställa bryggan till sitt ursprung. Velamsund 1:296 har servitutsavtal som belastar Velamsund 1:82 för bland annat detta strandområde.

Planenhetens kommentar: Servitutet är upprättat efter att strandskyddsdragstiftningen infördes. Det innebär att servitutet ger en rättighet mot ägarna till den andra fastigheten men att det även krävs dispens från gällande strandskyddsbestämmelser för att kunna bygga en brygga. För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det finns fundament kvar från en gammal brygga är enligt Miljöbalken inte ett särskilt skäl för att få uppföra en ny brygga på platsen. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att lägga ut ett WB-område längre västerut. Planförslaget har dock justerats så att befintlig badbrygga kan utökas något i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för bryggor.

34. Ägaren till Velamsund 4:1 vill att prickmarken vid fastighetens södra gräns tas bort. Den väg som gränsar till fastigheten är mycket liten och brant och leder bara till en annan fastighet. Det kan aldrig bli aktuellt med någon utfart från garage eller dyligt på grund av vägens lutning.

Planenhetens kommentar: Vägen söder om fastigheten är en allmän väg som är mycket smal. Det är olämpligt att bygga nära den dels på grund av störningar från passerande fordon, men också med hänsyn till att vägen i framtiden kan behöva breddas. Planenheten bedömer därför inte att det är lämpligt att tillåta bebyggelse närmare vägen än vad planförslaget redovisar.

35. Ägaren till Velamsund 6:1 framför följande synpunkter på planförslaget:

- *Angående kommunens förslag på upphävande av strandskydd:* För området kring sjöstugan och sjöboden har inte strandskyddet hävts trots att detta är att betrakta som hemfridszon och ianspråktagen mark. Även grusvägen är en del av hemfridszon. Insynen är i stort sett fri och avståndet mellan vattnet från huvudbyggnaden är cirka 30 meter och hela området bör därmed betraktas som hemfridszon. Kommunen har även lätit sätta upp en skylt om att ”Allemansrätten gäller ej vid sidan av markerad väg”, vilket stärker antagandet att övriga delar av tomtens är att betrakta som hemfridszon. Plankartan bör korrigeras då de skäl för upphävande av strandskydd som anges i planbeskrivningen är uppfyllda för aktuellt område.
- *Angående kommunens förslag på mark som inte får bebyggas:* Planförslaget innebär att cirka 35 % av fastigheten beläggs med byggförbud. Det måste finnas väldigt viktiga skäl för en sådan belastning. Fastighetsägaren önskar få reda på dessa skäl. Byggförbuden innehåller inte heller några ventiler och är därmed hårdare än strandskyddsdispensen. Gränsen för byggförbuden verkar inte heller gå med logik utan hoppar fram och tillbaka mellan tomterna på ett godtyckligt sätt. Varför får de som bebyggt sin tomt mycket större byggmöjligheter än de som inte förhastat byggbeslut? Fastighetsägaren önskar att planförslaget kompletteras med en ventil så att det går att ibland få bygglov på prickad

mark till exempel vid mindre tillbyggnad. Fastighetsägaren vill även att prickmarken i omedelbar närhet till sjöstugorna tas bort.

- *Angående förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbo fastigheter:* Fastighetsägaren ogillar att ha en allmän gångväg över tomtens och är oroad för att belastningen kommer att öka över tiden. Fastighetsägaren föreslår därför två alternativ för nya grusstigar inom Velamsunds naturreservat. Alternativ 1 är en ny grusstig med start cirka 200 meter in i reservatet som följer bergets höjdkurvor för att sen ansluta till skogsvägen mellan Velamsund och Sommarbo. Fördelar med denna sträckning är att Velamsund får ett sammanhållet eget system med gångvägar som går genom områden utan bilar, hus eller trafik. Kommunen kan sälja vägremsan på Velamsund 15:1 och använda pengarna för att bekosta grusstigen. Detta alternativ innebär heller inte några kostnader för markinlösen på Velamsund 6:1. Fastigheterna Velamsund 6:1 och 15:1 slipper en framtidiga belastning av allmänheten som är svår att uppskatta idag. Det andra alternativet som föreslås är att skapa en ny grusstig från den punkt där vägsnuten som går till slalombacken tar slut. Stigen följer höjdkurvorna ner mot stigen vid vattnet. Fördelarna är i princip desamma som med det första alternativet, med skillnaden att man får en snabb och rak väg från Sommarbovägens slut till Velamsund men rundslingan blir kortare än i alternativ 1. För båda alternativen ökar säkerheten för gående då de inte behöver gå längs Tegelövägen. För boende på Fagernäsvägen och Tegelön blir alternativ 1 och 2 något längre, medan det blir kortare eller oförändrat för övriga.
- *Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:* Ett av detaljplanens syfte är att ge större utbyggnadsmöjligheter än idag. För Velamsund 6:1 blir effekten den motsatta och förhindrar alla utbyggnadsmöjligheter. Det är inte rätvist med en övre begränsning av byggrättens storlek utan endast procent av fastighetens storlek bör vara styrande. Det är inte rimligt att en stor fastighet inte får bebyggas mer än betydligt mindre fastigheter. Fastighetens ägare anser att detaljplaneförslaget ska kompletteras så att permanentboende fastighetsägare inte får en försämrad utbyggnadsmöjlighet genom något av följande alternativ:
 - Byggrätten följer fastighetens storlek
 - Byggrätterna i det utställda planförslaget är basen, men samma regler som idag gäller för permanentklassade fastigheter fortsätter att gälla.
 - Byggrätterna i detaljplanen är basen, men permanentklassade fastigheter ges en möjlighet att bygga ut idag existerande huvudbyggnad och övriga byggnader med max till exempel 14 %.
- *Angående K1/A3-märkning av fastigheten:* Fastighetsägaren ogillar de ytterligare restriktioner för byggnation som märkningen innebär, speciellt formuleringen ”Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck”. Bestämmelsen begränsar en tidstypisk utveckling av byggnaden. Kulturmärkning borde endast finnas när den verkligen behövs och då vara förknippad med rivningsförbud. Då byggnaden förändrats från ursprungsutförandet och fastigheten inte ligger inom ett område av riksintresse hemställer fastighetsägaren att k₁-beteckningen tas bort. Fastighetsägaren önskar även att bestämmelsen *a*, tas bort, då denna sannolikt är kopplad till k₁-beteckningen.
- *Angående strandnära byggnationer:* Fastighetsägaren önskar att de strandnära byggnationer (byggnad och brygga) som framgår av officialservitut 01-BOO-656 från 1937 ritas in på plankartan.

Planenhetens kommentar.

- *Angående kommunens förslag på upphävande av strandskydd:* Strandskyddslagstiftningen är en förbudslagstiftning, där särskilda skäl, uppräknade i Miljöbalken, ska vara uppfyllda för att upphävande ska vara möjligt. Planenheten bedömer inte att dessa villkor är uppfyllda för området närmast vattnet, då strandskyddslagstiftningen anger att inom en zon mot vattnet ska strandskyddet behållas. Planenheten har dock bedömt att det är rimligt att häva strandskyddet för befintliga byggnader. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevaka allmänhetens tillgång till stränder och uppfylla gällande strandskyddslagstiftning bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- *Angående kommunens förslag på mark som inte får bebyggas:* De områden som markerats med prickmark är del av en sluttning som bedöms som viktig för områdets landskapsbild och karaktär. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att bebygga sluttningen och marken har därför prickmarkerats. Fastigheten har stora områden där byggnation är tillåten. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med obebyggda sluttningar bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Enligt Plan- och bygglagen är det inte möjligt att ibland tillåta byggnationer på prickad mark. Den ventil som finns enligt lagstiftningen är att bygglov kan ges för en så kallad liten avvikelse förutsatt att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte. Bedömningen om en avvikelse från detaljplanen är att betrakta som en liten avgörelse avgörs i samband med ansökan om bygglov.
- *Angående förbättrad funktion för promenadstigar i Velamsunds naturområde och minskad belastning på Sommarbo fastigheter:* Det område som berör den befintliga gångvägen över fastigheten ingår inte i planförslaget. Gångvägen är en entré till Velamsunds naturreservat. Planenheten bedömer inte att fastighetsägarens förslag till nya gångvägar inom Velamsund uppfyller samma syfte som den befintliga gångvägen.
- *Angående försämrade och djupt orättvisa byggregler:* Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Idag finns inga garanterade byggrätter i området. Byggrätten motsvarar en normalstor villa med tillhörande komplementbyggnader. Planförslaget innehåller dessutom en bestämmelse om att befintliga byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft ska ses som planenliga. Inom området finns många stora fastigheter. Om byggrätten endast skulle regleras med ett procenttal skulle byggrätten för många fastigheter bli oacceptabelt stor. Fastigheten Velamsund 6:1 har till exempel en landareal på 10550 kvadratmeter. En byggrätt på 8 % i två våningar skulle då ge ett tvåvåningshus med en bottenvåning på 844 kvadratmeter, vilket planenheten inte bedömer är rimligt att befästa i en detaljplan. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda önskemål om att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planförslagets begränsning av byggrätten ska därför kvarstå.
- *Angående K1/A3-märkning av fastigheten:* Planbestämmelsen k₁ innehåller inte en motsättning mot en tidstypisk utveckling av byggnaden. En tillbyggnad måste dock ske i harmoni med den befintliga byggnadens karaktär. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara

områdets kulturvärden även vid en fortsatt bebyggelse bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

- *Angående strandnära byggnationer:* Byggnaden och bryggan finns inte idag och fastighetens behov av båt- och bryggplats är tillgodosett i planförslaget. För att få dispens från strandskyddet, vare sig det är genom en separat ansökan om strandskyddsdispens eller i samband med upprättandet av en ny detaljplan, krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken. Att det långt tidigare legat en byggnad och en brygga på en plats är inte särskilda skäl för att upphäva strandskyddet och ge byggrätt för byggnad/brygga. Planenheten bedömer därför att det inte är möjligt att ge byggrätter för byggnad/brygga i detaljplanen. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att bevara allmänhetens tillgång till stränder och uppfylla gällande strandskyddslagstiftning bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

- 36. Sommarbo-Tegelö vägسامfällighetsförening** önskar att planförslaget kompletteras med g-områden för fyra vägtrummor som tar hand om dagvattnet som kommer uppifrån Sommarbo. En av vägtrummorna går över kvartersmark på Velamsund 1:32. Övriga tre går över naturmark på Velamsund 1:32 och 1:1. Texten i genomförandebeskrivningen bör kompletteras avseende g-områden, dels det g-område som redan finns inritat på Velamsund 1:294 och dels de fyra nya g-områden enligt ovan.

Efter utställningen har föreningen även framfört önskemål om att läget för det g-område som finns över fastigheten Velamsund 1:224 ska ändras. Föreningen har även framfört önskemål om att slutet av den södra delen av Fagernäsvägen ska läggas ut som gångväg istället för lokalgata.

Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med ett g-område på Velamsund 1:32, även genomförandebeskrivningen har kompletterats. Läget för g-området över Velamsund 1:224 har ändrats. Övriga önskade g-områden ligger inom allmän plats och där krävs inte att g-områden markeras på plankarta.

Området som i planförslaget är utlagt som lokalgata är körbart idag. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att minska lokalgateområdet då det bedöms finnas behov av att kunna köra fordon in till fastigheterna i södra delen av Fagernäsvägen. I avvägningen mellan föreningens önskemål om en kortare lokalgata och de enskilda fastighetsägarnas intresse av att även i fortsättningen kunna angöra sina fastigheter från Fagernäsvägen bedömer planenheten att fastighetsägarnas intresse väger tyngre.

- 37. Ägarna till Velamsund 1:289** tillträdde fastigheten efter utställningstidens slut men önskar ändå lämna sina synpunkter på planförslaget. De önskar att prickmarken på sydöstra delen av fastigheten tas bort för att möjliggöra en carport för två bilar med ett förråd. De önskar i möjligaste mån behålla befintlig klipphäll och har därför markerat ett större område än carporten för att kunna anpassa byggnationen. Att placera en carport längre ner mot vattnet skulle försvåra tillgängligheten då det sluttar ganska kraftigt i denna del. De önskar även att prickmarken tas bort inom ett större område ner mot vattnet, norr om huvudbyggnaden för

att kunna bygga en pool som gör så lite inverkan som möjligt sett från strandpromenaden och farleden. De anser också att det vore trevligt om den allmänning/gångväg som löper längs med deras tomtgräns ner mot farleden kunde avslutas med en enkel brygga tillgänglig för alla som inte har egen brygga.

Planenhetens kommentar. Delar av prickmarken på sydöstra delen av fastigheten har ersatts med plusmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage) för att underlätta en framtida carportplacering.

En helt nedsänkt pool kräver inte bygglov och kan därmed placeras på prickmark. Vanligtvis kräver ett poolbygge dock stödmurar som är bygglovpliktiga. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Den del av fastigheten där ägarna önskar att prickmarken ska tas bort är belägen norr om huvudbyggnaden i ett exponerat läge mot farleden. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att ta bort prickmarken på denna del av fastigheten med hänsyn till områdets landskapsbild och gällande riksintresse. Prickmarkeringen överensstämmer med den prickmarkering som finns i nu gällande detaljplan. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att fritt kunna disponera sin fastighet och det allmänna intresset av att tillgodose riksintresset i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Då planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap skulle ansvaret för en allmän badbygga falla på Vikingshills samfällighetsförening. Föreningen har inte framfört några önskemål om en brygga och planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att i detaljplanen lägga ut en yta för brygga.

38. Velamsund 1:244, synpunkt inkommen i mars 2012: Via ett arkitektkontor har en fråga inkommit om fastigheten är möjlig att stycka av. Men tanke på fastighetens storlek, 3242 kvadratmeter, och möjliga utfarter bör en styckning kunna medges.

Planenhetens kommentar. Syftet med detaljplanen är att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter får byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är de stora tomtstorlekarna som gör att växtheten domineras över den bebyggda miljön. Velamsund 1:244 är 3242 kvadratmeter och övriga fastigheter i kvarteret är mellan cirka 2500 kvadratmeter och drygt 3000 kvadratmeter stora. En styckning av fastigheten skulle medföra att både den nybildade tomtens och ursprungsfastigheten skulle avvika i storlek samt medge en tätare bebyggelse än vad som generellt kommer att vara tillåtet i planområdet. Befintlig huvudbyggnads placering innebär även att den ena nybildade tomtens skulle bli betydligt mindre än den andra fastigheten. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär och den enskilda fastighetsägarens önskemål om avstyckning bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

39. Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1, synpunkt inkommen i september 2012: Fastighetsägaren framför synpunkter som i stort överensstämmer med synpunkter som lämnades under samrådet.

- Planförslaget anger att de tre fastigheterna endast ska räknas som en byggbar fastighet. Samtliga fastigheter är bebyggda och därmed borde planen ge rätt till tre byggbara fastigheter, jämför till exempel den lilla fastigheten Velamsund 1:65 som hör ihop med Velamsund 1:306.
- Prickmarkeringen i slutningen är dragen onödigt högt upp på mark som är stabil och där bebyggelse inte skulle medföra någon försämring av estetiska och byggnäckniska skäl. Jämför i gränsen med Velamsund 1:65 där prickmarkeringen tar ett omotiverat skutt.
- Planförslaget medger en betydligt mindre brygga än nuvarande brygga som är byggd i samråd med Nacka kommun. Därför är det märkligt att ytan för bryggan nu plötsligt ska minskas, vilket kommer att innebära att de inte kan lägga till med båtar på grund av vattendjupet. Bryggan ligger även nära ”båtklubbsbryggan” som sträcker sig långt ut i vattnet.

Planenhetens kommentar:

- Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges en byggrätt. Enligt detaljplaneförslaget finns en gemensam byggrätt för Velamsund 1:69, 1:70 och 22:1. Orsaken till detta är att dessa tre fastigheter tillsammans har bedömts utgöra en bostadstomt. Bedömningen grundar sig på att vid bildandet av dessa fastigheter var inte avsikten att de skulle fungera som självständiga bostadsfastigheter utan att de gemensamt skulle utgöra en bostadstomt. Fastigheterna används även idag som en bostadstomt. Planenheten bedömer att de tre olika fastigheterna inte rymmer tre enskilt fungerande bostadstomter med hänsyn till detaljplanens bestämmelser om byggnadens avstånd till tomtgräns och områden som inte får bebyggas. De tre fastigheterna har därför fått en gemensam byggrätt. Fastigheten Velamsund 1:65 har getts en egen byggrätt eftersom den är bildad som en självständig bostadsfastighet även om den idag har samma ägare som Velamsund 1:306. Om detaljplanen skulle ge en byggrätt till respektive fastighet skulle detta medföra en tätare bebyggelse än vad som i övrigt kommer att vara tillåtet i området. Planenheten bedömer att en styckning som medför ett förändrat bebyggelsemönster med minskad vegetation mellan bebyggelsen påverkar riksintresset och kulturmiljön negativt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att få en byggrätt för varje fastighet och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen domineras över bebyggelsen samt värla befintlig kulturmiljö och riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Prickmarkeringen har minskats något i anslutning till Velamsund 1:65. I övrigt bedöms det som lämpligt att prickmarken ligger kvar då marken ligger lågt i förhållande till vattnet och det inte bedöms lämpligt med bebyggelse här med hänsyn till kommande klimatförändringar.
- I detaljplanen har vissa områden markerats med beteckningen WB (brygga för intilliggande fastighet). Inom dessa områden föreslås strandskyddet upphävas, vilket innebär att det inte längre krävs strandskyddsdispens för att uppföra en brygga inom dessa områden. Storleken på WB-områdena är satta i överensstämmelse med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela den befintliga bryggan då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Befintliga

bryggor som tillkommit i laga ordning med strandskyddsdispens påverkas dock inte av detaljplanens bestämmelser om WB-områden utan får ligga kvar. Om fastighetsägaren vill göra åtgärder som kräver strandskyddsdispens utanför WB-betecknat område är det möjligt att söka dispens hos kommunens miljöenhet som då prövar den specifika frågan mot gällande strandskyddsdragstiftning.

40. Velamsund 1:77, synpunkt inkommen i september 2012: Fastighetsägarna har inkommit med en fråga om fastigheten är möjlig att stycka. De anser att en delning är möjlig utan negativ påverkan på områdets karaktär:

- Sommarhuset ligger inte nära de kulturhistoriskt viktiga byggnader som finns på Vikingshill.
- Tomten är stor och nedre halvan är obebyggd och används sällan. På denna del av tomten skulle ett hus kunna placeras med bra avstånd till grannar och befintligt sommarhus.
- Sommarhuset ligger omgivet av andra sommarhus som i flera fall byggs om till permanenthus. Ett nytt hus skulle inte se avvikande ut eftersom bebyggelsen redan är varierad.
- Ett nytt hus skulle inte påverka grannarnas utsikt mot sjösidan och inte heller påverka vyn från sjösidan mot land.
- Tomten ligger i slutet av Brynjevägen med lite trafik.
- Både nedre och övre delen av tomtens ansluter naturligt till Brynjevägen.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är området även utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges större byggrätter. En viktig del av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna domineras över bebyggelsen. För att befintlig huvudbyggnad ska uppfylla detaljplanens krav på avstånd till tomtgräns kommer den nya tomtdelen bli mindre än övriga fastigheter i kvarteret. Detta medför en tätare bebyggelse än vad som i övrigt kommer att vara tillåtet i området. Planenheten bedömer att en styckning som medför ett förändrat bebyggelsemönster med minskad vegetation mellan bebyggelsen påverkar riksintresset och kulturmiljön negativt. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att stycka fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär där vegetationen domineras över bebyggelsen samt värna befintlig kultmiljö och riksintressen bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

41. Velamsund 23:1, synpunkt inkommen i juni 2014: Fastighetsägaren välkomnar utbyggnaden av vatten och avlopp men framför synpunkter på att med nuvarande områdesbestämmelser finns ingen begränsning för permanenthus utan prövning sker i det enskilda ärendet. Samma förhållande gäller även för komplementbyggnader. Det nya planförslaget medför därmed en begränsning genom minskade byggrätter i förhållande till övriga fritidshusfastigheter som får en utökad byggrätt vilket är svårt att acceptera enligt den kommunala likställighetsprincipen.

Fastighetsägaren hemställer att planen anpassas till gällande byggrätter i överensstämmelser med dagens beviljade bygglov och ger fastighetsägaren rätt att behålla de bygglov som idag finns. Fastighetsägaren vill även att prickmarken tas bort runt befintliga hus samt att det godkända bygglovet anseende brygganläggningen ska läggas ut som WB-område.



Planenhetens kommentar. I dagsläget finns inga garanterade byggrätter, varken för permanentklassade bostäder eller fritidshusen. Detaljplanen ger byggrätter som medför att det blir förutsägbar hur en bygglovssökan kommer att behandlas. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. För att tydliggöra att en sådan byggnad i händelse av till exempel brand får återuppföras har bestämmelsen förtydligats med meningen ”Sådan byggnad får återuppföras”.

På fastigheten är marken närmast stranden prickmarkerad (mark som inte får bebyggas). Befintliga komplementbyggnader har dock markerats med plusmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage). Planenheten anser inte att det är lämpligt med mer bebyggelse närmast vattnet, med hänsyn till gällande strandskyddsdragstiftning och områdets landskapsbild. Planenheten bedömer därför att prickmarken i anslutning till befintliga byggnader ska vara kvar.

I detaljplanen har vissa områden markerats med beteckningen WB (brygga för intilliggande fastighet). Inom dessa områden föreslås strandskyddet upphåvas, vilket innebär att det inte längre krävs strandskyddsdispens för att uppföra en brygga inom dessa områden. Storleken på WB-områdena är satta i överensstämmelse med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor.

Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att utöka WB-området till att omfatta hela den befintliga bryggan då detta inte överensstämmer med kommunens riktlinjer. Befintliga bryggor som tillkommit i laga ordning med strandskyddsdispens påverkas dock inte av detaljplanens bestämmelser om WB-områdena utan får ligga kvar. Om fastighetsägaren vill göra åtgärder som kräver strandskyddsdispens utanför WB-betecknat område är det möjligt att söka dispens hos kommunens miljöenhet som då prövar den specifika frågan mot gällande strandskyddsdragstiftning.

Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna under underrättelsetiden

42. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på de revideringar som gjorts efter utställningen.

43. **Ägarna till Velamsund 1:271** anser inte att någon vändplats behövs eftersom vägföringen avser att anlägga en T-vändplan cirka 150 meter tidigare för att underlätta för lastbilar att vända. Det är endast en fastighet som har synpunkter på att en vändplan saknas och de kan ordna vändmöjligheter på sin egen tomt.

En vändplats berör även grannfastighet mitt emot Velamsund 1:271 eftersom vändplatsen ligger endast ett fåtal meter från deras sovrum.

Vägföringen kan sätta upp en skylt om att vändplan saknas och det finns vändmöjligheter vid Almdalsvägen 8 om man skulle åkt förbi T-vändplanen. Det är inte heller fråga om någon överdriven trafik på denna lilla snutt av Almdalsvägen, möjligtvis några fåtal fordon om året.

Planenhetens kommentar. Den aktuella ytan för vändplatsen ingår redan idag i den gemensamhetsanläggning som Vikingshills säfållighetsförening förvaltar. Då detaljplaneförslaget medför utökade byggrätter för befintliga bostadsfastigheter bedömer planenheten att det är lämpligt att en vändplats, som dessutom redan omfattas av den befintliga



gemensamhetsanläggning, finns vid slutet av Almdalsvägen för framtida behov av en vändmöjlighet. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt disponera sin fastighet och det allmänna intresset av en vändplats bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre och ytan för vändplats ska därför finnas kvar.

- 44. Ägarna till Velamsund 1:289** ställer sig bakom revideringen av området på Velamsund 1:61 så att området för allmän plats går runt torrbassängen istället för rakt över. De anser även att det är viktigt att den lilla sandstranden – och vattnet – bortom den torrlagda hamnbassängen sett från passagen vid den så kallade ”naturtrappan” tydligt utpekas som allmän plats så att alla som vill bada eller vistas på stranden kan göra det. Den allmänna platsen ska upplevas som tillgänglig utan grindar eller annat som hindrar passage.

Planenhetens kommentar. Området närmast vattnet på västra sidan av den torrlagda hamnbassängen är utlagt som allmän plats i planförslaget. Vattenområdet är utlagt som ”vattenområde”. Möjligheterna att bada på annans vatten regleras inte genom detaljplanens bestämmelser. I och med att området läggs ut som allmän plats får Vikingshills samfällighetsförening ansvar för området och det blir då upp till föreningen att vidta de åtgärder som de anser är nödvändiga för att området ska bli tillgängligt för allmänheten.

- 45. Ägarna till Velamsund 1:306** ser inget behov av att området för allmän plats utökas för att möjliggöra en vändplats i slutet av Almdalsvägen. Områdets samfällighetsförening avser att utföra en vändplats på ett annat ställe utefter Almdalsvägen. Fastighetsägaren vill därför att planförslaget, så som det såg vid utställningen, kvarstår i detta avseende.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:271 på sida 32-33.

- 46. Ägarna till Velamsund 1:307** anser att det är mycket olämpligt med en föreningsbrygga i det föreslagna läget. En brygga inbjuder till att lägga till med båt. Förtöjda båtars ankare/boj skulle hamna i farleden in och ut från Maren och tvinga de båtar som ska in till småbåtshamnen i Maren att hålla mer sydligt i inloppet, vilket inte är möjligt eftersom det ligger en outmärkt sten där. En förtöjd båt vrids även av vinden ut i inloppet till Maren eller in mot fastighetsägarnas anläggningsplats.

En brygga inbjuder även till bad och med tanke på hur tät båttrafiken är sommartid och vilka hastigheter som hålls vid in- och utfart till Maren är risken för olyckor överhängande.

Allmänningen fungerar idag som plats att fiska vid och att vistas nära vattnet vid. Den befintliga av- och påstigningsrampen som finns skulle behöva renoveras och skulle även fortsättningsvis fylla en lämplig funktion för på- och avstigning men inte som förtöjningsplats.

Planenhetens kommentar. WV-området bekräftar den befintliga bryggan, inte en ny brygga. Huvudsyftet med att befästa den befintliga bryggan i detaljplanen är att ge allmänheten tillgång och närhet till vattnet, inte att möjliggöra förtöjning eller badplats. Ett arrendeavtal ska tecknas



mellan Nacka kommun och Vikingshills samfällighetsförening. I avtalet kan lämplig användning av bryggan regleras. I avvägningen mellan det allmänta intresset att ge allmänheten tillgång till vattenområdet och intilliggande fastigheters önskemål om att bryggan inte ska befästas bedömer planenheten att det allmänta intresset väger tyngre.

47. Ägarna till Velamsund 23:1 anser att det är anmärkningsvärt att en tidigare borttagen föreningsbrygga befäst i detaljplanen när delar av övriga bryggor med betydligt bättre lägen förminskas eller tas bort i planförslaget. Fastighetsägaren anser att ändringen visar att kommunen öppnar för revideringar av planförslaget och anser att detaljplanen därför ska ändras för den lovliga bryggan på fastigheten Velamsund 23:1.

Fastighetsägaren motsätter sig förslaget till föreningsbrygga då det under sommaren pågår en omfattande båttrafik i Maren. Den befintliga bryggan används redan idag för sjösättning av vattenskotrar som förutom att störa närboende även utgör en risk för personer som simmar i viken. Fågellivet i viken är rikt och många fågelungar blir skrämda och störs av den vilda framfarten. Vidare läggs stora båtar vid bryggan under längre perioder vilket hindrar allmänheten från att få tillgång till bryggan. Fastighetsägaren har inte heller sett någon bada eller sola vid bryggan under den långa tid hon bott vid viken.

Planenhetens kommentar. Skälet för att inte hela bryggan på Velamsund 23:1 betecknats med WB är inte att kommunen är negativ till att göra förändringar av planförslaget utan att ett så stort bryggområde inte överensstämmer med kommunens riktlinjer för enskilda bryggor, se även planenhetens kommentar på sida 31-32 till skrivelsen från Velamsund 23:1 inkommen i juni 2014. I kommunens riktlinjer för bryggor anges att föreningsbryggor ska prioriteras framför enskilda bryggor. Det område som markerats som föreningsbrygga är dessutom mindre än de riktlinjer som finns för enskilda bryggor. Planenheten bedömer därför att det faktum att ett område för en föreningsbrygga lagts till i detaljplanen inte är skäl för att ändra bryggområdet inom Velamsund 23:1.

Angående att den befintliga bryggan vid Marens inlopp befästs i detaljplanen se planenhetens kommentar till Velamsund 1:307 på sida 33-34.

48. Vikingshills samfällighetsförening ser inget behov av att området för allmän plats utökas för att möjliggöra en vändplats i slutet av Almdalsvägen. Föreningen avser att utföra en vändplats cirka 200 meter tidigare utefter Almdalsvägen som tillgodosar behovet av vändmöjlighet för nyttotrafik. Det finns inget reellt behov av vändplats för allmänheten i slutet av Almdalsvägen och eventuellt kan en vägskylt med texten ”vändplan saknas” sättas upp. Föreningen vill därför att planförslaget så som det såg vid utställningen kvarstår i detta avseende.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:271 på sida 32-33.



Sammanfattning och bemötande av synpunkter inkomna efter underrättelsetidens slut

49. Ägarna till Velamsund 1:31 instämmer till fullo med de synpunkter som lämnats in av ägarna till Velamsund 1:307. De intygar att grundet ligger där ägarna till Velamsund 1:307 beskriver att det ligger. De anser att om båtar förtöjs vid den nuvarande bryggan skulle antalet grundstötningar mångdubblas, då de båtar som har platser inne i Maren skulle tvingas upp mot och över grundet. Den nuvarande bryggan, som mer är att betrakta som en ramp, kan och kommer att repareras av vägföreningen så att den kan fungera för av- och påstigning men inte för förtöjning. Att platsen av säkerhetsskäl är olämplig för bad, i synnerhet för barn, anser de är helt uppenbart.

Planenhetens kommentar. Se planenhetens kommentar till Velamsund 1:307 på sida 33-34.

Komplettering av samrådsredogörelsen

50. Ägarna till Velamsund 1:309 framförde under samrådstiden önskemål om att få stycka sin fastighet och bilda en fastighet på vardera sidan av Almallén. Fastigheten har idag en areal av cirka 10 200 kvadratmeter och det vore logiskt att dela fastigheten på var sida av Almallén.

Planenhetens kommentar. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten är idag obebyggd och är en del av det öppna landskapet kring den lindallé som utgör entrén till Rörsundaön. Dessa öppna områden är en viktig del av landskapsbilden och vittnar om områdets tidigare användning. Fastigheten är bildad som en bostadsfastighet och har därför fått en byggrätt i detaljplaneförslaget. I framtiden kommer alltså fastigheten troligtvis att bebyggas med en ny huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Om planförslaget skulle tillåta en avstyckning av fastigheten skulle ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader kunna uppföras. Detaljplanen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som befintliga bostadsfastigheter ges byggrätter. Viktiga delar av områdets karaktär är att vegetationen på tomterna domineras över bebyggelsen och att de delar av området som vittnar om områdets kulturhistoria bevaras. Planenheten bedömer att en förtäring med ytterligare en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader skulle medföra att den historiska avläsbarhet som idag finns skulle minska avsevärt och att riksintresset för kulturmiljön därmed skulle påverkas negativt samt att den dominans som idag finns av vegetationen skulle bytas mot en betydligt mer bebyggd miljö. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att stycka fastigheten och det allmänna intresset av att bevara områdets karaktär med gles bebyggelse som domineras av vegetation samt värna befintlig kultmiljö och riksintresse bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

51. Sommarbo tomtägarförening framförde under samrådstiden nedanstående önskemål:

- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten i hörnet Tegelövägen/Fagernäsvägen klassas som ”park/lek”. Lekplats är olämpligt eftersom området gränsar till en större parkering och att en väg måste korsas för att nå badplatsen. Fastigheten bör klassas som småhusenhet enligt Skatteverkets nuvarande klassning.



- Föreningen motsätter sig starkt att fastigheten Velamsund 1:28 är ändrad från industrifastighet till park med kulturlämning. Kulturlämningen är inte preciserad hur den ska underhållas och vem som bekostar ett eventuellt underhåll.

Planenhetens kommentar:

- Ytan i hörnet Tegelövägen-Fagernäsvägen är en del av Velamsund 1:32 som även omfattar delar av vägnätet i området. Velamsund 1:32 är inte bildad som en bostadsfastighet. Ytan bedöms inte olämplig som park och beteckningen ”lek” innebär att det finns möjlighet (men inget krav) att iordningställa en lekplats om huvudmannen så önskar. Skatteverkets klassning är inte en grund för detaljplanläggningen. Planenheten bedömer att ytan är betydelsefullt som naturområde och bidrar till områdets karaktär med lummiga vegetationspartier. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att ytan ska klassas som bostadsändamål och det allmänna intresset av säkerställa områden för rekreation bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.
- Fastigheten Velamsund 1:28 omfattar delar av angränsande vägar samt ett naturområde. Ytan som i planförslaget är utlagd som park är inte bildad som en separat industrifastighet. Planenheten bedömer inte att det är lämpligt att lägga ut något annat användningsområde för naturområdet. Beteckningen ”kulturlämning” är en information om det kulturvärde som finns på platsen. Beteckningen innebär inga förpliktelser för huvudmannen. I avvägningen mellan fastighetsägarens önskemål om att området ska läggas ut som industrifastighet och det allmänna intresset av att säkerställa områden för rekreation bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2011, reviderad i juni 2014

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Kvalitaterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

¹ Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

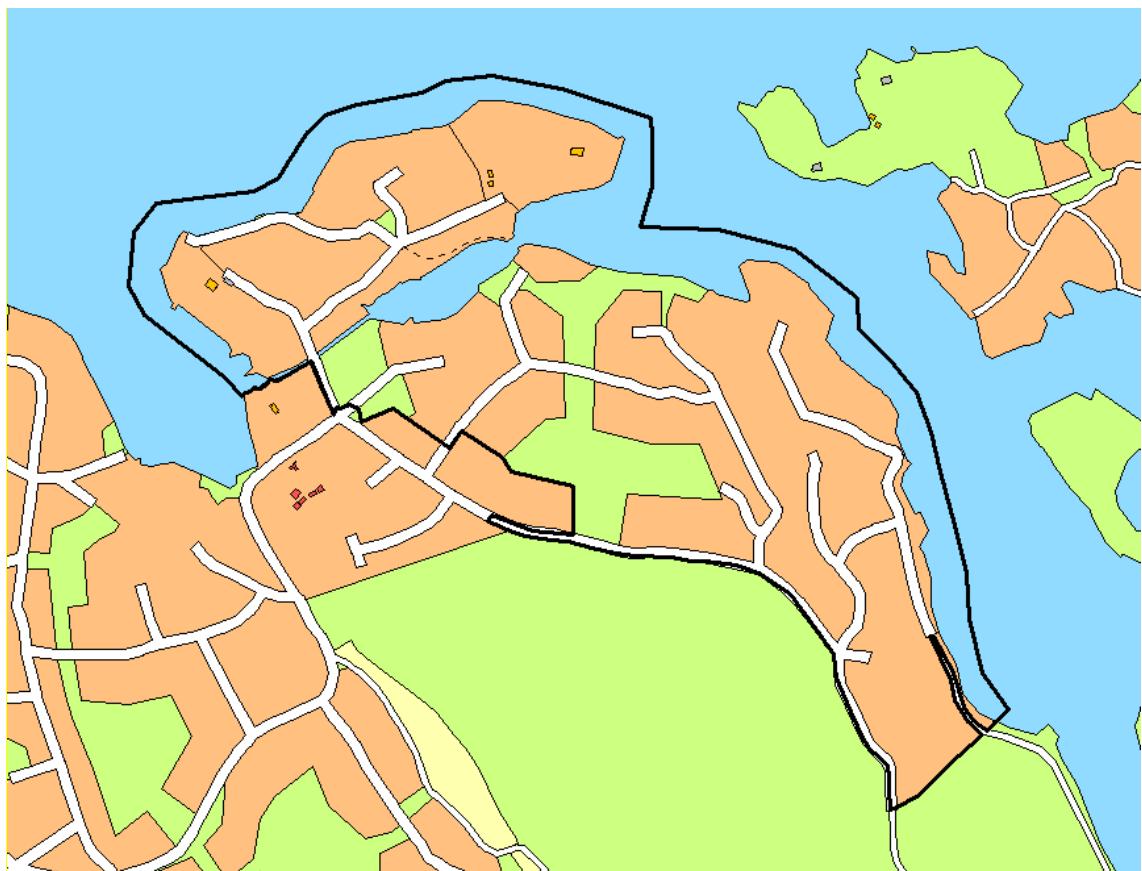
BEHOVSBEDÖMNING

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i norra Boo och avgränsas i norr och öster av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken, i väster av Rörsundsviken samt i söder av naturreservatet Velamsund. Totalt omfattar planområdet cirka 120 bostadsfastigheter.



Planområdets läge

Area

Planområdets totala areal är ca 76 hektar, varav ca 18 hektar utgörs av vattenområde. Vattenområdena, dvs. en del av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken ingår i planområdet.

Markägoförhållanden

Merparten av fastigheterna i planområdet är privatägda. Allmän plats (vägar och naturmark) ägs främst av tomtägareföreningar och Nacka kommun men även av privatpersoner.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL**Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Höggarnsfjärden omfattas även av riksintresse för farled, det vill säga inseglingsled till Stockholm.

Enligt riksintresset för kulturmiljövården ligger värdet bland annat i de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor så kallade "grosshandlarvillor". Dessa sommarvillor har ofta en rik lövsågeridekor och är ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Förändringar av befintlig bebyggelse ska ske med varsamhet och respekt för varje tids arkitektoniska yttryck.

Riksintressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Då planförslaget inte medför någon förtätning samt då särskilda bestämmelser införs för att säkerställa de särskilt värdefulla kulturmiljöerna i området bedöms planförslaget inte påverka rikintresset för kulturmiljön negativt.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. En MKN anger de föreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN med avseende på luft för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm för luft överskrids.

Området avrinner till Askrikefjärdens vattenförekomst. Askrikefjärden är ett övergångsvatten. Enligt miljökvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämrmas, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2021. En detaljplan får inte innebära att vattenkvaliteten i vattenförekomsten ändras till en sämre klass.

Askrikefjärdens ekologiska status är otillfredsställande bl.a. på grund av övergödning. Miljökvalitetsnormen "god ekologisk status" ska vara uppnådd 2021 i Askrikefjärden. Den kemiska statusen för Askrikefjärden är att den inte uppnår kemiskt god ytvattenstatus. Orsaken är den höga kvicksilverhalten. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till halten år 2009. Med undantag av kvicksilver bedöms statusen som god kemisk ytvattenstatus. Då den kemiska miljökvalitetsnormen är uppnådd idag, får planen inte medföra att vattenkvaliteten försämrmas.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra försämrade förhållanden vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

I kommunens *översiksplan 2002* är planområdet utlagt som bebyggelseområde med enbostadshus. De områden som inte har utbyggt VA-nät föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiksplan. I den nya översiksplanen är planområdet utlagt som gles blandad bebyggelse.

Detaljplanen överensstämmer med både den nya och den gamla översiksplanen.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller områdesbestämmelser, OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Bestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvm samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvm. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvm. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvm. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad lovplikt för bland annat rivning, byte av fasad-/takmaterial, schaktning, fyllning och trädfällning. För övriga delar av området har den generella bygglovsplikten minskats. I planområdet finns ca 30 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek. För fyra fastigheter på Rörsundaön gäller detaljplan, dp 108, som medger bebyggelse för permanentboende.

Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar

Delar av planområdet ingår i Nacka kommunens kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer (1987)*. År 2011 antog Nacka kommun ett nytt kulturmiljöprogram som anger att vissa områden är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Se vidare rubriken ”Kulturmiljö och landskapsbild”

Inför detaljplanearbetet har Nacka kommun i mars 2010 genomfört en inventering av områdets mest värdefulla byggnader. Resultatet redovisas i rapporten ”*Kulturvärden i ”område C”, Vikingshill, Saltsjö-Boo.*”

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och dels mer kortsiktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt, dvs. att områdets föreningar ansvarar för utbyggnad och drift av vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Föreningarna ansvarar även för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

Områdenas karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelningen i dessa områden föreslås behållas. Planarbetet omfattar inte några vägbreddning/vändplaner om inte dessa åtgärder har initierats av berörd vägförening. Planarbetet omfattar inte någon prövning av kommunal service (t ex förskolor). Planarbetet för Vikingshill och Sommarbo omfattar dock bestämmelser för hänsyn till kultur- och landskapsintressen som en följd av att området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt farled.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 52 att arbetet med detaljplanen skulle påbörjas. Detaljplanen är därmed upprättad enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (SFS 1987:10). Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och utgångspunkter för planeringen finns i Planeringsstrategin för Boo samt i den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo. Ett program har därmed inte bedömts nödvändigt att upprätta.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**Historik och områdets nuvarande användning**

Planområdet, som omfattar cirka 120 bostadsfastigheter, är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp. Området tillhörde ursprungligen Velamsunds gård och blev på 1860-talet attraktivt för sommarvillebebyggelse för Stockholms borgerskap. De första villorna byggdes på Rörsundaön som med sin längsgående åsrygg erbjöd tomter med fritt läge och vidsträckt sjöutsikt. Under 1800-talets slut ökade antalet avstyckningar för sommarbebyggelse närmast kusten allt mer. På 1930-talet blev tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön attraktiva för fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Under senare tid har området alltmer övergått från att vara ett fritidsområde till ett område för permanentboende.

Mark och vegetation*Terrängförhållanden och vegetation*

Hela norra Boo utgör en del av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Vissa flackare strandpartier finns i de naturliga vikarna. På såväl privat som allmän mark finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i

området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra domineras naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär.

Inom området finns flera stora gamla sommarvillor med tillhörande trädgårdar. Många av dessa trädgårdar är utformade som parker med både stora ädellövträd och exotiska arter av buskar och träd. Vissa arter har spridit sig ut i naturmarken, bland annat avenbok och ädelgran.

Utmed Almdalsvägen växer en lindallé. Lindarna är hamlade och har därmed små kronor, men träden är i relativt dålig kondition. Hamlingen har sannolikt bidragit till skadorna. Några av träden har så stora skador att de bör tas bort och ersättas eftersom de på sikt kan utgöra en risk. Allén är av stort värde för kulturmiljön.

Utefter hela kustområdet regleras i gällande områdesbestämmelser bl.a. lovplikt för fällning av träd över en viss stamdiameter.

Geotekniska förhållanden och radon

Den största delen av området består av normalblockig morän och berg i dagen. Detta gäller särskilt de högre partierna och området närmast Höggarnsfjärden. På några mindre och låglänta partier består marken av lera. Det förekommer även mindre områden med sand.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet, främst på Rörsundaön, finns ett flertal sommarvillor från förra sekelskiftet. Villorna, som har höga kulturvärden, har högst varierande utseenden och representerar flertalet av tidens stilinriktningar. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri och tomterna är väl tilltagna.

Tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön, som fick namnet Sommarbo, blev från 1930-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Stugorna har varierande utseenden och är belägna på ganska stora skogstomter. Vägarna är anlagda terränganpassat, vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur, något som är typiskt för denna tids planeringsideal.

Kulturmiljö och landskapsbild

I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer* (1987) ingår bebyggelsen på Rörsundaön i helhetsmiljön Hasseludden-Kummelnäs-Vikingshill. En helhetsmiljö är en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Bebyggelsen på Rörsundaön utgör även en närmiljö, det vill säga ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. I kommunens

kulturmiljöprogram, antaget 2011, är Rörsundaön och anslutande väg med lindallé utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Bebyggelsen på Rörsundaön och Sommarbos norra kust omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, (Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalsslundet). Värdet ligger bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor s.k. "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Denna strandnära bebyggelse utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvärden.

Den branta och exponerade terrängen gör att planområdet är mycket känsligt från landskapssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i området karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Parker och trädgårdar

Till de gamla grosshandlarvillorna hörde stora parkanläggningar med planterade träd och byggda delar. Bland annat hade Sommarbo en stor engelsk park som utformades av dåtidens främsta trädgårdsanläggare. Parken har efterhand styckats av i villatomter men spår syns fortfarande både på de privata tomterna och i naturmarken. Bland annat finns stora exemplar av lärk, bok, och exotiska arter av buskar och träd. I naturmarken väster om Rosenvägen finns resterna av Montelius äventyrsgröta med ett stenvalv och en vattenreservoar. Reservoaren gav självtryck till vattenkonster av olika slag.

Flera av villorna på Björkudden har också stora tomter med mer eller mindre välbevarade parkanläggningar. Dessa är av stort värde för landskapsbilden, främst genom att ge hela området ett grönt och lummigt intryck.

Service

I direkt anslutning till planområdet ligger Backeboskolan som är en friskola med förskoleklass samt årskurs 1-6. Sågtorpsskolan och Myrsjöskolan finns ca 3,5 respektive 5 km söder om planområdet. Dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell och allmän service finns i Orminge centrum på ca 5 km avstånd. I Orminge centrum finns även vårdcentral.

Fritid

Inom planområdet finns ett antal naturområden som förblivit obebyggda. En del av dessa är viktiga rekreationsområden för de näroende och av betydelse för växt- och djurlivet. Naturområdena genomkorsas av stigar som ofta utgör branta genvägar mellan områdets olika delar. En välanvänt gångväg finns bland annat mellan Linnéavägen och Rosenvägen.

En promenadväg med högt rekreativt värde finns på Rörsundaöns västra del. Promenadvägen sträcker sig utmed vattnet och leder fram till den gamla ångbåtsbryggan som numera har rasat samman.

På Rörsundaön finns även möjlighet för allmänheten att promenera utmed vattnet över privata tomter på s.k. ”x-område” mellan Brynjevägen och Tomtebacken. Denna möjlighet bedöms inte utnyttjas i dagsläget på grund av att området upplevs som privat. Från slutet av Fagernäsvägen finns ett servitut på privat tomtmark som är till förmån för Velamsund 1:1. Över området går en stig. Gående utnyttjar idag stigen för att ta sig ut i Velamsunds naturreservat.

Den bro som band ihop Rörsundaön med fastlandet vid Marens östligaste del utgjorde en del av en tidigare strandpromenad utmed Rörsundaöns södra strand. I och med att bron revs 1978 minskade värdet på strandpromenaden eftersom vägen blev en återvändsgata. Möjligheten att röra sig utmed vattnet finns kvar eftersom marken ägs av Nacka kommun, men området upplevs numera privat.

Intill småbåtshamnen vid Fagernäsvägen/Tegelövägen finns en friyta som används som samlingsplats och bad. Väster om småbåtshamnen finns ytterligare en friyta som till viss del utnyttjats som lekplats.

Velamsunds naturreservat söder om planområdet är ett rekreativt område med friluftsgård, föreningsliv m.m.

Vattenområden

Delar av Höggarnsfjärden, Velamsundsviken och Rörsundsviken ingår i planområdet. Alla vattenområdena ligger inom vattenförekomsten Askrikefjärden.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet försörjs i huvudsak via Vikingshillsvägen och Sommarbovägen. Vägarna inom planområdet är smala och främst anpassade för fritidshusbebyggelse. På vissa platser finns problem med sikt, främst i korsningar och backkrön. Vägarna inom området sköts idag av Sommarbo-Tegelö vägsäfållighetsförening och Vikingshills samfållighetsförening.

Inom områdets östra del mot Velamsundsviken, vid korsningen Fagernäsvägen/Tegelövägen, ligger parkeringsplatser och småbåtshamn för boende på bland annat Tegelön. Dessa funktioner befästs genom denna detaljplan.

Parkering, angöring

All parkering inom planområdet sker på kvartersmark. En särskild parkeringsplats finns för boende på öarna Tegelön, Tisdan samt Onsdan/Torsdan (medlemmarna i Tegelöns tomtägareförening) på fastigheten Velamsund 1:294.

Kollektivtrafik

Sommartid går två busslinjer till/från Slussen längs Sommarbovägen. Vintertid stannar linjerna vid slutet av Vikingshillsvägen precis utanför planområdet.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

VA-försörjningen inom området är enskild. Inom delar av planområdet finns problem med vattenförsörjningen såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar. Idag ställs därför krav på tillstånd för nya enskilda brunnar.

El

Inom planområdet finns fyra elektriska nätstationer. En vid korsningen Tomtebacken/Björkuddsvägen, en vid vändplanen vid Vikingshillsvägen, en utmed Daliavägen och en utmed Sommarbovägen.

Ayfall

Sophämtning sker idag med sopbil vid respektive fastighet.

Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

PLANFÖRSLAGET**Allmänt**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Genomförandet av planen innebär att näringsbelastningen på Askrikefjärden kommer att minska, vilket förbättrar möjligheterna att uppnå en god vattenstatus.

Mark och vegetation

Befintliga och allemansrättsligt tillgängliga naturområden inom planområdet säkerställs för allmänheten genom allmän platsmark (NATUR och PARK) i detaljplanen.

Anledningen till att ett naturområde markerats som park är att det finns lämningar av en historisk park. Planförslaget medger en framtida upprustning av parkanläggningen.

Landskapsbilden sett från farleden med både berg och vegetation där sommarvillorna utgör solitärer ska bibehållas.

Inom de delar av planområdet som ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården samt inom områden som bedömt som särskilt värdefulla för landskapsbilden och närmiljön införs en administrativ bestämmelse ”**a₂**” som bland annat anger att särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild samt att marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en stamdiameter större än 25 centimeter. Syftet med bestämmelsen om marklov för fällning av träd är att skydda för landskapsbilden och naturmiljön särskilt värdefulla träd eller vegetationspartier på enskilda tomter och bevara områdets karaktär med naturtomter. För vissa områden införs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm, ”**a₄**”. Syftet med denna bestämmelse är att även mindre markallar ska omfattas av kravet på marklov för trädfällning.

Allén utmed Almdalsvägen ska bevaras. Allén är i behov av föryngring och de träd som utgör en risk för människors hälsa eller egendom bör tas bort och ersättas.

Återplantering ska ske inom ett år med ett eller flera träd i den storlek som specificeras i marklovet. Marken ska beredas enligt föreskrifter i Mark-AMA. En långsiktig plan för föryngring av allén bör tas fram av huvudmannen. VS-ledningarna som ska försörja Björkudden föreslås förläggas bredvid Almdalsvägen för att inte påverka alléträdens rötter.

I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Tillkommande bebyggelse

De nya husen ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek. För merparten av fastigheterna tillåts två våningar, slutningsvåning är lämplig på branta tomter. På vissa fastigheter, som är särskilt exponerade mot farleden, tillåts endast en våning samt suterrängvåning. Den största tillåtna byggnadsarean varierar beroende på fastighetens storlek och antal våningar. För fastigheter med en landarea större än 1000 m² är byggnadsarean för huvudbyggnad i en våning högst 11 % av landarean, dock maximalt 180 m². Byggnadsarean för en huvudbyggnad i två våningar är högst 8 % av fastighetens landarea, dock maximalt 140 m². För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m² är byggnadsarean högst 110 m² för huvudbyggnad i en våning och högst 80 m² för huvudbyggnad i två våningar. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 kvm, varav den största byggnaden får ha en byggnadsarea på högst 35 kvm.

Fastigheterna längs med Sommarbovägen berörs av buller från vägen vilket medför att en planbestämmelse införs som anger vilka ljudnivåer som måste uppfyllas (avstegsfall A).

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna, t ex avseende byggnadsarea, höjd eller placering, ska ändå anses vara planenliga.

Inom området finns några fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter. Dessa fastigheter ges ingen byggrätt i detaljplanen.

Översvämningsrisk

Inom delar av planområdet finns risk för översvämnningar om havsnivån stiger. Dessa områden har belagts med byggförbud i den mån de varit obebyggda. För befintliga bostadsfastigheter införs en planbestämmelse som anger att lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader är +2,0 meter över nollplanet i hödsystemet RH00.

Kulturmiljö och landskapsbild

Hänsynsbestämmelser

De delar av planområdet som ligger inom riksintresset för kulturmiljön utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i PBL (SFS 1987:10). Dessa områden föreslås därför få en generell hänsynsbestämmelse ”f” som syftar till att bevara övergripande kulturvärden.

Detta innebär att grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation, det vill säga att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt ska undvikas. Kommunens riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng bör följas.

Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar, anpassning med källare eller sluttningsvåning. Ny bebyggelse i dessa delar ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. En god regel för en bra anpassning är att ta upp det enkla och allmängiltiga i en byggnadstradition det vill säga material, färg, fönsterformer och takluttingar. Fasader och tak ska därför vara av traditionella material och färgsättningen ska vara dov och anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Vita och ljusa färgkulörer som kan uppfattas som framträdande i landskapsbilden är inte lämpliga.

Skyddsbestämmelser

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs en skyddsbestämmelse ”q₁” som innebär att byggnaderna inte får rivas.

Varsamhetsbestämmelse

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs även en varsamhetsbestämmelse ”**k₁**” som innebär att vid underhållsarbeten och vid ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Vidare ska eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad underordnas huvudbyggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Denna varsamhetsbestämmelse ”**k₁**” införs även för ett antal byggnader som inte omfattas av rivningsförbud.

Utökad lovplikt och särskild hänsyn

Förutom skydds-, hänsyns- och varsamhetsbestämmelserna har även administrativa bestämmelser om särskild hänsyn och utökad lovplikt ”**a₂**” och ”**a₃**” införts för hela området som är av riksintresse för kulturmiljövården samt för de i övrigt mest kulturhistoriskt intressanta fastigheterna. Detta innebär att särskild hänsyn även ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en viss stamdiameter. Bygglov krävs för omfärgning av fasader samt för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens och miljöns utseende.

Service

Inom planområdet föreslås ingen allmän eller kommersiell service. Det huvudsakliga servicebehovet får som idag tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts kunna tillgodoses av planerad förskola i Grävlingsberg och lokala familjedaghems samt av befintliga skolor i Vikingshill, Sågtorp och Orminge. Ytterligare förskolor planeras i Kummelnäs.

Friytor

Befintliga naturområden och gångvägar säkerställs som allmän plats. Områdets föreningar ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för skötsel och underhåll av befintliga anläggningar i området.

Vattenområden

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet regleras i planen.

Gator och trafik

Det befintliga vägnätets sträckning föreslås behållas. Vägföreningarna inom planområdet ansvarar även i fortsättningen för upprustning och drift av vägnätet samt vägarnas uppbyggnad. Detaljplanen ställer krav på vägkroppens uppbyggnad bl.a. för att säkra att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton.

Inom delar av vägnätet ger planen möjlighet till vägbreddningar, vänd- och mötesplatser samt en mindre parkeringsplats i enlighet med önskemål från vägföreningarna. Sommarbovägen, som trafikeras av SL:s busstrafik, föreslås breddas och förses med gångbana. Även för Fagernäsvägen, Dahliavägen, Linneavägen, Tegelövägen, Almallén, och Wahlbergsvägen föreslås mindre vägbreddningar. Nya mötesplatser föreslås utmed Sommarbovägen, Almallén och Tegelövägen. Nya eller större vändplatser föreslås på Rosenvägen, Fagernäsvägen, Almvägen, Björkuddsvägen, Brynjevägen, Almdalsvägen och Tomtebacken. De föreslagna åtgärderna innebär att mark som idag tillhör enskilda fastigheter blir allmän platsmark.

All privat parkering ska ske på kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten (VS)

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VS-nätet. Om egen kretsloppslösning önskas får detta särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten sker i huvudsak med ett s.k. LTA-system (lågtrycksanläggning för spillvatten). Hur systemet i sin helhet utformas kommer att klargöras vid projekteringen. Detta regleras inte i detaljplan utan avgörs av huvudmannen för VS-ledningarna.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet).

Sommarbo-Tegelö vägsäffärlighetsförening respektive Vikingshills säffärlighetsförening är huvudmän, inom sina respektive områden, för dagvattenhanteringen inom allmän plats. I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser, både inom kvartersmark och inom allmän plats.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system rekommenderas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeåvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper finns vid Almallén/Almdalsvägen.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Inga nya nätstationer planeras.

Trygghet och säkerhet

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon ska vägbredden inte understiga 3,5 meter.

Detaljplanen möjliggör en ny gångbana utmed Sommarbovägen. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, som är huvudman för Sommarbovägen, ansvarar för utbyggnaden av gångbanan. I övrigt planeras inga gångbanor inom planområdet då trafikmängderna på dessa är små. Vägföreningarna ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av kvartersmarken och inom områden betecknade med WB och WV samt inom lokalgator. Dessa områden anges på plankartan med en skraffering. Skälet för att upphäva strandskyddet är att områdena redan idag är ianspråktagna för tomtmark eller bryggor och inte allmänsrättsligt tillgängliga. De bryggor där strandskyddet föreslås upphävas har huvudsakligen uppförts innan 1975 eller har tidigare erhållit strandskyddsdispens. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, natur, park och gångvägar. I enlighet med gällande lagstiftning bibehålls strandskyddet på kvartersmark inom en zon mot vattnet på norra, östra och västra Rörsundaön samt söder om Maren och längs med Velamsundsviken. Strandskyddet avses ligga kvar inom "W"-betecknade vattenområden.

Upphävande av förordnande enligt § 113 byggnadslagen

För det område där idag detaljplan *dp 108* gäller, gällde tidigare en byggnadsplan *Bpl 121*. I samband med upprättandet av byggnadsplanen, på 1960-talet, ansökte Nacka kommun om ett s.k. § 113-förordnade. Förordnandet innebar att den allmänna men privatägda marken på Velamsund 1:61 i byggnadsplanen skulle upplåtas för allmänt ändamål enligt § 113 i Byggnadslagen, utan att någon ersättning betalades till markägaren. I samband med att byggnadsplan *Bpl 121* ersattes av detaljplan *dp 108* år 1992 begärdes inget upphävande av förordnandet. Även om förordnandet i praktiken saknar betydelse idag eftersom byggnadsplanen ersatts av en ny detaljplan som vunnit laga kraft gäller förordnandet formellt sett fortfarande.

I och med den nya detaljplanen, *dp 108*, ändrades markanvändningen från allmän plats park till kvartersmark för bostäder. I samband med den planläggningen hade berörda fastighetsägare möjlighet att lämna synpunkter på förändringen av markanvändningen. Kommunen har därför att ansökt hos länsstyrelsen om att förordnandet ska upphävas.

Skäl till upphävandet av § 113-förordnandet:

Förordnandet är överspelat då byggnadsplanen är ersatt med en detaljplan som anger att markanvändningen inom Velamsund 1:61 är kvartersmark för bostäder. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan dock med skillnaden att marken närmast stranden föreslås bli allmän plats, natur/gångväg. En mindre del av byggnadsplanen gäller fortfarande. Markanvändningen, inom de delar av byggnadsplanen som fortfarande gäller, är väg respektive park. I det kommande planförslaget föreslås motsvarande markanvändning, väg/natur.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Idag ansvarar Sommarbo-Tegelö vägsamfällighet och Vikingshills samfällighetsförening för vägarna inom planområdet. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplaneläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, dvs. vägar, gångvägar och naturmark etc. om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Huvudmannaskapet för dagvatten inom allmän plats föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal som reglerar kostnader och ansvar för utbyggnaden i området ska tecknas mellan kommunen och samfällighetsföreningarna.

Genomförande

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen krävs inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser. Detta gäller fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314, 21:1.

Tidsplan

Samråd 4:e kvartalet 2010
 Utställning 2:a kvartalet 2011
 Antagande 3:e-4:e kvartalet 2014

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna genomföras under hösten/vintern 2015. Successivt kan även bostadsbebyggelsen påbörjas. En omprövning av gemensamhetsanläggningarna Velamsund Ga:2 och Ga:4 för att genomföra inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättning.

Anläggningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa.

MEDVERKANDE**Medverkande tjänstemän**

Nabiha Shahzad	mark- och exploateringsenheten/projektledare
Therese Sjöberg	planenheten
Johan Aspfors	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöenheten
Alice Ahoniemi	miljöenheten
Anna Ek	Park & Fritid
Sara Engström/Viktor Strömborg	lantmäterienheten
Thomas Fahlman/Jan-Åke Axelsson	VA & Avfall

Medverkande konsulter

Tony Andersson och Eva Nyberg-Björklund WSP Stadsutveckling

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
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 Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på mark- och exploateringsenheten i april 2011,
 reviderad i juni 2014

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, 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, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget förutsätter enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning på befintliga bostadstomter och att integrera området i kommunens vatten- och spillvattenverksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 120 tomter för bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Erforderliga markupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförättningen. Ansökan om sådan förrätning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrätningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrätningens ram.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, avtalsfrågor och övriga genomförandefrågor inom kommunen handläggs av mark- och exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Bygglovenheten och beslut i bygglovsärenden fattas av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till bygglovenheten inlämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan**Detaljplan**

Planen beräknas bli antagen 4:e kvartalet 2014. Utbyggnad av vatten och spillvatten (VS) beräknas tidigast kunna genomföras under hösten/vintern 2015. Eventuella besvär/överklaganden kan förlänga tiden med cirka 1-1½ år.

Genomförande

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark**Vatten- och spillvatten**

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattensledningar byggs ut i området.

Vägar

Vikingshill samfällighetsförening och Sommarbo - Tegelö vägsamfällighetsförening är idag huvudmän för vägarna och ska vara det även i framtiden. Vägföreningarna ska ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats inom sina respektive områden. I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikerna behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser.

Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägen förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningarna. Avtalet bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive förening.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Föreningarna som finns i området idag är Vikingshills samfällighetsförening, Sommarbo - Tegelö vägsamhällighetsförening och Sommarbo tomtägarförening. Vikingshills samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:4 dvs. samtliga vägar på Rörsundaön och hela Almdalsvägen.

Sommarbo - Tegelö vägsamfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2, dvs. vägar inom övriga detaljplaneområdet. I det området förvaltar Sommarbo tomtägarförening naturmarken. Kommunens intention är att det ska fortsätta att förvaltas på detta sätt om föreningarna önskar det.

Genom detaljplanen utökas vägområdet till att beröra delar av de idag privatägda fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314 samt 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Nacka kommun respektive Sommarbo tomtägareförening berörs av utökat vägområde.

Gemensamhetsanläggning allmän plats

De berörda områdena kan antingen förvärvas av huvudmannen med äganderätt (inlösen) eller genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen (nyttjanderätt). Vägföreningarna kan som huvudman träffa överenskommelser med de berörda fastighetsägarna om inlösen/nyttjanderätt och ersättning. Överenskommelsen läggs sedan till grund för beslut i den lantmäteriförrättnings som behövs för att fastighetsrättsligt genomföra marköverlåtelserna. Kan överenskommelse inte träffas mellan huvudmannen och den enskilde fastighetsägaren kan lantmäterimyndigheten efter ansökan besluta om

inlösen/nyttjanderätt och även fastställa ersättningen i lantmäteriförrättningen. Vid inlösen av mark för allmän plats, alternativt upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas Anläggningsslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Genom detaljplanen möjliggörs att Velamsund 1:113 utökas genom att mark överförs från Velamsund 1:17.

Gemensamhetsanläggningar/servitut på kvartersmark

- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 12:1 och 9:1 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 9:1 och 10:1.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 1:296 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:82.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 1:16 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:314.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 21:2 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 21:1.

Gemensamhetsanläggning/servitut för Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförenings dagvattenledningar ska upprättas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:32, 1:108, 1:109 och 1:110 samt på Velamsund 1:224, 1:294, 21:1 och 21:2.

Gemensamhetsanläggning/servitut för slänt i anslutning till väg inom Vikingshills samfällighetsförenings område ska upprättas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:307.

Gemensamhetsanläggning/servitut inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av någon av de berörda fastighetsägarna. I förrättningen beslutas hur kostnaderna för den gemensamma anläggningen ska fördelas samt om ersättning för upplåtelse av utrymme för anläggningen ska utgå. Ersättningen fastställs i enlighet med Anläggningsslagens regler om ersättning om inte fastighetsägarna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas mellan de berörda fastigheterna.

Ledningsrätt

- Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar ska bildas. Utrymme upplåts inom allmän plats/väg inom planområdet.
- Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar till Rörsundaön ska bildas. Utrymme upplåts på fastigheterna Velamsund 1:4 samt på fastigheten Velamsund 1:284 utanför planområdet.

Ledningsrätt inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättnings efter ansökan av Nacka kommun. Ersättning för upplåtet utrymme fastställs i enlighet med Ledningsrättslagens regler om ersättning om inte parterna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen betalas av Nacka kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning av allmänna platser

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet. Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har avser kommunen att genomföra en markundersökning/geoteknisk undersökning innan utbyggnad kan påbörjas. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarnas beskaffenhet

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Kostnaderna för eventuell om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösning i samband med vägförbättringar, eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i anläggningsförrättningen. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av vägföreningarna. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningarna. Kommunen lämnar ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till vägföreningarna.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten (VS) tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Man har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lättryckavlopp) är enligt vid tillfället gällande taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den

enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VA-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Fastighetsägaren hämtar LTA-enheten, pumpburk, backventil, larm och apparatlåda. Kommunen monterar pump – och vattenmätare och vid monteringstillfället görs en besiktning av anläggningen. När anläggningen är godkänd av kommunen betalas ett installationsbidrag, om för närvanande 7 885 kronor, ut.

Bygglov

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

Under utbyggnad av VS och väg bör fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan om bygglov.

Bygglov får inte ges förrän de krav som anges under rubriken ”Utformning av allmänna platser” på utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Detta kan exempelvis vara vid införande av rivningsförbud av byggnad. I vissa fall kan ersättning då utgå till fastighetsägaren. Detta kan endast bli aktuellt om pågående markanvändning avsevärt försvaras eller förhindras.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen, markupplåtelse

Kostnaden för marklösen och markupplåtelser (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningsslagen.

Kommunal ekonomi

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, LTA, har beräknats till ca 26 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 13 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2009.

Ovanstående kostnader har inför antagandet räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär följande ekonomiska konsekvenser:

Totala utgiften för utbyggnaden i område C, är beräknat till ca 29 miljoner kr där kostnaden för utbyggnaden av vatten och spillvatten är på ca 25,7 miljoner kr

inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumper. Resterande 3,3 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser och förrättningar av Lantmäterimyndigheten. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr via planavgifter och 12,8 miljoner kr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 15,6 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Nabiha Shahzad
T.fr projektledare
Mark- och exploateringsenheten

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2011, reviderad i juni 2014

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**. Förslaget innebär att området byggs ut enligt översiksplanens riktlinjer. Planförslaget gör det möjligt att bo permanent på alla befintliga bostadsfastigheter inom området. Fritidshushusen kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas genom planbestämmelser. Möjligheterna att behålla landskapsbilden bedöms som god. Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- ”natur” och ”park”.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad förureningsbelastning på grund- och ytvatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk status och en bibehållen kemisk status. Vid genomförande av planen kan det vara nödvändigt att vidta åtgärder för att förhindra att olägenheter uppstår t ex på grund av kraftig avrinning. Åtgärder kan vara nödvändiga både inom enskilda fastigheter och inom vägområden. Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Alla gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Vid eventuell schakt i mark vid hamnen på fastigheten Velamsund 1:294 och 1:32 ska verksamhetsutövaren undersöka om mark/vattenområde är förurenat.

Ljudnivån utmed Sommarbovägen överstiger de riktvärden som anges i översiktsplan 2002. Vid nybyggnation eller ändrad markanvändning ska hänsyn tas till buller.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär 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 för Vikingshill och Sommarbo, del av Vellamsund (område C) har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter 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 benämns denna redovisning miljöredovisning.

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. 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 ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2002 och kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget, det är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” och ”Trygg och säker”. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. Denna miljöredovisning utgår från målen i den gamla översiktsplanen. Orsaken till detta är att denna detaljplan var utställd före antagandet av den nya översiktsplanen. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiktsplanen.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), Anna Ek (Natur och Fritid) och Thomas Fahlman (VA och avfall)

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTU- ELLA ÅTGÄRDER

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Riksintresse kulturmiljövården

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Föändringar 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

Områdets karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägsträckning behålls. Möjligheterna att behålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats för att kunna bevara intrycket av både områdets historia och dess karakteristiska naturformationer. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser ”f”, ”q₁” och ”k₁” samt administrativa bestämmelser ”a1-4” införs för att skydda landskapsbilden och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Placeringen av byggnaderna styrs av prickmark.

Slutsatser: Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas genom planbestämmelser. Möjligheterna att behålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Utbyggnadsförslaget

Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Genom att behålla fastighetsindelningen, skydda värdefull naturmark och på vissa delar införa lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att;

- bevara den biologiska mångfalden i området och
- underlätta arternas spridningsmöjligheter.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Eventuellt avskärande sprängningar/dräneringar måste göras med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt, men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolas bort eller sumpiga områden uppstår.

Slutsatser: Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- "natur" och "park"

DAGVATTEN, GRUNDVATTEN OCH KUSTVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet 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.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området avrinner till Höggarnsfjärden, som ingår i Askrikefjärdens vattenförekomst. Askrikefjärden är ett övergångsvatten. Enligt miljökvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämras, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2021. En plan får inte innehåra att vattenkvaliteten i vattenförekomsten ändras till en sämre klass.

Den kemiska statusen för Askrikefjärden är att den inte uppnår kemiskt god ytvattnestatus. Orsaken är den höga kvicksilverhalten, vilket gäller hela norra Östersjöns vattendistrikt. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till halten år 2009.

Även en klassning utan kvicksilver görs. Med undantag av kvicksilver bedöms statusen som god kemisk ytvattenstatus. Då den kemiska miljökvalitetsnormen är uppnådd idag, får planen inte medföra att vattenkvaliteten försämras.

Askrikefjärdens ekologiska status är otillfredsställande bl a på grund av övergödning. Miljökvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska vara uppnådd 2021 i Askrikefjärden.

Utbyggnadsförslaget

Ett genomförande av planen innebär att fastigheter, med i många fall bristfälliga avloppsanläggningar, får kommunal VS-anslutning. Belastningen av närsalter på grundvatten och ytvatten kommer därmed att minska. Både grundvattenkvalitet och kustvattenkvalitet kommer att förbättras. Möjligheten att höja den ekologiska statusen i Askrikefjärdens vattenförekomst ökar.

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten med ett LTA-system (lägtrycksanläggning för spillvatten). När fastigheterna ansluts till VS-nätet minskar uttaget av grundvatten. En ny balans kommer att uppstå mellan nybildning och uttag av grundvatten. Vid sprängning finns en risk att bergets sprickzoner påverkas och att grundvattnets rörelser förändras.

Planen ger byggrätter för permanentboende på alla befrintliga bostadsfastigheter. Trafiken i området ökar, vilket ökar dagvattnets innehåll av föroreningar från trafik. Annat som påverkar dagvattnet är biltvätt och gödsling av trädgårdar, det kan ge lokalt stora effekter i Rörsundamaren, där vattnets omsättning är begränsad. Dagvattnets avrinningshastighet från området ökar också när arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. nya tak, infarter, uthus). När vattnet på marken rinner av snabbt finns risk för stora tillfälliga flöden i dagvattennätet. Dagvattnet kommer huvudsakligen att ske i diken. Öppna diken har en utjämnande effekt på flödena, men de fångar också upp närsalter och föroreningar. En planbestämmelse föreslås som innebär att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark, genom så kallat LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Eventuellt kan det bli nödvändigt med födröjningsmagasin. Om överskottsvatten leds ut mot diken eller över en nedströms belägen fastighet ska det lösas utan att problem uppstår. Fastighetsägarna ansvarar för att hantera höga dag-/grundvattennivåer. Det är viktigt att de boende förstår vilka naturliga förutsättningar som finns i området. För att området ska behålla sina naturgivna förutsättningar är det angeläget att ändringar inom fastigheterna görs med varsamhet.

Slutsatser: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status. En planbestämmelse att dagvattnet ska tas omhand lokalt föreslås.

TRAFIK

Nationellt miljömål

Begränsad klimatpåverkan

Utbyggnadsförslaget

Planen möjliggör byggrätter för permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter vilket resulterar i ökad biltrafik samt ökat antal gående och cyklande. Ökningen bedöms bli ringa då många fastigheter redan är permanentbebodda. Under utbyggnadsskedet kommer byggtrafik att ske till fastigheter som får byggrätt eller möjlighet att bygga till.

Slutsatser: Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten lokalt då området förblir lågtrafikerat.

MARKFÖRORENINGAR

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning:

- Känslig markanvändning (KM) gäller bostäder, daghem, odling, djurhållning, parkmark, grönområden, naturmark, skog och grundvattenuttag.
- Mindre känslig markanvändning (MKM) gäller kontor, industrimark och vägar.

Utbyggnadsförslaget

Fastigheten Velamsund 1:294 och även 1:32, i anslutning till småbåtshamnens mark- och vattenområde kan vara förorenad med anledning av den verksamhet som pågår på området. Eventuellt kan det finnas förorenad mark/sediment som härrstammar från hamn och båtklubbsverksamheten och de kemikalier som förekommer. Innan schakt och grävarbeten ska kommunens tillsynsmyndighet för miljöfrågor kontaktas.

Slutsatser: I samband med schakt i mark i anslutning till hamnen på fastigheten Velamsund 1:294 och 1:32 ska verksamhetsutövaren undersöka om marken/sediment i vattenområdet är förorenade. En eventuell sanering av marken ska ske i samråd med kommunens miljömyndighet.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVEN-TUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

Inomhus:	30 dB(A) ekvivalentnivå
Maximalt inomhus nattetid:	45 dB(A) maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dB(A) ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dB(A) maximalnivå
vid bostadens tysta sida	40 dB(A) ekvivalentnivå

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

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 samt i detta område då både väg och bostäder är befintliga.

I sammanfattning innebär avstegsfall A följande för bostäder:

Avstegsfall A

Från riktvärdena 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.

Fakta buller

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

Utbyggnadsförslaget

Trafiken på Sommarbovägen kan orsaka bullerstörningar. Fastigheter längs Sommarbovägen kommer att ha en planbestämmelse som innebär att avstegsfall A får tillämpas. Inom andra delar av planområdet kan även båttrafiken utmed kusten upplevas som störande. Vid sju befintliga bostadshus utmed Sommarbovägen och Björkuddsvägen överskrids riktvärdet för maximal ljudnivå. Några av fastigheter-

na på Björkuddsvägen ligger över 80 dB(A) vid fasad. Orsaken till de höga värdena är att byggnaderna ligger mycket nära vägen. Björkuddsvägen i sig är en återvändsgata med små trafikmängder och har ingen regelbunden tung trafik. Fem fastigheter vid Sommarbovägen har maximala ljudnivåer som ligger över 70 dB(A) vid fasad, alla dessa har dock tillgång till en tystare del på fastigheten med ekvivalenta nivåer på 40 dB(A). Även Sommarbovägen är en återvändsgata, men här passerar bussar i kollektivtrafik flertal gånger i timmen under rusningstid, övrig tid är det betydligt glesare trafik. I samband med nybyggnation eller ändrad markanvändning ska avstegsfall A tillämpas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader ska trafikmängden på Sommarbovägen inte vara mer än 800-1000 fordon/dygn. Vid en 100% utbyggnad av området, utan någon förtäring, beräknas trafikmängden år 2015 vara ca 1100 fordon per dygn. Såväl vägar som fastigheterna i området är befintliga. Planläggningen innebär inga nya styckningar. För fastigheterna utmed vägen bedömer vi det vara rimligt att avsteg från riktvärdena kan göras. Vid en om- eller nybyggnation av bostäderna längs vägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås.

Slutsatser: Såväl Sommarbovägen som bebyggelsen är befintlig. På några fastigheter överstiger ljudnivån de riktvärden som anges i översiktsplan 2002. Vid om- eller nybyggnation av bostäderna längs Sommarbovägen ska hänsyn tas till ljudmiljön, så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås. I samband med nybyggnation eller ändrad markanvändning ska avstegsfall A tillämpas på de aktuella fastigheterna.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 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:

- förbrännningsrelaterade 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

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet. Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljökvalitetsnormerna överskrids.

Slutsats: Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljökvalitetsnormerna överskrids. Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms 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

Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats – natur och park i planförslaget. Ett område intill småbåtshamnen kan utnyttjas som lekplats. Befintliga strandpromenader och gångvägar säkras i planen.

Slutsatser: Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- natur och park i planförslaget. Ett område intill småbåtshamnen kan utnyttjas som lekplats. Befintliga strandpromenader och andra gångvägar säkras i planen.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.

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

Detaljplaneförslaget innebär att mark som redan är tagen i anspråk byggs ut. Orörd natur i form av obebyggda fastigheter, kommer att tas i anspråk och bebyggas. Området är relativt glest bebyggt och avstånden till kollektivtrafiken relativt långt. Detta innebär att bilberoendet kommer att öka. Utsläpp av föroreningar till luft kommer att öka både från uppvärmningsanläggningar och från trafiken. Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet, även om nya bostäder i allmänhet har lägre energiåtgång än äldre.

Miljöredovisningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget innebär ingen styrning av energiåtgång eller val av energikälla för att bidra till en uthållig utveckling. Men förslaget lägger inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning är avgörande för slutresultatet.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Källa: Trafik och vägar i Norra Boo, 2005

Kulturvärden i ”område C”, Vikingshill, Saltsjö-Boo



En miljö av riksintresse för kulturmiljövården

Nacka planenhet 2010-03-29/antikvarie Johan Aspfors

Inledning

"Vikingshill nordväst om Velamsundsviken och Tegelön mitt för denna är ett andra friluftsmuseum för gamla sommarhus från 1800-talets senare hälft..." (Bertil Hedenstierna 1986).

Bakgrund

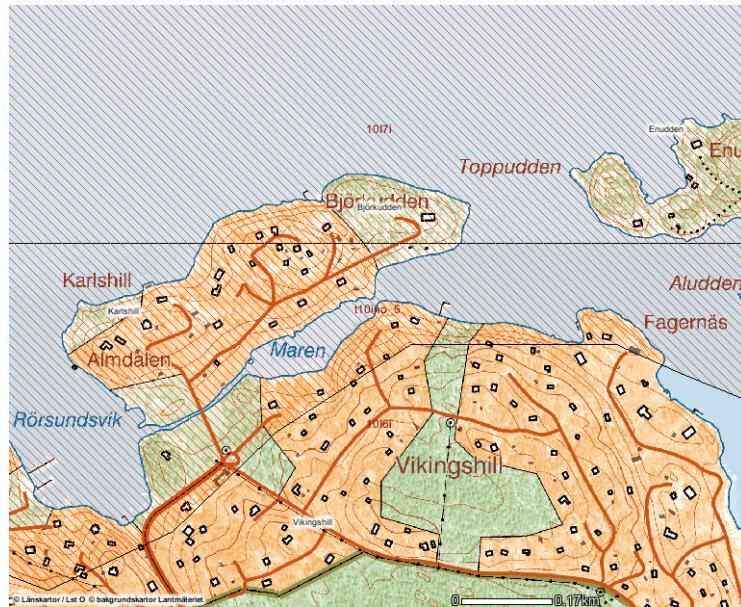
Syftet med detaljplaneläggningen är att ge möjlighet till införande av kommunalt vatten och avlopp samt byggrätter anpassade för permanentbebyggelse. Planen syftar inte till att möjliggöra för avstyckningar. Den befintliga tomtstrukturen avses alltså kvarstå. Detaljplaneområdet omfattar Vikingshill och Sommarbo i Norra Boo. Området är ett tidigare fritidshusområde som fått en alltmer permanent befolkning. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat tomtägarföreningar och Nacka kommun.



Planområdet

Utredningsområdets avgränsning

Föreliggande antikvariska utredning berör den del av planområdet som ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. För Vikingshill handlar det om Rörsundaön (Vikingshill) och Sommarbos norra kust, sträckan från Rörsundsviks östra strand till Fagernäs udde. Enstaka större villor utmed Velamsundsviken tas också upp, då de bedöms ha miljömässiga värden trots att de ligger utanför riksintresseområdet.



*Streckat område visar område av riksintresse för kulturmiljövården.
Utdrag ur länsstyrelsens karta*

Tidigare inventeringar och källor

Området hör till ett av Nackas mest väldokumenterade sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Under åren 1967-68 lät dåvarande Boo kommun inventera området genom Ann Resare. Inventeringen resulterade i att Boo kulturnämnd gav ut boken "Boo vid vattnet" 1970 med Ann Resare som författare. 1973 gjorde Per Wästberg boken "Sommaröarna" med värdefull fotodokumentation samt etnologiskt material. 1978 genomfördes en totalinventering på uppdrag av Nacka kulturnämnd i samråd med länsantikvarien. Den mest utförliga bebyggelsehistoriska redogörelsen utgörs av Ann Katrin Pihl Atmers avhandling "Sommarnöjet i skärgården" från 1987. Vid denna översyn har även Hans Persson i Boo hembygdsförening bidragit med sitt stora kunnande om områdets bebyggelse.

Fornlämningsregistret anger inga kända fornlämningar i området.

Syftet med denna utredning

Kommunen är skyldig i sin samhällsplanering att tillgodose kulturmiljövårdens intressen när sådana finns uttalade. I Vikingshills fall är det staten som bedömt att de kulturhistoriska värdena är så höga att det finns ett nationellt bevarandeintresse. Områden av riksintresse för kulturmiljövården speglar betydelsefulla faser av vår historia och regleras i miljöbalken, d v s får inte utsättas för åtgärder som innebär påtaglig skada. Länsstyrelsen utövar vid planläggning tillsyn så att kulturmiljövårdens intressen tillgodoses. Vikingshill är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som en miljö av lokalt intresse.

Kommunantikvarien har fått i uppdrag att identifiera de mest värdefulla byggnaderna inom riksintresseområdet, vilket betyder att södra delen av planområdet – större delen av Sommarbo –

inte omfattas av denna översyn med några få undantag utmed Velamsundsviken. Utredningen gör inte anspråk på att kulturhistoriskt klassificera samtliga fastigheter enligt en flergradig skala. I princip handlar det om att lyfta fram byggnader som faller under plan- och bygglagens 3 kap 12 §, alltså objekt som kan betraktas som särskilt värdefulla eller ”omistliga” med betydande historiska, arkitektoniska och miljömässiga värden. Några få hus som har betydelse för miljöbilden men som inte kan räknas som särskilt värdefulla tas också med. Denna utredning är en förkortad version av ett internt arbetsmaterial som även angav förslag till planbestämmelser.



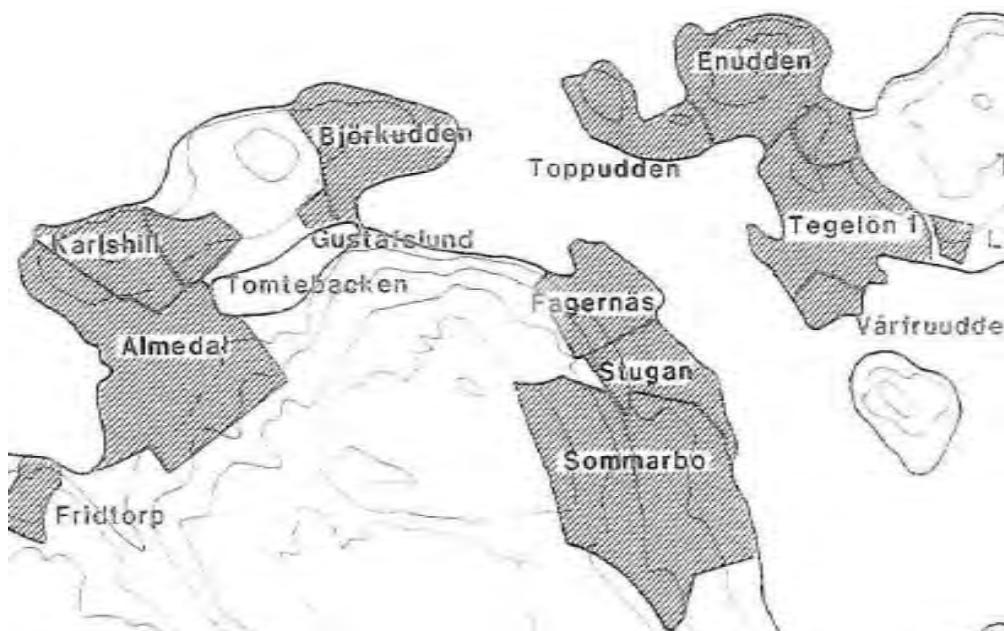
Rörsundaöns norra strand mot farleden sedd från Risbergets utsiktsplats. Till höger syns Almdalens gula huvudbyggnad och i mitten den vik ”Viken” vars äldsta fastighet lär ha hetat Vikenshill som så småningom blev Vikingshill och namnet på hela ön. Foto 2010

Historik och bebyggelsens karaktärsdrag

Marken tillhörde i äldre tider Velamsunds gård som har funnits sedan medeltiden. I planområdet låg från början gårdens utmarker med skog och lite odlingsmark. Det låglänta partiet mellan Rörsundaön och fastlandet var ängsmark att döma av äldre kartor. Enligt 1700-talskällor brukades marken av torpet Rörsund, omnämnt redan 1669 men som övergivet 1825. En av gårdens kvarnar, ”Engelska qvarn”/”Fösan” låg vid innersta delen av Rörsundsvik (utanför planområdet). På Fagernäs udde fanns ytterligare ett skärgårdstorp, även det med 1600-talsanor. Velamsund hade blivit adligt säteri vid denna tid och var i starkt behov av arbetskraft, ”dagsverkare”, varför torpbildningar gynnades.

Spåren efter torpen handlar idag främst om en kulturpåverkad växtlighet kring Fagernäsvägen och vid Rörsundsviks södra del.

På 1860-talet blev Velamsund attraktivt för sommarvillebebyggelse för Stockholms borgerskap. De första villorna byggdes på Rörsundaön som med sin längsgående åsrygg erbjöd tomter med fritt läge och vidsträckt sjöutsikt. Avstyckningarna blev fler från och med 1880-talet. Velamsunds ägare hade insett kuststräckans potential för lönsamma tomtförsäljningar, samtidigt som området inte längre hade någon större betydelse för lantbruket. Utvecklingen hängde också ihop med det farledsnära läget som sedan 1800-talets mitt hade erbjudit reguljär ångbåtstrafik.



Avstyckningar 1880-1915 enligt Ann Katrin Pihl Atmers bok *Sommarnöjet i skärgården* (sid 161)

Tongivande villor är Almdalen (tidigare Almedal eller Granudden) och Björkudden på Rörsundaön. Sistnämnda villa hör till traktens praktfullaste efter en ombyggnad 1896 enligt ritningar av Erik Josephson. Byggnaden har en uttalad herrgårdsstil, vilket kommer igen i Almdalen som fick ett empireutseende 1918. Almdalen hade byggts ursprungligen på 1860-talet av SJ:s chefsarkitekt A W Edelsvärd och räknas till en mycket tidig sommarvilleetablering i denna del av skärgården. 1918 års utseende är ett verk av arkitekten Evert Milles, bror till skulptören. Grannfastigheten Karlshill (Blåsut) har en fantasifullt utformad tornvilla från 1800-talets senare del. På tomten finns ett farledsexponerat ekotempel med kupol och vita pelare. Fler fantasirika lusthus finns i området, bl a en "kinesisk paviljong" i Almdalens park strax väster om den allé som utgör entrén till Rörsundaön. Två andra för miljön karakteristiskapande byggnader är Gustavslund i två våningar från 1889 i schweizerstil (omslagsbild) samt det för skärgården ovanliga Stenhuset – ett villaliknande flerbostadshus i sten från 1865.

Villorna från årtiondena kring sekelskiftet 1900 har högst varierande utseenden. De representerar flertalet av tidens stilinriktningar, främst schweizer- och cottagestilarna, d v s panelvillor med snickarglädje och luftiga verandor, sistnämnda stil med friare planlösning och asymmetrisk

volymuppbyggnad (ibland med torn). Ljusmålad eller faluröd panel lagd i olika riktningar är det dominerande fasadmaterialet – Stenhuset utgör ett undantag – på taken kan ligga plåt, men även tegel förekommer. Rejäla stensocklar och höga fönster samt utskjutande taksprång är andra karaktärsdrag. Undantag är de villor som byggs i herrgårdsliknande stil som representerar ett mer strikt och slutet uttryck. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri, tomterna är väl tilltagna. Sommarvillebebyggelsen utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvärden. Till miljöerna hör också anlagda trädgårdar. Almdalen fick från början både trädgård och park som än idag bidrar till att ge fastigheten karaktären av en mindre lantgård, där allén till Rörsundaön bidrar särskilt till uttrycket.

Tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön blev från 1930-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Området fick namnet Sommarbo efter den stora 1880-talsfastighet som ligger vid Velamsundsviken (Fagernäsvägen). Stugorna har varierande utseenden av oftast enkel karaktär och är belägna på ganska stora skogstomter. De representerar en tid då bredare sociala skikt hade fått råd med egna små sommarnöjen. Vägarna är anlagda terränganpassat vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur, något som är typiskt för denna tids planeringsideal. Sommarbo ligger till största delen utanför riksintresseområdet.

Fastigheter med kulturvärden inom riksintresseområdet

Husen beskrivs från väster till öster.

Almdalsvägen 11, Velamsund 1:4, Almdalen (Almedal)

Almdalen är en herrgårdsliknande anläggning med huvudbyggnad, annex/flygel och porttorn, omgiven av en stor park med bl a lusthus i kinesiserande stil. Ursprunget är den sommarvilla som SJ:s chefsarkitekt A W Edelsvärd uppförde på platsen på 1860-talet, ett hus i tidig schweizerstil med gavel som huvudfasad. Så här beskrev Edelsvärd sitt Almedalen (enligt Pihl Atmer):

"Almedal hade förtjusande dominerande läge på en hög udde mellan Höggarnsfjärden och Rörsundaviken. Skog skyddade mot storm från norr, öster och sydväst. Wackra sjöutsikter åt sjösidan erbjödo sig öfver Lidingön ... Inåt har man den härliga dalen med trädgården, almarna, näset mellan de båda vikarna samt i fonden berget Pråmhällan..."

Edelsvärd villa uppges ingå i nuvarande byggnad som är en skapelse från 1918-20 i empirestil som vid denna tid hade blivit en inspirationskälla för arkitekterna. 1920 års utseende av arkitekt Evert Milles, på uppdrag av bankdirektören Harald Lettström, kom att ge fastigheten mer prägeln av en lantgård än en sommarvilla. Till detta intryck bidrar den stora parkdelen och allén. Parkens karaktärsfulla lusthus är också från denna tid. Liknande arkitektoniskt uttryck har fastighetens båthus, det tillhör dock inte Almdalens bebyggelsebild då det ligger nedanför grannhuset Karlshill.



Almdalens gårdsfasad, till höger skymtar annexet. Foto Hans Persson



Almdalens entré med torn. Foto 2010



Almdalens lusthus. Foto 2010



Almdalsvägens lindallé ger miljön en herrgårdsprägel. Foto 2010

Almdalsvägen 12, Velamsund 1:35, Karlshill (Blåsut)

Tornvilla från möjligt omkring 1870, var sommarnöje åt bl a konsul N J Carlstedt som fastigheten är uppkallad efter. Byggnaden blev pensionat på 1930-talet med namnet Forsboms, var länge i ett starkt förenklat och ombyggt skick men har under senare år återfått en äldre karaktär. Ett av de verkliga landmärkena på Rörsundaön p g a det höga och fria läget mot farleden. På tomtens

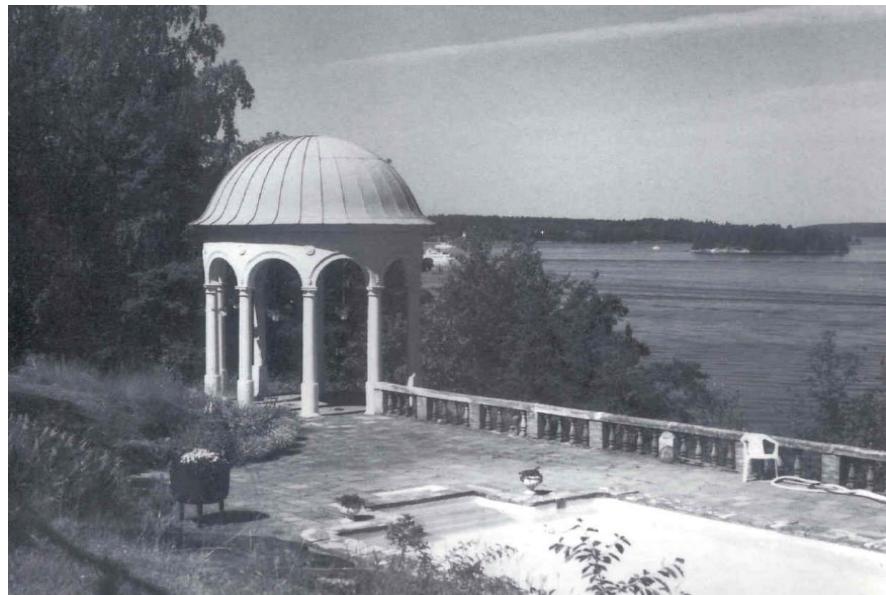
farledssida står ett av Vikingshills mest säregna lusthus byggt omkring 1900, benämnt ekotempel, med kolonner och kupoltak. Vid stranden finns ett båthus från 1900-talets första årtionden, ligger idag dock på mark som tillhör Almdalen.



Karlshill, tidigare Blåsut. Foto 2010



Karlshills tomtbild sedd från farleden. Till vänster båthus nedanför nybyggd villa. Båthuset, som ligger på Almdalens mark, har en karaktär från 1900-talets första årtionden. Det lilla strandnära lusthuset finns inte på ett foto från 1980-talet i Pihl Atmers bok Sommarnöjet i skärgården (sid 189). Foto 2009



*Karlshills ekotempel med terrass mot Höggarnsfjärden.
Foto Laszlo Sallay 1994. Nacka lokalhistoriska arkiv*

Tomtebacken/Björkuddsvägen 1, Velamsund 1:306

Enligt 1978 års inventering är villan uppförd 1904 av byggmästare Oscar Nycander. Den utgör ett intressant exempel på hur schweizervillan under de första åren av 1900-talet fått drag av både jugend och nationalromantik. De nya stilinfluenserna representeras av den faluröda fasadfärgen och stramheten i detaljerna, t ex så har veranda- och trappräckan endast raka spjälör som ibland arrangeras rytmiskt för att skapa variation. Det tunga brutna taket hör också till tiden, en i nationell anda lek med 1700-talets byggnadsskick, medan nedre takfallets sväng ovanför takfoten ansluter sig till den mjuka jugendstilen. Baksidans enkla ”släpkupa” på nedre takfallet hör till det nationalromantiska formspråket. Huset ligger på en skogstomt med grova tallar och en fruktträdgård mot söder.



Tomtebacken, fasad mot Björkuddsvägen 2010



Verandadetalj. Foto 1978

Björkuddsvägen 2, Velamsund 1:68

Stuga av okänt ursprung med drag av nationalromantik från tidigt 1900-tal. Platsen kan ha varit bebyggd redan under 1800-talets slut. Huset ligger nära Björkuddsvägen med värden för väg- och bebyggelsebilden.



Stuga vid Björkuddsvägen 2. Foto 2010

Tomtebacken 4a-b, Velamsund 1:61, Stenhuset/Stenvillan/Villa Viken/Villa Vikingshill

En för Vikingshill unik byggnad är Stenhuset på farledssidan av Rörsundaön. Huset byggdes redan 1865 som ett två våningars hyreshus för sommargäster. Från början fanns två lägenheter på varje plan samt en vindsvåning. Planlösningen med en inre bärande hjärtmur i husets längd gör att byggnaden påminner om ordinära hyreshus från perioden. De putsade fönsteromfattningarna känns igen från tidens stenhusarkitektur, bl a hus ritade av Edelsvärd. Det som påminner om sommarvillearkitektur är den stora träverandan med snickarglädje, möjligt från 1894, samt det utskjutande taksprånet. Valet av byggnadsmaterial, putsat tegel, kan förklaras av att en av byggherrarna, byggmästaren C O Lundberg ägde ett tegelbruk. Han hörde till en av dem som "profiterade" på Stockholms utbyggnad vid denna tid och då med stenhus. Enligt Hans Persson i Boo hembygdsförening hette huset först Villa Viken. Inspirerat av Listonhill på Djurgården ändrades det till Vikingshill, som i folkmun kom att bli Vikingshill, enligt traditionen för att ångbåtarnas "hopp-i-land-Kallar" slarvade med uttalet vid utropningarna. Namnet ansluter också till epokens intresse för det fornordiska.



Stenhuset på Rörsundaön, Vikinghills enda stenbyggnad. Foto Hans Persson

Björkuddsvägen 8, Velamsund 1:62, Röda stugan

Faluröd rektangulär villa i lite enklare schweizerstil från omkring 1887, eller möjligt ombyggd detta år. Uppges ha varit tvåfamiljsvilla, nu enfamiljsvilla. Tidstypisk detalj är vindsvåningens stående panel som avslutas nedtill av utsågade spetsar/uddar. Inglasad tvåvåningsveranda med ganska stramt utseende. Fastigheten är en del av helhetsmiljön vid Marens norra strand.



Röda stugan. Foto 2010

Björkuddsvägen 10, Velamsund 1:31, villa Gustavslund

Den stora villan i två våningar uppfördes 1889 av skräddarmästare Gustav Gyllang, därav husets namn. Det bakre trapphuset avslutas med en tornhuv, och sjöfasaden mot Maren utmärks av en öppen tvåvåningsveranda med rika utsågningar. I likhet med Röda stugan står huset på en hög stensockel. 1970 skrev Ann Resare i sin bok *Boo vid vattnet* att huset är "...idag ett av de bästa exemplen på ett sommarnöje från 1800-talets slut" (sid 39).



Gustavslund från 1889, fasad mot Maren. Foto 2010

Velamsund 1:34, lusthus

Alldeles vid Marens inlopp, på en udde av Rörsundaön, ligger ett åttkantigt lusthus från 1888, enligt Resare ”avsedd för kräftfester” (sid 39). Den festliga karaktären understryks av etsade glasrutor och mängder av konstfullt utformade fasaddetaljer. Från början låg en bro från lusthuset till fastlandssidan, den revs dock 1978 i samband med muddringsarbeten. Enligt äldre bilder gick en anlagd strandpromenad utmed vattnet nedanför lusthuset. I litteraturen förknippas lusthuset med Gustavslund.



Lusthus nära Gustavslund, fasad mot Maren 2010.



Bild ur Per Wästbergs bok Sommaröarna (1973) som visar lusthuset och bron som revs 1978. Per Wästberg benämner lusthuset för kräftpaviljong. Till vänster Björkuddens tvättstuga och Gustavslund.



Strandpromenaden enligt äldre vykort

Björkuddsvägen 12, Velamsund 1:307, fd tvättstuga/tjänstebostad

Byggnaden var ursprungligen villa Björkuddens tvättstuga, flyttad till nuvarande plats vid Marens inlopp på 1890-talet. Huset lär ha fungerat som tjänstebostad efter att Franska skolan hade förvärvat Björkudden 1934. Huset har renoverats och byggts ut för bostadsändamål, men har fortfarande en stark kulturhistorisk karaktär i behåll. Den högre delen är ursprungsvolymen, den lägre verandadelen vid östgaveln är av sent datum (tillkommit efter inventeringen 1978). Husets utformning ansluter sig till det sena 1800-talets fantasirika panelarkitektur i s k schweizerstil. Övervåningens spetsiga fönster är ursprungliga och ger huset ett karaktärsfullt uttryck.



Björkuddsvägen 12, fasad mot Maren. Foto 2010

Trots att huset genomgått en grundlig upprustning/förnyelse och byggs ut så har detta gjorts så att ursprunget fortfarande kan avläsas med ambitiös nivå på detaljutförandet. Huset har ett sjönära läge, med betydelse för landskaps- och bebyggelsebilden, samt är som historisk markör en viktig komponent i Rörsundaöns helhetsmiljö.

Björkuddsvägen 11, Velamsund 1:30, "Björkuddens annex"/fd trädgårdsmästarbostad

I byggnadsinventeringen från 1978 anges huset som trädgårdsmästarbostad under villa Björkudden, kallas också för "Björkuddens annex". Köksträdgård fanns då ännu kvar. Byggnadsår uppges inte, men korsplanlösningen med mittplacerad skorsten samt exteriörens panelarkitektur förekom under det sena 1800-talet. Enligt uppgift är huset uppfört av snickare Granqvist och inrymde från början fyra rum och kök. Efter att Björkudden hade förvärvats av Franska skolan 1934 blev huset bl a gästbostad. Huset har nu modernisrats och byggs ut på baksidan, men den äldre karaktären är välbehållen.



Björkuddens trädgårdsmästarbostad, fasad mot vägen. Foto 2010

Björkuddsvägen 14, Velamsund 1:16, villa Björkudden

Ett av Rörsundaöns verkliga "huvudnummer". Fastigheten togs tidigt i anspråk för sommarvillebebyggelse genom kamer Alfred Sandahls försorg på 1860-talet. Sandahl överlät Björkudden till kommandörskaptenen F H Didron 1866 som redan 1879 sålde villan vidare till grosshandlaren och industrimannen Herman Friedländer som byggde om villan till dagens herrgårdsliknande utseende 1896. Husets representativa utseende är ett verk av Friedländers måg, arkitekten Erik Josephson som vid denna tid ritade villor i Saltsjöbaden där han också stod bakom välkända Grand Hotel.



Björkudden. Foto 2009

Entreprenör på Björkudden var AB J O Wangströms mekaniska snickerifabrik, stenarbeten utfördes av Anderssons mekaniska stenhuggeri. Interiören fick praktfull inredning i historiska stilar; målade taklister och väggfält av Carl Grabow, höga paneler och bemålade kassettak – en strandvägsvåning på Ormingelandet. Flera nyttobyggnader uppfördes på fastigheten, bl a tvättstuga och trädgårdsmästarbostad. 1934 såldes villan till Franska skolan som semesterhem för lärare. Efter en tid under katolska S:t Josephssystrarna, då salongen blev kapell, kom huset i privat ägo på 1990-talet. En kuriositet är att huset liksom Almdalsvägens allé har figurerat i Ingmar Bergmans film "Fanny och Alexander".

Den välbevarade huvudbyggnaden har höga kulturvärden avseende både exteriören och interiören. Park- och vegetationsbilden tillhör den kulturhistoriska helhetsbilden

Wahlbergsvägen 8, Velamsund 23:1, Granvik

Granvik är ett strandnära falurött hus där Sommarbo möter Marens inlopp. Enligt Hans Persson i Boo hembygdsförening kan det ha sitt ursprung i en stuga som 1862 kallas Elfstugan. Huset har byggts ut och förändrats under årens lopp men har en ganska traditionell skärgårdskaraktär med betydelse för strandbilden mellan Rörsundaön och Fagernäs. Nyare byggnader har tillkommit på fastigheten.



Fagernäsvägen 2, Velamsund 1:269, villa Fagernäs

På Sommarbosidan av planområdet, på en udde vid Velamsundsvikens inlopp, ligger villa Fagernäs med lusthus. Enligt Ann Katrin Pihl Atmer byggdes villan av grosshandlaren Carl Sutthoff omkring 1875. Den beboddes något senare av hovintendent A F Nyström. Huset är i grunden en ganska konventionell schweizervilla med rektangulär grundplan, men den rikt utsirade verandan är i förhållande till byggnadskroppen bredare än vad som var brukligt. Den är numera inglasad, men var ursprungligen öppen. Det mångkantiga lusthuset tillkom 1883 och har flerfärgade glasrutor och toppigt tak. Fagernäs var på 1600- och 1700-talet ett enkelt torpställe. Den äldsta historien anas av den öppna vegetationsbild som präglar området kring Fagernäsvägen bort mot Sommarbo.



Fagernäs sett från Velamsundsviken. Foto 2010



Fagernäs lusthus. Foto 2010

Villan har byggts ut vid gavlarna och vissa andra ändringar har gjorts som t ex takfönster på det bakre takfallet samt inglasning av verandan. Den äldre karaktären är dock fortfarande framträdande med betydelse för landskapsbilden och den historiska miljön kring Velamsundsvikens stränder.

Strandnära, äldre fastigheter med miljömässiga värden utanför riksintresseområdet

Utmmed Velamsundsviken i Sommarbo ligger tre större villor med skiftande kulturhistorisk status men med betydelse för miljön. Att de hanteras i planen motiveras av husens säregna arkitektur med kringliggande parkmark i kombination med framträdande strandlägen.

Fagernäsvägen 7, Velamsund 1:6, Stugan

Den stora villan ”Stugan” är ett av innerskärgårdens mest renodlade exempel på schweizerstil med långt utskjutande tak och gavelfasad som framsida mot vattnet. Ann Katrin Pihl Atmer gör det sannolikt att arkitektbröderna Axel och Hjalmar Kumlien stod bakom Stugans utformning ca 1880, men det är osäkert. Stugan brann ner 1982, nuvarande snarlika ”replik” uppfördes därefter. Historiskt byggnadsmaterial finns alltså inte kvar, men huset har miljömässiga värden och har i sin nygamla dräkt värden som historisk markör. Mot Fagernäsvägen har tomtens en parkliknande karaktär.



Stugan sedd från Velamsundsviken. Foto 2010

Fagernäsvägen 10, Velamsund 1:264, villa Sommarbo

Villa Sommarbo är en nybyggd, fri tolkning av en 1880-talstornvilla som stått på fastigheten. Ann Katrin Pihl Atmer menar att Sommarbo var en av den inre skärgårdens "allra ståtligaste anläggningar". Av detta anas än idag av den stora tomtens parkliknande karaktär. Själva huset har alltså inga direkta kulturvärden men utformningen signalerar tillsammans med trädgården platsens historia och sätter en prägel på bebyggelsebilden.



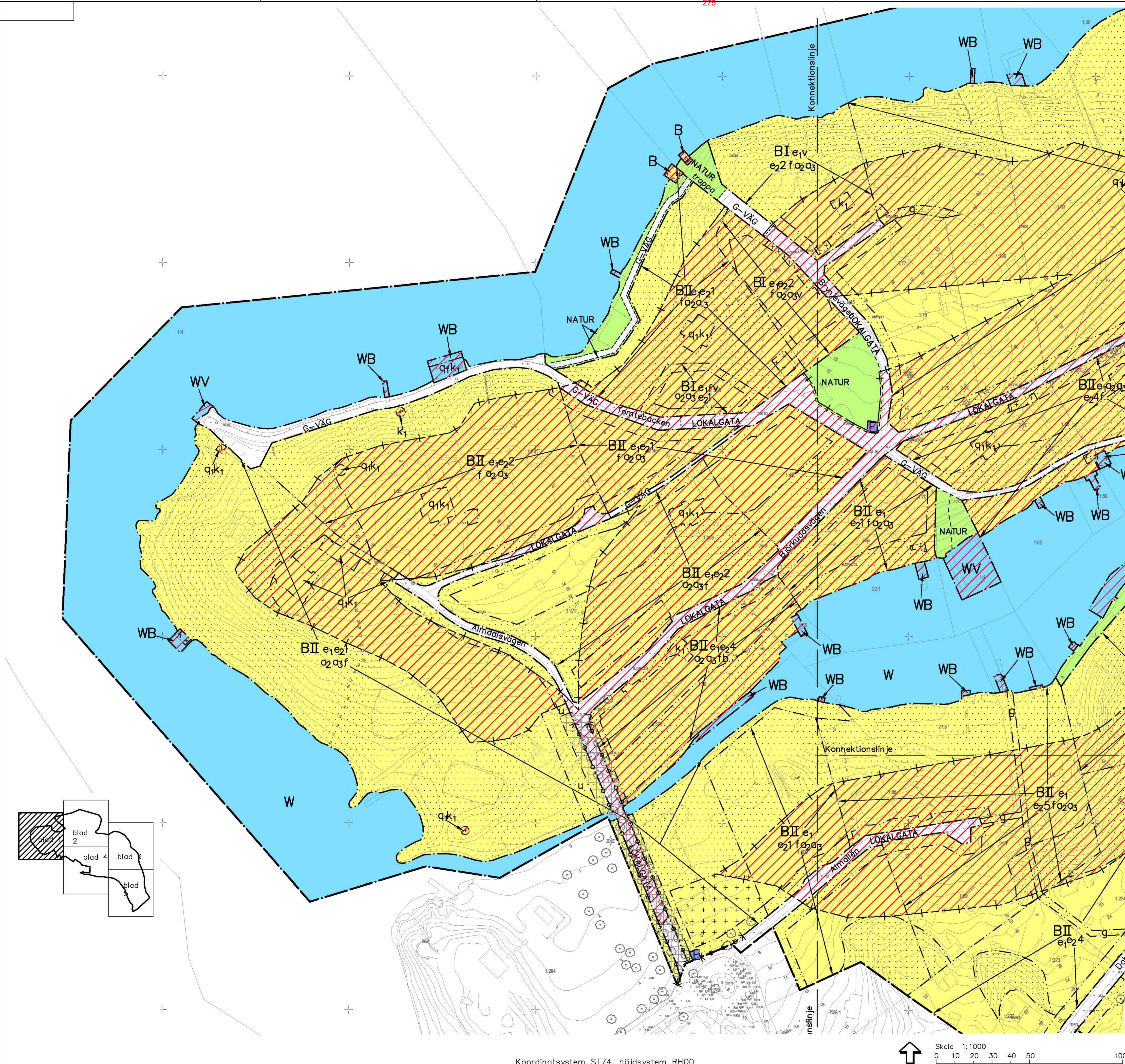
Villa Sommarbo. Foto 2010

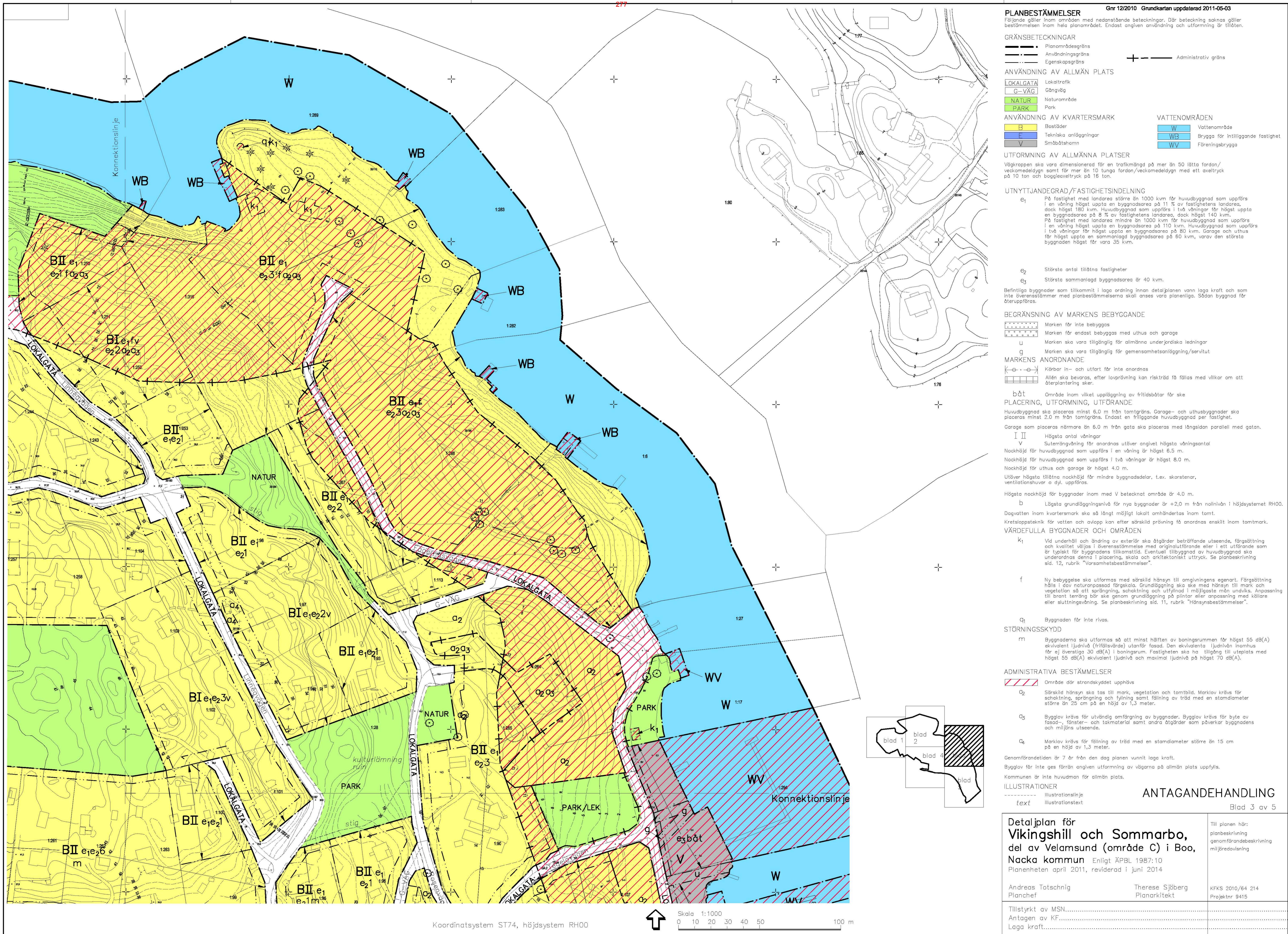
Fagernäsvägen 22, Velamsund 6:1, villa Konvaljen

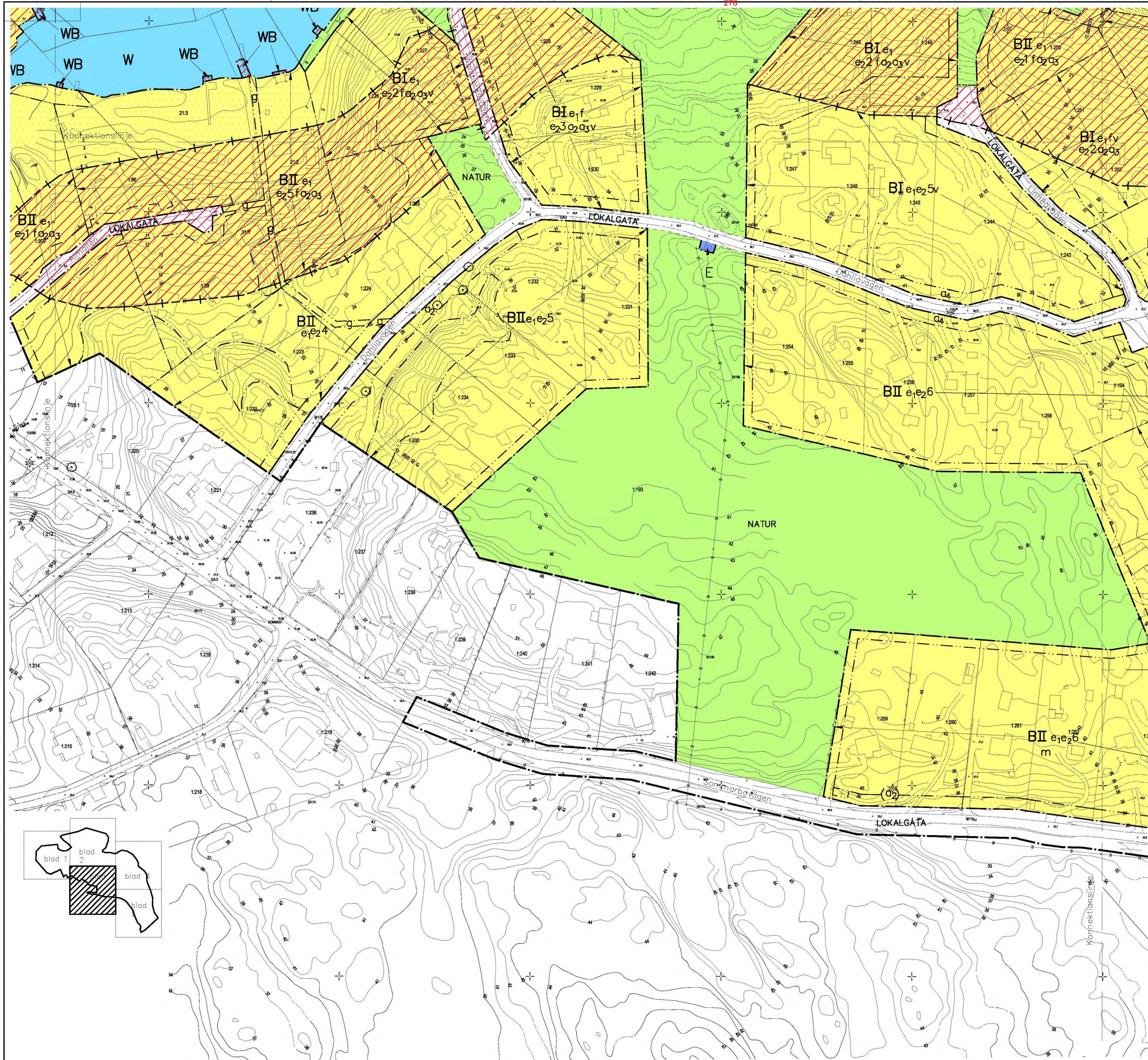
Villa Konvaljen har en jugendkaraktär från tidigt 1900-tal. Huset är tillbyggt på gavlarna och ombyggt på bottenvåningen med liggande panoramafönster. Den stora mansardvåningen har fortfarande kvar en äldre karaktär med kvaliteter för bebyggelse- och landskapsbilden.



Villa Konvaljen







GRÄNSBETECKNINGAR
 — Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 — Egenskapsgräns
 +---+ Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 LOKALGATA Lokaltrafik
 G-VÄG Gångväg
 NATUR Naturområde
 PARK Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 E Tekniska anläggningar
 V Småbåtshamn

VATTENOMRÅDEN
 W Vattenområde
 WB Brygga för intilliggande fastighet
 WV Föreningsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmedeldygn på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn som uppförs för vagnar för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggeaxeltryck på 16 ton.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
 e₁ På fastighet med landarea större än 1000 kvm för huvudbyggnad som uppförs i en våning högst upptäckta byggnadsarea på 11 % av fastighetenens landarea, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst upptäckta byggnadsarea på 100 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst upptäckta byggnadsarea på 110 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst upptäckta byggnadsarea på 100 kvm. Garage och uthus får högst upptäckta byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst för var 35 kvm.

e₂ Största antal tillåtna fastigheter
 e₃ Största sammanlagd byggnadsarea är 40 kvm.

Befintliga byggnader som tillkommit i lega ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 — Marken får inte bebyggas
 + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/servitut

MARKENS ANORDNANDE
 Körbar in- och utfart för inte anordnas
 Allen ska bevaras, efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker.

båt Område inom vilket uppläggning av fritidsbåtar för ske
 PLACERING, UTFÖRANDE
Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns. Endast en friliggande huvudbyggnad per fastighet.

Garage ska placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med längssidan parallell med gatan.

Högesta nockhöjd för byggnader inom med V betecknat område är 4,0 m.
 b Längsta grundläggningssnivl för nya byggnader är +2,0 m från nollnivån i höjdsystemet RH00.

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt lokalt omhändertas inom tomt.

Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

VÄRDDEFULLA BYGGNADER OCH OMråDEN

k₁ Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutformande eller i ett utförande som tyvärr för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se planbeskrivning sid. 12, rubrik "Hönsynsbestämmelser".

f Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egensätt. Färgsättning hölls i den naturanpassade färgeråska. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation och till sprängning, schaktning och utbyggnad i möjligaste mån undvikas. Om tillbrant terräng bör ske genom grundläggning på plintar eller anpassning till plintar med tillstötningssvält. Se planbeskrivning sid. 11, rubrik "Hönsynsbestämmelser".

q₁ Byggnaden får inte rivas.

STÖRNINGSSKYDD

m Byggnader ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå (friförläggande) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus för ej överstora 30 dB(A) i boningerum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplatser med högst 55 dB(A) ekivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Område där strandskyddet upphörs

o₂ Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fyllning av träd med en stamdiometer större än 25 cm på en höjd av 1,3 meter.

o₃ Bygglov krävs för utvändig omförgång av byggnader. Bygglov krävs för bygga fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens och miljöns utseende.

o₄ Marklov krävs för fyllning av träd med en stamdiometer större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

Genomförandetid är 7 år från den dags planen vunnit laga kraft.

Bygglov får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER
 Illustrationslinje
 text
 Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

Blad 4 av 5

Detaljplan för
Vikingshill och Sommarbo,
del av Velamsund (område C) i Boo,
Nacka kommun Enligt ÄPBL 1987:10
Planenheten april 2011, reviderad i juni 2014

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeschrivning
miljöredovisning

Tillstyrkt av MSN.....
Antagen av KF.....
Laga kraft.....

Kommunstyrelsen

Projektavslut för detaljplaneprogram för Fisksätra, stadsbyggnadsprojekt 9538

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för detaljplaneprogram för Fisksätra, stadsbyggnadsprojekt 9538. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Investering för detaljplaneprogram får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Sammanfattning

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra omfattar större delen av Fisksätra. Programmet syftar till att beskriva dagens Fisksätra och långsiktigt sätta resultatet av Fisksätradialogen, bebyggelseutveckling, trafikstruktur och markanvändning i ett helhetsperspektiv inför kommande detaljplanering. Det syftar även till att fortsätta den medborgardialog som inleddes i och med Fisksätradialogen och att i och med detta bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Detaljplaneprogrammet beräknas ha kostat 2,5 miljoner kr.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9538, Detaljplaneprogram för Fisksätra är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Aktiveringar och avskrivningar

Nettointвестeringar om 2,6 miljoner kr för kommunens arbete med detaljplaneprogrammet får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

- 1 Ärendeöversikt, karta
- 2 Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Emma Färje Jones
Projektledare/Planarkitekt

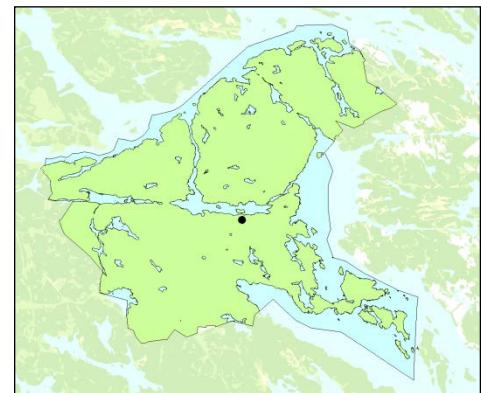
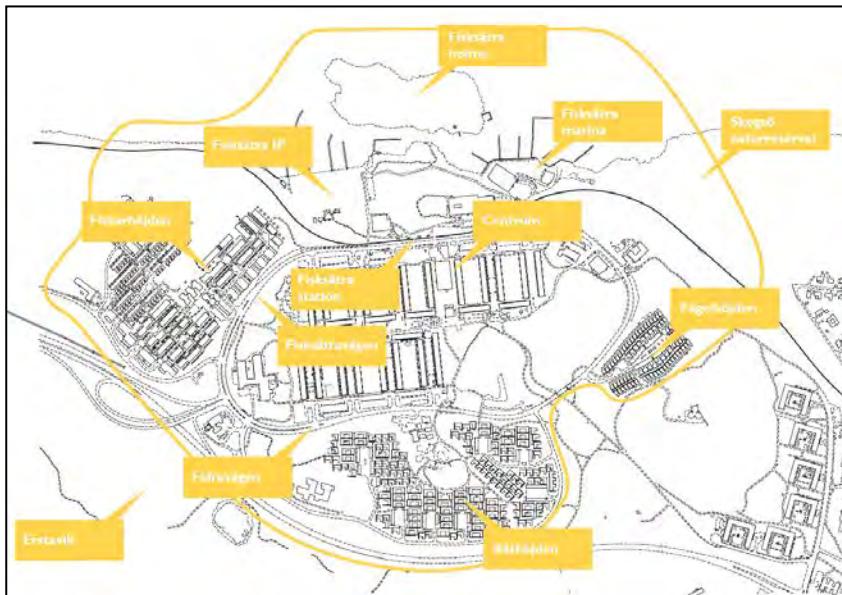


Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9538, Detaljplaneprogram för Fisksätra

Projektledare: Emma Färje Jones, planenheten

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM program, tillstyrkan	2011-06-07, § 201	MSN	
✓	Start-PM, program antagande	2011-08-22 § 177	KS	
✓	Programsamråd	2012-11-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2013-05-13, §119	KS	

Infoga detaljerad karta samt översiktskarta från Solen.



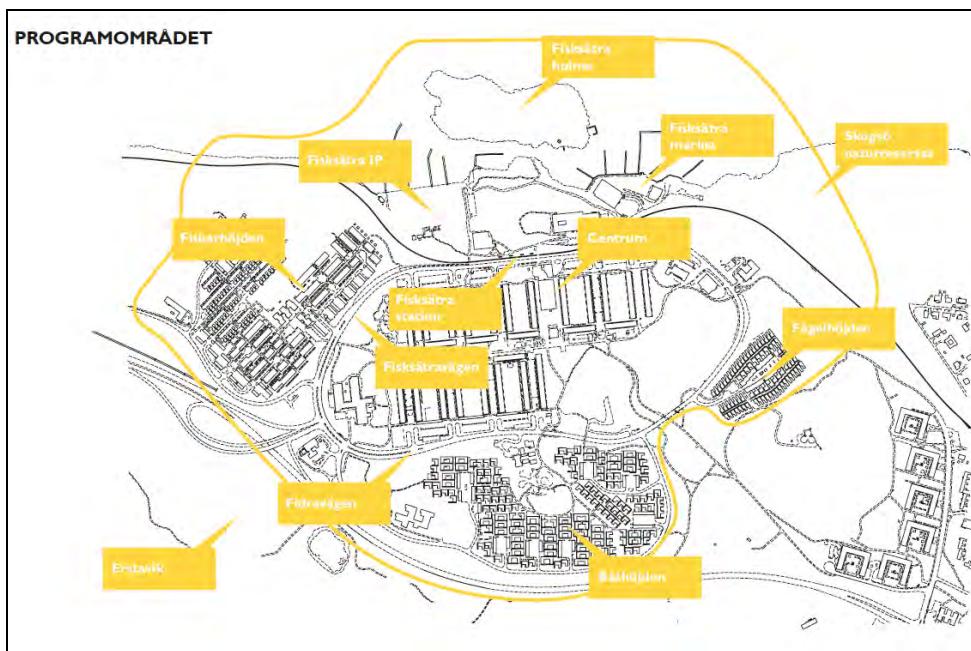
SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9538 Detaljplaneprogram för Fisksätra

2014-09-15
Emma Färje Jones
KFKS 2011/236-212

Sammanfattning

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra omfattar större delen av kommundelen Fisksätra. Programmet syftar till att beskriva dagens Fisksätra och långsiktigt sätta resultatet av Fisksätradialogen, kommande bebyggelseutveckling, trafikstruktur och markanvändning i ett helhetsperspektiv. Enligt förslag till program är det möjligt att komplettera Fisksätra med 500-650 nya bostäder. Bostadsbebyggelsen bör ha varierade upplåtelseformer, blandas med lokaler för verksamheter och innehålla möjligheter att komplettera med förskolor. Programmet redovisar även indelning av detaljplaneområden och tidsetapper samt konsekvenser av förslagen ur ett hållbarhetsperspektiv. Arbetet mellan startpromemoria och antagande av ett detaljplaneprogram har tagit totalt 21 månader. Programarbetet bekostas av kommunen. För kommande detaljplanearbeten ska avtal om plankostnader mm träffas med berörda aktörer.



Nacka kommun
Emma Färje Jones

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	5
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader.....	7
2.3.4	Intäkter.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	8

I Projektets syfte och mål

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra omfattar större delen av kommundelen Fisksätra. Programmet syftar till att beskriva dagens Fisksätra och långsiktigt sätta resultatet av Fisksätradialogen, kommande bebyggelseutveckling, trafikstruktur och markanvändning i ett helhetsperspektiv. Det syftar även till att fortsätta den medborgardialog som inleddes i och med Fisksätradialogen och att i och med detta bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede.

Målen som sattes upp för projektet var följande:

- Utifrån kunskaper från bl.a. Fisksätradialogen sätta områdets struktur och långsiktiga behov i ett helhetsperspektiv och visa på lösningar.
- Ge en helhetsbild av hur trafiksituationen kan lösas med avseende på parkering, gång- och cykelvägar, bilvägar och kustpromenad med mera.
- Visa hur bebyggelse och infrastruktur samt gestaltning i övrigt bör utformas för att skapa integration mellan exempelvis station och centrum och mellan marinan/hamnen och idrottsområdet.
- Redovisa planområden och utbyggnads- och utredningsetapper.

Programförslaget

Enligt förslag till program är det möjligt att komplettera Fisksätra med 500-650 nya bostäder. Bostadsbebyggelsen bör ha varierade upplåtelseformer, blandas med lokaler för verksamheter och innefatta möjligheter att komplettera med förskolor. Ytterligare förslag är en kustpromenad för allmänheten för att bland annat tillgängliggöra Skogsöreservatet, upprustning av idrottsområdet, ny gång- och cykelväg runt Fisksätravägen/Fidrvägen för en bättre koppling mellan Fisksätras delområden samt en bättre integration mellan station och centrum. Programmet redovisar även indelning av detaljplaneområden och tidsetapper samt konsekvenser av förslagen ur ett hållbarhetsperspektiv.

Programområdets avgränsning ändrades efter samrådet. Området som kallas Gröna dalen utgick ur programmet för att istället startas upp som ett eget stadsbyggnadsprojekt med program som inledande steg i processen.

2 **Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker**

2.1 **Uppfyllelse av projektmål**

Målet är att detaljplaneprogrammet ska kunna ligga till grund för kommande detaljplanering och genomförande av delområden anses vara uppfyllt.

Detaljplaneprogrammet redovisar dels områdets förutsättningar, dels områdets övergripande framtida struktur och markanvändning. Det senare redovisas i form av en markanvändningskarta. Målet att ange lämpliga delområden och i vilken ordning delområden ska planläggas och genomföras är också uppfyllt.

Programmet innehåller etappindelningar av delområden och förslag till prioriterade etapper.

Kopplingen till den tidigare genomförda medborgardialogen, den sk. Fisksätradialogen, genomsyrar programmets förslag till åtgärder och redovisas och anses därmed vara uppfyllt tillsammans med den redovisade övergripande strukturen för gång- och cykelnätet och förslag kring kopplingen mellan t.ex. centrum och stationen.

Genom dialogprojektet ”Mina kvarter” med en grupp unga vuxna från Fisksätra samt två genomförda öppna hus och besök på föreningsmöten samt forumet FisksätraAkademien anses målet om dialog och samverkan uppfyllt.

2.2 **Projektets ekonomi**

Tidigare beslutad budget i samband med start-PM redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Programarbete		-2284	-2284
Netto	0	-2284	-2284

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Programarbete		-2575	-2575
Netto	0	-2575	-2575

Under arbetets gång gavs en möjlighet att vara pilotprojekt för ”Mina kvarter”, dvs. användandet av dataspelet Minecraft för att locka yngre målgrupper att delta i stadsplaneringsprocessen. Själva verktyget tillhandahölls utan kostnad från Svensk byggtjänst men gav vissa merkostnader i form av handläggarnas tid.

Programarbetet bekostas av kommunen. För kommande detaljplanearbeten ska avtal om plankostnader mm träffas med berörda aktörer.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM för detaljplaneprogram	2011-08-22
Beslut om samråd	2012-11-01
Samrådstid	nov. 2012-jan 2013
Antagande av detaljplaneprogram	2013-05-13
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-10-14

Arbetet mellan startpromemoria och antagande av ett detaljplaneprogram har tagit totalt 21 månader. Arbetet inleddes med framtagande av ett antal delutredningar för natur och rekreation, trafik och kustpromenad samt kulturmiljövärden.

Parallelt med detta i februari 2012 ordnades en workshop för nio unga vuxna från Fisksätra. Gruppen formade en vision för det framtida Fisksätra och byggde upp sitt framtida Fisksätra i dataspelet Minecraft. Vidare genomfördes ett samråd av programmet med två öppna hus i Folkets hus i Fisksätra. Därefter sammankallades inkomna synpunkter och slutligen tillstyrktes och antogs ett detaljplaneprogram i miljö- och stadsbyggnadsnämnden respektive kommunstyrelsen. Innan beslut om startpromemoria genomfördes Fisksätradialogen, en omfattande medborgardialog som genomfördes 12 jan-1 mars 2010.

2.3.2 Levererat projektresultat

- Delutredning kulturmiljövärden i Fisksätra - Identifiering av miljövärden av kulturhistoriskt intresse inför planläggning, Johan Aspfors, kommunantikvarie planenheten, Nacka kommun, 2012-01-10.
- Delutredning natur- och rekreativvärden i Fisksätra, park- och naturenheten, Nacka kommun 2012-07-31.
- Delutredning kustpromenad, Ramböll landskap och plan, 2012-03-09.
- Delutredning gång- och cykelväg, Sweco, 2012-05-21.
- Slutrapport ”Våra drömkvarter”, unga fisksätrabors framtida Fiskästra, 2012-04-16, Nacka kommun.
- Detaljplaneprogram för Fisksätra med preliminär miljöredovisning, Nacka kommun maj 2013.

Som följd av Fisksätradialogen har även följande utredningar levererats som legat till grund för detaljplaneprogrammet:

- Fisksätradialogen, slutrapport och handlingsplan om trafikmiljö och markanvändning, 2010-04-14 och 2011-01-10.
- Trafikutredning och gestaltningsprogram för Fisksätra entré, Sweco 2011-12-16, beställd av trafikenheten Nacka kommun.

2.3.3 Kostnader

Kostnaden för genomförandet av de åtgärder som föreslås i programmet är beroende på omfattning, standard etc. I första hand utförs om- och nybyggnad av allmänna anläggningar inom nya stadsbyggnadsprojekt men även investeringsprojekt kommer att bli aktuellt. Allmänna anläggningar som är nödvändiga för en nyexploatering ska bekostas av exploateren och anläggningar av översiktlig karaktär bekostas av kommunen. Budget för allmänna anläggningarna kommer att presenteras i kommande stadsbyggnads- och investeringsprojekt.

Uppskattade kostnader för de större ombyggnaderna av allmänna anläggningar är:	
GC-väg längs Fisksätravägen/Fidravägen	8,5 miljoner (2012)
Kustpromenad	16 miljoner (2012)
Entrén till Fisksätra	11 miljoner (2012)

Mindre löpande investeringar i form av t.ex. upprustning av gc-tunnlar, buss hållplatser, lekplatser mm är ett delvis pågående och kommande arbete med stor betydelse för helheten och stegvis genomförande av programförslagen. Upprustning av idrottsplats och utveckling av nytt utomhusbad/bad är ej kostnadsberäknat i programmet.

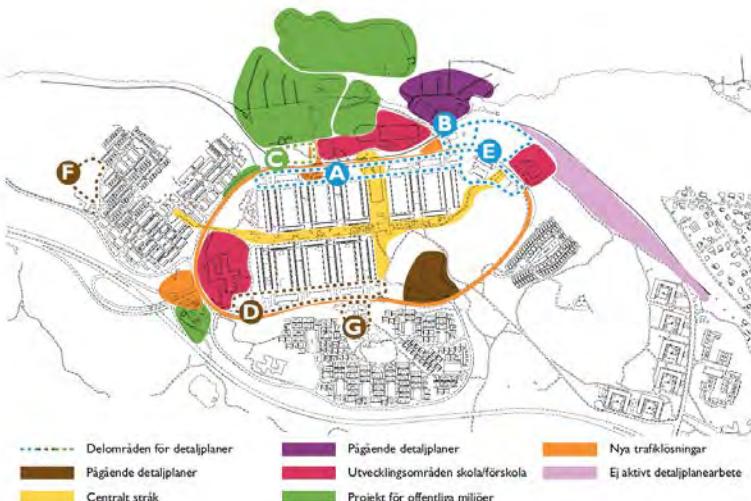
2.3.4 Intäkter

Föreslagna exploateringar innehåller möjliga intäkter för kommunen i form av markförsäljningar. Intäkt beror på många parametrar, antal lägenheter, konjunktur, upplåtelseform på lägenheter, tomträttsupplåtelse eller försäljning, om marken säljs med antagen detaljplan eller ej med mera.

Intäkterna från markförsäljning är uppskattad till:

Område B 70 lägenheter	20 miljoner
Område E 150 lägenheter	35 miljoner (värmeverket måste flyttas)
Område F 10-15 radhus	10 miljoner

Karta med föreslagna detaljplaneetapper



3**Slutsatser och förslag på förbättringar**

Att ta fram ett detaljplaneprogram för ett större område ger goda förutsättningar för att övergripande frågor, som kan vara svåra att lösa inom enskilda detaljplaneområden, kan lösas mer tillfredsställande sett utifrån ett helhetsperspektiv. Genom att frågorna dessutom beaktas tidigt i processen hänskjuts inte frågor att lösas i senare sammanhang eller till något delområde som saknar nödvändiga förutsättningar. Det ger också boende en ökad förståelse för att kommunen måste bevaka det allmänna intresset (för nuvarande och kommande generationer) av en långsiktigt hållbar utveckling, och inte bara kan ta hänsyn till enskilda och/eller kortsiktiga intressen.

När det finns ett detaljplaneprogram innebär det både en effektivare efterföljande detaljplanläggning och minskade kostnader för utredningar, när ett områdets huvudsakliga struktur ligger klar. Dock är det viktigt att ha med sig en viss flexibilitet inför framtiden.

Under ett programarbete kan medborgare koncentrera sina synpunkter på ett områdets utveckling i allmänhet, för att sedan under detaljplanarbetet koncentrera sina synpunkter till de förändringar som de närmast påverkas av gällande den egna fastigheten. Denna uppdelning av frågorna gör att synpunkterna och diskussionen blir mer tydlig kring vad som går att påverka i olika stadier av processen. Ett mer visionsinriktat arbete kan också drivas inom ramen för detaljplaneprogrammet.

Utifrån ett dialogperspektiv är det viktigt att få kontinuitet i dialogen och att visa delresultat. I en planeringsprocess ligger dock genomförandet ofta längre fram i tiden vilket kan skapa frustration. Ett detaljplaneprograms gemensamma presentation av planerade aktiviteter från Nacka kommuns sida kan visa på åtgärder i den fysiska miljön som kan genomföras kontinuerligt då samtliga inte behöver vara beroende av detaljplaner. Detta kräver dock samordning mellan olika nämnders ansvarsområden och är en komplex fråga.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskaper
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



Kommunstyrelsen

Naturreservatet Skarpnäs

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över förslag till bildande av naturreservatet Skarpnäs.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan att yttra sig över Naturreservatsnämndens förslag till naturreservat Skarpnäs. Naturreservatsbildandet påverkar och kan försvåra förutsättningarna för genomförandet av planerad bebyggelse vid Telegrafberget. Även Kummelbergets industriområde påverkas starkt av ett reservatsbildande. För att möjliggöra för en vidare bebyggelse, både på Telegrafberget och kring Kummelbergets industriområde, krävs att en buffertzon mellan reservatsgräns och områdesgräns skapas.

Naturreservatsgränsen bör också jämnas ut, göras ”mjukare” för att öka flexibiliteten för verksamhetsområdet. Detta innebär att de delar i förslaget som idag ”kilar in” i verksamhetsområdet försvinner.

Kommunen har också i avtal med Svenska kraftnät förbundit sig att finansiera nedläggningen av kraftledning i Norra Boo. Mark som frigörs i och med nedgrävningen ska exploateras för att kunna finansiera nedgrävningen av kraftledningen. Denna mark måste undantas reservatet.

I föreskrifterna i samrådsförslaget ska också tydligt framgå att en ny väg och nya VA-ledningar samt en ny kraftledningsdragnings ska undantas förbudet till inskränkningar i naturreservatet med anledning av planerad bebyggelse på Telegrafberget. I samrådsredogörelsen ska även framgå att drift och skötsel av allmän platsmark inom reservatet ska förvaltas av kommunens väghållare.



Bakgrund

Förslag till bildande av naturreservat Skarpnäs var ute på remiss 1999. Förslaget antogs i områdesnämnden Boo den 21 mars 2001. Sedan dess har ärendet återremitterats vid flera tillfällen. Senast återremitterades naturreservatet för samordning med detaljplanen för Telegrafberget. Då detaljplan Telegrafberget har dragit ut på tiden har ett förslag till förordnande av naturreservat Skarpnäs tagits fram. Planområdet Telegraf har undantagits reservatet för att fortsatt möjliggöra för en framtida bebyggelse.

Anledningen till att detaljplanen för Telegraf inte antagits är att planen är villkorad av att ett exploateringsavtal tecknas mellan kommun och byggherre. Ekonomiska skäl har varit orsaken till att detta ännu inte har skett. Ekonomiska förutsättningar saknas för närvarande för att kunna genomföra projektet.

Förhandlingar mellan kommun och byggherre har återupptagits med avsikten att inom snar framtid hitta en lösning som möjliggör för en exploatering vid Telegrafberget.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig över Naturresevatsnämndens förslag till naturreservat Skarpnäs. Syftet med naturreservatet är att genom skötselåtgärder bevara och där så är möjligt utveckla Skarpnäsmrådets specifika frilufts-, natur- och kulturvärden.

Planområdet Telegraf som innesluts av naturreservatet har undantagits reservatet. Avsikten är fortsatt att möjliggöra för en planerad bebyggelse vid Telegrafberget. Men för att kunna genomföra planen krävs inte bara ekonomiska förutsättningar utan även förutsättningar för ett genomförande. Utifrån ett genomförandeperspektiv krävs att en buffertzon mellan reservatsgräns och planområdet tillskapas. Buffertzonens avgränsning och storlek ska tydligt framgå i förslaget. Buffertzonens som anges ska minst vara 20 meter på vardera sida om plan och vägområde. I den östra delen av detaljplaneområdet, vid parkering och busshållplats, krävs en buffertzon norrut på 50 meter. Exploateringsgraden i området behöver möjliggöras med cirka 100 bostäder för att få ekonomi i projektet.

I samrådsversionen ser även reservatet ut att sträcka sig in över fastighet 2:3 tillhörande planområdet där det i planförslaget planeras för småbåtshamn. Detta ska justeras.

I föreskrifterna i samrådsförslaget ska också tydligt framgå att en ny väg och nya VA-ledningar samt en ny kraftledningsdräning ska undantas förbudet till inskränkningar i naturreservatet. I samrådsredogörelsen ska framgå att drift och skötsel av allmän platsmark inom reservatet ska förvaltas av kommunens väghållare.

I förslaget ligger även reservatsgräns vid Kummelberg verksamhetsområde mycket nära de verksamheter som är lokaliserade i områdets ytterkanter. Detta går helt emot resultatet av den studie som gjordes 2009 där förslag till utvidgning av verksamhetsområdet, till förmån



för det stora behovet av expansion, föreslogs. En generell buffertzon runt hela området krävs för att möjliggöra detta. Utöver att verksamhetsområdets yttre gräns flyttas ut från områdesgräns, den såkallade buffertzonen, bör gränsen slätas ut och inte gå in i kilar såsom förslaget ser ut idag. Främst för att förbättra områdesstrukturen ur ett expansionsperspektiv.

Särskilt angeläget är det för fastigheterna Skarpnäs 8:17 och 8:18 där mark för övrigt redan är ianspråktagen utanför befintliga tomtgränser. Här härbärgerar Sveriges enda privata filmkluster vilka också har flaggat för ett expansionsbehov.

Generellt saknas en djupgående analys- och konsekvensbeskrivning som beskriver i vilken mån verksamhetsområdets framtida attraktions- och konkurrenskraft påverkas (positivt eller negativt) av att området blir omgärdat av ett naturreservat där inte minst en väl tilltagen buffertzon saknas.

Kommunen har i avtal med Svenska kraftnät förbundit sig att finansiera nedläggningen av kraftledning i Norra Boo. Mark som frigörs i och med nedgrävningen ska exploateras för att kunna finansiera nedläggningen av kraftledningen och behöver undantas reservatet. Utöver mark som frigörs ska området som markerats i bilaga 2 också undantas reservatet för att möjliggöra för bebyggelse.

Bilagor

Bilaga 1 Förfog till yttrande

Bilaga 2 Område att undanta reservatet utöver de angivna i tjänsteskrivelsen

Bilaga 3 Karta över planområdet Telegraf

Bilaga 4 Markförläggning av kraftledning

Stadsledningskontoret

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Naturreservatsnämnden

Yttrande över förslag till bildande av naturreservat Skarpnäs, ert dnr NRN 2013/40-265

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan att yttra sig över Naturreservatsnämndens förslag till naturreservat Skarpnäs under samrådstiden.

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Syftet med naturreservatet Skarpnäs är att bevara och utveckla områdets värden för rekreation och biologisk mångfald. Särskilt värdefulla livsmiljöer ska bevaras och värdas såsom områdets nyckelbiotoper, höga naturvärden, äldre skog samt marina värden. Skyddsvärda arter ska gynnas.

Synpunkter och förslag

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till inrättande av ett naturreservat i Skarpnäs. Området inrymmer höga natur- och rekreationsvärden både på land och i vatten. Det finns dock viktiga synpunkter på samrådsförslaget som måste tas hänsyn till. Förslaget måste möjliggöra för bostadsbebyggelse på Telegrafberget. Hänsyn behöver också tas till den fortsatta utvecklingen av Kummelbergets industriområde som har ett stort expansionsbehov. Mark som frigörs i och med nedgrävning av kraftledning och som behövs för att finansiera denna behöver undantas reservatet. Utöver mark som frigörs ska området som markerats i bilaga 2 till tjänsteskrivelsen också undantas reservatet för bebyggelsemöjligheter.

Nackas översiktsplan anger att naturreservatsbildning i det aktuella området planeras men den exakta avgränsningen är inte klarlagd. I och med inrättandet av naturreservatet fastslås områdets omfattning i detalj.

I förslaget ligger reservatsgräns vid Kummelberg verksamhetsområde mycket nära de verksamheter som är lokaliserade i områdets ytterkanter. Detta går helt emot resultatet av



den studie som gjorts 2009 där förslag till utvidgning av verksamhetsområdet, till förmån för det stora behovet av expansion, föreslogs. En generell buffertzon runt hela området skulle vara såväl rationell som naturlig.

I utredningen påvisas att det skulle vara möjligt att skapa ytterligare drygt 26 000 kvm till förmån för näringsverksamheter att etablera sig. Förslagsgränsen i dag är mycket spretig och innehåller gröna kilar och hörn som sticker in i området. Möjligen har dessa delar mindre värden ur såväl rekreationssynpunkt som ur ett naturvärdesperspektiv.

Kommunstyrelsen förespråkar således att verksamhetsområdets yttre gräns flyttas ut från områdesgräns, såkallad buffertzon, samt att gränsen jämnas ut och inte går in i kilar såsom förslaget ser ut idag.

Särskilt angeläget är det för fastigheterna Skarpnäs 8:17 och 8:18 där mark redan är ianspråktagen utanför de befintliga tomtgränser som vetter mot naturområdet. Här härbärgerar Sveriges enda privata filmkluster vilka också har flaggat för ett expansionsbehov. Filmverksamhet är i Nacka en prioriterad bransch varför denna korrigering förfaller vara i högsta grad angelägen. Just detta överrensstämmer också med den lägesrapport om reservatsbildning som presenterades inför Naturreservatsnämnden i maj i år; ”Andra mindre markområden runt verksamhetsområdet är delvis redan ianspråktagna av pågående verksamheter och det finns det intressen för viss expansion som kan vara väl motiverad av näringsskälv.”

Det saknas en djupgående analys- och konsekvensbeskrivning som beskriver i vilken mån verksamhetsområdets framtida attraktions- och konkurrenskraft påverkas (positivt eller negativt) av att området blir omgärdat av ett naturreservat där inte minst en väl tilltagen buffertzon saknas.

För att en exploatering om ca 300 bostäder vid Telegrafberget ska kunna möjliggöras i anslutning till och delvis igenom ett naturreservat krävs att vissa parametrar beaktas och tas hänsyn till redan i reservatsbildandet. En buffertzon som löper mellan naturreservatsgränsen och detaljplaneområdet måste inrättas för att möjliggöra för byggtrafik och annat som krävs för att exploateringen ska komma till. Buffertzonens avgränsning och storlek ska tydligt framgå i förslaget. I samrådsversionen ser sedan reservatet ut att sträcka sig in över fastighet 2:3 tillhörande planområdet där det i planförslaget planeras för småbåtshamn. Detta ska justeras.

I samband med exploateringen kommer Skarpövägen att uppgraderas till kommunal standard. Detta inkluderar förutom gata med cykel, gång och kollektivtrafik även nya VA-ledningar. Om väg samt buffertzon i anslutning härtill inte bedöms undantas reservatet ska det tydligt framgå i föreskrifterna att förbud mot inskränkning i dessa delar ska förbises. Således bör föreskrift A12 omformuleras och kompletteras. Även markförläggning av kraftledning kommer att ske längs Skarpövägen och bör likaså framgå av föreskrifterna. En buffertzon som nämns ska minst vara 20 meter på vardera sida om planområdet och väg. I

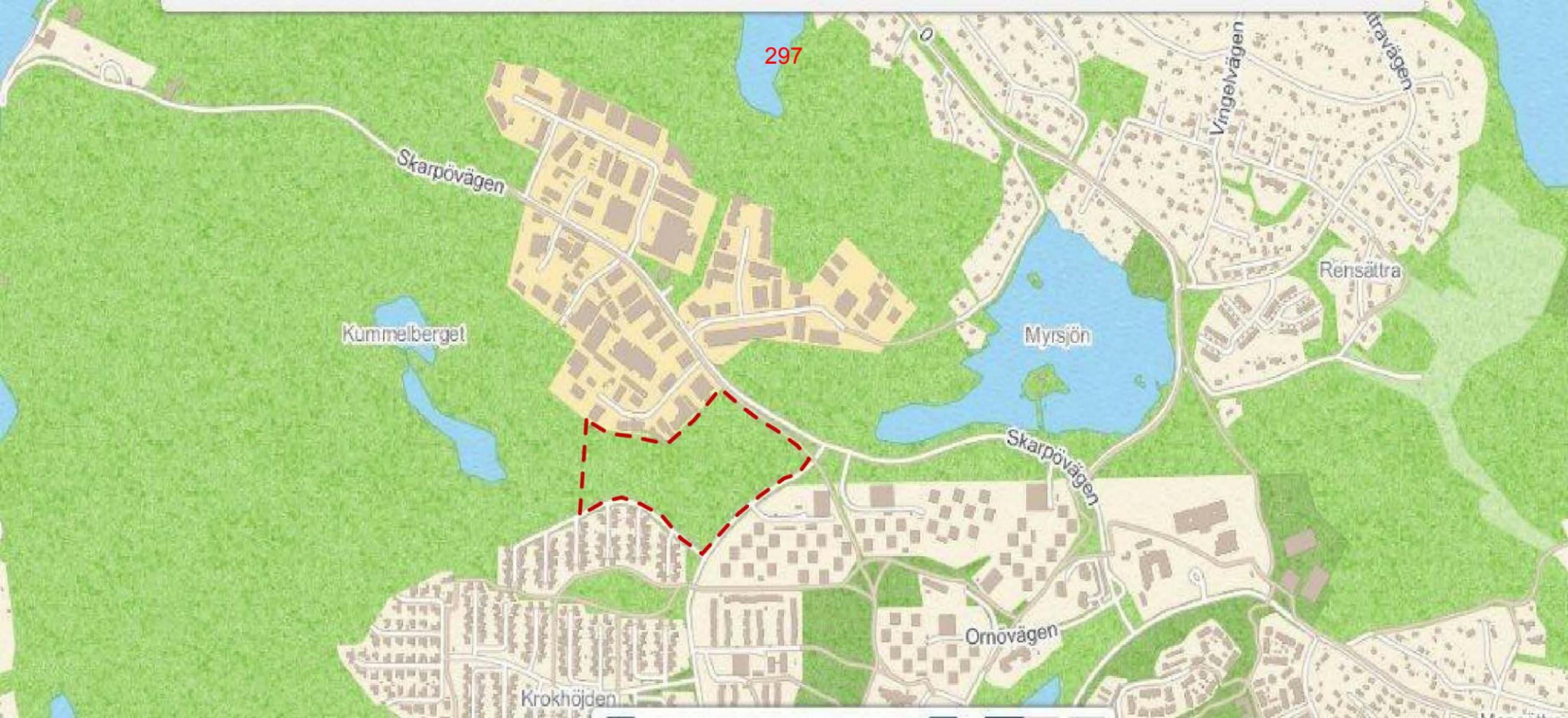


den östra delen av detaljplaneområdet, vid parkering och busshållplats, krävs en buffertzon norrut på 50 meter. Planområdet behöver möjlighet till utökning med ca 100 bostäder för att få ekonomi i projektet och för att möjliggöra för exploatering.

I föreslagen skötselplan framgår inte hur allmän platsmark inom naturreservatet ska skötas. Vid kommunalt huvudmannaskap ska vägenheten vara väghållare och inte naturreservatsförvaltaren.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör



297

Skarpövägen

Kummelberget

Vingevägen

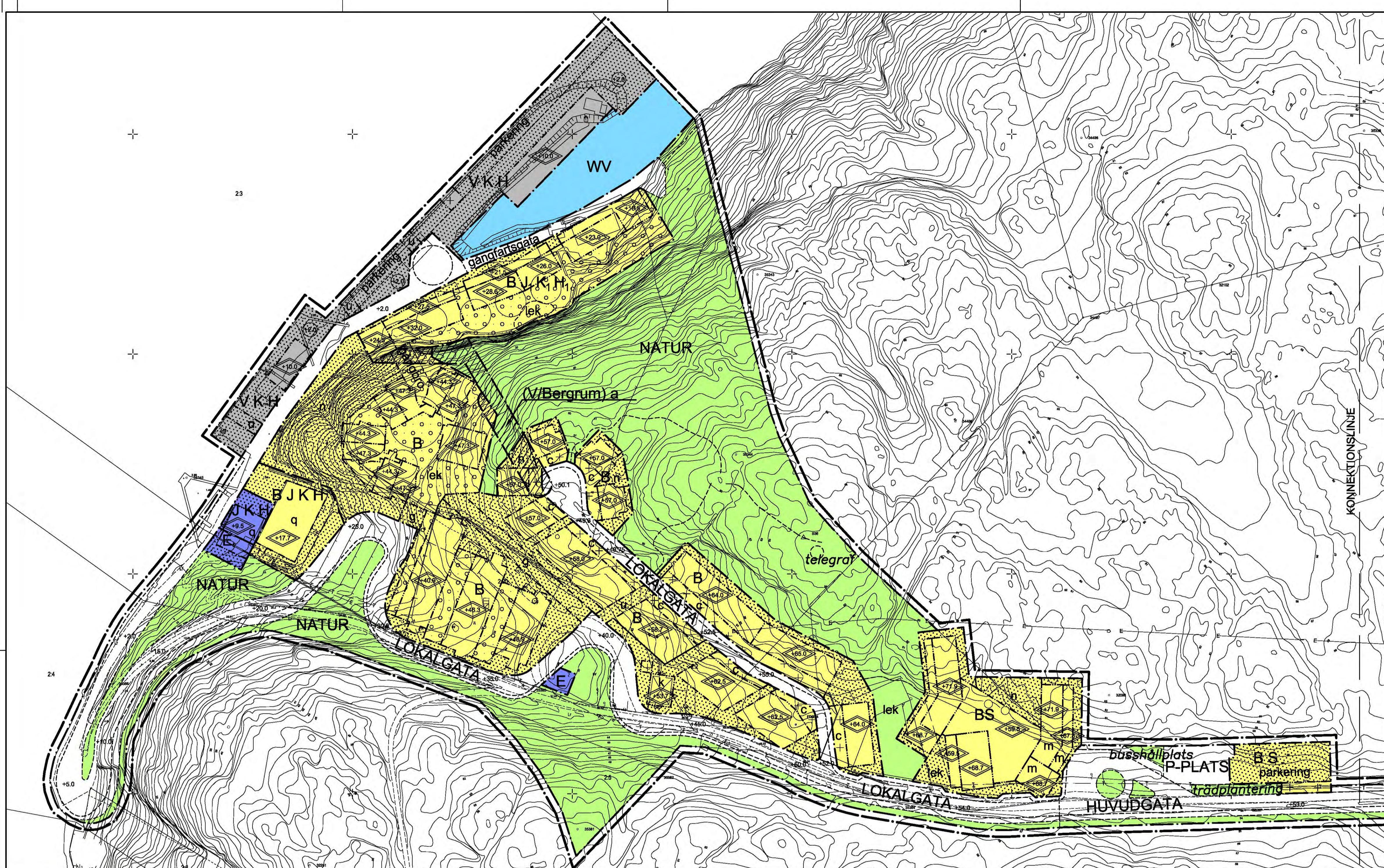
Rensättra

Myrsjön

Skarpövägen

Ornövägen

Krokhöjden



Planbestämmelser

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

GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- P-PLATS** Parkering
- NATUR** Naturområde

Kvartersmark

- BS** Bostäder med förskola i byggnadens bottenvåning
- BJKH** Bostäder samt icke störande hantverk, kontor och handel
- B JKH** Bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåning får inte innehålla bostad.
- E** Tekniska Anläggningar
- JKH** Icke störande hantverk, kontor och handel
- VKH** Småbåtshamn, kontor, handel och restaurang.
- V/Bergrum** Bergrum för innehållas hamnverksamhet. Bestämmelsen gäller inom skraffert område på nivå under ca +14.0 m. Ovan gäller användning LOKALGATA, B, NATUR och bestämmelser enligt karta.

VATTENOMRÅDEN

- WV** Småbåtshamn. Möjlighet till båtbottenvätt skall finnas.
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Dock får konstobjekt placeras på kajen.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage med en högsta byggnadshöjd på 3 m.
- Marken får underbyggas med garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n** Mark och vegetation ska bevaras. Träd får inte fällas.
- lek** Lekplats
- parkering** Parkering
- gångflödesata** All trafik skall ske på gående villkor.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen hörande gestaltningsprogram.

Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till $80\text{ kWh}/\text{m}^2\text{ Atemp och år}$.

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom kvartersmark.

- 0.0** Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive tekniska utrymmen, hiss och dylkt.
- +2.0** Markhöjd i meter över nollplanet.
- +2.0** Kajens höjd i meter över nollplanet.
- c** Endast carport får uppföras. Vägg eller annan byggnadsdel som skymmer sikten från gatan får ej uppföras.
- k** Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- och tillbyggnad).
- q** Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

STÖRNINGSSKYDD

- m** Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller ska uppnås.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för könslig markanvändning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

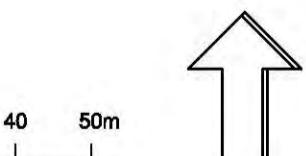
////// Tredimensionell fastighetsbildning gäller inom skraffert område

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- bussbushållplats Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:1000



Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl.

TELEGRAFBERGET i Boo,

Nacka Kommun

Planenheten september 2010

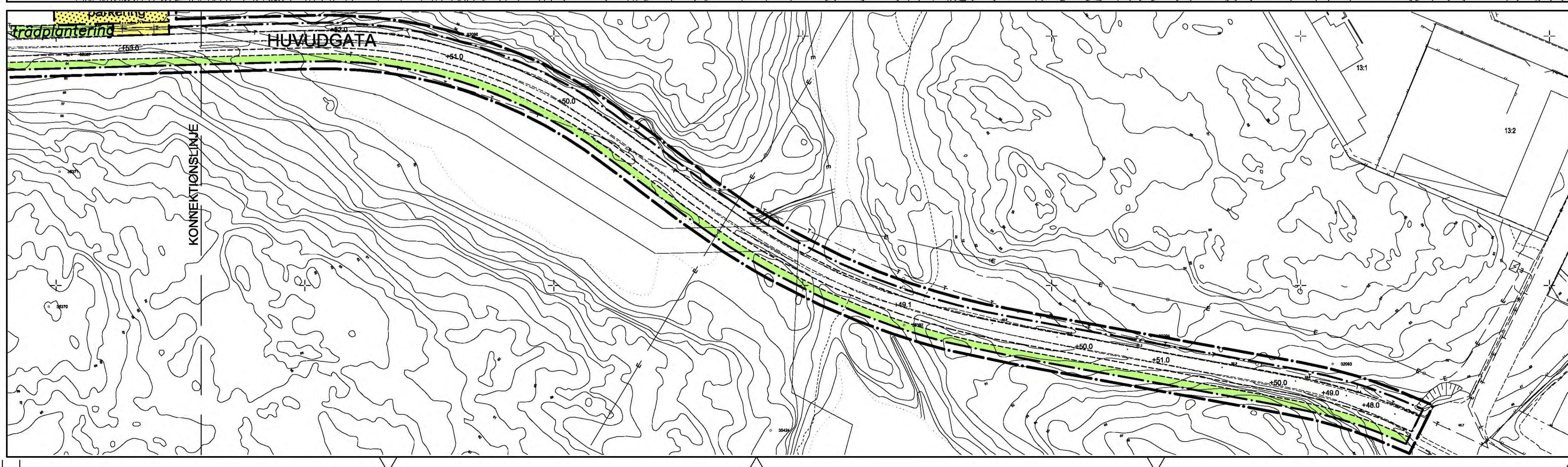
Till planen hör:
planbeskrivning
genomförande
miljökonsekvensbeskr.
gestaltningsprogram
illustrationsplan

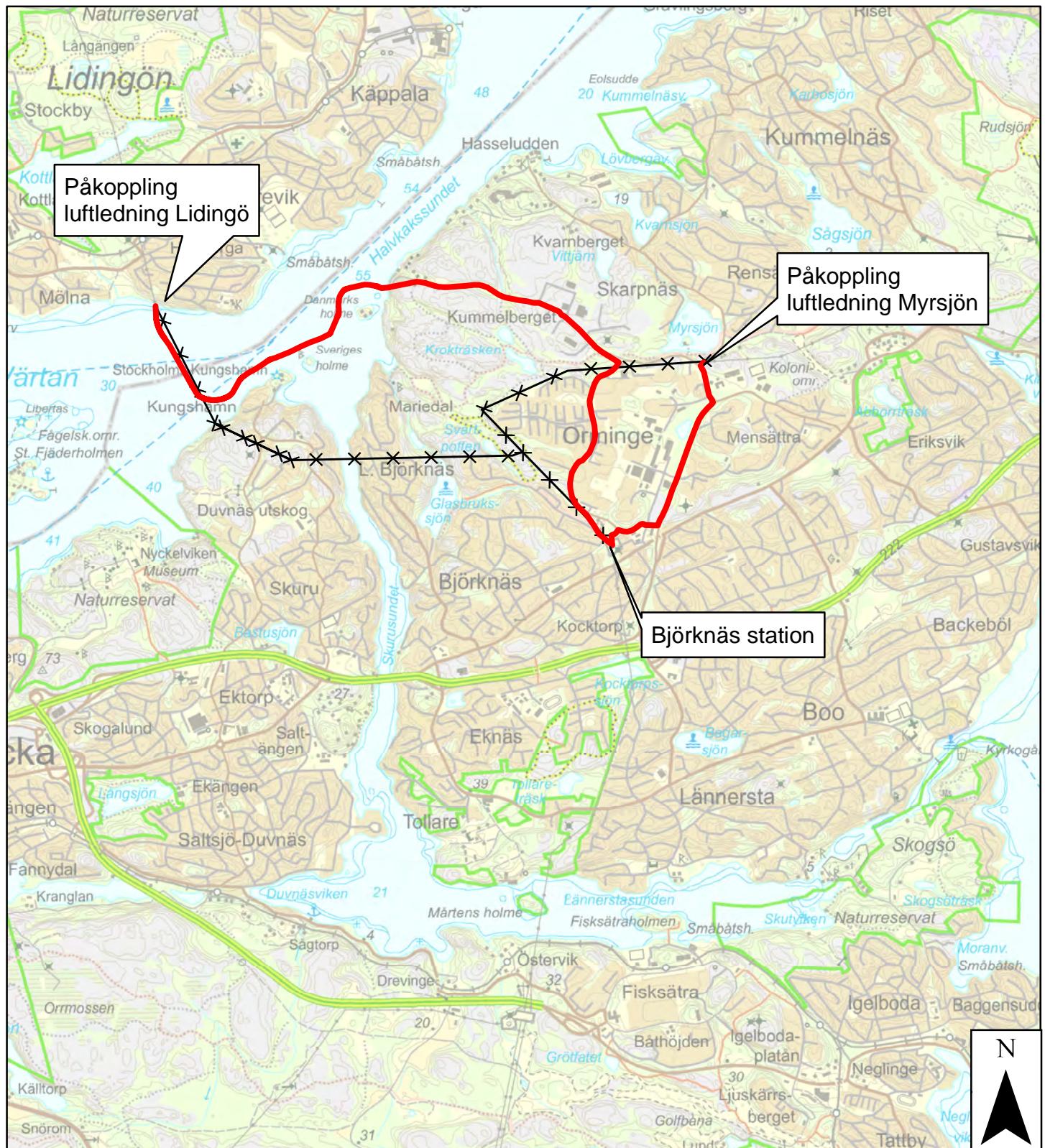
Andreas Totchnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Tillstrykt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

KFKS 2001/108 214
Projektnr. 9395





Nätkoncession för linje

Nya markförlagda 130 kV ledningar i Nacka kommun med anslutning till Lidingö via sjökabel. Inom Nacka och Lidingös kommuner.

Skala 1:40 000 i A4
Terrängkartan blad 10Ino

— Ny mark- och sjöförlagd ledning som koncessionsansökan avser

— Befintlig sjökabel och luftledning som tas bort

0 0,5 1 km

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut 2 2014 för fastighetsverksamheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar fastighetsverksamhetens tertialbokslut 2 till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för fastighetsverksamheten bedöms överlag vara bra. Arbete pågår med att ta fram en vision för välfärdsfastigheter i staden i Nacka, förstärka arbetet med strategisk fastighetsförsörjning samt lägga förslag till en fastighetsstrategi. Ett omfattande arbete pågår under året inom verksamheterna med att utveckla processer, rutiner, förstärka och utveckla personal och systemstöd.

Totala årsprognosen för fastighetsverksamheten vid tertialbokslut 2 2014 uppgår till 10,4 mnkr att jämföra med budget om 8,0 mnkr, främst till följd av omförhandlade och tillkommande tomträtts- och arrendeavtal. En förbättring med 1,7 mnkr jämfört med årsprognos vid tertialbokslut 1 2014.

Ärendet

Verksamhetsresultat

Fokus under året är att arbeta för nöjdare kunder, en aktiv mark- och lokalförsörjning samt en god fastighetsekonomi. Utvecklingsprojekt som bedrivs i samverkan med kunder är bl a översyn av hyreskontrakt och gränsdragningslista och framtagande av en vision för välfärdsfastigheter i staden i Nacka. För utveckling av strategisk samordning och planering pågår arbete med att förstärka vårt arbete med strategisk fastighetsförsörjning med koppling till ekonomisk långtidsprognos samt medverkan i arbetet med fördjupad strukturplan för västra Sicklaön. Till stöd för arbetet med utveckling av Nacka stad och hela Nacka genomförs ett arbete med att ta fram förslag till en fastighetsstrategi. Fastighetsstrategin



tydliggör uppdrag, förhållningssätt, inriktning och ekonomiska förutsättningar för utveckling och förvaltning av kommunens mark- och fastighetsbestånd.

Inom verksamheterna pågår ett omfattande arbete med att utveckla processer, rutiner, förstärka och utveckla personal och systemstöd.

Lokalenheten



- Lokalenhetens arbete med processer har fortsatt och till del implementerats. Under resterande året kommer fokus ligga på ett system för uppföljning av processerna. Huvuddelen av enhetens processer med beskrivningar är klara och webbaserade. Även uppföljningssystemet avses att webbaseras.
- Planering, projektering och upphandling av årets planerade underhåll är klart och utförande pågår och bedöms till största delen vara genomförda under T3.
- Under T1 och T2 har enligt åtgärdsplan kontrollen av det felavhjälpende underhållet förbättrats. Om årsprognosens står sig kommer årets nivå att bli betydligt lägre än tidigare års utfall.
- Ett projekt för utveckling och kvalitetshöjning av kommunens hyresavtalsmallar har inletts och bedöms klart runt årsskiftet.
- Asbestsaneringen i Skuru skola har slutförts i kulvert och elevutrymmen. Ett mindre utrymme återstår där asbesten är förhållandevis väl inkapslad.
- Rekrytering av en ny lokalhetschef är klar och den nye chefen tillträder den 6:e oktober. Ytterligare en förvaltartjänst har tillsatts, samt en teknisk förvaltare rekryterats och tillträder i mitten av oktober. Rollen energisamordnare har tillskapats och bemannats och avser ge tydligare målsättning och kontroll på enhetens energi- och miljöarbete.
- Kompetensutveckling med en utbildning av enhetens fastighetsförvaltare till diplomerad fastighetsförvaltare har inletts och kommer att genomföras med hälften av personalen under hösten/vintern, samt den andra hälften under våren 2015.
- Upphandling av nytt fastighetssystem/ fastighetsdatabas är i slutfasen och tidplanen för implementering till runt årsskiftet bedöms hålla. Detta är ett led i förbättringen av enhetens stödsystem.
- Fastigheten Sicklaön 73:119 på Gamla Landsvägen förvärvades av Locum till ett pris om 41 mnkr och tillträddes 1 juli 2014. Syftet med förvärvet var att säkerställa kommunens behov av kapacitet för servicebostäder.
- Sjukfrånvaro var för perioden 1,3%.

Byggenheten



- Projektet för byggnadet av en ny förskola om åtta avdelning på Lots- och Galärvägen i Boo är klart för ansökan om bygglov. Detta kan ske efter politiskt beslut efter svar på de medborgarfrågor som uppkommit avseende bland annat

trafiksituationen i området. Projektet genomförs som ett partneringprojekt med Skanska som entreprenör.

- Samtliga rekryterade projektledare har börjat sin anställning och enheten är för nuläget väl bemannad. I maj tillfördes enheten en projektledare som tidigare arbetade inom fritidsenheten, och som kommer att arbeta med fritidsfastigheterna i beståndet som huvudsakligt fokus.
- Urval av pågående och under perioden slutförda projekt:
 - Förstudie ny placering av Utskogens förskola, då befintlig förskola är i dåligt skick. Beslut om projektstart avses sökas under T3.
 - Ombyggnation och renovering av köken i Duvnäs och Skuru skolor, slutförs till årsskiftet.
 - Fortsatt förstudie av badhus i Saltsjöbaden och Fisksätra, omfattande bland annat renovering av Näckenbadet alternativt ny lokalisering av badhus.
 - Förstudie av nybyggnation av Myrsjöskolan inför ett möjligt ny- och/eller ombyggnationsprojekt är genomförd och beslutsunderlag för projektstart tas fram till kommunfullmäktige till T2.
 - En förstudie för skolor i de olika kommundelarna avseende hur de kan byggas ut maximalt startar i slutet på september.
- Sjukfrånvaro var för perioden 0,3%.

Mål & nyckeltal, bygg- och lokal enheten

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall T2	Kommentar
60%	100%	Nöjdkund index, NKI	51%	Mål ej uppfyllt 2014 
60%		Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv		Mål uppfyllt, T2 
20 st	40%	Antal initierade förstudier	16 st	Mål uppfyllt, T2
90 %	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	91 %	Mål uppfyllt, T2
3 %	20%	Vakansgrad	2,5 %	Mål uppfyllt, T2
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		Mål ej uppfyllt, T2 
50 %	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	-	Mall investeringskalkyl för LCC ej framtagen än
90 %	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget	91 %	Mål uppfyllt, T2
-10 %	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	-	Redovisas för helår, missvisande att ta upp vid T2
>50 %	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	44 %	Kommer ej uppnås 2014, se budget

Mark



- Inga mätningar genomförs av mål och nyckeltal.
- Verksamheten löper enligt plan.
- Enheten har under perioden förnyat och tecknat nya marknadsmässiga tomträtt- och arendeavtal som har bidragit med en intäktsökning om +3,2 mnkr.
- Markgruppen har under ett antal år haft en stor personalomsättning vilket i kombination med föräldraledigheter har påverkat verksamheten. Genom nyrekryteringar under 2014 och 2015 avser gruppen att komma till rätta med detta.
- Under sommaren har en processkartläggning inletts. Målet är att slutföra denna under hösten.
- Sjukfrånvaro var för perioden 12%.

Insatta resurser



Totala årsprognosen för fastighet-, bygg- och markenheterna inom fastighetsprocessen uppgår till 10,4 mnkr att jämföra med budget om 8,0 mnkr. En förbättring med 1,7 mnkr jämfört med årsprognos vid tertialbokslut 1 2014. Främst beroende på omförhandlade tomträtts- och arrendeavtal med högre intäkt till följd. För lokal enheten har ökade hyresintäkter, lägre kostnader för bland annat el, värme och fastighetsskötsel bidragit till att hålla nollresultat i enlighet med budget. På kostnadssidan i lokal enheten har en oförutsedd kostnadspost uppstått i och med upplåtelse av tomträtt och försäljning av byggnader på fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen, ("Röda Villorna" och "gamla Konsumbutiken") vilket genererade en förgäveskostnad om 4,5 mnkr.

Lokal enheten



- Prognos resultat 2014: -0 mnkr vilket är i linje med budget 2014.
- **Avikelse årsprognos mot årsbudget**
 - Intäkter :*
 - *Intäkter lokaler* förbättrad prognos +6,0 mnkr jämfört med budget beror på för låg budgetering bland annat var ingen intäkt budgeterad för Näckenbadet på grund av osäkerhet kring om lokal en kan hålla sig öppen vid tillfället när budgeten lades samt Fisksättra och Saltsjöbadens bibliotek.
 - Kostnader :*
 - *Inhyrda lokaler* försämring om -4,7 mnkr. Det beror bland annat på utökad inhyrning vid Kundskapsgallerian om -1,2 mnkr, miss vid budgetering för två bibliotek om -1,5 mnkr. En omfördelning mellan lokalhyror och bostäder har gjorts i budgeten motsvarande -2,0 mnkr.
 - *Mediakostnader* förbättring med +5,1 mnkr beror på den milda vintern som har varit.
 - *Fastighetsskötsel* förbättring med +4,7 mnkr. Det milda vintern gjorde att utfallet för snötskottning bedöms förbättras.

- *Utdraining/förstudier* försämring med -5,5 mnkr bland annat förgäveskostnader för ”Röda Villorna”.
- *Kapitalkostnader* ökning med -3,0 mnkr på grund av tillkommande projektavslut samt köp av Gamla Landsvägen 28.

Byggenheten



- Prognos resultat 2014: -3,5 mnkr (att jämföra med budgeterat resultat om +/- 0 mnkr).
- Denna enhet genererar ingen intäkt, kostnader fördelar på investeringsprojekt.
- Prognos för fördelning av personalkostnad har försämrats gentemot budget med -3,5 mnkr men förbättras med +0,5 mnkr gentemot prognos i T1 på grund av förändringar kring antalet aktiva investeringsprojekt.

Mark



- Prognos resultat 2014: 13,9 mnkr (att jämföra med budgeterat resultat 8 mnkr). Årsprognosens visar på en resultatförbättring gentemot budget om ca 5,9 miljoner kronor.
- **Avvikelse årsprognos mot årsbudget**
 - *Intäkter*, ackumulerat utfall per sista augusti ger ett överskott om ca 10,6 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om ca 5,3 miljoner kronor.
 - Under året har ett antal tomträtsavtal omförhandlats med högre avgålder som följd. Det har även tillkommit nya tomträts- och arrendeavtal. Intäkter härförliga till markavtal har ej budgeterats.
 - *Kostnader för fastighetsskötsel* är lägre än budgeterat, detta beror på att man i budget beräknat kostnader för FMC som ej längre är aktuella. Kostnaderna för *markadministration* är högre än årsbudget och beror bland annat på förseningar i rekrytering av personal därav inhyrda konsulter. Även kostnader för *kapitaljärnster* är lägre än budgeterat vilket kan härföras till att tillgångar avyttrats eller utrangerats.

Verksamhet, tkr	Årsprognos 2014		Årsbudget 2014	Budgetavvik else
	Intäkter	Kostnader		
Kostnader (-) Intäkter (+)				
Fastighetsprocessen				
Hyror lokaler	472 000		472 000	466 000
Hyror bostäder	41 500		41 500	41 500
Övriga intäkter				0
Hyror inhyrda lokaler		-76 500	-76 500	-71 800
Hyror inhyrda bostäder		-31 000	-31 000	-31 400
Försäkring		-4 400	-4 400	-4 100
Fastighetskatt/avg 1		-300	-300	-300
El		-30 000	-30 000	-31 800
Olja		-6 000	-6 000	-7 250
Köpt värme		-26 000	-26 000	-28 000
Vatten		-5 400	-5 400	-5 450
Fastighetskötsel tillsyn		-16 000	-16 000	-20 700
Bevakn o larm		-2 800	-2 800	-2 800
Städning		-7 000	-7 000	-8 000
Felavhjälpande underhåll		-34 700	-34 700	-33 000
Planerat underhåll		-27 000	-27 000	-27 000
Ombyggnader		-600	-600	0
Utdredn/förstudier		-8 500	-8 500	-3 000
Rivning		0	0	0
Administration lokal/bost		-24 800	-24 800	-19 900
Övrigt		0	0	0
Kapitaltjänstkostnad		-209 000	-209 000	-206 000
Leasing inventarier		-7 000	-7 000	-7 000
Summa bygg- och lokal enheten	513 500	-517 000	-3 500	0
Markenheten				
Industrimark ink tomträtsavg	5 670	-459	5 211	4 600
Arrenden	7 113	-16	7 097	4 500
Bostadsmark inkl tomträtsavg	14 900		14 900	14 800
Övrig markförvaltning	567	-1 225	-658	-3 750
Fastighetsskatt		-200	-200	-200
Markadministration		-6 773	-6 773	-5 050
FMC exkl kap.kostn				-1 723
Velamsund exkl kap.kostn				
Kapitalkostnader		-5 683	-5 683	-6 900
Summa Markenheten	28 250	-14 356	13 894	8 000
Summa Lokal, Bygg, Mark	541 750	-531 356	10 394	8 000
				2 394

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Anna-Carin Nyman
Controller

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för tillgänglighetsanpassning av kommunens byggnader

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om maximalt tre miljoner kronor i syfte att öka tillgängligheten i särskilt angivna kommunägda fastigheter genom att vidta olika anpassningsåtgärder.

Sammanfattning

Nacka kommun i egenskap av fastighetsägare har att tillse att byggnader och andra anläggningar uppfyller rådande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL. Lokal enheten har identifierat ett antal av kommunens byggnader och anläggningar där kraven enligt PBL idag inte är uppfyllda och där anpassningsåtgärder är nödvändiga.

För dessa åtgärder söks nu en utökning av befintligt huvudprojekt *Tillgänglighet myndighetskrav* (projektnummer 920101111101) med tre miljoner kronor för tillgänglighetsåtgärder under 2015.

Ärendet

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL, vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Föreskrifter och allmänna råd som förtydligar vad detta krav innebär finns i Boverkets byggregler BFS 2011:6. Vidare anges i 8 kap. 2 § PBL att hinder för tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde alltid ska avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt avhjälpt. Vad som är ett enkelt avhjälpt hinder måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Lokaler som



riktar sig till allmänheten är exempelvis myndigheter, idrottsanläggningar och bibliotek. Vissa delar av skolor kan också vara publika lokaler.

Vid nybyggnation säkerställer kommunen att kraven uppfylls. Ett flertal av kommunens befintliga byggnader når dock inte upp till de krav som ställs på tillgänglighet då byggnaderna är uppförda på en tid då reglerna såg annorlunda ut. Exempel på brister är avsaknad av rullstolsramp, automatiska dörröppnare och ledstråk.

I syfte att öppna upp Nacka och tillse att kommunens byggnader uppfyller kraven på tillgänglighet enligt PBL behöver lokal enheten därför ytterligare medel för de åtgärder som ska vidtas. Tillgängliga medel inom huvudprojektet håller på att ta slut. Lokal enheten har identifierat att åtgärder kommer att bli nödvändiga i följande objekt under 2015:

- Sickla skola
- Velamsund, magasinet
- Nacka sporthall och simhall
- Orminge sporthall
- Ektorps seniorcenter
- Nacka stadshus

Utöver dessa specifikt angivna objekt kommer ett antal lokaler, främst skollokaler, att behöva tillgänglighetsanpassas genom exempelvis parkering för personer med funktionsnedsättning, installation av plattformshiss och uppförande av informationstavlor med blindskrift.

Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	20 år
Kostnad	3 000 000 kronor
Preliminärt underskott att hantera	202 000 kronor per år

Eventuella outnyttjade medel förs över till nästkommande år. Utredningskostnader som ej leder till genomförande belastar lokal enhetens resultat.

Förväntad genomförandetid och kostnader för respektive åtgärd redovisas i bilaga.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

För det fall att investeringen uteblir kan inte nödvändiga åtgärder vidtas för att anpassa kommunens byggnader så att de blir mer tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Kommunen riskerar även åtgärdsföreläggande förenat med vite enligt PBL 11 kap.19 §.



Konsekvenser för barn

Det offentliga rummet i Nacka ska vara tillgängligt för alla, oavsett fysiska förutsättningar. I dagsläget är vi inte där än, men arbetet med att öppna upp våra miljöer pågår kontinuerligt. En tillgänglig utbildning innebär att social miljö, undervisningslokaler och övrig kommunikation är anpassad för att alla barn, oavsett funktionsnedsättning, ska kunna delta i utbildning och andra sociala aktiviteter på samma villkor som alla andra samt ha tillgång till anläggningar och idrottsmiljöer.

Bilagor

Planerade tillgänglighetsåtgärder 2015

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Ole Suhr
Sakkunnig, tillgänglighetsfrågor
Lokalenheten

HP 9201011101 Tillgänglighet Myndighetskrav år 2015	Start	Klart	Kostnader
1.Sickla skola			
Elever med nedsatt hörsel och dövhet HT 2015	Aug	Dec	300 tkr
			300 tkr
2.Parkeringsplats för rörelsehindrade			
Nacka ishall målning av parkeringsrutor	Aug	Dec	10 tkr
Nacka kommun målning av p-plats+ skyltar	Jan	Dec	40 tkr
Komplettering på skolor, förskolor idrottsanläggningar mm även angöringsplats ska finnas			
			50 tkr
3.Velamsund magasinet			
Invändig ny trappa tillgänglighetsanpassad kompletteras med ledstång på båda sidor	Jan	Juni	200 tkr
VT 2015			
			200 tkr
4.Nacka sporthall och simhall			
Automatiska dörrar med slagdörrsautomatik	Jan	Jun	200 tkr
Ändring av rum till personer med funktionsnedsättning nya duschar och ändring i rum	Apr	Jun	200 tkr
			400 tkr

5.Ektorps NSC seniorcenter			
	Apr	Jul	500 tkr
Ändring av utomhusmiljö Sätta upp ledstänger bredvid en gångväg som sluttar mot en h-väg Vid huvudentré sätta upp staket som sluttar mot väg Grusvägar byts ut till asfalt			
			500 tkr
6.Nacka stadshus			
Utomhusmiljön runt och omkring stadshuset Skyltar, ledstråk,kontrastmarkeringar tillgänglig gångväg	Aug	Dec	200 tkr
Ledstång trapphus 13 kompletterande ledstång ev. helt ny ledstång	Jan	Jun	250 tkr
Ändring av ledstråk och eventuellt övriga delar av Stadshuset(först trapphus 13 plan-1)	Jan	Apr	100 tkr
			550 tkr
7.Orminge sporthall			
Automatiska dörrar med slagdörrautomatik till huvudentré och inre dörr	Sep	Okt	100 tkr
9.Fortsatt tillgänglighet i publika lokaler och enkla avhjälpta hinder i Nacka kommun			100 tkr
Automatiska dörröppnare i publika lokaler Parkeringsplatser för funktionshindrade	Jan	Dec	1000 kr*

Ledstråk, kontrastmarkeringar,ramper Lestänger, t-slingor,informationsskyltar, * svårt att bedöma omfattning Akuta åtgärder			
			1000 tkr*
			Sammanl. 3000 tkr*

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för ett huvudprojekt; gällande arbetsmiljö i kommunägda byggnader

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om totalt 40 miljoner kronor för att genomföra arbetsmiljöåtgärder i kommunägda byggnader.

Sammanfattning

Ventilationssystemen i ett antal av kommunens byggnader är föråldrade och uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav. Enligt de allmänna råden till Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2009:2) om arbetsplatsens utformning bör lokaler ha en luftomsättning av sju liter per sekund och person samt 0,35 liter per sekund och kvadratmeter golvarea. För att uppfylla kraven är nyinstallation, ombyggnation och anpassning av ventilationssystemen i vissa av kommunens byggnader nödvändiga.

De medel som söks ska enligt förslaget fördelas på byggnader där luftflödet inte uppfyller kraven på arbetsmiljön. Ett nytt huvudprojekt, 98000091 *Arbetsmiljöåtgärder i kommunägda byggnader*, om totalt 40 miljoner kronor enligt förslaget är önskvärt då det avsevärt kan förkorta processen för investeringsbeslut och igångsättning.

Ärendet

Kommunen har idag ett stort antal byggnader som är byggda på 70-talet och tidigare. Enligt de allmänna råden till Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2009:2) om arbetsplatsens utformning bör lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ha en luftomsättning av sju liter per sekund och person samt 0,35 liter per sekund och kvadratmeter golvarea. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är idag godkänd enligt byggnadernas projekterade luftflöden men klarar inte dagens strängare arbetsmiljökrav. Detta innebär att de projekterade luftflödena är för låga i förhållande till personbelastningen i flertalet av lokalerna i nedan angivna byggnader. Det är därför mycket angeläget att investeringen kan göras så snart som möjligt.



Huvudprojektet (*Arbetsmiljöåtgärder i i kommunägda byggnader*) kommer att delas upp i delprojekt för respektive byggnad. För närvarande finns ett antal specificerade objekt med identifierade behov av åtgärder såsom nyinstalltion, ombyggnad och anpassning av ventilationssystem. En preliminär kostnadsbedömning har gjorts och i nästa skede görs mer detaljerade kalkyler i samband med att åtgärderna beskrivs mer utförligt.

Huvudprojektet enligt förslaget är önskvärt då det avsevärt kan förkorta processen för investeringsbeslut och igångsättning. De nedan angivna projekten kan då verkställas snabbare när behov aktualiseras. Genomförandet av de nedan specificerade projekten beräknas ske under 2015 – 2017. Respektive projekt genomförs som delprojekt för vilka investeringsbeslut och startbesked delegeras av kommunfullmäktige till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Följande preliminära projekt ingår i det åskade beloppet:

Byggnad	Åtgärder	Belopp i kronor
Nacka gymnasium	nyinstallation/ombyggnation	9 miljoner
Björknäs skola hus A och D	nyinstallation/ombyggnation	7 miljoner
Boogårds skola	nyinstallation/ombyggnation	7 miljoner
Duvnäs skola gymnastik byggnad	nyinstallation	6 miljoner
Älta skola gymnastik byggnad	nyinstallation/ombyggnation	4 miljoner
Älta gård	nyinstallation	3 miljoner
Övriga	inte fastställda	4 miljoner
Summa		40 miljoner

Konsekvenser för barn

Skolan är Nackas största arbetsplats om man ser till hur många personer som vistas där. Luftens kvalitet och temperatur har en avgörande betydelse på arbetsprestationerna i skolan. Det är också avgörande för hur lärare och elever uppfattar sin arbetsmiljö. Det finns forskningsrapporter som visar på ett tydligt samband mellan bra ventilation och arbetsresultat.

Ekonomiska konsekvenser

Ett huvudprojekt om 40 miljoner kronor skapas, huvudprojektnummer 98000091. Startbesked för respektive delprojekt beslutas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Investeringskalkyl



Förenklad investeringskalkyl, tkr	Totalt	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3
Total investering utgift	40 000	10 000	20 000	10 000
Varav:				
Utredning	600	200	200	200
Projektering	1 200	300	600	300
Produktion	33 000	8 200	16 600	8 200
Byggherrekostnad	1 200	300	600	300
Övrigt	4 000	1 000	2 000	1 000
Total investerings inkomst				
Netto				

Tillkommande medel

Fasti ghets enhet	Prio	Typ av invester ing	Projekt nr	Tidigare beslutad projektr am	Förslag nytt beslut netto	Ny Projekt ram	Prognos 2015	Prognos 2016-2018	Tillkom mande kaptijk stcostnad	Total prognos årlig kapitaltjän stcostnad	Tillkom mande årlig drift costnad	Total prognos årlig drift costnad	När investeringen planeras tas i bruk år/ månad
FE	Angeläget	ny	98000091 Arbetsmiljöåtgärder	0	-40 000	-40 000	-20 000	-20 000	-1 555	-1 555	0	0	201601

Investeringsvolymen kommer att öka med 40 miljoner kronor för kommunen.

Investeringen kommer inte att medföra någon ökning av kommunens driftskostnader.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

För det fall att investeringen inte görs och luftomsättningen inte anpassas efter de rådande kraven på arbetsmiljön riskerar kommunen som arbetsgivare föreläggande med vite enligt arbetsmiljölagen 7 kap. 7 §.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet till investeringen är att minska antalet elever och pedagoger som samtidigt vistas i lokalerna, exempelvis genom att bygga nya skollokaler eller genom att förändra hur undervisningen bedrivs i befintliga lokaler.

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Peter Holm
Energi- och miljösamordnare
Lokalenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsbeslut och startbesked för åtgärdande av bristande infrastrukturfunktioner i kommunens byggnader 2014-2018

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 20 miljoner kronor att användas inom ramen för ett huvudprojekt mellan åren 2014-2018 i syfte återställa en bristande infrastrukturfunktion i förvaltningsobjekt.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för de åtgärder som avser infrastrukturfunktioner i angivna förvaltningsobjekt. Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ett antal av kommunens äldre byggnader har bristande infrastrukturfunktioner. Med *infrastrukturfunktioner* avses i detta sammanhang ledningsnät för grundläggande funktioner såsom vatten, avlopp, el, värme m.m. Ledningarna har under tidens gång skadats av sättningar i marken, utsatts för rotinträngning m.m. I syfte att åtgärda bristerna föreslår lokalenheten att ett huvudprojekt, 98000092 ”Åtgärdande av bristande infrastrukturfunktioner i kommunens byggnader” 2014 -2018, skapas och att investeringsmedel om 20 miljoner kronor beviljas.

Investeringen är önskvärd för att undvika oönskade haverier som påverkar både fastigheten och verksamheten med oanade konsekvenser och kostnader.

Bakgrund

Kommunens skolor, förskolor och äldreboenden är byggda under olika tidsperioder, somliga är från 70-talet och andra är äldre än så. Installationer för fastighetens funktioner



har i vissa fall nått och passerat sin livslängd. Exempelvis är avloppssystem i byggnad och mark i behov av reparation då betongrören har spruckit på grund av rotinträning eller sättningar i marken. På andra ställen har gjutjärnsrör drabbats av kraftiga frätskador. Vidare finns det kallvattenledningar som är galvade med ventiler av varierande standard och som behöver moderniseras. Ledningarna är ofta inmurade i väggar eller nedgrävda i marken vilket medför att läckor kan få svåra konsekvenser, såsom fuktskador och behov av evakuering.

Filmning av avloppsledningar i mark har utförts och dokumenterats, en del reparationer har redan utförts men behovet av ytterligare åtgärder är stort. Detsamma gäller invändigt för vatten- och avloppsinstallationer.

För det fall att investeringsmedel och startbesked beviljas enligt detta förslag kan de nedan angivna projekten verkställas snabbare när behov aktualiseras. Genomförandet av de nedan specificerade projekten bedöms alltså vara aktuella under 2014 – 2018.

Namn	Åtgärder	Belopp i kronor
Saltängens skola	reinvestering	2 miljoner
Sickla skola	reinvestering	1 miljon
Skuru skola	reinvestering	2 miljoner
Björknäs skola	reinvestering	4 miljoner
Igelbodaskolan	reinvestering	1 miljon
Samskolan	reinvestering	2 miljoner
Neglinge skola	reinvestering	1 miljon
Talidsgården	reinvestering	2 miljoner
Sjötäppan	reinvestering	1 miljon
Duvnäs skola	reinvestering	1 miljon
G:a-landsvägen	reinvestering	3 miljoner
Summa		20 miljoner

Behovet av åtgärder i de ovanstående objekten utgår utifrån ett kortsiktigt perspektiv med genomförande under 2014 – 2018

Konsekvenser för barn

Oönskade haverier i kommunens skolor och förskolor kan få svåra konsekvenser för verksamheterna. Evakuering av exempelvis fuktskadade lokaler är tidskrävande och tar energi från personal, energi som istället borde läggas på att göra elevernas skoldag lärorik och rolig. För det fall att investeringen enligt förslaget beviljas kan lokal enheten arbeta proaktivt och tillse att elever och lärare får bra miljöer att vistas i.



Ekonomiska konsekvenser

Investeringen avser byte av spruckna avloppsrör i mark på grund av rotinträngning, sättningar i mark, invändiga gjutjärnrör med kraftiga frätskador samt byte av kallvattenledningar.

Förenklad investeringsskalkyl, tkr	Totalt	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4
Total investering utgift	20 000	2 000	6 900	8 200	2900
Varav:					
Utredning	500		500		
Projektering	200		200		
Produktion	18 700	2 000	6 000	8 000	2700
Byggherrekostnad	600		200	200	200
Övrigt					
Total investerings inkomst					
Netto					

Tillkommande medel

Fastighetsenhet	Prio	Typ av investering	Projekt nr	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny Projekt ram	Prognos 2015	Prognos 2016-2018	Tillkommande kaptjik	Total prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total prognos årlig driftkostnad	När investeringen planeras tas i bruk år/ månad
FE	Angälget	ny	98000092 Infrastrukturfunktioner	0	-20 000	-20 000	-2 000	-18 000	-1 149	-1 149	0	0	201701

- Investeringsvolymen kommer att öka med 20 miljoner för kommunen.
- Driftkostnaderna för kommunen kommer inte att öka.
- Om man utför dessa åtgärder under ordnade former blir konsekvenser och kostnader betydligt gynnsammare, därför är denna investering mycket angelägen.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

- Om investeringarna inte görs finns det bl.a. risker att verksamheterna som bedrivs i de fastigheterna kan avbrytas samt evakueringsbehov kan uppstå som medför ytterligare kostnader för kommunen.
- Det som sades redan tidigare kan oönskade haverier påverka både fastigheten och verksamheten med oanade konsekvenser och kostnader.



Alternativa lösningar för investeringen

- Finns inga

Lars Nylund
tf enhetschef
Lokal enheten

Dan Wallenbert
projektledare
Lokal enheten

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för komponentutbyte år 2014 -2015

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett huvudprojekt, *Komponentutbyte 2014-2015* (nr 98000093), om 32,5 miljoner kronor.

Sammanfattning

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs numera på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som komponenter. Detta medför att delar av underhållsåtgärder i kommunens fastigheter som tidigare togs upp som underhåll på driftsresultatet nu ska aktiveras som en tillgång och skrivas av. För att kunna sköta det underhåll som krävs beräknar lokal- och byggenheten att en investeringsram om 32,5 miljoner kronor för år 2014 - 2015 är nödvändig.

Ärendet

Från och med den 1 januari 2014 gäller nya regelverk för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter. Rådet för kommunal redovisning har utkommit med riktlinjer för hur de nya reglerna ska tillämpas och dessa riktlinjer är normbildande för kommunen. I korthet innebär förändringarna att utgifter för planerat underhåll nu ska aktiveras som komponenter i balansräkningen och inte kostnadsföras enligt den traditionella redovisningsmetoden.

Totalt föreslagna investeringsåtgärder för år 2014 - 2015 uppgår till 32,5 miljoner kronor och ska hanteras som komponenter.



Ekonomiska konsekvenser

Lokal- och byggenheten har tagit fram förslag på vilka komponenter som har behov av investeringar. Uppdelningen är gjord efter de olika komponenternas betydelse och väsentliga skillnad i förbrukningstid. I och med detta har lokal enheten sammanställt en tabell över investeringar som ska genomföras under år 2014 - 2015. Samtliga är mycket angelägna.

AKTIVITET INVESTERINGAR	PERIOD	BELOPP KR
INRE YTSKIKT	jan-dec 2015	1 400 000
FASAD	jan-dec 2015	500 000
STOMKOMPLETTERING	jan-dec 2015	1 000 000
TAK	jan-dec 2015	9 200 000
DRÄNERING/ MARKANLÄGGNING	jan-dec 2015	4 800 000
FÖNSTER	jan-dec 2015	11 700 000
BELYSNING	jan-dec 2015	500 000
INSTALLATIONER		
Elcentraler	jan-dec 2015	800 000
Oljepannor	jan-dec 2015	1 300 000
Byte sopkompremator	jan-dec 2015	600 000
Komplettering vent	jan-dec 2015	700 000
TOTAL		32 500 000

Investeringskalkyler:

Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	År 1	År 2	År 3
Total investeringsutgift	32500	10000	22500	
varav:				
Utredning/ projektering	1700	500	1200	
Material	23000	7000	16000	
Personal/ kostnad för nedlagd tid	3000	1000	2000	
Köpta tjänster	3000	1000	2000	
Övrigt	1800	500	1300	
Total investeringsinkomst		0	0	
Netto	32500	10000	22500	

Tillkommande medel

Fastighetsenhet	Prio	Typ av investering	Projekt nr	Tidigare beslutad projektår	Förslag nytt beslut netto	Ny Projekt ram	Prognos 2015	Prognos 2016-2018	Tillkommande kaptijk	Total prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig drift kostnad	Total prognos årlig drift kostnad	När investeringen planeras tas i bruk år/ månad
FE	Mkt angeläget	ny	98000093 Komponentuthyte	0	-32 500	-32 500	-32 500	0	-1 866	-1 866	0	0	olika



- Investeringen innebär att kommunen får ytterligare en årskostnad om cirka 1 866 000 kronor i form av kapitalkostnader under ca 20 - 30 år beroende på åtgärder som genomförs. Å andra sidan kommer kommunens utgifter för planerat underhåll som belastar resultatet direkt att minska. Målet är att investeringarna förlänger livslängden på olika komponenter och byggnader i helhet samt förbättrar arbetsmiljö, trivsel, kundnöjdhet etc.
- Driftkostnaderna kommer inte att öka utan tvärtom att minska eftersom investeringen leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel.
- Investeringen är mycket angelägen eftersom lokal enheten fick ett direktiv att inte genomföra de underhållsåtgärder på kommunens fastigheter som numera ska klassificeras som investeringar.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

- Om investeringen inte beviljas får lokal enheten revisorsanmärkningar för det fall underhållsåtgärderna redovisas enligt tidigare rutiner. Vidare utförs inte underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Alternativa lösningar för investeringen

- Alternativa lösningar till att utföra underhållsåtgärderna finns inte.

Lars Nylund
tf enhetschef
Lokal enheten

Eugéne Teterin
Fastighetsekonom
Lokal enheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsbeslut och startbesked för Myrsjöskolan, Rödmyran årskurs F-6

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 166 miljoner kronor enligt förslag *Alternativ 2* för nybyggnationsinvestering av Myrsjöskolans årskurs F-6 Rödmyran.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av Myrsjöskolans årskurs F-6 Rödmyran.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Myrsjöskolan består idag av Rödmyrans skola med paviljoner och en högstadiesbyggnad.

Ett fördjupat lokalprogram har tagits fram gällande byggnation av Rödmyran med två alternativa lösningar; *Alternativ 1* om- och tillbyggnad och *Alternativ 2* nybyggnad. Förslagen baseras i båda alternativen på en tre- parallellig skola, där byggenheten slutligen rekommenderar *Alternativ 2* nybyggnad till en uppskattad kostnad av ca 166 miljoner kronor. Detta förutsätter att fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att bevilja byggnation av en sporthall på skolområdet. Om beviljande uteblir behövs ytterligare 16 miljoner kronor till en ny gymnastiksals. *Alternativ 1* om- och tillbyggnad har en uppskattad kostnad av 157 miljoner kronor. Där behålls befintlig gymnastiksals.

En investering enligt *Alternativ 2* skulle vara den mest långsiktigt hållbara alternativet sett över tid. Denna bedömning baseras på: 1) En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö, 2) en större förbättring av driftsekonomin bland annat bättre



energiprestanda, än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd. 3) Omvänt så innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ. I båda alternativen beräknas inflytning ske till höstterminen 2018.

Ärendet

Bakgrund/behov

Myrsjöskolan består idag av Rödmyrans skola med paviljonger och en högstadiesbyggnad. Myrsjöskolan har ca 1 150 elever totalt och Rödmyrans skola har ca 533 elever, varav ca 180 elever erhåller undervisning i paviljonger (sju klasser). Skolverksamheten i Rödmyran är i behov av ändamålsenliga lokaler. Rödmyrans skola byggdes 1974 som två-parallelleg skola för årskurs 1-6 och utgör idag en del av Myrsjöskolan. Efter 1974 har fritidsverksamhet samt förskoleklasser tillkommit. Under de senaste 15 åren har Rödmyrans skola vuxit och paviljonger har uppförts med tidsbegränsade bygglov som är placerade på skolgården. Enligt *Välfärd skola* ska Myrsjöskolan vara planerad för ca 1 200 elever. Vid en på lång sikt eventuellt framtida lösning kan Myrsjöskolan delas upp i två skilda skolor som ska kunna expandera var för sig.

Rödmyrans skola har idag ett för högt antal elever i förhållande till lokalernas yta. Lokalerna på Rödmyrans skola är undermåliga och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Flertalet lokalfunktioner saknas på grund av för högt elevantal i huvudbyggnaden och paviljongerna. Bland annat saknas grupprum, pedagogrum, matsal/samlingssal, klassrum för förskoleverksamhet, vilorum, bildrum och musikrum.

Huvudbyggnad Rödmyran

Det krävs stora investeringar på huvudbyggnaden inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav. De underhållsåtgärder som krävs i huvudbyggnaden är:

- Takomläggning med tilläggsisolering
- Fasadbyte med tilläggsisolering
- Nytt värmesystem och ventilation
- Nya belysningsarmaturer
- Ny akustisk dämpning i undertak
- Renovering av inre ytskikt
- Ombyggnation av entréhallarna för att skapa kapprum som idag är integrerade i klassrummen.
- Renovering av befintliga samt installation av nya toaletter.



Paviljonger Rödmyran

Paviljongerna på Rödmyrans skola är av olika standard. Den äldsta paviljongen *Kometen* med tre klassrum ägs av Nacka kommun. *Kometen* består av två sammanbyggda delar där den ena delen omfattas av tidsbegränsat bygglov som löpt ut medan den andra delen omfattas av permanent bygglov. Paviljongen *Planeten* med fyra klassrum förhyrs av Nacka kommun. *Planeten* består i två plan, bågge plan med tidsbegränsade bygglov, vilka löper ut 2017. Med anledning av uppkomna mögelskador påbörjades en sanering av *Kometen* under augusti 2014. Om arbetsmiljön inte kan förbättras måste evakuering ske till andra lokaler.

Paviljolösningar med tidsbegränsat bygglov är inte en långsiktigt hållbar lösning utan kostsamt för kommunen. Dessutom har reglerna i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) skärpts avseende beviljande av tidsbegränsade bygglov. Är det tydligt att det inte föreligger en tillfällig lösning utan ett långsiktigt behov, kommer det vara mycket svårt att erhålla tidsbegränsade bygglov. Konsekvenser om investeringen inte genomförs är att de tidsbegränsade bygglov som finns idag sannolikt inte kommer att förlängas då behovet av platser är bestående. Därmed kommer skolan även att tvingas tacka nej till nya elever på grund av platsbrist.

Gymnastiksal/ Idrottsverksamhet

Idag har Rödmyran idrottsverksamhet i en liten gymnastiksal för de minsta eleverna samt i en sporthall för de större eleverna. Det är ont om bokningsbar tid i nuvarande lokaler. Behov finns att utöka idrottsverksamheten. Enligt kapacitetsutredning FRN 2013/161, som gjordes på uppdrag av fritidsnämnden, framgår att det råder stor brist på bollhallar i Nacka kommun.

Kök/matsal

Rödmyran saknar eget kök och matsal och delar utrymmen med övriga elever i högstadiesbyggnaden. I anslutning till köket sker lastning och lossning. Köket behöver byggas om, matsalen är idag för liten och behov finns av fler sittplatser eftersom det är mycket trångt under luncherna. En kostnadskalkyl för om- och tillbyggnad har tagits fram. Man bedömer att de totala om- och tillbyggnadskostnaden uppgår till ca 20 miljoner kronor totalt varav köksombyggnaden till ca 15 miljoner kronor.

Strategiskt lokalprogram med två alternativ

Första uppdraget var att ta fram en ersättningsslägesplacering på den tomt där Rödmyrans skola är belägen. Ett fördjupat lokalprogramförslag med funktionella krav har även tagits fram innehållande två alternativa förslag på lösningar. Förslagen påvisar en utbyggnation av Rödmyrans skola och hur en sådan kan te sig och bygger i bågge alternativen på en tre-parallellig skola med en generell struktur och en flexibilitet med totalt 18-24 stycken möjliga klassrum. Programhandlingarna visar förslag till planlösningar, gestaltning, fasadprinciper samt förslag till lämplig placering av en gymnastiksal och bollhall (referens Tollare bollhall). Detta behöver samordnas med såväl skolverksamheten som fritidsenhetens planer. Medel till sporthall anvisas via fritidsnämnden.



En trafikutredning har också tagits fram i det fördjupade lokalprogramarbetet tillsammans med trafik- och avfallsenheten. Den visar hur man säkerställer trafiksituationen och förbättrar med fler hämtnings- och lämningsplatser och fler parkerings- och cykelplatser. Trafikåtgärder ingår i kalkylen under markarbeten.

En uppskattad huvudtidplan har tagits fram för respektive alternativ, *se bilaga D*. I båda alternativen beräknas inflyttning ske till höstterminen 2018.

Alternativ 1; om- och tillbyggnad

En byggnation av Rödmyrans skola enligt *Alternativ 1* innebär följande:

Rödmyrans huvudbyggnad behålls och renoveras. Entrérum byggs om för att tillskapa kapprum och handikapptoletter som idag saknas. Samtliga åtgärder som behöver göras finns listade under "Huvudbyggnad Rödmyran" enligt ovan. En ny tillbyggnad som ersätter paviljongerna samt möjliggör erforderliga utrymmen för de elever som idag utgör överkapacitet byggs till. Byggnaden ska även inrymma de lokaler som idag saknas såsom fler klassrum, samlingssal/matsal, arbetsrum för pedagoger, vilorum, wc, förråd, utrymmen för mottagningskök, elevhälsa samt specialundervisning.

Alternativ 2, nybyggnad

En byggnation av Rödmyrans skola enligt *Alternativ 2* innebär följande:

Nybyggnation sker i syfte att ersätta skolans huvudbyggnad och dess paviljonger. Byggnationen sker i etapper med gradvis rivning för att minimera antalet provisoriska lokaler. En ny gymnastiksals innefattas i förslaget och behöver samordnas med ny bollhall. Samtliga lokalfunktioner enligt *Alternativ 1* såsom fler klassrum m.m. innefattas även i *Alternativ 2* men kan optimalt planeras på bästa sätt genom en nybyggnation.

Förslag till lösning

Det alternativ som föreslås ska vidtas är *Alternativ 2* till en uppskattad kostnad av 166 miljoner kronor. Detta förutsätter att fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att bevilja att en sporthall byggs på skolområdet. Om inte det beslutas behövs ytterligare 16 miljoner kronor till en ny gymnastiksals, vilket i sådant fall avses äsks separat. Vidare grundar sig bedömning på att en investering enligt *Alternativ 2* skulle vara den mest långsiktigt hållbara alternativet sett över tid, baserat på

- 1) En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö,
- 2) en större förbättring av driftsekonomin bland annat bättre energiprestanda, än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd.
- 3) Omvänt så innehåller en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd alternativt kräver senare tilläggstillägg för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation.

Både *Alternativ 1* och *Alternativ 2* innehåller nybyggnation av mottagningskök och matsal/samlingssal. Ett investeringsbeslut innehåller att den gamla matsalen i



högstadiesbyggnaden inte behöver byggas ut och därmed kan ca 5 mnkr sparas i det projektet.

Konsekvenser för barn

En investering enligt förevarande förslag skulle skapa ändamålsenliga lokaler och förse skolverksamheten med en inre och yttre läromiljö som kan bidra till att göra samtliga elevers skoldag mer stimulerande, oavsett förutsättningar. Investeringen och därmed uppförandet av en nybyggnation bidrar även till en läromiljö med en positiv inverkan på den pedagogik som används. Elevernas perspektiv ska vara en naturlig del i planering och byggnation av samhället och eleverna ska kunna ges möjlighet till inflytande vid planering av den nya skolan och dess utemiljö.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsskalkyl

Alternativ 2 medför ur lokalenshetens perspektiv en något sämre kalkyl på cirka 500 000 kr per år. Detta beror främst på att *Alternativ 2* är en betydligt mer areaeffektiv lösning för skolverksamheten än *Alternativ 1* om- och nybyggnation. Vid *Alternativ 2* betalar skolverksamheten cirka 1 000 000 kr per år mindre i hyra för skolan, vilket gör att de istället får mer resurser till eleverna. *Alternativ 2* nybyggnation är mer fördelaktigt för kommunen ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv, varför bygg- och lokalensheten förordar *Alternativ 2* nybyggnation.

Alternativ 1, se bilaga B

Alternativ 2, se bilaga C

Tillkommande medel

Alternativ 1 innehåller en investering på 157 miljoner kronor.

Återstår att investera cirka 400 000 kronor.

Alternativ 2 innehåller en investering på 166 miljoner kronor.

Återstår att investera ca 900 000 kronor.

Prioritering av investeringen är mycket angeläget då sju klasser idag inryms i paviljoner. I en av paviljongerna som har drabbats av mögelskador har bygglovet redan gått ut. I den andra går bygglovet ut 2017. Arbetsmiljökraven uppfylls inte i dagens lokaler och man har ett mycket stort eftersatt underhåll. Flera olika lokalfunktioner saknas idag.



Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringsmedel inte beviljas enligt förslag till beslut ska följande risker belysas i sammanhanget:

- Arbetsmiljökraven uppfylls inte i dagens lokaler eftersom antalet elever idag överstiger skolans kapacitet.
- Avsaknad av flera lokalfunktioner som grupperum, pedagogrum, matsal/samlingssal, klassrum för förskoleverksamhet, klassrum som ersätter paviljongerna, vilorum, specialsalar, bildrum och musikrum.
- En av paviljongerna (*Kometen*) är i mycket dåligt skick på grund av mögelskador. Sanering pågår. Eventuellt måste evakuering vidtas. Det tidsbegränsade bygglovet avseende *Kometen* har gått ut.
- Den andra paviljongen (*Planeten*) är byggd under 2012 och 2014 (plan 2). Det tidsbegränsade bygglov går ut 2017 och kommer inte att förlängas.
- För liten matsal i högstadiesbyggnaden, vilken delas med eleverna på Rödmyrlands skola.
- Minskat antal elever som kan tas emot.
- Ingen långsiktigt hållbar ekonomisk lösning, dyrt med paviljonger, högre driftkostnader i ombyggda lokaler.
- Trafiksituationen behöver struktureras. Fler hämtnings- och lämningsplatser samt parkeringsplatser behövs. Även cykelparkeringen behöver utökas med fler platser.
- Svårare att tillämpa dagens pedagogik i ombyggda gamla lokaler.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativ 1, se rubrik Lokalprogram med två alternativ, enligt ovan.

Bilagor

Kostnadsbedömning alt 1

Kostnadsbedömning alt 2

Huvudtidplan

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Byggenheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140027	Suzanne Lagerqvist	0	2014-09-25

Beskrivning av åtgärder:

Om- och tillbyggnad

Bedömd investeringskostnad 156 772 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

Driftkostnadsökning

Summa årskostnader4 9966 394 tkr/år111 tkr/år+ 11 501 tkr/år

Max hyra 2 100 kr/m² = 11 120 tkr/år OBS! hyreskontrakt basera

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

- 11 120 tkr/år 927

Återstår att finansiera = underskott

= 381 tkr/år

Hyresnivå före tillägg 4 996 tkr/år 0,853 tkr/m² 9
efter tillägg 11 120 tkr/år 1,899 tkr/m² 21

Anm.Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid år gäller under tiden 2013-XX-XX - 20XX-XX-XX

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyr. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2014-09-25

Suzanne Lagerqvist

Namn

Ansvarskod

Byggenheten

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd

is på LOA

tkr/mån

tkr/elev
tkr/elev

»

resvärden.
av t ex

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr:	Namn:	Adress:	Datum:
140027	Suzanne Lagerqvist	0	2014-09-25

Beskrivning av åtgärder:

Nybyggnad

Bedömd investeringskostnad 165 405 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra

4 996

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

6 746

tkr/år

Driftkostnadsökning

-525

tkr/år

Summa årskostnader11 217

tkr/år

Max hyra 2 100 kr/m² = 10 301 tkr/år OBS! hyreskontrakt basera

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

10 301

tkr/år

858

Äterstår att finansiera = underskott

917

tkr/år

Hyresnivå före tillägg 4 996 tkr/år 0,883 tkr/m² 9
 efter tillägg 10 301 tkr/år 1,820 tkr/m² 19

Anm.

Hyrestillägget är preliminärtSlutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid år gäller under tiden 2013-XX-XX - 20XX-XX-XX

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hy
 Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning
 drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2014-09-25

Suzanne Lagerqvist

Namn

Ansvarskod

Byggenheten

Namn

Ansvarskod

HyresgästHyresvärd

is på LOA

tkr/mån

tkr/elev
tkr/elev

»

resvärden.
av t ex

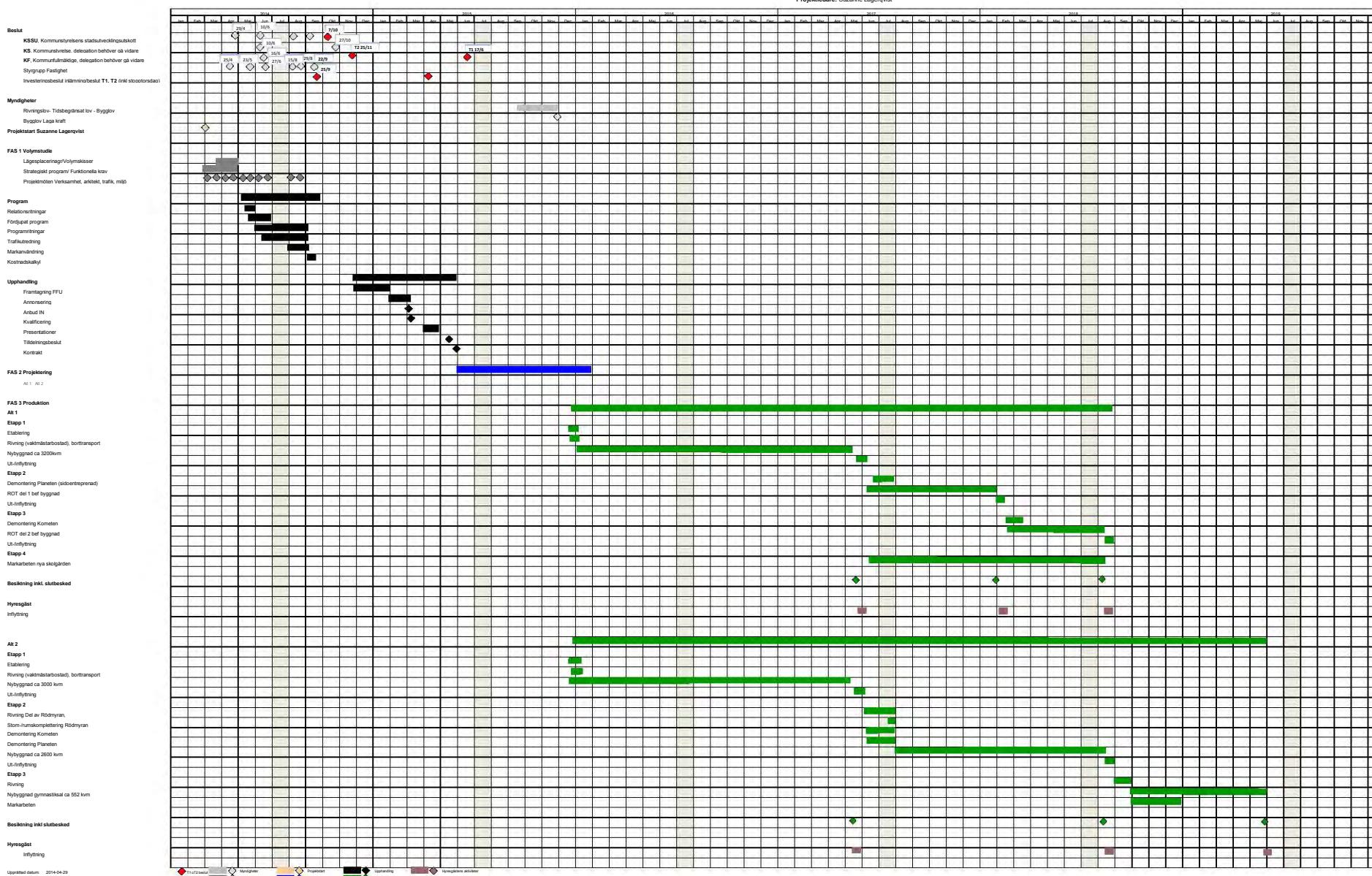
HUVUDTIDPLAN Förstudie/ Program Myrsjöskolan

Fastighet: Mensätra 2:3

KFKS 2014:180-291

Projektnamn: Rödmyran F-6 Myrsjöskolan

Projektdare: Suzanne Lagerqvist



Investeringsbeslut och startbesked förstudie Ältadalens förskola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att investeringsmedel om maximalt 500 000 kronor delprojekt nr **98100340** tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljad ram för förskolor (huvudprojektnummer 98000013), för att ta fram en förstudie för en förskola öster om Lovisedalsvägen.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

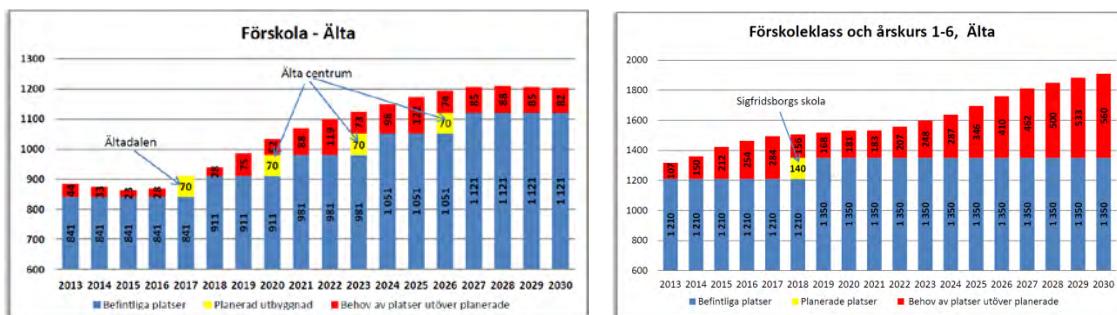
Sammanfattning

Förstudien ska utreda ett alternativ för en förskola i två plan om totalt åtta avdelningar. Detta i ett område där brist på förskoleplatser råder.

Byggnationen av förskola är även en förutsättning för att Sigfridsborgskolan ska kunna expandera och möta framtida behov vad gäller skolplatser.

Ärendet

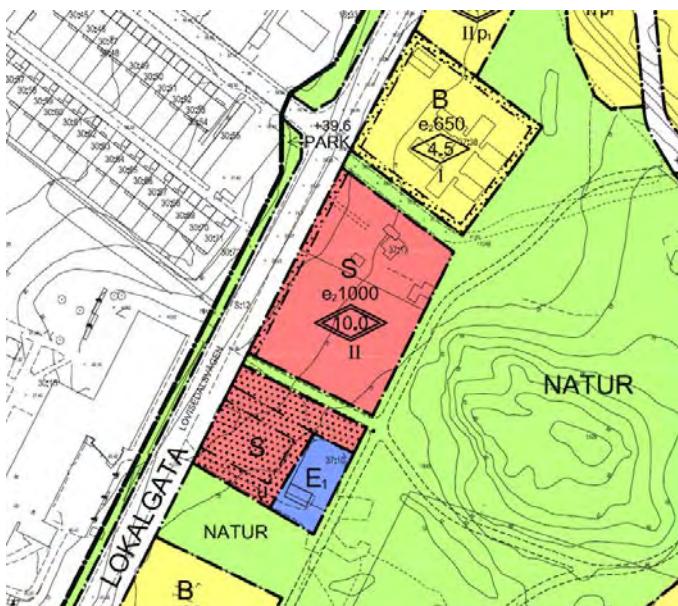
Utbildningsnämndens rapport ”Behovsprognos för förskole- och skolplatser 2014-2030” (UBN 2011/86-610) daterad 2014-04-23 visar att det i Älta är och kommer fortsatt vara brist på både förskole- och skolplatser (förskoleklass och årskurs 1-6). Se nedan.



Idag finns det fyra stycken förskoleavdelningar i Sigfridsborgsskolans lokaler. För att klara av detta tillsammans med bristen på skolplatser finns det idag tio stycken paviljonger uppställda vid skolan. Dessa är uppställda med tillfälligt bygglov som löper ut 2017-07-30.

För att kunna skapa fler skolplatser i Sigfridsborgsskolan samt möjliggöra skolans utbyggnad måste förskolan flyttas.

I den nya detaljplanen över Ältadalen betecknas fastigheten öster om Lovisedalsvägen S, enligt plankarta nedan. Den nya planen förväntas vinna laga kraft under andra halvan av 2015.



På denna fastighet är förslaget att en ny förskola om totalt åtta avdelningar i två plan uppförs. Denna rymmer dels de fyra befintliga avdelningarna som ligger i Sigfridsborgsskolan samt fyra stycken nya avdelningar. Detta ger ett tillskott på cirka 70 stycken nya förskoleplatser.

En volymskiss har tagits fram över Ältadalens förskola som behöver förankras med verksamhet, trafik, miljö för ett fördjupat lokalprogramarbete.

Konsekvenser för barn

En nybyggd förskola enligt ovan skulle ge fler förskoleplatser men även möjliggöra fler skolplatser i området på sikt. Detta torde vara mycket positivt för barnen i närområdet. Det genererar bättre ”vardagsplanering” för familjerna och frigör mer tid för föräldrarna att umgås med sina barn.



Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2011, § 188, en ospecifierad ram för investeringar i förskolor, huvudprojektnummer 98000013 (2012-2014). Investeringsmedel för dessa förskolor tas i anspråk ur denna ram, delprojekt nr. **98100340**. Återstår i dagsläget 221,8 mnkr.

Förstudien kommer bl.a. resultera i en kostnadsbedömning för att uppföra den nya förskolan.

Kostnaden för förstudien kommer att flyttas över till det kommande projektet, i det fall projektet inte blir av kommer kostnaderna belasta förvaltningens resultat.

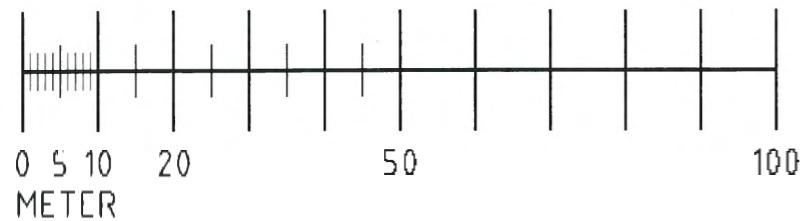
Bilagor

Volymskiss Ältadalens förskola.

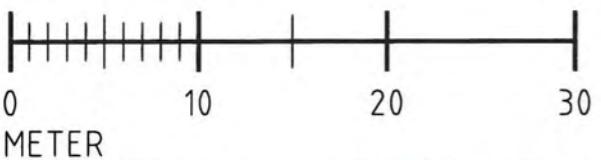
Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Mattias Johansson
Projektledare
Byggenheten

SKALA 1:1000



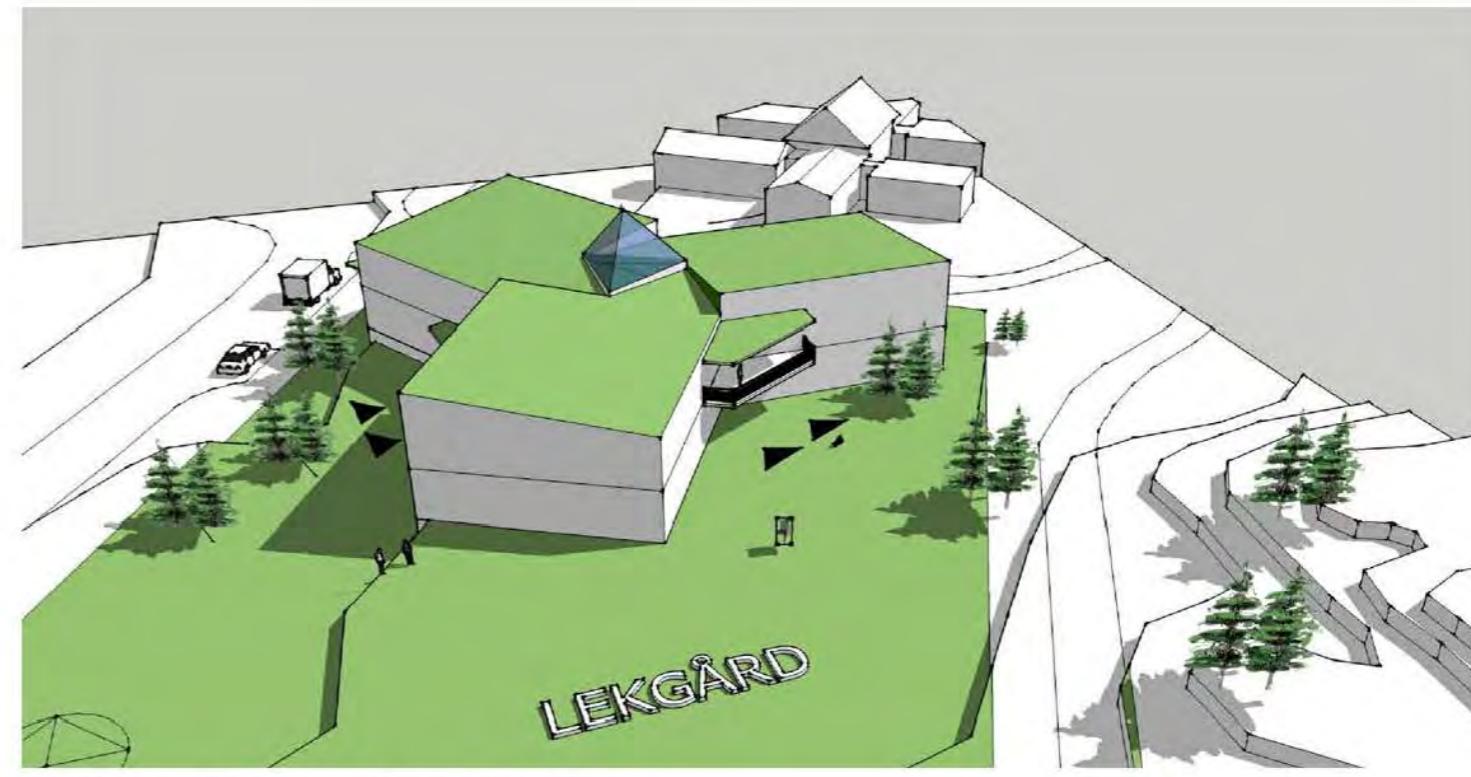
SKALA 1:400



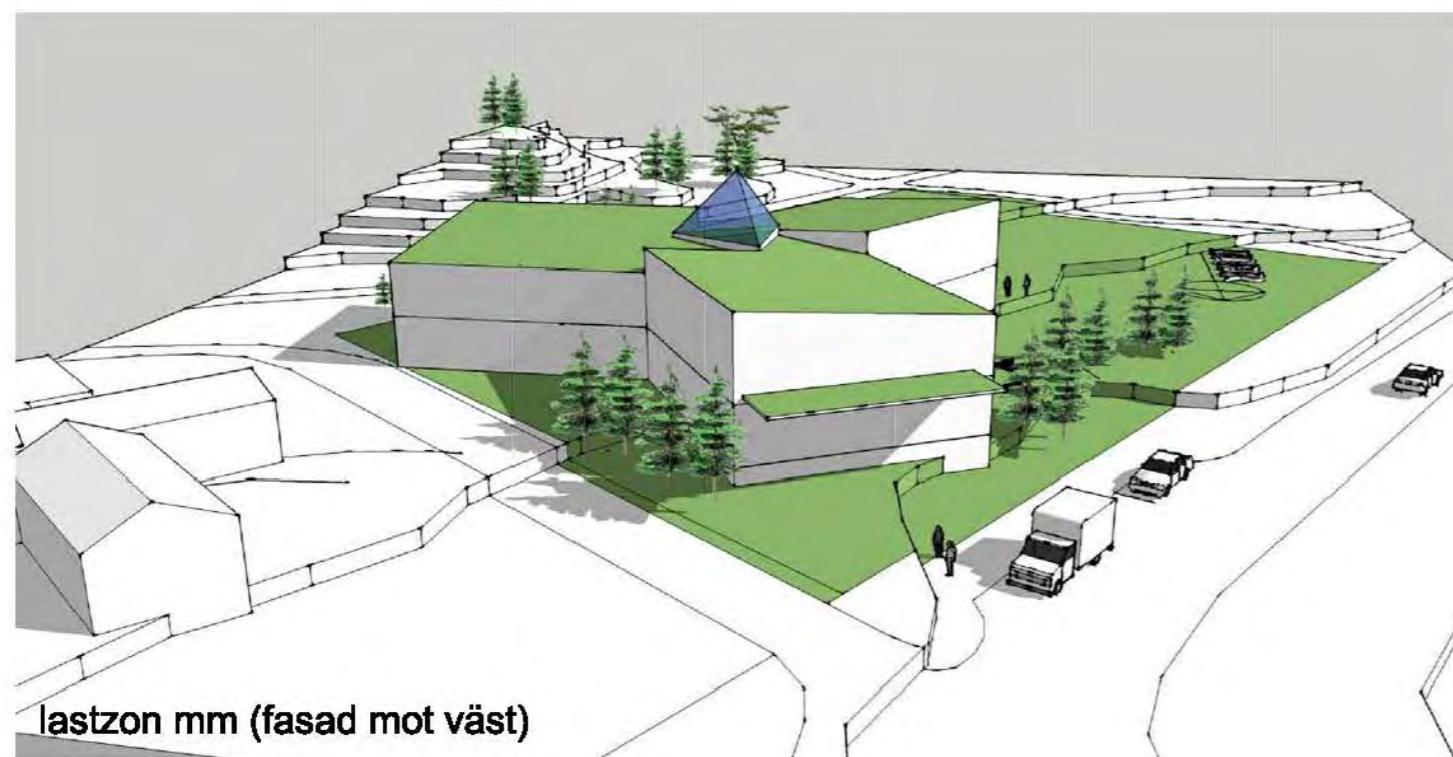
BTA~878m²
BRA~805m²/våning



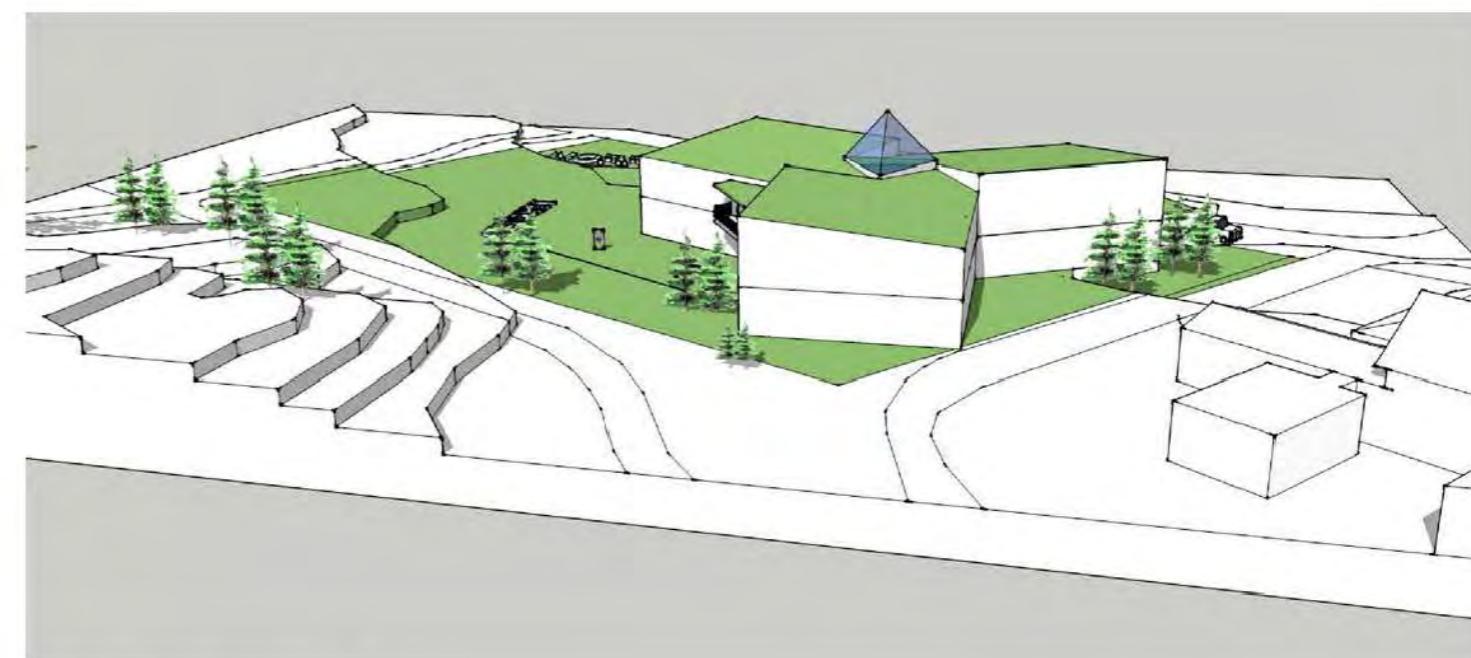
fågelperspektiv



entréer mot gården (fasad mot syd)



lastzon mm (fasad mot väst)



(fasad mot nord-ost)

2014-09-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/784-012

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startbesked för framtagande av förstudie tillbyggnad Boo Gårds skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 500 000 kronor för framtagande av ett delprojekt nr. **98100339** för en förstudie avseende tillbyggnad av Boo Gårds skola. Medlen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 16 juni 2014, § 124, beviljad ram för *kundvalsanpassningar för skolor* (huvudprojektnummer 98000088).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Behovet av ytterligare skolplatser är stort i Nackas olika kommundelar enligt utbildningsnämndens behovsprognos (UBN 2011/86-610). Det finns idag ett akut behov av ytterligare skolplatser på Boo Gårds skola. Byggenheten behöver därför undersöka vilka möjligheter det finns till att bygga ut befintlig skola för att kunna möta behovet. För detta ändamål avser byggenheten att ta fram en förstudie med fördjupat lokalprogramarbete för utbyggnad av skolan med cirka 350 elever, till en F-9 skola. Trafiksituationen är mycket besvärlig i området och trafikflödet behöver struktureras om parallellt med att förstudien tas fram. Ur barnens perspektiv skulle fler elevplatser kunna tillskapas samt att elever i årskurs F-9 kan ges möjlighet att söka till Boo Gårds skola.

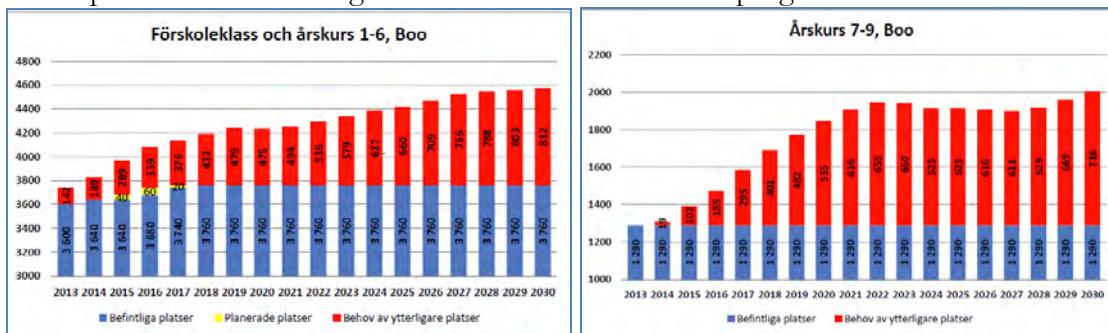
Ärendet

Bakgrund

Behovet av ytterligare skol- och förskoleplatser är stort i Nackas olika kommundelar enligt utbildningsnämndens behovsprognos, 5 maj 2014, UBN 2011/86-610, *se bilaga B*.

Behovet är mycket stort i Boo. Enligt *Välfärd skola* finns det ett akut behov av ytterligare skolplatser till hösten 2016, *se bilaga B*. För att möta detta behov har byggenheten i samråd med *Välfärd skola* och utbildningsenheten konstaterat att det finns behov av att ta fram en förstudie med fördjupat lokalprogramarbete för utbyggnad av Boo Gårds skola med cirka

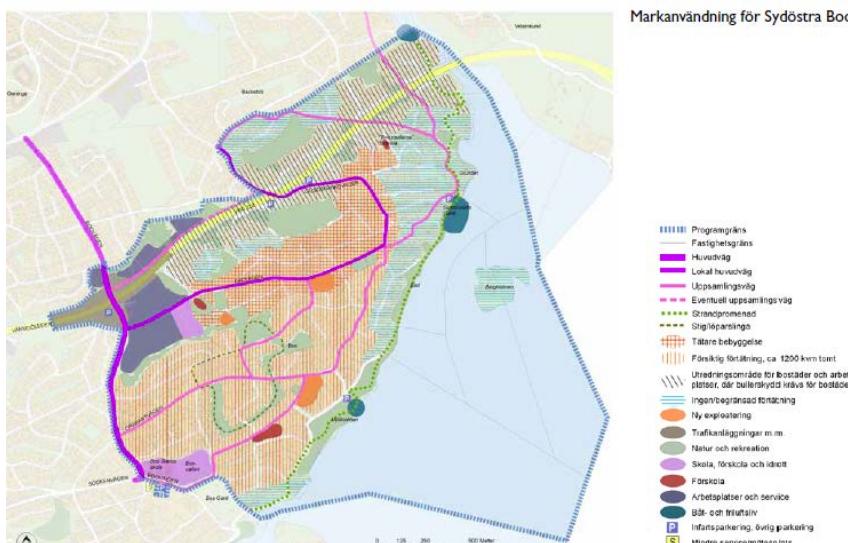
350 elever i årskurs F-9 skola. En första volymskiss över Boo Gårds skola har tagits fram av strategisk lokalförsörjning i samband med detaljplanearbetet. Denna behöver förankras och vidareutvecklas med skolverksamheten, trafikenheten och miljöenheten, *se bilaga C*. Nedan presenteras utbildningsnämndens tabeller som visar prognoserna för Boo.



I dagsläget går det totalt cirka 520 elever i årskurs F-6 på Boo Gårds skola. Det är mycket trångt för såväl elever som lärare. Skolverksamheten bedrivs i huvudbyggnaden samt i en paviljong i två plan. Den påbyggda paviljongen saknar bygglov då det saknas stöd i detaljplanen för byggnad i två plan. Utöver skolverksamhet bedrivs även förskoleverksamhet med fem avdelningar. En av avdelningar inryms i skolans lokaler. De fyra andra avdelningarna bedrivs i två paviljoner med tidsbegränsat lov. Den ena paviljongen har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut 2014-12-31 den andra paviljongen går ut 2017-02-20. Det finns idag ett akut behov av ytterligare skolplatser på Boo Gårds skola.

Trafiksituationen är mycket besvärlig i området och trafikflödet på Boo Gårds skola behöver struktureras om. Trafikflöden kommer med den nya förskolan vid Lotsen att spridas över området.

I planprogrammet för sydöstra Boo finns ytterligare en tomt för skola utmärkt (lila färg). Utbildningsnämnden har även identifierat att byggenheten behöver ta fram en förstudie om en nybyggd skola på den tomten. Detta sker i separat utredning i senare skede.





Angränsande projekt

Utöver förevarande förstudie är nedanstående skolprojekt i dagsläget aktuella.

- Förstudie utbyggnadskapacitet skolor (delprojekt 98100333 *kapacitetsutredning skolor*) beviljades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i beslut av den 16 september 2014, (§ 186 KFKS 2014/783-012).
- Investeringsbeslut nybyggnad Myrsjöskolan som tas upp i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 oktober 2014.

Konsekvenser för barn

En förstudie enligt förevarande förslag skulle innebära att fler elevplatser skulle kunna tillskapas samt att elever i årskurs 7-9 skulle ges möjlighet att söka till Boo Gårds skola. I dagsläget saknar Boo-området en sporthall, vilken skulle bidra till att göra elevernas skoldag och fritid mer aktiv och stimulerande.

Ekonomiska konsekvenser

Investering om maxmalt 500 000 kronor, delprojekt nr. **98100339** för *kundvalsanpassningar för skolor* (huvudprojektnummer 98000088) Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked cirka 44,6 miljoner kronor.

Utdröningskostnader som ej leder till genomförande belastar lokal enhetens och aktuell fastighets resultat.

Bilagor

Bilaga behovsprognos förskole skolplatser 2014-2030

Volymskiss Boo gårds skola

Lars Nylund
Tf enhetschef lokal enheten
Enhetschef byggenheten

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Byggenheten

Utbildningsnämnden

Behovsprognos för förskole- och skolplatser 2014-2030

Sammanfattning och slutsatser

Förskola

Behovet av förskoleplatser fortsätter att öka men varierar mellan kommundelarna. På Sicklaön och i Älta är behovet av utbyggnad som störst. Under den senare delen av perioden finns ett underskott av platser. Det underskottet är att hämföra till Fisksätra/Saltsjöbaden och Älta. Där bör ytterligare platser planeras. För närvarande är 75 barn placerade hos anordnare utanför Nacka. Under prognosperioden finns planering för c.a. 2 500 nya förskoleplatser. Utöver de planerade platserna behövs ytterligare c.a. 450, främst i Älta och i Fisksätra/Saltsjöbaden. Det betyder att antalet förskoleplatser behöver öka med c.a. 3 000 för att möta efterfrågan fram till 2030.

Grundskola

Efterfrågan på förskoleklass och årskurserna 1-6 är tillgodosedd det närmsta året för hela Nacka men stora variationer finns mellan kommundelarna. Behovet av ytterligare skolplatser för hela kommunen är totalt c.a. 2 900 platser fram till 2030. I Boo och Älta behövs en kapacitetsökning snarast. Prognosens visar att det i Boo behövs en ny skola med placering i den södra kommundelen. I Älta kommer den ökade efterfrågan att mötas av fler skolplatser i f.d. Strandparkskolan. På västra Sicklaön kommer behovet av skolplatser att öka med c.a. 2 000 platser. I prognosens finns 400 platser beräknade för skolan på Kvarnholmen. Det överskjutande behovet kommer att hanteras i planering för västra Sicklaön. Flera skolanordnare har visat intresse för att driva skola i området.

Efterfrågan på skolplatser i årskurserna 7-9 kommer att öka med c.a. 1 100 under perioden. Underskott beräknas uppstå 2017. Utbudet skiljer sig mellan de olika kommundelarna. Det är i Boo och Älta som nya platser kommer att behövas omgående. Eftersom det även i dessa områden saknas platser för förskoleklass och årskurserna 1-6, bör de nya skolorna kunna ta emot förskoleklass och årskurserna 1-9. Den marginal som idag finns på Sicklaön kommer att fyllas upp av elever från närområdet vilket kan komma att innebära att valfriheten för eleverna minskar totalt i kommunen. Det finns anordnare som visar intresse för att etablera skolverksamhet på västra Sicklaön och två anordnare har sökt tillstånd hos

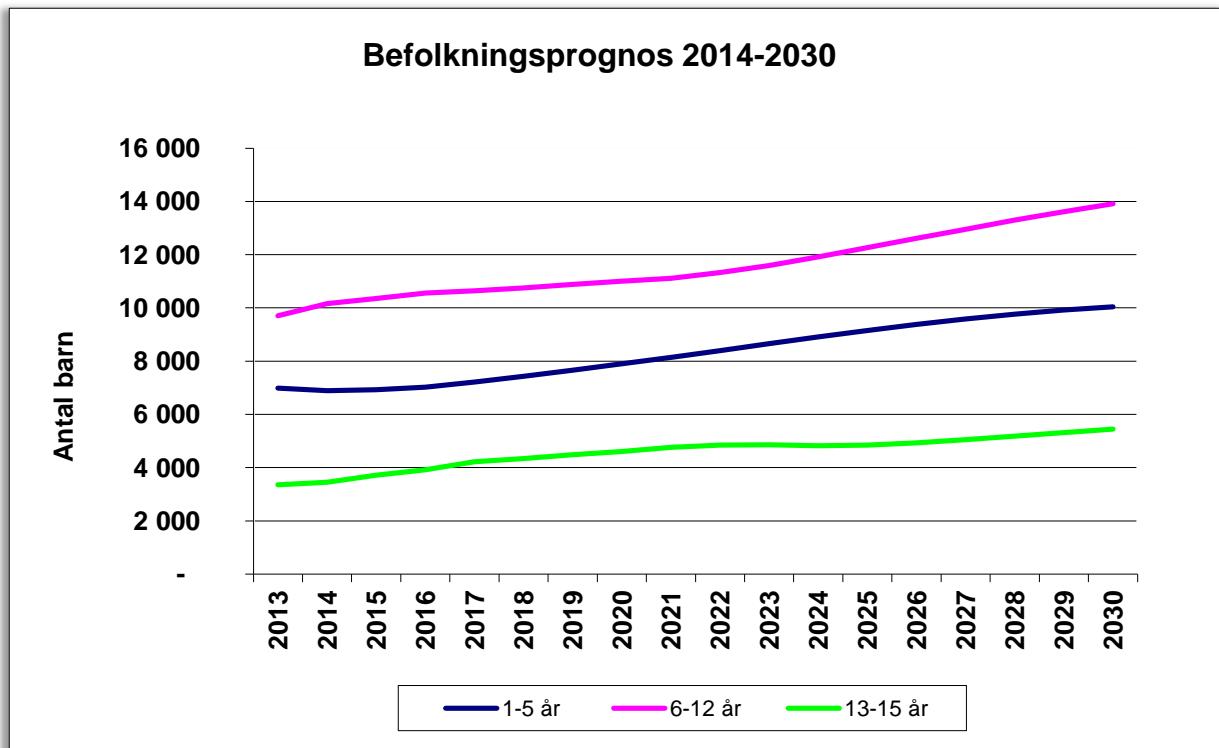
Skolinspektionen med start höstterminen 2015. Skolinspektionen har inte ännu lämnat besked om tillstånd men start sker kommer det att påverka utbudet i en positiv riktning.

Bakgrund

Efterfrågeprognoserna för förskole- och skolplatser är utbildningsnämndens planeringsinstrument gällande efterfrågan på förskole- och grundskoleplatser totalt i Nacka och i de olika kommundelarna. Prognoserna utgår från skollagens krav när det gäller närlägenhet till förskolor och skolor vilket innebär generellt att plats ska erbjudas i barnets/elevens närområde. Kravet på närlägenhet minskar allt eftersom barnet blir äldre.

Behovet av förskoleplatser och skolplatser har stadigt ökat under de senaste åren i Nacka. Anledningen är den befolkningsökning som har skett och fortsätter att ske i kommunen. Där är främst utbyggnaden på västra Sicklaön som påverkar det kommande behovet av förskole- och skolplatser men även utbyggnaden av Tollareområdet och Orminge centrum i Boo. I Älta centrum planeras en kraftig ökning av antalet bostäder.

Antalet förskolebarn 1-5 år beräknas att öka med 46 procent från 2014 fram till 2030 vilket innebär 3 160 barn i absoluta tal. Från år 2017 till 2028 beräknas antalet barn öka med 230 i genomsnitt per år. Åldersgruppen 6-12 år ökar med 37 procent vilket innebär i absoluta tal 3 760 barn. Det är från år 2022 och framåt som denna åldersgrupp ökar mest. Åldersgruppen 13-15 år beräknas öka med 58 procent vilket innebär en ökning i absoluta tal med 1 998 barn. Under perioden 2015-2022 kommer denna åldersgrupp att i genomsnitt öka med 187 stycken per år.





Metod

Prognosen grundas på följande förutsättningar:

- Befolkningsprognos för kommunens delområden.
- Uppdelning av kommunen i sju delområden.
- Efterfrågan på förskoleverksamhet 2014.
- Förskolornas och skolornas uppgifter om kapacitet för respektive år.
- Antalet platser i pedagogisk omsorg
- Utfall av skolval

Befolkningsprognos

Befolkningsprognosens omfattar åren 2014-2030 och utgår från kommunens befolkning 2013-12-31. Till prognosens läggs årlig in- och utflyttning i kommunen. Slutligen beräknas antalet födda och döda för respektive år. In- och utflyttningen och födelsetalen baseras på senast tillgängliga treårsperiods medelvärde för Nacka kommun. Prognosens tar hänsyn till det framtida bostadsbyggandet under prognosperioden. Det innebär att om det inträffar förskjutningar i tiden av färdigställda bostäder kommer detta givetvis att påverka befolkningsutvecklingen och därmed behovet av förskole- och skolplatser. Stora nybyggnadsområden i attraktiva lägen kan innebära en ökad omflyttning i kommunen. Detta kan medföra att åldersfördelningen på omflyttningen inom kommunen blir en annan än den som nybyggnadsområdena skulle få om personerna som flyttar kom från andra kommuner till området. Detta påverkar då också efterfrågan på förskole- och skolplatser för det aktuella området.

Uppdelning i sju delområden

Nacka kommun har delats i sju olika geografiska delområden: västra och östra Sicklaön, södra och norra Boo, Fisksätra, Saltsjöbaden samt Älta. Uppdelningen syftar till att klargöra skillnader i efterfrågan och platstillgång mellan olika delområden. Indelningen av de geografiska områdena bygger på nyckelkodsområden. Det finns rörelser mellan kommundelarna och dessa beskrivs i delområdesavsnitten. Det innebär att ett område kan visa underskott på platser men efterfrågan är tillgodosedd eftersom barnen/eleverna väljer skola i en annan kommundel. Denna rapport redovisar behoven av platser utifrån skollagens krav på närhet.



Efterfrågan och tillgång på platser

Efterfrågan på förskoleplatser mäts genom det antal barn som är placerade och de barn som står i kö och önskar plats omedelbart. Tillgången på förskoleplatser har fastställts utifrån de uppgifter som anordnarna har lämnat gällande maximal kapacitet. Kapaciteten varierar naturligtvis något beroende på de placerade barnens ålder och behov av särskilt stöd. I prognosens för tillgången på platser ingår planerad utbyggnad till följd av nya bostadsområden om inte annat anges. Enligt skollagen har föräldrar rätt att få förskoleplatser om de önskar enligt förskolegarantin, att hänvisas till pedagogisk omsorg är inte förenligt med lagstiftningen. Av den anledningen har antalet platser i pedagogisk omsorg halverats vid beräkningen av antalet befintliga platser.

Antalet skolplatser beräknas utifrån de uppgifter skolorna har lämnat om sin maximala kapacitet. Maximalt antal skolplatser är för vissa skolor inte detsamma som nuvarande antal elever. Exempelvis har några skolor lokalyta som möjliggör att de kan ta emot fler elever än vad som görs idag. Fristående skolor har inget krav att ta in Nackaelever utan tar emot elever utifrån sin kö i enlighet med deras tillstånd från skolinspektionen.

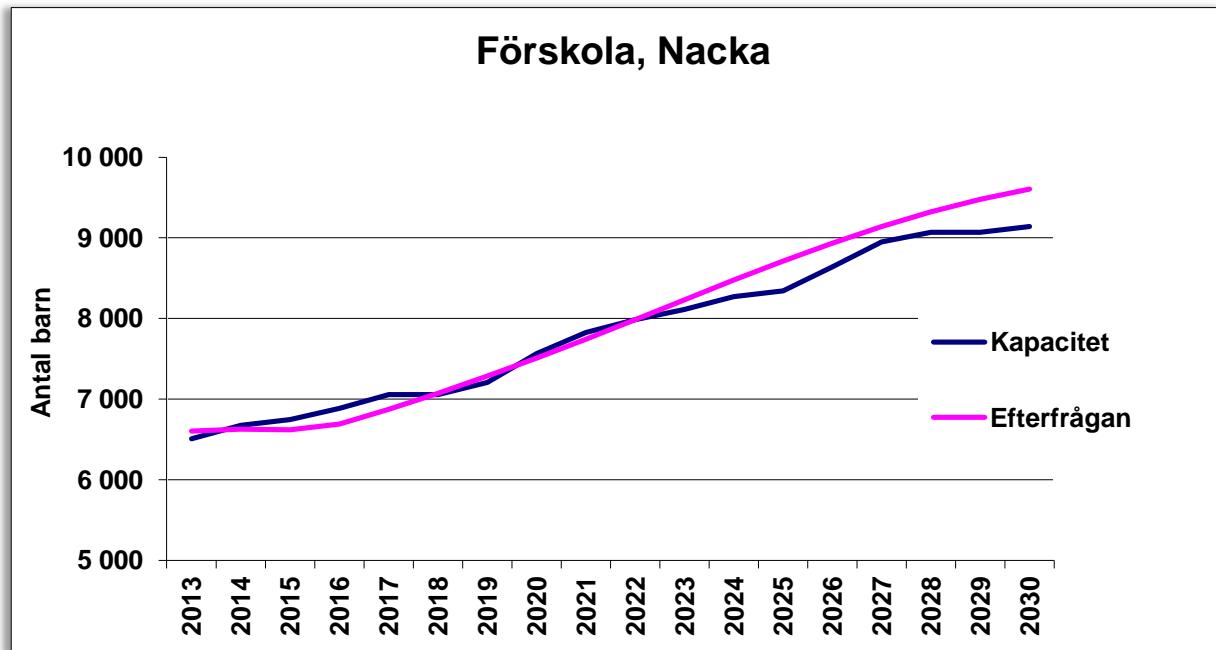
Observera att diagrammen som redovisas har olika skalar.

Totalt behov av förskole- och grundskoleplatser i Nacka

En förutsättning för föreliggande prognos är att den planering som finns för att möta kommande behov kommer till stånd. Det ställer krav på en väl fungerande process där alla delar måste fungera effektivt.

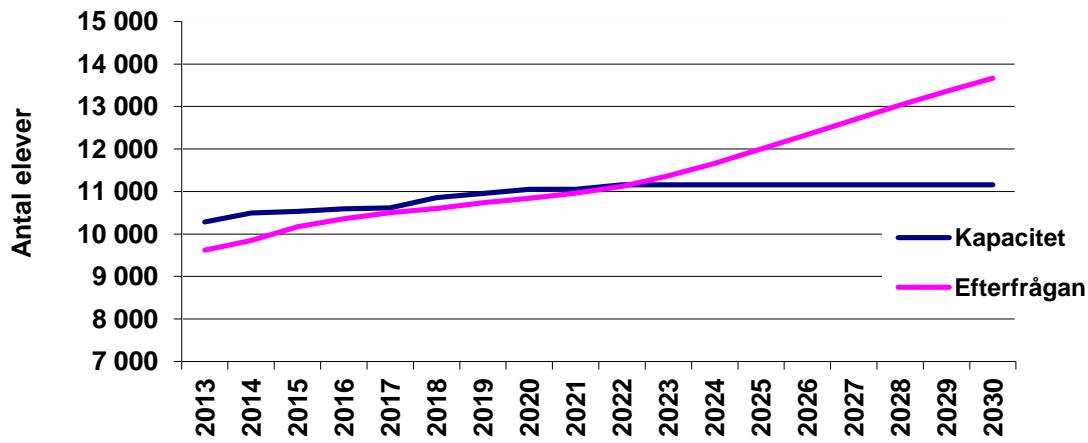
Behovet av förskoleplatser fortsätter att öka men varierar mellan kommundelarna. På Sicklaön och i Älta är behovet av utbyggnad som störst. Under den senare delen av perioden finns ett underskott av platser. Det underskottet är att hämföra till Fisksätra/Saltsjöbaden och Älta. Där bör ytterligare platser planeras. För närvarande är 75 barn placerade hos anordnare utanför Nacka. I många av dessa fall har förälder valt att stanna kvar på den förskola som barnet var på innan de flyttade till Nacka i avväntan på att få den förskola som helst önskas. Under prognosperioden finns planering för c.a. 2 500 nya förskoleplatser. Utöver de planerade platserna behövs ytterligare c.a. 450, främst i Älta och i Fisksätra/Saltsjöbaden.

Det är oerhört viktigt att utbyggnadstakten hålls som planerat och att det kommer till stånd en konkret planering för det behov av platser som finns utöver de planerade. Om så inte sker kommer inte förskolegarantin att kunna hållas.



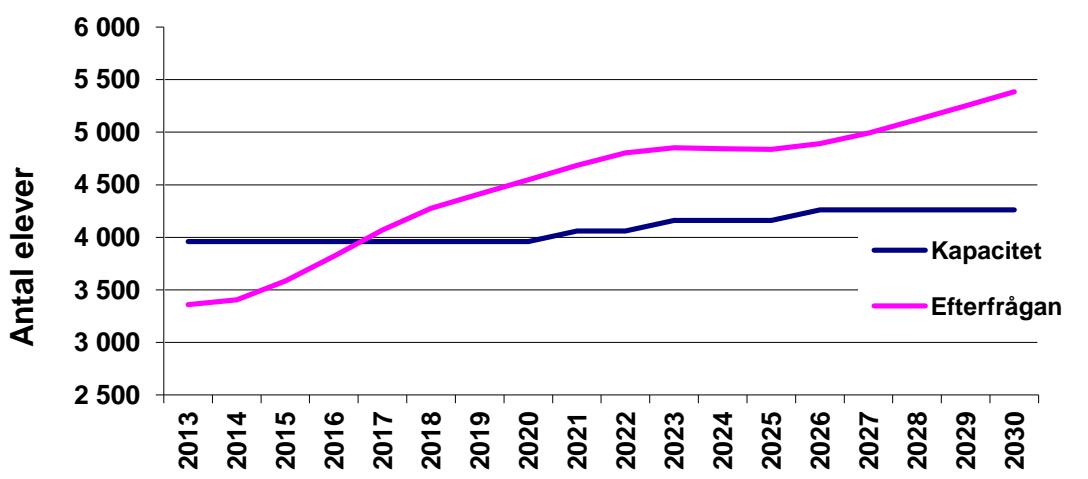
Efterfrågan på förskoleklass och årskurserna 1-6 är tillgodosedd det närmsta året för hela Nacka men stora variationer finns mellan kommundelarna. Behovet av ytterligare skolplatser för hela kommunen är totalt c.a. 2 900 platser fram till 2030. I Boo och Älta behövs en kapacitetsökning snarast. Prognosens visar att det i Boo behövs en ny skola med placering i den södra kommundelen. I Älta kommer den ökade efterfrågan att mötas av fler skolplatser i f.d. Strandparkskolan. På västra Sicklaön kommer behovet av skolplatser att öka med c.a. 2 000 platser. I prognosens finns 400 platser beräknade för skolan på Kvarnholmen. Det överskjutande behovet kommer att hanteras i planering för västra Sicklaön. Flera skolanordnare har visat intresse för att driva skola i området. För närvärande har Thorenggruppen ansökt om tillstånd hos skolinspektionen för att driva en F-9 skola i Nacka strand. Hur det påverkar utbudet kommer att kunna ses vid nästkommande prognos.

Förskoleklass och årskurs 1-6, Nacka



Efterfrågan på skolplatser i årskurserna 7-9 kommer att öka med c.a. 1 100 under perioden. Underskott beräknas uppstå 2017. Utbudet skiljer sig mellan de olika kommundelarna. Det är i Boo och Älta som nya platser kommer att behövas omgående. Eftersom det även i dessa områden saknas platser för förskoleklass och årskurserna 1-6, bör de nya skolorna kunna ta emot förskoleklass och årskurserna 1-9. Den marginal som idag finns på Sicklaön kommer att fyllas upp av elever från närområdet vilket kan komma att innebära att valfriheten för eleverna minskar totalt i kommunen. Det finns anordnare som visar intresse för att etablera skolverksamhet på västra Sicklaön och två anordnare har sökt tillstånd hos Skolinspektionen med start höstterminen 2015. Skolinspektionen har inte ännu lämnat besked om tillstånd men start sker kommer det att påverka utbudet i en positiv riktning.

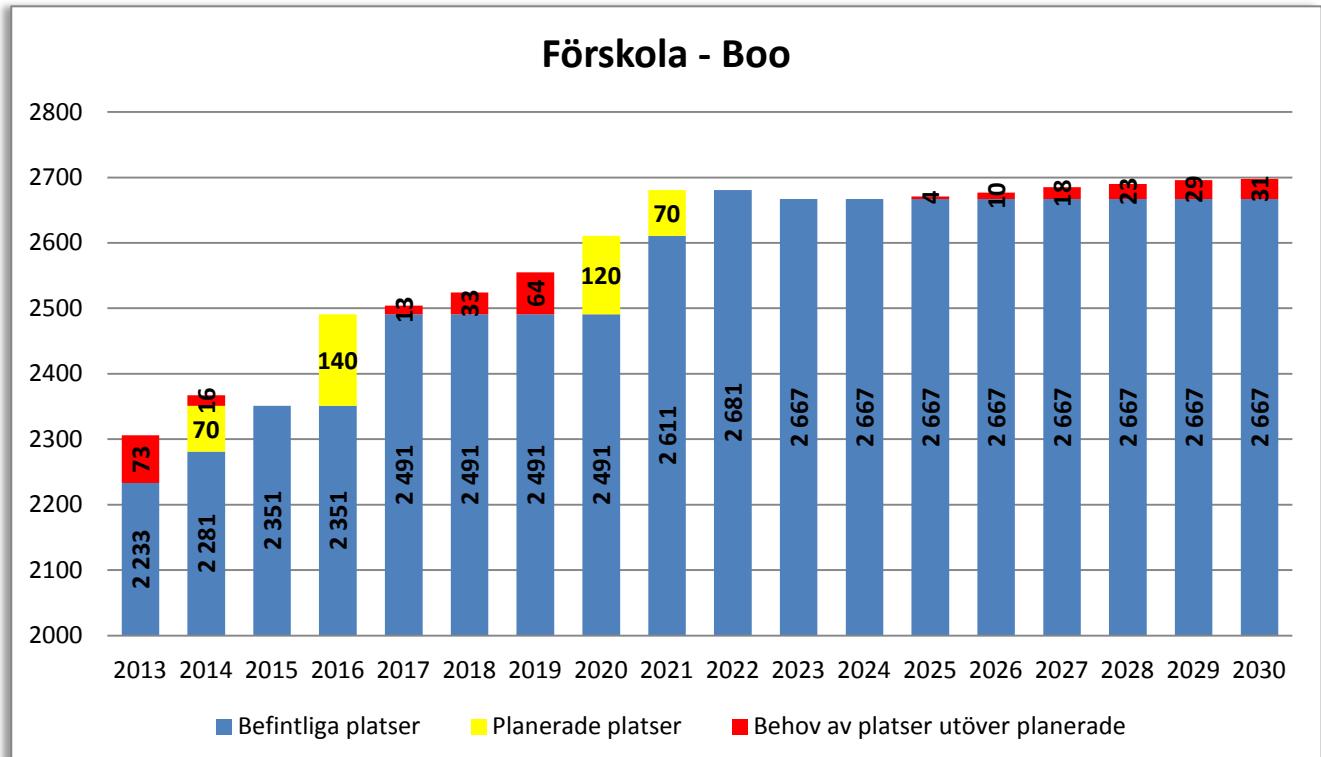
Årskurs 7-9, Nacka



Förskola per delområde

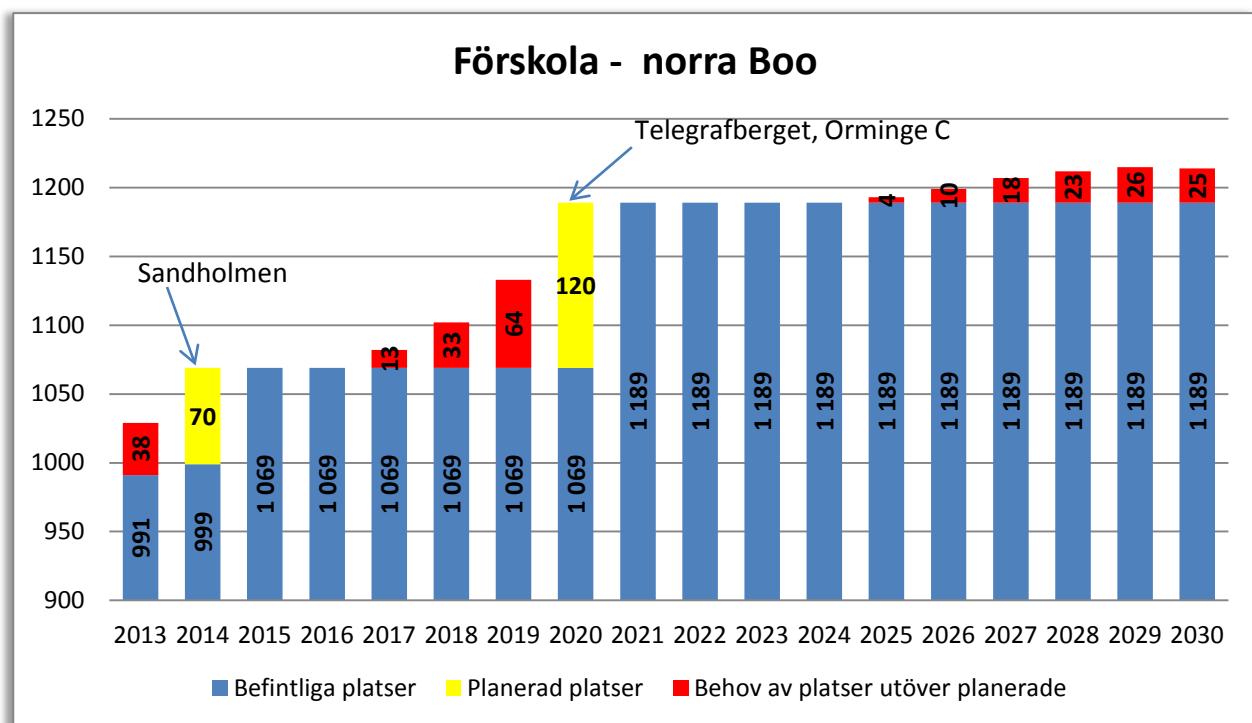
Boo

I Boo är utbudet av platser tillräckligt då det underskott som finns fångas upp av pedagogisk omsorg (f.d. familjedaghem). I prognosens ingår utbyggnaden av förskoleplatser i Tollareområdet och Orminge centrum.



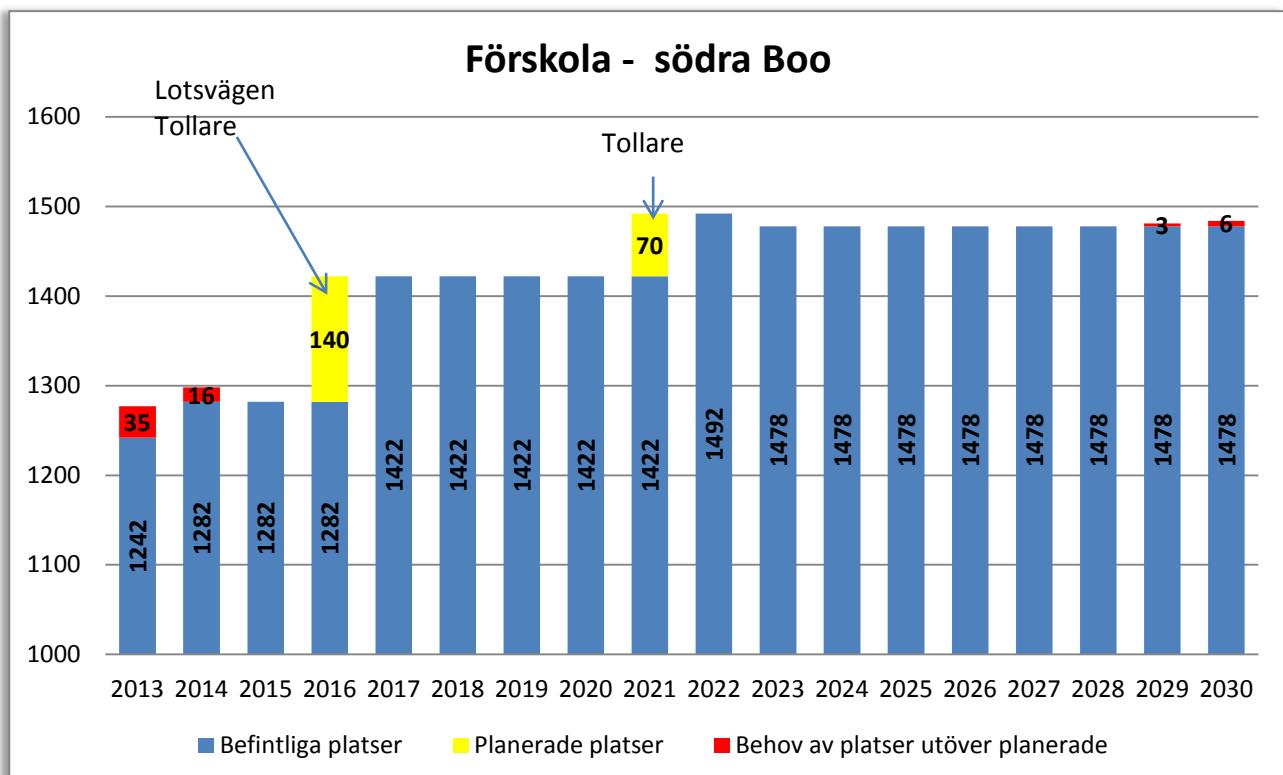
Norra Boo

I norra Boo finns det till hösten 999 förskoleplatser fördelade på 16 anordnare. I pedagogisk omsorg har 84 barn plats. För norra Boo är marginalerna mycket små vilket innebär att planering för ytterligare platser bör finnas. Prognosens omfattar 190 nya platser. Den förskoleutbyggnad som ingår i prognosens är på Telegrafberget och i Orminge centrum i samband med att dessa områden bebyggs ytterligare. I östra Orminge öppnar en ny förskola till hösten 2014. Det är f.d. Sandholmens förskola som kommer att ha ca 70 platser.



Södra Boo

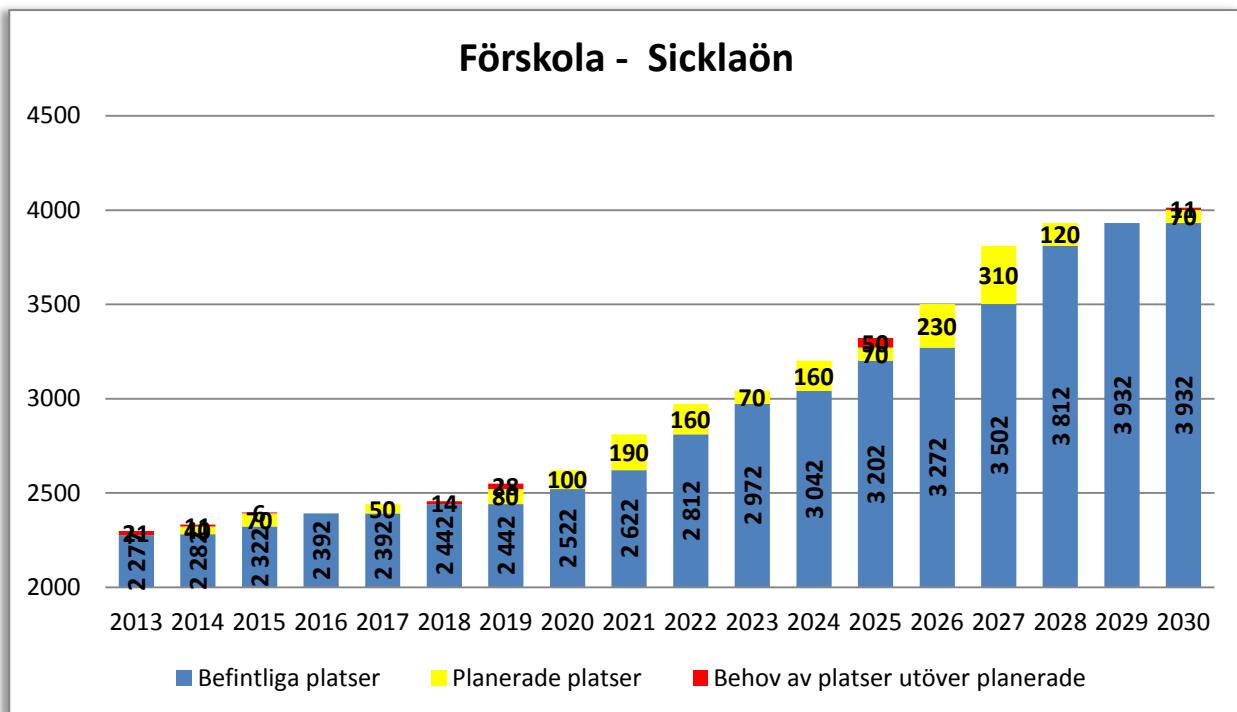
I södra Boo finns det idag 1 282 förskoleplatser fördelade på 19 enheter och 92 barn är placerade i pedagogisk omsorg. En ny förskola planeras vid Lotsvägen/Galärvägen (nära Boo gårds skola) bygglov är ännu inte beviljat vilket innebär att det finns en risk när det gäller start av förskolan. Denna förskola ska till en del ersätta nuvarande förskolelokaler tillhörande Boo gårds förskola eftersom tillfälligt bygglov finns där och de lokalerna kommer att behövas för att tillgodose behovet av skolplatser i området. Södra Boo är svårprognostiserat och antalet barn i befolkningsprognos har varierat under åren. Mot den bakgrunden är det nödvändigt att det finns en beredskap för att snabbt kunna utöka antalet platser i området. De planerade platser som ingår i prognoserna planeras i Tollareområdet och Boo gårdsområdet.





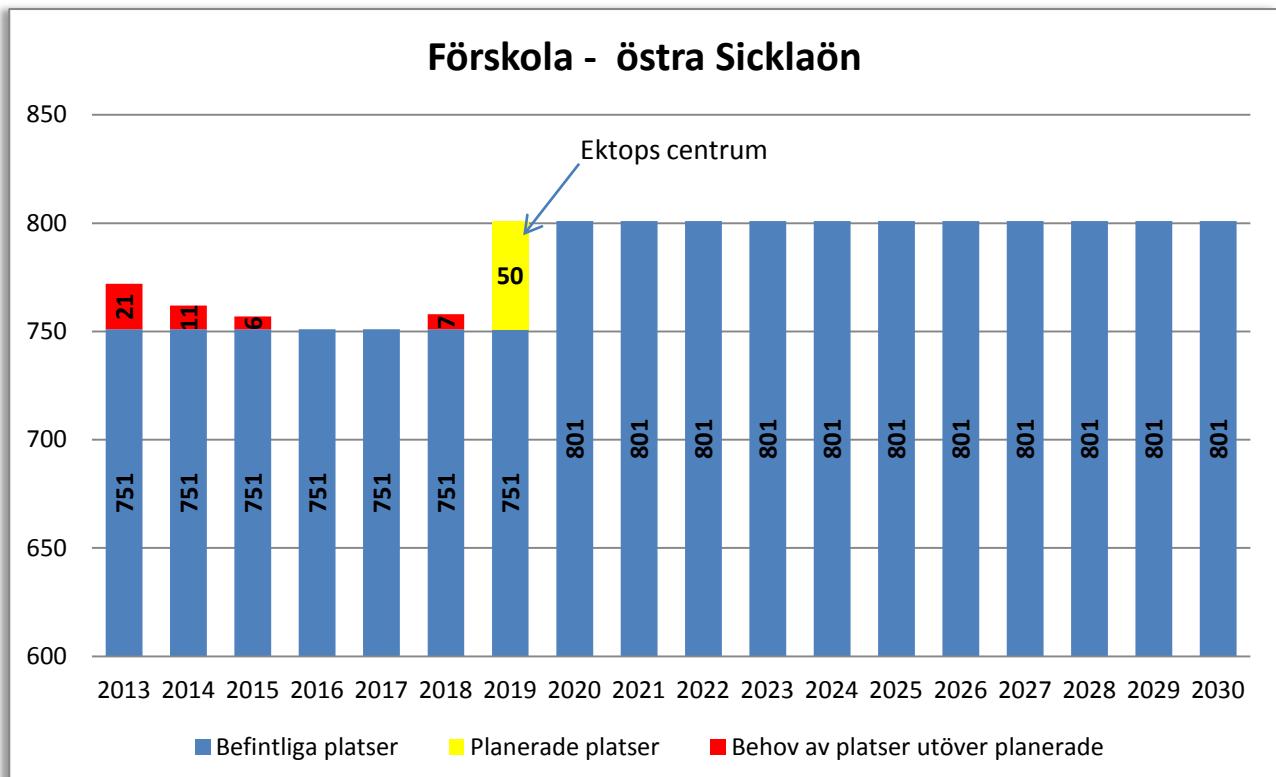
Sicklaön

Under kommande prognosperiod kommer det att behövas c.a. 1 600 nya förskoleplatser i området. Det är framför allt under periodens senare del som behovet ökar mest. Det är naturligtvis en följd av Nacka stads framväxt. Behovet är schablonberäknat då det idag inte är känt vilken blandning av bostäder som det kommer att bli. Denna kraftiga ökning av förskoleplatser ställer stora krav på planering och genomförande men är fullt möjlig då det handlar om nybyggnation där förskolebehovet kan planeras in från början.



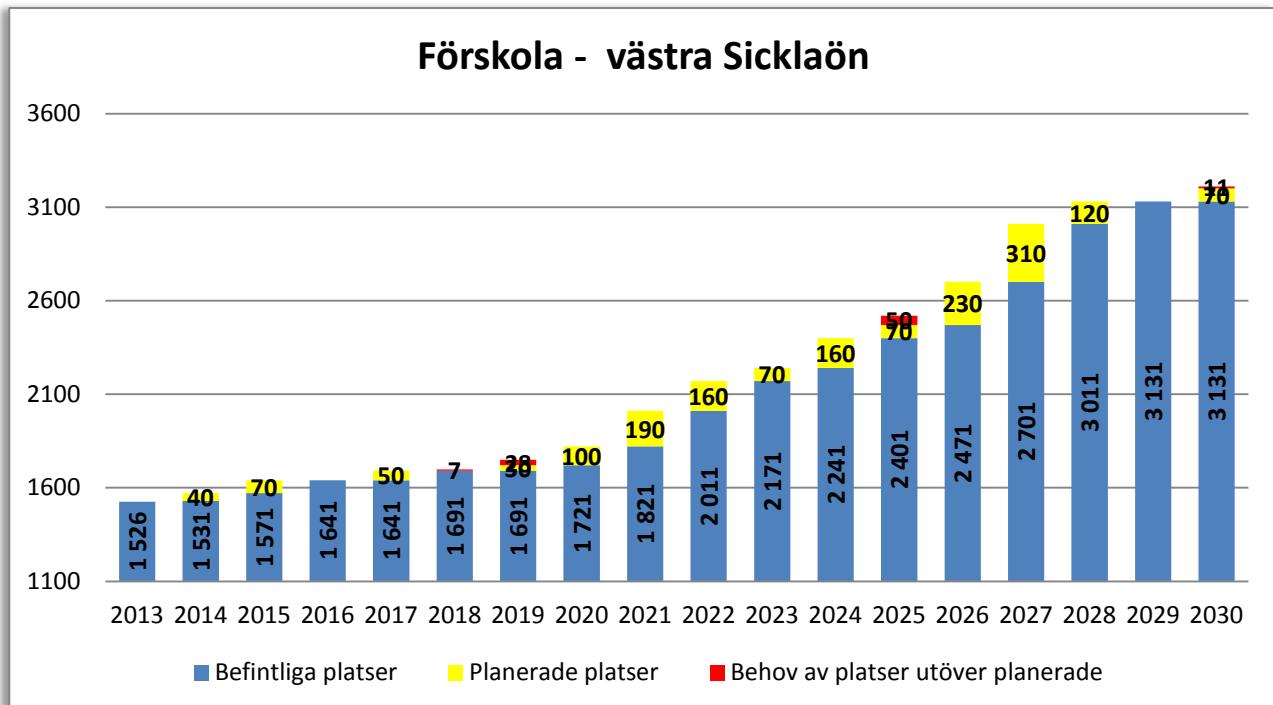
Östra Sicklaön

På östra Sicklaön finns det för närvarande 11 enheter med 751 platser och i pedagogisk omsorg är 42 barn placerade. Behovet av förskoleplatser är täckt på östra Sicklaön. I den nya bostadsbebyggelse som planeras i Ektorp centrum ingår en förskola om 50 platser.



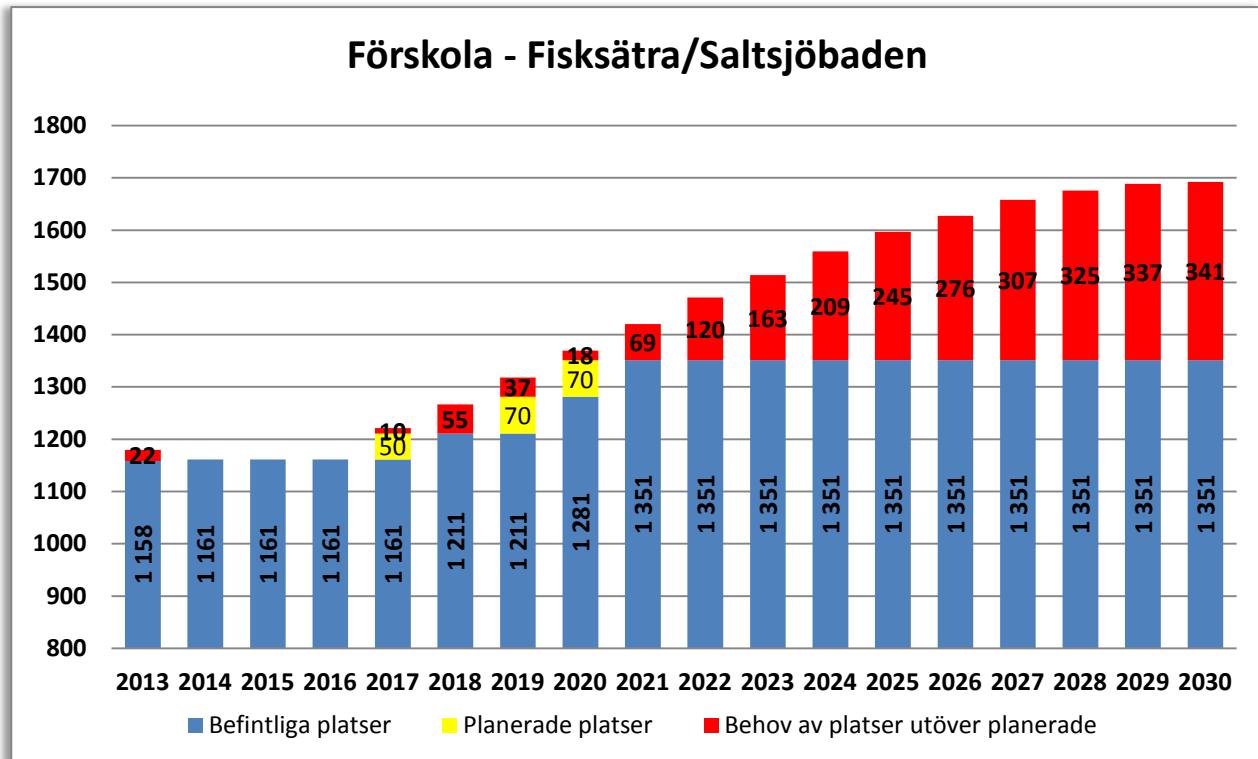
Västra Sicklaön

På västra Sicklön finns idag 28 förskoleenheter med 1 531 platser och 8 barn är placerade i pedagogisk omsorg. Västra Sicklaön är fortfarande det område i Nacka där barnantalet har och kommer att öka kraftigast. Under perioden beräknas behovet av antalet förskoleplatser öka med c.a. 1 600. I den pågående planering för Nacka stad är det denna volym som det ska beredas plats för.



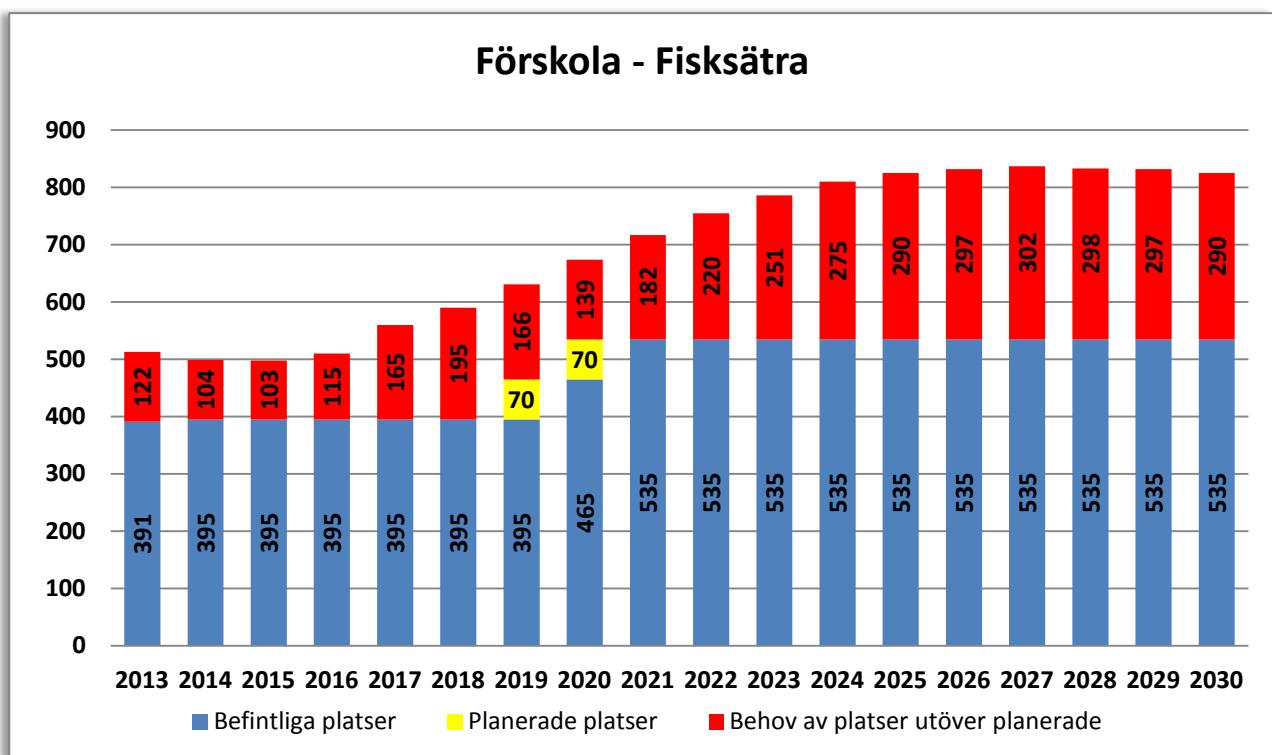
Fisksätra och Saltsjöbaden

Barnantalet ökar i både i Saltsjöbaden och i Fisksätra. Eftersom c.a. 100 barn från Fisksätra idag är placerade i Saltsjöbaden visas en gemensam prognos för de båda områdena. Den brist på platser som antas från prognosperiodens mitt beror framför allt på att antalet barn ökar i Fisksätra men även i Saltsjöbaden uppstår ett underskott av platser vid prognosperiodens slut. Förslag på åtgärder för att bristsituationen inte ska uppstå beskrivs under respektive område.



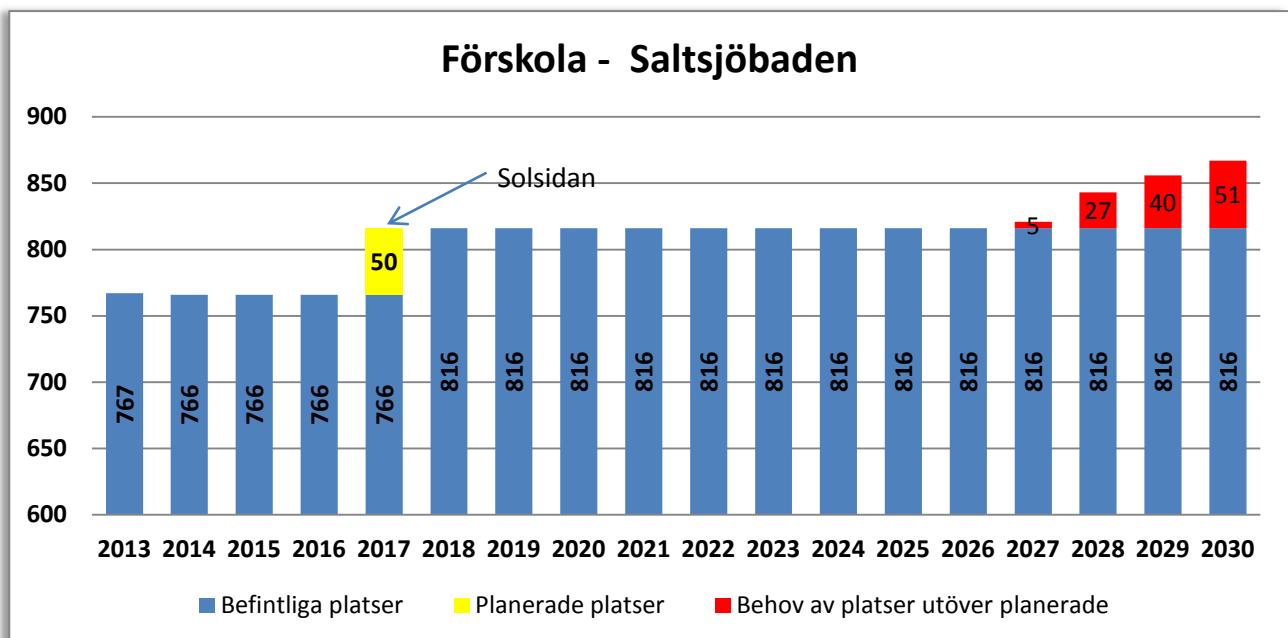
Fisksätra

I Fisksätra finns 395 förskoleplatser fördelade på sex enheter och 18 barn är placerade i pedagogisk omsorg. Antalet barn och därmed efterfrågan är ungefär på samma nivå som vid föregående prognos. Underskottet på platser är marginellt då en del föräldrar väljer förskolor i Saltsjöbaden. För närvarande är c.a.100 barn från Fisksätra placerade i Saltsjöbaden. Den förskoleutbyggnad som är planerad med anledning av nybyggnationen i Fisksätra kommer inte att räcka vilket innebär att det måste planeras för ytterligare utbyggnad av förskoleplatser. Det finns idag en överkapacitet i vissa skol- och förskolelokaler som kan täcka delar av det ökade behovet. Sedan får resterade behov täckas av den nybyggnation som sker.



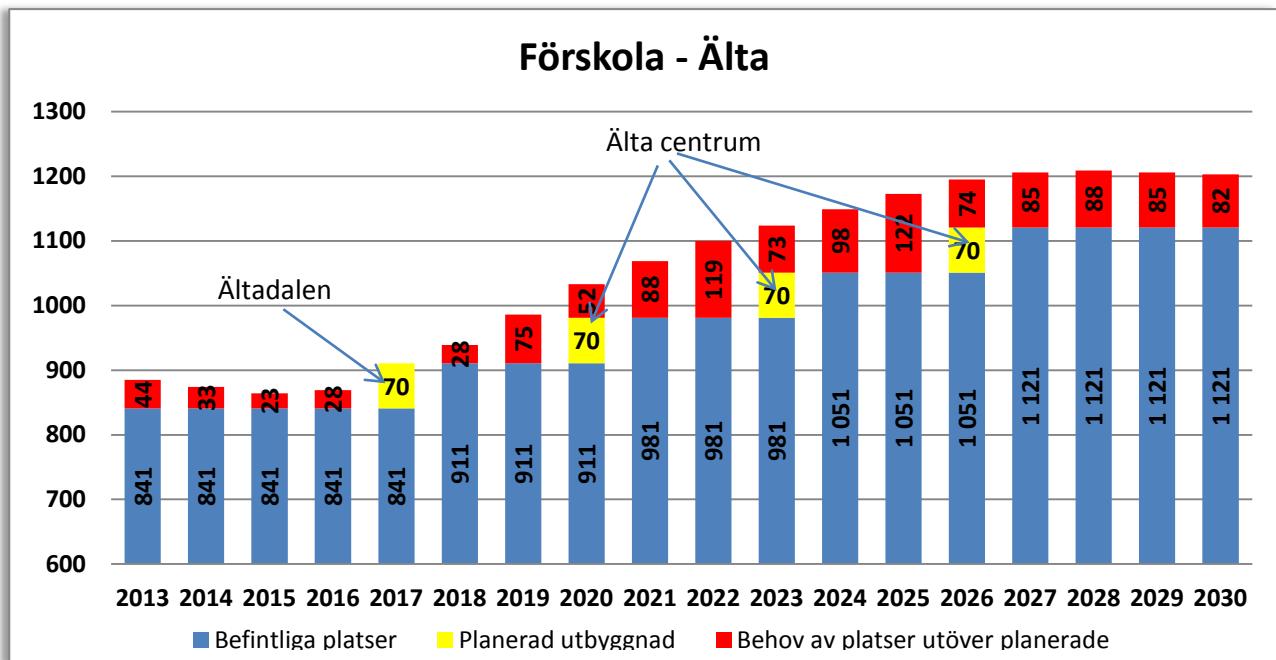
Saltsjöbaden

I Saltsjöbaden finns idag 13 anordnare som har 776 platser. I pedagogisk omsorg är 23 barn placerade. Efterfrågan på förskolplatser sjunker något i Saltsjöbaden under de kommande åren för att sedan öka mot slutet av perioden. För att möta den ökade efterfrågan på förskoleplatser och även skolplatser för barn i de yngre åldrarna föreslås att en enhet byggs där Solsidans skola var belägen. Den enheten bör vara organiserad så att förskolebarn och skolbarn till årskurs tre kan tas emot. Detta skapar en bra flexibilitet vilket innebär att förändringar över tid i efterfrågan kan mötas.



Älta

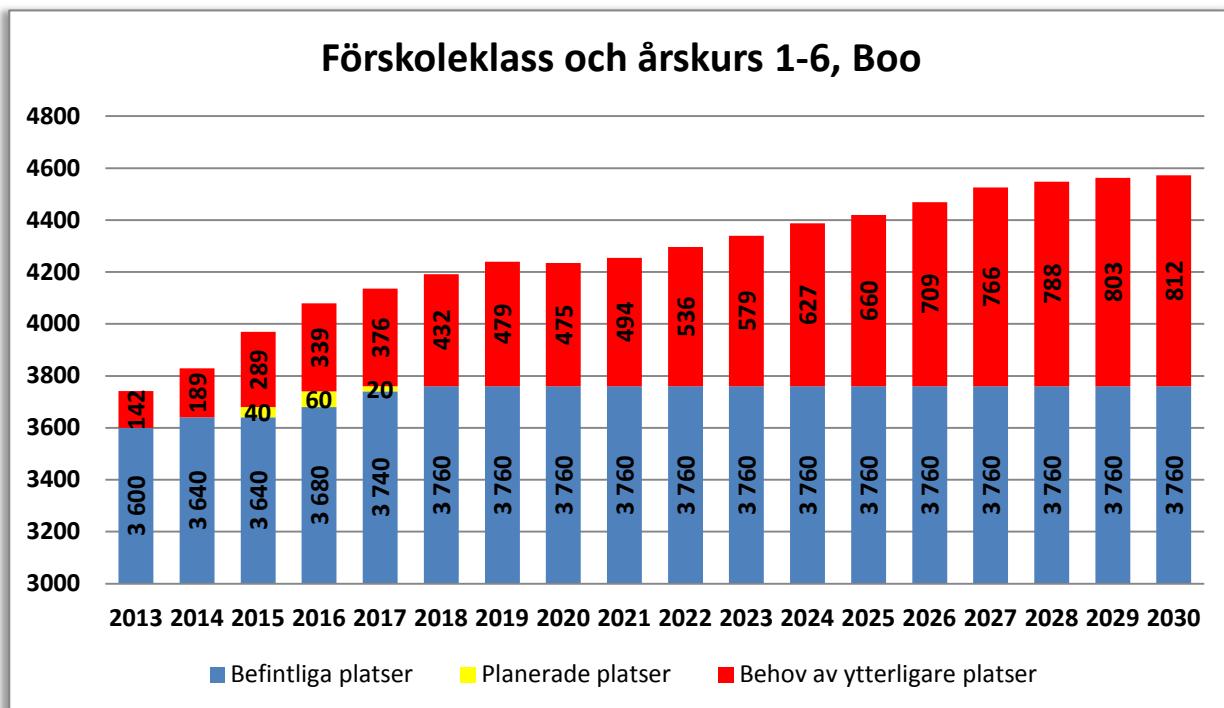
I Älta finns 14 förskoleenheter med 841 platser och 110 barn är placerade i pedagogisk omsorg. Antalet förskolebarn har ökat i området och kommer även göra så under hela perioden. Nya förskolor finns planerade för Älta centrum och Ältadalen. Behovet av platser i Älta centrum är naturligtvis beroende av den kommande dimensioneringen av bostäder i området vilken idag är osäker vilket medför osäkerhet i prognoserna. Allt eftersom planeringen blir mer konkret kommer behovet av förskoleplatser att kunna säkerställas bättre. Så det underskott som prognoserna visar kommer att kunna åtgärdas.



Förskoleklass och årskurs 1-6 och förskoleklass

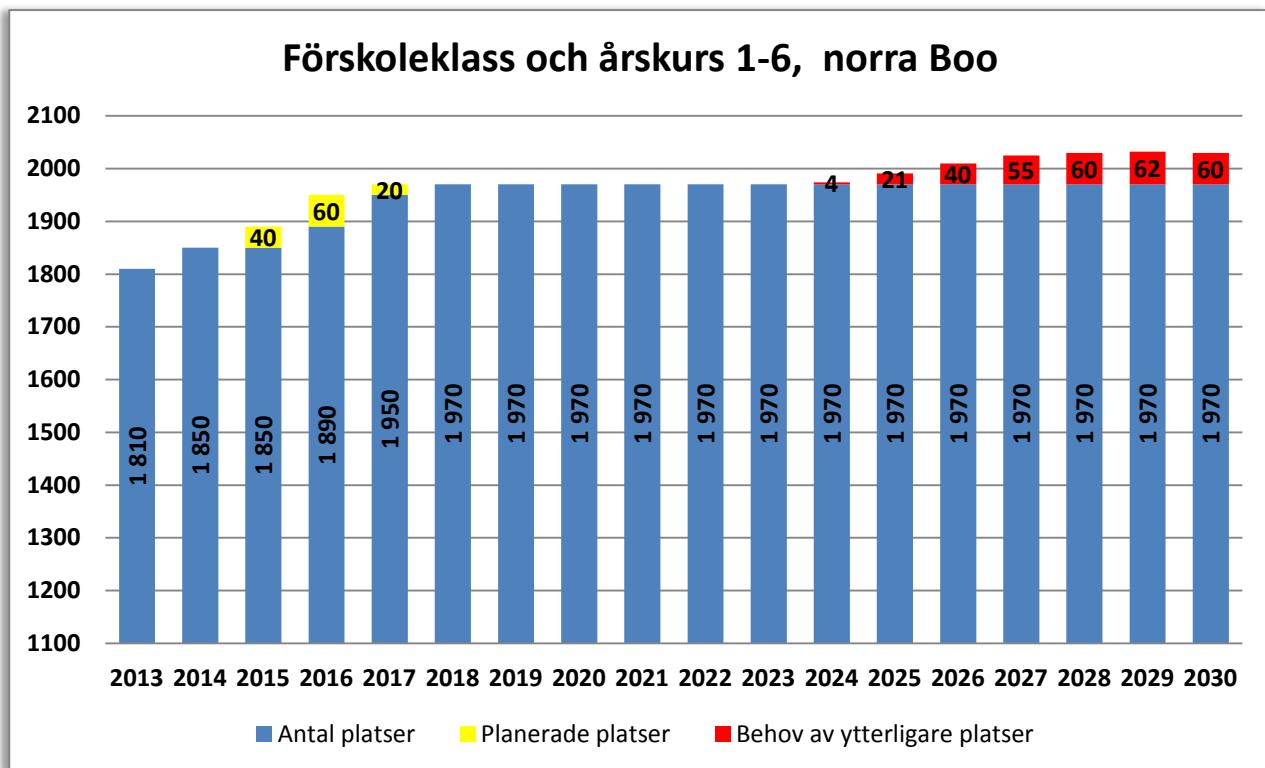
Boo

Det råder brist på skolplatser i Boo och utbildningsnämnden har sedan ett antal år konstaterat att så är fallet. Situationen har löst genom utbyggnad av Myrsjöskolan och Sågtorpsskolan. Underskottet av platser kommer att öka de närmsta åren. Det innebär att det finns ett behov av en ny skola i Boo **omgående**. I planprogrammet för sydöstra Boo finns en skoltomt planerad. Det är dock inte möjligt att avvänta den planprocessen eftersom behovet av ytterligare skolplatser finns de närmsta åren. I förslag till planprogram för Orminge centrum föreslås en utbyggnad av Orminge. Det alternativet bör snarast utredas så utbyggnad av skolan kan göras så snart som möjligt. **Byggenheten bör på kort sikt se vilka skolor som kan öka sin kapacitet och dessutom starta planering för en ny skola.**



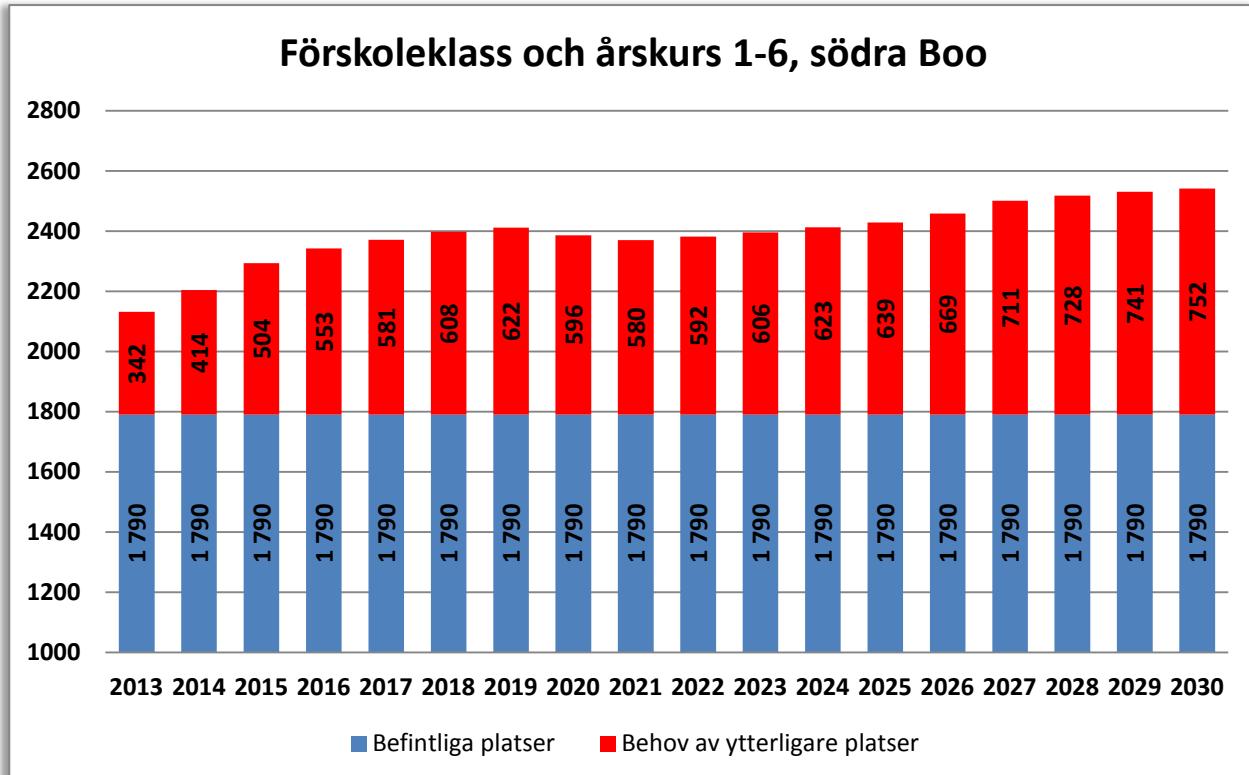
Norra Boo

I norra Boo fanns det ett överskott av skolplatser vid föregående prognos och det kvarstår fortfarande men vid periodens slut kommer ett underskott att finnas. Överskottet av platser fylls av elever från södra Boo som väljer skola i den norra kommundelen. Myrsjöskolan och Sågtorpsskolan har ökat antalet skolplatser för att möta efterfrågan. I nordöstra Boo ökar antalet skolbarn under hela perioden.



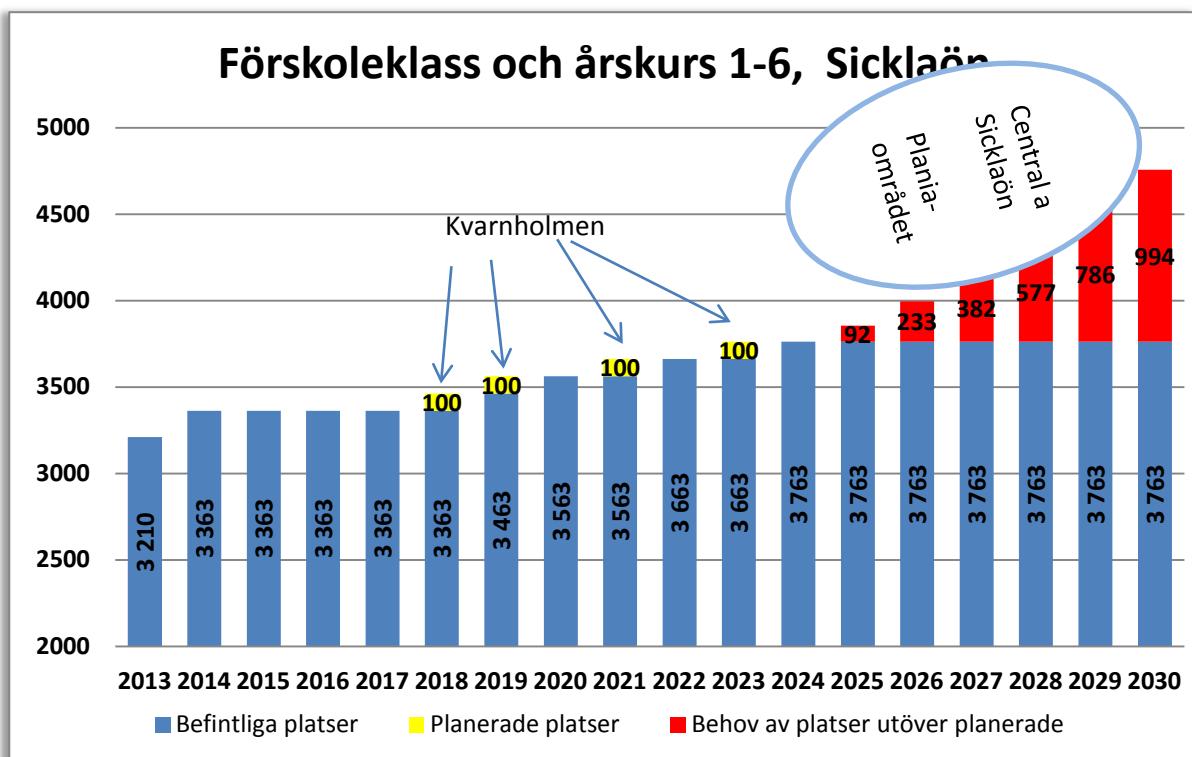
Södra Boo

Precis som vid föregående prognos för södra Boo finns det ett underskott av skolplatser som balanseras av att ett antal barn väljer skola i norra Boo. Dock ökar underskottet på platser markant de kommande åren och efterfrågan på skolplatser i södra Boo kommer att öka. Det innebär att en översyn bör göras för att bygga ut befintliga skolor och att även som tidigare konstaterats måste planering för byggande av en ny skola startas omgående. När nya förskolan på Lotsvägen vid Boo gård är färdig kommer det att frigöras lokaler på Boo gårds förskola som kan konverteras till skollokaler.



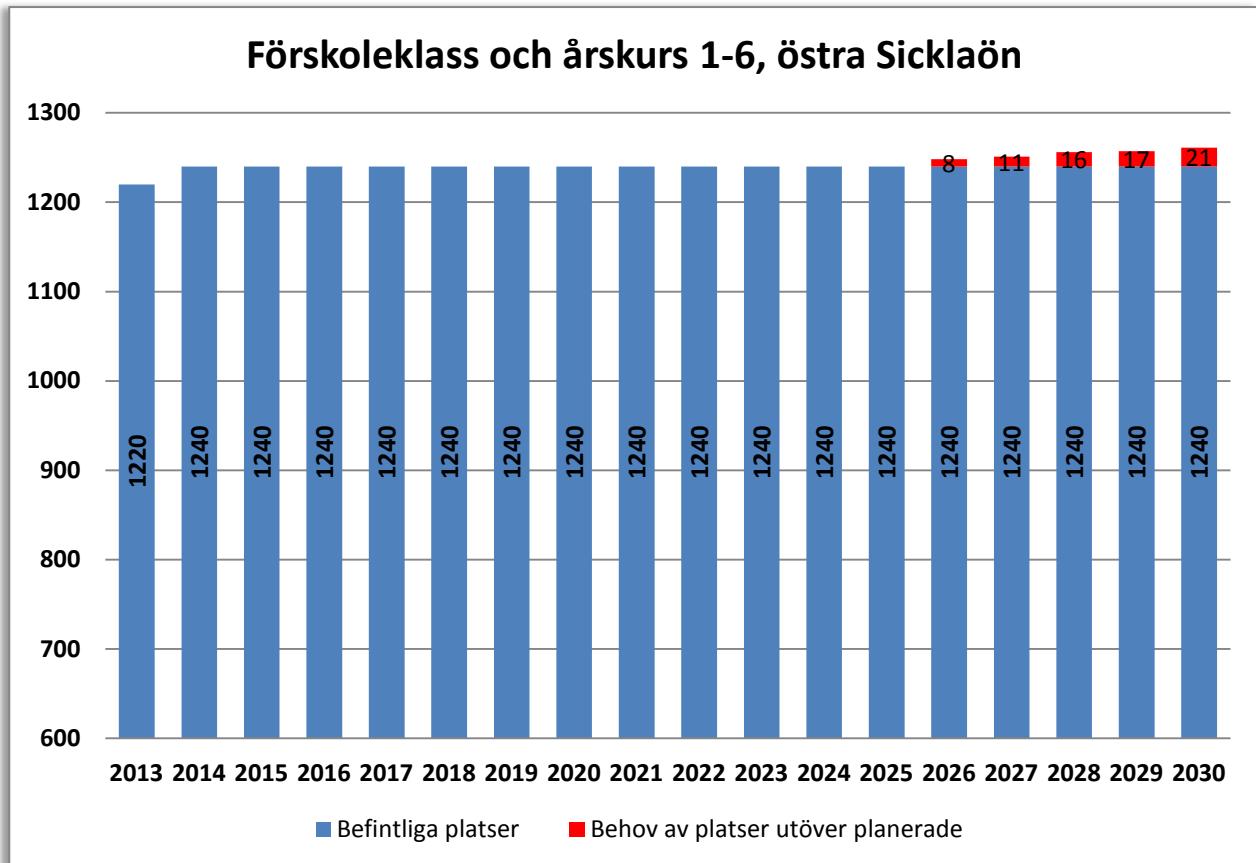
Sicklaön

På Sicklaön finns det ett stort utbud av skolplatser under prognosperiodens första del. Några av skolorna är mycket efterfrågade och där har en utbyggnad skett. Det gäller framför allt Järla skola som har genomgått en stor utbyggnad. En viktig aspekt när det gäller kapaciteten är att skolorna på Sicklön även efterfrågas av elever från andra kommundelar exempelvis Internationella Engelska Skolan och Kunskapskolan i Nacka vilket innebär att överskottet på platser inte är så stort som prognosens visar. **I prognosens ingår inte den utbyggnad som måste ske till följd av bostadsbyggandet på västra Sicklaön därav det stora underskottet av platser vid periodens slut.** En ny skola kommer att behövas och utbyggnad av någon befintlig skola. En skolanordnare, Thorengruppen, har ansökt om tillstånd hos skolinspektionen att starta en F-9 skola i Nacka strand höstterminen 2015. De platserna ingår inte i prognosens då tillstånd ännu inte beviljats. Om Thorengruppen får tillstånd och väljer att starta skolan kommer utbudet av skolplatser att öka betydligt på västra Sicklaön.



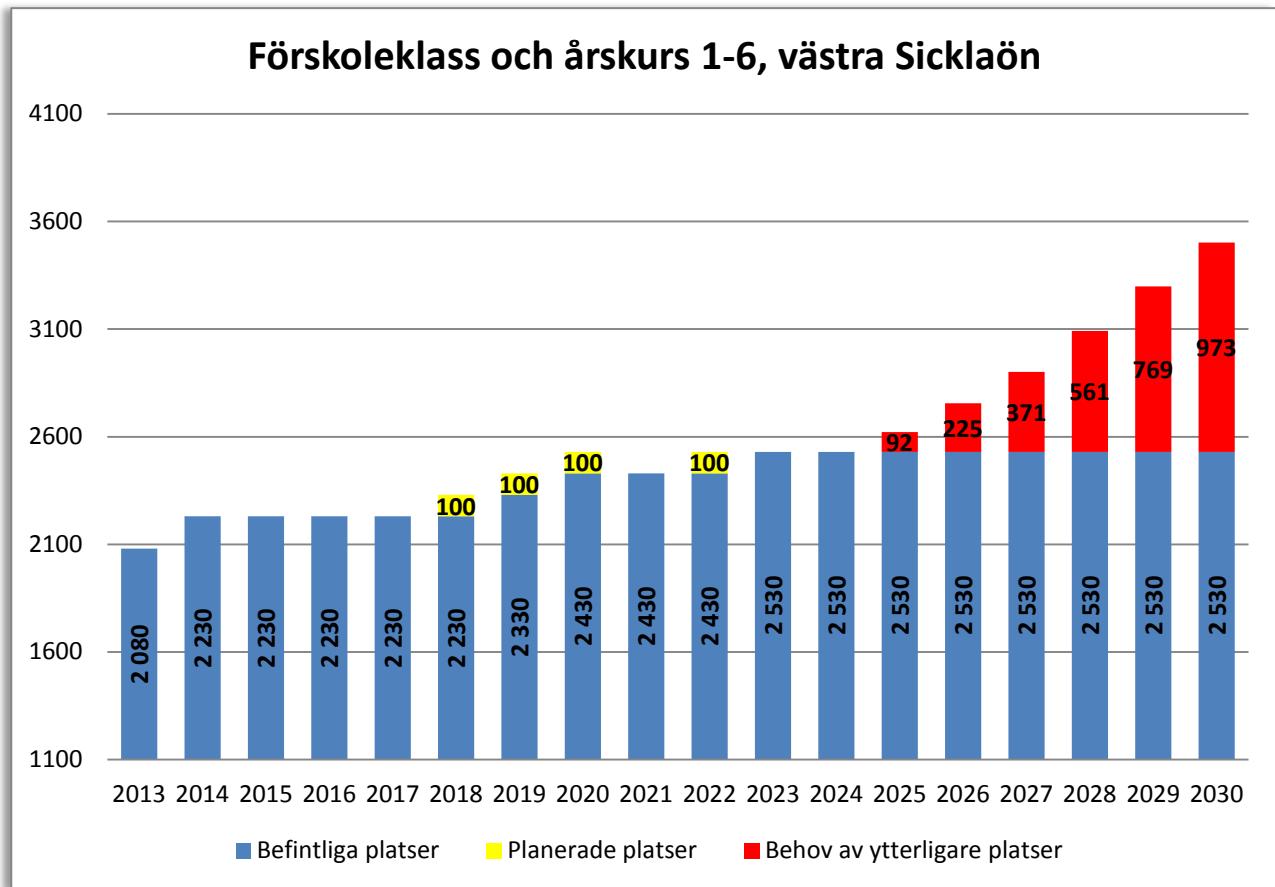
Östra Sicklaön

Prognosens för östra Sicklaön visar samma behov som föregående. I området finns det tillräckligt med skolplatser dock med mycket liten marginal. Det innebär att beredskap bör finnas för eventuell utbyggnad av befintliga skolor.



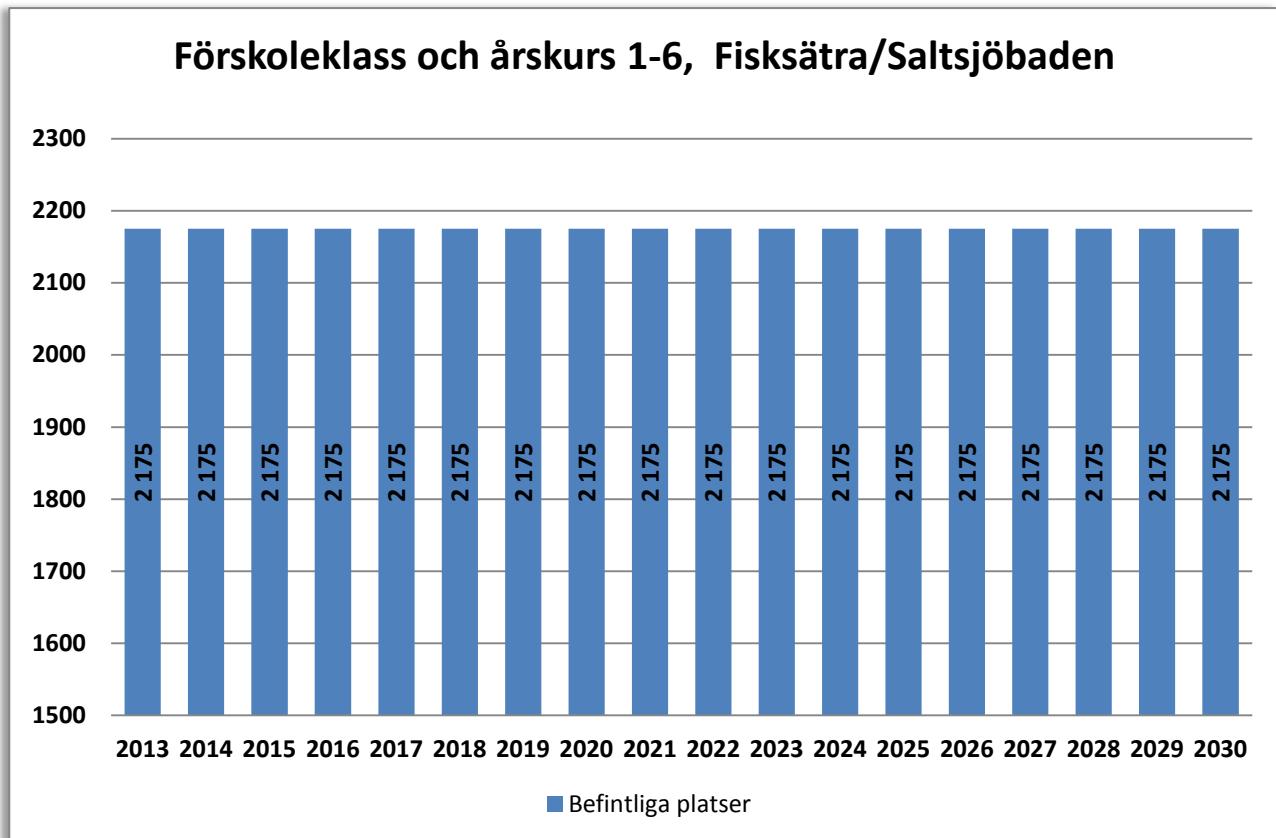
Västra Sicklaön

I området finns ett stort utbud av skolplatser. Här gäller samma fenomen som i Boo att några skolor är mer efterfrågade än andra. Vissa skolor i området tar även emot elever från andra kommundelar. Efterfrågan på skolplatser kommer att öka med c.a. 2 000 under perioden vilket beror Nacka stads framväxt. Behovet av nya skolplatser är framför allt i slutet av prognosperioden. Om efterfrågan på skolplatser på västra Sicklaön från elever i de övriga kommundelarna fortsätter är behovet av skolplatser än större. Det finns ett stort intresse från skolanordnare att starta verksamhet på västra Sicklaön och det är viktigt att detta intresse möts på ett konstruktivt sätt från berörda enheter i Nacka kommun. Den planerade utbyggnad som finns i prognosens är skolan på Kvarnholmen som antas komma att byggas i etapper. I kommande planprogram och detaljplaner kommer behovet av nya skolplatser ingå.



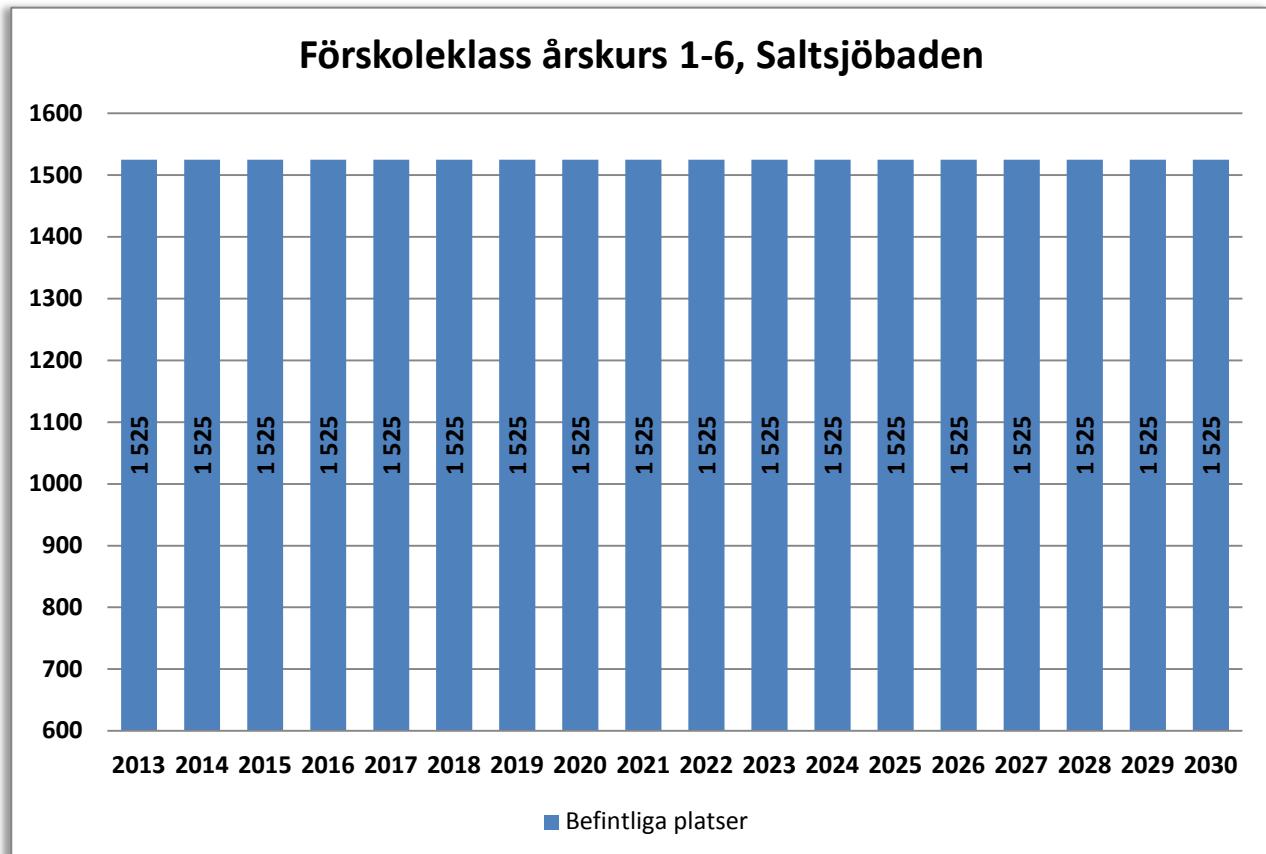
Fisksätra och Saltsjöbaden

Om Fisksätra/Saltsjöbaden ses som ett område finns det tillräcklig med skolplatser för närvarande. Det är många elever från Fisksätra som väljer att gå i skola i Saltsjöbaden och då främst i Igelboda skola. Idag kommer c.a.50 procent av Igelboda skolas elever från Fisksätra. Därför är det i detta sammanhang av värde att se utbudet och behovet av elevplatser för dessa områden sammantaget.



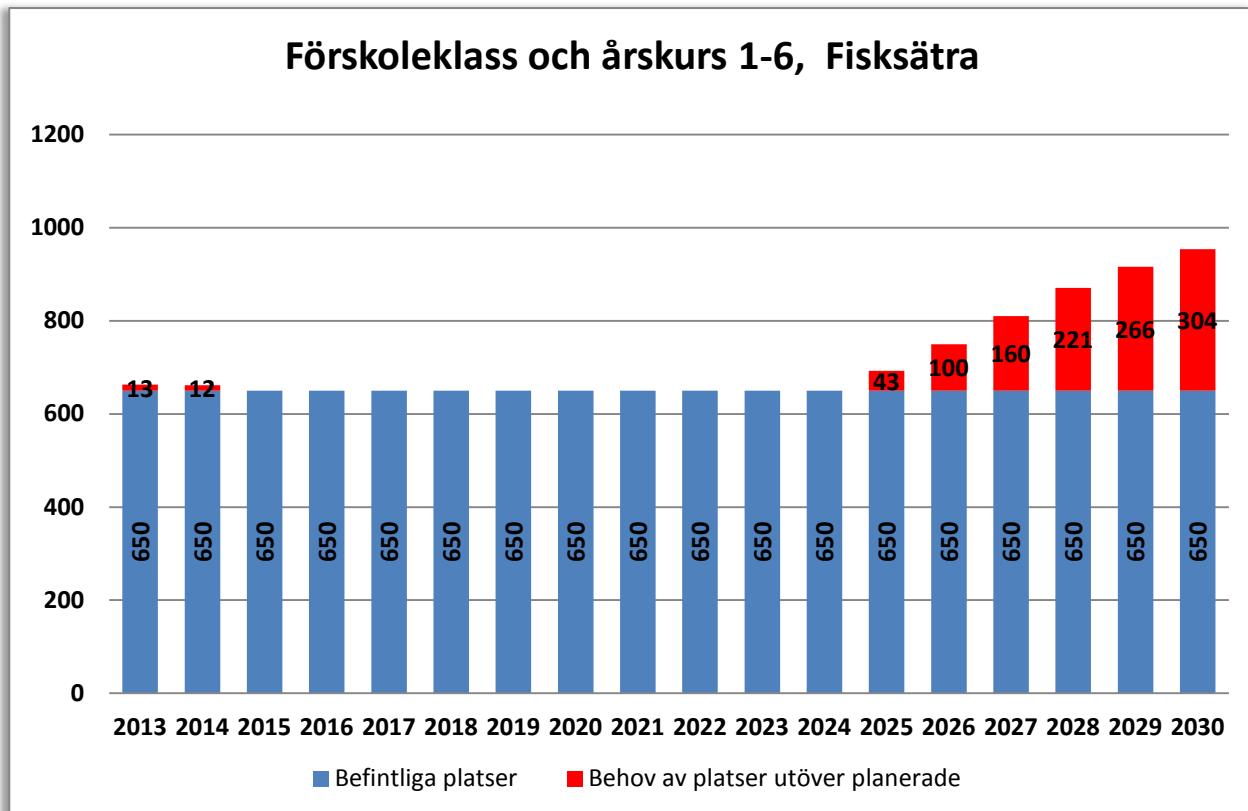
Saltsjöbaden

I Saltsjöbaden finns det ett överskott av skolplatser som efterfrågas av elever från Fisksätra. Det innebär att utbudet täcker efterfrågan. I övrigt se kommentarer ovan.



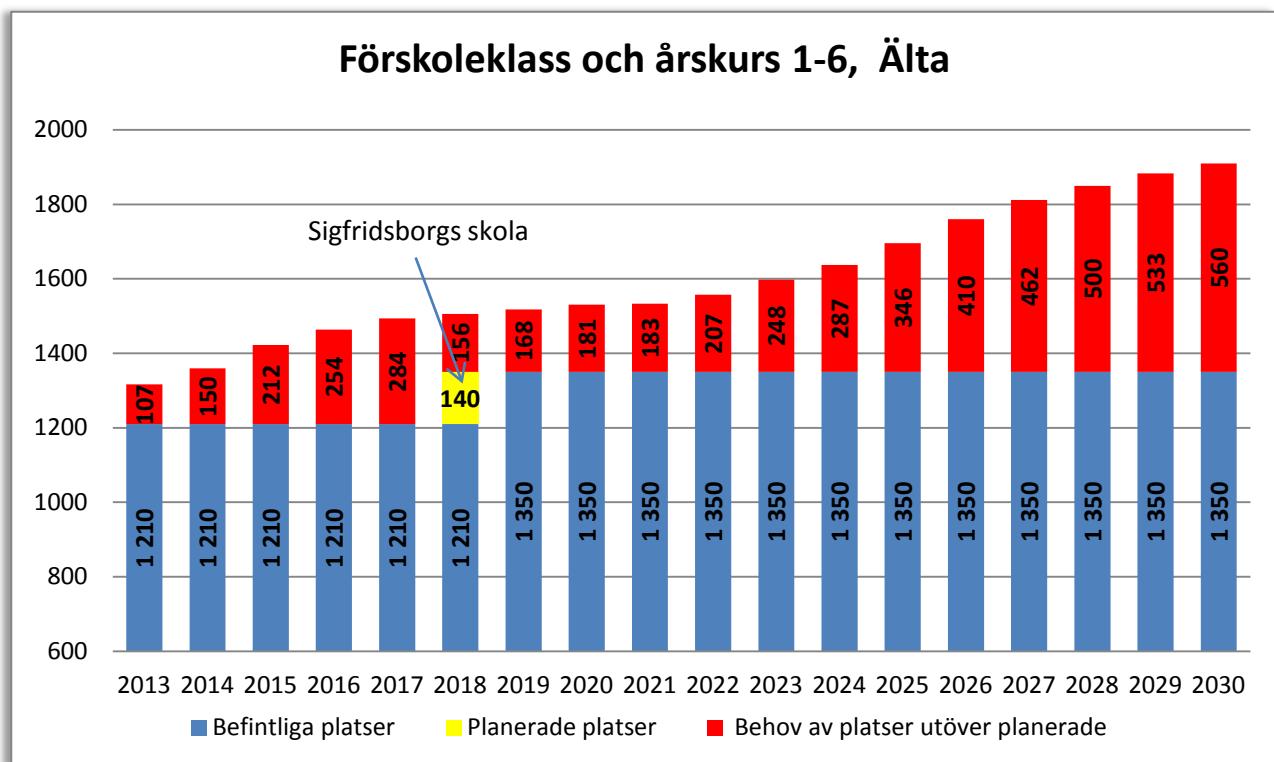
Fisksätra

I området finns en balans mellan utbud och efterfrågan eftersom många barn från Fisksätra väljer skolor i Saltsjöbaden och på Sicklaön. I Fisksätra har skolenheterna anpassat sin kapacitet efter den efterfrågan på skolplatser som finns. Det innebär att det finns en överkapacitet när det gäller skollokalen. Dock visar prognoserna på ett underskott av platser i slutet av prognosperioden. Hur det kommer att påverka efterfrågan av skolplatser i området kommer kommande skolval att utvisa.



Älta

Prognosens för Älta visar detsamma som föregående års d.v.s. en kommande stor brist på skolplatser. Sigfridsborgs skola kommer att byggas ut för att kunna möta den ökade efterfrågan från de nya bostadsområdena södra Hedvigslund och Ältadalen. Det sker genom att Sigfridsborgs förskola flyttar till den nya förskolan i Ältadalen och på så sätt frigörs lokaler. Utbyggnad av Sigridsborgs skola ingår i prognosens. Lokalenheten har slutit avtal med Inspira förskolor och skolor AB vilka kommer att driva förskola och skola i f.d. Strandparkskolans lokaler och därmed bör bristen på skolplatser var avhjälpt.



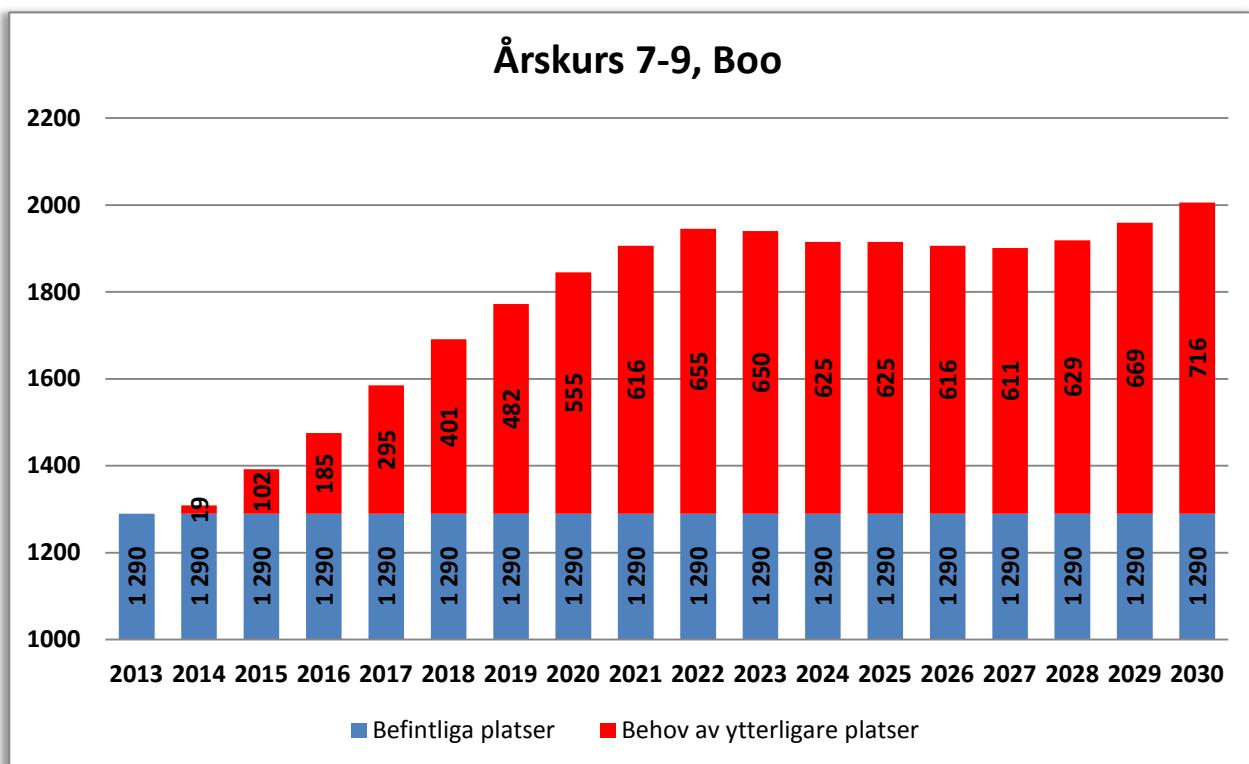
Årskurs 7-9

När det gäller årskurserna 7-9 är rörligheten bland eleverna större än i de yngre åldrarna. Av den anledningen presenteras prognoserna uppdelad på de fyra kommundelarna. Det finns dessutom en rörlighet inom kommundelarna.

Boo

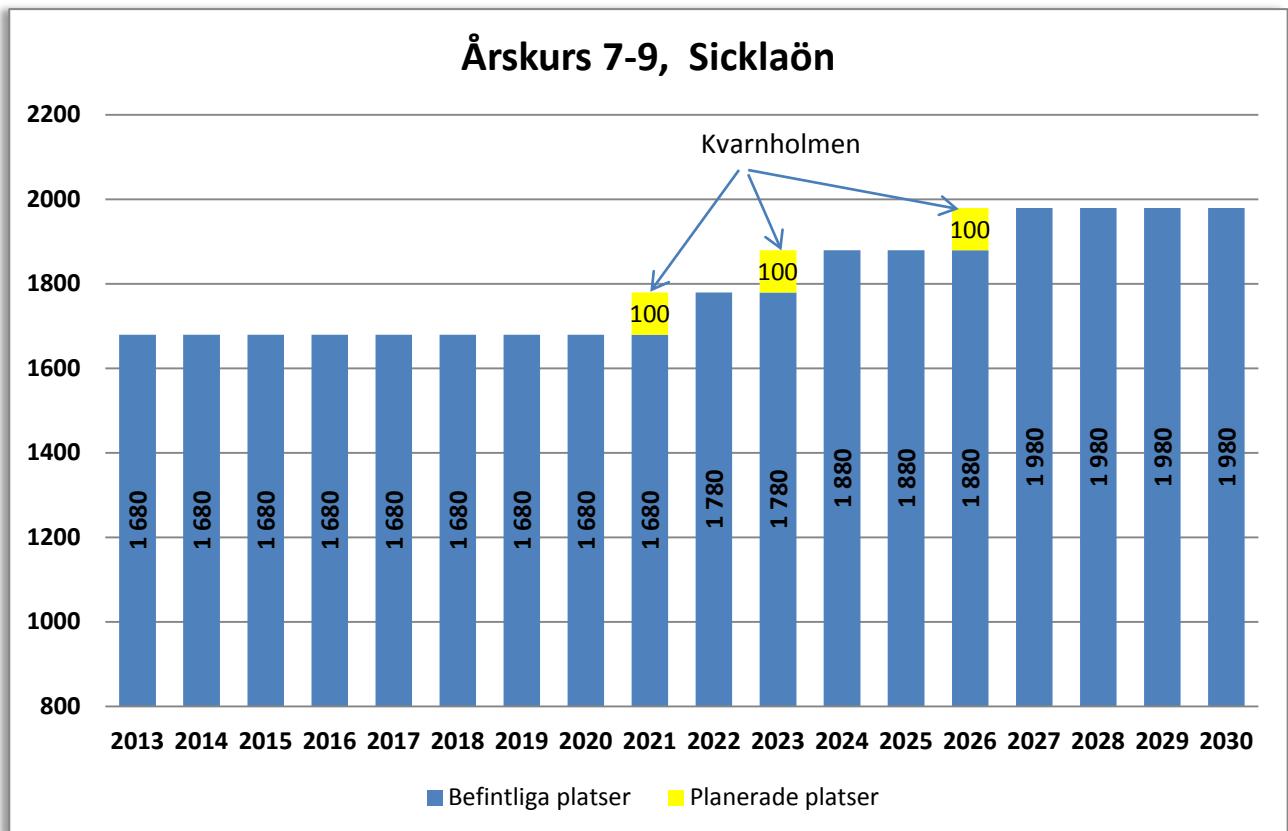
Prognoserna visar som tidigare ett stort kommande behov av ytterligare skolplats för årskurserna 7-9. Något som bör åtgärdas inför kommande läsår. Det innebär även att detta behov bör vägas samman med behovet av ytterligare skolplatser för förskoleklass och årskurs 1-6 i området, vilket innebär att en ny F-9 skola bör byggas i Boo.

Utbildningsnämnden har sedan några år tillbaka påpekat detta faktum men fortfarande finns ingen lösning på hur efterfrågan på kort sikt ska mötas.



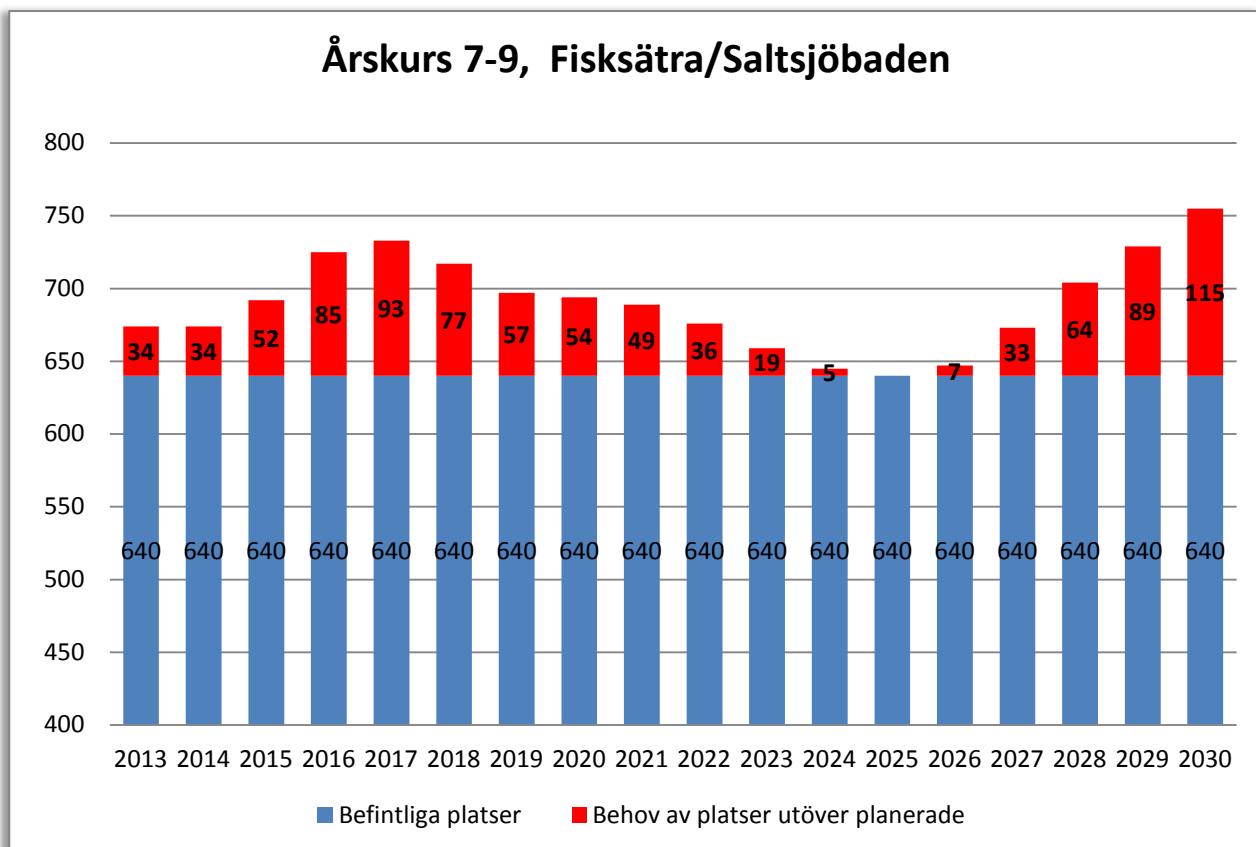
Sicklaön

Många elever från övriga kommundelar i Nacka väljer att skola på Sicklaön. Därför finns ett överskott när antalet platser ställs mot antalet 13–15-åringar i området. Antalet barn i åldersgruppen kommer att öka med c.a. 900 under perioden och mot den bakgrundens bör antalet skolplatser också öka i samma omfattning. Om antagandet görs att efterfrågan på skolplatser från andra områden är konstant. Det är två anordnare som sökt tillstånd hos skolinspektionen för att starta årskurserna 7-9 läsåret 2015/2016. Detta eventuella tillskott av skolplatser ingår inte i prognoserna då skolinspektionen ännu inte beviljat tillstånd.



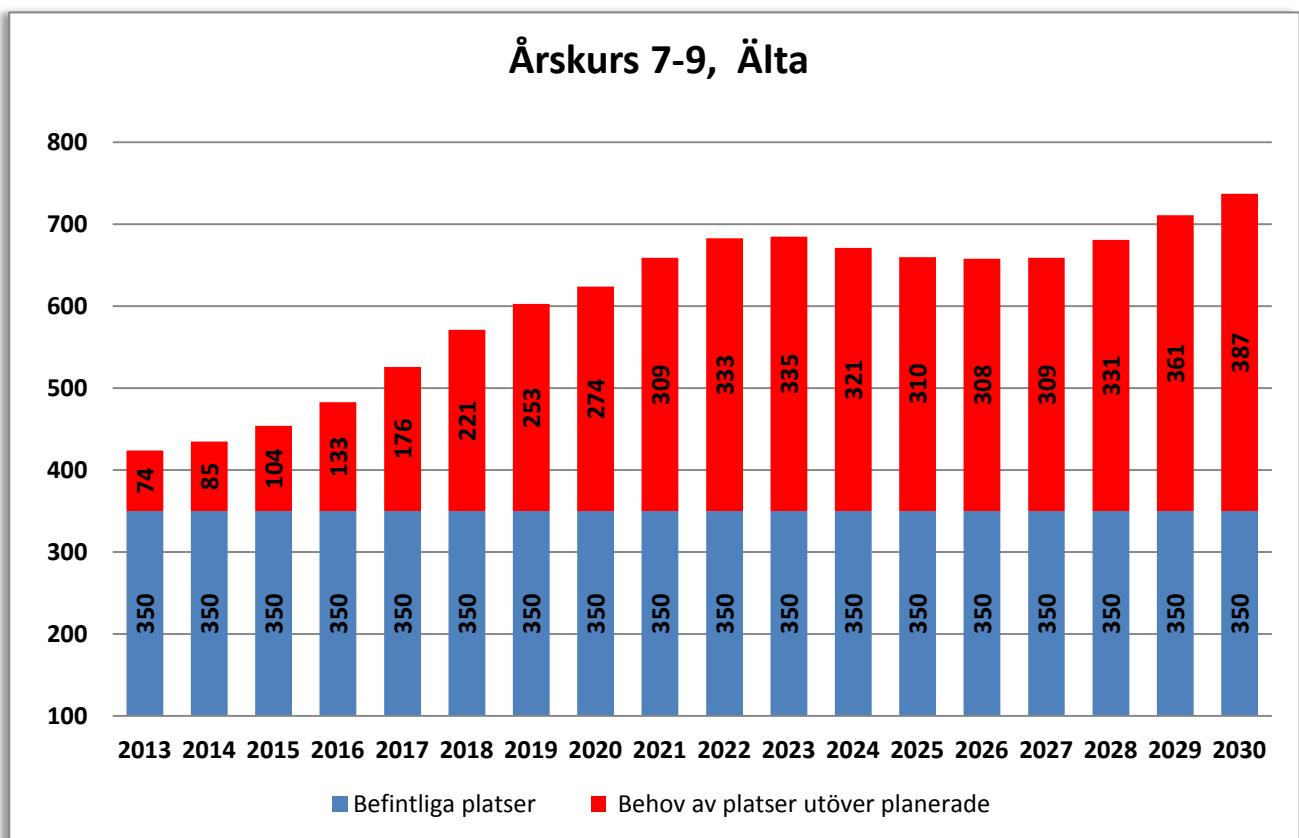
Fisksätra/Saltsjöbaden

I området får alla elever sitt skolval tillgodosett trots den underkapacitet som finns. Under perioden ökar antalet elever i Saltsjöbaden och i Fisksätra minskar antalet elever i åldersgruppen vilket innebär att efterfrågan är tillgodosedd.



Älta

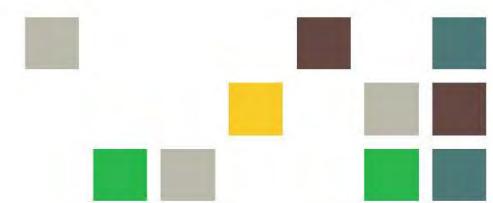
I området finns det skolplatser till de som önskar. Många elever väljer att gå årskurserna 7-9 i skolorna på Sicklaön. Dock ökar underskottet av platser snabbare än vad som tidigare prognos visade. Prognos visar en ökad efterfrågan på skolplatser vilket kommer att lösas med Inspira förskolor och skolors AB etablering i Älta.

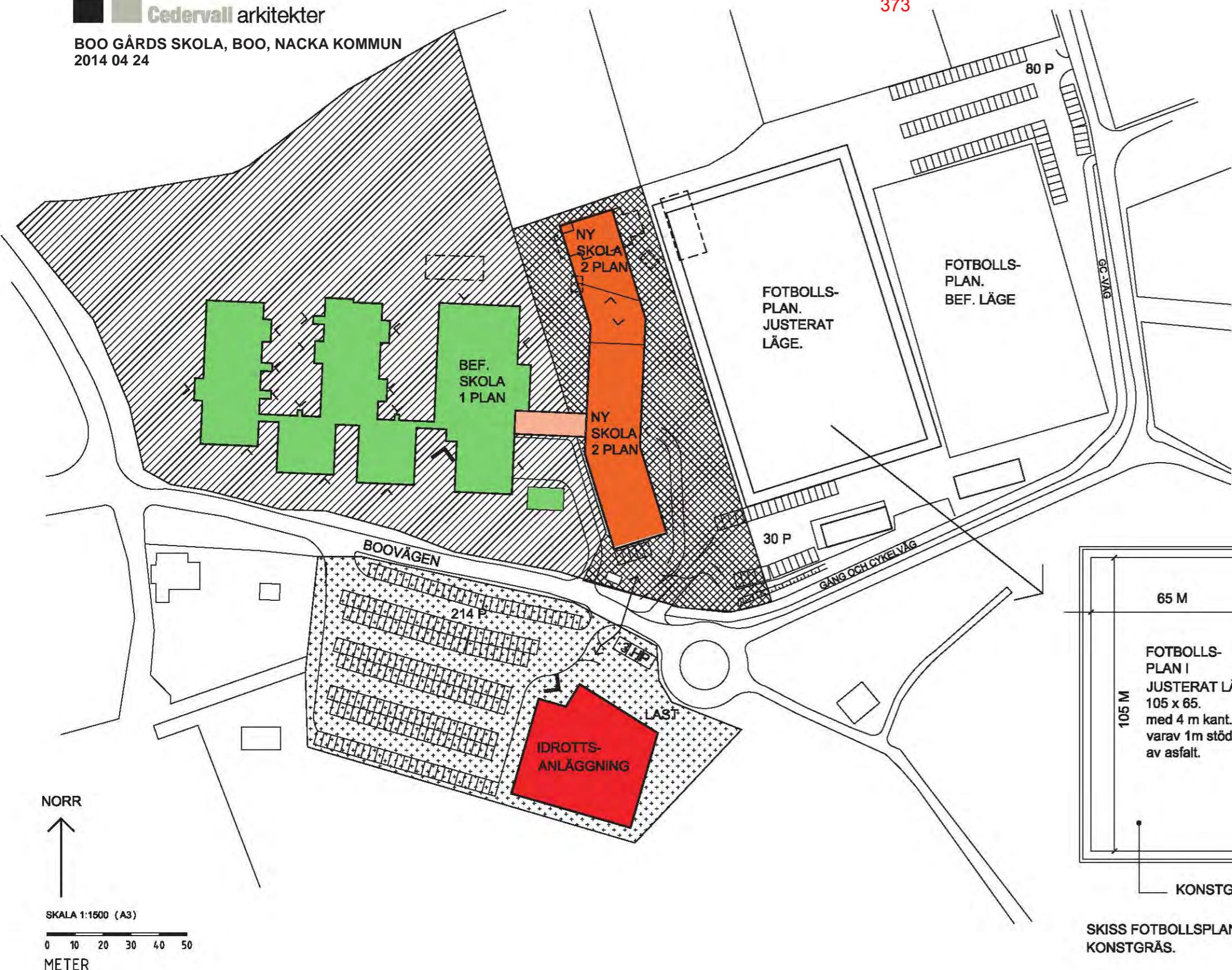




BOO GÅRDS SKOLA

NACKA
KOMMUN





- BEF. SKOLGÅRD
- UTÖKAD SKOLGÅRD
- GAMLA LADUGÅRDS TOMTEN
- BEFINTLIG SKOL
- NY SKOLA, 1 PLAN
- NY SKOL, PLAN 1 OCH 2 PLAN
- NY IDROTSANLÄGGNING
- RIVEN BYGGNAD

PROJEKTETS IDÉ

BOO GÅRDS SKOLA

FÖRSLAGET TILLGODOSER EN UTÖKNING FRÅN 520 ELEVER TILL 925 ELEVER, MED ÅK 7-9 OCH MED SKOLIDROTEN I EN DROTSANLÄGGNING PÅ ANDRA SIDAN BOOVÄGEN

BYGGNADSKROPPEN I TVÅ PLAN FÖRHÄLLER SIG I SIN RIKTNING BÅDE MOT SKOLANS RIKTNING OCH DEN INTILLIGANDE FOTBOLLSPLANENS RIKTNING. GENOM ATT BRYTA NED BYGGNADSKROPPEN I TRE DELAR KOMMER VOLYMERNA ATT UPPFATTAS SOM MINDRE.

FOTBOLLSPLANERNA

PLATS FÖR TVÅ FOTBOLLSPLANER MED KONSTGRÄS. SE SKISS

IDROTSANLÄGGNINGEN

EN IDROTSANLÄGGNING BYGGS FÖR SKOLANS OCH ALLMÄNHETENS BEHÖV SÖDER OM BOOVÄGEN.

FÖRSLAG: BOO GÅRDS SKOLA, ÅK F-6 MED UTÖKAD ÅK 7-9.
MED EN IDROTSANLÄGGNING SÖDER OM BOOVÄGEN.



-  BEF. SKOLGÅRD
-  UTÖKAD SKOLGÅRD
-  BEFINTLIG SKOLA
-  NY SKOLA, 1 PLAN
-  NY SKOLA, 2 PLAN
-  RIVEN BYGGNAD

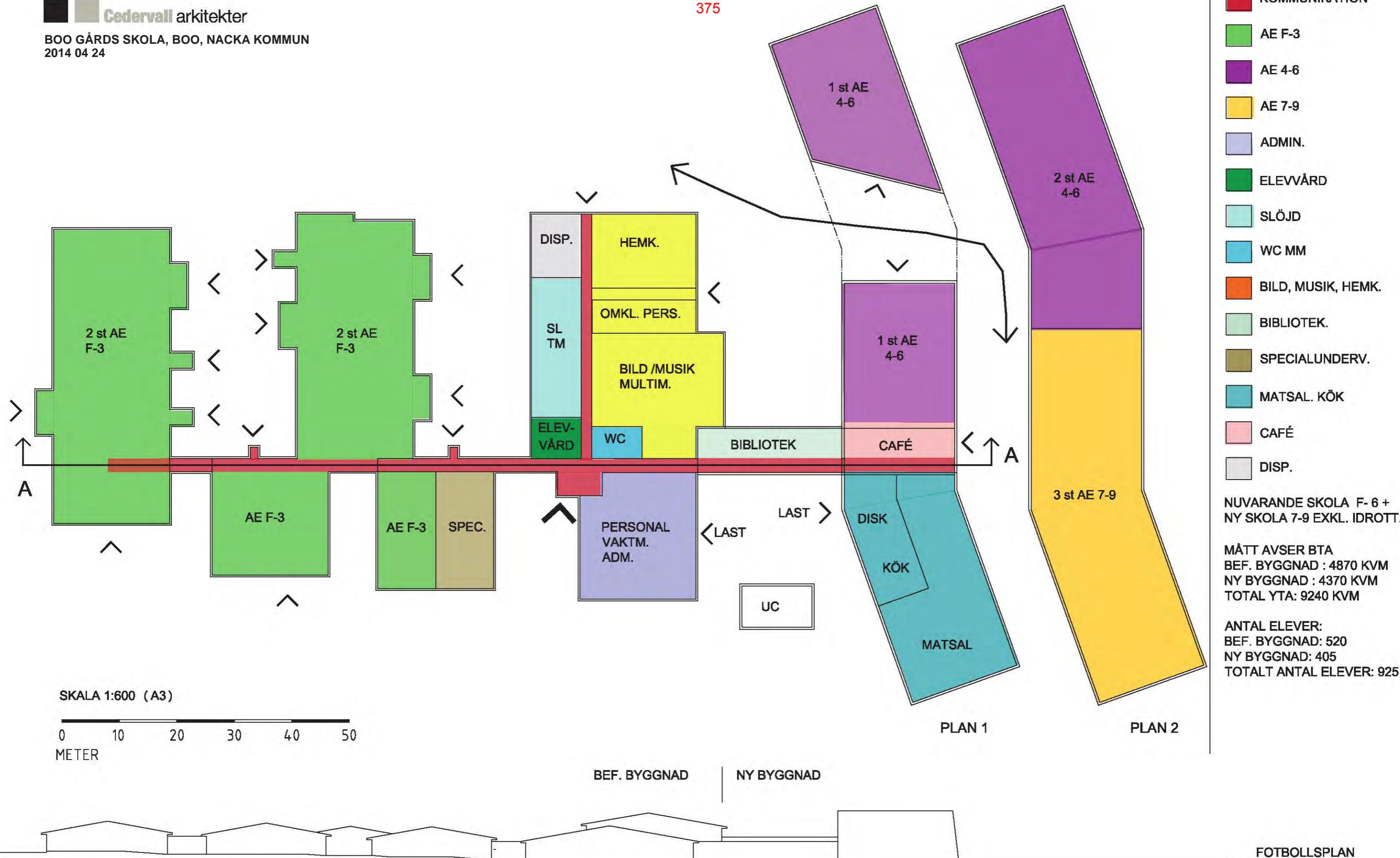


SKOLGÅRD
TOMTYTA: 30 520 KVM
SKOLGÅRD: 23 210 KVM
YTA PER ELEV: 25 KVM



FÖRSLAG:
BOO GÅRDS SKOLA: SKOLGÅRD.
åk F- 6 + TILLBYGGD åk 7-9





SKALA 1:600 (A3)

0 10 20 30 40 50
METER

BEF. BYGGNAD | NY BYGGNAD

FOTBOLLSPLAN

A

FÖRSLAG: BOO GÅRDS SKOLA
åk F- 6 + TILLBYGGD åk 7-9

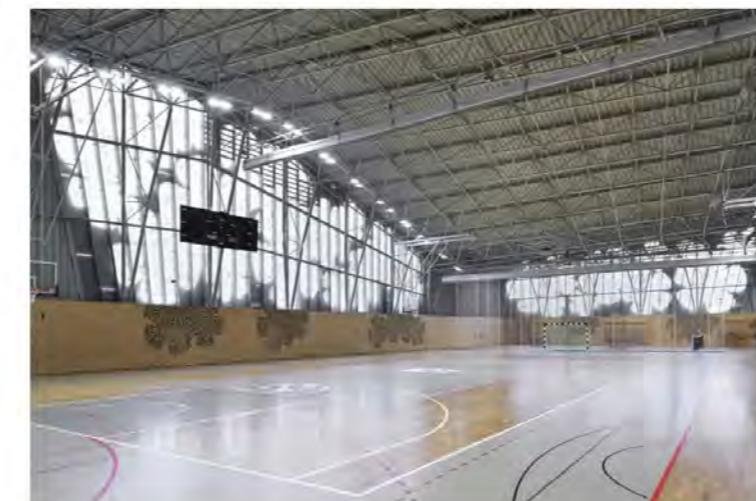
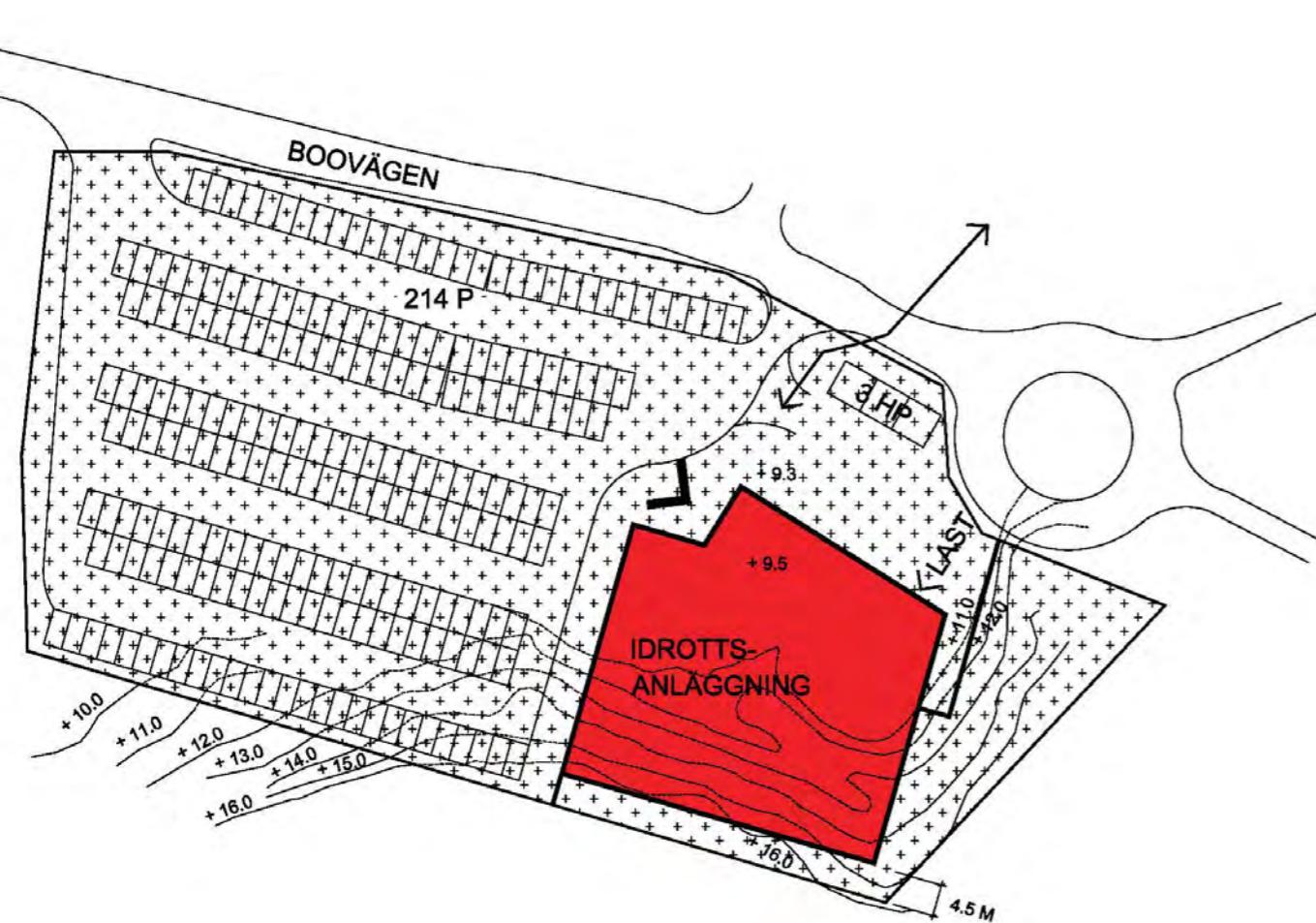


INSPIRATIONSBIKD



 GAMLA LADUGÅRDSTOMTEN

 IDROTTSANLÄGGNING



NORR



SKALA 1:1500 (A3)

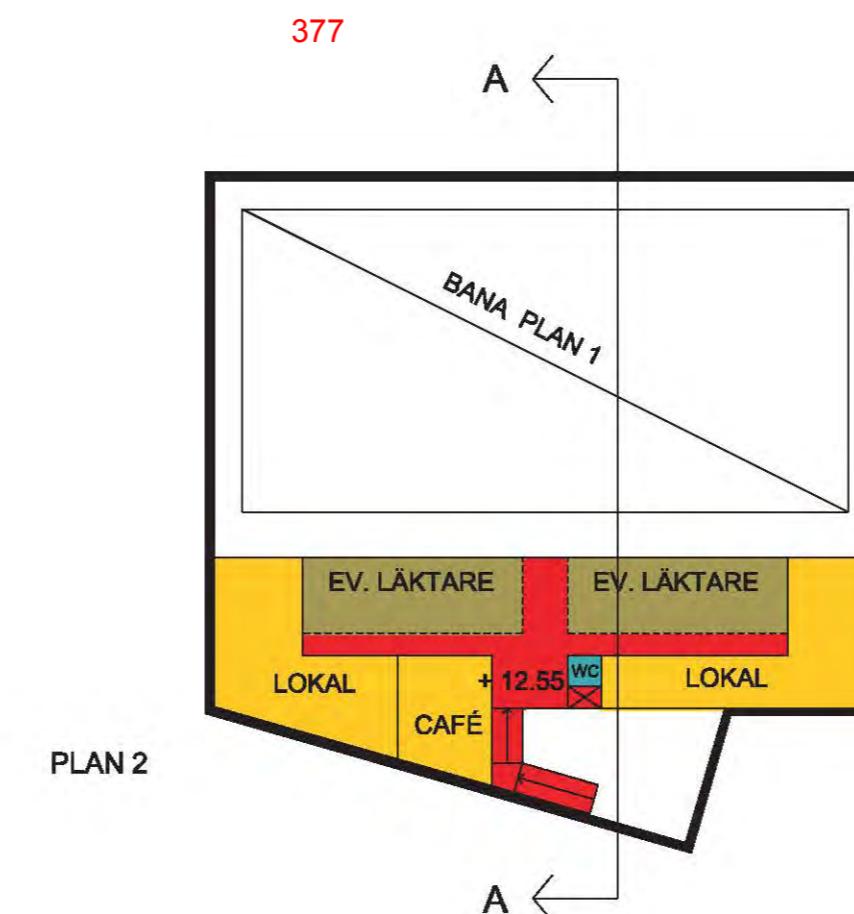
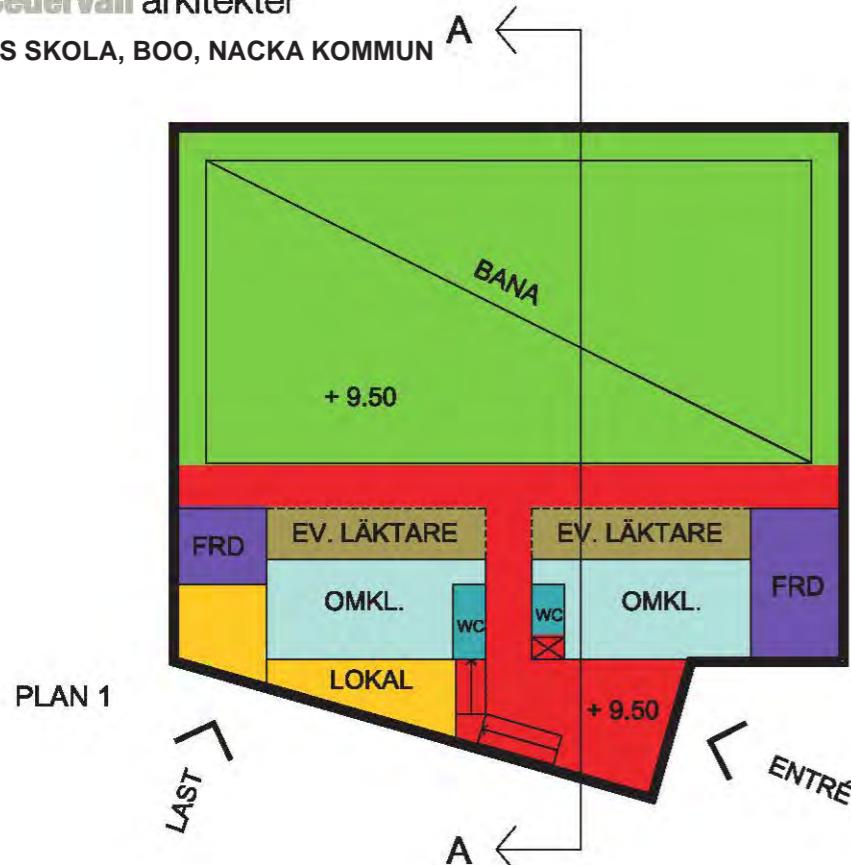
0 10 20 30 40 50
METER

TOMTYTA: 10 049 KVM

IDROTTSANLÄGGNING: 1684 KVM BYA

FÖRSLAG : IDROTTSANLÄGGNING.





- █ ENTRE
- █ KOMMUNIKATION
- █ BANA
- █ OMKLÄDNINGSRUM
- █ LÄKTARE
- █ LOKALER
- █ FÖRRÅD
- █ WC

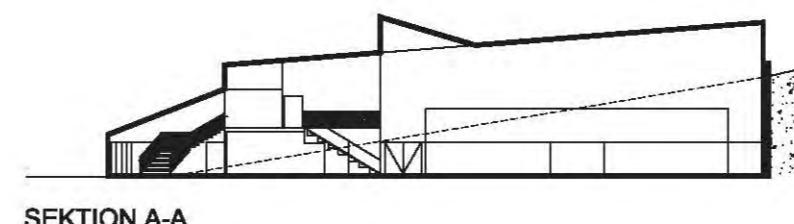
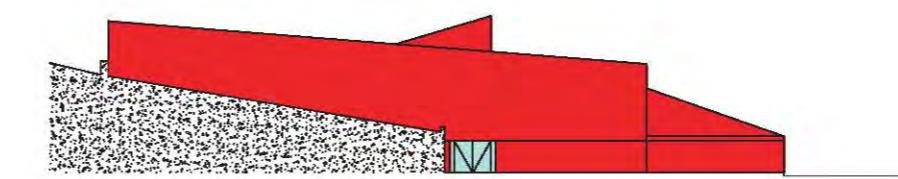
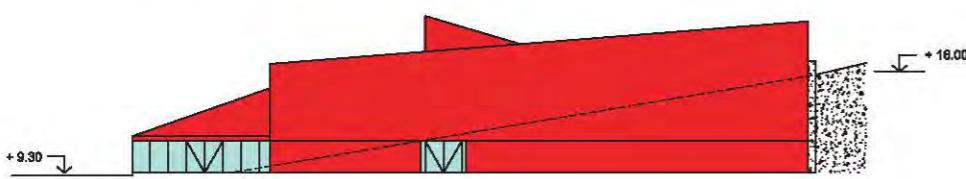
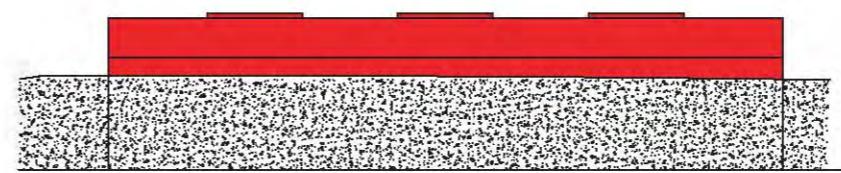
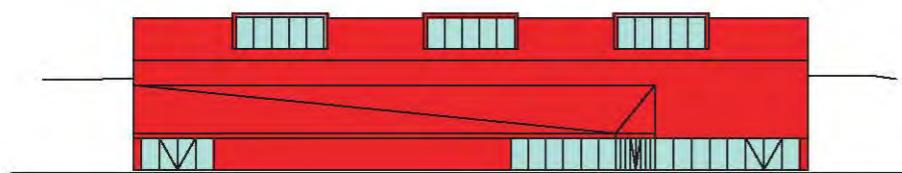
IDROTSANLÄGGNING

MÄTT AVSER BTA

YTA PLAN 1: 1668 KVM

YTA PLAN 2: 483 KVM

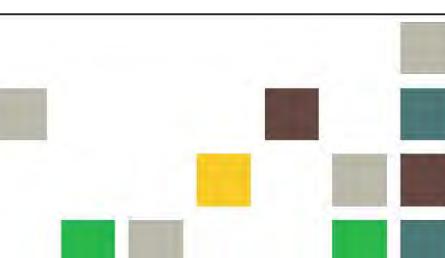
TOTAL YTA: 2151 KVM



SKALA 1:500 (A3)

0 10 20 30 40 50
METER

FÖRSLAG: DROTSANLÄGGNING.
BANOR : HANDBOLL MOTION 20 x 40 M, TENNIS 18 x 36 M, H 8 M



Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet kvarteret Spettet i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 46:3, 46:4, 46:6, 46:9, 46:11, 46:14, 46:15 och 46:21 (grupp 1) till 25 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48 och 46:50 (grupp 2) till 30 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
3. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 46:59 och 46:62 (grupp 3) till 32 500 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

Sammanfattning

Omreglering av tomträttsavgälder för de 22 ovanstående tomträtterna där omregleringstidpunkten är den 1 mars 2016.

Nuvarande avgäld för fastigheterna Älta 46:6 och 46:9 är 11 000 kr/år, för fastigheterna Älta 46:3, 46:4, 46:11, 46:21, 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48, 46:50 är den 11 500 kr/år och för fastigheterna Älta 46:14, 46:15, 46:59 och 46:62 är den 12 000 kr/år.

Nya avgälderna föreslås bli 25 000 kr/år och fastighet, 30 000 kr/år och fastighet respektive 32 500 kr/år och fastighet.



Ärendet

De ovanstående 22 fastigheterna är bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt med startdatum för den första avgäldsperioden den 1 mars 1976. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 28 februari 2016. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 28 februari 2015. Nuvarande avgäld för fastigheterna Älta 46:6 och 46:9 är 11 000 kr/år, för fastigheterna Älta 46:3, 46:4, 46:11, 46:21, 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48, 46:50 är den 11 500 kr/år och för fastigheterna Älta 46:14, 46:15, 46:59 och 46:62 är den 12 000 kr/år.

Med hänsyn till att marktaxeringsvärdena för tomträtterna varierar mellan 1 230-1680 tkr samt att dessa har förändrats sedan den senaste omregleringen av tomträttsavgäld så har området delats upp i 3 st. grupper enligt nedan och förslagsvis fortsätter de att vara så:

Grupp 1

Med ett genomsnittligt marktaxeringsvärde på 1 294 tkr
Älta 46:3, 46:4, 46:6, 46:9, 46:11, 46:14, 46:15 och 46:21

Grupp 2

Med ett genomsnittligt marktaxeringsvärde på 1 556 tkr
Älta 46:22, 46:29, 46:31, 46:32, 46:37, 46:40, 46:42, 46:43, 46:44, 46:45, 46:48 och 46:50

Grupp 3

Med ett genomsnittligt marktaxeringsvärde på 1 670 tkr
Älta 46:59 och 46:62

Med hänsyn till fastigheternas marktaxeringsvärdet och vid jämförelse av tidigare försäljningar i området samt att den nu gällande avgäldsräntan är 3,25 %, kan avgälden för grupp 1 beräknas till ca 50 000 kr/år och fastighet, för grupp 2 till ca 60 000 kr/år och fastighet samt för grupp 3 till ca 65 000 kr/år och fastighet. Avdrag har då gjorts med sedan vanliga 10 % för trädgårdsanläggningar.

Det finns en utvecklad praxis i Nacka kommun att inte ta ut full avgäld för tomträtter som har upplåtits för en- och tvåfamiljshus. Det beror till del av osäkerheten i bedömningen av markens värdeutveckling samt att kommunen bör ha en säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist om avgäldsnivån. Vidare har markvärdena stigit dramatiskt i Nacka kommun under senare år. Det finns skäl att inte låta hela denna ökning få genomslag på tomträttsavgälderna. Sammantaget bedöms det därför som lämpligt att sätta ned den beräknade avgälden med 50% i linje med praxis.



Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 29 oktober 2007, § 217 om försäljning av småhustomträdder. Beslutet innebär att ägare av småhustomträdder tillsvidare kan friköpa sina tomträdder till 50% av marktaxeringsvärdet.

Förslaget har skickats ut till tomträddsägarna för kännedom och för eventuella synpunkter.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Tomas Vesterlin
Markchef

Inesa Lukonina
Markingenjör



Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Östra Stensö i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 25:23, 25:25, 25:27, 25:29, 25:31, 25:33, 25:93, 25:95 (grupp 1) till 14 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 25:3, 25:4, 25:5, 25:6, 25:8, 25:10, 25:11, 25:14, 25:17, 25:45, 25:46, 25:48, 25:49, 25:50, 25:51, 25:54, 25:55, 25:56, 25:61, 25:63, 25:65, 25:68, 25:69, 25:70, 25:74, 25:75, 25:80, 25:81, 25:82, 25:85, 25:89 (grupp 2) till 16 500 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
3. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Älta 25:22, 25:26, 25:28, 25:32, 25:35, 25:42, 25:94, 25:96, 25:99, 25:101 (grupp 3) till 16 000 kr/år och fastighet att gälla från och med den 1 mars 2016.
4. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Älta 25:37 till 18 000 kr/år att gälla från och med den 1 mars 2016.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

Sammanfattning

Omreglering av tomträttsavgälder för de 50 ovanstående tomträtterna där omregleringstidpunkten är den 1 mars 2016.

Nuvarande avgäld för grupp 1 är 9 000 kr/år, för grupp 2 är den 13 000 kr/år, för grupp 3 är den 11 000 kr/år och för fastigheten Älta 25:37 är den 12 500 kr/år.

Nya avgälderna föreslås bli 14 000 kr/år och fastighet (grupp 1), 16 500 kr/år och fastighet (grupp 2), 16 000 kr/år och fastighet (grupp 3) samt 18 000 kr/år för Älta 25:37.



Ärendet

De ovanstående 50 fastigheterna är bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt med startdatum för den första avgäldsperioden den 1 mars 1976. Marktaxeringsvärdena för tomträtterna varierar mellan 680-930 tkr därfor är området indelat i grupper och förlagsvis fortsätter de att vara så. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 28 februari 2016. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 28 februari 2015.

Med hänsyn till fastigheternas marktaxeringsvärdet och vid jämförelse av tidigare försäljningar i området samt att den nu gällande avgäldsräntan är 3,25 %, kan avgälden för grupp 1 beräknas till ca 28 000 kr/år och fastighet, för grupp 2 till ca 33 000 kr/år och för grupp 3 till ca 32 000 kr/år samt för Älta 25:37 till ca 36 000 kr/år. Avdrag har då gjorts med sedvanliga 10 % för trädgårdsanläggningar.

Det finns en utvecklad praxis i Nacka kommun att inte ta ut full avgäld för tomträtter som har upplåtits för en- och tvåfamiljshus. Det beror till del av osäkerheten i bedömningen av markens värdeutveckling samt att kommunen bör ha en säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist om avgäldsnivån. Vidare har markvärdena stigit dramatiskt i Nacka kommun under senare år. Det finns skäl att inte låta hela denna ökning få genomslag på tomrätsavgälderna. Sammantaget bedöms det därfor som lämpligt att sätta ned den beräknade avgälden med 50% i linje med praxis.

Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 29 oktober 2007, § 217 om försäljning av småhustomträtter. Beslutet innebär att ägare av småhustomträtter tillsvidare kan friköpa sina tomträtter till 50 % av marktaxeringsvärdet.

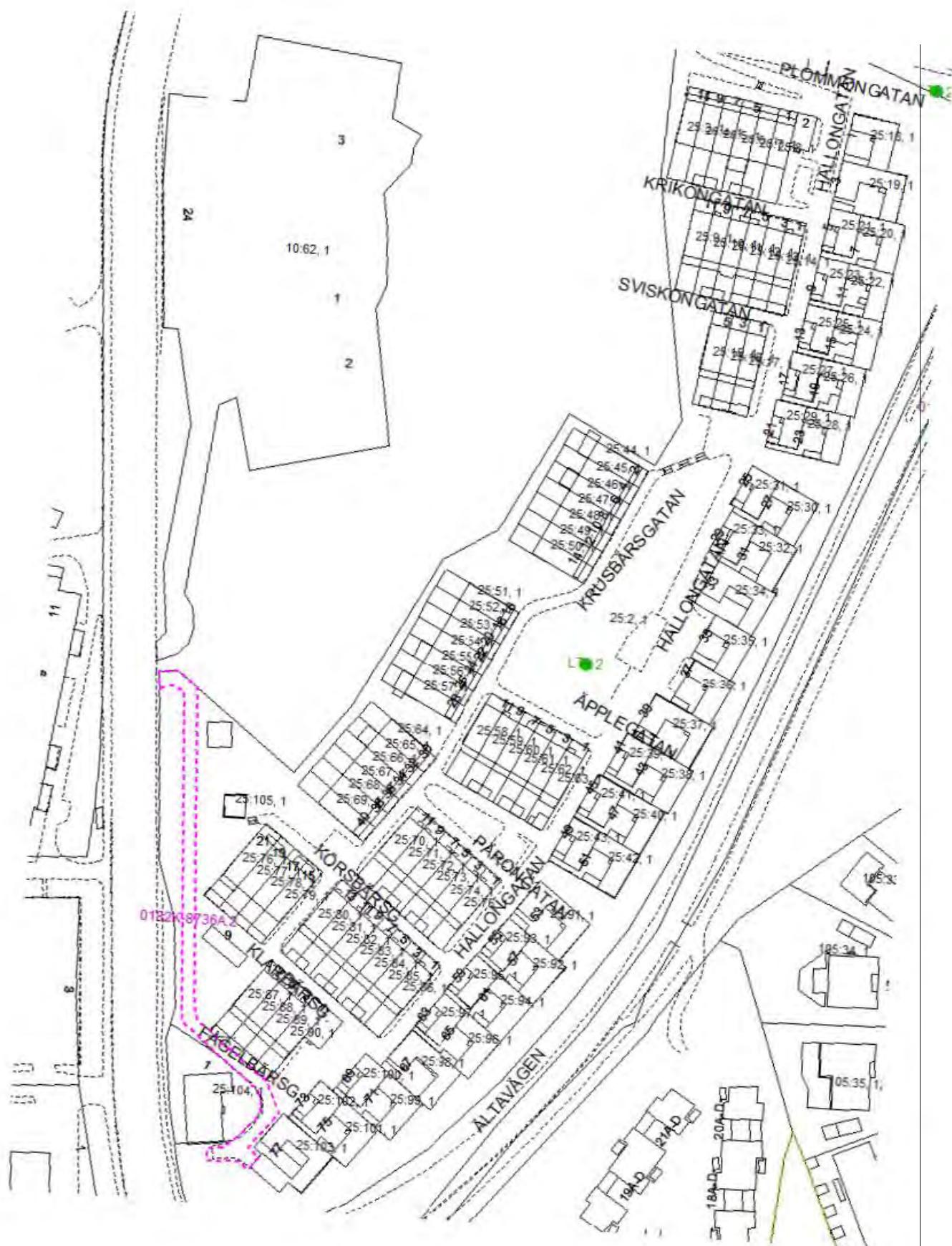
Förslaget har skickats ut till tomrätsinnehavarna för kännedom och för eventuella synpunkter.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Tomas Vesterlin
Markchef

Inesa Lukonina
Markingenjör



Kommunstyrelsen

Upplåtelse av arrendeavtal för del av Sicklaön 40:13 för teknikskåp intill telemast

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Sicklaön 40:13 för ett teknikskåp för basstation för mobiltjänster intill befintlig mast.

Sammanfattning

Anläggningssarrende tecknas med Hi3G Access AB. Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra teknikskåp för en basstation för mobiltelefoni. Tiden för upplåtelsen är fem år och kan förlängas med två år i taget med en avgift om 1 000 kr/år vilken sedan justeras upp enligt KPI. Arrendestället utgör ca 1 kvm.

Ärendet

Hi3G access AB förstärker det mobilianätet genom uppförande av teknikskåp för basstation intill mast. Arrendatorn har ansökt och beviljats bygglov för uppförande av teknikskåp intill befintlig mast i Duvnäs utskog vid Utskogsvägen. Arrendetiden är fem år från och med 2014-10-1 – 2019-09-30, arrendetiden förlängs sedan med två år i taget om uppsägning ej sker senast 12 månader innan avtalstidens utgång. Arrendestället utgör ca 1 kvm. Arrendeavgiften för första året är 1 000 kr, därefter justeras avgiften årligen enligt KPI.

Bilagor

Arrendeavtal samt bilagor

Tomas Vesterlin
Tf Markchef

Claes Hielte
Markingenjör

AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: Hi3G Access AB 556593-4899, nedan kallad arrendatorn, Adress: Box 30213, 104 25 Stockholm

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 1 kvm inom fastigheten Sicklaön 40:13 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är SE0146.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för ett teknikskåp för en basradiostation för mobiltelejänster. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

§ 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-10-01 och t.o.m. 2019-09-30. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

§ 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är ETTUSEN (1 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 september varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för september månad år 2014. För därför följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med september månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

§ 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÄTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÄTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 9 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

§ 10 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn äger på området uppföra ett teknikskåp för basradioutrustning och utföra markarbeten som erfordras för att arrendestället ska fungera för det avsedda ändamålet. Dylika anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam.

Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

§ 11 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

§ 12 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

§ 13 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället.

Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 14 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som ärtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunen. Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på www.nacka.se). Brådkande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

§ 15 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

§ 16 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

§ 17 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet.

Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

§ 18 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd.

§ 19 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 20 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviserings, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

§ 21 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

§ 22 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polis-myndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

§ 23 ÖVERLÄTELSE

Kommunen är skyldig att vid överlätelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

§ 24 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 25 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

§ 26 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn Hi3G Access AB.

§ 27 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

§ 28 SKILJEDOM

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014- -
För NACKA KOMMUN

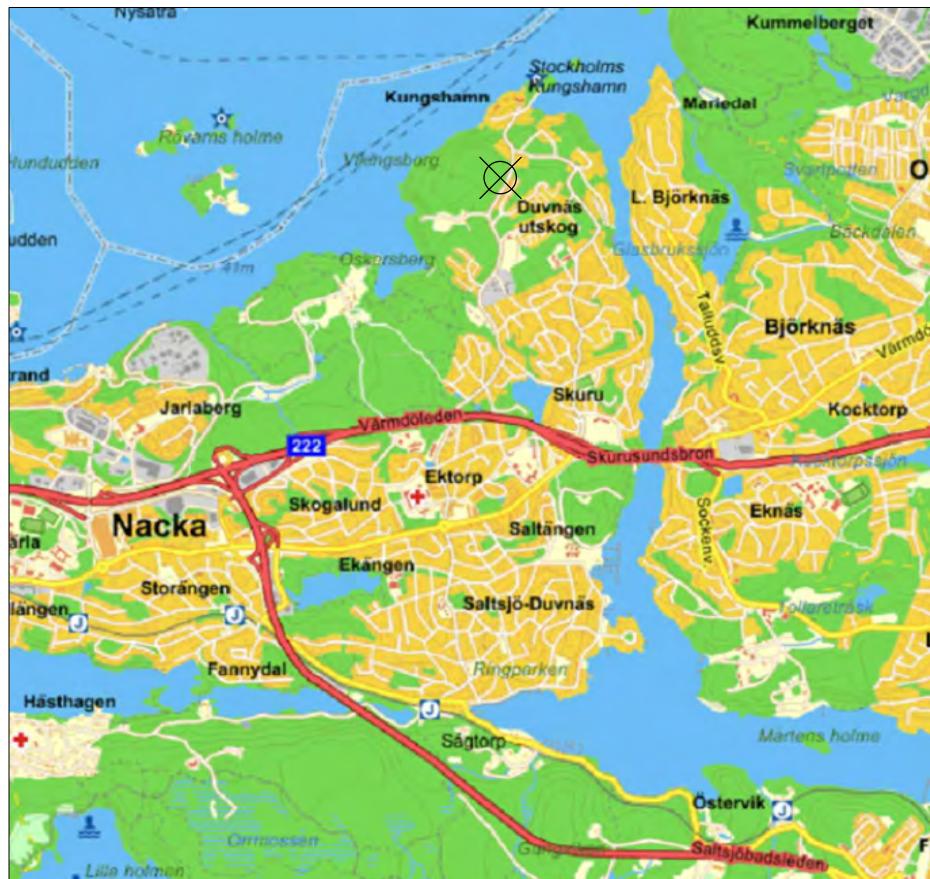
Nacka 2014- -
För ARRENDATORN

Erik-Jan Rood

2014-09-09

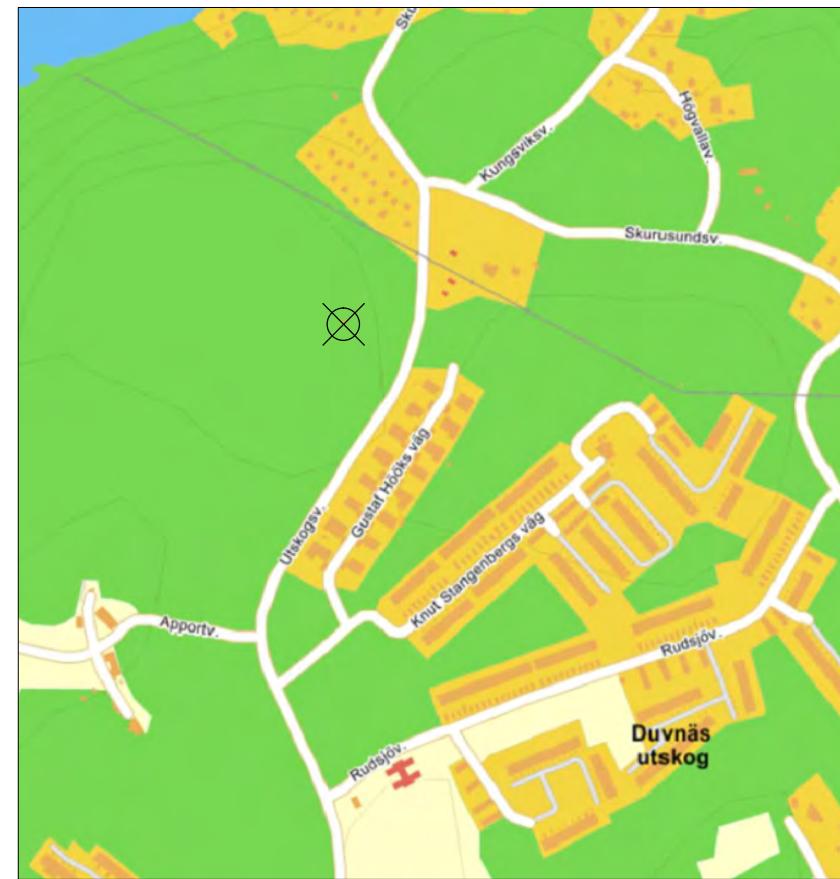


Maria Jonsson



LOKALISERINGSKARTA

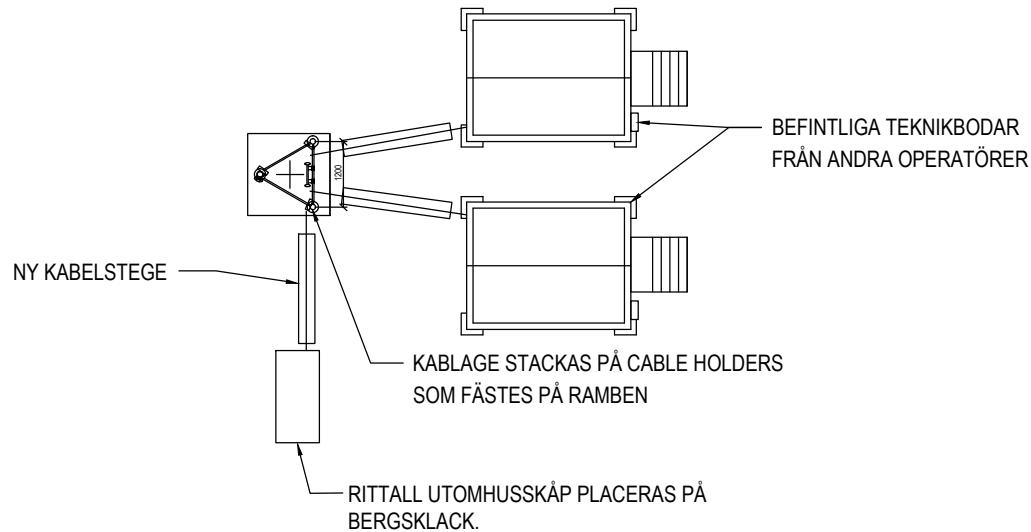
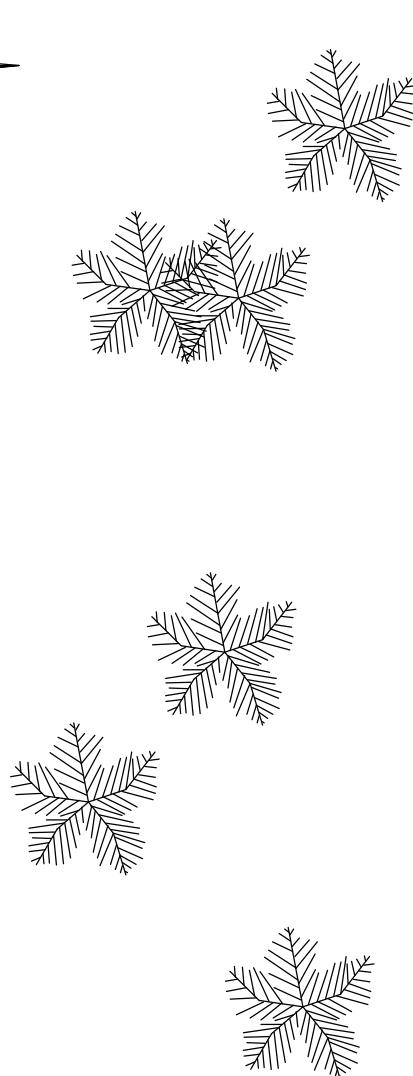
EASTING (Y) (RT 90)	1636637
NORTHING (X) (RT 90)	6581192



SITUATIONSPLAN

 JM Entreprenad AB	Hi3G Access AB	SITE NAMN OCH ADRESS SE0146 DUVNÄS UTSKOG UTSKOGSVÄGEN NACKA	RITN. NAMN LOKALISERINGSKARTA SITUATIONSPLAN					
			A BYGGLOVSHANDLING BET. ANDRIGEN AVSER	DM	14/04/09	AV	DATUM	
SKALA EIS		RIT. AV DATUM	DM	KONT. AV DATUM	DM	GODKAN. DATUM	DM 14/04/09	
RITNINGS NR SE-A-SE0146-A-010		BET.	A					

NORR



MONOPOL/ANTENNANLÄGGNING

ALLA MÄTT I mm OM EJ ANNAT ANGES



JM Entreprenad AB

Hi3G Access AB

SITE NAMN OCH ADRESS
 SE0146
 DUVNÄS UTSKOG
 UTSKOGSVÄGEN
 NACKA

A BYGGLOVSHANDLING		DM	14/04/09
BET.	ANDRINGER AVSER	AV	DATUM
SKALA 1:100	RIT. AV DATUM 14/03/31	DM DATUM 14/04/09	KONT. AV DM GODKÄN. DATUM 14/04/09
			RITNING NR. SE-A-SE0146-A-020

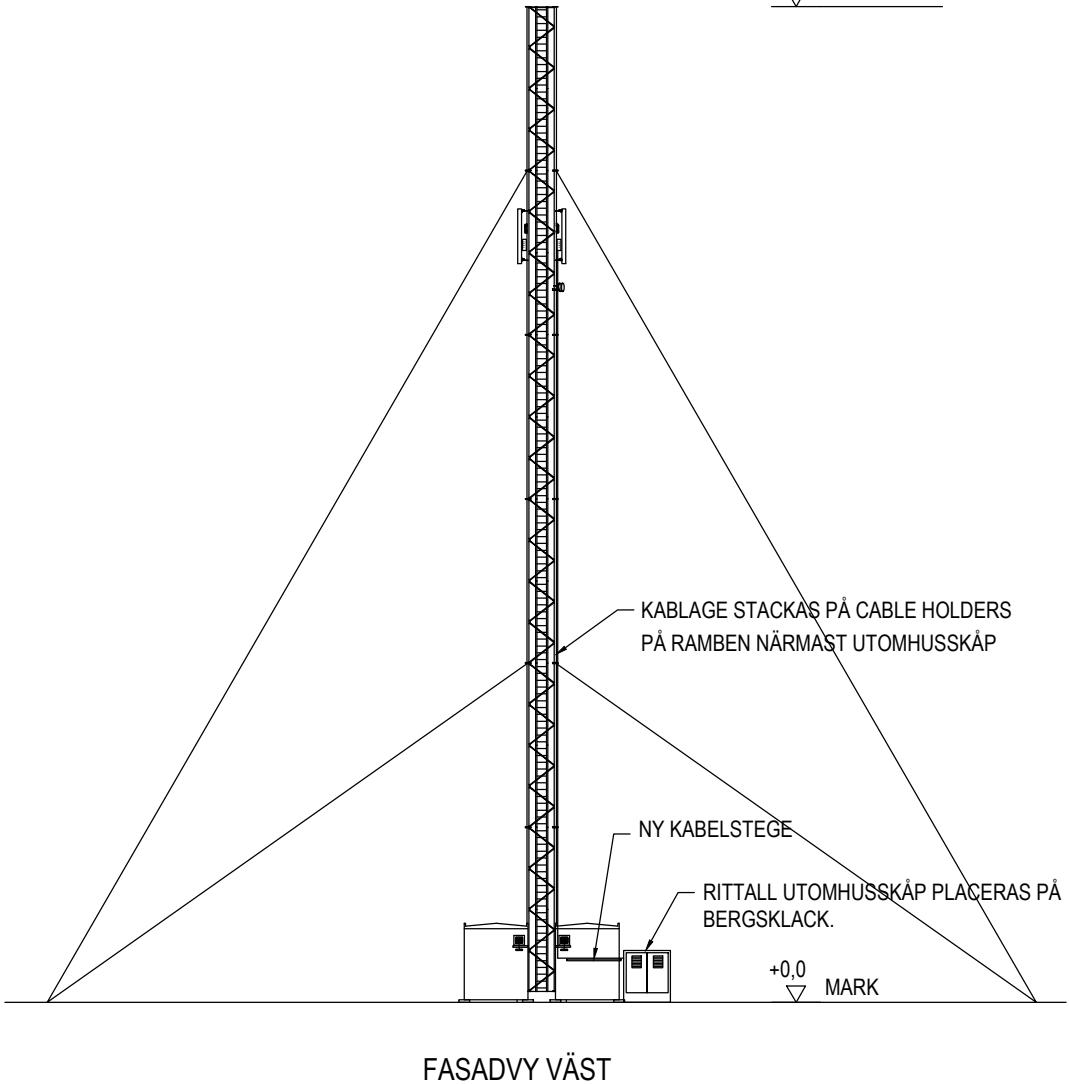
RITN. NAMN
 MONOPOL/ANTENNANLÄGGNING

BET.
A

SITE REF. SE-A-SE0146-A

391

+36,0m
MASTHÖJD



ALLA MÄTT I mm OM EJ ANNAT ANGES



JM Entreprenad AB

Hi3G Access AB

SITE NAMN OCH ADRESS
SE0146
DUVNÄS UTSKOG
UTSKOGSVÄGEN
NACKA

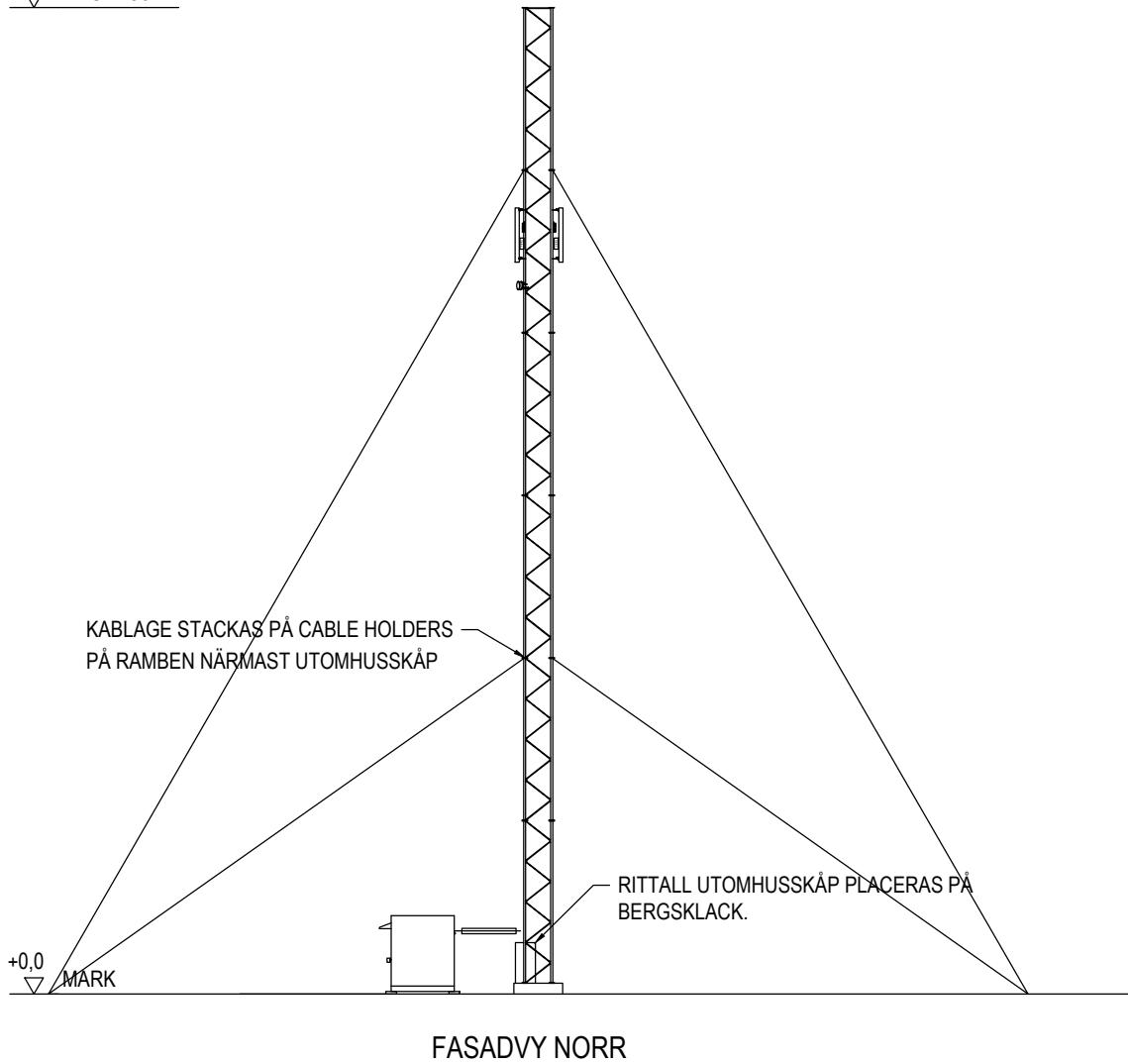
A BYGGLOVSHANDLING		DM	14/04/09
BET.	ANDRINGER AV SER	AV	DATUM
SKALA 1:200	RIT. AV DATUM	DM DATUM	KONT. AV DATUM
			DM 14/04/09

RITN. NAMN
FASADVY

RITNINGS NR
SE-A-SE0146-A-030

BET.
A

+36,0m
▽ MASTHÖJD



ALLA MÄTT I mm OM EJ ANNAT ANGES



JM Entreprenad AB

Hi3G Access AB

SITE NAMN OCH ADRESS
SE0146
DUVNÄS UTSKOG
UTSKOGSVÄGEN
NACKA

A BYGGLOVSHANDLING		DM 14/04/09	
BET.	ANDRINGER AV SER	AV	DATUM
SKALA 1:200	RIT. AV DATUM 14/03/31	DM DATUM 14/04/09	KONT. AV DM GODKAN. DATUM 14/04/09

RITN. NAMN
FASADVY

RITNINGS NR
SE-A-SE0146-A-040BET.
A

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Sicklaön 40:13 för mobilmast med tillhörande teknikskåp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Sicklaön 40:13 för 30 m hög mobilmast med tillhörande teknikskåp.

Sammanfattning

Anläggningsarrende tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för uppförande av mobilmast och teknikskåp. Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget. Arrendeavgift är 25 000 kr därefter justeras avgiften enligt KPI. Arrendestället utgör ca 15 kvm.

Ärendet

TeliaSonera Mobile Networks förstärker det mobilianätet genom att uppföra 30 m hög mast med tillhörande teknikskåp i området. En diskussion om samlokalisering på redan befintlig mast på Sicklaön 40:13 har ägt rum, men eftersom detta gäller 4G önskas föreslagen placering då masterna behöver vara placerade med kortare avstånd från varandra. Arrendatorn har ansökt och beviljats bygglov i Miljö och stadsbyggnadsnämnden för uppförandet av mast och teknikskåp på föreslagen plats. Arrendestället utgör ca 15 kvm i Duvnäs utskog. Arrendetiden omfattar fem år från 2014-10-01 – 2019-09-30 och förlängs sedan med två år om uppsägning ej sker 12 månader innan avtalets utgång. Arrendeavgiften för första arrendeåret är 25 000 kr därefter justeras avgiften årligen med KPI.

Bilagor

Arrendeavtal med bilaga

Tomas Vesterlin
T.f. Markchef

Claes Hielte
Markingenjör

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal 123 86 Farsta

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 15 kvm inom fastigheten Sicklaön 40:13 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är STO M48 Skuru.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för mobiltelefjärnster. Avtalet ger rätt att placera mast och teknikbod för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

§ 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-10-01 och t.o.m. 2019-09-30. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sändrar om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

§ 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 september varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för september månad år 2014. För därför följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med september månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

§ 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överläta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 9 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakkada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger

rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

§ 10 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn äger på området uppföra ett teknikskåp för basradioutrustning och utföra markarbeten som erfordras för att arrendestället ska fungera för det avsedda ändamålet. Dylika anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

§ 11 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

§ 12 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

§ 13 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 14 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som ärtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunen. Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på www.nacka.se). Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

§ 15 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

§ 16 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

§ 17 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det

samma gäller även påfördä påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

§ 18 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd.

§ 19 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 20 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsavviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

§ 21 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

§ 22 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polis-myndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

§ 23 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig att vid överlätelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

§ 24 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 25 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

§ 26 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

§ 27 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

§ 28 SKILJEDOM

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014- -
För NACKA KOMMUN

Nacka 2014- -
För ARRENDATORN

- Bilagor:
- Bilaga 1 Orienteringskarta
- Bilaga 2 Situationsplan
- Bilaga 3 Siteplan
- Bilaga 4 Elevationsplan

A

A

B

B

C

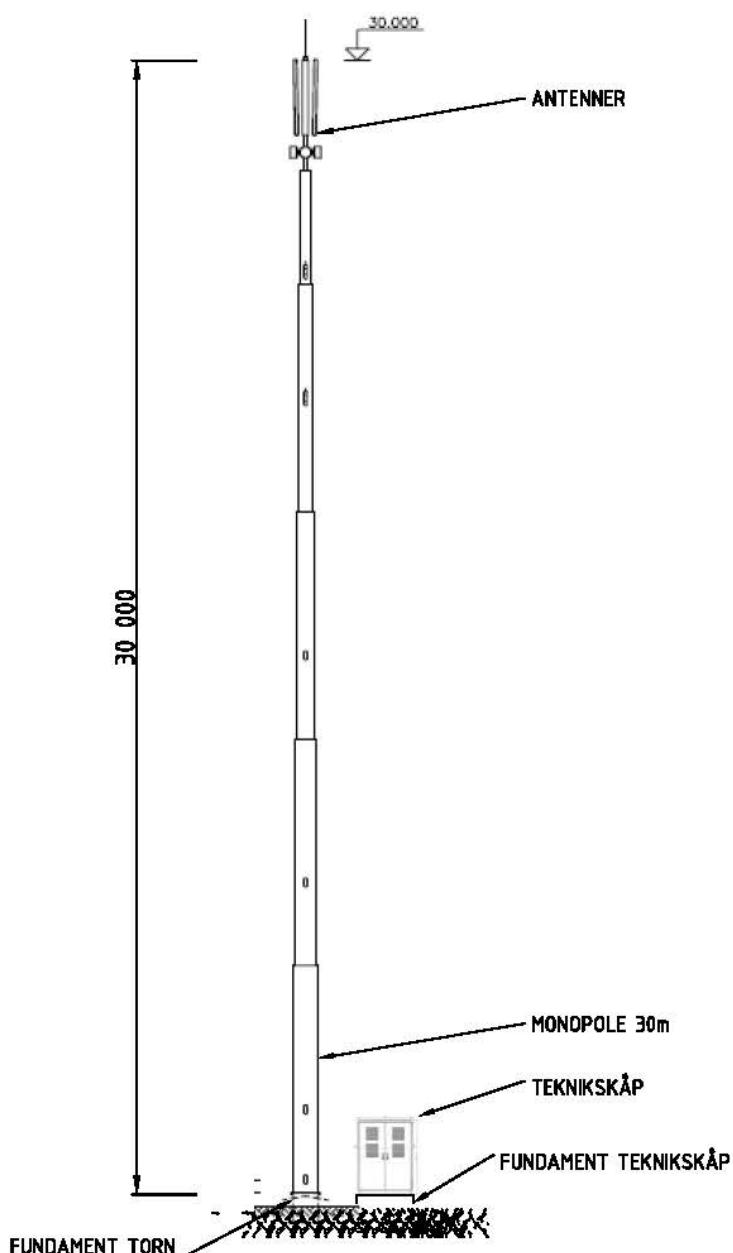
C

D

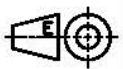
D

E

E



ELEVATIONSPLAN



Uppgjord

Orbion Consulting AB

I Bengtsson

Dokansv/Godk

TSS

Datum

2014-09-11

Rev

A

Referenser

Security

Internal

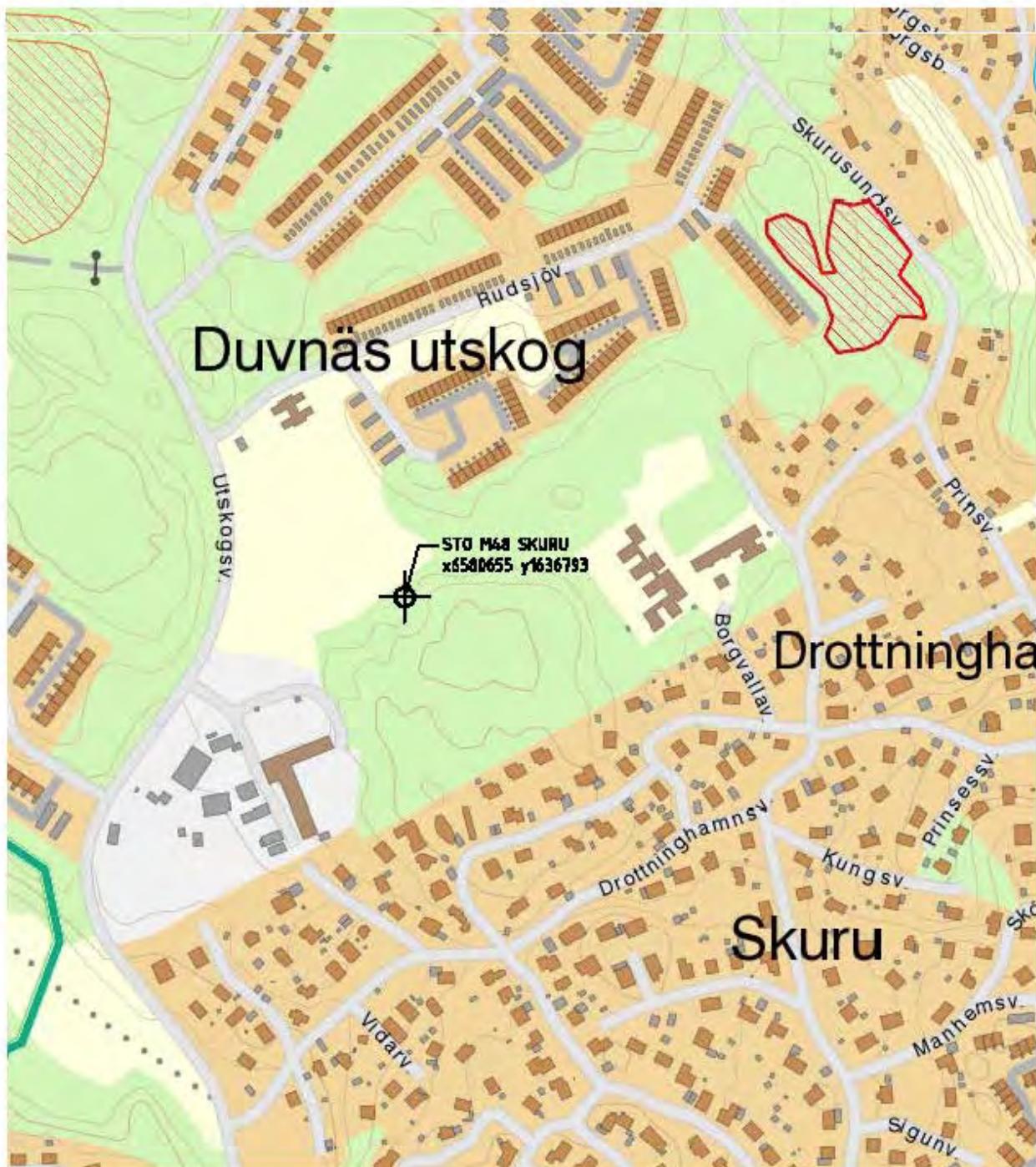
Produktbestyrming

NACKA, SICKLAÖN 40:13

STO M48 SKURU

Dokumentnr

Skala
1:20Format
A4Blad
1 (1)



Från Stockholm: Starta riktning öst på Värmdöleden (222), kör 0,5 km
Följ skylt mot Skuru, Ektorp.

Fortsätt Skurusundsvägen,

Sväng vänster in på Rudsjövägen, parkera i slutet av Rudsjövägens radhusområde.
Följ gångväg mot kullen ca 200m.

Orienteringskarta



TeliaSonera



Uppgjord

I Bengtsson

Doktorer/Godk

Datum

TSS

I Rev

2014-09-11

A

F Referenser

Security
Internal

Produktbenämning

NACKA, SICKLAÖN
STO M48 SKURU

Dokumentnr

Ställe

Format
A4

Blad

1 (1)

1 2 3 4

400

A

N

+

35,79

gC

B

+

37,25

A

B

C

MONOPOLE

D

SINGELBÅRD

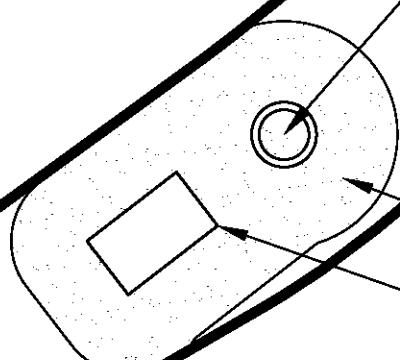
TEKNIKSKÅP

C

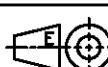
E

D

E



SITEPLAN



TeliaSonera

Uppgjord

Dokansv/Godk

TSS

I Bengtsson

Datum

2014-09-11

I Rev

A

F Referenser

Security

Produktbenämning

Internal

NACKA, SICKLAÖN 40:13

Skala
1:100

Format
A4

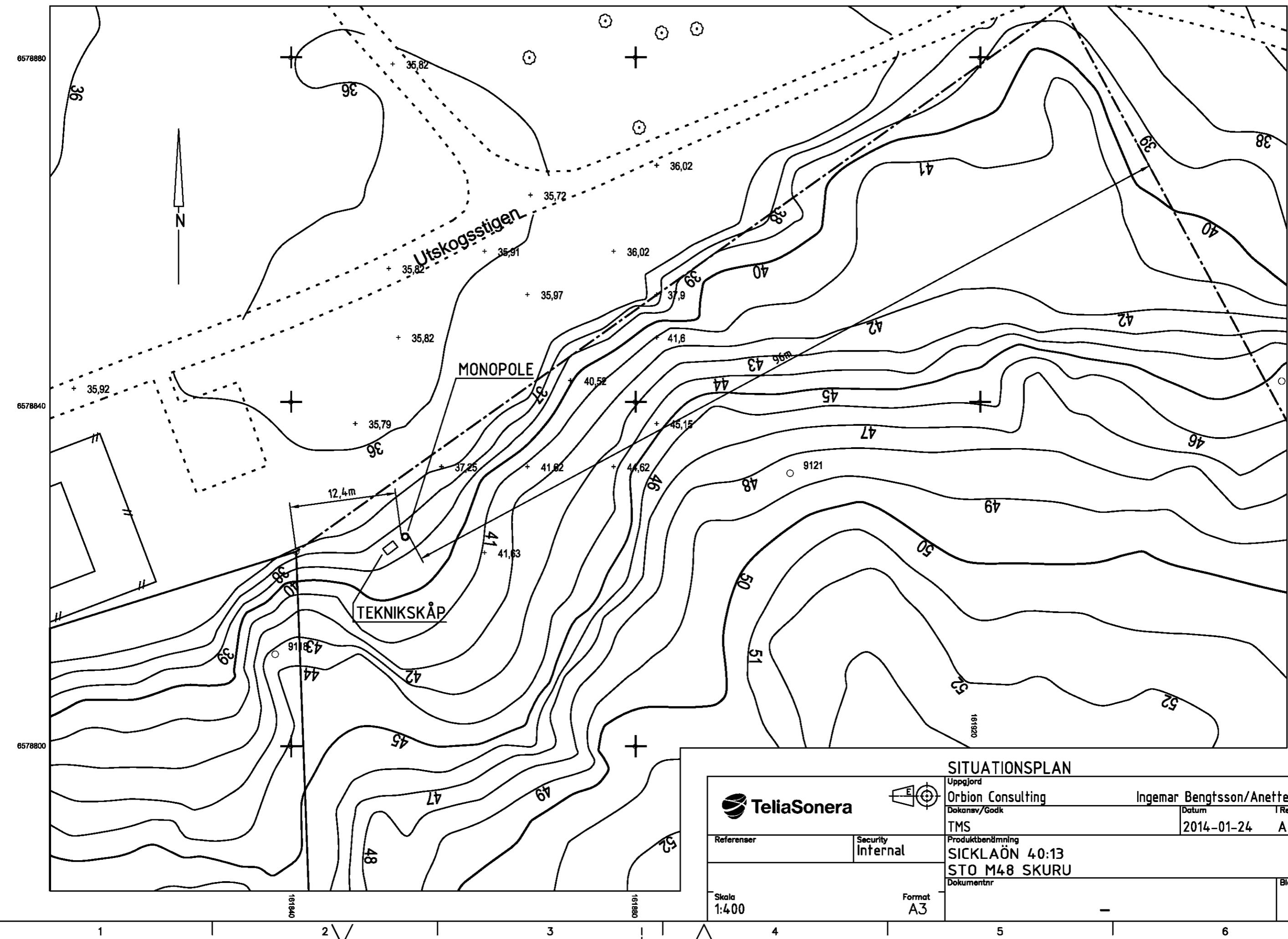
STO 48 M SKURU

Dokumentnr

-

Blad
1 (1)

F



Kommunstyrelsen

Upplåtelse av arrendeavtal för del av Älta 14:101 för mast och tillhörande teknikskåp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Älta 14:101 för uppförande av 35 m hög mast med tillhörande teknikskåp i anslutning till Älta ishall.

Sammanfattning

- Anläggningsarrendeavtalet tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för radio- och telekommunikation.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra mast och teknikskåp
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

Ärendet

TeliaSonera Mobile Networks förstärker nätet genom att uppföra ett antal radio- och telemaster i kommunen. Arrendatorn har ansökt och beviljats bygglov för masten. Arrendeavgiften för det första arrendeåret är på 25 000 kr där efter justeras avgiften årligen med KPI.

Bilagor

Bilaga 1 Arrendeavtal med tillhörande bilagor

Tomas Vesterlin
Markchef

Claes Hielte
Markingenjör

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 50 kvm inom fastigheten Älta 14:101 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är 20LT1448E, Almvägen. Arrendet omfattar även rätt att nyttja befintliga vägar till arrendestället enligt bifogad karta. Fastighetsägaren är ej skyldig att hålla den befintliga vägen i annat skick än vad som är nödvändigt för fastighetsägarens egen verksamhet. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn äger rätt att inhägna arrendestället.

§ 4 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-10-01 och t.o.m. 2019-08-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sändrar om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefon- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

§ 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 31 augusti varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för september månad år 2014. För därför följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med augusti månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillsfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad ändamålet vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

§ 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överläta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 9 ANDRA NYTTJANDERÄTTSHAVARE

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobilteletjänster. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

§ 10 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårdar och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakkada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

§ 11 STRÅLNING

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröras, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennanläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

§ 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dylika anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

§ 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

§ 14 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

§ 15 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 16 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunen. Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på www.nacka.se). Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

§ 17 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

§ 18 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

§ 19 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påfördta påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet.

Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

§ 20 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

§ 21 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsavviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

§ 23 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

§ 24 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

§25 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig att vid överlätelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

§ 26 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 27 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

§ 28 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

§ 29 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

§ 30 SKILJEDOM

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2014- -
För NACKA KOMMUN

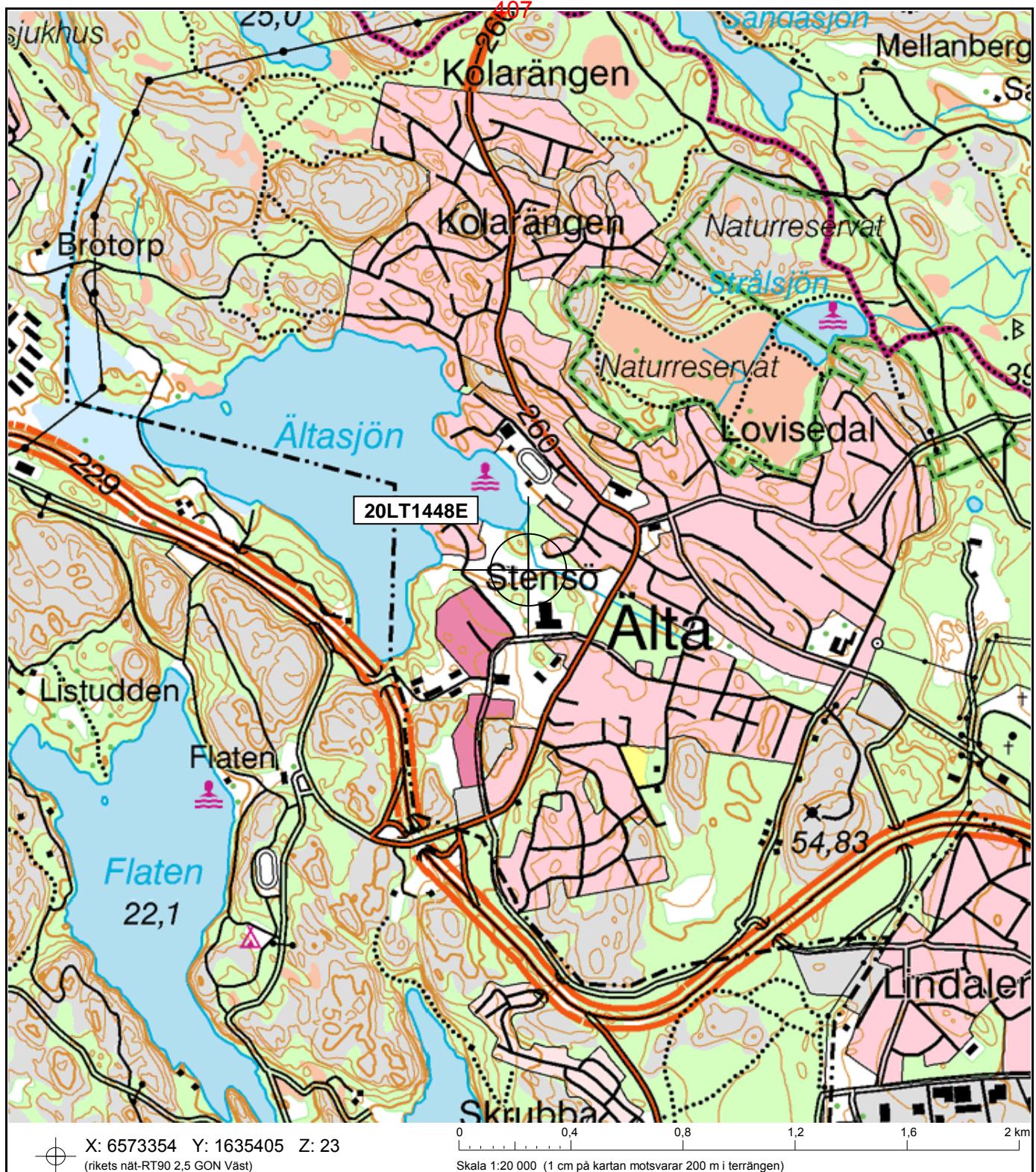
.....

Nacka 2014- -
För ARRENDATORN

.....

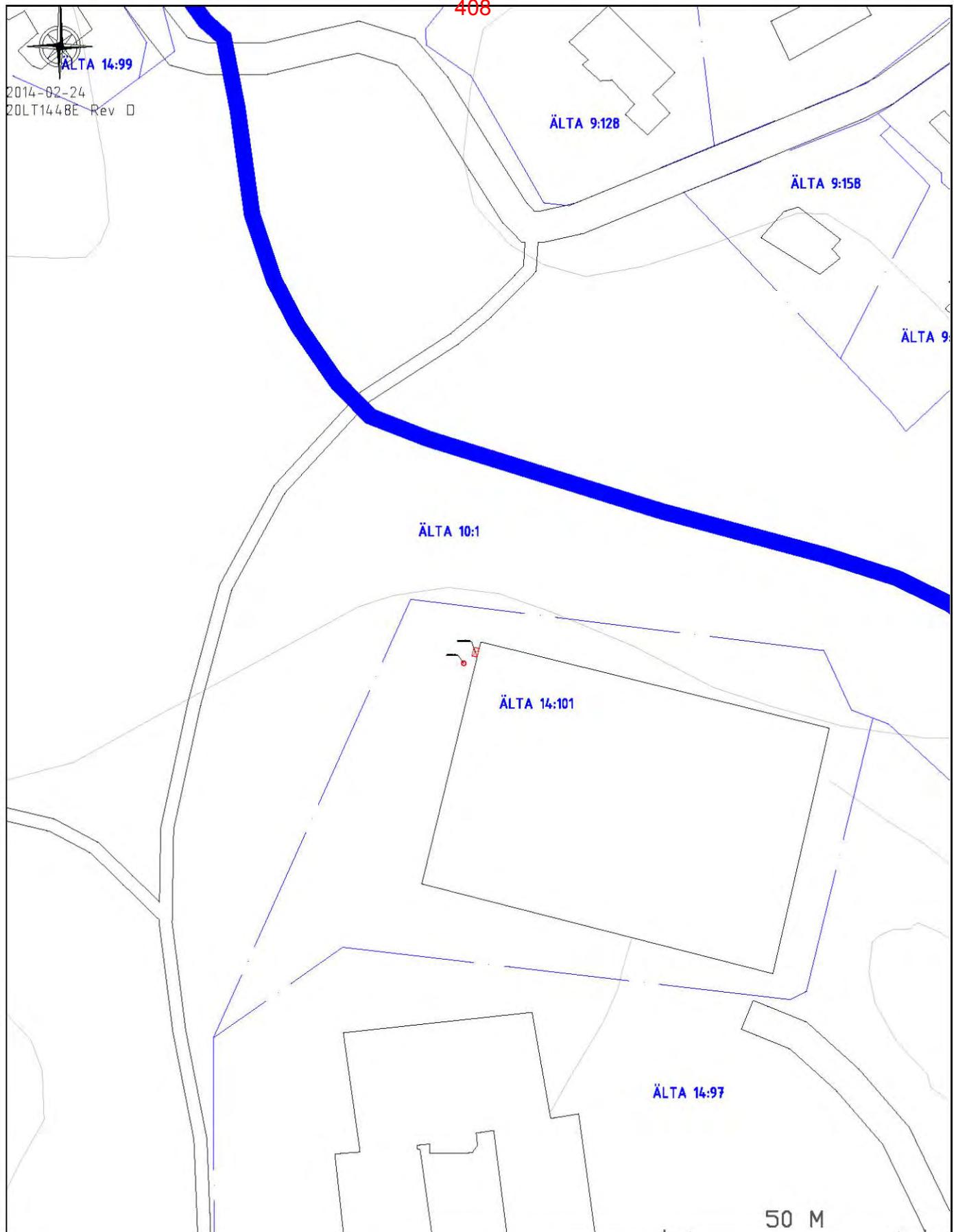
Bilagor:

Bilaga 1 Orienteringskarta
Bilaga 2 Situationsplan
Bilaga 3 Siteplan
Bilaga 4 Elevationsplan
Bilaga 5 Fasadritningar



Från Sthlm. Kör Nynäsvägen, kör 4,0 km. Följ skylt mot Huddinge, Tyresö, Hökarängen, Sköndal. Håll höger och ta avfart/påfart in på Gubbängspåfarten, kör 68 m. Fortsätt in på Gubbängsavfarten, kör 0,3 km. Fortsätt in på Gubbängspåfarten, kör 58 m. Följ skylt mot Tyresö, Skarpnäck, Sköndal. Håll höger, kör 0,1 km. Sväng höger, kör 54 m. Fortsätt in på Väg 229, kör 0,2 km. Följ skylt mot Tyresö, Skarpnäck. Sväng in på Tyresövägen (229), kör 4,7 km. Följ skylt mot Nacka, Älta, Lindalen, Flaten. Håll höger, kör 0,3 km. Följ skylt mot Nacka, Älta, Lindalen. Sväng vänster in på Ältavägen (260), kör 0,4 km. Sväng vänster in på Ältabergsvägen, kör 9 m. Fortsätt in på Oxelvägen, kör 0,6 km. Fortsätt in på Älvvägen. Parkera på parkering vid sporthallen på vänsteröstra sida. Gå till hörnleden av ishallen. Sitt ner vid det hörnet.

		Site/Stationsnamn 20LT1448E		Objekt Orienteringskarta	
Byggare	Entreprenör	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Älta 14:101		
TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB	neotel Netel AB	Status Avtalsbilaga	Adress		
Upprättad av MaFer	Granskad av KeÅhm	Datum 2013-11-18	Skala A4 - 1:20 000	Dokumentnamn SA_20LT1448_E.xls	Rev.



Byggherre		Entreprenör	Kommun	Fastighetsbeteckning
TeliaSonera		netel	Nacka	Älta 14:101
TeliaSonera Mobile Networks AB		Netel AB	Status	Adress
Upprättad av	Granskad av	Datum	Skala	Dokumentnamn
MaFer	KeÅhm	2013-11-18	A4 - 1:1 000	SA_20LT1448_E.xls
				Rev.



2014-02-24
20LT1448E Rev D

400

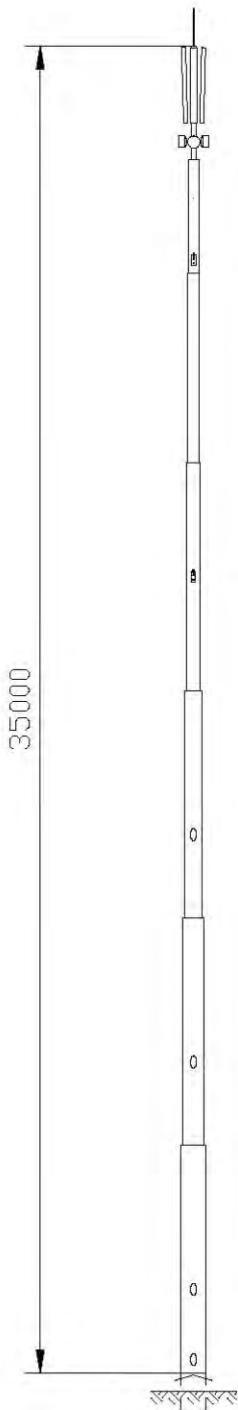
ÄLTA 10:1



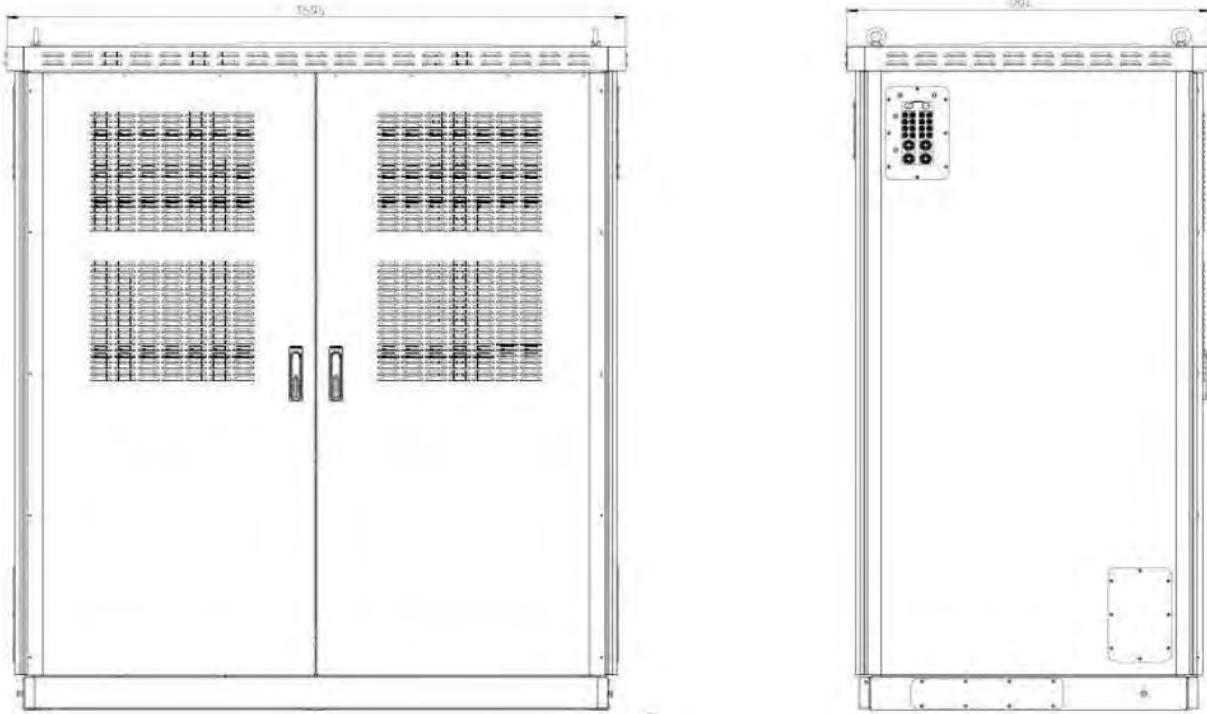
ÄLTA 14:1

5 M
Skala 1:200

Byggherre		Entreprenör	Site/Stationsnamn 20LT1448E	Objekt Siteplan
 TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB		 netel Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Älta 14:101
Upprättad av MaFer		Granskad av KeÅhm	Datum 2013-11-18	Status Avtalsbilaga
Upprättad av MaFer	Granskad av KeÅhm	Datum 2013-11-18	Skala A4 - 1:200	Dokumentnamn SA_20LT1448_E.xls



		Site/Stationsnamn 20LT1448E	Objekt Elevationsplan
Byggherre  TeliaSonera	Entreprenör  netel	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Älta 14:101
TeliaSonera Mobile Networks AB	Netel AB	Status Avtalsbilaga	Adress
Upprättad av MaFer	Granskad av KeÅhm	Datum 2013-11-18	Skala A4 - 1:200
			Dokumentnamn SA_20LT1448_E.xls



Byggherre		Entreprenör	Site/Stationsnamn 20LT1448E	Objekt Fasadritningar
 TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB		netel Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Älta 14:101
		Status Avtalsbilaga	Adress	
Upprättad av MaFer	Granskad av KeÅhm	Datum 2013-11-18	Skala A4 - 1:0	Dokumentnamn SA_20LT1448_E.xls
				Rev.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Svar på medborgarfrågor om planerad förskolan på Lots- och Galärvägen i Boo och fortsatt byggnation

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget svar på inkomna frågor om den planerade förskolan på Lots- och Galärvägen i Boo.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger byggenheten i uppdrag att fortsätta arbetet med en förskola på Lots- och Galärvägen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i september 2013 att det ska uppföras en förskola på Lots- och Galärvägen i södra Boo. Stadsutvecklingsutskottet beslutade i mars 2014 om vilken entreprenör som ska bygga förskolan. Sedan det inkommit frågor från medborgarna om projektet har stadsutvecklingsutskottet uppdragit åt stadsledningskontoret att ta fram ett underlag för svar på inkomna medborgarfrågor om den planerade förskolan på Lots- och Galärvägen i Boo. Underlaget för förslaget till svar är koncentrerat så att följande fyra frågor behandlas.

- Behovet av en ny förskola
- Lokalisering av den nya förskolan
- Hur påverkar en ny förskola trafiksituationen runt Boo Gårds skola, Boovalen och den nya förskolan?
- Varför en ny detaljplan för området inte bör inväntas

I samband med att uppdraget om att ta fram ett svar gavs, beslutade utskottet att planeringen skulle avbrytas. Byggenheten redovisar i detta ärende ett underlag för att besluta att låta planeringen fortsätta. I korthet skulle effekterna av att inte bygga förskolan på Lots- och Galärvägen nu, utan vänta till efter detaljplaneprocessen vara:

- En utbyggnad av Boo Gårds skola skulle inte kunna genomföras för att tillgodose det prognostiserade behovet 2018 om 350 till 400 platser. Skolplatserna skulle istället behöva tillskapas inom en annan kommundel, alternativt inom provisoriska



paviljonger i närområdet, troligen Boovallen. Dock bedöms nu gällande detaljplan inte medge den utformning en utbyggnad skulle innehåra.

- Det skulle uppstå ett underskott av förskoleplatser.
- Vid en senare nybyggnation av förskolan, samtidigt som Boo Gårds skola skulle behöva byggas ut, skulle den idag ansträngda trafiksituationen ytterligare förvärras.

Ärendet

Under våren 2014 inkom frågor från kommuninvånare om den planerade förskolan på Lots- och Galärvägen i Boo. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott gav den 10 juni 2014, § 149, byggenheten i uppdrag att ta fram ett underlag för ett svar. Utskottet beslutade samtidigt att innan detta hade presenterats skulle bygglov för en ny förskola på Galärvägen inte sökas och arbetet med den nya förskolan avvakta. I detta ärende redovisar byggenheten sitt förslag till svar på frågorna från invånarna. Frågan om behov av en förskola och en ansökan om bygglov för en sådan behandlas efter den sammanfattade redovisningen av svaren.

Att avvakta med att bygga förskolan på Lots- och Galärvägen skulle få betydande negativa konsekvenser för utbyggnaden av skolplatser i södra Boo. För att Boo Gårds skola ska vara möjlig att byggas ut med de 350-400 platser som prognostiseras till 2018, så behöver de förskoleplatser, motsvarande 5 avdelningar, som idag finns inom skolan flyttas till Lots- och Galärvägen. Skolan kan inte byggas ut på ett bra sätt om det är full verksamhet i alla lokaler. Om skolan inte skulle byggas ut till 2018 med lämpliga permanenta lokaler, så skulle efterfrågan på skolplatser behöva lösas inom en annan kommun del alternativt i provisoriska paviljonger. En så stor provisorisk lösning, för 350-400 skolbarn, bedöms inte lämplig och skulle sannolikt behöva ta stora delar av Boovallen i anspråk, med negativa konsekvenser för fritidsverksamheten. En utbyggnad av Boo Gårds skola skulle behöva starta under 2015/ 2016 för att kunna vara färdigställd till 2018. En utbyggnad skulle innehåra avsteg från befintlig detaljplan, exempelvis medger nuvarande detaljplan inte en utbyggnad av skolan i två plan.

Förskolan på Lots- och Galärvägen behövs utifrån det långsiktiga behovet av förskoleplatser i området. En förskjutning av byggandet av förskolan kan inte göras till senare än när Boo Gårds skola behöver byggas ut. En nybyggnation av förskolan på Lots- och Galärvägen samtidigt med en ombyggnation av Boo Gårds skola och sannolikt även provisoriska paviljonger, skulle innehåra att den idag svåra trafiksituationen högst sannolikt skulle försämrmas markant.

Svar på medborgarnas frågor

Frågorna och svaren har koncentrerats till fyra områden.



1. Behovet av en ny förskola

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för Nacka kommun¹ finns ett akut behov av nya skolplatser i södra Boo, framförallt lokaler för årskurs 7-9 i Boo. Även utbyggnad av förskola och F-6 klasser kommer att behövas. Boo Gårds skola behöver bli en grundskola med kapacitet för årskurs F-9 och för att skapa plats för detta måste nuvarande förskoleverksamhet flyttas.

2. Lokalisering av den nya förskolan

I programmet för sydöstra Boo² finns totalt tre nya tomter för förskolor lokaliserade i södra Boo. Två av tomterna kräver ny detaljplan och en av tomter kräver även sanering. Det bedöms att alla tre behövs och ytterligare platser har inte gått att finna. I området ska trafik- och parkeringssituationen lösas, skol- och idrottsfunktioner ska utvecklas och den så kallade Booladan-tomten behövs för dessa ändamål.

3. Påverkan på trafiksituationen runt Boo Gårds skola, Boovallen och den nya förskolan

En flytt innebär att färre fordon kommer att stanna vid Boo Gårds parkering för lämning och hämtning. Boovägen kommer att tillägnas trafik i rörelse då föräldrar kör barnen till den nya förskolan. Ett åtgärdsprogram har tagits fram för att öka trafiksäkerheten i området. Det innehåller bland annat en provisorisk gång- och cykelväg avskild från bilvägen, gallring av växtlighet för bättre sikt och farthinder. Parkeringslösningen på Booladan-tomten kommer även att förbättras med tydliga markeringar och bättre logistik. I anslutning till den nya förskolan kommer nya parkeringsplatser att skapas som kommer medge en trafiksäker lämning och hämtning av förskoleeleverna.

4. Varför en ny detaljplan för området inte bör inväntas

En ny detaljplan kan antas tidigast 2017 vilket betyder att förskolan vid Lots- och Galärvägen skulle bli klar tidigast 2019 – om inte detaljplanen överklagas eller försenas på grund av andra frågor under arbetets gång. Genom att flytta förskolan nu, kan Boo Gårds skola fortare byggas ut och på så vis möta det längsiktiga och delvis akuta behovet av skolplatser i området. Vidare har de nuvarande förskolepaviljongerna tidsbegränsade bygglov till 2014-12-31 respektive 2017.

Planering hittills för en ny förskola

Som framgår nedan av redovisningen för utbildningsnämndens behovsprognos för skolor och förskolor i södra Boo finns det ett behov av en ny förskola i södra Boo och det har pågått en planering för en ny sådan på Lots- och Galärvägen. Den 24 september 2013, § 187, gav kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott klartecken för projektet med en nybyggnation av en förskola med åtta avdelningar. Samtidigt beslutade utskottet också att en provisorisk gång- och cykelväg skulle anläggas från Boo Gårds skola fram till förskole-

¹ Dnr UBN 2011/86-610

² Kommunstyrelsen den 19 mars 2012, § 62, dnr KFKS 2009/271-214



tomten. Den 18 mars 2014, § 73, fattade stadsutvecklingsutskottet tilldelningsbeslut om vem som skulle få i uppdrag att bygga förskolan.

Nuläge skol- och förskoleverksamhet Boo Gårds skola

På Boo Gårds skola finns idag skolverksamhet för F-6 med cirka 520 elever. Det finns fem förskoleavdelningar i Boo Gårds skola, sammantaget cirka 100 förskoleelever. Två förskoleavdelningar är lokaliserade i en byggnad som har erhållit förlängt bygglov fram till 2014-12-31. Ytterligare två avdelningar är lokaliserade till en byggnad där tillfälligt bygglov finns fram till 2017. Den femte avdelningen finns i huvudbyggnaden. Det finns idag ett akut behov av ytterligare skolplatser på Boo Gårds skola.

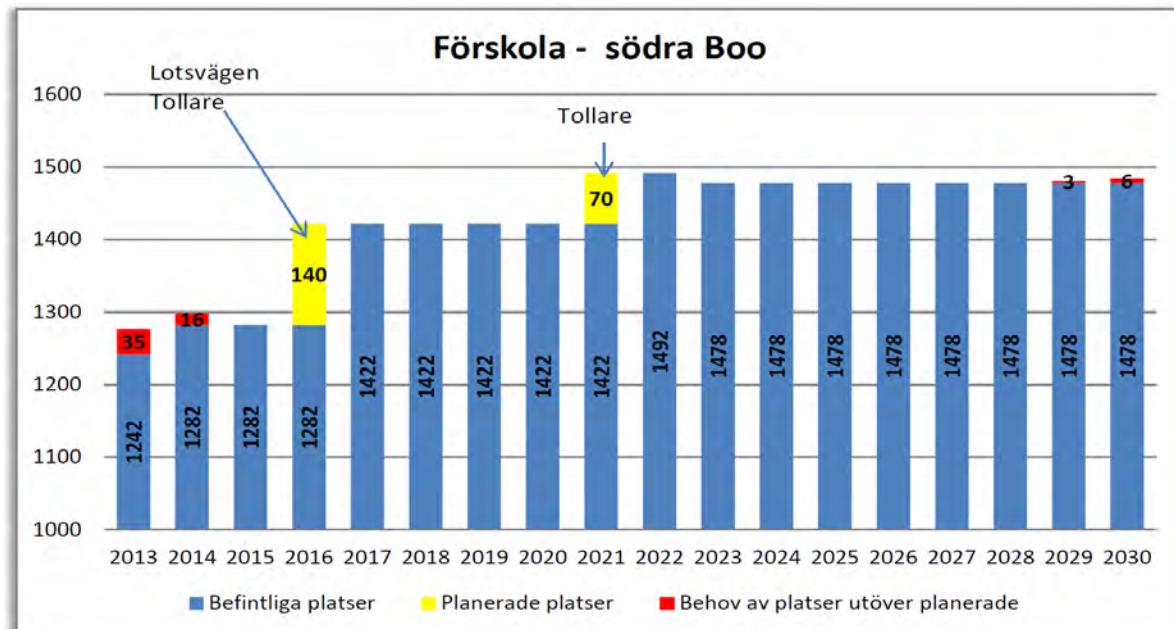
Bygglov för nuvarande lokaler för förskoleverksamhet på Boo Gårds skola är således tidsbegränsade samtidigt som behovet av nya skolplatser är akut på Boo Gårds skola.

Utbildningsnämndens behovsprognos för skol- och förskoleverksamhet i södra Boo

Nedan följer utdrag ur utbildningsnämndens ”Behovsprognos för förskola - och skolplatser 2014-2030” (dnr UBN 2011/86-610).

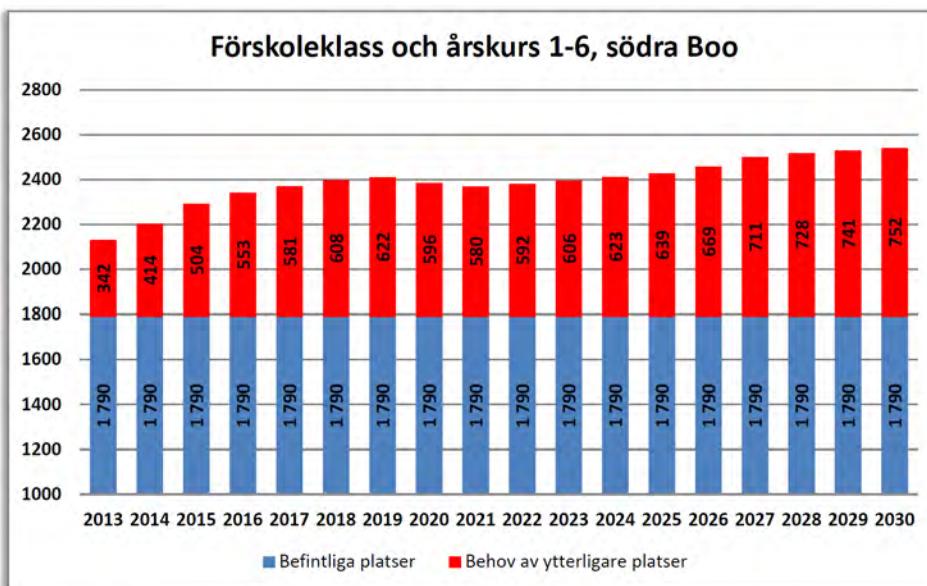
Förskola per delområde, södra Boo

I södra Boo finns det idag 1 282 förskoleplatser fördelade på 19 enheter och 92 barn är placerade i pedagogisk omsorg. En ny förskola planeras vid Lotsvägen/Galärvägen (nära Boo gårds skola) bygglov är ännu inte beviljat vilket innebär att det finns en risk när det gäller start av förskolan. Denna förskola ska till en del ersätta nuvarande förskolelokaler tillhörande Boo gårds förskola eftersom tillfälligt bygglov finns där och de lokalerna kommer att behövas för att tillgodose behovet av skolplatser i området. Södra Boo är svårprognostiserat och antalet barn i befolningsprognos har varierat under åren. Mot den bakgrund är det nödvändigt att det finns en beredskap för att snabbt kunna utöka antalet platser i området. De planerade platser som ingår i prognosplaneras i Tollareområdet och Boo gårdsområdet.



Förskoleklass och årskurs 1-6 och förskoleklass, södra Boo

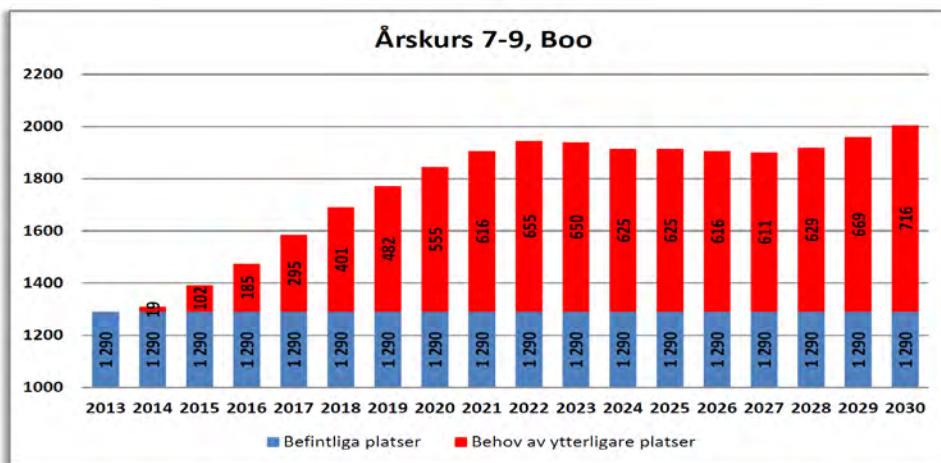
Precis som vid föregående prognos för södra Boo finns det ett underskott av skolplatser som balanseras av att ett antal barn väljer skola i norra Boo. Dock ökar underskottet på platser markant de kommande åren och efterfrågan på skolplatser i södra Boo kommer att öka. Det innebär att en översyn bör göras för att bygga ut befintliga skolor och att även som tidigare konstaterats måste planering för byggande av en ny skola startas omgående. När nya förskolan på Lotsvägen vid Boo gård är färdig kommer det att frigöras lokaler på Boo gårds förskola som kan konverteras till skollokaler.



Årskurs 7-9, Boo

När det gäller årskurserna 7-9 är rörligheten bland eleverna större än i de yngre åldrarna. Av den anledningen presenteras prognoserna uppdelad på de fyra kommundelarna. Det finns dessutom en rörlighet inom kommundelarna.

Prognoserna visar som tidigare ett stort kommande behov av ytterligare skolplatser för årskurserna 7-9. Något som bör åtgärdas inför kommande läsår. Det innebär även att detta behov bör vägas samman med behovet av ytterligare skolplatser för förskoleklass och årskurs 1-6 i området, vilket innebär att en ny F-9 skola bör byggas i Boo. Utbildningsnämnden har sedan några år tillbaka påpekat detta faktum men fortfarande finns ingen lösning på hur efterfrågan på kort sikt ska mötas.



Sammanfattning av behovsprognoserna

Utöver de fem förskoleavdelningar som idag finns på Boo Gård kommer ytterligare tre avdelningar inrymmas i den nya förskolan vid Lots- och Galärvägen. Dessa tre avdelningar är inräknade i prognoserna vilket medför att en underkapacitet långsiktigt av förskoleplatser skulle uppstå för det fall att förskolan inte byggs som planerat. Vid utökad skolverksamhet kommer även utökad idrottsverksamhet i området att krävas.

Vad gäller skolplatser F-9 finns det ett stort underskott i södra Boo. Detta gäller särskilt årskurs 7-9.

Lokalisering av förskola

Ett program för sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen vid sammanträde den 19 mars 2012, § 62, där en inriktning för fortsatt markanvändning preciseras. En tomt för förskola på Lots- och Galärvägen finns redovisad i detta program. Enligt programmet finns totalt tre



nya tomter för förskolor reserverade inom sydöstra Boo utifrån de behov som kommer att gälla då Nacka växer och Boo förtätas. Utöver tomtens mellan Lots- och Galärvägen finns mark reserverad vid Eriksvik och inom område Dalkarlsängen. Inom område Dalkarlsängen har det även reserverats ytor för skol- och idrottsverksamhet i programmet.

Bedömningen i programmet är att alla tre områden behövs och att ytterligare platser för förskola inte finns inom sydöstra Boo utan de får i så fall sökas utanför området.

Området runt Boo Gårds skola, den s.k. Booladan-tomten, har studerats som alternativ för ny förskola i programmet men har bedömts viktigast att reservera för andra funktioner. Då kollektivtrafiken utökas, i och med att fler bostäder byggs i Boo, kommer en infartsparkering att behövas. Likaså behövs funktionella och säkra platser för hämtning och lämning till skolan och Boovalen. Även en utökning av personalparkering kommer att behövas.

Sydöstra Boo är den del av Boo som idag är sämst försörjd med förskolor eftersom detta område ännu inte har genomgått någon förnyelseplanering. Att förlägga förskolor utanför sydöstra Boo skulle innehåra långa avstånd samt att denna del av Boo blir underförsörjd med förskolor när området successivt förtätas.

Programmet finns med som underlag till den startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Boo Gårds skola, Boovalen, Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar i Boo som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott vid sammanträde den 29 april 2014, § 96(dnr KFKS 2013/660-214). Arbete med en detaljplan har därmed inletts för detta område. Syftet med planarbetet är främst ett kommunalt övertagande av gatumark, att utveckla skol- och idrottsområdet vid Boo Gårds skola och att bekräfta förskoletomten vid Lots- och Galärvägen (som redan har stöd i gällande detaljplan). Galärvägen föreslås även uppgraderas till en uppsamlande väg med ny gång- och cykelbana.

Handlingsplan för att förbättra trafiksäkerheten i samband med byggnation av ny förskola på Lots och Galärvägen fram till 2017-2019

I dagsläget finns två paviljonger med tillfälligt bygglov innehållande fyra avdelningar samt ytterligare en avdelning lokaliserad i Boo Gårds skolas lokaler. Paviljongerna ligger bakom Boo Gårds skola. Anslutande gångvägar för att nå skolan redovisas med pil enligt bild 1.



Bild 1. Lokalisering av 5 förskoleavdelningar på Boo Gårds skola

Barn som ska till förskolan idag lämnas och hämtas av föräldrar som följer barnen till förskolan. Det innebär ett behov av att kunna parkera bilen en kortare tid (ca 5-15 min). Eleverna på förskolans fem avdelningar har ungefär samma tider för lämning och hämtning som eleverna på Boo Gårds skola. Skolbarn F-6 har inte samma behov att bli följda hela vägen fram till entrén som förskolebarn. När förskoleverksamhet flyttas över till Lots- och Galärvägen kommer därför antalet fordon som lämnar och hämtar att minska markant. Å andra sidan kommer parkerings- och angöringssituationen på Boovägen att ersättas med ett ökat trafikflöde förbi Boo Gårds skola.

Förutom hämtning och lämning av barn till förskola och skola uppstår idag även en ostrukturerad trafikrörelse vid vissa toppar, t.ex. vid fotbollsturneringar och andra arrangemang vid Boovallen.

För att förbättra trafiksäkerheten på Boovägen och Galärvägen under och efter byggnationen av Lotsens förskola kommer ett antal aktiviteter att genomföras.

Dessa aktiviteter kommer att gälla fram till 2017-2019 då nästa etapp startas upp kring Boo Gård/Boovallen.

1. En provisorisk gång- och cykelväg som separerar biltrafiken från cyklister och gående, håller på att byggas fram till ”Lotsen” och beräknas vara klar vecka 33.
2. En tillfällig parkeringslösning tas fram för Booladan-tomten som skapar bättre förutsättningar för att strukturera upp parkeringssituationen i området. Den fria parkeringsytan kommer att ersättas med uppskyltade parkeringsplatser.
3. Hastighetssäkra max 30 km/h vid övergångsstället med avsmalning/gupp.
4. Gallra växtlighet för bättre sikt i anslutning till nuvarande parkeringsplatser.



5. Strukturera upp avlastningsficka för lämning och hämtning till Boo Gårds skola för ett bättre flöde.
6. Kontinuerliga uppföljningsmöten mellan kommunen, Boovalens idrottsförening och Boo Gårds skola utifrån framtagna ordningsregler för parkering/ avlämning/ hämtning.

I den övergripande detaljplaneprocessen kommer en slutlig lösning på nuvarande och framtidiga parkeringsbehov att studeras i ett långsiktigt perspektiv.

Ovanstående handlingsplan kommer att innebära en förbättring av nuvarande trafiksitusation kring Boo Gårds skola och Boovalen jämfört med nuvarande ostrukturerade parkeringssituation. Handlingsplanen innehåller trafikflöde som skapar en bättre trafiksäkerhet kring Bo Gårds skola.

Konsekvenser av att invänta detaljplan alternativt bygga enligt nuvarande plan

Om inte Lotsens förskola byggs enligt den tidplan som finns och behoven av skolplatser ökar enligt de prognoser som finns kommer det att innebära att Boo Gårds skola inte kommer att kunna ta emot de elever som söker och har behov av plats. De får då istället hänvisas till andra skolor i Boo som inte heller har kapacitet att ta emot barnen utan att man först bygger till klassrum i form av tillfälliga paviljonglösningar, vilket är önskvärt att undvika i möjligaste mån. En mindre förskjutning i tid av projektet går att parera men redan nu finns en underkapacitet som kommer att öka markant om byggandet drar ut ytterligare på tiden. Boo Gårds skola behöver snarast kunna ta emot fler skolelever. Det skulle gå att hantera så snart som förskolan på Lots- och Galärvägen blir klar och en av de fem avdelningarna som blir tomta kan konverteras till klassrum i avväntan på att skolan byggs till med en permanent och långsiktigt hållbar lösning för ytterligare prognostiserade 350-400 elever.

En utökad skolverksamhet kommer även att innebära ett större behov av andra funktioner, såsom idrottsverksamhet, större kök och matsal med mera.

En samtidig utbyggnad av ny förskoleverksamhet på Lots/Galärvägen, utbyggnad av skolverksamheten på Boo Gårdsskola samt utbyggnad av infrastrukturen, skulle innebära en stor påfrestning på området avseende trafiksäkerheten. Det skulle innebära två nya byggarbetsplatser med två etableringar med transporter av byggmaterial förbi trafikplatsen, samtidigt som nuvarande skolverksamhet och idrottsverksamhet ska bedrivas, vilket vidare skulle medföra stora praktiska svårigheter.



Byggandet av en ny förskola vid Lots- och Galärvägen innan ny detaljplan finns antagen bedöms att vara den bästa lösningen för att kunna tillgodose behovet av förskoleplatser och skolplatser, samt hantera en kommande utbyggnad av Boo Gårds skola, inte minst ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Konsekvenser för barn

Om Lotsens förskola byggs så kommer barnen som idag går på Boo Gårds skola att få en ny förskola med en lugnare omgivning än inom Boo Gårds skola. Vidare kommer hämtning och lämning av de små barnen att kunna ske under säkrare former då Lotsens förskola har en lugnare trafikomgivning samt anpassade hämta/lämna-ytor. Dessutom förbättras möjligheterna att på ett bra och kontrollerat sätt kunna bygga ut Boo gårds skola till de alla de barn som prognostiseras välja den skolan inom några år, inklusive de barn som börjar sin resa i skolans värld på förskolan Lotsen.

Bilagor

1. Medborgarfrågor kring förskola på Lots- och Galärvägen i Boo (KFKS 2013/269-224)
2. Underlag för svar på medborgarfrågor gällande planerad förskola på Lots- och Galärvägen Boo

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Anders Ahlén
Projektledare
Byggenheten



10 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 149

KFKS 2013/269-224

Medborgarfrågor kring förskola på Lots- och Galärvägen i Boo

Ordförandeinitiativ

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt stadsledningskontoret att återkomma med ett underlag för svar på inkomna frågor om den planerade förskolan på Lots- och Galärvägen i Boo. Innan detta har presenterats ska bygglov för en ny förskola på Galärvägen inte sökas och arbetet med den nya förskolan avvakta.

Den pågående utbyggnaden av gång- och cykelväg omfattas inte av detta beslut utan ska genomföras som planerat.

Ärende

Planeringen för en ny förskola på Lots- och Galärvägen pågår och den 24 september 2013, § 187, gav kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott klartecken för projektet med en nybyggnation av en förskola med åtta avdelningar. Samtidigt beslutade utskottet också att en provisorisk gång- och cykelväg skulle anläggas från Boo Gårds skola fram till förskolatomten. Den 18 mars 2014, § 73, fattade stadsutvecklingsutskottet tilldelningsbeslut om vem som skulle få i uppdrag att bygga förskolan.

Under senare tid har boende i området hört av sig med frågor och synpunkter. Det handlar om hur stort behovet är av den nya förskolan och var och när behovet uppstår. Det handlar om hur den nya förskolan påverkar en redan hårt ansträngd trafiksituationen runt både Boo gårds skola, Boovallen och den nya förskolan. Och det handlar inte minst om konsekvenserna av att invänta en ny detaljplan för området och resonemang om alternativa platser för den nya förskolan. Många svar på frågorna finns, men inte riktigt alla. I avväktan på att dessa svar finns bör arbetet med den nya förskolan inte gå vidare och bygglov inte sökas. Vi föreslår därför att stadsutvecklingsutskottet ger stadsledningskontoret i uppdrag att till utskottets nästa sammanträde ta fram ett underlag för de svar som vi upplever saknas idag. I förslaget ingår att utskottet beslutar att kommunen inte ska söka bygglov för förskolan förrän detta underlag har tagits fram och att inga vidare arbeten avseende själva förskolan ska vidtas. Detta förslag omfattar dock inte arbetena med gang- och cykelväg. Den ska byggas färdigt enligt fattade beslut.

Handlingar i ärendet

Ordförandeinitiativ den 2 juni 2014

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



10 juni 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott**Yrkanden**

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade bifall till Mats Gerdau's förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Carl-Magnus Grenningers yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

"Positivt att moderaterna och Alliansen nu nära valet börjar att lyssna till kloka invånares synpunkter på planer i sitt närområde. Speciellt när det gäller den viktiga trafiksituationen vid Boo gård inför konsekvenser av byggandet av en förskola i näheten. Underligt att man har släppt fram en så bristfällig trafikanalys som den som är gjord. Det är slöseri med pengar med tanke på att den behöver göras om. Nackalistan anser att många synpunkter som har framförts skriftligt och muntligt av berörda i området är värda att ta på största allvar. Den viktigaste lärdomen är att ta helhetsgrepp över exploateringar och inte de lappäcken av småplaner som nu görs där man ser begränsat på ett objekt och inte hur de kommunicerar med omgivningarna."

Ordförandes signatur	Justerändes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Svar på frågor om arbeten och planer i Södra Boo för en ny förskola

Med anledning av Nacka kommunens planer på att bygga en förskola på Lots- och Galärvägen i södra Boo har en del frågor skickats till kommunen. Det här brevet avser att klargöra vilka beslut och resonemang som ligger bakom kommunens planering.

Svaren har samlats kring de fyra huvudsakliga teman som frågorna omfattar.

Behovet av en ny förskola

Nacka växer och många nya bostäder planeras i södra Boo. Det innebär bland annat att fler barn flyttar till området. Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för Nacka kommun (dnr UBN 2011/86-610) finns det ett akut behov av nya skol- och förskoleplatser i södra Boo. Det framgår av prognoserna att det framförallt finns ett behov av lokaler för årskurs 7-9 i Boo. Också utbyggnad av förskoleverksamhet och F-6 klasser kommer att behövas. Boo Gårds skola behöver därmed bli en grundskola med kapacitet för årskurs F-9. För att möta behovet måste den befintliga förskoleverksamheten flyttas. Därför behövs fler lokaler för förskoleverksamhet i närområdet.

Lokalisering av den nya förskolan

I det program för sydöstra Boo (dnr KFKS 2009/271-214) som antogs av kommunstyrelsen vid sammanträdet den 19 mars 2012, § 62, finns totalt tre nya tomter för förskolor lokaliseraade i södra Boo. Två av tomterna kräver ny detaljplan och en av tomterna kräver även sanering. Återstår gör tomten på Lots- och Galärvägen. Kommunen bedömer att alla tre behövs och några andra platser för förskoleverksamhet har inte gått att uppbringa i Södra Boo.

I området kring Boo Gårds skola ska trafik- och parkeringssituationen lösas och både skol- och idrottsfunktioner ska utvecklas. Det ser ut som att den så kallade Booladan-tomten kan behövas för dessa ändamål istället för förskoleverksamhet.

Trafiksituationen runt Boo Gårds skola, Boovallen och den nya förskolan

En flytt av förskoleverksamheten från Boo Gårds skola till Lots- och Galärvägen innebär att färre fordon kommer att stanna vid Boo Gårds parkering för lämning och hämtning. Istället kommer Boovägen att bli en väg tillägnad trafik i rörelse eftersom föräldrar kör sina barn till den nya förskolan på Lots- och Galärvägen.



Ett åtgärdsprogram har tagits fram för att öka trafiksäkerheten i området tills den nya detaljplanen är antagen och en permanent lösning är på plats. Programmet innehåller bland annat att en provisorisk gång- och cykelväg, avskild från bilvägen, byggs. Dessutom genomförs gallring av växtlighet för bättre sikt utförs samt att man säkrar hastighetsbegränsningen med farthinder. Parkeringslösningen på Booladan-tomten kommer också att förbättras med tydliga markeringar och bättre logistik.

I anslutning till den nya förskolan på Lots- och Galärvägen kommer nya parkeringsplatser att skapas som kommer medge en trafiksäker lämning och hämtning av förskoleeleverna.

Varför en ny detaljplan för området inte inväntas

En ny detaljplan kan antas tidigast 2017. Att vänta på den skulle betyda att färdigställandet av den nya förskolan vid Lots- och Galärvägen skulle kunna ske tidigast 2019. Eventuella överklagningar och oförutsedda omständigheter utgör ytterligare risker för förseningar. Genom att flytta förskolan redan nu kan Boo Gårds skola fortare byggas ut och på så vis möter vi både det långsiktiga och det akuta behovet av skolplatser i området.

De förskolepaviljonger som idag finns vid Boo Gårds skola innehåller 4 avdelningar med tidsbegränsat bygglov. Bygglovet gäller till 2014-12-31 och 2017. Eftersom att behovet av platser är stadigvarande är det osannolikt bygglovet förlängs. Behovet av förskoleplatser att uppstå alltså i samband med att de tillfälliga byggloven går ut.

Skulle projektet på Lots- och Galärvägen invänta ny detaljplan innehåller det att en provisoriskt alternativt permanent förskola måste förläggas på en annan plats i området. Därutöver måste en utbyggnad av skolverksamheten på Boo Gårds skola göras på en annan plats i Boo. Skolan behöver, enligt kommunens prognosar, utökas med cirka 350-400 skolplatser. Det finns ingen annan lämplig plats för detta i Södra Boo.

Vänliga hälsningar

Mats Gerdau
Ordförande kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Fastighetsstrategi, pågående arbete

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Arbete pågår och ett förslag till fastighetsstrategi förväntas kunna presenteras till kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2014. Fastighetsstrategin pekar ut inriktningen för de kommande årens utveckling och insatser inom kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla mark, lokaler och bostäder som behövs för kommunens verksamhet.

Ärendet

Stadsdirektören har uppdragit åt fastighetsdirektören att ta fram och presentera en fastighetsstrategi. Arbete pågår och ett förslag till fastighetsstrategi förväntas kunna presenteras till kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2014.

I arbetet med att ta fram en fastighetsstrategi ingår att sammanställa en översikt kring Nacka kommunens fastighetsinnehav och en översikt kring andra kommuners strategier kring fastighetsområdet.

Fastighetsstrategin skall understödja arbetet med utveckling av Nacka stad och hela Nacka. Aktuell befolkningsprognos indikerar att kommunen växer med ca 50% fram till år 2030 och det genererar motsvarande behov av ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice. Fastighetsstrategin ska tydliggöra uppdrag, förhållningssätt, inriktning och ekonomiska förutsättningar för utveckling och förvaltning av kommunens mark- och fastighetsbestånd. Fastighetsstrategin pekar ut inriktningen för de kommande årens utveckling och insatser inom kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och som ansvarig för att tillhandahålla mark, lokaler och bostäder som behövs för kommunens verksamhet.



Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med att ta fram en fastighetsstrategi genomförs inom ramen för ordinarie verksamhet.

Konsekvenser för barn

En stor del av Nacka kommunens ägda fastigheter med byggnader avser lokaler för förskole- och skolverksamhet. En tydlig inriktning för lokalförsörjning, ny- till och ombyggnation samt hur vi förvaltar och utvecklar beståndet ska ge bättre framförhållning och effektivare verksamhet med resultatet nöjdare kunder och för barnen en bättre skolverksamhet.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Kvarnholmsförbindelsen etapp I - Kvartalsrapport kvartal 2 och 3 år 2014

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar kvartalsrapporten för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 för kvartal 2 och 3 år 2014 till protokollet.

Sammanfattning

Projektering av stålbron över Svindersviken håller nu på att avslutas. Tillverkning av bronsställdelar har påbörjats. Förberedande arbeten inför bromonteringen på plats har genomförts och den första leveransen av brodelar kom i början av september. Monteringen har startas och kommer att vara i full gång fram till årsskiftet. När bron är färdigmonterad ska lanseringen påbörjas ut över Svindersviken. Lanseringen väntas totalt ta en vecka och planeras att genomföras i februari.

Milstolpen för genomslag i tunneln skedde 19 maj. Huvuddelen av all sprängning i projektet har avslutats under kvartal 3. Griffelvägen har öppnats för dubbeldiriktad trafik och arbete pågår med tilliggande gångbanor som beräknas vara klara under hösten.

För tunnelns norra mynning pågår arbetet med bergschakt och berget har visat sig vara sämre än förväntat. Detta påverkar tidsramen för arbetet och det tekniska utförandet.

Projektets sluttidpunkt beräknar man hålla för närvarande under nu gällande förutsättningar och kostnadsprognosens har justerats efter bland annat indexuppräkningen som enligt kontraktet ska börja gälla från 2014-06-14.



Ärendet

Kvartalsrapporten beskriver projektläget vad det gäller projektering, produktion, tidsplan, ekonomi, miljö och risker och omfattar kvartal 2 och 3. Det har nu gått cirka 15 månader sedan byggstarten och förbindelsen beräknas vara klar i slutet av sommaren 2015. Under de aktuella kvartalen har fortsatt projektering och granskning genomförts avseende ett stort antal handlingar omfattande olika i projektet ingående konstruktioner. Under tiden har även detaljprojektering och granskning av stålbron fortskrivit. En översyn och utveckling av gestaltningsfrågor pågår för att få en sammanhållen lösning och anpassning till de upphandlade utformningarna. Under nästa kvartal kommer den största delen av all projektering som utförs av entreprenören att avslutas.

En gångbana längs Vikdalsvägen kommer att byggas under hösten. Åtgärderna finansieras till 50 % av bidrag från Trafikverket för trafikhöjande åtgärder.

Bergdriften pågick enligt tidplan och genomslag i tunneln kunde ske 19 maj. Huvuddelen av all sprängning i projektet har avslutats under kvartal 3. För tunnelns norra mynning pågår arbetet med bergschakt och berget har visat sig vara sämre än förväntat. Detta påverkar tidramen för arbetet och det tekniska utförandet.

Griffelvägen har öppnats för dubbelriktad trafik och arbetet pågår med intilliggande gångbanor.

Tillverkning av brons ståldelar har påbörjats och de första delleveranserna kunde ske i början september. Bromonteringen har startats och kommer att vara i full gång fram till årsskiftet. Lanseringen av bron ut över Svindersviken beräknas ske under en vecka i februari.

Förhandling om samverkansavtal pågår med Trafikverket om att ansluta Kvarnholmsförbindelsen till Trafik Stockholm för övervakning, ökad säkerhet, effektiv trafikledning, störningshantering och eventuellt drift- och larmhantering. För anslutningen tillkommer anslutningsavgift.

Tidplan och ekonomi

Projekteringen av stålbron håller på att avslutas. Lansering av bron planeras till februari. Detta påverkar för närvarande inte projektets sluttidpunkt. Bergkvalitet är sämre än prognos och bedömning är att detta gäller hela tunneln. Den ekonomiska prognosens har justerats sedan den senaste rapporten vad det gäller kostnadsutvecklingen sedan 2014-06-14 enligt kontrakt samt nedlagda planeringskostnader fram till kontraktstart.



Bilagor

Kvartalsrapport för Kvartal 2 och 3, 2014 – Kvarnholmsförbindelsen etapp 1

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen
Projektchef



KVARTALSRAPPORT FÖR KVARTAL 2 OCH 3, 2014

Kvarnholmsförbindelsen etapp I

Datum 2014-09-24
Författare Yussuf Hassen
Diarienummer KFKS 2014/836-042

Sammanfattning

Projektstatus:		Orsak:	Åtgärder:
Kostnad		Förändringar och tillkommande arbeten bedöms fortsatt ligga inom projektreserven.	Justeringar har gjorts med uppskattad indexuppräkning om 6 mnkr samt 3 mnkr för kostnader utlagda innan byggstart.
Tid		Den försenade projekteringen av bron har lett till att tillverkningen också förskjuts i tid. Brons stål delar beräknas vara färdigmonterade vid årsskiftet. Landfästen för bron är också de försenade och beräknas vara klara i februari då lansering planeras.	Detta påverkar för närvarande inte projektets sluttidpunkt. Dock pågår diskussioner med entreprenören om att den snarast upprättar en reviderad produktionstidsplan.
Resurser			
Kvalitet		Bergkvaliteten vid brons södra landfäste har visat sig vara sämre än väntat.	Analyser av platsförhållandena genomförs och brons grundläggning anpassas utefter det.

GRÖN=OK

GUL=Varning

RÖD=Kritisk

Tips: Ställ markören i aktuell cell. Fliken "Design" - "Skuggning" för att ändra färg.

Innehållsförteckning

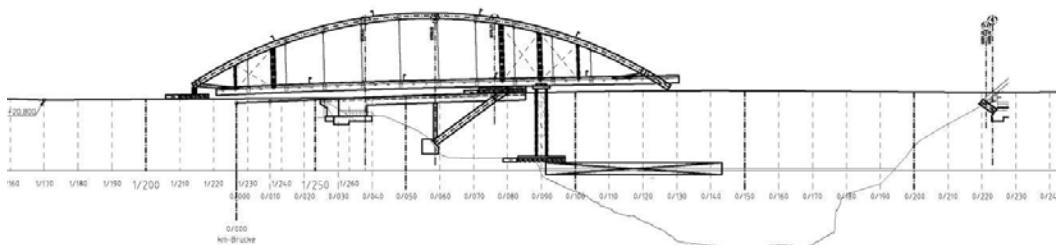
1	Inledning.....	4
1.1	Lansering av bro.....	4
1.2	KPD - Hållbar upphandling	5
2	Projektläge.....	7
2.1	Vad har hänt under kvartal 2 och 3?	7
2.1.1	Projektstyrningsdokument och tillstånd	7
2.1.2	Projektering	7
2.1.3	Produktion	7
2.2	Vad planeras ske kommande kvartal?.....	9
2.2.1	Projektering	9
2.2.2	Produktion	10
3	Omfattning.....	11
4	Kommunikation.....	11
5	Risker.....	12
6	Tidsplan	13
7	Ekonomi	14
8	Miljö och arbetsmiljö	14

I Inledning

I.I Lansering av bro

Tillverkningen av bron har försenats på grund av att projekteringen har tagit mer tid än förväntat. Förberedande arbeten inför monteringen på plats har påbörjats och första leveransen av brons element levererades första veckan i september. Leverans sker via lastbil och transportsträckan från Prag är ca 1400 km. Totala antalet tunga transporter kommer att uppgå till ca 30 stycken. 10 stycken för däcket, 10 stycken för bågen och sedan 10 stycken med övrig materiel. Dessa leveranser sker mellan klockan 22.00-05.00.

Monteringen av bron sker helt på land och startar med hjälpstöd på monteringsytan, efter det monteras däcket ihop och sedan bågarna. När bron är färdigmonterad ska lansering påbörjas ut över Svindersviken. För lansering krävs ett tillfälligt brostöd som är monterat på en ponton i Svinderviken. Pontonen är förankrad med vajrar på båda sidor om viken. Vid lansering är farleden i Svindersviken avstängd för båttrafik.



Figur 1. Bro vid lansering.



Figur 2. Liknande ponton med tillfälligt brostöd vid lansering.

Lanseringen sker med hjälp av två stycken SMPT-fordon, se figur 3. När bron är på plats tas det tillfälliga brostödet, pontonen och fordonen bort. Lanseringen väntas totalt ta en vecka och planeras att genomföras i februari.



Figur 3. Liknande SMPT-fordon som kommer att användas vid lansering.

1.2 Konkurrenspräglad dialog (KPD) - Hållbar offentlig upphandling

Upphandlingen av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 genom KPD har studerats och analyserats inom ramen för ett examensarbete på institutionen för Mark- och vattenteknik på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. (Caroline Le Lann Roos ,Competitive dialogue in practice, A case Study of Sweden's first Infrastructure Project procured with the new method - http://www2.lwr.kth.se/Publikationer/PDF_Files/LWR_EX_12_29.pdf).

Uppsatserna syftar till att undersöka vad KPD har för möjlighet att förbättra offentlig upphandling. Uppsatserna utgår från en omfattande litteraturstudie samt en studie av den verkliga upphandlingen av Kvarnholmsförbindelsen. Detta är den första svenska infrastrukturupphandling där KPD tillämpats. KPD visade enligt studien vara fördelaktigt i denna upphandling. Förfarandet tycks stimulera framväxten av projektsspecifika tekniker, samtidigt som det dessutom kan vara ekonomiskt lönsamt.

I början av 2014 genomfördes en förstudie för att undersöka möjligheten att hållbarhetscertifiera projektet och undersöka vilken betygnivå som skulle kunna uppnås inom ramen för CEEQUAL, ett internationellt klassningssystem som har utvecklats för att främja hållbarheten i mark- och anläggningsprojekt på samma

sätt som byggnader certifieras (se tidigare Kvartalsrapport 1 2014-04-10). Förstudien visade att med största sannolikhet är det rimligt att sträva efter betyg ”Good” vilket innebär att arbetet har skett på ett tillfredställande sätt gällande områden som: samråd, medborgerlig dialog, påverkan på omkringboende, hantering av naturvärden, markanvändning och landskap samt påverkan på natur och vattenresurser.

Under våren 2014 framlades en akademisk avhandling vid en disputation för doktorsexamen på institutionen för mark- och vattenteknik på Kungliga tekniska Högskolan med titeln ”Konkurrens Präglad Dialog för hållbar offentlig upphandling” (Competetive dialogue procedure for sustainable procurement). Avhandlingen analyserade i detalj huruvida Nackas upphandling av Kvarnholmsförbindelsen genom KPD har inneburit att den bästa lösningen/anbudet har valts utifrån hållbarhetsaspekt. Studien redovisar utförligt de olika faserna i upphandlingsprocessen och i vilken grad de aktuella anbudsgivarna var involverade vid framtagandet av de olika lösningarna. Bland annat undersöktes betydelsen av att ha ”ett eget förslag” framtagen av kommunen som ett jämförelsealternativ, dialogmötenas upplägg samt de preliminära anbuden som lades till grund för de slutliga anbuden. Avhandlingens deluppgift var att fastställa hur KPD kan främja en hållbar upphandling. Det konstateras i avhandlingen att utvecklingsarbetet att ta fram ”ett eget förslag” kan medföra att beställaren kan välja de rätta preferenserna vid hållbar offentlig upphandling. Dessutom analyserade avhandlingen konsekvenserna av viktningen av miljöhänsyn i utvärderingsprocessen. Analysen visade robustheten i utvärderingkriteriernas inbördes viktning när miljöhänsynens viktning ändrades. Avhandlingen skulle dessutom analysera huruvida den mest hållbara lösningen har valts då val av anbud var baserad på den mest ekonomiskt fördelaktiga anbudet där priset viktades med 70 %. Analysen visar bland annat tydligt att även om miljöhänsynens viktning skulle öka från 10 % till 70 % så skulle fortfarande det utvalda anbudet vinna. Slutligen lyfter avhandlingen återigen fram betydelsen av ”ett eget förslag” för att identifiera och rangordna preferenser vid hållbar offentlig upphandling. En vetenskaplig artikel kommer snart att publiceras på den ansedda tidningen ”Journal of Clean Production” där upphandlingen av Kvarnholmsförbindelsen beskrivs ingående.

1.3 Trafik Stockholm

Förhandling om samverkansavtal pågår med Trafikverket om att ansluta Kvarnholmsförbindelsen till Trafik Stockholm för övervakning, ökad säkerhet, effektiv trafikledning, störningshantering och eventuellt drift- och larmhantering. För anslutningen tillkommer en anslutningsavgift.

2 Projektläge

2.1 Vad har hänt under kvartal 2 och 3?

2.1.1 Projektstyrningsdokument och tillstånd

Tillstånd för transport av brodelar har sökts av entreprenören och beviljats av Transportstyrelsen.

2.1.2 Projektering

Projekteringen av stålbron håller på att avslutas. Svårigheten i projekteringen har bland annat varit de tillfälliga laster som blir på brostödet på Kvarnholmen vid lansering av bron. Detta har lett till en försening av produktionsstart i fabrik som nu kommit igång.

Fortsatt projektering pågår för gång- och cykelbron vid Vikdalsvägen med konceptet avseende en lyftbar del i bron.

Detaljprojektering avseende installationer i tunneln är under framtagning. Detta sker med utgångspunkt från designmanual för belysning samt framtagen brandskyddsbeskrivning.

Översynen för gestaltningen pågår och förslag till beslut väntas tas fram under kommande kvartal.

Gångbanan på Vikdalsvägen har projekterats och upphandlats. Arbetena beräknas bli klara under hösten. Närboende har fått ge sitt medgivande till föreslagna åtgärder för åtgärdernas genomförande.

Breddning av Griffelvägen har påbörjats och för korsningen Griffelvägen/Vikdalsvägen pågår signalprojektering.

Projektering av betongreparation av vägporten under 222 (objekt 2-273-1) är under framtagning. Arbetet sker i samarbete med Trafikverket och innehållar även gränsdragning mot den bullerskärm som ska sättas upp på vägporten.

2.1.3 Produktion

Milstolpen för genomslag i tunneln skedde 19 maj och de regionala nyheterna var på plats och gjorde ett inslag som sändes samma kväll på SVT.

Huvuddelen av all sprängning i projektet har avslutats under de aktuella kvartalen. Griffelvägen har öppnats för dubbelriktad trafik och arbete pågår med intilliggande gångbanor.

För tunnelns norra mynning pågår arbetet med bergschakt och berget har visat sig vara sämre än förväntat. Detta påverkar tidsramen för arbetet och det tekniska utförandet.

Tillverkning av brons ståldelar har påbörjats, se bild 4. Förberedande arbeten inför monteringen på plats har genomförts och den första leveransen av brodelar kom i början av september. Det totala antalet lastbilstransporter kommer att uppgå till cirka 30 stycken.

Platsbesök på fabrik genomförs med jämnna mellanrum för kvalitetssäkring i produktionen.



Figur 4. Bild från fabriken på brosektion DW5/DE5.



Figur 5. Bild vid lastning av brodelar på fabrik, 2014-09-01.

På Kvarnholmen fortgår betongarbeten för norra landfästet och norra brostödet.



Figur 6. Bild på monteringsytan på Kvarnholmen 2014-09-22.

2.2 Vad planeras ske kommande kvartal?

2.2.1 Projektering

Fortsatt arbete avseende följande punkter:

- Broprojektering avslutas
- Projektering av inklädnad av tunneln avslutas
- Projektering gång- och cykelbron
- Projektering snörassskydd
- Översyn av gestaltning
- Projektering för korsningen Griffelvägen/Vikdalsvägen
- Implementering av brandskyddsbeskrivning och belysning i installationshandlingarna
- Parkering vid skol- och idrottsområde
- VA i tunneln kompletteras enligt önskemål från mottagare
- Teknikhuset - projektering avslutas
- Väderskydd för busshållplats

2.2.2 Produktion

På Kvarnholmen fortsätter arbetet med norra bröstödet. Bromonteringen har startats och kommer att vara i full gång fram till årsskiftet.

Arbete med norra tunnelmynningen och det södra landfästet kommer att påbörjas under hösten.

Inklädnad av tunneln kommer att avslutas och visst föreberande arbete för installationsarbetet kommer att genomföras.

Griffelvägen kommer att kompletteras med belysning, väderskydd vid busshållplats samt färdigställande av gångbana. Stödmur vid istället färdigställs.

Korsningen Griffelvägen/Vikdalsvägen kommer att justeras med avseende på breddning av Griffelvägen som utförs för att minska trafikbelastningen. Detta väntas färdigställas under kommande kvartal.

Arbetet avseende gångbanan längs Vikdalsvägen genomförs och avslutas under hösten.

För gångvägen från södra brofästet som ska ansluta mot Vikdalsvägen startar produktionen under kvartalet.

3 Omfattning

Följande arbeten utgör utökning av projektet:

- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen
- Byggnation av gångbana längs Vikdalsvägen förutom gångbana översyn av dagvatten och ny belysning (åtgärderna finansieras till 50% via bidrag från Trafikverket rörande trafiksäkerhetshöjande åtgärder)
- Förläggning av högspänningsskablar fram till projektets teknikhus
- Plank som skydd för nedrasande snö från Istället
- Utökad mätning av grundvatten
- Underlag för projektering av trafik- och effektbelysning på bron tas fram.
- Omprojektering av GC-bro

För kvartal 2 och 3 har följande utökning identifierats:

- Gångväg genom skogen
- Korsning Griffelvägen och Vikdalsvägen
- Brandskyddsbeskrivning
- Nytt teknikhus
- HSP till Kvarnholmen via Kvarnholmsförbindelsen
- Separat hantering av dagvatten i tunneln
- Reparation av vägport

4 Kommunikation

Informationsbrev skickas ut månadvis till de berörda i närområdet. Det senaste brevet innehåller information om brolansering, gångbanan längs Vikdalsvägen, framkomlighet på Griffelvägen samt information om korsningen Vikdalsvägen/Griffelvägen.

Stålbyggnadsdagen är Sveriges årliga stålbyggnadskonferens, som 2014 kommer att arrangeras av SBI för 47:e gången. Årets evenemang kommer att äga rum på Nacka Strandsmässan i Stockholm, den 23 oktober. Stålbyggnadsdagen kommer på studiebesök vid detta tillfälle där bron över Svindersviken presenteras.

Webbkamera kommer att monteras på Kvarnholmen så att allmänheten kan följa montering och lansering av bron.

Som informationsmaterial kommer en film om tillverkning, transport och montering av bron att tas fram.

5 Risker

Riskhantering sker löpande under projektet och följs upp kontinuerligt på projektledningsmöten där nya risker bokförs och justeringar avseende riskernas sannolikheter och konsekvenser genomförs. För de högsta riskerna skapas åtgärder som en förebyggande aktivitet i syfte att minska sannolikhet och/eller konsekvens för risken.

I riskanalysen ska inga osäkerheter ingå, skillnaden mellan en osäkerhet och en risk bör därför klargöras. En risk är något som vi inte vet om det kommer att inträffa. I riskanalysen ingår därför att belysa både sannolikhet och konsekvens. En osäkerhet är något som vi vet kommer inträffa men där vi inte vet hur utfallet kommer att bli. En osäkerhet rör exempelvis mängder, tekniska lösningar, normala prissvängningar. För att utreda osäkerheter utförs osäkerhetsanalyser på budget eller tidplan som har resulterat i en projektreserv. Resultatet av riskanalysen resulterar istället i en riskreserv.

Risker som visades i tidigare kvartalsrapport:

- Ökad kostnad på grund av dåliga bergförhållanden vid norra landfästet.
Åtgärd: Avtäckning pågår för att undersöka detta. Under kommande kvartal kommer genomslag att göras och då finns mer information om hur bergförhållandet är på platsen.
Kommentar: Genomslag har genomförts men bergschakt för brofundament måste avslutas och berget studeras innan några slutsatser kan dras om eventuella utökade insatser behöver vidtagas.
- Försening av lansering av bron på grund av försening i projektering eller tillverkning.
Åtgärd: Granskning av kritiska handlingar prioriteras och arbetets framskridande stäms av med regelbundet med entreprenören. Platsbesök i fabrik har planerats in.
Kommentar: Platsbesök har genomförts och dokumenterats. Granskningen fortlöper och tidsplanen för tillverkning har uppdaterats.

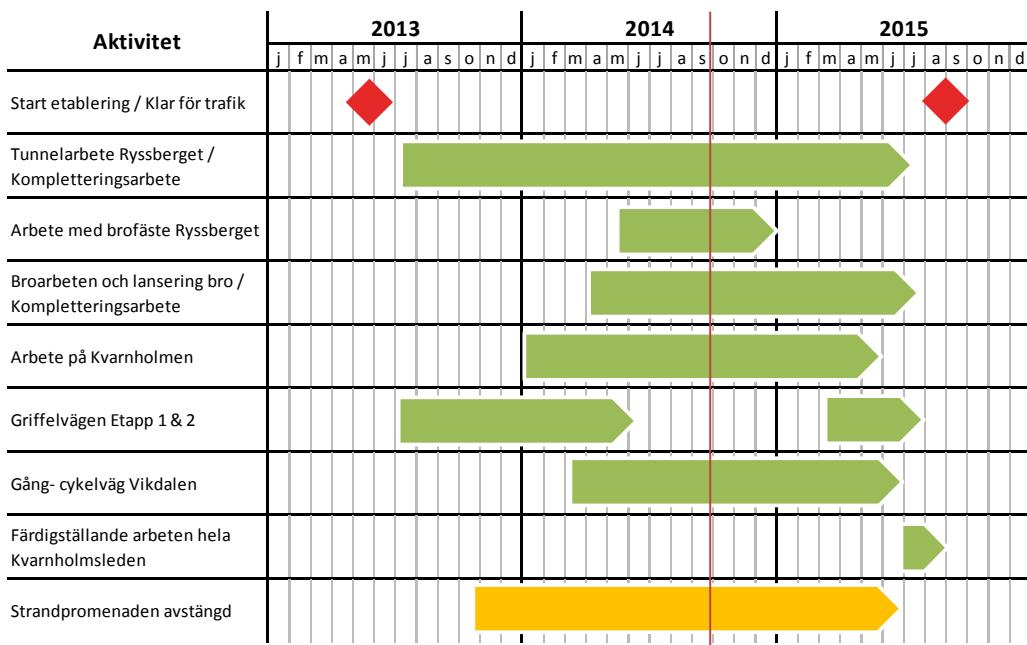
Ny riskhändelse:

- Skada på vattenledning i Svindersviken på grund av nedfallande material vid lansering.
Åtgärd: Arbetsberedning har tagits fram av entreprenören. Genomgång med driftansvariga i kommunen planeras för att se över eventuella konsekvenser om ett planerat avbrott behöver göras.

6 Tidsplan

Projektering av bron är försenad vilket i sin tur har påverkat produktionsstarten. Montering av bron planeras vara klart i december. Detta innebär att lanseringen behöver skjutas och på grund av väderförhållanden förläggs lanseringen till februari. Detta påverkar för närvarande inte projektets sluttidpunkt.

Figur 7 visar projektets huvudtidsplan.



7 Ekonomi

Budgeten för Kvarnholmsförbindelsen är i kostnadsnivå september 2010 **353 mnkr** (etapp 1 **310 mnkr** och etapp 2 **43 mnkr**).

Kostnadsprognos 2014-09-25

	Prognos 20140410 (mnkr)	Prognos 20140925 (mnkr)	Kommentar
Nedlaggda kostnader (Vid kontraktstart)	40	43	Justering efter genomgång av samtliga inkomna fakturor innan byggstart som genomfördes i anslutning till T2.
Kontrakt (Indexupräkning sker för återstående arbeten efter 2014-06-15 med basmånad januari 2012.)	254	260	Enligt kontrakt. Projektet kompenseras för kostnadsutveckling.
Byggherrekostnad (Projekt- och byggledning, tekniskt stöd och projektering.)	16	16	
Interna resurser	3	3	
Projektbearbetning	-9	-9	
Genomförd utökning av projekt	3	3	
Förändring av kontraktsarbete	1	1	
Summa	308	317	
Projektreserv	30	30	Analys pågår.
Riskreserv	6	6	Analys pågår.
Summa inkl osäkerheter och risker	344	353	

8 Miljö och arbetsmiljö

Inga olyckor eller tillbud har rapporterats under kvartal 2 eller 3.

Skyddsroner genomförs regelbundet på arbetsplatsen.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

